

Фабрика «Красное знамя» 2021: новый удар по концепции Эриха Мендельсона



С. Горбатенко
Член Совета Санкт-Петербургского регионального отделения ИКОМОС (Россия) (ИКОМОС СПб)
Член-эксперт Международного научного комитета ИКОМОС по историческим городам и селениям (ICOMOS CIVVIN)
Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы

Редевелопмент из трикотажа: фабрика "Красное знамя" сменила владельцев



- Новости дня**
- 16:18 В российских городах построят парковые фитнес-заводы
 - 17:24 МЧС предупредило об экстремальной погоде в Ленинградской области перед жарой
 - 17:41 На Марсовом поле петербуржцы высадили почти 2000 кустов сирени
 - 17:18 Россияне второй месяц подряд обновляют исторический максимум по кредитам

Цеха фабрики "Красное знамя" приспособят под лофты. Владелец — холдинг AAG — рассчитывает на успех этого формата, пока не представленного в Петербурге.

Холдинг **AAG** купил комплекс зданий трикотажной фабрики "Красное знамя", расположенный между Пионерской и Большой Разночинной улицами. В периметр сделки вошёл участок площадью 3,6 га и бывшие промышленные цеха, рассказал "ДП" Александр Завьялов, владелец AAG. Стоимость сделки не разглашается. По мнению экспертов, она могла составить около 2 млрд рублей. По данным Росреестра, сделка закрыта в середине февраля. Недвижимость оформлена на ООО "Командантский 9", которое, по данным ЕГРЮЛ, в равных долях принадлежит Александру Завьялову и Андрею Гомону, экс-генеральному директору компании "Трансойл" **Геннадия Тимченко**.



Проект предполагает как новое строительство, так и приспособление для современного использования — комплекс построек фабрики "Красное знамя" является выявленным объектом культурного наследия. На свободном участке запланировано строительство жилого комплекса премиум-класса. Здания фабрики приспособят под двухуровневые лофты. "Это будет новый для Петербурга проект: несмотря на достаточное количество исторических зданий, лофты в Петербурге отсутствуют. Между тем это очень интересный и востребованный покупателями формат", — уверены в компании.

- Самые читаемые**
- 1 На взлёте — с молотка: "Тепловую" продали инвесторам за 300 млн в Ленобласти
 - 2 Автозаводы Петербурга

Между фабричными корпусами будет организован променад, который станет новым общественным пространством на Петроградской стороне.

По мнению консультантов, на участке возможно новое строительство площадью порядка 30–35 тыс. м², лофты могут занять до 10 тыс. м².

Разрешение на строительство ещё не получено, оно, как и сроки реализации, будет зависеть от сроков согласований.

Фабрика "Красное знамя" не работает уже около 20 лет. Её объекты в 90–е годы прошлого века были приватизированы и в итоге перешли к разным владельцам. Активы, приобретённые AAG, в начале 2000-х принадлежали предпринимателю Игорю Бурдинскому, который долгое время вынашивал планы по собственному девелоперскому проекту (реализовать их, впрочем, не удалось). Часть фабрики уже преобразована другими застройщиками. Так, ТЭЦ при фабрике отреставрирована компанией "Балтийская коммерция", которая построила рядом с ней ЖК "Мендельсон".

Брокеры, опрошенные "ДП", называют площадку "Красное знамя" одной из самых привлекательных для девелоперов на Петроградской стороне. Площадь участка позволяет реализовать здесь относительно крупный для исторического центра проект, а новый для города формат гарантирует ему внимание со стороны будущих покупателей. В то же время у Петроградского района давно есть и свои минусы: любой застройщик сталкивается здесь с градозащитными рисками, а также с активностью спикера Законодательного собрания Вячеслава Макарова, который встречает в штыхы любую деятельность строителей.

"Участок, приобретённый AAG, непростой для девелопмента, но очень интересный. Здесь стоит учитывать дефицит мест под застройку на Петроградской стороне и преимущества локации для жилого девелопмента, — напоминает Валерий Трушин, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate. — Я высоко оцениваю перспективы реализации классического хрестоматийного лофт-апартамента, реализованного на основе настоящего объекта из красного кирпича с историей. Пока, к сожалению, таких проектов в Петербурге нет". Стоимость пятна он считает высокой — учитывая обязательства по сохранению культурного наследия, вероятно, у собственника будут ограничения, связанные с надстройкой объекта, прогнозирует эксперт, что повлияет на финансовую модель и его окупаемость.



"Альфа Фаберже" рассматривала возможность покупки участка фабрики "Красное знамя" под лофт-проект, рассказал "ДП" Виталий Бахарев, собственник и директор управляющей компании "Альфа Фаберже": "Особенно нас привлекало наличие необычного здания самой фабрики. Её планировочные решения как нельзя лучше подойдут под концепцию лофт-апартаментов".

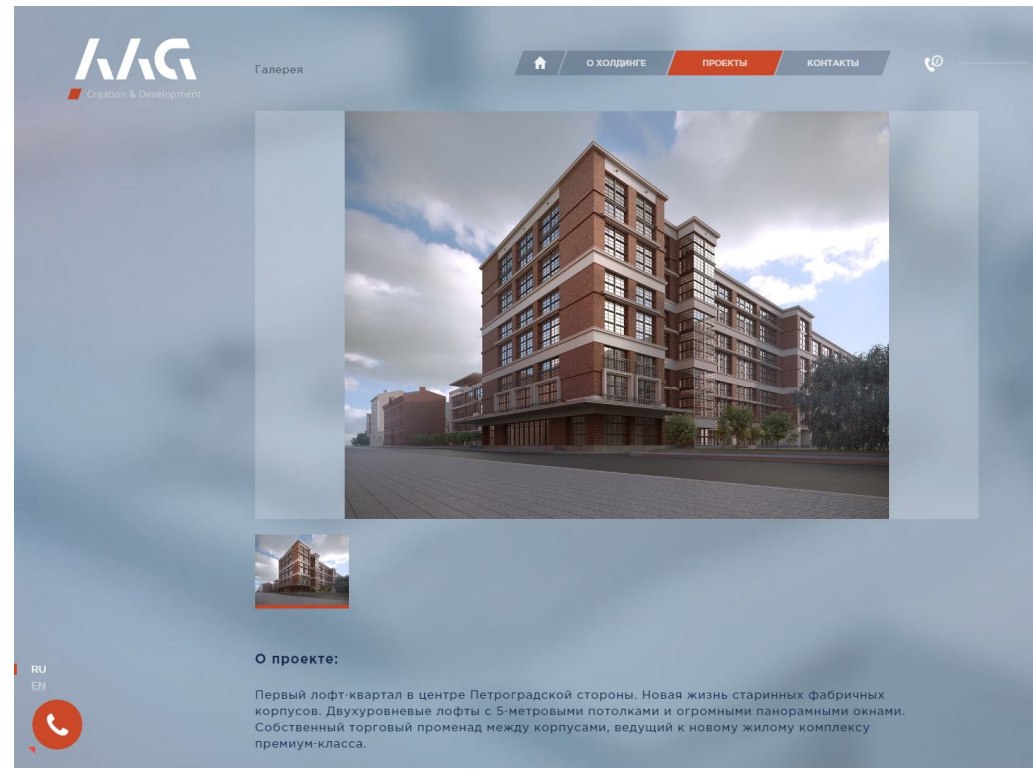
"Локация очень удачная и давно требовала создания современного квартала. Главная трудность — наличие объекта культурного наследия, который необходимо приспособить под современное использование. Жилые лофты — новый формат для петербургского рынка, однако в мире большое количество подобных проектов, например в Нью-Йорке. Такие проекты будут интересны покупателям, в случае если стоимость будет ниже сопоставимого жилья. Наличие нового жилья и коммерческой инфраструктуры будет стимулировать интерес к такому новому продукту", — комментирует Антон Орлов, руководитель направления земельных участков компании **Colliers**. Лофты давно популярны в Москве, а в Петербурге их нет, отмечают консультанты. При реализации проекта застройщик может рассчитывать в том числе на покупателей из столицы, которым формат давно понятен.

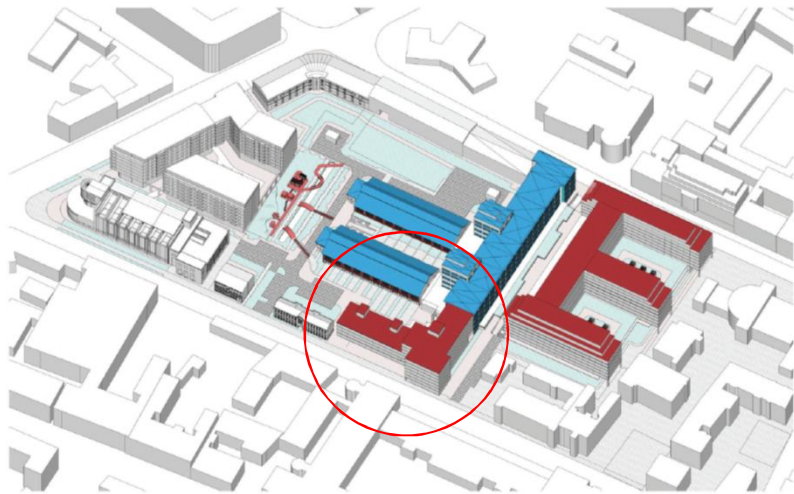
"Эта часть Петроградского района в настоящее время динамично развивается. Здесь появляются новые современные ЖК бизнес- и премиум-класса. На мой взгляд, появление современного жилого комплекса в данной локации вызовет большой интерес у покупателей, а такая изюминка, как лофт-апартаменты, сделает проект ещё интереснее", — говорит Виталий Бахарев.

Холдинг AAG — новый владелец фабрики «Красное знамя» (недвижимость оформлена на ООО «Командантский 9»).

По данным газеты «Деловой Петербург» https://www.dp.ru/a/2021/03/15/Redevelopment_iz_trikotaz

Так выгладит реконструированная фабрика «Красное знамя» на официальном сайте AAG

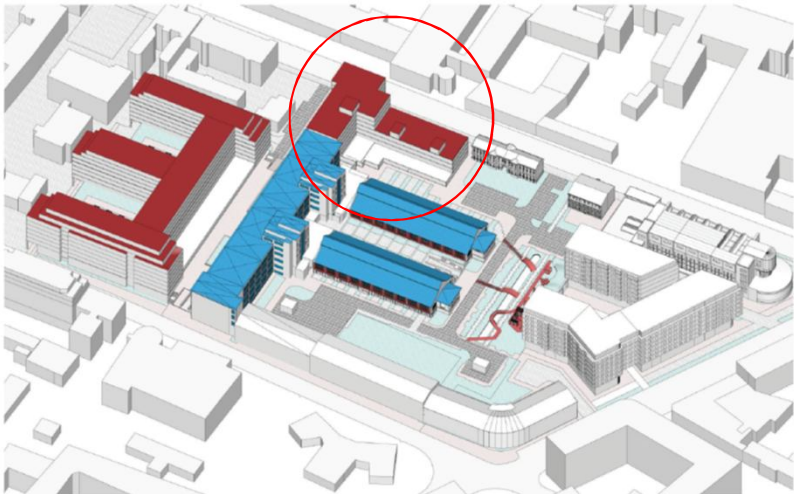




K9 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Приспособление под многофункциональный центр объекта культурного наследия «Комплекс построек «Красное знамя»

Аксонометрия

6



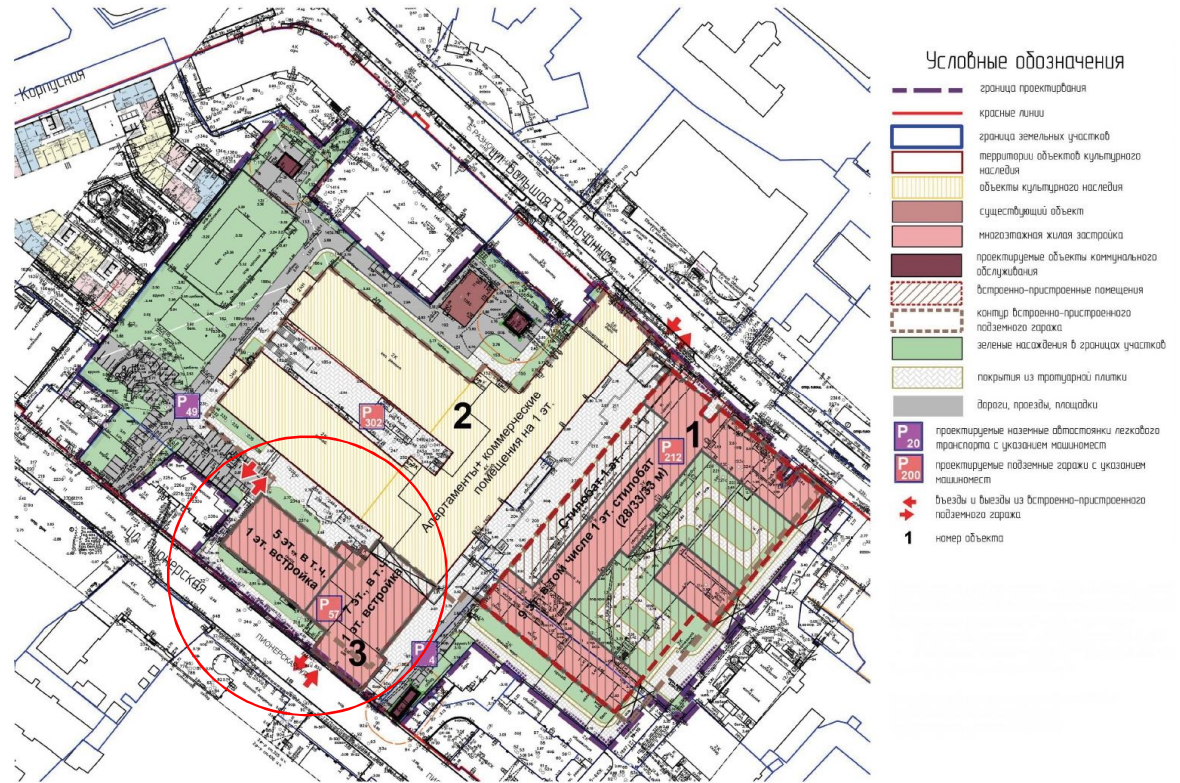
K9 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Приспособление под многофункциональный центр объекта культурного наследия «Комплекс построек «Красное знамя»

Аксонометрия

7

Архитектурная концепция ООО «Комендантский 9» по приспособлению объекта культурного наследия под многофункциональный центр – многоквартирный дом с подземным гаражом.

Важнейшие части ансамбля (2-я очередь реализации концепции Э. Мендельсона – южный фрагмент Главного трикотажного цеха и Чулочно-красильный цех полностью, 1930-50-е) подлежат радикальной реконструкции (сносу).





Технико-экономические показатели:

параметр	разрешенная	максимальная	коммерческая
		площадь	площадь
паркингов	571	300	505
этажей	5,3	4,3	4,3

*Числа в подпольном паркинге рассчитаны как 3м/лп/40м2

5 паркинга (весь комплекс) = 22869м2

5 паркинга здание 1 = 8434м2

5 паркинга здание 2 = 12093м2

5 паркинга здание 3 = 2262м2

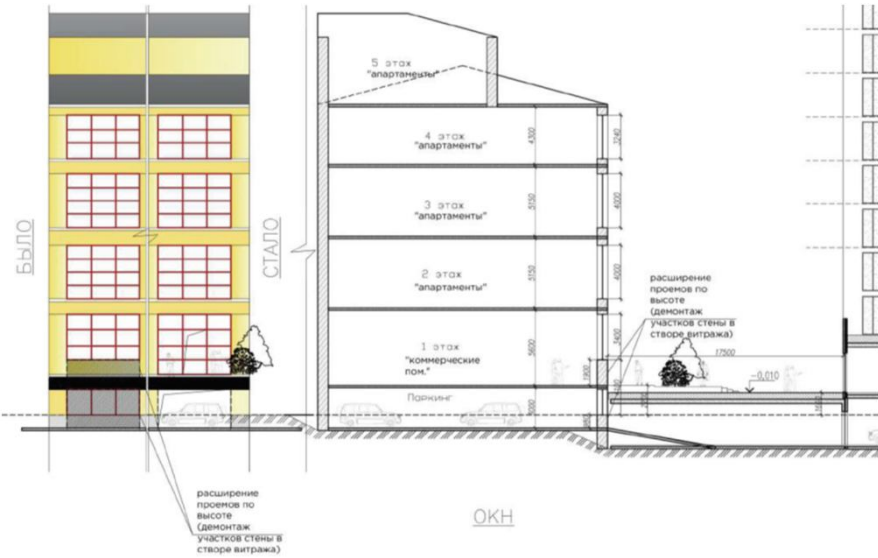
План подземного паркинга

13

K9 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземным гаражом. Приспособление под multifunctional center of the object of cultural heritage «Complex of buildings «Krasnoye Znamya»

ООО «Комендантский 9» и архитектор С. Липгарт свободно и вдохновенно распоряжаются памятником мирового значения: об этом свидетельствуют их проектные предложения.

<https://aag.company/projects/pionerskaya-53>





Заказчик: ООО «Коммандантский 9»

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия «Комплекс построек фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 53, в составе: «Главный трикотажный цех», «Красильный цех», «Отбельный цех», «Чулочно-красильный цех», в целях обоснования целесообразности включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Санкт-Петербург
2021 г.

2
Генеральный директор
ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»
М.И. Филипович
«20» января 2021 года

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
выявленного объекта культурного наследия «Комплекс построек фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 53¹, в составе: «Главный трикотажный цех», «Красильный цех», «Отбельный цех», «Чулочно-красильный цех», в целях обоснования целесообразности включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

г. Санкт-Петербург «20» января 2021 года
Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена обществом с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС»), ИНН 7810900757. Адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., д. 14, литер Г, помещение 47.

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы
Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период со 02 июля 2020 года по 20 января 2021 года.

2. Место проведения экспертизы
г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы
Общество с ограниченной ответственностью «Коммандантский 9» (ООО «Коммандантский 9»), ИНН 7839091604 (Приложение № 14: копия договора № Э-63-20 от 02 июля 2020 года на проведение историко-культурной экспертизы).

4. Сведения об эксперте
Филипович Максим Иванович, образование высшее, специальность – инженер-реставратор; стаж работы по специальности – 18 лет, государственный

¹ Адрес объекта культурного наследия указан в соответствии с приказом КГИОП от 20 февраля 2001 года № 13 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».
Государственный эксперт Филипович М. И.

14. Вывод экспертизы

Включение выявленного объекта культурного наследия «Комплекс построек фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 53, в составе: «Главный трикотажный цех», «Красильный цех», «Отбельный цех», в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в категории объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» (Главный трикотажный (1 очередь), Отбельный, Красильный)», вид объекта культурного наследия - **памятник**, по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, обосновано (**положительное заключение**).

Включение выявленного объекта культурного наследия «Чулочно-красильный цех» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации не обосновано (**отрицательное заключение**).

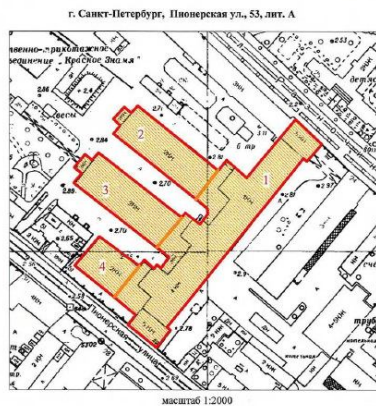
Согласно выводам государственной историко-культурной экспертизы (эксперт М. Филипович), объектам 2-й очереди строительства фабрики отказано во включении в гос. реестр в качестве объектов культурного наследия.

Они, в соответствии с существующей процедурой, будут лишены охранного статуса. Если КГИОП согласует экспертизу, ее заказчик, ООО «Коммандантский 9», сможет реализовать свои намерения по реконструкции исторического ансамбля.

Ниже: границы охраняемого объекта КГИОП и предложения по границам М. Филиповича.

ПГ-В-1350

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Комплекс построек фабрики "Красное знамя""

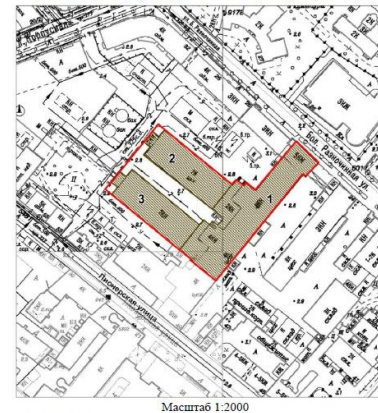


УТВЕРЖДАЮ:

307
Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры - начальник
управления государственного
учета объектов культурного наследия
В.М. Кириков
М.П.
30 сентября 2021

Проект плана границ территории объекта культурного наследия
«Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя»
(Главный трикотажный (1 очередь), Отбельный, Красильный)»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53,
литера А (далее объект культурного наследия)

1. Схема границ территории объекта культурного наследия



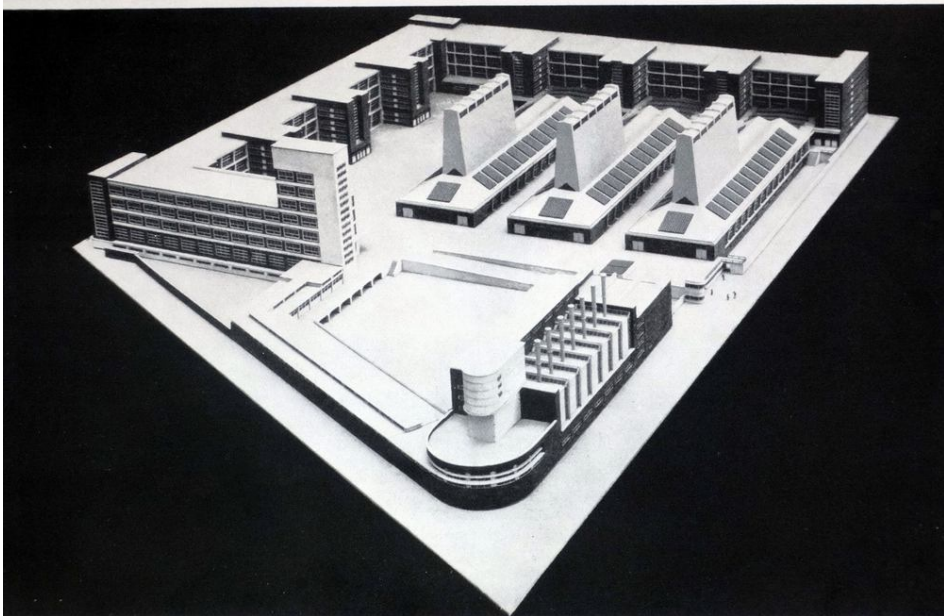
Условные обозначения:
Граница территории объекта культурного наследия
Объект культурного наследия

Экспликация:
1. Главный трикотажный корпус (1 очередь)
2. Отбельный корпус
3. Красильный корпус

Что мы можем потерять?

В основу концепции Э. Мендельсона, наряду с «кораблем» силовой станции, положена динамичная «триада» красильных и отбельных корпусов

Gesamtanlage. Modellphoto von der Energiestation aus

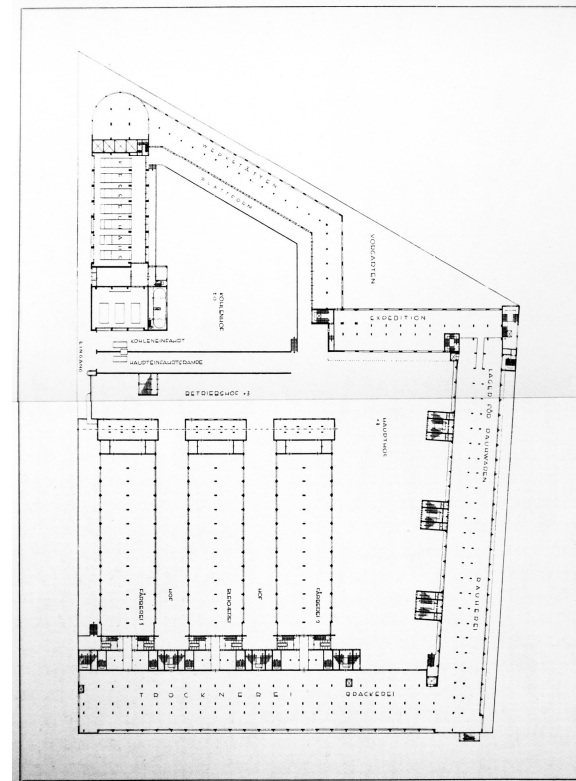


«Текстильная фабрика для Ленинграда. 1926:

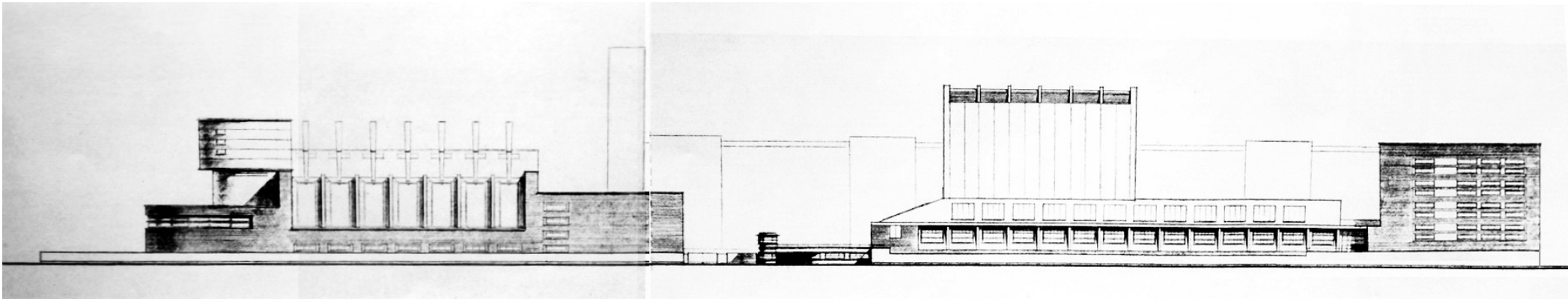
Бетонная конструкция с облицовкой клинкерным кирпичом выполняет разнообразные промышленные функции: 3 красильных цеха, 5-этажные здания с лестничными башнями, экспедиционная контора и администрация, рабочий двор и склад угля, мастерские, с самого начала в плане - электростанция. Пространственная композиция приводит контрасты к гармонии и архитектурной ясности» (1929)

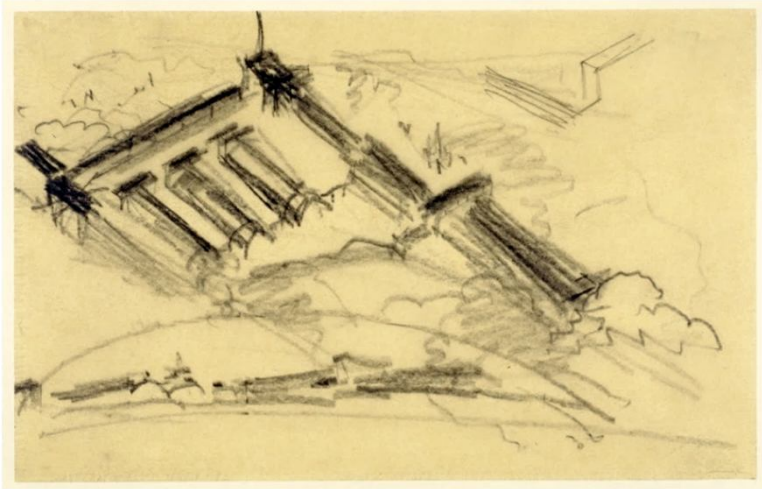
«Трикотажная и чулочная фабрика «Красное знамя» Ленинградского текстильного треста. Ленинград 1925:

...Здания различного назначения сведены в единый производственный и архитектурный организм» (1930)



Э. Мендельсон

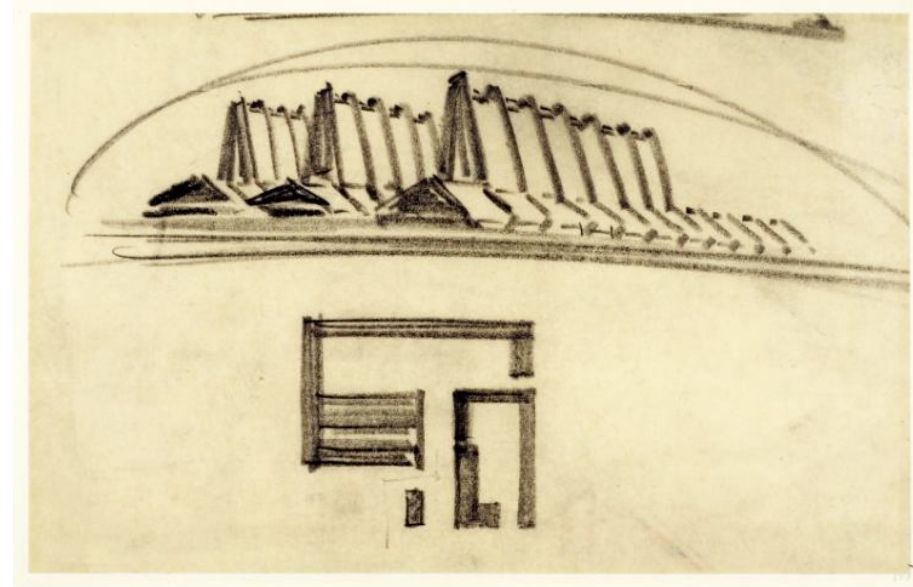




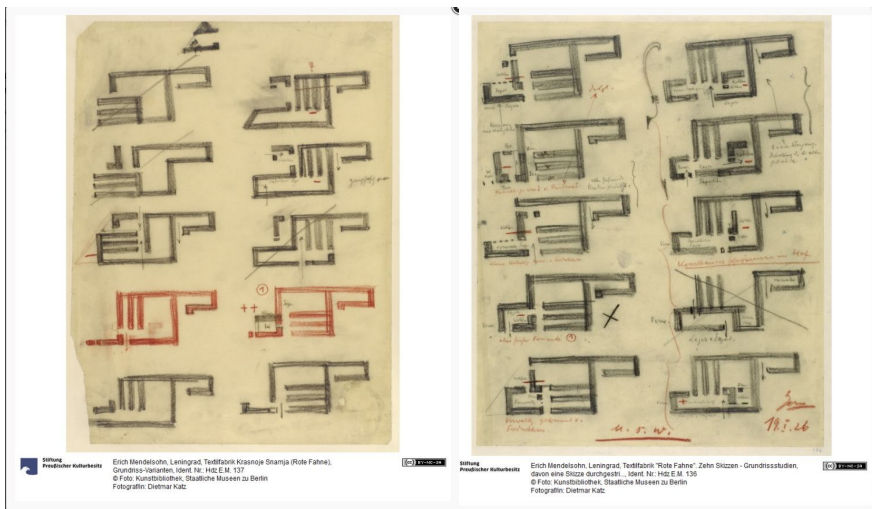
Эрих Мендельсон тщательно работал над композицией ансамбля фабрики.

«Триада» красильно-отбельных корпусов отражена во множестве его эскизов.

Stiftung Preußischer Kulturbesitz Erich Mendelsohn, Leningrad, Textilfabrik Krasnoje Snamja (Rote Fahne), Vogelperspektive, Teilperspektive, Detailsansicht... Ident. Nr.: HdZ.E.M. 460
© Foto: Kunstbibliothek, Staatliche Museen zu Berlin
Fotografin: Dietmar Katz



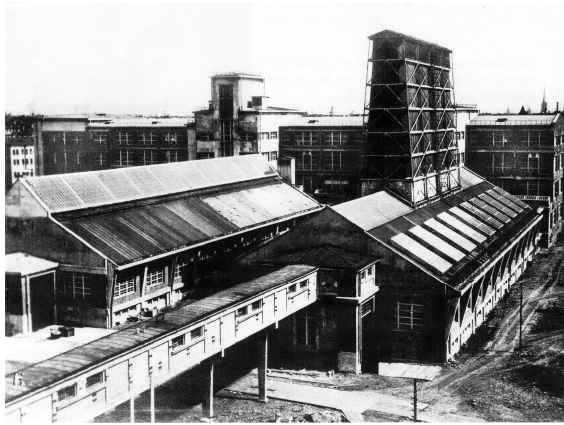
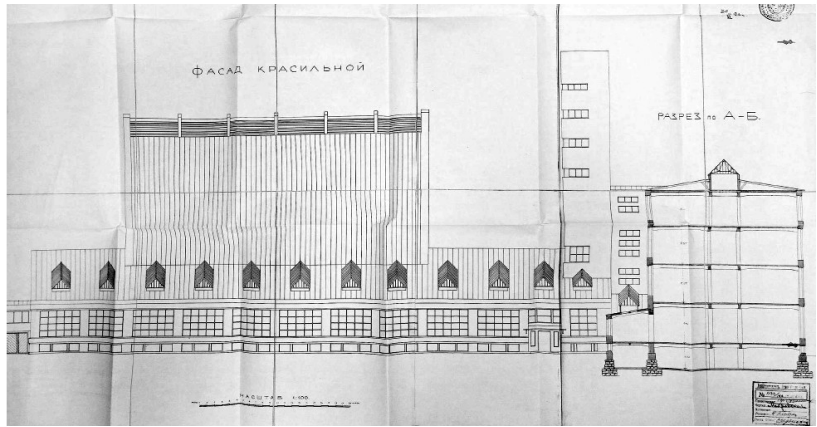
Stiftung Preußischer Kulturbesitz Erich Mendelsohn, Leningrad, Textilfabrik Krasnoje Snamja (Rote Fahne), Ansicht, Teilgrundriss, Ident. Nr.: HdZ.E.M. 179
© Foto: Kunstbibliothek, Staatliche Museen zu Berlin
Fotografin: Dietmar Katz



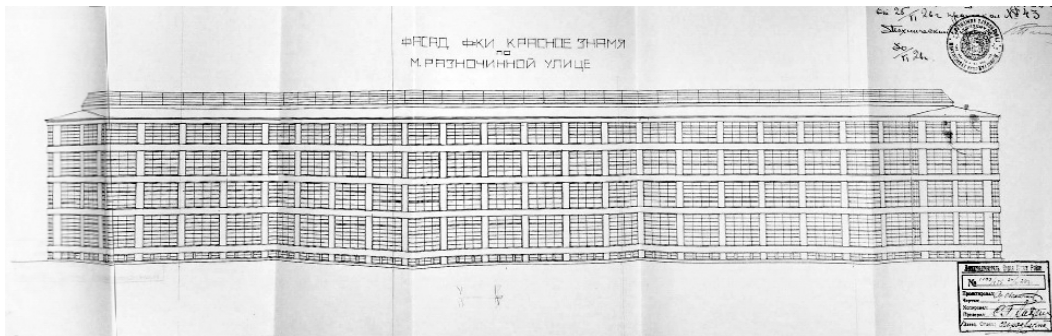
Экспозиция, посвященная фабрике «Красное знамя», на выставке к 100-летию Великой Октябрьской социалистической революции в Историческом музее Берлина

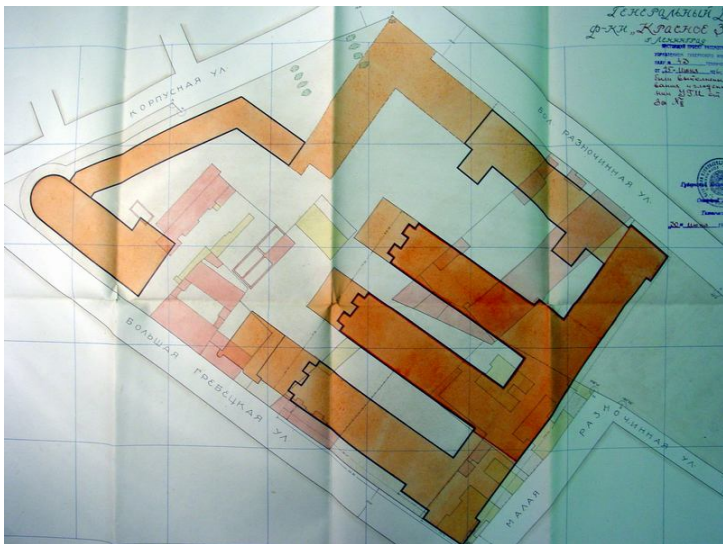
Stiftung Preußischer Kulturbesitz Erich Mendelsohn, Leningrad, Textilfabrik Krasnoje Snamja (Rote Fahne), Grundrissstudien, Ident. Nr.: HdZ.E.M. 157
© Foto: Kunstbibliothek, Staatliche Museen zu Berlin
Fotografin: Dietmar Katz

Stiftung Preußischer Kulturbesitz Erich Mendelsohn, Leningrad, Textilfabrik "Rote Fahne", Zahn Skizzen - Grundrissstudien, Ident. Nr.: HdZ.E.M. 158
© Foto: Kunstbibliothek, Staatliche Museen zu Berlin
Fotografin: Dietmar Katz

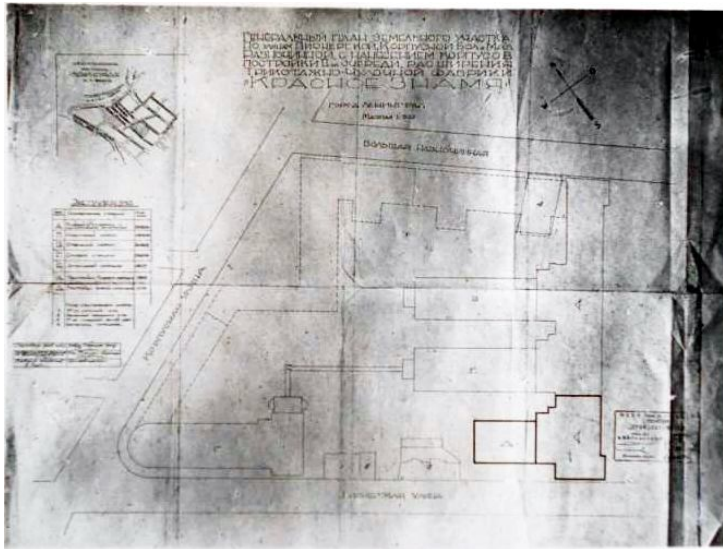


В 1926-1929 гг., в соответствии с концепцией Э. Мендельсона, по рабочим чертежам С.О. Овсянникова, И.А. Претро, инж. Е.А. Третьякова, производилась 1-я очередь строительства.





Генеральный план фабрики в соответствии с концепцией Э. Мендельсона. 1926



В середине 1930-х гг. был утвержден план 2-й очереди строительства фабрики в соответствии с концепцией Э. Мендельсона. Ее полной реализации помешала война.

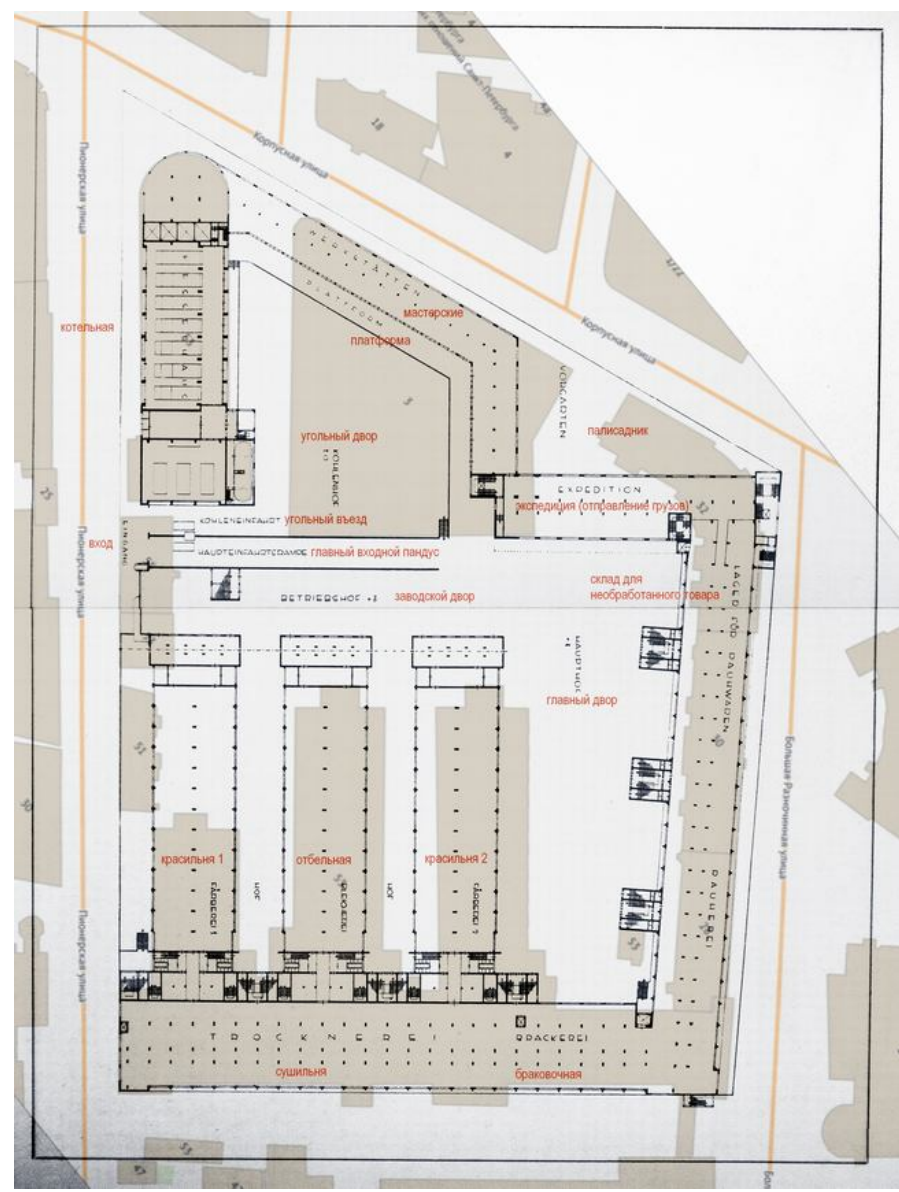


С. Светлицкий. 1941-1942

Строительство было завершено в 1950-х гг. Третий элемент «триады», Чулочно-красильный цех, был возведен вдвое короче двух других корпусов из-за отказа от сноса старых зданий по Большой Гребецкой (Пионерской) улице.

Генеральный план 2-й очереди строительства фабрики. 1930-е

Результаты совмещения генерального плана Э. Мендельсона с современной ситуацией





2021

Современная ситуация

«Триада» красильно-отбельных цехов и Главный трикотажный цех (аэрофото слева).

Главный трикотажный цех.

Справа – вид из пристройки 2-й очереди, в центре портал на месте бывшей фасадной стены 1-й очереди.



2021



2021



2017



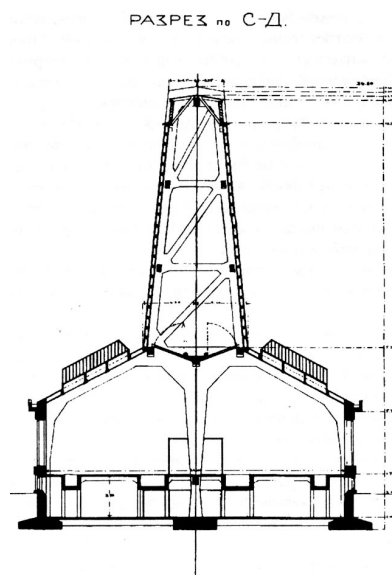
Варварский зондаж на несущем столбе.
2021



Третий элемент «триады»
Э. Мендельсона

Чулочно-красильный цех,
согласно концепции К 9
предполагаемый к сносу.

Внизу в центре – проектный
разрез Красильного цеха, в
соответствии с концепцией
Э. Мендельсона. 1926.



Вторжения в ансамбль фабрики «Красное знамя»:
реализованное в 2015-2017 гг. (арх. Е. Подгорнов, эксперт М. Штиглиц)
и планируемое в 2021 г. (арх. С. Липгарт, эксперт М. Филипович)



Заседание Научного комитета по наследию промышленной архитектуры и инженерного искусства Национального комитета ИКОМОС, Россия, посвященное фабрике «Красное знамя», «состоявшееся в рамках секции “Архипром” при поддержке «Архклуб Петербург»
По материалам <https://www.facebook.com/archclubpeterburg/posts/457872052325740>



Заместитель председателя КГИОП А. Михайлов и президент Научного комитета по наследию промышленной архитектуры и инженерного искусства М. Штиглиц

«С приветственным словом выступили заместитель председателя КГИОП Алексей Михайлов, президент научного комитета ИКОМОС по наследию промышленной архитектуры Маргарита Штиглиц и учредитель АРХКЛУБА Максим Малышев. Научным комитетом была рассмотрена концепция приспособления под современное использование памятника промышленной архитектуры «Комплекс построек фабрики «Красное знамя» на Пионерской ул., 53. Проект концепции был представлен совместно Руководителем проекта ООО «К9» Донкиным Иваном, генеральным директором ООО «СЭС» Филиповичем Максимом, заместителем директора ООО «ЦДСК» Сергеем Филимоновым и автором эскизного проекта, Липгартом Степаном.

Научное экспертное сообщество в целом поддержало ход работы над концепцией, подчеркнул интересные архитектурные решения (!! – СГ) и выразив отдельные рекомендации для учета при дальнейшей разработке проекта по приспособлению памятника под современное использование».



Члены Совета ИКОМОС СПб П. Платонов, М. Рядова, Е. Алехина, В. Трушковский, М. Штиглиц (в одном ряду с членами «Архипрома» и «Архклуба»?) после принятия одобрительного решения по фабрике «Красное знамя»

Отчетно-перевыборная Конференция	
Совет	
Уставные документы	
Научные комитеты	Положение о научных комитетах
Конференция (Общие собрания)	Научный комитет по управлению археологическим наследием
Мероприятия	Научный комитет по наследию промышленной архитектуры и инженерного искусства
Членство в ИКОМОС	
Навыки и компетенции ИКОМОС	Научный комитет по теории инженерной дипломатии, стереофотограмметрии и комплексного мониторинга ЮНЕСКО
Награды и благодарности	
Региональные отделения	Научный комитет по историческому инвентарю
	Научный комитет по культурным ландшафтам
	Научный комитет по правовым, административным и финансовым вопросам

Научный Комитет по наследию промышленной архитектуры и инженерного искусства

Научный Комитет по наследию промышленной архитектуры и инженерного искусства создан для изменения отношения к индустриальным памятникам, поднятия престижа их в общественном сознании; содействия сохранению и современному использованию наследия промышленной архитектуры и инженерного искусства на основе единых методических рекомендаций.

Задачи Научного комитета:

- Изучение и постановка под охрану памятников промышленной архитектуры и инженерного искусства, сбор актуальной информации по действующим и законсервированным объектам (включая ведомственные музеи); создание единой информационной базы исторических производств.
- Разработка методики сохранения: выработка подходов и регламентов, учитывающих специфику этой области; составление экспертных заключений по реставрационным работам и перепрофилированию памятников индустриальной культуры; публикации научных исследований.
- Обмен профессиональным опытом путем проведения научно-методических конференций, круглых столов.
- Разработка концепций индустриальных музеев на базе исторических памятников, организация экспозиций на исторических производствах и временных межмузейных тематических выставок по инженерному и архитектурному наследию.
- Популяризация индустриального наследия и формирование исторического самосознания у широкой общественности, особенно у молодежи; выступления в СМИ, проведение тематических лекций и экскурсий, осуществление взаимодействия с органами власти, формирование предложений в области законодательства.
- Осуществление международного сотрудничества экспертов, обмен информацией и методическими разработками

Включение в состав Научного комитета новых членов – экспертов:

Рассмотрение кандидатов на включение в состав Научного комитета осуществляется по предложению членов-экспертов или самовыдвижения члена НК ИКОМОС, Россия. Решение о включении принимается большинством голосов членов-экспертов Научного комитета на очередном заседании. При этом в отношении кандидата может быть принято решение о включении его в качестве ассоциированного члена-эксперта (указанный статус не дает права голоса при принятии решений Научным Комитетом).

Первое заседание Научного Комитета состоялось 3 февраля 2021 г. на котором был утвержден начальный состав и избрано Бюро.

Состав Бюро на настоящий момент:

Президент Научного комитета: Штиглиц Маргарита Сергеевна (Санкт-Петербург)
Генеральный секретарь НК/АН – Морозова Ольга Александровна (Санкт-Петербург), e-mail: olga.morozova@gmail.com

Вице-президенты:

Токмаченко Людмила Ивановна (Екатеринбург)
Тютчева Наринэ Гайрбековна (Москва)

- [Протокол заседания Научного комитета по наследию промышленной архитектуры от 04.03.2021г.](#)

Из протокола заседания «Научного комитета по наследию промышленной архитектуры и инженерного искусства» Национального комитета ИКОМОС, Россия

ПРОТОКОЛ №3

очередного заседания Научного комитета по наследию промышленной архитектуры и инженерного искусства НК ИКОМОС, Россия (далее – Научный комитет), состоявшегося в рамках секции «Архипром» при поддержке «Архклуб Петербург»

24 марта 2021 года 18.30

1) **Концепция приспособления под современное использование** объекта культурного наследия Комплекс построек фабрики «Красное знамя» (Главный трикотажный цех, Красильный цех, Отбельный цех, Чулочно-красильный цех) расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 53.

РЕШИЛИ:

Одобрить предварительную концепцию развития объекта промышленной архитектуры «Комплекс построек фабрики «Красное знамя», с учетом исторических и архивных данных, подготовленных в рамках историко-культурной экспертизы.

Принципиально согласиться с выводами представленной экспертизы:

- Провести реставрацию Главного трикотажного цеха, Красильного и Отбельного цехов, сооруженных в 1926 -1930-е годы.

- Согласиться с реконструкцией объема Чулочно-красильного цеха и части Главного трикотажного цеха в существующих габаритах.

- Рекомендовать в рамках проекта приспособления пересмотреть функциональное насыщение проекта с целью максимального сохранения параметров внутренних пространств Красильного и Отбельного цехов и предусмотреть открытое посещение помещений.

Рекомендована дальнейшая стилистическая доработка фасадов реконструируемых частей комплекса.