ЛЕВАШОВСКИЙ ХЛЕБОЗАВОД СТАНОВИТСЯ НОВОЙ ТОЧКОЙ ПРИТЯЖЕНИЯ

В ИЮНЕ НАЧНЕТ РАБОТУ ОБНОВЛЕННЫЙ ЛЕВАШОВСКИЙ ХЛЕБОЗАВОД НА БАРОЧНОЙ УЛИЦЕ ПЕТЕРБУРГА. ПАМЯТНИК КОНСТРУКТИВИЗМА СПУСТЯ ДЕСЯТИЛЕТИЯ ПРИСПОСОБЛЕН ПОД СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ — КУЛЬТУРНО-ДЕЛОВОЕ ПРОСТРАНСТВО. ДЛЯ ГОРОДА ЭТО РЕДКИЙ ПРИМЕР, КОГДА ИНВЕСТОРУ УДАЛОСЬ РЕАЛИЗОВАТЬ СВОЙ ПЛАН, ЧАЩЕ ИСТОРИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ПРОДОЛЖАЮТ РАЗРУШАТЬСЯ, ОЖИДАЯ «ИНВЕСТОРА ЗА РУБЛЬ» ИЛИ ПОМОЩИ ОТ БЮДЖЕТА. ЧТО ПОМОГЛО ЛЕВАШОВСКОМУ ХЛЕБОЗАВОДУ НЕ РАЗДЕЛИТЬ ИХ СУДЬБУ, РАЗБИРАЛАСЬ АЛЛА МИХЕЕНКО.

КОМБИНАТЫ-ПАМЯТНИКИ Левашовский хлебозавод вызывает интерес как комплекс, сочетающий чистый конструктивизм и инновационные для 1930-х годов решения организации производственного процесса. Комбинат возводился вокруг огромной печи, на которой закольцовывался весь процесс. В результате было создано круглое шестиэтажное здание с производственными цехами и кольцевыми конвейерами, а также примыкающий к нему еще один подобный объем с круглым куполом — корпус котельной. Первая линия была запущена в 1933 году, и во время блокады завод снабжал людей ржаным хлебом. До 2010 года хлебозавод работал под вывеской «Дарница». Однако позже собственники предприятия приняли решение развивать производство в другом месте, а эти помещения стали сдавать в аренду.

Несмотря на то, что в 2012 году комплекс получил статус регионального объекта культурного наследия, его состояние с годами становилось все более удручающим. Для сравнения, другим проектам инженера Георгия Марсакова на тот момент было уделено больше внимания. Например, бывший московский хлебокомбинат на Ходынской улице был признан памятником и стал частью ЖК «Красная Пресня». Еще один, на Звездном бульваре в Останкино, заняла финская хлебобулочная компания Fazer, которая позже передала бразды правления «Хлебному дому». В Петербурге Кушелевский завод, также построенный при участии Марсакова, признан региональным памятником и находится в ведении ОАО «Каравай».

ЭКОНОМИКА ВОЗРОЖДЕНИЯ Из-за жестких требований, связанных с сохранением предметов охраны, и трудоемких процедур согласования проектов приспособления большинство девелоперов не любят иметь дело с объектами культурного наследия. Однако некоторые все же готовы браться за такие проекты и при этом решать головоломку — как перепрофилировать здание, утратившее свою изначальную функцию, и «обыграть» памятник.

Час Левашовского завода пробил в 2016 году. На него обратила внимание компания RBI, которая приобрела завод вместе с охранными обязательствами. Экономика восстановления памятника складывалась за счет строительства по соседству элитного клубного дома Futurist. Оба объекта реализовывались параллельно.

«В проект реконструкции наши вложения в итоге составили 1,2 млрд рублей, но, конечно, в самом по себе проекте реконструкции экономики нет: будет здорово, если культурно-деловое пространство, которое мы готовим к открытию на Левашовском хлебозаводе, будет хотя бы окупать собственную операционную деятельность. С другой стороны, наличие такой уникальной составляющей в проекте, как отреставрированный памятник, положительно отражается на ценности „жилого" квадратного метра в глазах покупателя»,— объясняет президент RBI Эдуард Тиктинский.

ДЕЛОВУЮ ЧАСТЬ ЛЕВАШОВСКОГО ХЛЕБОЗАВОДА ЗАЙМЕТ ОФИС ГРУППЫ RBI: КОМПАНИЯ ПЕРЕЕЗЖАЕТ В ЗНАКОВОЕ ДЛЯ СЕБЯ ЗДАНИЕ В ГОД СВОЕГО 30-ЛЕТНЕГО ЮБИЛЕЯ



RBI

ПРОЕКТ ВОЗРОЖДЕНИЯ ЛЕВАШОВСКОГО ХЛЕБОЗАВОДА С НОВЫМ СОВРЕМЕННЫМ ФУНКЦИОНАЛОМ ОБОШЕЛСЯ ГРУППЕ RBI В 1,2 МЛРД РУБЛЕЙ

ДЕМОНТАЖ ОГРАД Следующее, что, как правило, «отпугивает» инвесторов от объектов культурного наследия,— риски противодействия со стороны градозащитников. Никому не хочется получить головную боль и настроенное против себя общественное мнение, даже если ты спасешь памятник от разрушения. В RBI перед началом работ на Левашовском хлебозаводе провели обширную просветительскую работу: приводили на «депрессивный» объект заинтересованных журналистов, общественников, блогеров, даже членов Всемирного клуба петербуржцев во главе с Михаилом Пиотровским, много выступали и дискутировали в медийном пространстве.

Демонтировали заборы в прямом и переносном смысле — не только раскрыли здание для обзора с улицы, но и сделали проект полностью открытым и прозрачным, объясняя, что здесь предстоит сделать. Пример успешного кейса, который, возможно, поможет и другим инвесторам преодолеть «страх памятника». В результате к 2018 году проект приспособления завода под коммерческие помещения и культурное пространство без ущерба его исторической ценности удалось утвердить и впоследствии воплотить.

КОЛЛЕКТИВНОЕ СОЗНАТЕЛЬНОЕ Собственно, работа по реконструкции — это всегда два больших «челленджа»: сохранить старое и приспособить его под новое. И решать эти задачи — тоже не мечта для большинства девелоперов. У Группы RBI, с ее послужным списком в десяток реконструированных памятников, есть опыт подобных нетривиальных задач: и пересадка 30-метровой водонапорной башни на новый свайный фундамент, и создание многоэтажного паркинга внутри исторического газгольдера.

На хлебозаводе сохранять, укреплять и заменять пришлось многое. Появилась новая кровля, в том числе огромный купол котельной, были усилены 15% всех конструкций, смонтированы новые инженерные коммуникации. По словам Эдуарда Тиктинского, главная трудность, с которой столкнулись специалисты,— это невозможность изменить планировку комбината, «заточенного» сугубо на производственные процессы. Например, нельзя было менять расположение проходов, оконных проемов. Поэтому для формирования пространства, пригодного под новые, культурно-деловые цели, решались не только архитектурные и строительные вопросы. В проекте принимали участие дизайнеры ABD Architects, урбанисты Genius Loci, специалисты по мультимедиа из компании Ascreen. Отдельно стоит упомянуть экспертов «ДК Лурье» и целую команду приглашенных специалистов: под руководством Льва Лурье работали историки, краеведы, режиссеры, художники... Консультации велись и с Всемирным клубом петербуржцев, и с КГИОП.

Реконструкция здания Левашовского хлебозавода завершилась в конце 2022 года: в ноябре Группа RBI получила согласование итогового результата от КГИОП и разрешение на ввод в эксплуатацию.

БЛОКАДНЫЙ МЕМОРИАЛ И «ТВОРЧЕСКАЯ КОТЕЛЬНАЯ» В начале июня в здании начнет функционировать культурно-деловое пространство. В здании бывшей котельной со сводами до 13 м разместился круглый многофункциональный зал, который так и назвали — «Творческая котельная». Здесь будут проходить театрализованные постановки, кинопоказы, лекции, дискуссии, концерты, выставки. Стратегическим партнером Группы RBI в этом проекте стала петербургская Школа Masters — образовательная арт-организация для людей всех возрастов.

В целом «культурная» часть займет в здании около 1000 кв. м. В фойе с центральной ротондой организована выставочная площадка с постоянной экспозицией, посвященная истории хлебозавода. «Сердцем» проекта станет «Блокадный мемориал на Левашовском хлебозаводе» — камерное пространство в 70 кв. м с мультимедийной экспозицией в память о героическом прошлом хлебозавода, бесперебойно работавшего на протяжении всей блокады.

Со стороны улицы Большая Зеленина возле бывшего хлебозавода идет обустройство нового общедоступного городского сквера, со стороны Левашовского проспекта появится пешеходная площадь. ■

ГРУППА RBI

В 2023 году Группе RBI исполняется 30 лет. Компания использует несколько брендов, развивая ряд направлений: строительство жилых и коммерческих комплексов (RBI), эксплуатация зданий («Управление комфортом»), отделка жилых и коммерческих помещений (RBI ОК), управление апарт-отелями (RBI PM), BIM-проектирование и IT-разработки (Development Systems).

За 30 лет работы группа реализовала 81 проект разного класса и уровня общей площадью более 2 млн кв. м. Компания известна работой с выдающимися российскими и иностранными архитекторами, среди которых Рикардо Бофилл, Евгений Герасимов, Михаил Мамошин. Два объекта RBI (жилые комплексы «Таврический» и «Четыре горизонта»/«Дом на излучине Невы») включены в «Белую книгу» Всемирного клуба петербуржцев. Президент Группы RBI Эдуард Тиктинский в 2018 году удостоен звания «Персона года» независимой федеральной премии в сфере недвижимости Urban Awards.

На счету компании около десяти реализованных проектов реставрации, реконструкции или воссоздания петербургских объектов культурного наследия: гараж фирмы К. Л. Крюммеля на Дивенской улице, газгольдер на Заозерной улице, водонапорная башня Охтинской мануфактуры на Свердловской набережной, Лесной корпус Сестрорецкого курорта, Левашовский хлебозавод и другие.

На 2023 год в активах компании — около 1 млн кв. м строящейся и проектируемой недвижимости. В год своего юбилея, в марте 2023 года, головной офис RBI переехал в знаковое для себя здание Левашовского хлебозавода.