

«МЫ НАДЕЕМСЯ ЗАДАТЬ ВЕКТОР В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РАЗВИТИИ ПЕТЕРБУРГА»

НАКАНУНЕ ПМЭФ-2017 ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР МФК «ЛАХТА-ЦЕНТР»

АЛЕКСАНДР БОБКОВ РАССКАЗАЛ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВG МАРИНЕ ЯШКО О ТОМ, КАК ТАКИЕ МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ МЕНЯЮТ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ И ВНЕШНЮЮ СРЕДУ ГОРОДА.



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

BUSINESS GUIDE: Как вы оцениваете экономическую ситуацию в регионе? Насколько сложно сейчас реализовывать такие масштабные проекты, как строительство «Лакhta-центра»?

АЛЕКСАНДР БОБКОВ: На мой взгляд, бизнес-среда адаптировалась к более жестким условиям существования. Экономическое похолодание показало реальную картину. Сильные игроки остались, а менее эффективные ушли. При выборе наших контрагентов мы не ошиблись: их внешние экономические факторы практически не затронули.

BG: Когда вы планируете завершить строительство?

А. Б.: Дата осталась прежней — осень 2018 года.

BG: Не отразилось ли «экономическое похолодание» на концепции проекта?

А. Б.: Нет, мы реализуем его согласно проекту, за исключением одного нюанса. Два года назад мы отказались от строительства гостиницы в пользу дополнительных офисных площадей. Потребность в них в связи с активным переездом структур «Газпрома» оказалась выше, чем планировалось ранее.

BG: Но ведь гостиница должна была приносить доход. Не может же такой огромный комплекс обслуживать только сотрудников компании и простаивать в нерабочие часы?

А. Б.: Доход будут приносить и офисные площади. На эффективность комплекса отказ от гостиницы не повлиял. Но, безусловно, «Лакhta-центр» не будет «отдыхать» вечером и в выходные дни. Это было бы неправильно. Вот почему часть территории превратится в общественное пространство, которое должно стать настоящей новой точкой притяжения для горожан и туристов.

BG: Вы не раз говорили, что появление такого комплекса повлияет на инвестиционный климат в городе и изменит окружающую среду. Как вы это представляете?

А. Б.: Проект такого масштаба уже меняет среду. Он дал позитивный импульс для развития не только строительной, но и смежных отраслей. В ближайшей перспективе, если у нас получатся все задуманное, мы надеемся превратить эту территорию в уникальную среду, которая будет задавать новые стандарты офисных и общественных пространств.

BG: Вы рассчитываете, что вслед за «Газпромом» в Лакhta переместится деловая жизнь города? Как, например, в лондонском Сити?

А. Б.: Мы ставим перед собой задачу задать вектор в градостроительном развитии Петербурга. Петербургу нужно уходить от концепции моноцентричности, когда люди живут на окраинах, а работают в центре. Это снижает качество жизни. Мы хотим создать прецедент полицентризма, когда за пределами исторического центра будет сосредоточено все необходимое для работы, отдыха, образования, развития. В итоге — сделать городскую среду более сбалансированной. Уже сейчас, приезжая на работу, наши сотрудники формируют реверсивный транспортный поток из центра на окраину.

BG: Вы имеете в виду смотровую площадку и планетарий?

А. Б.: И не только. Обзорная площадка будет привлекательной уже благодаря своей высоте. Это работает во всех городах мира. Люди хотят посмотреть на город с высоты птичьего полета, а в нашем случае — уже с высоты низко летящего самолета. Также мы планируем открыть планетарий, детский научный центр, многофункциональный трансформируемый зал и многое другое. А в дополнение к разнообразию общественных функций будет сформирована событийная программа для открытых площадок на территории комплекса.

BG: Вы планируете конкурировать с «Ленэкспо» и «Экспофорумом»?

А. Б.: Нет, это не наш формат. Это мероприятия, направленные на развитие бизнеса, а мы хотим сконцентрироваться на развитии человека.

BG: Будете проводить фестивали и выставки?

А. Б.: В том числе. Уже на этапе проектирования и строительства мы проводим серию конкурсов «АрхиШанс» для молодых архитекторов и дизайнеров: решаем задачи проекта и в то же время, даем возможность проявить себя молодым дарованиям. После открытия комплекса возможны самые разные современные, нестандартные форматы: выставки и шоу на стыке науки и искусства, музыкальные фестивали, концептуальные арт-проекты...

BG: А концепция самого офисного комплекса тоже будет демократичной, с зонами отдыха и местами для барбекю? В стиле таких компаний, как Google и Facebook?

А. Б.: Нет, названные вами компании построены по принципу горизонтальных связей. Естественно, стиль работы там отличается от вертикально интегрированных нефтегазовых компаний, которые в силу жестких производственных и технологических требований и нормативов не предполагают развлечений и специальных мероприятий на рабочем месте.

BG: Такой объект, как ваш, вероятно, требует принципиально иных мер безопасности, нежели в обычном общественно-деловом центре?

А. Б.: Конечно, еще на этапе проектирования мы предусмотрели защиту от всех возможных видов агрессии (огня, землетрясений, террористических угроз), разработали и внедрили все необходимые меры. Даже допуск на строительную площадку сейчас происходит с беспрецедентными мерами безопасности. Почти 11 тыс. людей, задействованных на строительной площадке, ежедневно проходят биометрический контроль. Идентификация на входе происходит не только по документам, но и по индивидуальным, уникальным чертам лица. Безусловно, мы сохраним похожий подход и во время эксплуатации комплекса.

BG: Но вы же планируете ежедневно привлекать туда огромный поток совершенно посторонних людей?

А. Б.: Это серьезный вызов для нас. Как не отгородиться бетонным забором, быть открытыми, но при этом обеспечить безопасность? К сожалению, мы не можем публично обсуждать все детали. Но учитывая не очень спокойную обстановку в мире, мы совместно со службой корпоративной защиты инвестора подошли к этому вопросу крайне серьезно. И необходимые проектные решения у нас уже есть, и мы их воплощаем.

BG: Строительство развязок и дорог в районе «Лакhta-центра» явно отстает от ваших. Не боитесь, что это скажется на успешности проекта?

А. Б.: При выборе места для строительства комплекса мы внимательно смотрели на планы города по развитию дорожно-транспортной сети. На тот момент больше всего проектов было именно в Приморском районе, и сроки их реализации совпадали с нашими. Сейчас эти сроки сдвигаются, и к осени 2018 года все объекты запущены не будут. Значит, нам придется сделать комплекс еще более привлекательным

для посетителей, чтобы они не обращали внимания на временные неудобства.

BG: Не отпугнут ли эти неудобства арендаторов?

А. Б.: Наши переговоры показали, что вопрос транспортной доступности не является для них приоритетным. Все понимают, что ситуация будет меняться в лучшую сторону. С открытием нового участка ЗСД нагрузка на транспортную сеть в районе уже уменьшилась в несколько раз. Утром и вечером мы движемся в реверсивных потоках. Я сам регулярно езжу на строительную площадку, добираться из центра города за 15 минут. К лету закончится строительство двух разворотов на Приморском шоссе, съезжать и заезжать на ЗСД будет удобнее. А к осени этого года мы ждем проект развязки, которая подключит нас к Приморскому шоссе.

BG: Вы уже определились с основными арендаторами?

А. Б.: Мы определились с функциональным наполнением комплекса и уже провели детальные переговоры с отраслевыми лидерами. Называть компании пока рано. До подписания договоров мы дойдем приблизительно за год до ввода здания в эксплуатацию. Основное наше условие для всех арендаторов — нестандартная концепция, которая будет соответствовать задаче сделать среду комплекса концептуальной и современной на десятилетия вперед.

BG: Арендная ставка в комплексе будет сопоставима со ставками в городских бизнес-центрах класса А?

А. Б.: В прилегающих зданиях ставки будут сопоставимы, а в башне — будут выше. Но нужно всегда понимать, что входит в ту или иную ставку. Мы предоставим не только размещение в уникальном комплексе, но и целый набор дополнительных функций по его обслуживанию.

BG: Какие инновации вы использовали при строительстве?

А. Б.: Мы нигде не изобретали велосипед. Экспериментировать на таком масштабном проекте мы не можем себе позволить. Однако практически все в проекте уникально: сваи по диаметру, фундамент по масштабу, стекло — по объему и рецептуре. Уникальным будет и наполнение комплекса. Наша цель с помощью новейших технологий сделать пространства комфортными, универсальными, трансформируемыми, дружелюбными и открытыми человеку. ■