



Открытый всероссийский
конкурс на разработку
концепции редевелопмента
Главного корпуса Ижевского
оружейного завода

Приглашение к участию

Открытый всероссийский конкурс на разработку концепции
редевелопмента Главного корпуса Ижевского оружейного завода

Оглавление

О конкурсе.....	4
Конкурсный объект	5
Удмуртская Республика	7
Городской округ город Ижевск.....	10
Историческая справка.....	11
Географическая характеристика	12
Социально-демографическая и социально- экономическая характеристика	13
Существующие документы развития	15
Особенности развития туризма	17
Креативные пространства	21
Конкурсная территория.....	25
Градостроительная характеристика.....	26
«Завод-памятник»	30
Хронология проектных инициатив	35
Российские и мировые тренды.....	35
Принципы подготовки конкурсного предложения.....	45
Рамочное Техническое задание	48

01

О конкурсе

О конкурсе

Открытый всероссийский конкурс на разработку концепции редевелопмента Главного корпуса Ижевского оружейного завода

21 044,9 м²

общая площадь объекта

Объект

Объект культурного наследия федерального значения «Главный корпус оружейного завода», 1808–1815 гг., 1834–1843 гг., расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, проезд Дерябина, 2/3.

130 500 м³

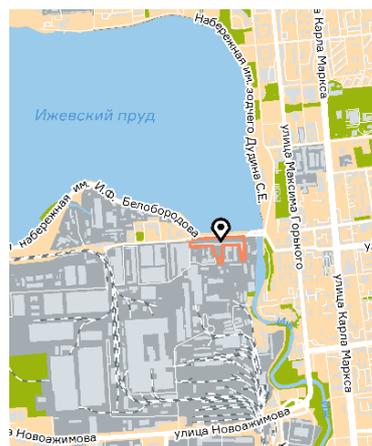
строительный объём

Предмет

Концепция редевелопмента объекта культурного наследия «Главный корпус оружейного завода» с изменением функционального назначения.

Цель

Выбор наилучшей концепции редевелопмента объекта культурного наследия «Главный корпус оружейного завода» с изменением функционального назначения.



Границы конкурсной территории

Задачи

- Уточнить функциональное и целевое назначение объекта с учётом ранее разработанной Концепции наилучшего использования Главного корпуса оружейного завода, сервисной и финансово-экономической модели.
- Предложить функционально-планировочную структуру, отражающую полифункциональность комплекса с обеспечением помещений основного, вспомогательного, сервисного, технического назначения.
- Разработать концепцию редевелопмента с архитектурно-художественными решениями в отношении экстерьера и интерьера объекта.
- Предложить архитектурно-ландшафтные решения по благоустройству прилегающей территории.
- Составить «дорожную карту» с графиком мероприятий по реализации концепции редевелопмента.

Инициатором проведения архитектурного конкурса является Фонд развития Города Ижевска при поддержке Главы Удмуртской Республики.



Заводская башня Оружейного завода
Источник: © Центр территориального развития Удмуртии

«Рассчитываю на то, что главный корпус оружейного завода станет местом притяжения людей не только из Удмуртии, но и со всей страны»

Бречалов А. В.
Глава Удмуртской Республики

Конкурсный объект

Объект культурного наследия федерального значения «Главный корпус оружейного завода», 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. (далее – ОКН) зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с приказом Минкультуры России «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Главный корпус оружейного завода», 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. (Удмуртская Республика), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 18.05.2015 № 48-р.



Регистрация ОКН «Главный корпус оружейного завода» в Едином Реестре



Главный корпус оружейного завода
Источник: © Центр территориального развития Удмуртии

Границы территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Главный корпус оружейного завода, 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. арх. Дудин С.Е.» утверждены в соответствии с приказом Министерства культуры, печати и информации Удмуртской Республики «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения «Главный корпус оружейного завода, 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. арх. Дудин С.Е.» от 27.11.2014 № 01/01-05/484.



Границы территории ОКН «Главный корпус оружейного завода»

Предмет охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Главный корпус оружейного завода, 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. арх. Дудин С.Е.» утвержден в соответствии с приказом Агентства по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики от 05.04.2017 № 051.



Предмет охраны ОКН «Главный корпус оружейного завода»

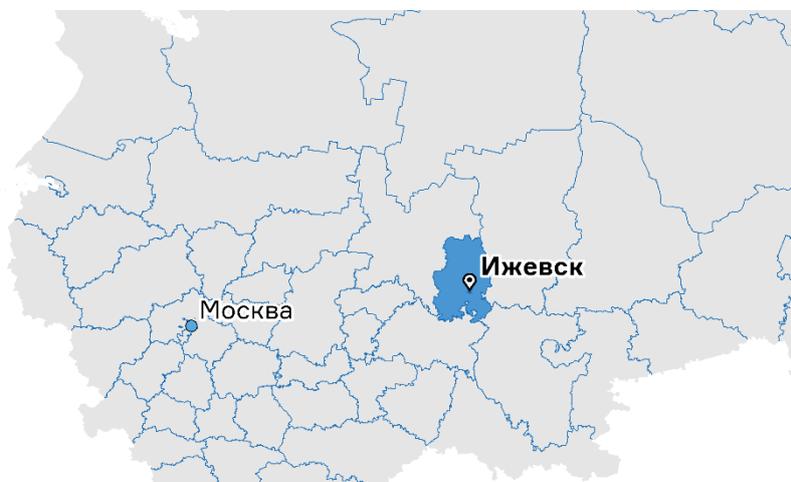
02

Контекст

Удмуртская Республика

Удмуртская Республика является субъектом Российской Федерации, входящим в состав Приволжского федерального округа и Уральского экономического района. Республика находится на востоке Русской равнины, в европейском Приуралье, в междуречье Камы и её правого притока Вятки. На западе и севере Удмуртская Республика граничит с Кировской областью, на востоке – с Пермским краем, на юго-востоке – с Республикой Башкортостан, на юге и юго-западе – с Республикой Татарстан.

Административный центр Республики Удмуртии – г. Ижевск.



Местоположение Удмуртской республики

По состоянию на 1 января 2024 г. численность населения Удмуртской Республики составила 1 434 557 человек.

Социально-экономическое положение региона характеризуется стабильным ростом. Удмуртская Республика занимает срединное положение в различных рейтингах, ежегодно улучшая качество жизни и инвестиционную привлекательность региона.

Ведущей отраслью экономики республики является промышленность, она занимает в структуре валового регионального продукта более 45%. Ключевую роль в ней играют крупные предприятия оборонно-промышленного комплекса, выпускающие высокотехнологичную конкурентоспособную на мировом уровне продукцию.

Важнейшим направлением развития промышленности региона является формирование «Удмуртского машиностроительного кластера». Его основу составляют ведущие оборонные предприятия, работающие в регионе, и ВУЗы республики.

42,1 тыс. км²

площадь Республики Удмуртии

35 место

в рейтинге регионов РФ по качеству жизни в 2023 г.

41 место

в рейтинге по уровню развития ГЧП в 2023 г.

45 место

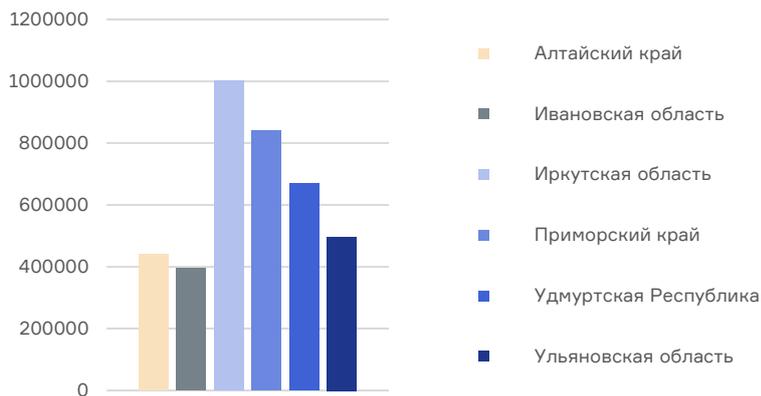
в рейтинге регионов РФ в 2023 г.

+ 108,7 %

индекс промышленного производства Удмуртской Республики в 2023 г.

IC5 | 50 место

в рейтинге по оценке инвестиционной привлекательности



40 место

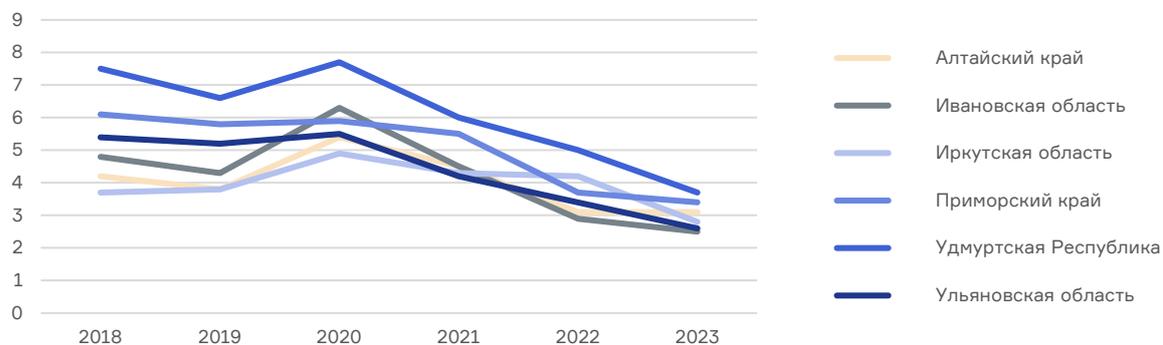
Среди субъектов по объёму ВРП на душу населения

Объём ВРП на душу населения в 2022 году, рублей¹



Структура валового регионального продукта в Удмуртской Республике в 2022 году, %²

Снижение уровня безработицы в Удмуртской Республике идёт в русле снижения уровня безработицы по всей стране и обусловлено, с одной стороны, расширением производства в сфере ОПК и импортозамещения, а с другой – снижением количества граждан, впервые вступающих в трудовую деятельность, и массовым оттоком молодых квалифицированных кадров.



Уровень безработицы, %³

¹ Источник: ЕМИСС (<https://www.fedstat.ru/>)

² Источник: ЕМИСС (<https://www.fedstat.ru/>)

³ Источник: ЕМИСС (<https://www.fedstat.ru/>)

Несмотря на активное развитие промышленности, Удмуртская Республика является привлекательным туристическим направлением в России. Туристический комплекс республики включает 2,5 тыс. объектов: более 150 мест для размещения туристов, 32 музея, свыше 2 тысяч памятников истории и культуры, национальный парк, природные парки и заказники, памятники природы, спортивные комплексы, 2 из которых – горнолыжные.

Также развивается сельский туризм. Приёмом туристов в сельской местности занимаются около 150 частных хозяйств.



Река Чепца в Глазове (аэросъемка 2021 года)
Источник: © Владислав Самошкин // Фотобанк Лори

41 место

в национальном туристическом рейтинге в 2023 г.

204

объекта коллективных средств размещения в 2023 г.

1,29 млн чел.

туристический поток в 2023 г.

Муниципальное образование «Город Ижевск»

Ижевск – крупный промышленный и транспортный центр России, являющийся столицей Удмуртской Республики. Город расположен на реке Иж и пологих холмах, с севера и запада окаймлённых лесом. Город известен как один из крупнейших машиностроительных и оружейных центров страны, где производится знаменитый автомат Калашникова.

Ижевск исторически делился на две основные части – Заречную, находившуюся в низине за рекой Иж, где проживали простые рабочие, и Нагорную, расположенную на возвышенности, предназначенную для проживания работников администрации и работников завода. По генеральному плану 1961 года в Нагорной части был создан административно-культурный центр Ижевска.

В настоящее время Ижевск делится на 5 внутригородских районов:

- Индустриальный;
- Ленинский;
- Октябрьский;
- Первомайский;
- Устиновский.

620 591 человек

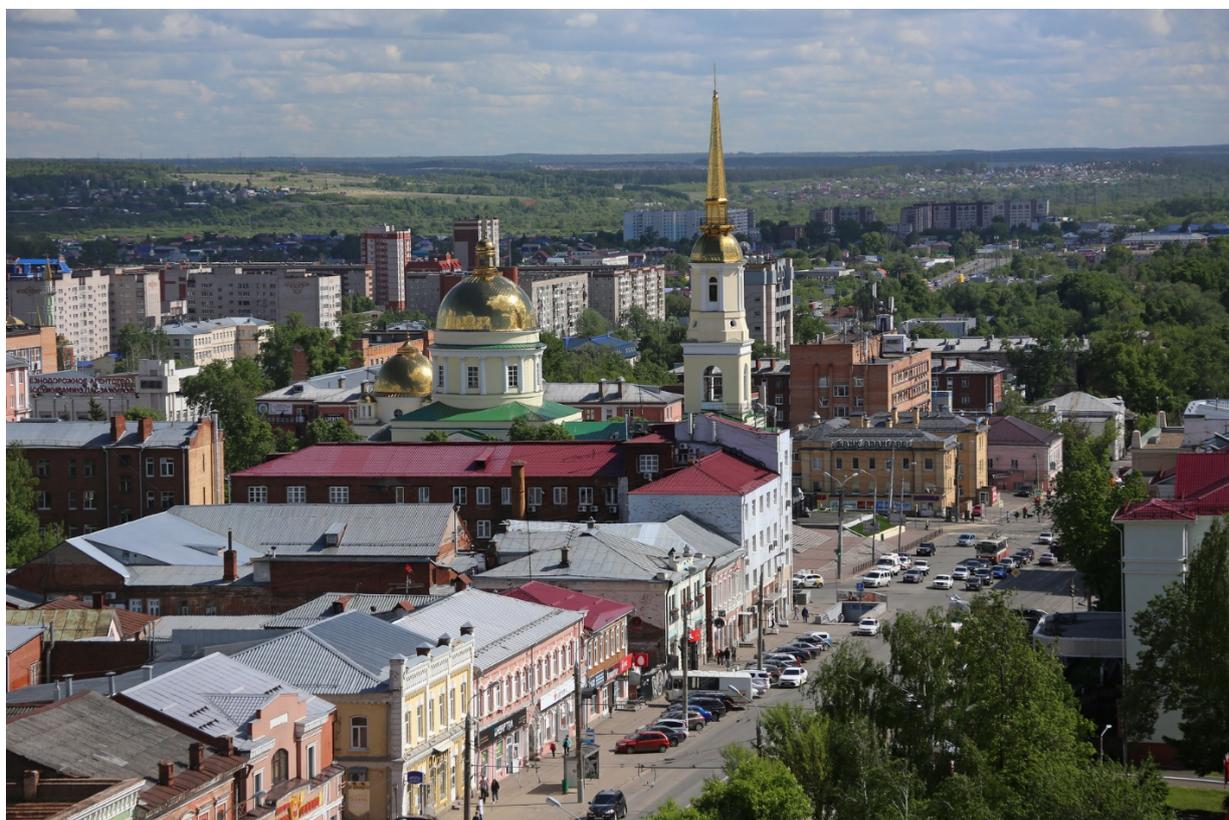
численность населения Ижевска
на 1 января 2023 г.

24 место

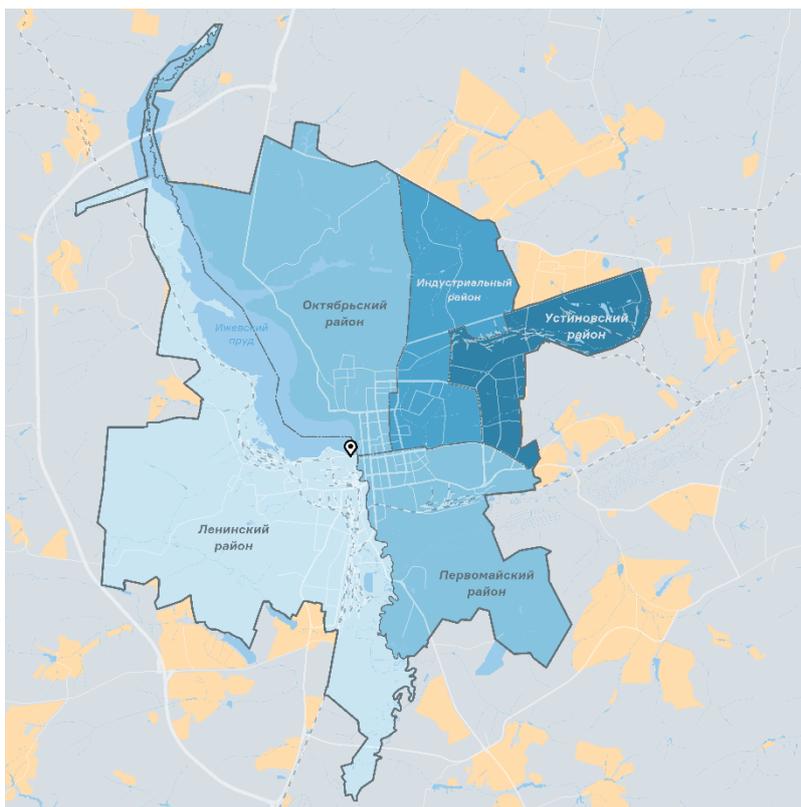
в рейтинге качества городской среды
от Минстроя России

180 ↑ 224

Количество баллов в Индексе качества
городской среды в 2018 / 2023 гг.



Городской пейзаж. Город Ижевск летом
Источник: © Алексей Гусев // Фотобанк Лори



Внутригородские районы Ижевска

Историческая справка

История города Ижевска непосредственно связана с промышленным производством. Поселение появилось вокруг завода в середине XVIII века и более 150 лет носило название «Ижевский завод».

1757 г. Граф П. И. Шувалов получает разрешение императрицы Елизаветы Петровны на постройку в Прикамье трёх железоделательных заводов, выбрав для строительства реку Иж.

1760 г. Для обеспечения работы будущего завода проходит закладка плотины на Иже, начинается строительство железоделательного завода.

1763 г. Создается искусственный водоём – Ижевский пруд. Запускается Ижевский железоделательный завод, производится первое кричное железо.

1765 г. Возводится первый храм.

1807 г. По указу Александра I на базе старого железоделательного завода начинается строительство первого на Урале оружейного завода.

1809 г. Утверждается первый генеральный план «города Ижа», разработанный С.Е. Дудиным.

1760

год основания города



Вихарев, Борис Семенович. Ижевск : [ист.-краевед. очерк] / Б. С. Вихарев. - Ижевск : Удмуртское книжное издательство, 1963. - 126 с.

По мере роста завода расширяется и посёлок при нём. С начала XIX века в поселении сооружаются арсенальная школа (единственная на тот момент в стране), учреждение богадельни, телеграфная станция, оружейная школа с отделением художественной гравировки, церкви и мечеть, рабочий театр, госпитали и др.

1866 г. Общее количество произведенных заводом ружей и винтовок достигло 1 млн единиц, что составило примерно 33 % от всей продукции, изготовленной российскими оружейными фабриками.

1907 г. К столетию завода рядом с Главным корпусом установлен памятник его основателю А. Ф. Дерябину и освящён Храм Михаила Архангела.

1918 г. Ижевский завод преобразован в город Ижевск (постановление официально утверждается в 1925 году).

1984 г. Город Ижевск переименован в город Устинов (с этим названием город существовал менее 2,5 лет).

2004 г. Открытие Музейно-выставочного комплекса имени М.Т. Калашникова.

2019 г. Открытие после реконструкции Центральной площади Ижевска.

12

частных промышленных предприятий насчитывается в Ижевске к 1914 году

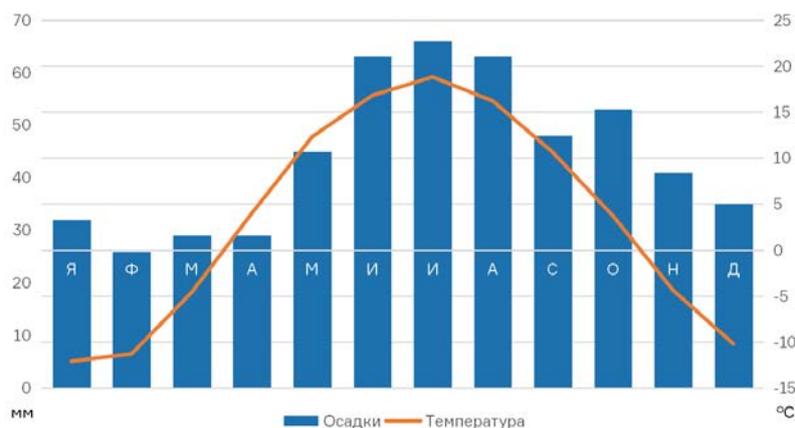
Географическая характеристика

Территория Ижевска расположена в Центрально-Удмуртской низине, расчленяющей «верхнее плато», сформировавшееся в северной части Удмуртской Республики, и «нижнее плато», представленное Можгинской и Сарапульской возвышенностями.

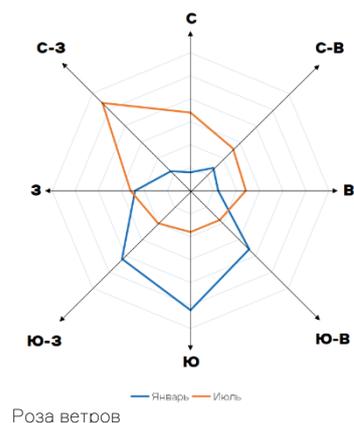
Положение города в средних северных широтах и отсутствие близости морей и океанов обуславливают умеренно континентальный климат с холодной снежной зимой и тёплым летом.

Основные климатические особенности территории:

- большая среднегодовая продолжительность солнечного сияния (1839 часов);
- сравнительно низкие среднемесячные зимние температуры (-14 °С, абс. -46 °С) и высокие летние (+18 °С, абс. +37 °С);
- устойчивость ветров юго-западной четверти (51%) в течение года;
- преобладание слабых и умеренных ветров от 0 до 5 м/сек;
- достаточное увлажнение почв (460 мм/год);
- значительная повторяемость метелей (35 дней/год) и туманов (42 дня/год);
- длительный период залегания снежного покрова (163 дня).



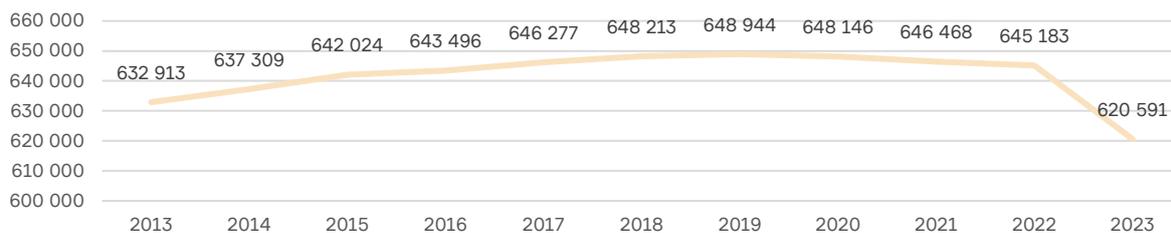
Климатограмма территории



Социально-демографическая и социально-экономическая характеристика

Для оценки социально-экономических и демографических показателей города Ижевска была сформирована референтная группа городов, в которую вошли административные центры субъектов РФ с близкой численностью населения и развитым промышленным сектором: Барнаул, Владивосток, Иваново, Иркутск, Ульяновск.

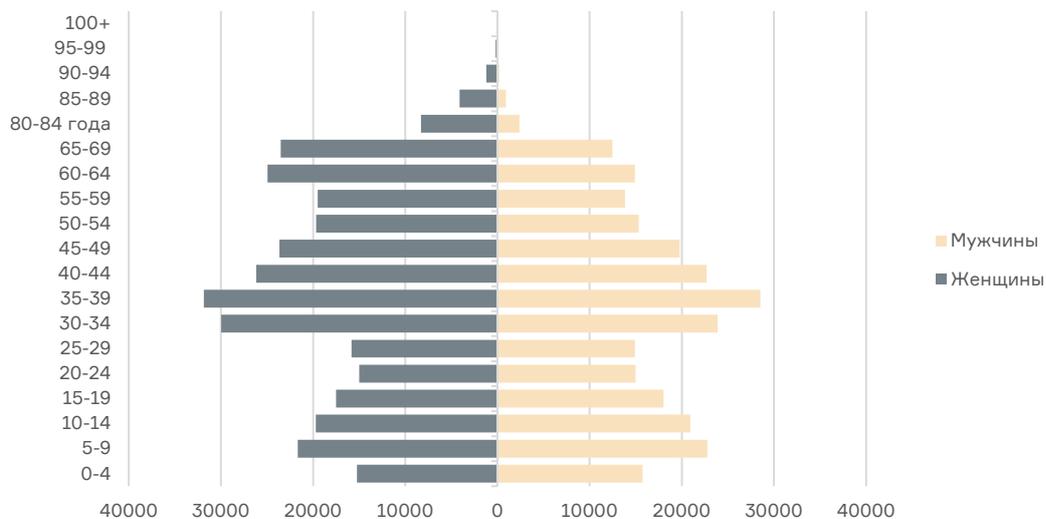
В 2023 г. численность населения Ижевска составила 620,5 тысяч человек. За последние 10 лет население Ижевска уменьшилось на 2% или 12 тыс. человек. В целом положительная динамика в численности населения прослеживалась с 2010 по 2019 гг. и связана, во многом, с благоприятной экономической ситуацией. Затем последовал экономический спад и сжатие численности населения. Похожая ситуация наблюдается и в городах референтной группы.



Динамика численности населения г. Ижевска, чел.⁴

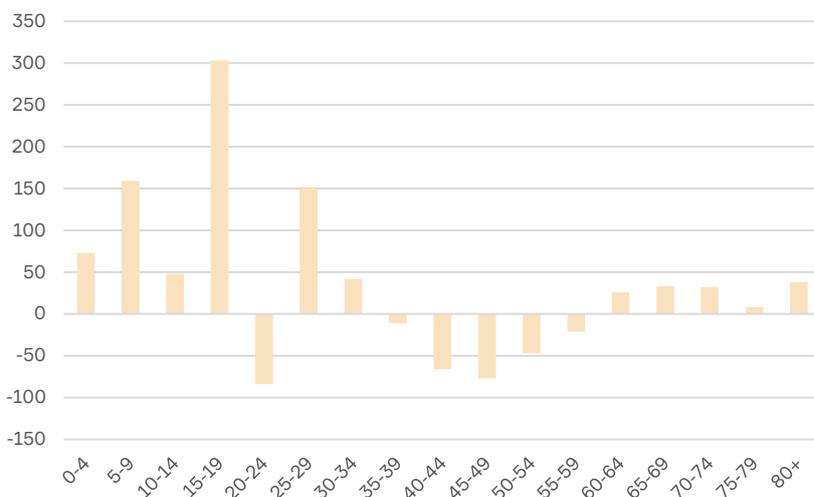
⁴ Источник: Росстат, БДГМО (<https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/>)

Половозрастная структура Ижевска характеризуется значительно большей долей женщин в старших возрастных группах, что вызвано большим разрывом в средней продолжительности жизни мужчин и женщин (около 10 лет) в регионе.



Половозрастная структура населения г. Ижевска, 2023⁵

Среди возрастных групп миграция из Ижевска наиболее характерна для молодых людей в возрасте 20-24 лет и связана отчасти с оттоком выпускников школ на учёбу в другие города России. Численность прибывшего населения в Ижевске в 2022 г. превышает численность выбывшего на 606 человек. Прирост обеспечивается за счёт внутрирегиональной миграции и миграции из стран СНГ и Балтии.

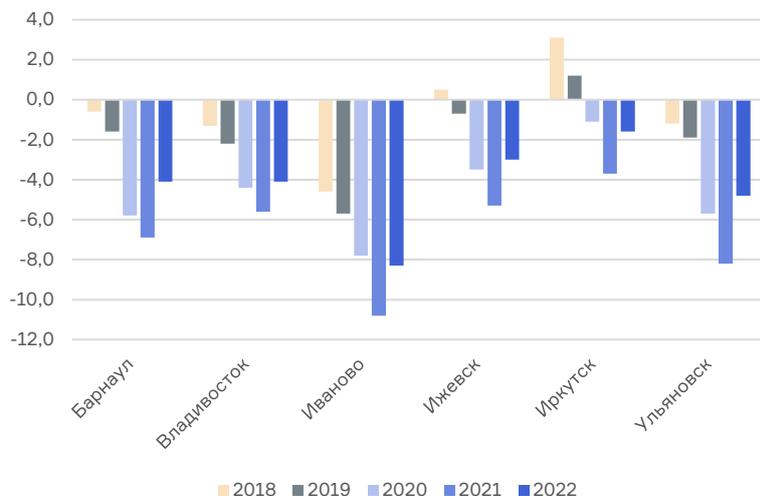


Миграционный прирост (убыль) населения г. Ижевска по возрастным группам, 2022⁶

⁵ Источник: Росстат, БДПМО (<https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/>)

⁶ Источник: Росстат, БДПМО (<https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/>)

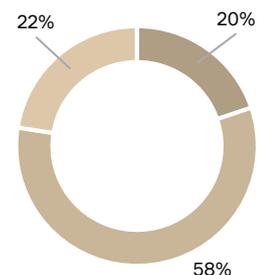
Уменьшение значения общего коэффициента естественного прироста в Ижевске и в референтных городах обусловлено увеличением смертности в связи с пандемией COVID-19. В Ижевске ситуация смягчается более высокой рождаемостью и более молодым населением.



Общий коэффициент естественного прироста (убыли) населения, чел. на 1000 жителей⁷

Доля трудоспособного населения в Ижевске соответствует общероссийскому показателю (57%), моложе трудоспособного возраста – выше, старше трудоспособного населения – ниже.

Средняя заработная плата в Ижевске в 2023 г. Составила 62,8 тыс. рублей. При этом заработная плата в сфере ОПК (оборонно-промышленный комплекс) существенно превышает уровень заработка в остальных сферах⁸.



■ моложе трудоспособного возраста
■ трудоспособный возраст
■ старше трудоспособного возраста

Численность трудоспособного населения г. Ижевска в 2023 году., чел.

Существующие документы развития

Стратегия социально-экономического развития

В настоящее время на территории республики действует Стратегия социально-экономического развития Удмуртской Республики на период до 2025 года. Разработан проект Стратегии социально-экономического развития до 2030 года, которая планируется к внедрению в среднесрочном периоде. Проект предусматривает развитие культуры и туризма в следующих направлениях:

- формирование единого культурного пространства и сохранение самобытности Удмуртии;
- создание и реконструкция объектов культуры;
- формирование туристской инфраструктуры, активизация продвижения региональных туристских продуктов, повышение качества туристских услуг.

Стратегия пространственного развития Ижевской агломерации

Согласно Стратегии пространственного развития Ижевской агломерации, Ижевск позиционируется как компактный город, функционирующий на основе сложившейся планировочной структуры, сбалансированного транспортного и экологического



Проект Стратегии социально-экономического развития до 2030 года



Стратегия пространственного развития Ижевской агломерации

⁷ Источник: Росстат, БДПМО (<https://rosstat.gov.ru/dbscripts/munst/>)

⁸ <https://udm-info.ru/news/2024-04-14/srednyaya-zarplata-v-udmurtii-ne-uspevaet-zarostom-zarabotkov-v-oboronke-5055262>

каркаса, базисом развития которого является существующий научно-образовательный и промышленный потенциал.

Один из принципов пространственного развития Ижевской агломерации – территориальная эффективность. Согласно Стратегии пространственного развития, реновация старых промышленных территорий позволит освободить землю для размещения объектов других функций (жилая, деловая, культурная, научная, рекреационная). Реализация принципа позволит создать функционально разнообразную, непрерывную городскую среду, сместив вектор развития с расплзания городской ткани на преобразование неиспользуемых территорий внутри города, сохраняя его архитектурно-градостроительный облик.

Настоящий конкурс направлен на развитие объекта с акцентом на повышение территориальной эффективности за счёт редевелопмента промышленной территории.



Ижевская агломерация в структуре Удмуртской республики

«Концепция наилучшего использования Главного корпуса Ижевского оружейного завода»

Цель концепции наилучшего использования — сформировать устойчивую стратегию развития объекта, которая позволит поддерживать баланс интересов вовлеченных в проект людей и эффективно управлять объектом в условиях быстро меняющихся запросов общества. Реализация концепции поможет вернуть социальную значимость Главного корпуса как объекта общегородского и регионального значения.



Информация о концепции на сайте Центра территориального развития Удмуртии



Заводские трубы в Ижевске
Источник: © Сергей Лаврентьев // Фотобанк Лори



План проекта реконструкции

22 место

в рейтинге лучших городов для бизнеса
в 2023 году (Forbes)

Особенности развития туризма

Ижевск занимает высокие позиции в туристических рейтингах России. В 2023 г. столица Удмуртской Республики заняла второе место в рейтинге городского отдыха у молодёжи. Ижевск привлекает туристов своими гостиницами, ресторанами, сувенирными магазинами, благоустроенной городской средой и уникальными туристическими объектами.



View of the central square and Cathedral of the Holy Archangel Michael. Izhevsk, Russia
Источник: © MaykovNikita // Фотобанк Фотодженика

В настоящее время Ижевск является «хабом», откуда отправляются в однодневные путешествия в Воткинск, на родину П.И. Чайковского, в купеческий Сарапул со старинной архитектурой, в «Лудорвай» с богатой этникой.



Направления внутриреспубликанского туризма

Действующие туристические маршруты и программы приёма туристов, разработанные туроператорами Удмуртской Республики, включают такие направления как:

- «Ижевск – оружейная столица»;
- «Культура и быт удмуртов»;
- «Занимательное приключение»;
- «Сарапул купеческий»;
- Удмуртия – родина Тол Бабая (удмуртского Деда Мороза);
- «Культура и быт Удмуртов»;
- «Города Удмуртии»;
- «Удмуртия – родина П. И. Чайковского»;
- «Удмуртия – родина великих людей»;
- «Приём в Удмуртии».

Туристические маршруты г. Ижевска включают разнообразные экскурсии, прогулки и культурные мероприятия, позволяющие гостям познакомиться с историей, архитектурой и достопримечательностями города:



Национальный музей Удмуртской республики им. К.Герда. Ижевск
 Источник: © Agnes Chvankova//
 Фотобанк Лори



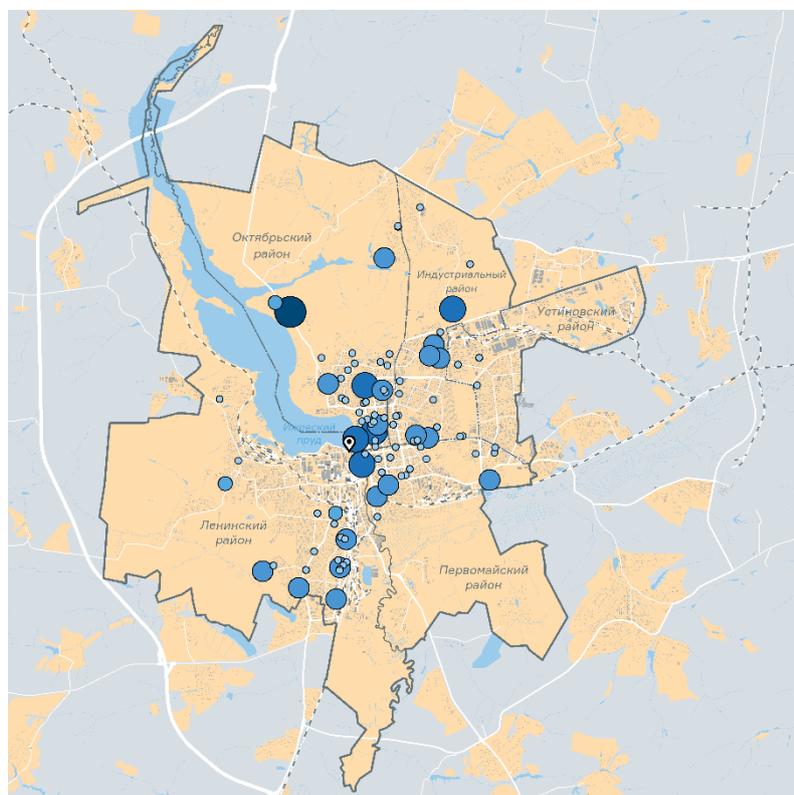
Музейно-выставочный комплекс стрелкового оружия имени М.Т. Калашникова. Ижевск
 Источник: © Сергей Лаврентьев //
 Фотобанк Лори

- Свято-Михайловский собор;
- Собор Александра Невского;
- Национальный музей Удмуртской республики им. К. Герда;
- музейно-выставочный комплекс стрелкового оружия им. М.Т. Калашникова;
- музей «Ижмаш»;
- площадь Оружейников, памятник Оружейникам;
- Мемориальный комплекс у Вечного огня;
- Ижевский пруд, памятник А.Ф. Дерябину;
- музей «Лаборатория занимательных наук»;
- зоопарк и др.



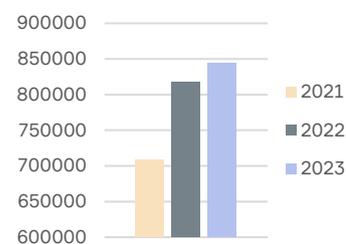
Собор Александра Невского. Ижевск
Источник: © Agnes Chvankova // Фотобанк Лори

Коллективные средства размещения Ижевска расположены преимущественно в центре города – в Октябрьском и Первомайском районах. Среди гостиниц и отелей, имеющих звёздность, преобладают трёхзвёздочные средства размещения. Число ночёвок с 2021 года растёт, при этом отмечается спад численности размещённых лиц в 2023 году.

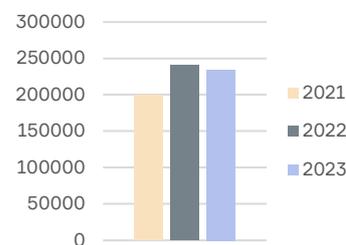


Расположение коллективных средств размещения в структуре города Ижевска

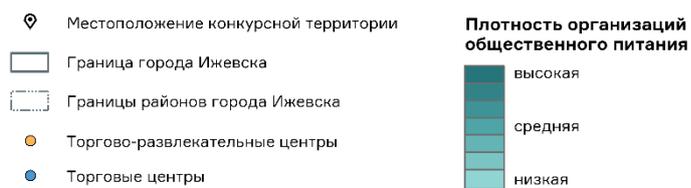
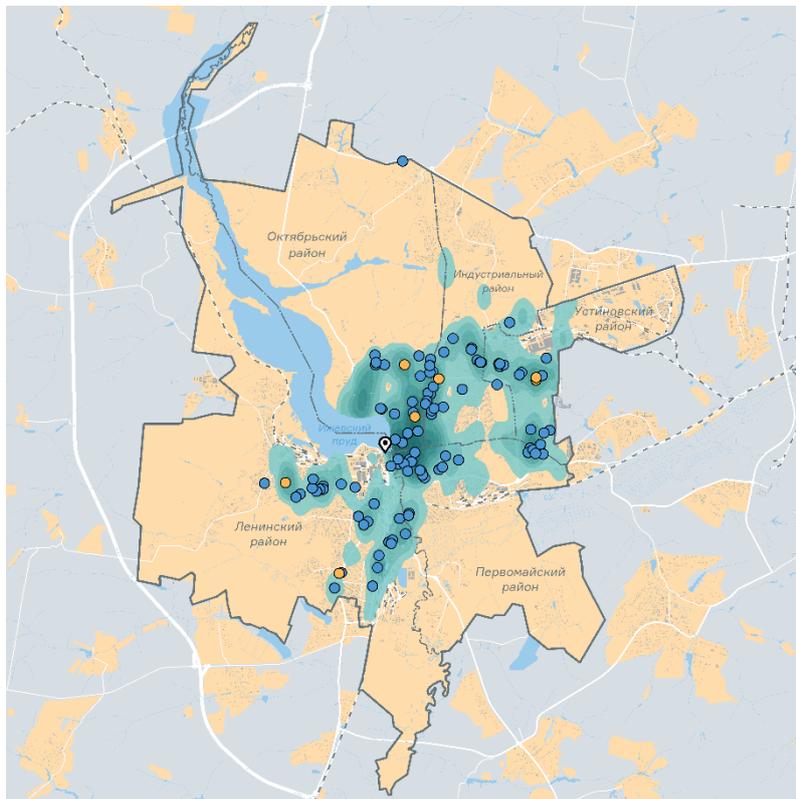
Объекты общественного питания, аналогично коллективным средствам размещения, сконцентрированы в центре Ижевска, преимущественно на востоке от конкурсной территории. Отмечается рост количества объектов общественного питания, связанный с увеличением числа столовых и закусочных.



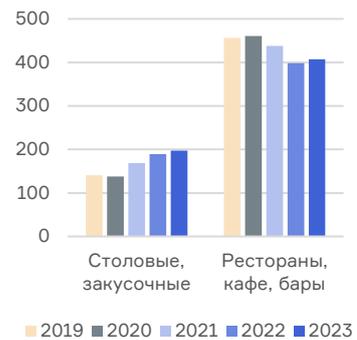
Число ночёвок в коллективных средствах размещения за период 2021-2023 гг., ед.



Численность размещённых лиц в коллективных средствах размещения за период 2021-2023 гг., чел.



Расположение объектов общественного питания



Количество объектов общественного питания за период 2019-2023 гг., ед.

Культурные и многофункциональные креативные пространства

По данным проекта ПроПространства⁹, созданного при поддержке Фонда президентских грантов, в Ижевске функционируют следующие многофункциональные креативные пространства:

- Штаб городских проектов «Лифт» (образовательные мероприятия для молодежи; центр поддержки молодых ученых и студентов; проведение круглых столов, форумов, конференций, семинаров, мастер-классов; ресурсный центр НКО; тематические клубы; встречи с психологами; книжные и киновечера; коворкинг);
- Центр современной драматургии и режиссуры (первое независимое театральное сообщество в Ижевске; театр нового поколения и культурный хаб; площадка для образовательных и культурных проектов).

Также, на территории города располагаются многочисленные культурные объекты:

- Арт-центр Грифон (концертный зал; театральная площадка; киноклуб; школа гитары);
- «БиблиОтика» (коворкинг; профессиональная библиотека; пространство для лекций, мастер-классов, конференций и книжного клуба);
- Библиотека Искусств (пространство сборки и поддержки инициатив молодёжи в сфере культуры и искусства – проведение выставок, лекций, мастер-классов, разнообразных кружков, семинаров, творческих вечеров);
- Библиотека им. И.Д. Пастухова;
- Библиотека Наговицына;
- Библиотека путешествий;
- МБУ ЦБС г. Ижевска, Досуговая площадка 23БИзона, Библиотечный Арбат;
- Библиотека им. Некрасова г. Ижевска.

В 2021 г. Центром территориального развития Удмуртской Республики было проведено социологическое исследование «Условия для занятия творческой деятельностью в Ижевске». В рамках исследования были опрошены представители творческих профессий, работающие и оказывающие услуги в городе Ижевске. Целью опроса заключалась в определении удовлетворенности условиями для занятия творческой деятельностью в Ижевске.

- Для большинства опрошенных творчество является основным видом деятельности — 55%. Для 23% респондентов — это подработка, для 22% — хобби, не приносящее дохода.
- Помещение необходимо для большинства респондентов, занимающихся направлениями фото и видеосъемка — 77%, предметный дизайн — 78%, рукоделие и ремесло — 54%, изобразительное искусство — 65%, музыка — 60%, организация мероприятий — 71%, индивидуального и группового консультирования — 57%.
- Большинству опрошенных необходимы помещения до 50 квадратных метров — 68%. Помещения

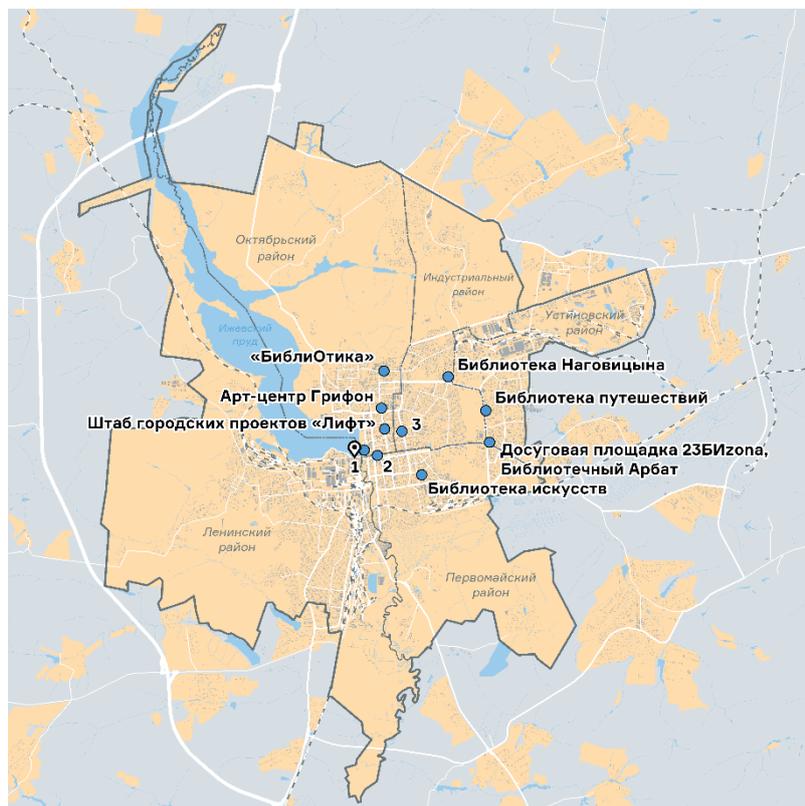


Отчёт «Условия для занятия творческой деятельностью в Ижевске»

⁹ <https://proprostranstva.ru/region/izhevsk/>

до 100 квадратных метров необходимы 26% пользователей, до 500 — 16%, более 500 — 4%.

- Для большинства респондентов технические требования состоят в хорошей естественной освещенности — 61%, подводе и отводе воды — 55%.
- Организационные требования, важные для большинства опрошенных: транспортная доступность — 67%, возможность круглосуточного доступа — 57, наличие автопарковки — 45%, возможность краткосрочной аренды — 45%, продвижение и система сбыта — 39%.



- | | |
|--|---|
| 📍 Местоположение конкурсной территории | 1 Центр современной драматургии и режиссуры |
| ▭ Граница города Ижевска | 2 Библиотека им. Некрасова |
| ▭ Границы районов города Ижевска | 3 Библиотека им. И.Д. Пастухова |
| ● Культурные пространства | |

Расположение культурных и многофункциональных креативных пространств в структуре города Ижевска

«Мы должны, сохраняя наследие, влить в него новую жизнь. Планируется создание ядра культурной жизни Ижевска. В проектах есть выставочное и театральное пространство, сувенирные магазины, места для творчества, музеи, лаборатории, ресторан, кинотеатр, коворкинг, конгресс-холл и многое другое. Также стоит задача представить богатое промышленное наследие, которое есть в городе»

Правдзинский В. Ю.
Советник Главы Удмуртской Республики

История развития Ижевского оружейного завода

Проектирование и начало строительства

1803-1807

**Указ Александра I
о строительстве
оружейного завода**

Разработка С.Е. Дудиным
учебного проекта «оружейного
завода с арсеналом»

1809-1814

**Формирование
первой части
ансамбля завода**

Завершение восточного флигеля
и одноэтажного перехода к нему.
Строительство каменного
арочного моста (1813)

1815-1831

**Завершение
архитектурного силуэта
Главного корпуса**

Реконструкция плотины, создание
мастерских. К 1815 основной объём
корпуса завершён башней
(сложился архитектурный силуэт)

Пожар в Главном корпусе, его достройка и первая реконструкция

1834

Ночной пожар

Утверждение Николаем I
проекта восстановления,
предусматривающего
воссоздание прежнего облика
Главного корпуса

1836-1838

**Завершение
архитектурного ансамбля**

Украшение арматуры
А.С. Саматохиным, установка
колоколов, утверждение проекта
каменного моста. К октябрю 1837
весь архитектурно-живописный
ансамбль полностью завершён

1839-1844

**Обновление Главного
корпуса после пожара**

Полное архитектурное обновление
восстановленного после пожара
Главного корпуса (1844);
завершение каменного моста,
достройка западного флигеля,
реконструкция восточного флигеля

Реконструкции второй половины XIX - начала XX в.

1865

**Переход на арендно-
коммерческое
управление**

Приток инвестиций на
реконструкцию Главного корпуса
и модернизацию оборудования

1887-1901

**Установка
дополнительных
элементов**

Обновление башенных часов,
станок чугунной винтовой
лестницы, железных
стропильных ферм, колёс,
бетонирование фундамента

1900-1901

**Образование
дополнительных функций
здания завода**

Открытие «Зала народных
увеселений» (рабочий театр,
музыкальная школа, библиотека)

Реконструкции в XX-XXI вв.

1918-1930

**Утрата значимых
архитектурных
элементов**

Двуглавый орёл на колонне
башни, водяное колесо,
реконструкция цехов в стиле
конструктивизма

1935-1985

**Воссоздание ряда
элементов**

Установка чугунной решётки на
плотине, воссоздание арматуры,
раскрытие проёмов башни

1991-2018

**Аварийное состояние
и новый план
реконструкции здания**

С конца 1990-х годов здание не
эксплуатируется и в настоящее
время находится в аварийном
состоянии. В 2018 году на башне
произошел пожар, уничтоживший
триумфальную колонну.

В 2018 году правительство
Удмуртской Республики
разработало план проекта
реконструкции

03

Конкурсная территория

Конкурсная территория

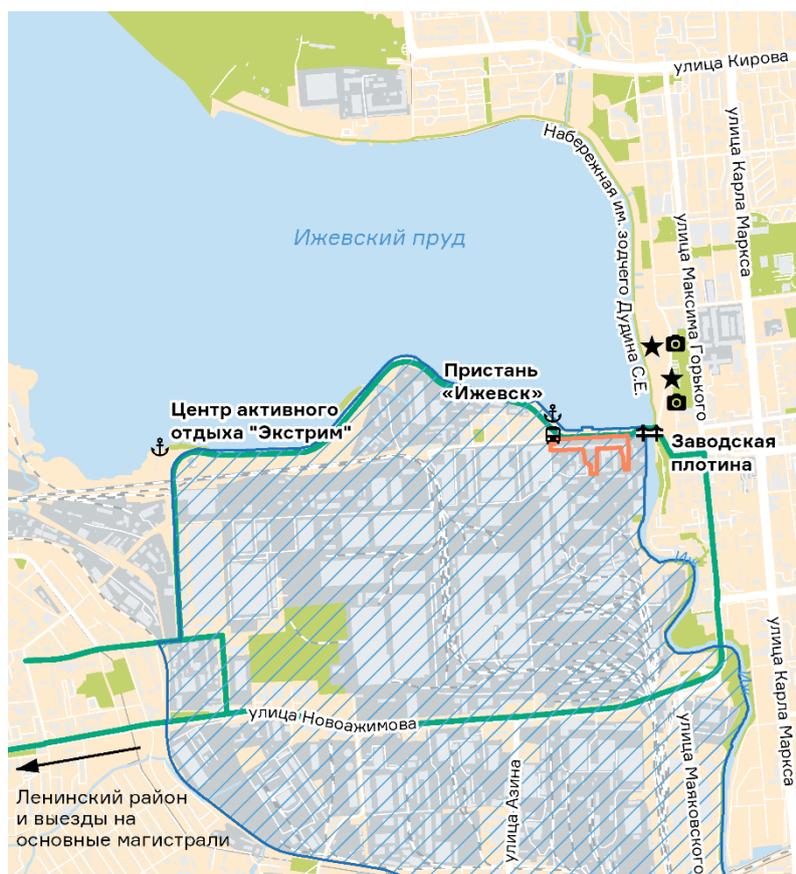
Конкурсная территория расположена в Ленинском районе, отличающемся самой низкой плотностью населения, на южном берегу Ижевского пруда. Башня Главного корпуса завода, выделяется на фоне промышленной застройки и формирует силуэт береговой линии. Само здание, однако, скрыто зеленью. Территория относится к «Центральному промышленному району», который характеризуется высокой степенью застроенности и отсутствием транзитных связей с другими частями города.

2,9 га

площадь конкурсной территории

913,5 чел. на км²

плотность населения Ленинского района



Russia, Izhevsk - August 18, 2017:
Cathedral of the Holy Archangel Michael
Источник: © МайковNikita // Фотобанк
Фотодженика

-  Граница конкурсной территории
-  Центральный промышленный район
-  Озеленённые пространства
-  Объекты развития
-  Остановка общественного транспорта
-  Смотровые площадки

Конкурсная территория в контексте Центрального промышленного района

Рельеф конкурсной территории носит техногенный характер. Абсолютные отметки рельефа от 93 до 102 м. Рельеф на участке территории, ориентирован в северном направлении. Он сформировался в результате строительства ТЭЦ-1, зданий и сооружений ОАО «Ижмаш», плотины Ижевского пруда и обустройства прилегающей территории.

Ижевское водохранилище является источником питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, объектом рыбохозяйственного значения, имеет рекреационное и природоохранное значение. Используется для малого пассажирского судоходства.

По ландшафтно-климатическим условиям ареал конкурсной территории относится к лесной зоне, к подзоне смешанных лесов.

Доступ на территорию возможен только со стороны набережной. С юга и запада завод изолирован промышленными и складскими объектами, а также железнодорожными путями. Это создает значительные препятствия для связи с Ленинским (жилым) районом Ижевска. Соединение с основными транспортными магистралями города осуществляется через 14-ю улицу, с центральной частью – через проезд им. Дерябина.

Территория связана с центральной частью города (расположенной восточнее пруда) благодаря плотине, разделяющей пруд и реку Иж. Рядом находится речной вокзал, частично благоустроенная набережная Ижевского пруда и объекты развития в пешеходной доступности – «Генеральский дом» (Дом № 1) и здание бывшего пивоваренного завода им. И. И. Бодалёва.

На территории также расположена остановка общественного транспорта с пятью автобусными маршрутами. Благодаря пешеходной, велосипедной и водной инфраструктуре территория имеет потенциал стать частью системы общественных пространств Ижевска за счёт интеграции с другими объектами через «зеленые улицы», формируемые вокруг Центрального промышленного района в соответствии со Стратегией развития Ижевской агломерации¹⁰.



Концепция развития «Генеральского дома»



Ревитализация пивзавода Бодалёва

Градостроительная характеристика

Конкурсная территория расположена в границах трёх земельных участков с кадастровыми номерами:

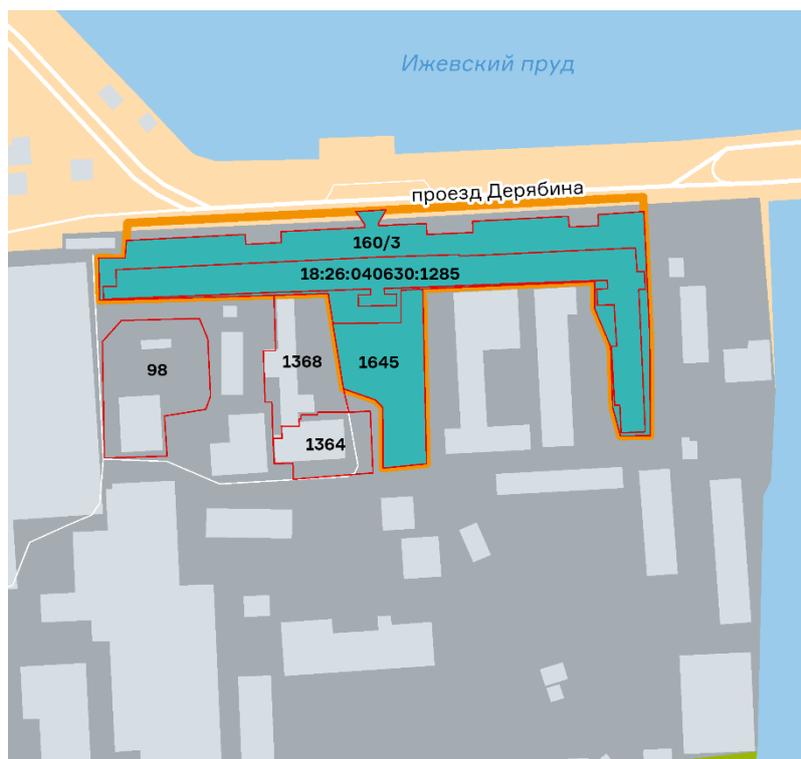
- 18:26:040630:160/3;
- 18:26:040630:1285;
- 18:26:040630:1645.

В соответствии с Генеральным планом г. Ижевска территория относится к функциональной зоне производственно-делового назначения (с реализацией в расчетный срок – до 2035 года). Правилами землепользования и застройки установлена территориальная зона ПД1 – зона многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки, в которой определено 43 вида разрешённого использования, в том числе:

- временное проживание (гостиницы);
- торговля, общественное питание, бытовое обслуживание (объекты площадью 150-5000 кв. м);
- объекты досуга и развлечений;
- сады, скверы, бульвары;
- бизнес-центры, офисные центры;

¹⁰ Распоряжение Правительства Удмуртской Республики от 27.02.2024 № 133-р «О Стратегии пространственного развития Ижевской агломерации»

- другие объекты промышленной, складской, инженерной и транспортной инфраструктуры в соответствии с градостроительным регламентом.



- Граница конкурсной территории
- Границы кадастровых участков
- Кадастровые участки с выданными ГПЗУ

Кадастровые участки в границах конкурсной территории

Ограничения

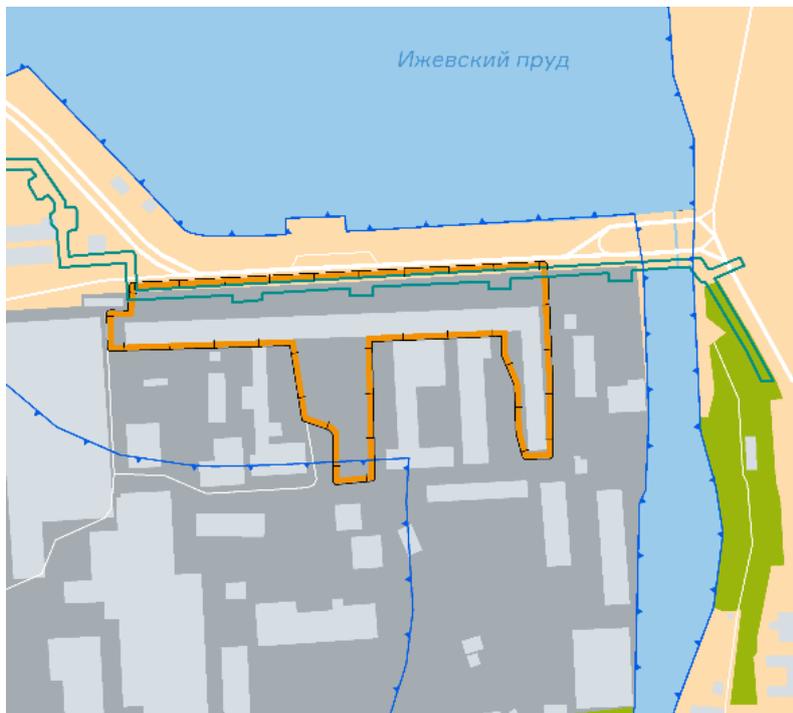
На территории действуют 5 видов зон с особыми условиями использования, затрагивающих ее частично или полностью.

В силу своего расположения на берегу Ижевского пруда и реки Иж часть территории попадает в границы водоохранной зоны.

Также на территории действуют санитарно-защитные зоны для промышленных объектов и инженерной инфраструктуры:

- Ижевской ТЭЦ-1;
- промплощадки ПАО «Ижсталь» Филиала «Удмуртский»;
- объектов АО «Концерн «Калашников» промышленная площадка №№ 1, 2 (цех № 104).

По территории участка проходит тепловая трасса, что создаёт ограничения охранной зоны инженерных коммуникаций. Для обслуживания трассы установлен публичный сервитут.



-  Граница конкурсной территории
- Зоны с особыми условиями использования территорий**
-  санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
-  водоохранная зона
-  охранный зона инженерных коммуникаций

Зоны с особыми условиями использования территории

В границах конкурсной территории расположены следующие объекты культурного наследия:

- федерального значения «Главный корпус оружейного завода» (6 производственных корпусов), расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, проезд Дерябина, 2/3;
- федерального значения «Заводская плотина» в предмет охраны которого входит чугунная ограда южного откоса плотины с кадастровым номером 18:26:000000:19461, протяженностью 469 кв.м;
- регионального значения «Монумент Славы, посвященный боевому и трудовому подвигу Ижевских машиностроителей в годы Великой Отечественной войны».

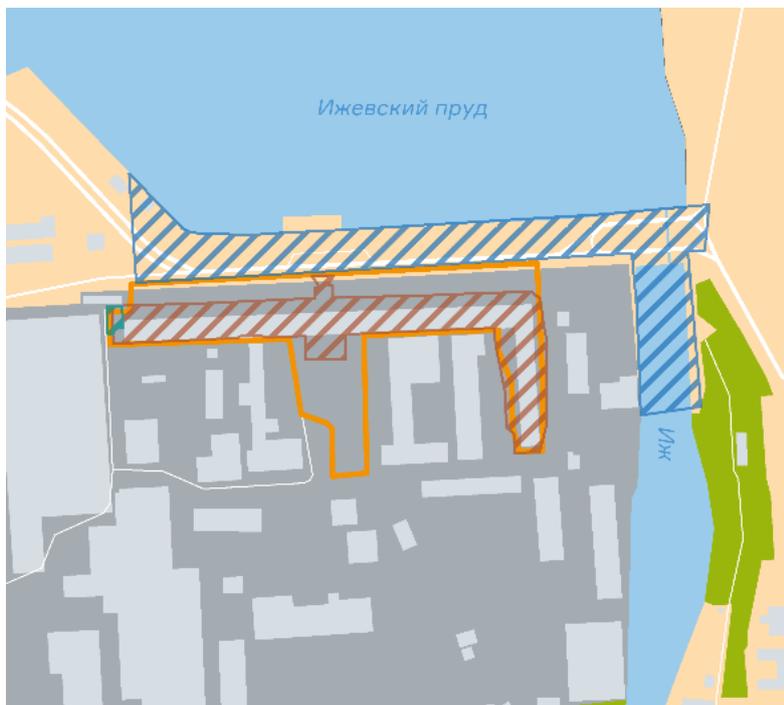


Предмет охраны ОКН «Заводская плотина»



Предмет охраны ОКН «Монумент Славы»

Зоны охраны вышеуказанных объектов не установлены, в связи с чем в соответствии со ст. 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» действует режим защитных зон – 100 м от границ территорий объектов культурного наследия (за исключением объекта «Монумент Славы, посвящённого боевому и трудовому подвигу Ижевских машиностроителей в годы Великой Отечественной войны»).



-  Граница конкурсной территории
-  Территория ОКН регионального значения «Монумент Славы»
-  Территория ОКН федерального значения «Главный корпус оружейного завода»
-  Территория ОКН федерального значения «Заводская плотина»

Границы территорий объектов культурного наследия

В границах территории объекта культурного наследия «Главный корпус оружейного завода», утверждённых приказом Министерства культуры, печати и информации Удмуртской Республики от 27.11.2014 г. №01/01-05/484 запрещается, в т.ч.:

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объёмно-пространственных характеристик существующих на территории объектов;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению ОКН;
- размещение технических устройств и инженерных сетей (антенн, кондиционеров и т.д.) на фасадах и крыше ОКН;
- снос ОКН и его частей;
- прокладка инженерных коммуникаций надземным, воздушным способами и на фасадах ОКН;
- строительство временных объектов и сооружений;
- замусоривание территории ОКН.



Границы территории ОКН «Главный корпус оружейного завода»

Разрешается:

- выполнение работ по озеленению;
- выполнение работ по благоустройству;
- упорядочивание озеленения с учётом обеспечения наилучшего зрительного восприятия ОКН.

«Завод-памятник»

Здание оружейного завода является одним из символов города Ижевска – памятником промышленной архитектуры эпохи классицизма, одним из заводских зданий адмиралтейского типа, которых в России всего четыре: корпус Воткинского завода, Адмиралтейство и Ижорский завод в Петербурге, Главный корпус оружейного завода в Ижевске; а также единственным зданием, через которое проходила вода – два из четырёх шлюзов плотины располагались прямо в корпусе завода.

Характерные черты «завода-памятника» определили два выдающихся человека – руководитель Горного департамента Андрей Федорович Дерябин и архитектор Семён Емельянович Дудин.

Главный корпус оружейного завода состоит из 6 производственных корпусов:

- производственный корпус С1 – 3-этажный корпус площадью 3034,0 кв.м, кадастровый номер 18:26:040630:1067;
- производственный корпус С2 – 3-этажный корпус площадью 2306,2 кв.м, кадастровый номер 18:26:040630:1100;
- производственный корпус С3 (центральный с башней) – 4-этажный корпус площадью 5989,2 кв.м, кадастровый номер 18:26:040630:1101;
- производственный корпус С4 – 3-этажный корпус площадью 2257,2 кв.м, кадастровый номер 18:26:040630:1102;
- производственный корпус С5 – 3-этажный корпус площадью 2806,8 кв.м, кадастровый номер 18:26:040630:1099;
- производственный корпус Т – 3-этажный корпус площадью 4651,5 кв.м, кадастровый номер 18:26:040630:1066.

Предмет охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Главный корпус оружейного завода, 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. арх. Дудин С.Е.» утверждён в соответствии с Приказом Агентства по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики от 05.04.2017 № 051.

Описание предмета охраны:

- местоположение и градостроительные характеристики, размещение в центральной части города у южного откоса плотины, вдоль по её оси;
- объёмно-пространственная композиция здания (1808-1918 г.), в т.ч. мост с контрфорсом, южный корпус (литер Т);
- крыша форма и конфигурация, сохранившиеся строительные конструкции 1808-1918 гг.
- конструктивные особенности здания: материал и конструкции стен, перекрытий, колонн, столбов, стропильной системы, сохранившиеся с периода 1808-1918 гг.;
- композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов, сохранившееся с периода 1808-1918 гг., включая башню центрального корпуса, увенчанную «триумфальной колонной» (дорической колонной с орлом при воссоздании);
- колористическое оформление фасадов – выделение архитектурных декоративных элементов более светлым тоном;

4

здания адмиралтейского типа в России

6

корпусов в составе конкурсного объекта



Детали фасада Главного корпуса
Источник: © Центр территориального развития Удмуртии



Перекрытия между корпусами
Источник: © Центр территориального развития Удмуртии



Детали интерьера Главного корпуса
Источник: © Центр территориального развития Удмуртии



Предмет охраны ОКН «Главный корпус оружейного завода»

- архитектурно-художественное оформление интерьеров, сохранившееся с периода 1808-1918 гг.;
- винтовая лестница башни и лестницы центрального корпуса СЗ (расположение, конструктивные особенности, оформление) периода 1808-1918 гг.;
- часовой механизм, встроенный в башню центрального объёма;
- 10 колоколов работы елабужских бронзолитейщиков в башне;
- закладные металлические элементы декоративного и производственного характера в интерьерах центрального корпуса и центрального перехода периода 1808-1918 гг.

Охранное обязательство собственника и паспорт объекта утверждены приказом Агентства по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики от 15.01.2018 № 009.

В соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 и приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия» за период 2021-2022 гг. в отношении объекта конкурса подготовлена следующая документация.



ГОСТ Р 55528-2013



Предмет охраны ОКН «Главный корпус оружейного завода»

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в составе (2021 г.):

- Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация. Предварительные исследования.
- Предварительные работы. Документально-протокольная фотофиксация объекта культурного наследия.
- Первоочередные и противоаварийные работы. Технический отчёт о состоянии объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.
- Первоочередные и противоаварийные работы. Пояснительная записка.
- Первоочередные и противоаварийные работы. Конъюнктурный анализ цен.
- Первоочередные и противоаварийные работы. Рабочие чертежи.
- Первоочередные и противоаварийные работы. Ведомость объёмов работ.

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в составе комплексных научных исследований (2022 г.):

- Историко-архивные и библиографические исследования.
- Историко-архитектурные натурные исследования.
- Технологические исследования.
- Отчёт по комплексным научным исследованиям.

Отчётная документация проектно-изыскательских работ по объекту культурного наследия (памятнику истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения «Главный корпус оружейного завода», 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. арх. Дудин С.Е. с земельным участком, на котором расположен объект культурного наследия (2022 г.) в составе:

- Отчёт по результатам инженерно-экологических изысканий.
- Отчёт по результатам инженерно- гидрометеорологических изысканий.
- Отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий.
- Отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий.
- Отчёт об инженерно-техническом обследовании состояния объекта культурного наследия.

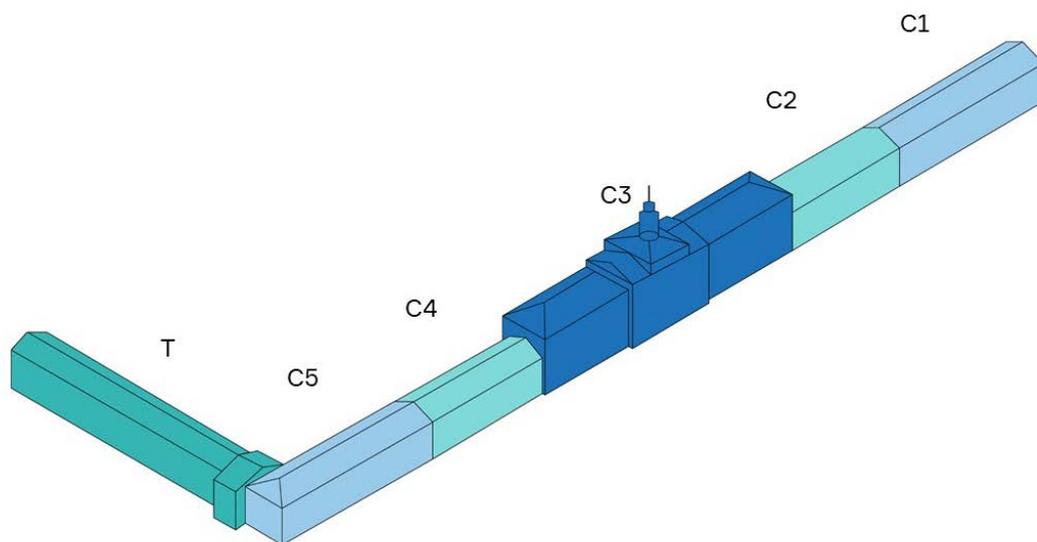
В результате реконструкций начала XX вв. производились перестройки корпусов и флигелей, в том числе над обоими переходами были надстроены вторые этажи, затем оба перехода перестроены в стиле конструктивизма.

Анализ сохранности подлинных архитектурных элементов памятника¹¹

В рамках проведения натурных исследований были выполнены раскрытия кирпичных и металлических конструкций: перемычек оконных и дверных проемов, закладных деталей, прикладок, закладок. На основании исследования конструкции и архитектурные элементы памятника разделены на следующие группы по периоду возведения:

- Первоначальные архитектурные элементы, выполненные согласно проекту С. Е. Дудина в 1810–1820 гг.;
- Архитектурные элементы 1810–1820 гг., не соответствующие первоначальному проекту С.Е. Дудина;
- Архитектурные элементы 1830–1840 гг., не соответствующие первоначальному проекту С.Е. Дудина;
- Архитектурные элементы, возникшие в результате реконструкций 1870–1880 гг.;
- Поздние надстройки, архитектурные элементы, возникшие в результате комплексной реконструкции 1920–1930 гг.;
- Поздние надстройки, архитектурные элементы, датируемые 1960 гг.;
- Архитектурные элементы, датируемые 1990–2000 гг.

¹¹ Источник: Центр территориального развития Удмуртии. Историческая справка и анализ изменений объекта.



Производственные корпуса ОКН «Главный корпус оружейного завода»

Наибольший процент сохранности первоначальных архитектурных элементов выявлен в центральном объёме памятника – литере С3: оконные проемы лучкового завершения и арочные перемычки 1-го, 2-го этажей, клинчатые перемычки прямоугольной формы 4-го этажа – первоначальные.

Первоначальные прямоугольные оконные проёмы третьего этажа растёсаны до проёмов с полуциркульным завершением в 1870-80 гг.; в этот же период утрачены прямоугольные профилированные сандрики, обнаруженные на архивных фотографиях.

В объёме литера С3 сохранились исторические металлические закладные детали крепления производственного оборудования. Со стороны северного фасада обнаружены следы перестроек оконных проемов, разновеликие арочные перемычки, выведенные из работы.

Важным результатом обследования литер С1 и С5, который может лечь в основу проектных решений по восстановлению первоначального архитектурного облика, является выявление фрагментов подлинной кирпичной кладки, арочных перемычек, закладок в структуре более поздних конструкций.



Архитектурные элементы Главного корпуса
Источник: © Центр территориального развития Удмуртии



Детали интерьера Главного корпуса
Источник: © Центр территориального развития Удмуртии



Детали интерьера Главного корпуса
Источник: © Центр территориального развития Удмуртии

04

Хронология проектных инициатив

Хронология проектных инициатив

За период 2013–2023 гг. в отношении конкурсной территории и объекта культурного наследия проведена работа по привлечению общественного внимания к задаче редевелопмента, поиску инвесторов, разработке вариантов сервисного наполнения.

2013 г.

Представлена концепция проекта «Новый культурный квартал города Ижевска», разработанная британской компанией Event Communications.

Цель проекта заключалась в обновлении участка набережной между машиностроительным заводом и зданием техникума, объединяющего четыре ключевых объекта набережной Ижевского пруда: Генеральский дом и сад, Ижевский индустриальный техникум, Пивоваренный завод И. И. Бодалева и Ижевский машиностроительный завод.

2015 г.

Работы по реставрации главного корпуса включены в план мероприятий по празднованию 100-летия со дня рождения М. Т. Калашникова.

2016 г.

Агентство инвестразвития Удмуртии сообщало о появлении частных инвесторов, готовых вложить до 10 млрд руб. в реализацию на освобождаемых площадях «Ижмаша» и «Ижстали» проекта «Ижевский завод».

На территории планировалось разместить промпарк, IT-парк, научный центр и «культурный квартал» с «Рабочей слободой», а в Главном корпусе создать Музей индустриального наследия. Стоимость проекта оценивалась в 25 млрд руб., сроки реализации — 5 лет.

2019 г.

Правительством Удмуртской Республики разработана концепция возрождения здания и дорожная карта реализации проекта реконструкции, которая была представлена Президенту Российской Федерации. Реализацию проекта, по поручению Главы Республики, курирует Центр территориального развития Удмуртии.

Концепция предполагает размещение многофункционального культурно-образовательного центра, который послужит сохранению, изучению и осмыслению исторического наследия, развитию сферы креативных индустрий, создаст новые форматы досуга горожан и туристов.

Предполагаемое наполнение включает в себя:

- экспозиционные и событийные площадки – театральная лаборатория / спорт, театр / многофункциональная площадка, ритейл, фудхолл / маркет локальных производителей, сувенирный / книжный магазин, выставочное пространство, кофейня/пекарня;
- «пространства созидания» – центр молодёжного и инновационного творчества, акселератор креативных индустрий / образовательный центр, музей, творческие резиденции;



Концепция реконструкции Главного корпуса Ижевского оружейного завода

- коммерческие культурно-досуговые площадки – бутик-отель, ресторан бутик-отеля, коворкинг/офисы, кинотеатр, типография, студия звукозаписи, медиа-мастерская;
- сервисную инфраструктуру – конгресс-холл и ресторан.

2021 г.

По результатам проведенных инженерных изысканий получено подтверждение возможности реставрации объекта и его приспособления к современному использованию

Центр территориального развития Удмуртии провёл опрос представителей творческих видов деятельности об условиях ведения их деятельности, имеющихся потребностях и возникающих сложностях.



Результаты социологического опроса об условиях творческой деятельности в Ижевске

2022 г.

Центр территориального развития Удмуртской Республики при содействии Удмуртского регионального отделения общественной организации Союза архитекторов России провёл этапные опросы жителей Ижевска, посвященные архитектурному облику зданий города.

Проведены социально-культурные и социально-экономические исследования. Актуализирована концепция наилучшего использования, определена стратегия развития объекта.



Результаты социологического опроса об архитектурном облике Ижевска

2023 г

Центр территориального развития Удмуртии провёл стратегическую сессию, посвященную сохранению и развитию культурного значения Главного корпуса.

Проект «Главный корпус Ижевского оружейного завода: новые способы трансляции культурного наследия» стал одним из победителей второго основного грантового конкурса Президентского фонда культурных инициатив, который проводится в рамках нацпроекта «Культура». Результатами проекта стали предложения по концепции будущего Музея Главного корпуса, стратегии социо-культурной активации территории и айдентике объекта.



Результаты стратегической сессии



Материалы проекта «Главный корпус Ижевского оружейного завода: новые способы трансляции культурного наследия»

05

Российские и мировые тренды

«Фабрика Станиславского», Москва



Москва, улица Станиславского, дом 21 строение 3. Бизнес-центр "Фабрика Станиславского", 1912 года постройки
Источник: © Овчинникова Ирина // Фотобанк Лори

В здании бывшей золотоканительной фабрики начала XX века, расположенной на территории бизнес-центра «Фабрика Станиславского», бережно сохранили и отреставрировали два исторических здания, включая главный заводской корпус. Фасады зданий, очищенные от грязи и поздних покрасок, обрели свой первоначальный облик.

При восстановлении фасадов были сохранены рисунок кладки и оригинальные размеры кирпича. Интерьеры также хранят память о прошлом: отдельные элементы заводского театра начала XX века были восстановлены и адаптированы к функционированию современного пространства.

Резиденты:

- благотворительные организации (Фонд Константина Хабенского);
- жилье (ЖК «11 Станиславского»);
- консалтинговые услуги;
- медицинские услуги;
- реклама и медиа;
- музыка и продакшен;
- организации культуры;
- услуги кафе и ресторанов и др.



Официальный сайт бизнес-центра

2011

год редевелопмента объекта

16 000 м²

площадь объекта

60 000 м²

офисных помещений построено

«Остров Новая Голландия», Санкт-Петербург



Brick building of New Holland in St. Petersburg and a white bench on a cloudy winter day
Источник: © yulenochekk // Фотобанк Фотодженика



Официальный сайт культурного кластера

2011

год редевелопмента объекта

78 000 м²

площадь объекта

Территория была открыта для публики в 2011 г. В 2012 и 2013 годах формат летнего открытия Новой Голландии расширился. Появилась сцена для концертов, площадки для экстремальных видов спорта, рынок, коворкинг, а также проводились различные мероприятия: концерты, турниры, выставки, детские лагеря.

С 2013 по 2016 год Остров претерпел масштабную реконструкцию. Были проложены инженерные коммуникации, высажены деревья, отреставрированы набережные, построена детская площадка, а также началась реставрация исторических зданий.

Позднее открылись прошедшие приспособление пространства бывшей кузницы, дома коменданта тюрьмы и здания бывшей морской тюрьмы.

Сегодня Новая Голландия – место притяжения для всех: любителей искусства, спорта, музыки и просто желающих отдохнуть на природе. Здесь проходят концерты, фестивали, лекции, выставки, спортивные занятия, детские мероприятия, театральные постановки, мастер-классы. Остров также служит площадкой для художественных арт-инсталляций.

Резиденты:

- коворкинг (Проект «Сообщество»);
- изобразительное искусство, галереи (Галерея цифрового искусства «Цифергауз»);
- бьюти-услуги;
- услуги кафе и ресторанов;
- розничная торговля и др.

«Товарищество Рябовской мануфактуры», Москва



Товарищество Рябовской мануфактуры

Источник: © Веденина Юлия // ООО «Агентство стратегического развития «ЦЕНТР»



Официальный сайт лофт-квартала

2020

год редевелопмента объекта

20 000 м²

площадь объекта

Бывшая текстильно-красильная фабрика, основанная в XVIII веке, а затем завод по производству промышленной аппаратуры «Измеритель». В 2018 году команда бюро «Функция» начала реализацию проекта лофт-квартала — площадь корпусов составила 11 250 кв.м. Проект реализован за 1,5 года и окончательно запущен в 2020 году.

Полностью демонтирована современная отделка, восстановлена историческая кладка и убраны магистральные коммуникации с фасадов. Входным группам и оконным проёмам вернули их историческое расположение. На дореволюционных корпусах спроектировали новые арочные группы из бетона, а на зданиях более позднего периода — металлические прямоугольные входные группы с архитектурными элементами.

Резиденты:

- средства размещения (Бутик-отель «Оскар»);
- общественные организации (Проектный офис проекта «Молодёжь Москвы»);
- IT (IT-компания «ITFB» <https://itfbgroup.ru/>);
- услуги по организации мероприятий (пространство «Party Hard»);
- бьюти-услуги;
- маркетинговые услуги;
- розничная торговля;
- услуги кафе и ресторанов;
- услуги рекрутинга;
- спорт и фитнес.

Комплекс Manufaktura, Лодзь, Польша



Manufaktura, Lodz
Источник: © whitelook // Фотобанк Фотодженика



Официальный сайт культурного кластера

2006

год редевелопмента объекта

260 000 м²

площадь объекта

Мануфактура — многофункциональное пространство, расположенное в бывшем промышленном комплексе, основанном Изразлем Познаньским. Мануфактура открылась в 2006 году, после 5 лет планирования и последующих 4 лет строительства.

Главный туристический объект включает самую большую общественную площадь города, которая служит местом проведения культурных и спортивных мероприятий. Комплекс состоит из 13 исторических зданий, общая площадь составляет 27 гектаров. В общей сложности проведена ревитализация 90 000 кв. м исторических интерьеров, посажено 600 деревьев. Также работа включала реконструкцию старого здания текстильной фабрики.

Помимо коммерческой зоны, Мануфактура включает в себя ресторанный комплекс, автостоянки, культурный центр (включая филиал MS2 Художественного музея Лодзь, музей науки, Заводской музей, Музей города Лодзь) и развлекательный центр.

Резиденты:

- изобразительное искусство, галереи (Художественный музей «Muzeum Sztuki ms2»);
- музеи, организации культуры (Театр «Teatr Mały»);
- развлечения (научно-развлекательный центр «Experymentarium i Arena Laser Games»);
- спорт и фитнес;
- услуги кафе и ресторанов;
- розничная торговля (магазины одежды, домашней утвари и т.д.).

Электростанция «Баттерси», Лондон, Великобритания



Источник: © dutourdumonde // Photogenica



Официальный сайт культурного кластера

2022

год редевелопмента объекта

10 000 м²

площадь объекта

Первоначально спроектированная в 1930-х годах британским архитектором сэром Джэйлсом Гилбертом Скоттом электростанция Баттерси исторически обеспечивала одну пятую часть электроэнергии Лондона, снабжая некоторые из самых узнаваемых достопримечательностей столицы, прежде чем была выведена из эксплуатации в 1983 году.

В рамках реконструкции рядом с каждым машинным залом были восстановлены диспетчерские, являющиеся одними из самых знаковых помещений здания. Диспетчерская «А» 1930 г. была преобразована в пространство для проведения мероприятий. Все дымоходы здания были перестроены, став визуальным маркером и новой достопримечательностью. В одном из четырёх расположен стеклянный лифт на смотровую площадку, откуда открывается вид на Лондон.

Нижние этажи здания занимает торговый центр с магазинами, кафе и ресторанами, бывшие машинные залы превращены в многофункциональные пространства.

Резиденты:

- жилые помещения (апартаменты «Battersea Power Station Apartments», арт-отель «Art'Otel London Battersea Power Station»);
- музеи и организации культуры (театр «Turbine Theatre»);
- офисные помещения;
- развлечения (бутик-кинотеатр «The Cinema in The Arches»);
- услуги кафе и ресторанов;
- розничная торговля (магазины одежды, аксессуаров и домашней утвари).

Многофункциональный район Pearl Brewery, Сан-Антонио, Техас, США

Проект Pearl Brewery относится к примерам редевелопмента, в рамках которого пивоварня 1900-х годов была преобразована в многофункциональный район. В ходе реализации проекта на бывшей промышленной территории была создана инфраструктура для размещения некоммерческих организаций, местных предприятий и жилых пространств с особым вниманием к запросам местных сообществ, охране природы и устойчивой экономической модели саморазвития.

На территории района расположены бутик-отель на 146 номеров, построенный внутри оригинальных пивоварен и погребов, 18 ресторанов и баров, амфитеатр с видом на набережную реки, коммерческие офисы и банкетные площади.

Резиденты:

- жилые помещения (бутик-отель Emma);
- образование (кулинарный институт Culinary Institute of America);
- развлечения, услуги кафе и ресторанов;
- розничная торговля.

Культурный центр Каарели, Хельсинки, Финляндия

Каарели – крупнейший культурный центр в Финляндии, расположенный на территории бывшего кабельного завода. В 60-х годах XX в. в рамках реализации генерального плана Хельсинки территория завода была перепрофилирована.

Поэтапный процесс включал адаптивное временное использование пространств путём сдачи помещений в аренду по доступным ценам, что привлекло людей творческих профессий, с параллельной разработкой концепции редевелопмента. В результате в Хельсинки появилось уникальное культурное пространство, объединяющее представителей креативных индустрий.

Резиденты:

- архитектура и дизайн (архитектурное бюро FREESE & SCHULMAN, фабрика итальянской мебели Boffi);
- медиа (медиахолдинг Bauer Media Group);
- музыка (звукозаписывающая компания Cactus Records Ltd, камерный оркестр Avanti!);
- галереи, музеи, организации культуры (музей гостиниц и ресторанов);
- образовательные услуги (школа изящных искусств и учебный центр хельсинкской ассоциации художников);
- физические упражнения, спорт (Ассоциация айкидо Awase);
- услуги по организации мероприятий;
- услуги кафе и ресторанов.



Официальный сайт проекта

2014

год редевелопмента объекта

~ 80 000 м²

площадь объекта



Официальный сайт проекта

1991

год редевелопмента объекта

56 000 м²

площадь объекта

06

**Конкурсное
предложение
финалиста**

Принципы подготовки конкурсного предложения

При разработке концепции редевелопмента объекта культурного наследия «Главный корпус оружейного завода» ключевыми принципами являются:

1. Следование современным трендам работы с промышленным наследием.

Концепция редевелопмента конкурсной территории должна включать комплекс мероприятий, направленных на приспособление объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Главный корпус оружейного завода, 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. арх. Дудин С.Е.» к новым запросам в социально-экономической и культурной сферах с целью эффективного использования потенциала объекта.

2. Устойчивое развитие территории: учёт исторического контекста, правовых норм и ограничений.

Конкурсные предложения должны основываться на существующих историко-культурных особенностях объекта, указанных в предмете охраны, и следовать правовым режимам использования земельных участков в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Главный корпус оружейного завода, 1808-1815 гг., 1834-1843 гг. арх. Дудин С.Е.», отражать идентичность и предлагать целостное архитектурно-ландшафтное решение приспособления к современному использованию здания «завода-памятника».

3. Уточнение сценария редевелопмента конкурсной территории на основании сервисной модели (по результатам дополнительных маркетинговых исследований).

Концепция должна определять функциональное и целевое назначение объекта культурного наследия с учётом ранее разработанной «Концепции наилучшего использования Главного корпуса оружейного завода» и предусматривать создание культурно-образовательного комплекса, сочетающего в себе функции музея, выставочного пространства и креативного кластера.

Редевелопмент территории направлен не только на сохранение исторического облика объекта, но и на его наполнение новым содержанием, отвечающим современным запросам города.

Конкурсные предложения должны учитывать сформированные ранее ключевые ценности проекта, предполагающие создание культурного центра Главного корпуса как открытого места для диалога, где посетители знакомятся с искусством и проводят свободное время, художники получают наилучшие условия для творчества и развития, а профессионалы оттачивают свои компетенции.

Предварительное функциональное наполнение включает:

- Центр современной культуры: музей, галереи, событийные площадки, офисы компаний, работающих в сфере креативных индустрий, мастерские.

- Центр инновационной культуры: акселератор креативных индустрий, центр молодёжного инновационного творчества, образовательные учреждения, офисы IT компаний и промышленных предприятий.
- Досуговая инфраструктура: фудкорт, рестораны и кафе, гастрономические сервисы, магазины местных дизайнеров, событийные площадки, отель.

4. Взаимосвязанное развитие объекта культурного наследия с сопряжёнными открытыми общественными пространствами и новыми культурными центрами.

Концепция развития конкурсной территории предполагает создание связи Главного корпуса с набережной Ижевского пруда через единое общественное пространство, а также соединение с другими объектами за счёт «зелёных улиц», формируемых вокруг Центрального промышленного района в соответствии со Стратегией Ижевской агломерации.

Концепция редевелопмента должна учитывать существующие визуально-ландшафтные связи с окружением, плотиной, берегом реки Иж, акваторией Ижевского пруда и иными объектами, являющимися самостоятельными аттракторами, в частности с расположенными в пешеходной доступности объектами «Генеральский дом» (Дом № 1) и зданием бывшего пивоваренного завода им. И. И. Бодалёва, формирующими культурно-образовательный и креативный кластер Ленинского района.

Примыкающее к Главному корпусу с юга открытая территория должна стать рекреационным пространством, площадкой для событий, фестивалей и уличных активностей.

5. Инновационность решений.

Концепция редевелопмента должна предлагать инновационные решения, не входящие в противоречие с требованиями к реставрации и приспособлению «Главного корпуса оружейного завода».

Новые подходы и решения могут быть предложены в таких направлениях, как:

- общее архитектурно-ландшафтное и эстетическое решение;
- приёмы средового дизайна;
- интегрированность с окружающим ландшафтом Ижевского пруда;
- сохранение идентичности;
- удовлетворение запросов различных целевых аудиторий;
- предотвращение и (или) снижение возможного негативного воздействия хозяйственной деятельности на эксплуатации объекта культурного наследия.

6. Экономическая эффективность конкурсных предложений.

Концепция редевелопмента должна соответствовать принципам экономической целесообразности и технической реализуемости, при соответствии законодательству Российской Федерации.

При подготовке конкурсных предложений необходимо руководствоваться принципом рационального использования ресурсов, проявляющемся в следующем:

- использовании решений, обеспечивающих при заданном уровне функциональности оптимальный уровень капитальных

расходов на редевелопмент, приспособление и текущих расходов на содержание здания Главного корпуса;

- формирование устойчивой финансово-экономической модели развития территории, способствующей созданию мультипликативного эффекта;
- создание возможностей для всесезонной круглогодичной деятельности и получения доходов от коммерческой деятельности объекта.

Предварительная финансово-экономическая модель включает:

- Доходную часть – образовательная, культурно-досуговая функция (реализация собственных проектов) и коммерческая функция (сдача площадей в аренду).
- Расходную часть – образовательная и культурно-досуговая функция с учётом капитальных затрат на реставрацию объекта, оборудование и расходы на оказание услуг по основным направлениям деятельности, коммерческая функция с учётом капитальных затрат на реставрацию и приобретения технологического оборудования.

Рамочное Техническое задание

1. Оценка экономических и социокультурных факторов, особенностей предмета охраны объекта культурного наследия, влияющих на функциональное и целевое назначение объекта.
2. Функциональная модель редевелопмента объекта культурного наследия с обоснованием подхода к формированию культурно-образовательного комплекса, сочетающего функции современного музея, выставочного пространства и креативного кластера.
3. Принципиальные решения по редевелопменту объекта культурного наследия, обеспечивающие реализацию предложенной функциональной модели:
 - объёмно-планировочные;
 - функционально-технологические;
 - эскизная проработка архитектурно-художественного оформления фасадов объекта;
 - эскизная проработка архитектурно-художественного оформления интерьеров объекта;
 - ландшафтно-архитектурная организация территории, средовой дизайн и элементы навигации;
 - предварительная оценка потребности в системах инженерно-технического обеспечения.
4. Рамочная экономическая модель с обоснованием стоимости реализации проекта.
5. «Дорожная карта» с графиком мероприятий по реализации концепции редевелопмента.



Открытый всероссийский
конкурс на разработку
концепции редевелопмента
Главного корпуса Ижевского
оружейного завода

Международная урбанистическая лаборатория «ЦЕНТР Lab»

121069, Москва,
ул. Большая Молчановка,
дом 21, офис 14

+7 (495) 445-03-82
welcome@centerlab.pro
centerlab.pro