

«Невская ратуша» – территория деловых людей

Лариса Петрова / В центре Санкт-Петербурга продолжается реализация масштабного проекта – делового кластера «Невская ратуша». Завершена первая очередь, комитеты городской администрации заселились в главный корпус; началось возведение второй.

«Невская ратуша» расположилась в Детярном переулке и на Новгородской улице, на бывшей территории Рождественского трамвайного парка. Проект инициировало Правительство Петербурга, чтобы разместить комитеты, разбросанные по всему городу, в одном здании. Впрочем, ряд структур администрации и по сей день пребывает по прежним адресам.

Выполненное из цветных камней изображение герба города размером 5 на 6 м, размещенное на главном корпусе, наглядно демонстрирует принадлежность проекта к власти

Концептуальный подход

Проект разработали мастерские именитых архитекторов Сергея Чубана и Евгения Герасимова – tandem выиграл международный конкурс на проектирование объекта. Парадное здание городской администрации (собственно, ратуши) – центр, от которого лучами расходятся остальные корпуса. В центре – пешеходная площадь.

Внутри главного корпуса проектировались светопрозрачная смотровая площадка на 25 человек и телестудия. Внутренний двор планировался как атриум с панорамным лифтом в центре. В середине площади расположен фонтан. Концепция предполагает некую открытость власти для горожан – здесь запроектированы общественные пространства, открытые для всех первые этажи.

Общими усилиями

Масштабный проект не мог обойтись без большого количества участников.



Фото: Нина Кривоносова

Фото: Нина Кривоносова

Фото: Гали Давлетович

Помимо большой группы архитекторов, проектированием отдельных частей занимались другие компании. Так, проектирование подземной части комплекса выполнила компания «Петер-ГИБ».

Демонтаж зданий выполнялся под надзором ООО «Ассоциация по сносу зданий», затем – ООО «Петроэкология Северо-Запад». Управляла проектом структура финансового партнера проекта, банка ВТБ, – ЗАО «ВТБ-Девелопмент».

Генподряд получила компания «СМУ-2». Нулевой цикл выполнял «Карст», «ВЭЛКО-2000» обеспечила устройство фасадов, ГК «Беатон» – поставку бетона, «Ростелеком» – строительство коммуникаций, «Алпро» – создание комплекса инженерно-технических средств охраны, компания «Инвар» – поставки электроэнергии, «Сардис» – работы с натуральным камнем, и т. д. В общей сложности на объекте работали несколько десятков компаний.

Строительство в исторической части города обусловило применение щадящих технологий. Так, спунтовое ограждение от Arselog обладало повышенной жесткостью. Свайное поле было подготовлено

по технологии буронабивных свай Foundex.

Главный корпус получил Золотой сертификат российского стандарта экологического строительства, а также сертификат GREEN ZOOM – в строительстве применялись «зеленые» технологии. В частности, энергосберегающее остекление. По расчетам, затраты на эксплуатацию должны снизиться на четверть.

Инженерные нюансы

В комплексе обеспечена современная инженерная «начинка» – скоростные лифты KONE, системы кондиционирования Cartigie, системы вентиляции AL-KO, автономная газовая котельная.

Образ парадного Петербурга помогают формировать фасадные решения ратуши. Главный фасад здания, выходящий на Новгородскую улицу, оформлен протяженной колоннадой из 16 круглых колонн высотой 30 м. Колоннада отстоит от наружной стены на 6 м и накрыта козырьком из стекла и каменных балок, рассказывают архитекторы проекта. Фасад,

выходящий во внутреннюю часть, также имеет колоннаду – уже из 22 колонн.

При строительстве главного корпуса использовано обильное остекление, облицовка натуральным камнем. Применена система двухслойного навесного фасада Double skin, что позволяет отнестись к фасаду в разряд уникальных – по энергоэффективности и звукоизоляции.

Наружное остекление многослойно. Большие стеклянные площади заставляют воспринимать здание как нечто легкое и воздушное.

Уникальным считается купол на главном корпусе в виде летающей тарелки. Это самая высокая точка «Невской ратуши» – 55 м. Купол образован дюжиной стальных криволинейных рам разного сечения. Остекление средней части купола выполнено стеклопакетами с подогревом, что позволяет сохранять прозрачность в сыром петербургском климате. При этом по периметру расположены гнутые стекла. Остекление верхней части купола сделано из солнцезащитного стекла, зона смотровой площадки – из просветленного.

Очередь второй очереди

В январе 2018 года «ВТБ Девелопмент», которая курировала проект «Невская ратуша», передала его реализации столичной компании «Галс-Девелопмент».

Девелопер участвовал в проекте еще с 2010 года, когда было подписано кредитное соглашение с ВТБ на 80 млн долларов. Эти средства пошли на приобретение 50% акций ЗАО «Эквивалент», владельца ЗАО «М», заказчика «Невской ратуши».

В августе 2019 года «Галс-Девелопмент» объявил о старте строительства второй очереди. В ее составе – пять офисных зданий класса А (высотой 9–11 этажей) и двухэтажный подземный паркинг на 1389 машино-мест. Причем три офисных здания возводятся под конкретных заказчиков по схеме build-to-suit.

Общая площадь недвижимости составит 164 тыс. кв. м. Объем инвестиций во вторую очередь, по некоторым оценкам, составит примерно 17 млрд рублей.

Два офисных центра (первый этап очереди) планируется завершить в III квартале 2022 года. Срок сдачи всей очереди намечен на 2024 год.

мнение

Иван Зуев, вице-президент компании «Галс-Девелопмент»:



– Наша компания продолжает активно работать над развитием делового квартала «Невская Ратуша». Одна из ключевых задач – сохранение единой архитектурной концепции проекта и его функциональности. Привлечение крупного партнера, архитектора Евгения Герасимова, позволит нам сохранить баланс и превратить столь масштабный проект в настоящее украшение Петербурга и средоточие деловой активности города.

Евгений Герасимов, руководитель мастерской «Евгений Герасимов и партнеры»:



– Это уникальный и весьма значимый для города объект, как с точки зрения градостроительства, так и с точки зрения архитектуры. Проект уже успел стать абсолютным драйвером развития данной локация, а также знаковым и любимым местом для жителей Петербурга



Степан Рощупкин с владельцем карьера травертина синьором Морелли



Степан Рощупкин: «При работе на «Невской ратуше» нам пришлось стать проектировщиками»

Александра Тен / Участие в таких знаковых проектах, как «Невская ратуша», стимулирует подрядные организации к профессиональному росту и здоровой конкуренции, считает генеральный директор ГК «Сардис» Степан Рощупкин. Руководитель одного из крупнейших камнеобрабатывающих предприятий Северо-Запада рассказал «Строительному Еженедельнику» о реализованном потенциале и о компетенциях, приобретенных при выполнении проекта.

– **Степан Юрьевич, на какие работы была привлечена компания «Сардис» при строительстве «Невской ратуши»?**

– Наша компания выполнила облицовку фасада, изготовление и установку внешней колоннады административного здания, состоящей из 38 колонн высотой 30 м, радиусом примерно 1 м. Также произвели изготовление аналогичных внутренних колонн, покрытие пола. Общая площадь каменной облицовки в проекте – свыше 3,5 тыс. кв. м. Общий расход камня составил порядка 1,5 тыс. куб. м.

– **О каком камне идет речь?**

– Автор проекта Сергей Энверович Чубан выбрал для наружной отделки «Невской ратуши» итальянский травертин, Travertino Romano. Это пористая горная порода, относящаяся к роду известняковых туфов. Из этого камня построены многие прекрасные здания Рима, а с нашей подачи – теперь еще и футбольный стадион в Краснодаре, отделка зрительного зала в Академии танца Бориса Эйфмана в Санкт-Петербурге.

Нами было закуплено сырье в виде блоков, а весь цикл обработки производился на заводе ГК «Сардис».

– **Какие технологии вы применяли при выполнении монтажа колонн в «Невской ратуше»?**

– Прежде всего нам пришлось стать проектировщиками подсистемы, так как ни один из стандартных вариантов для данных условий не оказался пригодным. Мы с этой задачей справились.

Далее из привезенных из Италии блоков на собственном заводе при помощи высокотехнологичного итальянского оборудования с числовым программным управлением мы изготовили детали криволинейной формы, которые монтировались на стальные колонны-основания.

Изготовление специальных деталей крепежа оказалось не единственной сложностью. Особенность технологии заключалась в том, что элементы каменной облицовки не опирались друг на друга и даже не соприкасались между собой, а крепились к металлическим колоннам индивидуально. Необходимо было следить, чтобы отклонение по вертикали колонны не превышало строго заданного лимита – не более 2 см, в то время как отклонение самих колонн-оснований достигало 13 см. На монтаже постоянно присутствовал геодезист, который замерял величину отклонений после выполнения каждого яруса облицовки, а таких рядов на одной 30-метровой колонне было 24. Понятно, что при

такой ювелирной точности монтажа мы не могли осуществлять работы очень быстро.

– **Сколько времени ушло на выполнение заказа?**

– Примерно полтора года. Поскольку особенности технологии не позволяли придерживаться высокого темпа, непосредственно на объекте трудилась одна бригада из 15 человек. Но 90% всего объема работ осуществлялось у нас на производстве, поэтому можно с уверенностью сказать, что выполнение данного заказа – результат работы всего коллектива компании «Сардис», специалистов высокой квалификации и различных направлений, сумевших в полной мере реализовать такой интересный и сложный замысел.

– **Принципиальным подходом вашей компании является то, что вы привозите сырье со всего мира, но обработку и все необходимые производственные работы выполняете сами, на месте. Оправдывает ли себя данный подход при реализации крупных, знаковых проектов?**

– Я бы сказал, что такой подход не просто оправдывает себя, а является одним из главных конкурентных преимуществ нашей компании. Честно, я не могу назвать другие предприятия в Петербурге, обладающие достаточными ресурсами и опытом для выполнения таких задач – уникальных по инженерным решениям и уровню организации процесса.



Когда мы начинали в 1992 году, рынок коммерческой камнеобработки в России только зарождался. Мы создавали этот рынок и развивались вместе с ним. В 1994 году я впервые посетил выставку камня в Вероне и поразились, насколько далеко была наша страна от мирового уровня. В тот момент я осознал миссию своего предприятия: привезти в Россию новые виды камня, технологии, оборудование. И уже в 1994–1995 годах мы начали ввозить импортный камень и значительно расширили цветовую гамму предлагаемого ассортимента. Первыми стали завозить ониксы. Были новаторами в части внедрения технологий. Так, например, первыми привезли технологию изготовления флорентийской мозаики и пятисую машину для изготовления объемных изделий, в том числе скульптуры.

Проект «Невская ратуша» одновременно стал для нас и вызовом, и логичным результатом многолетней деятельности, направленной на постоянное развитие наших компетенций.

– **Над какими проектами, позволяющими в полной мере реализовать потенциал и накопленный опыт компании, работаете сегодня?**

– Завершаем работу в общественно-деловом комплексе «Лахта Центр». Там рукотворными методами выполняем «водную стену». Воссоздаем карельские

«**Проект «Невская ратуша» стал и вызовом, и логичным результатом расширения наших компетенций**»

скалы парка «Монрепо». Общая площадь поверхности составляет 700 кв. м. Помимо этого, мы выполняем работы в яхт-клубе на Крестовском острове, поставляем камень на Новую Голландию, участвуем в проекте строительства жилого комплекса в Москве.

– **Как изменились предпочтения клиентов за последние годы? Есть ли модные тренды в мире камня?**

– После 2014 года из-за общей ситуации в мировой экономике, курсовых изменений в стране, упор в нашей сфере деятельности переместился на российские материалы. Но в силу объективных причин они подходят далеко не для всех объектов. Отечественный камень имеет достаточно узкую цветовую гамму. Кроме того, в России исторически мало мрамора, гранитов. Поэтому, несмотря на то, что мы проводим в жизнь политику импортозамещения и не закупаем готовый, переработанный материал в Китае или Италии, в вопросах выбора сырья мы абсолютно космополитичны. Закупаем сырье, исходя из потребностей. Ближайшие поставки ожидаем из Италии, Испании, Турции, Индии и Греции. Нужен камень из Бразилии – покупаем в Бразилии. Когда в элитном ЖК «Привилегия» заказчик решил использовать дорогой и достаточно редкий камень лабрадорит, добываемый на Мадагаскаре, мы закупили его в объеме строго под работу. И результат получился превосходным. Помимо пола из этого камня с потрясающими декоративными свойствами, удалось выполнить винтовую лестницу чрезвычайно сложной пространственной формы, состоящую из массивных элементов. Здесь опять была важна филигранная точность распила камня и монтажа конструкции.

На этом же объекте, кстати, мы выполнили пол сигарной комнаты из, пожалуй, самого дорогого в мире мрамора – Negro Portoro. Остается пожелать, чтобы таких интересных проектов было больше, потому что они стимулируют участников рынка, поднимают уровень компаний до мировых стандартов.

ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

Общая площадь участка – 6,1 га. Общая площадь делового комплекса – 370,3 тыс. кв. м. Всего запланировано строительство десяти корпусов: главный корпус, отель и бизнес-центры. В составе первой очереди – три корпуса общей площадью около 170 тыс. кв. м.

Проектирование заняло почти четыре года – с 2006-го по 2010-й. Снос построек трамвайного парка происходил с 2008-го по 2014-й, строительство первой очереди – с 2010-го по 2016-й. Главный корпус сдан в 2016 году, второй и третий – в 2013-м. Стоимость строительства главного корпуса – 20,3 млрд рублей.

