# ЛЕВАШОВСКИЙ ХЛЕБОЗАВОД: НОВЕЙШАЯ ИСТОРИЯ

*Общественно-культурные пространства — настоящий тренд последних лет, который, как это ни странно, почти не затронул Петроградскую сторону. Во всяком случае, до недавнего времени, а точнее — до прошедшего лета, когда компанией RBI была полностью завершена реконструкция Левашовского хлебозавода.*

*Алина Богданова* |

RBI

**ПРОЕКТ** реконструкции изначально предполагал размещение в здании общественно-культурного пространства, что и было реализовано — в стратегическом партнерстве со школой Masters, известным петербургским проектом в области образования и культуры. Сегодня в стенах обновленного завода действует «Творческая котельная» — многофункциональный зал-лекторий под сводами высотой 13 метров, фойе с постоянной экспозицией об истории предприятия, учебные классы, а также «Блокадный мемориал», погружающий посетителей в 1941–1944 годы. Разработанный «Домом культуры Льва Лурье» мемориал представляет собой мультимедийную экспозицию и посвящен памяти жителей близлежащих домов, погибших в этом квартале Ленинграда в течение 900 блокадных дней. Проводятся на Левашовском хлебозаводе и временные выставки. Так, до 18 сентября в котельной можно увидеть работы Михаила Розанова на персональной выставке фотографа «Сталь. Стекло. Бетон», организованной совместно с фондом Ruarts Foundation.

Построенный в 1933 году, этот выдающийся памятник эпохи конструктивизма, помимо прочего, являлся и шедевром инженерной мысли: все процессы на заводе были максимально автоматизированы. Таких заводов-«автоматов» в СССР было всего семь, и два из них находились в Ленинграде. Когда в начале 2010-х производство было прекращено, здание стало приходить в упадок. К моменту приобретения участка на Барочной улице компанией RBI бывший хлебозавод представлял собой печальное зрелище: часть помещений пребывала в аварийном состоянии, часть сдавалась в аренду, знаменитые конвейеры не сохранились. Реконструкция была жизненно необходима, и в 2018 году она началась.

Возрождение памятника потребовало не только внушительных финансовых вложений со стороны RBI (1,2 млрд рублей), но и большого объема работ. Как нередко бывает с проектами в области редевелопмента, в ходе реконструкции возникали непредвиденные трудности: например, после того как была демонтирована старая отделка, выяснилось, что здание находится в худшем состоянии, чем предполагалось, и потребуется усилить или заменить почти 100% несущих конструкций. Специалисты RBI заменили кровлю, очистили кирпичную кладку в бывшей котельной, отреставрировали старинные перила на лестнице и внутреннюю отделку, где это было возможно, оснастили здание современными инженерными системами.

То ли по стечению обстоятельств, то ли по задумке девелопера хлебозавод обрел свою вторую жизнь в год своего 90-летия, совпавшего с 30-летием RBI. И для компании завершение проекта стало также новым витком в истории: ее офис теперь находится здесь, на Левашовском хлебозаводе.

3→

Не секрет, что исторические здания чаще всего реконструируются под новый функционал, поскольку сегодня прежний утратил актуальность. Примеры смелой смены функционала — бывший гараж Крюммеля на Дивенской улице, который силами RBI был реконструирован в современный бизнес-центр, или бывший газгольдер 1881 года на Заозерной улице, который та же компания превратила в многоуровневый автомобильный паркинг. К моменту начала работ оба здания уже давно не выполняли своей изначальной роли: в советское время их функционал менялся вне культурно-исторического контекста, не задумывались тогда и о сохранении архитектурно-строительной составляющей.

Кстати, по словам представителей RBI, устройство в газгольдере паркинга было лишь одной из идей: также рассматривались варианты реконструкции в арт-кластер, офисный или даже фитнес-центр, однако все они оказались неподходящими — некоторые по причине невостребованности у потребителя, другие — ввиду охранных ограничений. В ходе работы над проектом — а к началу его реализации газгольдер представлял собой печальное зрелище — специалисты компании воссоздали около 10% безвозвратно утраченной каменной кладки (использовались аналогичные кирпичи конца XIX века), сохранившуюся кладку и швы очистили, восстановили цвет и форму кирпичей; столь же аккуратно обошлись и с облицовкой цокольной части: известняковые фрагменты заменили на новые, причем сделанные из известняка, добытого ровно в том же месте, откуда 140 лет назад были привезены оригинальные стройматериалы. В 1950-х в газгольдере были прорублены новые дверные и оконные проемы: теперь их заложили, конфигурацию проемов привели к «оригиналу», вернув сооружению тот облик, который оно имело в XIX веке. Была спроектирована и заменена на новую кровля газгольдера (не являлась предметом охраны), а внутри — с отступами по пять сантиметров (для сохранности исторических стен сооружения) — сделаны монолитные конструкции и колонны, несущие немалый вес перекрытий.

В общем, объем работ оказался впечатляющим. Ввиду проблемы нехватки машино-мест в центре города подобный проект, казалось, должен принести инвестору хорошие дивиденды. Однако в случае с редевелопментом общие правила окупаемости и прибыльности не работают. Цифрами по паркингу в газгольдере поделился вице-президент по маркетингу и продукту Группы RBI Михаил Гущин: общие вложения в реконструкцию газгольдера составили 230 млн рублей, из которых за счет продажи машино-мест окупилось примерно 30%.

В портфолио RBI есть и проекты, в которых коммерческая составляющая напрямую отсутствует вовсе: например, водонапорная башня Охтинской бумагопрядильной мануфактуры. Реконструированное здание 1900 года постройки сегодня является украшением жилых комплексов «Четыре горизонта» и «Дом на излучине Невы» и никакого нового функционала, в котором могла бы быть экономическая составляющая, не имеет. И это — еще одна причина того, что многие инвесторы с неохотой решаются на проекты редевелопмента в Петербурге.

В общем и целом, редевелопмент — история про сохранение и воссоздание памятников, внесение в городскую среду нового, необходимого современному человеку, функционала, который бы вступал в диалог с окружающим его прекрасным прошлым. По словам господина Гущина, если отдельно посчитать объем вложений в реконструкцию исторического здания и прибыль от его использования после, то редкий объект может выйти даже в ноль. Экономика редевелопмента — это экономика большого проекта, который включает в себя и жилое строительство. Покупатели квартир, как правило, пристально рассматривают окружение их будущего дома и ценят варианты с расположенными по соседству архитектурными памятниками. Стоимость таких квартир, по оценкам экспертов, выше в среднем на 10%. И опыт показывает, что покупатель готов платить за такой приятный бонус.