

Дмитрий Ратников

25 Октября 2019 СПб вед

Редевелопмент по-алчному. Как застройщики уничтожают Петербург

Настало время, когда ради постройки нового жилья бизнес хватается за любой клочок земли - не только за бывшие пашни на окраинах, но и за промышленные зоны, где притаились корпуса-памятники. Увы, судьба последних нередко незавидна: жилье строят, а до старины руки не доходят.



ФОТО Александра ДРОЗДОВА

Еще некоторое время назад развитие так называемого серого пояса Петербурга считалось одной из важнейших задач города. Сколько было «круглых столов», выступлений экспертов - и все подчеркивали необходимость комплексного подхода. Но вот беда: за десятилетие редевелопмента удачных примеров почти не найти.

Возьмем район Киевской и Смоленской улиц. Нам обещали преобразование территории Бадаевских складов, создание качественной инфраструктуры. В итоге же все превратилось в точечную застройку кусков серого пояса, которые бизнесу удалось отвоевать у промзоны. Теперь высотные жилые дома из стекла и бетона стоят в обнимку с кирпичными цехами-карликарами, а рядом, усиливая это безобразие, сохранились дореволюционные жилые постройки в четыре-пять этажей.

Та же картина стала следствием редевелопмента и других территорий - Колтовской Слободы на Петроградской стороне (конец Пионерской улицы), Чекушей на Васильевском острове, Ближней Рогатки... Уже очевидно, что подобная судьба ждет Петровский остров.

А поскольку ни власти, ни бизнес не настроены на комплексный редевелопмент, то попавшие в пятно застройки дореволюционные здания оказались в зоне риска. Их либо сносят (из недавних примеров - уничтожение построек на улице Салова, в Вазаском переулке, возле станции Новая Деревня и на улице Кораблестроителей), либо оставляют заброшенными на долгие годы.

Когда на заводе «Вагонмаш» еще собирались составы для петербургской подземки, в бизнес-среде не просто похоронили предприятие, но и разработали концепцию его жилой застройки. Никого не удивило скорое банкротство единственного поставщика метровагонов. Потом последовала историко-культурная экспертиза, которая сняла с охраны многие краснокирпичные здания Санкт-Петербургского вагоностроительного завода (так изначально он назывался, пока в советское время не стал Ленинградским вагоностроительным заводом имени Егорова, а в российское время - «Вагонмашем») конца XIX - начала XX века.

В 2013 году последовала зачистка территории. Причем подрядчик - группа «Размах» - сохранил тогда некоторые старинные фрагменты. В своем официальном комментарии для СМИ «Размах» называл их «рядом дополнительных сооружений, включая фрагменты зданий, документально не представляющих историко-культурной ценности, но составляющих с историческими зданиями единые комплексы - красивые ансамбли - образцы промышленной архитектуры».

Сперва эти красивые обрубки действительно оставались на стройплощадке «ЛенспецСМУ», пока рядом росли высотки. Но потом экскаваторы стерли их с лица земли. Первым воссоздали в виде арки бывший торец, выходивший на Заставскую улицу, затем - лицевой фасад бывших кузнечной и токарно-слесарно-механической мастерских в составе детского сада. Вместо проникнутой духом времени красивой кирпичной кладки мы получили бездушную бетонную стену, покрытую отделочным кирпичом а-ля коттедж. Та же участь недавно постигла производственный корпус чуть южнее; на его месте «ЛенспецСМУ» будет строить школу. Но даже в этом «пластилиновом» виде новоделы являются самыми красивыми зданиями в новом жилом квартале.

Зачистка территории позади Варшавского вокзала - там тоже работал «Размах» по заказу «ЛенспецСМУ» - прошла по тому же сценарию. Подрядчик сохранил красивый торец одного из старинных пакгаузов и пояснял: **«Мы делаем это добровольно, принимая во внимание эстетическую ценность торца»**. Но в 2017 году его снесли, а теперь примерно на том же месте стоят две жилые высотки.

Проектом микрорайона на бывших путях Варшавского вокзала было предусмотрено сохранение зданий-памятников. Например, самое величественное здание вокзального комплекса - сарай для императорских поездов - обещали приспособить под физкультурно-оздоровительный комплекс. **«Исторический облик здания будет сохранен»**, - обещал первый зампред КГИОП Александр Леонтьев, ссылаясь на проектную документацию. Но мало того что депо оказалось во дворе многоэтажек и фактически потеряло свою доминантную роль, так еще и непонятно, будет ли вообще исполнено обещание чиновника.

Также туманна судьба соседнего пакгауза. Он находится в ведении «Почты России». Та анонсировала создание внутри почтового отделения для жильцов нового микрорайона. Но пока к работам никто не приступал.

Рядом, на улице Красуцкого, 3, группа «ЮИТ» построила жилой комплекс. Один из домов своим паркингом-стилобатом окружил памятник архитектуры - водонапорную башню Новых городских скотобоен. Жилье сдано давно, а башня заброшена. В прошлом году четырехэтажное сооружение продали физическому лицу, которое запланировало провести его ремонт.

Заброшенной остается главное здание Императорской карточной фабрики на проспекте Обуховской Обороны у метро «Пролетарская», обращенное главным фасадом к Неве. В 2014 году на месте снесенных других фабричных построек появился высотный жилой дом в виде подковы. Его создатель «ЛенспецСМУ» на свои деньги разработал документацию для капитального ремонта здания-памятника под бизнес-центр и вместе с ней выставил на продажу. Видимо, так и «торгуется».

Однако не все так пессимистично. Есть редевелоперы, которые вкладываются в старину, а не пытаются исчезнуть после жилищного освоения, оставляя во дворе заброшенные объекты культурного наследия. Группа «ЛСР» приспособила под бизнес-центр гараж Крюммеля в Ковенском переулке, 5, когда рядом построила жилой дом. Так же поступил холдинг RVI в случае со вторым крюммелевским гаражом - во дворе на Большой Посадской, 12. У RVI примеров, кстати, несколько: он приспособил под многоярусный паркинг газгольдер Общества газового освещения Петербурга на Заозерной улице, 3а, сделал малой архитектурной формой водонапорную башню Охтинской бумагопрядильной мануфактуры на Пискаревском проспекте, 1.

Есть несколько планов, которые, надеемся, сбудутся. Группа «Л1» обещает приспособить под детский сад производственный корпус с водонапорной башней товарищества «Братья Н. и В. Леонтьевы и ко» на Пионерской улице, 50. Интересна политика Setl Group. Она купила промзону предприятия «Пигмент» на Октябрьской набережной, 38, вместе с особняком Веге и подписала с КГИОП охранное обязательство. Аналогичной позиции тот же застройщик придерживается и в отношении водонапорной башни завода «Красный гвоздильщик» на углу Масляного канала и 25-й линии Васильевского острова.

Заботу о наследии декларирует в официальных заявлениях и компания Legenda Intelligent Development. Она сейчас возводит жилой дом на месте бывшего завода «Петмол» на углу Московского проспекта и набережной Обводного канала. К границам участка компании примыкает федеральный памятник - комплекс Скотопригонного двора, построенный в 1820-х годах именитым Шарлеманем. Legenda собирается взять эти постройки в аренду, чтобы приспособить для современного использования.

#ЗАСТРОЙКА#ДЕВЕЛОПМЕНТ#АРХИТЕКТУРА#ГОРОД

Материал опубликован в газете «Санкт-Петербургские ведомости» № 201 (6554) от 25.10.2019 под заголовком «Редевелопмент по-нашему».