

Мамы спасают Калугу и ее деревянную историю

Как сделать из столетнего деревянного дома современный детский сад



Частный дом в России – довольно серьезная постройка, капитальная, рассчитанная на долгие годы и жизнь нескольких поколений. Он должен выдерживать и морозы, и непогоду. Жители многих городов мира по праву гордятся старыми домами, которые, несмотря на почтенный возраст, исправно служат своим хозяевам. А вот в Калуге хорошо сохранившихся домов старше 50 лет ужасно мало. И причина вовсе не в технологии, не в материале, не в климате и даже не в руках строителей. Причина – в отсутствии хороших хозяев.

Старый дом можно сравнить с классическим автомобилем. Ровесники тех машин, которыми мы восхищаемся на выставках, давно сгнили во дворах и на свалках. Все потому, что любому творению человеческих рук требуется надлежащий уход. Построенные в позапрошлом веке дома легко простоят еще сто лет, надо лишь вовремя их отремонтировать. А если навести внешний лоск, то вся историческая часть Калуги заиграет новыми красками, будет притягивать горожан и туристов, станет безопасной, уютной и комфортной.

Собственно, эти идеи и лежат в основе многочисленных муниципальных программ вроде “Старого города”. Большая часть исторических зданий, объектов культурного наследия и просто жилых домов, принадлежат городу. Если здание не признано аварийным, люди живут там по договору социального найма (и средств на содержание недвижимости у них, как правило, нет). Если признано, оно подлежит расселению, и тогда становится головной болью городских чиновников: снести нельзя, денег на ремонт нет, охраны тоже нет, и когда рано или поздно дом сгорает, все, кроме краеведов, вздыхают с облегчением. Есть ли другой путь? Да.

Все меняется, когда в эксплуатации старого здания появляется бизнес-идея. Для чего именно бизнес приспособит необычное помещение, не так важно (кто-то делает ставку на туристов, кто-то – на модные тренды, кто-то реализует социальную миссию). Важно, что подход “сжечь, снести, построить квадратные метры” перестает быть привлекательным.

Дом на пер. Воскресенском, 5 находится в муниципальной собственности, ему больше 100 лет (по кадастровой справке ровно 101, но соседние дома датированы серединой XIX века, так что вряд ли все так просто). Когда-то здесь располагалась архитектурное бюро “Архиплан”, а потом договор с ним был расторгнут и дом расселили. Ждала бы его судьба сверстников, но в конце

2015 года дом приглянулся руководству частного детского сада Peek-a-boo. Девушки искали отдельное помещение в тихом центре, и одна из самых живописных улиц Калуги отлично для этого подходила. Муниципалитет пошел навстречу. Оставалось решить технические проблемы – состояние дома не позволяло даже думать о том, чтобы учить здесь детей.

Дело значительно упростило то, что дом не был объектом культурного наследия, а, значит, никаких ограничений на фасадные работы не было. А вот опыт реставрации деревянных домов в Калуге отсутствует. Мария Лысенко, одна из авторов проекта, вспоминает, что взяться за эксперимент она уговорила знакомую – дизайнера и конструктора деревянной мебели. Работы выполняли своими силами, привлекая при необходимости профессионалов. В итоге дом был серьезно реконструирован, хотя и сохранил основные архитектурные детали. Внутри же это современное пространство, отлично подходящее для детских игр и занятий.

В большом, почти 200-метровом доме нашлось место для всего необходимого. Здесь есть и спортивный зал, и уютные комнаты, и многоуровневая игровая зона. Все из натуральных материалов, стены теплые, электрика современная, вентиляция работает отлично. Бонусом – двор со старыми деревьями. Отсюда легко организовать прогулку в парк или поход в музей. В общем, удивительно, что такая идея никому не пришла в голову раньше.

Дом на пер. Воскресенском, 5, можно использовать как альбом готовых решений. Даже на чем-то сэкономить – все-таки там детское учреждение, с повышенными требованиями к комфорту и безопасности. Самое главное, что внутри и снаружи удалось совместить лучшие мировые практики дошкольных учреждений, традиции провинциальной архитектуры и при этом никак не нарушить городскую среду.

Как город отнесся к превращению полуаварийного дома в частный детский садик? Конечно, проект получил полное одобрение. Дело в том, что именно этого требует от муниципальных властей программа “Городская среда” – за счет точечных решений увеличивать стоимость городского имущества, стоимость аренды, и таким образом увеличивать доходы бюджета. (Кстати, стоимость аренды дома на пер. Воскресенском, 5 действительно выросла после реконструкции – прим. ред.) Разрушающаяся старая Калуга – одна из главных угроз ключевым показателям работы Городской управы. Асфальтированием дворов (а эта статья расходов составляет львиную долю всех выделенных на программу средств) задачу явно решить не удастся.

Ставка на бизнес, который поможет советом и делом, решит свои собственные задачи и сделает город лучше, выглядит более реальной.

– Когда горуправа предложила нам этот дом, мы очень долго сомневались. Да, давно была мечта найти свое отдельное, отдельно стоящее здание без соседей (два садика Peek'a'boo расположены в обычных многоэтажках), чтобы там воплотить свои представления о дошкольном образовании. Да, очень приятный район. Только само здание было уже «усталым». Стали изучать, что вообще с ним можно сделать и какие могут быть вложения.



*Мария Лысенко,
со-основатель
проекта Peek'a'boo
и детского сада «5
мам»*

В итоге решились. Пару месяцев собирали проект у себя в голове, а всего на все работы ушло около года. Старались делать быстро и не тратить лишних денег, и все равно реконструкция дома обошлась примерно в 8 миллионов рублей. Почти как новый дом построить. Много проблем было с цокольным этажом – утепление, гидроизоляция, – нельзя было позволить, чтобы в садике было холодно или сыро. Много консультировались, нам много помогли, особенно по работе с деревом и красками.

Нам очень нравится то, что мы сделали, нравится организация пространства, нравится, как там выстраивается работа с детьми, нравится приватность и уютность отдельного домика, нравится и детям, и родителям.

У этого дома есть характер, определенная история, с ним связанная. Я видела много хороших зарубежных проектов, которые похожи на наш. Правда, к ним обычно пристроен какой-то современный объем из стекла и бетона – может быть, это наше будущее.

Рискуйте, результат того стоит. Важно верить в то, что ты делаешь и доверять городу. По-другому на муниципальных площадях развиваться не получается. Все люди, которые попадались мне на местах, относились к нашим идеям с интересом, поддержкой. Да, мы делаем социально ориентированный востребованный проект, мы предоставляем дошкольные детские места, я понимаю, что мы нужны городу.

Но если в деле нет предпринимательской составляющей, оно жить не будет. Именно этот механизм помогает выстраивать взаимоотношения бизнес-государство и помогает делать проекты развития. Государство тоже начинает по-другому смотреть на то, чем оно управляет, как управляет и как по-другому на это взглянуть и начать сотрудничать.

