

Остров мечты



Губернатор Калининградской области Антон Алиханов начал месяц с

обещания выбрать новую концепцию застройки Октябрьского острова. Предполагается, что в будущем эта территория станет абсолютно новым центром города, но пока в это верится с трудом.

Судьба бывшего острова Ломзе обсуждалась во время визита в регион зампреда правительства Дмитрия Козака. Высокопоставленного гостя провели по району, прилегающему к новому стадиону, где в спешке идет создание улично-дорожной сети и транспортно-пересадочных узлов. Глава региона не упустил возможности похвастаться успехами в реализации строительства Восточной эстакады - проекта, доставшегося ему еще от Николая Цуканова.

Увиденным господин Козак, кажется, был вполне доволен. Ввернув дежурную фразу о том, что чемпионат мира по футболу оставит городу огромное наследие и откроет новые перспективы развития (нечто подобное с небольшими изменениями жители Калининграда слушают уже лет шесть), зампред подчеркнул необходимость уже сейчас вести работу по комплексному освоению территории Октябрьского.

В ответ Антон Андреевич заверил, что весной будет объявлен международный конкурс на разработку архитектурной концепции острова. Для этого губернатор пообещал привлечь специалистов с большим опытом. По мнению господина Алиханова, сейчас на острове созданы все условия для создания нового микрорайона в центре города - с пешеходными зонами, социальной и спортивной инфраструктурой.

Интересно, что о радужных перспективах Октябрьского в конце января рассуждал заглянувший в регион представитель президента в СЗФО Александр Беглов, похваливший концепцию развития острова и отметивший возможность создания уникального проекта для Калининграда.

Из всего вышеизложенного вроде бы с неотвратимостью следует, что уже в ближайшем (конечно, относительно) будущем неосвоенная территория в районе нового стадиона преобразится до неузнаваемости, подарив жителям Калининграда новый, привлекательный и современный район... Увы, не тут-то было.

Дело в том, что о строительстве новой городской инфраструктуры на Октябрьском в области говорят ровно с того момента, когда там решили разместить спортивную арену для чемпионата мира-2018. При этом одним из основных аргументов в пользу возведения стадиона на острове было именно наличие большой незастроенной территории в относительной близости от центра города, которую в дальнейшем можно было бы использовать на пользу калининградцев.

Еще в 2012 году на публичных слушаниях в Калининграде была представлена первая концепция застройки Октябрьского (вероятно, именно ее упоминал в недавнем комментарии Александр Беглов). Разрабатывали ее, можно сказать, всем миром: первоначальный вариант документа был создан парижским бюро архитектора Жана-Мишеля Вильмотта совместно с инвестором Домиником Буйоном (он в свое время предлагал региональному правительству свои услуги по поиску инвестора для строительства стадиона и вообще собирался строить яхтенную марину в Пионерском, но

не срослось). «Французская» концепция в дальнейшем была переработана при участии калининградских архитекторов, НПО «Мостовик», архитектурного бюро Тима Хупа и даже компании «Сименс». Более конкретную проектную документацию разрабатывал НПИ «ЭНКО».

Шесть лет назад предполагалось, что до 2018 года на Октябрьском будет освоена территория площадью 155 га. Согласно концепции, в юго-восточной части острова должны были разместиться крупные объекты физкультуры и спорта, рекреации, развлечений (общегородского значения), а также гостиницы, автомобильные парковки, жилая и коммерческая недвижимость, торговые площади, выставочный и медицинский центры, административные помещения.

В восточной части острова документ предполагал создать рекреационную зону с боулингом, бильярдом, велнесс-центром, бассейном, спа-комплексом, аквапарком, океанариумом и (что уж мелочиться) Мариной на 100 мест и яхтенной школой. При этом территорию для строительства всего этого великолепия сначала нужно было «поднять» над существующим уровнем земли на два с половиной метра.

Естественно, строительством одних лишь зданий разработчики концепции не ограничились, щедро набросав планы создания совершенно новой дорожно-транспортной инфраструктуры. Особого упоминания стоит идея прокладки дороги, дублирующей улицу Дзержинского, а также инициатива обустроить на острове линию скоростного трамвая.

Более того - на втором этапе реализации концепции застройки, намеченном на 2018-2030 годы, предполагалось активное жилое строительство, в ходе которого обитатели уже имеющихся на Октябрьском домов были бы переселены в новые здания, для того чтобы снести советский микрорайон и построить на его месте что-нибудь посовременнее. В целом же территорию острова должны были постепенно занять жилые кварталы.

Таким образом Октябрьский, подобно гадкому утенку, из заболоченного городского придатка должен был вырасти в современный, многофункциональный и комфортный городской район.

Естественно, ничего из этого не было реализовано. Проект, при всей его привлекательности, был крайне утопичен и предполагал крайне высокие темпы строительства целого ряда сложных инфраструктурных объектов, которые потребовали огромных денежных вливаний. Естественно, областная казна себе подобные траты позволить не смогла, тем более что в скором времени федеральное финансирование подготовки к ЧМ-2018 было основательно урезано. Инвесторы, что характерно, в строительство на острове вкладываться также не спешили.

Проблемы возникли и при подготовке строительной площадки стадиона: компания «ГлобалЭлектроСервис», ответственная за инженерную подготовку участка земли на острове, потратила на то, чтобы убрать из почвы лишнюю влагу, гораздо больше времени и ресурсов, чем предполагалось. В результате сроки строительства спортивной арены стали поджимать.

Кроме того, для уменьшения ее стоимости пришлось в спешке переделать проект стадиона: первоначально предполагалось, что у него будут боковые башни, возвышающиеся над нижним ярусом и разделяющие верхний на четыре отдельные части. В них собирались разместить центры игровых, ледовых и водных видов спорта, а

также зал единоборств. По задумке, стадион должен был стать многофункциональным спортивным центром, «жемчужиной» нового района. Новый проект арены, хоть и оказался дешевле в реализации, лишился своего многофункционального статуса.



Резкое сокращение федеральных вливаний, отсутствие заинтересованных инвесторов и проблемы со строительством стадиона фактически поставили крест на реализации концепции развития Октябрьского. Единственным новым зданием на острове остается спортивная арена, территорию возле которой сейчас в спешке приводят в порядок: обустраивают набережную, прокладывают дорожки и т.д. Тем не менее летом 2018 года футбольные фанаты получают возможность полюбоваться разве что оштукатуренными фасадами советской жилой застройки.

Сможет ли что-нибудь изменить новый архитектурный конкурс, который намеревается объявить региональное правительство? Опыт и здравый смысл подсказывают, что ответ, вероятнее всего, отрицательный. В данном случае нельзя не вспомнить схожую ситуацию с проектом восстановления исторического центра Кенигсберга/Калининграда «Сердце города». Тогда тоже говорилось очень много громких слов о том, как преобразится областная столица, было проведено два международных конкурса - для определения общей концепции развития исторического центра города и конкретной застройки территории около Дома советов. Что же в итоге? В 2016 году проект был фактически закрыт, Центральная площадь своим внешним видом продолжает вселять ужас в сердца людей, а восстановление исторической застройки вылилось в налепливание псевдоисторических фасадов на хрущевки Ленинского проспекта. Конечно, нельзя исключать, что новая концепция застройки острова (какой бы она ни была) будет реализована за счет частного капитала, тем более что ни Антон Алиханов, ни Дмитрий Козак не скрывают ставки на частные инвестиционные проекты. Пока об этих проектах ничего не известно, однако любая компания, решившаяся строить на острове, будет вынуждена сталкиваться с той же проблемой, что и строители стадиона,

- заболоченной почвой, укрепить которую стоит очень и очень дорого. Отбить подобные затраты сможет разве что массовое строительство жилья, но превращение острова в новую Сельму или микрорайон Восточный - перспектива не из самых приятных. Поневоле даже начинаешь задумываться: а не лучше ли оставить все так, как есть? И пусть здание стадиона посреди огромного пустыря станет своеобразным памятником невыполненным обещаниям.