

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ. НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА»

ПОЛИТИЧЕСКАЯ ВОЛЯ ДЛЯ НОВЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ИДЕЙ

Двадцать три года назад Петербург бурно обсуждал проект второй сцены Мариинского театра, подготовленный американским архитектором Эриком Моссом. У «мусорного мешка», как окрестили горожане предложенный внешний вид новой сцены, были как ярые противники, так и не менее активные сторонники. Через пару лет без лишнего шума господин Мосс со сцены ушел, а вторая сцена театра была реализована в более традиционном стиле, которую острословы теперь сравнивали с торговым центром в спальном районе.

Собственно, с тех пор громких проектов такого уровня в городе даже и не пытались реализовать, если, конечно, не брать во внимание «Лахта-центр».

Петербург, который считается архитектурной жемчужиной России, в последние годы все реже удивляет смелыми, новаторскими и интересными проектами. В других крупных городах страны с внешним видом новых строений и кварталов дело обстоит гораздо лучше.

Отчасти это отставание связано с архитектурным наследием прежних веков: сложно соревноваться с классическими проектами, а тем более — вписывать в историческую ткань что-то новое и смелое. Учитывая активность градозащитного сообщества, новатору может прилететь так, что потом еще не один год будешь отмываться. Но ведь и спальные районы не радуют новизной идей. Все-таки архитектурные новации требуют значительного финансового, а главное — административного ресурса. И упомянутый «Лахта-центр» тому лишнее подтверждение.

Еще пятнадцать лет назад частные компании устраивали международные конкурсы, старались привлекать международные архитектурные мастерские, но к настоящему моменту все эти попытки практически сошли на нет.

Наверное, «проедать» наследие прошлого Петербург будет еще не одно столетие. Однако город — это живой организм, и законсервировать его развитие даже в историческом центре невозможно, а потому вопрос свежих идей по-прежнему актуален. Нужна лишь политическая воля для того, чтобы вдохнуть в архитектурную мысль города новую жизнь.

ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ ОСТАЕТСЯ ВАЖНЫМ

ЕЩЕ 15 ЛЕТ НАЗАД В ПЕТЕРБУРГЕ ДОСТАТОЧНО ШИРОКО ИСПОЛЬЗОВАЛАСЬ ПРАКТИКА ПРИВЛЕЧЕНИЯ ПЕТЕРБУРГСКИМИ ДЕВЕЛОПЕРАМИ ИМЕНИТЫХ МАСТЕРОВ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ПРЕМИАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ. ТОГДА ЖЕ НЕРЕДКИ БЫЛИ И МЕЖДУНАРОДНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ КОНКУРСЫ. СЕГОДНЯ АКТИВНОСТЬ В ЭТОМ НАПРАВЛЕНИИ СНИЗИЛАСЬ, ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ЭКСПЕРТЫ УКАЗЫВАЮТ, ЧТО АРХИТЕКТУРНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ПО-ПРЕЖНЕМУ ВАЖНА ДЛЯ ПРОДВИЖЕНИЯ ПРОДУКТА, ПРИЧЕМ КАК В ПРЕМИАЛЬНОМ СЕГМЕНТЕ, ТАК И В БОЛЕЕ ДЕМОКРАТИЧЕСКИХ КЛАССАХ НЕДВИЖИМОСТИ. ПЕТР МОТОРИН

Значительная часть архитектурных проектов в Санкт-Петербурге разрабатывается сторонними мастерскими. Согласно различным оценкам, доля таких проектов может достигать 70%. Многие девелоперы предпочитают сотрудничать с независимыми бюро для создания уникальных архитектурных решений, а также в целях экономии и оптимизации процессов.

Все больше крупных девелоперов в Санкт-Петербурге открывают собственные архитектурные отделы или нанимают команды архитекторов для разработки проектов внутри компании. Однако это чаще встречается у крупных девелоперов с большими проектами. «У мелких и средних девелоперов обычно нет таких ресурсов, и они продолжают работать с внешними мастерскими»,— говорит Алина Козлова, главный архитектор Space.

Павел Быков, директор по проектированию группы RBI, замечает, что у девелоперов бывают разные подходы к вопросу проектирования. «Полноценные проектные департаменты есть, как правило, у крупных региональных компаний или федеральных игроков. У девелоперов с меньшим объемом строительства эти работы выполняет скорее компания-подрядчик, специалисты которой самостоятельно разрабатывают часть ключевых разделов, выполняют административную и координационную функции. В этом есть свой плюс: привлекая разные архитектурные мастерские, девелопер может создавать оригинальные решения для каждого своего нового проекта, не замыкаясь в определенной стилистике. Именно таким образом работаем мы в RBI: каждая локация диктует свою концепцию проекта, исходя из которой мы выбираем, в том числе, и проектировщиков»,— делится господин Быков.

Елизавета Гречухина, главный архитектор ГК «А101» в Санкт-Петербурге, добавляет: «Сейчас есть тенденция к тому, что девелоперы открывают архитектурные и проектировочные подразделения, иногда такой процесс происходит за счет поглощения архитектурных мастерских. Это упрощает согласование практически всех этапов проекта, сокращает финансовые расходы на проектирование примерно на 10–30% и купирует большую часть рисков».

Соинвестор и один из акционеров «Резиденции Рощино» Георгий Рыков отмечает: «Сегодня качественная архитектура не просто формирует облик проекта, но и отвечает за интеграцию его в окружающую среду, что особенно важно для сегмента загородной недвижимости и курортных комплексов».

Максим Жабин, директор по развитию ГК «Едино», говорит, что многие девелоперские компании имеют свои внутренние проектные подразделения и архитектурные бюро. «Первый вопрос — насколько эффективно они работают. Чаще всего внутренние подразделения занимаются доработкой и разработкой рабочей документации, в то время как концептуальное проектирование достаточно часто отдается на сторону специализированным архитектурным бюро, у которых выше уровень экспертизы и насмотренности. Наша компания не исключение, но у нас



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПРИВЛЕКАЯ РАЗНЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ МАСТЕРСКИЕ, ДЕВЕЛОПЕР МОЖЕТ СОЗДАВАТЬ ОРИГИНАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ КАЖДОГО СВОЕГО НОВОГО ПРОЕКТА, НЕ ЗАМЫКАЯСЬ В ОПРЕДЕЛЕННОЙ СТИЛИСТИКЕ

есть еще одна причина для привлечения внешних партнеров. Сегодня у нас в работе более 300 тыс. кв. м жилья, и наше собственное бюро просто физически не может справиться с таким объемом. Кстати, мы тоже проводим конкурсы, хотя пока не добрались до мировых лидеров. Тем не менее мы работаем с известными творческими архитектурными бюро из России. Очень важно уделять достаточно времени внутренним проектным бюро, обучать сотрудников, позволять тестировать новые технологии и экспериментировать, чтобы постоянно повышать эффективность и профессионализм сотрудников. Мы это называем „повышать насмотренность и наделанность“. В любом случае, для нашей компании привлечение сторонних проектировщиков и архитекторов всегда будет необходимо, так как это мотивирует сотрудников проявлять себя по-новому и более профессионально, а объем проектов, находящихся в разработке, будет превышать возможности in-house-подразделения»,— отмечает господин Жабин.

ЦЕНА ВОПРОСА Госпожа Козлова рассказала, что обычно на архитектурную часть уходит 5–10% от общего бюджета проекта. Затраты могут варьироваться в зависимости от масштаба и сложности строительства. Более высокие затраты наблюдаются у уникальных и сложных проектов, где важны архитектурная концепция и детализация.

Господин Быков с такой оценкой согласен: «Если говорить о полном комплексе проектных работ, то доля затрат зависит от сложности участка и размера проекта. Чем меньше проект, тем дороже проектирование. В среднем для нас проектирование составляет 5–10% от производственных затрат, не считая стоимости земли».

По подсчетам госпожи Гречухиной, разработка архитектурного проекта, например района, занимает в среднем 5–7% от общей стоимости строительства. «Однако если проект окажется с ошибками, которые вскрываются только в момент реализации, то девелопер несет затраты на переделку. Нивелировать это помогают, с одной стороны, BIM-технологии, с другой — как раз опытные специалисты в штате»,— думает она.

Алина Козлова вспоминает, что ранее архитектурные конкурсы были популярным способом выбора проектов для крупных застройщиков. Сегодня такая практика встречается реже, но полностью не исчезла. Конкурсы чаще проводят при проектировании общественных пространств, культурных и инфраструктурных объектов.

В последние годы интерес к работе с зарубежными архитектурными бюро в Санкт-Петербурге снизился по сравнению с 2000-ми годами. Однако в отдельных случаях застройщики продолжают привлекать международных архитекторов для имиджевых проектов. Примером может служить проект реконструкции исторических зданий или создание крупных инфраструктурных объектов.

Алексей Медведев, директор по качеству «ГК Алькор», полагает, что привлечение архитектурных и дизайнерских бюро целесообразно при реализации крупных и знаковых объектов. «В нашем случае мы работали с бюро „Проектная культура“ и международной архитектурной компанией Chapman Taylor. Сотрудничество с известными и авторитетными бюро повышает статус и привлекательность проекта, что важно для комплексов класса „бизнес“ и выше»,— подчеркивает эксперт.

По его мнению, конкурс позволяет за короткий промежуток времени рассмотреть сразу несколько концепций и выбрать наилучшую. К тому же привлечение сторонних профессионалов позитивно отражается и на продажах: интересные планировки квартир и нетривиальное благоустройство нравятся покупателям. «Взгляд со стороны порой бывает очень полезен»,— объясняет господин Медведев.

Создание архитектурной и дизайнерской концепций своими силами имеет смысл при больших объемах типовой застройки, не требующих нестандартных решений, считает он.