



«Ленинка» – новый МФК на карте Москвы

Крупнейшая российская публичная библиотека «Ленинка» настолько фундаментальна и грандиозна, что даже язык не поворачивается говорить о ее реновации и тем более реконструкции. А мы и не будем! Что нам хотелось бы сделать, так это понять, как можно использовать это огромное здание, расположенное в самом центре Москвы, чтобы польза от его функционирования – и социальная, и финансовая – была увеличена в разы. Мы спросили у экспертов, что, на их взгляд, помогло бы вдохнуть в библиотеку новую жизнь. Как можно было бы поменять концепцию объекта, чтобы он заиграл новыми красками?

CRE Limited Edition (20



Концепция нового проекта в деталях

Интеллектуальный кластер и огромное музейное пространство

Леонид Лопатин, генеральный директор BPS International

В первую очередь Российская государственная библиотека будет функционировать как интеллектуальный кластер и огромное музейное пространство. Поскольку все архивы рано или поздно оцифруют (и чем раньше это произойдет, тем лучше), главная библиотека станет местом для общения и обмена опытом. Большую часть фонда давно пора перевести в новые специально построенные здания. Останутся рукописи и книги, имеющие наибольшую музейную ценность. Российская государственная библиотека должна иметь развитую филиальную сеть, объединенную одной концепцией и программой. Сегодня у людей существует неудовлетворенный спрос на живое общение. На это же ориентировано современное искусство. В этом смысле площадки Российской государственной библиотеки просто созданы для лекций, дискуссий, выставок, презентаций, перформансов и других встреч онлайн. Высокоскоростной интернет, бесплатный доступ к электронному архиву, дизайнерские кафе – необходимые атрибуты обновленной библиотеки. Изюминка реконструкции – организация зимнего ботанического сада (сад для ботаников) со смысловым центром – древом познания. Тропический сад должен быть интегрирован в общее пространство библиотеки. Возможна организация коворкинг-офиса для людей, работающих удаленно. Взаимоотношения управляющей компании и арендаторов/пользователей должно быть построено по принципу open book («открытая книга») – под стать объекту.



Леонид Лопатин
Leonid Lopatin

Развлекательно-рекреационно-образовательный многофункциональный центр «Ленинка»

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International Россия

Российская государственная библиотека (бывшее название – Государственная библиотека СССР им. В. И. Ленина), «Ленинка» – крупнейшая российская публичная библиотека, обладающая уникальным по содержанию собранием отечественных и зарубежных документов на 367 языках мира. Помимо основного книжного фонда, в фондах РГБ имеются специализированные собрания из более чем 150 тыс. карт, 350 тыс. нот и звукозаписей, редких книг, изданий, диссертаций, газет и др. В связи с этим в рамках реконструкции требуется сохранить все элементы культурного наследия, но вдыхнуть в объект новую жизнь. Предлагаемая концепция – развлекательно-рекреационно-образовательный многофункциональный центр «Ленинка» / The Library Project – Beyond books. В состав функций входят:

1. Библиотека, включающая читальный зал, зал мультимедиа, а также электронную библиотеку. А также музей библиотеки, сданный в стилистику революционной квартиры (Ленина).
2. Научно-образовательный центр с возможностью получения MBA. В силу того, что формат не предусматривает радикальных перестроек, в здании сохраняются как гигантские лектории и читальные залы, так и небольшие помещения коридорно-кабинетной планировки. В рамках образовательных программ MBA возможно использовать ресурсы библиотеки.
3. На территории библиотеки можно открыть основные представительства международных ассоциаций, например, CCIM или RICS.
4. Конгресс-центр для проведения научных и образовательных мероприятий: встреч с известными общественными и культурными деятелями, лекций, конференций и др.
5. Детский развивающий центр.
6. Молодежный центр.
7. Ритейл-составляющая, включающая в себя книжные магазины, магазины мультимедиа и цифровых товаров. Первый в России официальный Apple Store. Большая составляющая общественного питания и ресторанов, объединяющая различные концепции, начиная от детского тематического кафе и интернет-кафе для молодежи, заканчивая рестораном, стилизованным под революционную тему «Зов Ильича».
8. Студинга или апартаменты для проживания обучающихся по программе MBA, участники конгрессов и туристов, просто желающих поселиться в исторических интерьерах. Можно сделать тематические номера – «Гоголь», «Пушкин», «Достоевский» в соответствующей стилистике. И гранд-суит «Владимир Ильич» в революционной тематике.
9. Арт-пространство, включающее в себя книжные магазины малых издательств, лектории, где помимо лекций можно проводить мероприятия для детей, различные выставки, небольшие акустические концерты.

Целевая аудитория

Интеллектуальный кластер и музейное пространство

Леонид Лопатин
Научная среда, студенты, инновационный бизнес и в целом интеллектуальная элита.

Развлекательно-рекреационно-образовательный многофункциональный центр «Ленинка»

Николай Казанский
Как следует из концепции, целевой аудиторией являются несколько групп посетителей:

1. Мужчины и женщины в возрасте 30–50 лет, с доходом выше среднего, желающие пройти обучение в современном образовательном центре, получить степень MBA, принять участие в мероприятиях конгресс-центра и др.
2. Молодежь, студенты, получающие образование в вузах и пользующиеся ресурсами библиотеки, а также проводящие досуг в торговле-развлекательной составляющей или в арт-пространстве.
3. Туристы, для которых библиотека является обязательным пунктом программы посещения Москвы с возможностью проживания в гостинице.
4. Семьи с детьми, желающие с малых лет приучать своих детей к интеллектуальному отдыху.

Россия – самая читающая страна в мире, так что шансы высокой посещаемости реконструированного объекта хорошие. Окупаемость будет не ниже, чем у торгово-развлекательного центра. На сегодняшний день библиотеку посещают 1,17 млн человек ежегодно. По результатам реконструкции, посещаемость будет увеличена в 10 раз и достигнет средних значений посещаемости крупного торгово-развлекательного центра.

Способ монетизации объекта

Интеллектуальный кластер и музейное пространство

Леонид Лопатин
Не все должно приносить прибыль, и было бы большой глупостью объекты социального, исторического или культурного назначения обременять задачей заработка. Основное финансирование проекта должно оставаться за счет бюджета, а отдельные мероприятия могли бы собирать хорошую выручку (спонсоры, меценаты, продажа билетов, еды и напитков).

Развлекательно-рекреационно-образовательный многофункциональный центр «Ленинка»

Николай Казанский

- Библиотека по-прежнему будет приносить доход за счет читательских абонементов и дополнительных услуг.
- Существенный доход обеспечат программы MBA, проведение конгрессов и мероприятий в конгресс-центре, арендная плата от помещений, занимаемые ассоциациями. Примерная стоимость программы MBA – не менее 100 тыс. евро в год. Аренда конгресс-центра в день для проведения мероприятия – 10 тыс. евро. Аренда площадей офисной части – \$800–900/кв. м в год.
- Дополнительный доход обеспечат детский и молодежный центры – будет предусмотрена расширенная система абонементов, а также разовых посещений.
- Значительный доход принесет арендная плата от торговых операторов, представленных в библиотеке. Средняя ставка аренды будет составлять не менее \$2,5 тыс./кв. м в год.
- Дополнительный доход обеспечат гостиница. Учитывая плотный график мероприятий и уникальный концепт, среднегодовая загрузка ожидается не ниже 80%.

Сложности в реализации концепции и способы их преодоления

Интеллектуальный кластер и музейное пространство

Леонид Лопатин
Основной риск проекта в том, что здание библиотеки – слишком лакомый кусок для акционирования и модернизации под офис или отель. Лучший способ преодоления риска – дожидаться завершения строительного бума в столице, прежде чем трогать библиотеку.

Развлекательно-рекреационно-образовательный многофункциональный центр «Ленинка»

Николай Казанский
Реализация проекта на практике потребует решения новых задач, которые мы ставим перед бывшей библиотекой. Смена функционала ряда помещений без изменения его конструктива потребует разработки уникального по своему содержанию интерьерного решения, что автоматически делает проект более дорогим. Но ожидаемая высокая доходность объекта компенсирует эти затраты. Отсутствие парковки не повлияет существенно образом на успешность проекта, так как это исторически сложившаяся тенденция для объектов в центре мегаполисов. К тому же целевая аудитория проекта – динамичная и современная часть населения, для которой отсутствие парковки не станет существенной трудностью. Сложности могут возникнуть в процессе согласования интерьерных изменений, так как здание является объектом культурного наследия. Необходимо учитывать и политическую составляющую данного проекта. Для предотвращения искажения информации о проекте необходимо широко освещать каждый этап реализации проекта, сообщая главным образом тот факт, что объект не подвергнется коренным изменениям, и его основное назначение будет сохранено. Возможно, стоит рассмотреть вариант открытого голосования за будущий функционал проекта.