

У Юрия Лужкова поедет крыша

// Мэр предлагает строить автодороги поверх зданий



Газета «Коммерсантъ» № 228(3559) от 06.12.2006

Вчера в Мосгордуме был представлен проект немецкой компании StrassenHaus, предполагающий строительство автомобильных дорог на крышах зданий. По поручению Юрия Лужкова пилотный проект такой дороги уже разрабатывается, и ее строительство может начаться уже в 2007 году. Эксперты назвали проект "экзотическим" и коммерчески спорным.

Проект компании StrassenHaus предполагает строительство автомобильных дорог на крышах нежилых зданий. Кроме этого проекта компания ничем прославиться не успела, к тому же Москва выбрана первым городом для проведения эксперимента. Эту немецкую разработку столичный мэр Юрий Лужков "подсмотрел" в октябре на выставке Expo Real в Мюнхене. Приехав в Москву, градоначальник поручил Москомархитектуре и столичному правительству проработать возможность реализации проекта в Москве.

StrassenHaus предлагает построить в Москве систему небольших, преимущественно четырех-пятиэтажных офисных и складских зданий высотой 13-15 м, по крышам которых будут проходить трехполосные платные автомобильные дороги. Под дорогой, на уровне последних этажей зданий, будут проложены инженерные коммуникации и тоннель, по которому без водителя, автоматически, будет передвигаться вагон-капсула, способный перевозить одну тонну груза. Строительство предполагается вести исключительно на деньги StrassenHaus — помещения в построенных зданиях будут сдаваться в аренду под офисы и склады. Кроме того, компания планирует получать прибыль от парковок, которые также будут устроены на крышах зданий, и от сдачи стен в аренду под рекламу. Как заявил Ё президент StrassenHaus Роланд Липп, себестоимость строительства таких офисов составит €1200 (\$1600) за 1 кв. м. Сколько будет стоить аренда, парковка и плата за проезд, он сказать не смог. По мнению господина Липпа, если проект пройдет все согласования, строительство может начаться уже в 2007 году.

Пилотный вариант строительства "офисов-дорог" по поручению мэра прорабатывается в НИИПИ Генплана Москвы — там рассматривается возможность строительства дублера Варшавского шоссе по крышам офисных зданий. "К этой идее мы отнеслись как к

экзотической,— признался главный инженер проектного института Юрий Коротков.— Как решение проблем пробок в Москве этот проект рассматривать нельзя — его можно реализовать только локально, в каком-то районе. Втиснуть его в нынешнюю систему городских магистралей не получится из-за плотной застройки". Господин Коротков также отметил, что для реализации проекта, возможно, придется менять и законодательство, в частности, Градостроительный кодекс и Генплан развития Москвы. "Сейчас все территории под застройку и дороги уже запланированы",— объяснил он.

В девелоперских компаниях сомневаются в успешности проекта. "В Москве себестоимость строительства офисов класса А — \$1000-1500 за 1 кв. м, это дешевле, чем предлагают немцы,— отметил ведущий специалист департамента коммерческой недвижимости Penny Lane Realty Максим Жуликов.— Результатом подобного строительства может стать появление миллионов квадратных метров невостребованных офисных помещений. Да, есть люди, которым абсолютно все равно, где находится их офис — под землей или под дорогой, однако этот спрос не безграничен. Нельзя сказать, что Москва настолько застроилась, что нужно срочно делать такие дороги-офисы". Поэтому проект вряд ли будет успешным, если будет целиком зависеть "от коммерческой реализации офисных помещений", считает господин Жуликов.

"Это безумие какое-то,— сказал Ё директор Государственного института искусствознания Минкульта Алексей Комеч,— вместо того чтобы нормально отрегулировать движение в центре города, делается все для того, чтобы туда ехало как можно больше людей".

Иван Ё-Буранов

