

ПРОБЛЕМЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ ПОД БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Рассматриваемая тема актуальна для сегодняшней ситуации на рынке недвижимости, когда спрос на офисные помещения превышает предложение. Соответственно, прибыльно для владельцев и необходимо для арендаторов, вводить в эксплуатацию все больше и больше бизнес-центров, за счет строительства новых зданий, и реконструкции существующих.

На июль 2006 г. объем офисных площадей в бизнес центрах Санкт-Петербурга составляет более 930 тыс. м². (класс А, В, С). За первое полугодие 2006 г. было введено в эксплуатацию около 89 тыс. м² офисных площадей. Объемы строительства и запросы арендаторов продолжают расти.

Современные бизнес центры должны соответствовать ряду параметров, чтобы быть конкурентно способными на рынке недвижимости. В настоящее время не существует общепринятой, а тем более утвержденной государственными стандартами, классификации офисных центров.

Ниже приводится классификация, которую разработали в 2003 г. на основании европейского опыта, адаптированного под российские условия, и которой придерживаются ведущие консалтинговые компании в России.

Офисное здание класса А должно соответствовать или превышать установленный минимум в 16 из 20 нижеследующих стандартных критериев:

1. Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая Систему Управления Зданием;
2. Профессиональное управление зданием;
3. Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение;
4. Микроклимат контролируется и обеспечивается при помощи единой системы вентиляции, отопления и кондиционирования;
5. Подвесные потолки;
6. Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7 м;
7. Эффективная открытая планировка этажа с рациональной сеткой колонн шагом не менее 6 м;
8. Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможность его установки);
9. Современные высококачественные окна, их рациональное расположение;
10. Современные высококачественные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд;
11. Подземная парковка;
12. Качественные материалы, использованные в отделке помещений мест общего пользования;
13. Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 м² арендуемой площади здания;
14. Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не более 12%;
15. Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании; Международные консультанты по недвижимости.
16. Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 м² полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения;

17. Допустимая нагрузка на междуэтажные перекрытия: 400-450 кг на 1 м²; 18. Современные системы безопасности и контроля доступа в здание; 19. Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства; 20. Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 метров.

Офисное здание класса В должно соответствовать не менее, чем 10-ти из 20-ти приведенных критериев. Офисное здание класса С соответствует не менее, чем 8-ми из 20-ти приведенных критериев.

На настоящий момент в Москве стоит вопрос о пересмотре данной классификации в сторону ужесточения. В частности требование относительно количества парковочных мест (не менее 1 места на 100 м² арендуемой площади здания) вероятно в ближайшем будущем будет изменено и увеличено в 2 раза. Также, существует более подробная классификация на А, В++, В+, С+, С, D и др. варианты ранжирования.

Кроме того, на рынке Санкт-Петербурга долгое время приоритетным параметром при отнесении бизнес-центра к классу А являлось центральное местоположение («золотой треугольник» – кварталы между Невским пр., Невой и Фонтанкой и ближайшие прилегающие к ним территории). Здесь расположены все действующие бизнес-центры, введенные в эксплуатацию до 2005 г.

Таким образом, при реконструкции промышленных зданий под бизнес-центры встает проблема их модернизации, что влечет множество сложных инженерных задач.

Первоначально необходимо провести полное подробное техническое обследование существующего здания. По его результатам, на основании поверочных расчетов принимаются решения об усилении или замене отдельных конструкций. Часто выявляются отклонения от проекта и дефекты при строительстве здания, которые значительно снижают несущую способность существующих конструкций. Рассматривая конструкции здания в целом и учитывая его новое функциональное назначение, новые архитектурные решения, разрабатывается весь комплекс проектной конструкторской документации. Требуется замена или усиление конструкций, устройство новых лестнично-лифтовых узлов, увеличение этажности здания, что во многих случаях меняет расчетную схему здания и требует тщательных расчетов. Также, при выполнении работ, необходимо учитывать стесненные условия их проведения, насыщенность инженерными сетями и коммуникациями, и др. факторы. Стесненность работ при реконструкции требует применения малогабаритной техники широкого профиля.

Одно из основных требований при реконструкции промышленных сооружений - максимальное использование существующих конструкций, пригодных по своим прочностным и деформативным характеристикам к новым условиям эксплуатации. При этом следует стремиться к максимальному снижению дополнительных нагрузок существующие конструкции и к использованию современных материалов.

Основная сложность проектирования заключается в том, что необходимо подстраивать существующие конструкции под новые условия, разрабатывать индивидуальные нетиповые решения по каждому конкретному случаю. Это сложная и трудоемкая задача, в отличие от нового строительства, где можно применять типовые, отработанные многократно решения.

Безусловно, использование существующих конструкций реконструируемых зданий снижает стоимость строительства, по сравнению с возведением зданий «с нуля». Кроме того, одним из основных условий высокой арендной ставки бизнес-центра является его удобное расположение, максимально близкое к центру города. Территории для нового строительства в центральных районах минимальны, но многие промышленные здания, подлежащие реконструкции, имеют удобное местоположение. Эти и другие факторы свидетельствуют о том, что переустройство существующих зданий целесообразно и экономически выгодно.