Никита Явейн,
архитектор, руководитель архитектурной мастерской «Студия 44»:

— В Европе промышленные здания воспринимают не как памятники архитектуры (в традиционном для нас понимании), а, скорее, как память места, которую нельзя уничтожать, но с которой можно работать. При этом к индустриальной архитектуре относятся как к значимому артефакту в истории материальной культуры. В Финляндии, например, спокойно могут снести какой-нибудь вторичный особнячок с купидонами, но никогда не разрушат фабрику, где, скажем, впервые в стране начали выплавлять сталь. На мой взгляд, история русской промышленности XIX века не менее интересна и значима, чем литературный процесс того же времени. Но в нашей стране, особенно в Петербурге, пока не сложилось ни практики, ни теории реконструкции промзданий. Сегодня существуют два пути. Первый — «втихую» снести здание, оставив отдельные фрагменты «на память». Второй путь — полноценная реставрация. Но это уже перенос методик охраны жилых и общественных сооружений, причем перенос механический. Фабрики и заводы занимают огромные территории, поэтому подходить к ним с позиций чистой реставрации практически невозможно. Для охраны и использования промышленных памятников необходим специальный инструментарий. Это должен быть какой-то особый, третий путь.

Маргарита Штиглиц,
доктор архитектуры, сопредседатель петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры:

— Помощь государства, различные преференции, в том числе льготные кредиты, — вот что может заинтересовать инвестора при вложении средств в реконструкцию исторических промышленных зданий. Он бизнесмен, ему нужна выгода, конкретные результаты и быстрая окупаемость проекта. Разговорами и убеждениями его не проймешь. Поэтому государственная политика должна быть направлена на сохранение ценного культурного наследия. Такой принцип используется во всех промышленно развитых странах. А сейчас наши инвесторы чаще всего пытаются избавиться от каких-то сложностей и облегчить себе путь. Им кажется, что снести старое здание и построить на его месте новое намного проще. В действительности реконструкция промышленных зданий гораздо менее затратна, нежели восстановление других объектов культурного наследия. Промышленные постройки прекрасно подходят для перепрофилирования: огромные пространства, большие залы, отсутствие декора.

Завод «Красный Треугольник»

Внутренний двор «Красного Треугольника»

Знамена фабрик пока приспущены

ТЕКСТ: Алексей АБАКУМОВ **ФОТО:** Роман ГОВОРОВ

В последние несколько лет российские, а особенно московские архитекторы активно осваивают не совсем привычную сферу деятельности: занимаются не традиционным возведением новых сооружений, а реконструкцией старых. Такое перепрофилирование вылилось в мощный тренд и даже стало темой национального павильона России на XII архитектурной биеннале в Венеции, где российские участники во главе с Сергеем Чобаном представили проект возрождения промышленных зданий Вышнего Волочка. Проблема реконструкции старых фабрик и заводов нашла свой отклик и на многих российских выставках, в частности, на Международном форуме PRO Estate в Петербурге.

Амбиции в Венеции

Российская экспозиция на Венецианской биеннале под названием «Фабрика Россия» достаточно амбициозна и по своей концепции, и по именам авторов. В первом зале демонстрировался художественный фильм режиссера Дмитрия Веникова, в котором сентиментально повествовалось о заброшенных фабриках Вышнего Волочка и о людях, работавших там. После было представлено живописное панно, показывавшее прекрасное будущее города в том случае, если он получит инвестиции.

Экспозицию третьего зала составили проекты российских архитекторов — предложения по реконструкции промышленных территорий и центра Вышнего Волочка. Над ними работали ведущие мастера Москвы и Петербурга: Никита Явейн, Евгений Герасимов, Владимир Плоткин, Сергей Скуратов, Сергей Кузнецов и Сергей Чобан. В четырех проектах из пяти предложены различные варианты перепрофилирования старых промышленных построек. Кто-то превратил фабрику в развлекательный центр, кто-то в отель, а кто-то сохранил за заводом его непосредственную функцию — производственную.

Несмотря на разнообразие идей, все концепции объединяет бережное отношение к историческим корпусам XIX — начала XX века. Архитекторы решили их тщательно отреставрировать, реновировать и противопоставить современным постройкам. Даже в проекте Никиты Явейна и «Студии 44», где предлагается затопить часть территорий и зданий фабрики «Тоболка», в воду «погружены» только строения советского времени. Ведь именно старинные заводские сооружения играли в Вышнем Волочке градостроительную роль, формировали облик кварталов и районов города. В этом, как полагают современные зодчие, очарование русского города, его будущее, а также потенциальная инвестиционная привлекательность.

Презентация темы «Сохранение исторических промышленных построек» — личная инициатива участников биеннале. В Европе она уже не столь актуальна, но Россия должна показать, что вливается в русло мировых трендов и предлагает деловому сообществу для инвестиций не только крупные города, но и другие территории. Немаловажен и политический вектор, а именно — демонстрация миру бережного отношения к культурному наследию своей страны.

Обманные маневры

Архитекторы затронули больную для всей России тему: фабрики и заводы разрушаются и покрываются плесенью, причем не только в Вышнем Волочке. Подобное явление наблюдается даже в таких крупных городах, как Москва и Петербург. Северная столица заслуживает отдельного внимания, ведь она, начиная с XVIII века, была крупнейшим промышленным центром страны. На ее территории огромное количество фабрик и заводов, которые являются уникальными памятниками промышленной архитектуры: Невская бумагопрядильная мануфактура, фабрика «Красное знамя», завод «Красный гвоздильщик», газгольдеры на Обводном канале и другие сооружения. Сейчас подавляющее большинство из них заброшено и находится в плачевном состоянии. Некоторые из этих построек включены Комитетом по охране памятников в перечень объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

Почему же многие из этих зданий сегодня пустуют, почему их нельзя перепрофилировать с условием сохранения архитектурного облика, как это делают в Европе? К сожалению, бюджетных средств у Петербурга на это не хватает. В итоге частным лицам продают многие фабричные территории. Они привлекательны для бизнеса, потому что большинство из них расположено вдоль набережных рек и каналов. Однако если на купленной земле находится здание, являющееся культурным наследием, КГИОП требует его сохранить. Редевелопмент и реставрация приветствуются. Но это в большинстве случаев накладно для инвесторов и не всегда выгодно. Снести же старое здание и построить на его месте новое гораздо проще, быстрее и, как оказалось, дешевле. Так что данный закон нередко пытаются обойти.

Это делается несколькими способами: или проводится новая экспертиза, которая признает ошибочность старой, или здание противозаконно разрушается, а потом владелец платит штраф и начинает строительство, или бизнесмен ждет, пока объект обветшает. Подобные обходные пути — свидетельство того, что сегодня государству сложно скоординировать действия инвестора. А это, в свою очередь, говорит о несовершенстве современного законодательства в области сохранения памятников.

Примеров много

Около двухсот промышленных территорий сегодня находятся под охраной КГИОПа, а это более тысячи утилитарных зданий и построек. И почти все они принадлежат частным лицам. Судьба у них разная. К примеру, Охтинская бумагопрядильная мануфактура в 2001 году была внесена в перечень охраняемых объектов. Но в таком статусе она «прожила» недолго. Через несколько лет почти все постройки этого комплекса были вычеркнуты из списка, а затем благополучно разрушены. Исключением лишь стала водонапорная башня — единственное здание, сохранившее статус памятника. Но и ее дальнейшая участь неизвестна, ведь сегодня на этой территории идет строительство.

Иначе сложилась судьба другой бумагопрядильной мануфактуры — Невской. Ее перепрофилировали под Единый центр документов, при этом почти полностью сохранив исторический облик. Но тоже не без потерь, ведь две высокие краснокирпичные трубы («Вера» и «Надежда»), которые когда-то являлись символами петербургской индустрии, были уничтожены. Сохранилась лишь третья — «Любовь».

Есть и более удачные случаи редевелопмента. Один из таких примеров — Телефонный завод русского акционерного общества «Л. М. Эриксон и К». Новый владелец сохранил не только архитектурный облик, но и название комплекса (сейчас в нем расположен бизнес-центр «Эриксонъ»). Также удачным проектом можно назвать реконструкцию главной водонапорной башни на Шпалерной улице. По инициативе водоканала ее тщательно отреставрировали, а прилегающую территорию благоустроили. Теперь там находится, пожалуй, самый необычный петербургский музей — Музей воды. Однако, несмотря на положительные примеры, многие петербургские предприятия остаются в «подвешенном» состоянии. Среди них фабрика «Красное знамя» и завод «Красный гвоздильщик». Для этих комплексов разрабатывалось множество проектов реконструкции, но ни один из них не был воплощен в жизнь. Здания до сих пор заброшены и ветшают с каждым днем.

Сергей Кузнецов,
архитектор, управляющий партнер архитектурной мастерской SPEECH:

— Старое промышленное здание еще может послужить, причем как объект недвижимости, а не в качестве реликвии или археологической ценности. Ведь это интересная субстанция, которую можно много чем насытить: это может быть «пром», музей или выставочный зал. Проблема в том, что человек, покупающий участок со старым зданием, получает как бы «нагрузку» по уходу за ним, определенные обязательства и ограничения. И тут встает задача перед Обществом охраны памятников: надо не просто ограничивать собственника в использовании старого здания (то есть ты должен его восстановить и точка), а, может быть, дать возможность более глубоко проникнуть в структуру памятника, например, что-то разрушить или переделать. Тем не менее, объект сохранит свои общие и детальные черты и при этом начнет работать как эффективная недвижимость, будет приносить доход и в моральном, и в материальном плане. Должен произойти действительно живой диалог между собственником и Обществом охраны памятников о том, как можно конкретное здание снова заставить «работать» с коммерческой точки зрения. Ведь старая субстанция несет в себе нечто уникальное, то, что невоспроизводимо сегодня. Именно поэтому сохранившиеся кирпичные корпуса домов во всем мире превращаются в уникальные объекты, которые привлекают внимание и общества, и бизнеса.

Водонапорная башня

Взаимный интерес

Проблема девелопмента и редевелопмента промышленных территорий обсуждалась на дискуссиях в рамках Международного инвестиционного форума PRO Estate в Петербурге. Его участники пришли к выводу, что редевелопмент памятников интересен и для государства, и для инвестора: если отреставрировать уже имеющееся здание, изменить его внутреннюю планировку, оно может превратиться из «проблемного» в коммерчески выгодное. Многое зависит от правильного выбора профильной ориентации сооружения, а также от удачного архитектурного решения. Основная проблема состоит лишь в том, чтобы государство поддерживало подобные инициативы и не чинило особых преград для собственников, которые решили пойти по такому пути. В конце октября пройдет еще одно мероприятие — круглый стол «Культурные центры в промышленных зданиях. Новая жизнь в старых стенах», в рамках которого будут рассмотрены другие аспекты перепрофилирования памятников индустриальной архитектуры. Если подобные дискуссии продолжатся, вполне возможно, что предприниматели и государство придут к консенсусу. Каждый год на архитектурных факультетах российских вузов создаются проекты перепрофилирования фабрик и заводов, но почти все они попадают на полку методического фонда и остаются там навсегда. ●

Александр Ольховский,
вице-президент Гильдии управляющих девелоперов, управляющий директор банка ВТБ:

— Часто возникает дискуссия не вокруг вопроса, снести или оставить, а на предмет того, надо ли вообще оставлять. Порой мы сталкиваемся с ситуацией, когда объекты, которые находятся под охраной Комитета, не являются таковыми с точки зрения экспертов, занимающихся подобными исследованиями. Но это дискуссия профессионалов, и, естественно, их мнения могут расходиться. Сегодня попытка «не навредить» распространяется в том числе и на те объекты, которые можно удалить с тела города хирургическим путем. Сохранить их нереально, перепрофилировать невозможно в силу отсутствия мало-мальски приемлемого облика. Однако памятники промышленной архитектуры могут быть и эффективными. Это зависит от локации и состояния конкретного объекта. Техническая и экологическая экспертизы должны дать представление об объеме инвестиций, требующихся для осуществления редевелопмента. Дальше должна идти оценка положительного денежного потока, который может быть сформирован на базе этого объекта.

ПАМЯТНИКИ ПРОМЫШЛЕННОЙ АРХИТЕКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПАМЯТНИК	АДРЕС	СУДЬБА
Охтинская бумагопрядильная мануфактура	Свердловская наб., 46, Пискаревский пр., 3	Разрушен весь комплекс, за исключением водонапорной башни
Газгольдер Общества газового освещения Санкт-Петербурга	Заозерная ул., 3а	Здание заброшено. Дальнейшая судьба неизвестна
Фабрика «Красное знамя»	Пионерская ул., 57а Корпусная ул., 19 Большая Разночинная ул., 24	Инвестиционный проект. В одном из корпусов уже создан центр культуры «Красное Знамя» (Большая Разночинная ул., 24), для двух корпусов ищутся инвесторы
Завод «Красный гвоздильщик»	25-я линия ВО, 4-6	Разработан проект реконструкции. Не реализован. Сейчас находится в заброшенном состоянии. Дальнейшая судьба неизвестна
Производственные здания и школа Российско-американской резиновой мануфактуры «Треугольник»	наб. Обводного кан., 134-138	Частично реконструированы. Большая часть территории в запустении
Комплекс «Новая Голландия»	Остров Новая Голландия	Разработан проект реконструкции. Часть построек разрушена. Работы над реконструкцией приостановлены
Невская бумагопрядильная фабрика Л. Штиглица	Ул. Красного Текстильщика, 10-12	Произведена реконструкция. Большинство памятников архитектуры сохранено. Утрачены две краснокирпичные трубы. Сейчас на территории комплекса находится Единый центр документов
Завод «Петровский арсенал»	Сестрорецк, ул. Воскова, 2	Произведена реконструкция. Памятники архитектуры сохранены. Сейчас входит в жилой комплекс «Петровский арсенал»
Телефонный завод русского акционерного общества «Л. М. Эриксон и К»	Большой Сампсониевский пр., 60	Произведена реконструкция. Памятники архитектуры сохранены. Сейчас в сооружении находится бизнес-центр «Эриксонъ»
Главная станция Санкт-Петербургских городских водопроводов. Водонапорная башня	Шпалерная ул., 56-58	Произведена реконструкция. Памятники архитектуры сохранены. Сейчас в сооружении находится Музей воды
Прядильно-ткацкая фабрика им.П. Анисимова	наб. Обводного канала, 60	Креативное пространство «ТКАЧИ». Проект предполагает сдачу площадей в долгосрочную аренду под офисы, магазины и др.
Смольнинский хлебозавод	Лиговский проспект, 74	Лофт Проект ЭТАЖИ