

Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение

Гимназия №24 имени И. А. Крылова



АТТЕСТАЦИОННАЯ РАБОТА

Реферативная работа с элементами исследования

**«Проект редевелопмента Левашовского хлебного
завода в Санкт-Петербурге: за и против».**

Выполнила: Круглякова Таисия,

ученица 10 «А» класса

Руководитель: Старикова Ю. А.

учитель истории, ОРКиСЭ,

ОДНКНР, Искусства(МХК), ИЗО,

истории и культуры Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург

2019

Оглавление:

1. Введение

2. Терминология

3. Особенности редевелопмента в России

3.1. Редевелопмент как возможность повысить коммерческую привлекательность нефункционирующих промышленных зон в мегаполисах

3.2. Задачи редевелопмента

4. История Левашовского хлебозавода

4.1. Левашовский хлебозавод - прогрессивное изобретение советской эпохи

4.2. Завод в годы Великой Отечественной войны

4.3. Левашовский хлебозавод с послевоенных лет до наших дней

5. Проекты реконструкции Левашовского хлебозавода

5.1. Коммерческая привлекательность реконструкции Левашовского хлебозавода

5.2. Мнение общественности: за и против

6. Выводы

7. Список литературы и Интернет –ресурсов

8. Приложение

1. Введение

Редевелопмент (redevelopment) - это процесс вторичного, как правило, комплексного развития отдельных объектов недвижимости, группы зданий или территорий.

Суть редевелопмента заключается в изменении функционального назначения зданий, с целью повышения эффективности их использования. В

качестве единицы при этом может выступать отдельное здание, комплекс зданий, территория промышленного предприятия земельный участок, микрорайон, район и даже целые поселения, к примеру, малые города.

Левашовский хлебозавод в Петроградском районе Санкт-Петербурга давно стал «депрессивным», неприбыльным и предприятием. Долгое время городские и районные власти решали, как распорядится территорией завода и заводскими зданиями. Был разработан проект реконструкции, который предполагает открыть ныне закрытое здание от горожан, сделать на его территории общедоступную прогулочную зону, проводить здесь выставки, лекции и мастер-классы для детей и взрослых. Отдельная часть культурного пространства могла бы быть посвящена теме блокады Ленинграда.

В 2016 году территорией Левашовского хлебозавода заинтересовался крупный застройщик – Группа RBI, и сейчас участок находится в его частной собственности. Приобретение выгодное, место для будущей застройки – центр Петроградской стороны, а через мост Крестовский остров. По планам застройщика само здание Левашовского хлебозавода будет сохранено, а вот «не значимые» Тарно-столярный корпус, Проходная контора и Мучной склад – снесены. На их месте встанут несколько зданий с квартирами премиум и бизнес-класса. С этого и началось противостояние Группы RBI и градозащитников, которое уже превратилось в настоящую войну, по крайней мере, информационную.

Цель работы: раскрыть суть редевелопмента на примере репрофилирования Левашовского хлебозавода в Петроградском районе Санкт-Петербурга, с целью рассмотреть положительные и отрицательные стороны данного процесса

Задачи работы:

1. Изучить литературные источники и Интернет-ресурсы для выявления особенностей редевелопмента в России, с целью определить актуальность и задачи данной деятельности;
2. Собрать и систематизировать информацию об истории Левашовского хлебозавода;
3. Познакомиться с проектом реконструкции завода; выявить какие зоны будет подвержены редевелопменту, а какие будут снесены и заново выстроены;
4. Выявить коммерческую привлекательность перепрофилирования данных территорий;
5. Представить мнение общественности редевелопмента Левашовского хлебозавода по материалам СМИ, сделать обзор положительных и негативных последствий осуществления проекта

Гипотеза: проект реконструкции Левашовского хлебозавода имеет коммерческую выгоду и позитивно воспринят общественностью Санкт-Петербурга.

2. Терминология

1. КГИОП - Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры — первый в России государственный орган по охране памятников культуры; исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, ответственный за проведение государственной политики Санкт-Петербурга в сфере учета, выявления,

сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Организация DOCOMOMO- международная рабочая группа по документации и консервации зданий современного движения

3. Брокер (от англ. broker — маклер, брокер, посредник) — юридическое или физическое лицо, выполняющее посреднические функции между продавцом и покупателем, между страховщиком и страхователем.

3. Особенности редевелопмента в России

Понятие редевелопмента в российской практике управления недвижимостью и развития территорий впервые стало использоваться в крупных городах в 1990-х гг. Рынок недвижимости является производным от состояния экономики и социальной сферы общества в целом. По мере социально-экономического развития расширяются потребности общества в объектах недвижимости, изменяются его предпочтения относительно качества имеющихся объектов, происходят структурные изменения в экономике. Параллельно с этим происходит естественное старение имеющегося фонда недвижимости, который должен быть заменен в новом качестве. Таким образом, развитие общества требует расширенного воспроизводства фонда недвижимости, которое и обеспечивается за счет процесса, получившего название девелопмента (развития) недвижимости.

Ежегодно увеличивается население крупных городов:

- Доля городского населения в 2011 году составляла 73,7%,
- Доля городского населения к началу 2017 года - 74,3%.

В период с 2011 по 2017 года численность населения Москвы возросла на 17%, а Санкт-Петербурга – на 14%

Проблема развития мегаполисов в сочетании с объективными ограничениями использования объектов городской недвижимости (моральный и физический износ, снижение коммерческой и инвестиционной привлекательности устаревших объектов, потребность в изменении функционала и т.п.) предопределяют актуальность редевелопмента объектов коммерческой недвижимости и прикладной интерес в сфере управления данными инвестиционно-строительными проектами.

В зарубежной науке под редевелопментом объектов коммерческой недвижимости понимают любое новое использование уже имеющегося здания, его реконструкцию, адаптацию под новое функциональное использование или строительство нового объекта на месте старого объекта недвижимости.

Понятие редевелопмента российскими исследователями отождествляется с понятиями реновации и реконструкции, при том что данные форматы управления инвестиционными проектами в строительной сфере представляются лишь частными формами реализации данной идеи на практике.

Градостроительное законодательство России определяет реконструкцию как изменение характеристик объекта капитального строительства и его компонентов: этажности, полезного объема и площади помещений. Сюда же относится расширение, перестройка и надстройка объекта, замена и восстановление несущих конструкций для восстановления или улучшения параметров объекта.

Основными формами редевелопмента в российской практике являются:

- реконструкция как процесс кардинального переустройства, комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на усовершенствование, устранение негативных последствий физического и морального износа объектов недвижимости, их элементов и систем;
- модернизация как процесс усовершенствования объекта недвижимости посредством его обновления и приведении в соответствие с современными нормативными требованиями, техническими условиями, нормами и показателями качества при сохранении их первоначальной функции;
- перепрофилирование как процесс переустройства объекта недвижимости для полного или частичного изменения его функционального назначения.

Большое распространение в России получили проекты редевелопмента креативных пространств, что соответствует мировым тенденциям управления устаревшими промышленными объектами, переставшими отвечать современным стандартам.

Первым реализованным проектом переосмысления промышленной зоны за пределами исторической застройки Москвы стал дизайн-завод «Флакон», основанный на территории бывшего хрустально-стеклянного завода. Проект реализовывался в 2008 - 2014 гг. и продолжает развиваться сегодня, сформировав творческий кластер для развития и презентации широкого круга проектов в сфере актуальных форм творчества, образования и гражданских инициатив.

В России уже накоплен опыт реализации редевелоперских проектов по использованию торговых объектов и помещений. На месте устаревших промышленных объектов и зон успешно создаются коммерческие объекты различного функционала, как правило, являющиеся комплексными по своему целевому назначению. При этом такие проекты реализуются не только в крупнейших российских мегаполисах - в Москве и г. Санкт-Петербурге, но и в административных центрах российских регионов.

Примерами редевелоперских проектов нашего города, позволивших превратить устаревшие производственные объекты в популярные социальные объекты и пространства, являются:

- Музей воды в г. Санкт-Петербурге, устроенный в водонапорной башне 1850-1860-х годов постройки;
- креативное пространство «Люмьер-Холл» с размещенным в нем Планетарием в здании газгольдера газового завода Общества столичного освещения в г. Санкт-Петербурге.
- арт- пространство Порт «Севкабель» - новое общественное пространство расположилось на части территории завода «Севкабель» - старейшего кабельного завода в России, основанного немецким промышленником Вернером Сименсом в 1879 году в качестве мануфактуры торгового дома «Сименс и Гальске» по производству ламп, кабелей и переключателей.
- общественно-деловой многофункциональный комплекс Новая Голландия и многое другое

Таким образом, на основании изучения российского опыта реализации проектов редевелопмента объектов коммерческой недвижимости без изменения статуса промышленных зон на зоны жилой застройки можно выявить следующие основные функциональные направления их реновационного использования:

1. креативные пространства и арт-кластеры;
2. многофункциональные комплексы в формате торговых, торгово-развлекательных и бизнескомплексов;
3. объекты социальной инфраструктуры: музеи, образовательные комплексы;
4. точечные объекты узкоцелевой специализации: рестораны, офисные комплексы.

Показательно, что инициаторами редевелоперских проектов в современной России являются не только частные инвесторы, но и органы государственной и муниципальной власти и государственные и муниципальные учреждения, что соответствует комплексному подходу в управлении объектами коммерческой недвижимости в контексте обеспечения баланса интересов всех заинтересованных в реализации таких проектов субъектов: государства и органов местного самоуправления, частных предпринимательских структур и инвесторов, населения территории. Главной проблемой для подобной деятельности является несовершенство законодательной базы.

3.1. Редевелопмент как возможность повысить коммерческую привлекательность нефункционирующих промышленных зон в мегаполисах

В связи с комплексным освоением промышленных «депрессивных» зон, в последнее время особую актуальность приобретает редевелопмент старых промышленных зданий.

Однако курс, взятый властями крупных городов России, на «переработку» уже существующих, но незадействованных зданий в черте города требует усилий. Необходимо привлечь инвесторов и застройщиков для редевелопмента. Надо понимать, почему редевелопмент может быть более интересен инвесторами, чем строительство объекта «с нуля», а это требует встречи с бизнесменами особого порядка, готовыми к инвестициям в недвижимость с более длительным периодом окупаемости, чем строительство с нулевого цикла жилой недвижимости.

Характерными чертами редевелопмента являются решение задач по предоставлению его участникам приемлемой доходности и коренные изменения в системе управления по всему инвестиционно - строительному циклу развития объектов недвижимости. Речь идет об организации качественных новых рыночных взаимоотношений между всеми участниками строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости и повышении ответственности всех участников редевелоперских проектов.

Редевелопмент, как своеобразная разновидность бизнеса и предпринимательства, связан с комплексным преобразованием объектов недвижимости, наиболее полно удовлетворяет требованиям развивающейся экономики России. Его основная цель увеличивать стоимость объектов за счет технических и организационных совершенствований, современных маркетинговых исследований, качественных прогнозных оценок будущего спроса на продукцию, конъюнктуры рынка товаров и услуг, и уровней проявления рисков.

С точки зрения государства, редевелопмент представляет собой комплекс мероприятий, направленных, в конечном итоге, на повышение стоимости и улучшение ликвидности земельного участка, а также находящегося на нём имущества.

С точки зрения коммерческих структур, редевелопмент позволяет зарабатывать на создании добавочной стоимости за счет грамотного изменения функционального назначения или модернизации зданий.

3.2. Задачи редевелопмента

Задачи редевелоперских организаций можно охарактеризовать следующим образом:

- оценка и выбор объекта или района реконструкции;
- обоснование и организация звеньев цепи: владелец - кредитор - органы власти - архитектор - строитель - покупатель – арендатор;
- анализ инвестиционной привлекательности;
- расчет окупаемости реконструированного объекта на протяжении определенного срока;
- определить общественно-деловую значимость проекта для города

При этом специалисты, которые будут вести данные проекты должны обладать необходимым объемом знаний в области экспертизы земли, недвижимости, оценки, брокерства и управления.

4. История Левашовского хлебозавода

4.1. Левашовский хлебозавод - прогрессивное изобретение советской эпохи

Левашовский хлебозавод находится в Санкт-Петербурге на Барочной улице, 4а (см. Приложение, карту № 1). Левашовский хлебозавод – выдающийся памятник промышленного авангарда¹. Завод включили в реестр объектов культурного наследия регионального значения с подписью «Левашовский хлебозавод. Он построен в стиле конструктивизма в 1930-е годы архитектором А. С. Никольским² и инженером Г. П. Марсаковым³.

Механизированный хлебозавод строился в 1930-1933 годах, круглая форма здания связана с вертикально-кольцевым циклом приготовления хлеба. Эта

¹ Авангард (конструктивизм) в архитектуре Ленинграда — направление в архитектуре советского периода, вторая половина 1920-х — начало 1930-х годов (некоторые объекты вводились до конца 1930-х).

² Александр Сергеевич Никольский (1884-1953) - советский архитектор. Лауреат Сталинской премии первой степени (1951).

³ Георгий Петрович Марсаков – выдающийся изобретатель, советский инженер-конструктор железнодорожного транспорта. Работал в системе пищевого машиностроения. За заслуги в области передовой технологии Г.П. Марсаков был награжден орденом Ленина, особым постановлением ЦК принят в члены партии.

технология была разработана и внедрена инженером Г. П. Марсаковым. По его проекту в Ленинграде были построены два завода: Кушелевский и Левашовский. Типовой проект разработали П. Д. Бункин⁴, П. М. Сергеев⁵, Э. М. Хевелев.⁶ Для его строительства был выбран участок в районе Большой Зелениной улицы на Петроградской стороне города Ленинграда (см. Приложение фото №1,2,3).

Основу композиции завода составляет цилиндрический объем с примыкающими по концам диаметра вертикальными параллелепипедами лестниц. Широкий цилиндр прорезан в нескольких уровнях ленточными окнами. По торцам прямоугольных выступов тянутся вертикальные полосы остекления. В главный круглый массив вращается еще один приземистый цилиндр с котельной, перекрытый пологим куполом. Площадь завода - 4 тысячи квадратных метров.

Процесс выпекания протекает по круговой автоматизированной линии сверху вниз. В центре установлена вращающаяся круглая печь. С верхних этажей хлеб поступает в складские помещения и в зону отгрузки. Вертикальные инженерные коммуникации проходят по средней оси шестизэтажного корпуса. Для строительства использованы железобетонные конструкции с несущими стойками и радиально расходящимися балками перекрытий (см. Приложение схему № 1,2 фото 4 -7).

Директором строящегося предприятия был назначен И. А. Абрамов. Механизированный хлебозавод вошел в строй в 1933 году уже в августе в эксплуатацию пущена 1-я линия по выпуску подового круглого хлеба.

В 1935 г. предприятие наименовали как "Хлебозавод Приморского района".

4.2. Завод в годы Великой Отечественной войны

Хлебозавод не прекращал свою работу ни на один день даже в годы Великой Отечественной войны. К 1942 году все три линии были реконструированы для

⁴ Бункин П.Д.- советский архитектор, автор конструктивистских проектов.

⁵ Сергеев Павел Михайлович - архитектор, специализировавшийся на постройке советских хлебозаводов

⁶ Хевелёв Эммануил Маркович - советский архитектор, автор проектов общественных зданий и промышленных объектов. Работал в архитектурном объединении Ленгипрогор. Автор ряда проектов гаражных комплексов в Ленинграде. В 1931 году по проекту архитектора было построено административное здание гаража ЛСПО (Госторга). По проекту Э. М. Хевелева был построен экспериментальный корпус ленинградского автобусного парка на 500 машин, 6-этажный гараж на 700 автомашин в Ленинграде (1960-е, совместно с Н. Макаренко). Автор книги «Проектирование городских гаражей» (1961).

выработки ржаного формового хлеба. Производство хлеба приравнивалось к производству снарядов. В тех случаях, когда отключали электроэнергию, для непрерывного выпуска продукции приходилось вырабатывать электричество при помощи ручных приводов, смонтированных на печах. Город выстоял, выстоял и завод (см. приложение, фото № 8-13).

4.3. Левашовский хлебозавод с послевоенных лет до наших дней

В 1948 году хлебозавод переименовали в "Хлебозавод Ждановского района.

В 1951 году заводу было присвоено почетное звание "Завод отличного качества".

В 1977 году завод переименовали в "Хлебозавод Петроградского района"

В 1993 году, в период приватизации хлебозавод преобразован в Открытое Акционерное Общество "Хлеб»(начались процессы реорганизации и создания новых цехов).

Более 10 лет хлебозавод ОАО "Хлеб" (торговая марка "Дарница") входил в тройку крупнейших по объему производимой продукции хлебопекарных предприятий города.

В 1996 году проведена кардинальная перестройка Левашовского хлебозавода. Активные строительные работы продолжались в 2000-х - начале 2010-х годах. Территория значительно уплотнилась новыми зданиями и сооружениями, историческое инженерное оборудование было полностью утрачено. Хлебное производство было переведено на другие площадки, на территории хлебозавода появились многочисленные непрофильные арендаторы.

5. Проект реконструкции Левашовского хлебозавода

В 2012 году Левашовский хлебозавод признали объектом культурного наследия регионального значения.

Разработан проект, по которому бывшее здание завода превратят в общественно-культурный центр с выставочными помещениями, лекционными залами, площадками для мастер-классов. На территории появится экспозиция,

посвященная блокаде Ленинграда, а также выставка архивных фото- и видеоматериалов об уникальной технологии производства хлеба.

Находящиеся на территории завода Тарно-столярный корпус, Проходная контора и Мучной склад не были признаны исторически значимыми. 2016 году территорией Левашовского хлебозавода заинтересовался крупный застройщик – Группа RBI, и сейчас участок находится в его частной собственности. Приобретение, бесспорно, выгодное, место для будущей застройки «золотое» – центр Петроградской, а через мостик «дорогой», буржуазный Крестовский остров.

В 2018 году группа RBI анонсировала проект реконструкции здания Левашовского хлебозавода. По планам RBI, в здании завода к 2022 году создадут культурный центр. Для воплощения этой идеи привлекли Агентство городских преобразований Genius Loci.

По планам застройщика само здание Левашовского хлебозавода будет сохранено, а вот «не значимые» Тарно-столярный корпус, Проходная контора и Мучной склад – под ковш экскаватора. На их месте встанут несколько зданий с квартирами премиум и бизнес-класса. Собственно, с этого и началось противостояние Группы RBI и градозащитников, которое уже превратилось в настоящую информационную войну.

Координатор инициативной группы «Левашовский хлебозавод» Алина Заляева, студентка Санкт-Петербургского Госуниверситета, обучается на кафедре музейного дела и охраны памятников, говорит, что:

«Планы застройщика состоят в том, чтобы снести часть подлинных корпусов Левашовского хлебозавода, которые являются историческими. К сожалению, во время экспертизы хлебозавода для включения в список объектов культурного наследия произошла досадная ошибка: часть корпусов не вошли. Для исправления ситуации мы подали заявление в КГИОП, чтобы Тарно-столярный корпус, Проходную контору и Мучной склад включили в список объектов культурного наследия».

Президент RVI Эдуард Тиктинский⁷ подтвердил, что «историческое здание Левашовского хлебозавода будет очищено от позднейших пристроек, отреставрировано, открыто для посещения всеми желающими», а «возле здания хлебозавода появится небольшой прогулочный сквер». «Внутри разместится блокадная экспозиция, над созданием которой уже работает команда историка Льва Лурье» (см. Приложение, фото № 14-17).

Михаил Гущин, директор по маркетингу Холдинга RVI, выразил надежду, что Левашовский хлебозавод из запущенного здания компания сможет превратить в новую достопримечательность не только Петроградской стороны, но и всего Петербурга. Он напомнил об успешно выполненных проектах RVI, связанных с восстановлением исторических зданий. В их числе особняк князей Голицыных на Шпалерной, гараж Крюммеля (ныне деловой центр «Крюммель Хаус»), газгольдер на Заозерной, водонапорная башня Охтинского мануфактурного завода.

5.1. Коммерческая привлекательность реконструкции Левашовского хлебозавода

Разрешение на строительство группа получила еще летом 2018 года. Общие вложения в редевелопмент (жилье и музей) оценивают в 3,5 млрд рублей. Один миллиард из этих четырех инвестор планирует потратить исключительно на Левашовский хлебозавод, его ремонт и наполнение новым содержанием. Из этого миллиарда, в свою очередь, 90 миллионов вложат в создание общественного пространства площадью 700 квадратных метров и зеленой зоны вокруг памятника.

Для участия в проекте реконструкции хлебозавода RVI пригласила авторитетное архитектурно бюро «Евгений Герасимов и партнеры». Глава

⁷ Тиктинский Эдуард Саульевич - президент Группы RVI. Начал работу в 1992 году менеджером проекта в Международном Центре содействия предпринимательству и бизнесу (проект ЕБРР). Продолжил карьеру в сфере недвижимости в качестве менеджера по маркетингу, затем стал генеральным директором агентства недвижимости. В 1993 году основал Группу RVI (входят компании RVI и "Северный город"). Занял 60 место в "Рейтинге миллиардеров ДП - 2018". Состояние оценивается в 18 млрд рублей. Основные активы: Холдинг RVI (75%), компания "Партия еды".

компания Евгений Герасимов пояснил общую схему работ на объекте: *«Мы раскрываем вид на памятник, очищаем его от всех наслоений, делаем территорию общедоступной и с Левашовского, и Большой Зеленина».*

На освободившихся после сноса поздних пристроек площадях появятся жилые дома. *«Предлагаемая архитектура очень спокойная. Мы считаем, что не нужно брать много на себя. Бриллиант здесь уже есть, ему нужно дать достойную качественную оправу: так мы поставили с девелопером для себя задачу. Все должно быть выполнено качественно, с хорошими пропорциями, из долговечных материалов. Они должны красиво стареть, не должны быть ультрамодными, выставочными»*, – сообщил Евгений Герасимов.

Жилой комплекс рассчитан на 199 квартир, которые запланированы в семи отдельных корпусах высотой от 3 до 9 этажей. В большинстве зданий не более 20 квартир, по две-три на этаже. Их площади – от 50 до 193 кв.м; высота потолков – 3,2 метра. Часть квартир – с террасами, некоторые – с выходом на кровлю, откуда открывается панорама Петроградской стороны и соседнего Крестовского острова. Инфраструктура для жителей включает переговорную комнату, два массажных кабинета, клуб-гостиную и зал для занятий йогой. Подземный паркинг рассчитан на 264 места.

По словам архитектора, строительство корпусов в 4-11 или 3-9 этажей намеренно сделано ниже верхнего норматива, все выдержано в спокойной «монотонной» стилистике, чтобы дома послужили фоном для Левашовского хлебозавода.

Компания RVI начала продажи квартир в элитном ЖК Futurist, который возводит на территории бывшего Левашовского хлебозавода. Разброс цен на жильё – от 190 000 до 340 000 рублей за квадратный метр.

Цены на старте заявлены довольно высокие: однокомнатная квартира обойдётся в 11,2 млн рублей, «двушка» – в 11,8 млн, трёхкомнатная – в 21,1 млн, четырёхкомнатные варианты стоят от 32 млн рублей.

Застройщик - фирма «Ламбри» (входит в Группу RVI). Сейчас территорию освобождают от утилитарных построек советского времени, параллельно внутри

здания-памятника идёт реконструкция. Сдача ЖК Futurist запланирована на IV квартал 2021-го.

Архитектура и название жилого комплекса вдохновлены искусством первой половины XX века: авангардом, конструктивизмом, ар-деко. Группа RVI реконструирует и сам памятник конструктивизма – Левашовский хлебозавод, который за последние годы пришёл в запустение.

Напомним, что здесь появится общедоступное культурное пространство с выставочными помещениями, лекционными площадками, открытой прогулочной территорией и уличными световыми инсталляциями, а перед зданием – новый общедоступный сквер и бульвар. Часть из арт-объектов будут функционировать на коммерческой основе, что создаст дополнительную прибыль. Весь проект планируется реализовать за три года.

Важное место в реконструированном пространстве займёт экспозиция, посвящённая блокаде Ленинграда, ведь на Левашовском хлебозаводе выпекали хлеб даже в годы войны. Концепцией проекта занимается Дом культуры Льва Лурье. Этот общественно значимый объект не имеет коммерческой выгоды.

Как пишет «Деловой Петербург», участники рынка отмечают, что новый проект RVI, расположенный на Петроградской стороне, попадает в группу риска. Дело в том, что в последнее время на новые проекты в этом районе ополчился спикер Законодательного собрания Петербурга Вячеслав Макаров⁸.

5.2. Мнение общественности: за и против

Международная организация в области наследия архитектуры XX века под названием DOCOMOMO подала заявление в КГИОП с просьбой признать пристройки выявленным памятником. По своей доброй воле группа RVI приостановила снос (законодательство этого не требовало), а КГИОП пообещал оперативно рассмотреть заявление.

⁸ Вячеслав Серафимович Макаров (род. 7 мая 1955 года, Кругченская Байгора, Липецкая область) — российский политик, председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга, член политической партии «Единая Россия».

КГИОП рассказал подробности. Оказалось, что заявление подала не организация ДОСОМОМО, а физическое лицо. Этот человек просил признать выявленными памятниками три объекта — мучной склад, тарно-столярный корпус и проходную.

«Подлинность корпуса мучного склада фактически утрачена в результате перестройки 1968–1970 годов с приспособлением его под цех мелкоштучных булочных изделий. Тарно-столярный корпус был реконструирован в начале 1990-х годов с почти полной утратой прежнего облика: восточная фасадная стена, шесть центральных опорных столбов и перекрытие были демонтированы, объем здания был расширен в плане и увеличен по высоте. В ходе следующего этапа реконструкции в 2000-х годах это здание было вновь расширено пристройками и надстроено. Проходная контора не включена в архитектурный замысел основного здания Левашовского хлебозавода, не имеет с ним непосредственной композиционной связи, и при этом лишена какой-либо художественной ценности», — говорится в сообщении комитета.

Активисты призывают не просто отменить проект. Они предлагают создать Музей Блокады в Левашовском хлебозаводе. Альтернативное предложение оформили в виде петиции на сайте Change.org, которая собрала более девяти тысяч подписей.

А 26 января 2018 года, накануне дня полного освобождения Ленинграда от фашистской блокады, градозащитники провели Круглый стол «Музей обороны и Блокады Ленинграда в Левашовском хлебозаводе как альтернатива новому строительству», посвященный сохранению и музеефикации выдающегося памятника ленинградского авангарда.

Координатор инициативной группы «Левашовский хлебозавод» Алина Заляева выступает против реализации проекта застройки и предлагает разместить в мемориальном здании музей Блокады вместо строительства нового музея на Смольной набережной.

Особая ценность хлебозавода – в конвейерной системе инженера Марсакова, которая, вопреки рекомендациям экспертов, не была сохранена: уникальное оборудование было демонтировано.

Алина Заляева: *«Архитектура Левашовского хлебозавода обладает огромным символическим потенциалом: цилиндрическая форма хлебозавода напоминает форты Кронштадта, символизирует сплоченность города-крепости. Круглая конфигурация помещений в музейном пространстве будет символом Кольца Блокады. Спиралевидное движение посетителей музея, следующее по траектории прежнего производственного цикла, будет метафорой кругов Ада, который пережили жители Города. Бетонные ребра перекрытий, собранные в пучок, могут быть трактованы и как опрокинутое «колесо истории», и как лучи зенитных прожекторов».*

Ведущий специалист по промышленной архитектуре Санкт-Петербурга Маргарита Штиглиц назвала «шедевром архитектуры авангарда» здание Левашовского хлебозавода, сохранявшее до последних лет аутентичное технологическое оборудование системы инженера Г.П.Марсакова, варварски уничтоженное, несмотря на рекомендации Совета по сохранению наследия. Эксперт поддержала необходимость музеефикации памятника и внимательного рассмотрения вопроса о новой застройке.

Против строительства жилых домов вокруг хлебозавода выступают градозащитники, например, Всемирный клуб петербуржцев, руководителем которого является Орлова Валентина Трофимовна. Новые здания закроют вид на конструктивистский объём с соседних улиц, указывают они.

Застройщик парирует: без жилья реконструкция невозможна, инвестиции в миллиард не возьмутся из воздуха.

Однако главный архитектор Санкт-Петербурга председатель КГА Владимир Григорьев проинформировал, что Градсоветом одобрен проект нового строительства на территории хлебозавода, в процессе которого здесь должен появиться жилой квартал и коммерческо-административный центр с общественными функциями в самом здании памятника. Владимир Григорьев обратил внимание на то, что метраж нового музея (порядка 25 тыс кв.м.) как минимум впятеро превосходят полезные площади Левашовского хлебозавода.

"Я не ожидал, что в центре города такая степень запустения архитектурного и человеческого. Застройщик находится в белой книге

Всемирного клуба петербуржцев. Проект соответствует петербургскому стилю", - такую оценку дал предстоящим изменениям директор ГМ «Эрмитаж» , Михаил Пиотровский.

В итоге всех разбирательств осенью 2018 городские власти выдали RVI разрешительную документацию на реконструкцию объекта, в котором разместится культурно-выставочное пространство. В непосредственной близости от Левашовского хлебозавода RVI планирует возвести жилой комплекс.

Эксперты, опрошенные "Деловым Петербургом", считают, что сейчас не самое лучшее время для вывода на рынок проектов жилья высокого класса. Так, по данным Knight Frank⁹ St Petersburg, спрос в B-классе¹⁰ по сравнению с I кварталом 2017 года сократился на 23% по площади проданных квартир и на 16% по количеству проданных квартир. Сейчас в Петербурге строится 1,42 млн м² подобного жилья, из них в продаже — около 0,5 млн м².

По мнению экспертов, инвестиции RVI будут увеличены и составят более 5 млрд рублей.

6. Выводы:

1. Поставленная в начале работы гипотеза частично подтвердилась. Проект реконструкции Левашовского хлебозавода действительно имеет коммерческую привлекательность, но, к сожалению, неоднозначно воспринят общественностью Санкт-Петербурга;
2. Левашовский хлебозавод является объектом культурного наследия и достоин пристального внимания инвесторов и общественности;
3. С исторической точки зрения реконструкция завода должна проводиться специалистами по сохранению архитектурного наследия, с участием федеральных и региональных властей и при вливании больших средств

⁹ Knight Frank – агентство недвижимости, которая осуществляет покупку, продажу и предоставление в аренду жилой и коммерческой недвижимости в Москве, Санкт-Петербурге, Сочи.

¹⁰ Бизнес-класс (B-класс) - жильё бизнес-класса представлено набором характеристик: улучшенный вид дома, огороженная территория, наличие качественной системы безопасности, подземный паркинг.

(завод памятник конструктивизма, завод – образец прогрессивных технологий, завод выпекал хлеб в блокадные дни);

4. Финансовые вливания в редевелопмент завода слишком велики для регионального/городского бюджета, поэтому есть смысл использовать инвестиции частного бизнеса и найти «золотую середину» взаимовыгодного сотрудничества властей и города;

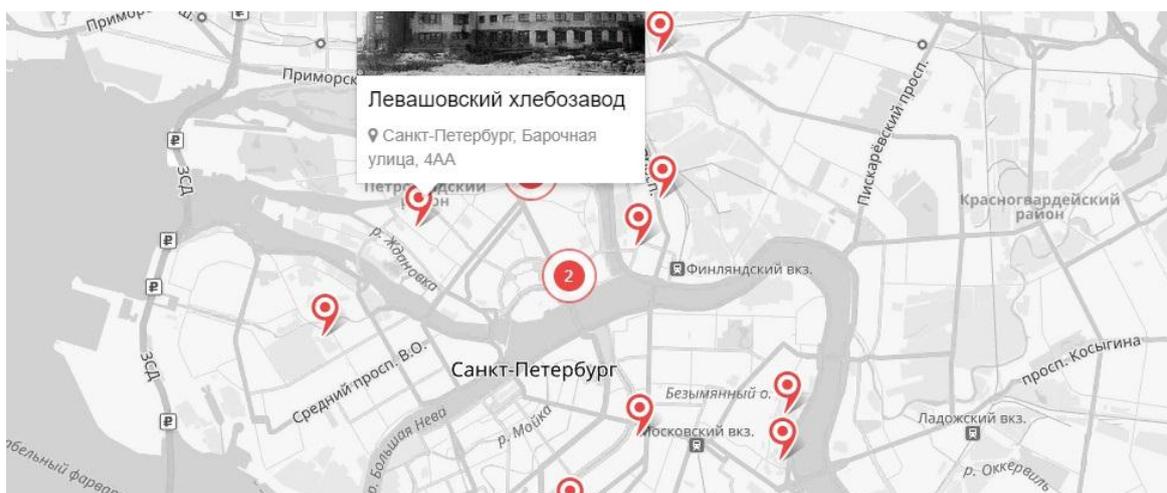
5. Плодотворным это сотрудничество будет в том случае, если «примирятся» стороны: интересы градозащитников, интересы частного бизнеса и интересы городских властей. На данный момент не все вопросы в споре всех сторон отрегулированы;

6. Мне нравится проект репрофилирования Левашовского хлебозавода. На мой взгляд, город только выиграет от воплощения проекта реконструкции и сделает в Санкт-Петербурге ещё одну точку притяжения горожан, для сохранения памяти предыдущих поколений и получить удовольствие от функциональности новой архитектуры

7.Список литературы и Интернет – ресурсов:

1. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости. / Учебник / Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. – СПб: Гуманистика, 2005. – 288 с.3.
2. Бакрунов Ю.О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестицион-но-строительной сфере. / автореферат дисс.,д.э.н.-., 2010.
3. Василевский А.С. Проблемы редевелопмента как инвестиционно-строительной деятельности // Вестник СПбГУ. – 2014. – № 3. – с. 89-91. Демографический ежегодник – 2017. – М.: Росстат, 2017. – 263 с.6.
4. Дмитриев А.Н., Пепелец А.О. Эффективность реализации и риски редевелопмента промышленных территорий в контексте «зеленого» строительства // Технологии строительства. – 2014. – № 6-7. – с. 98-102. . Жулькова Ю.Н. Управление многофункциональной недвижимостью на основе ре-концепции ее использования. / автореферат дисс. к.э.н. – Н.-Новгород, 2006. – 28 с.8.
5. Кердяшова Ю.Ю., Баронин С.А. Редевелопмент коммерческой недвижимости и городских территорий// Аллея науки. – 2017. – № 9.
6. Маслова М.В., Тараненко А.И. Реновация заброшенной промышленной зоны с частичным восстановлением производственной функции (на примере территории бывшего орловского завода управляющих вычислительных машин им. К.Н. Руднева) // Безопасный и комфортный город: сборник материалов I международ-ной научно-практической конференции, г. Орёл, 29 сентября 2017 г. Орел, 2017
7. Кириков Б. М., Штиглиц М.С. Архитектура ленинградского авангарда. Спб, 2009.
8. Анна Суходоева. Левашовский хлебозавод превратят в культурный центр. <https://www.spb.kp.ru/daily/26810/3846463/> дата обращения 12.01.2019
9. Левашовский хлебозавод <http://theconstructivistproject.com/ru/object/1125/levashovskij-hlebozavod> дата обращения 30.11.2018

8. Приложение:



Карта № 1 Местоположение Левашовского хлебозавода в Санкт-Петербурге



Фото № 1 Левашовский хлебозавод



Фото № 2 Завод в советское время



Фото № 3 Модель действующая "Хлебозавод-автомат системы Г.П.Марсакова» в Политехническом музее

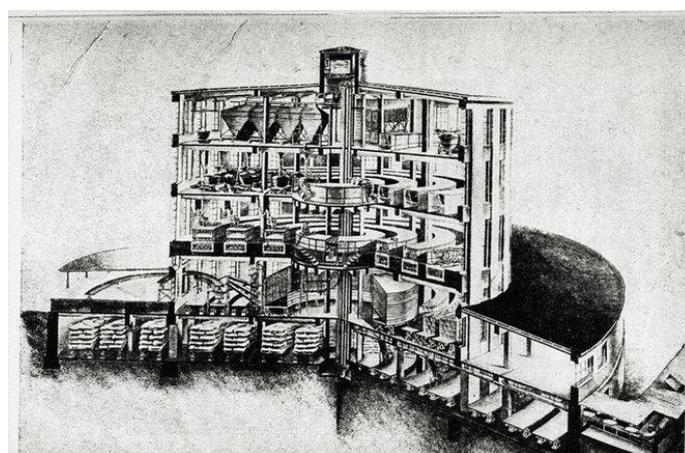


Схема № 1 Типовой хлебозавод в разрезе



Схема № 2 Зона застройки территорий Левашовского хлебозавода

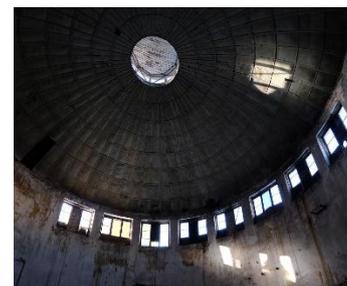
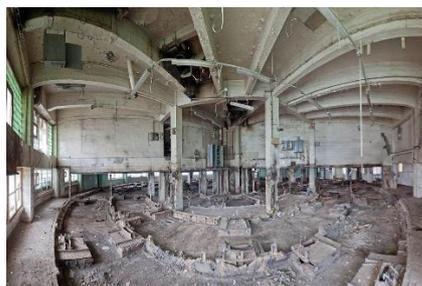


Фото № 4-7 Состояние хлебозавода перед реконструкцией





Фото № 8-13 Левашовский хлебозавод в годы Великой Отечественной войны



Фото № 14-17 Проект реконструкции завода Евгения Герасимова

