ГЛАВНЫЙ КОРПУС
ПРОЕКТ РЕВАЛОРИЗАЦИИ
ИЖЕВСКОГО ЗАВОДА

АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО **ХВОЯ́**
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО **ХОРА**
URBAN CONTEXT
НИиПИ СПЕЦРЕСТАВРАЦИЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
MMXXIV

содержание

ЧАСТЬ 1
контекст 3

ЧАСТЬ 2
целевая аудитория и принципы программирования 13

ЧАСТЬ 3
функциональная модель 17

ЧАСТЬ 4
архитектура 31

ЧАСТЬ 5
маршруты и сценография 59

ЧАСТЬ 6
мастерплан развития территории 65

ЧАСТЬ 7
графика 82

ЧАСТЬ 8
аналитика 88

ЧАСТЬ 9
экономическая модель 100

ЧАСТЬ 10
дорожная карта развития проекта 113

ЧАСТЬ 1

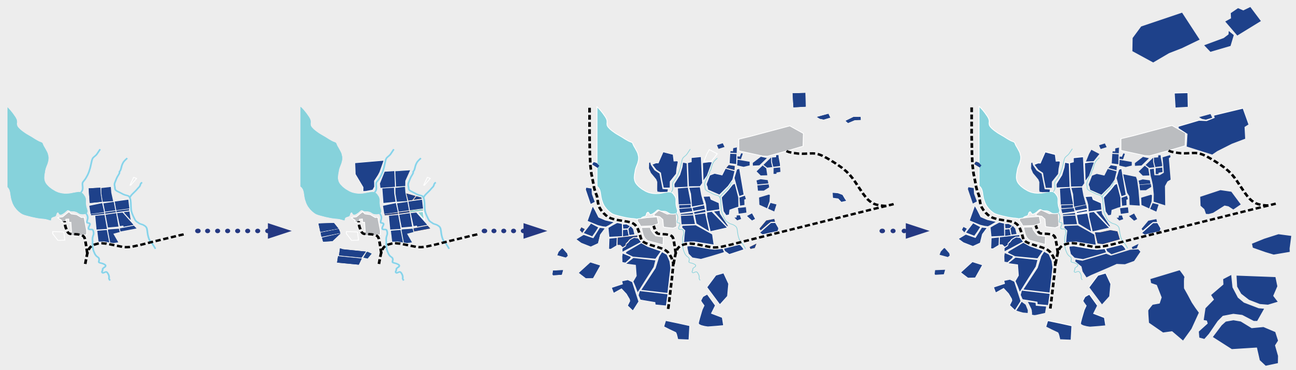
контекст

завод - город

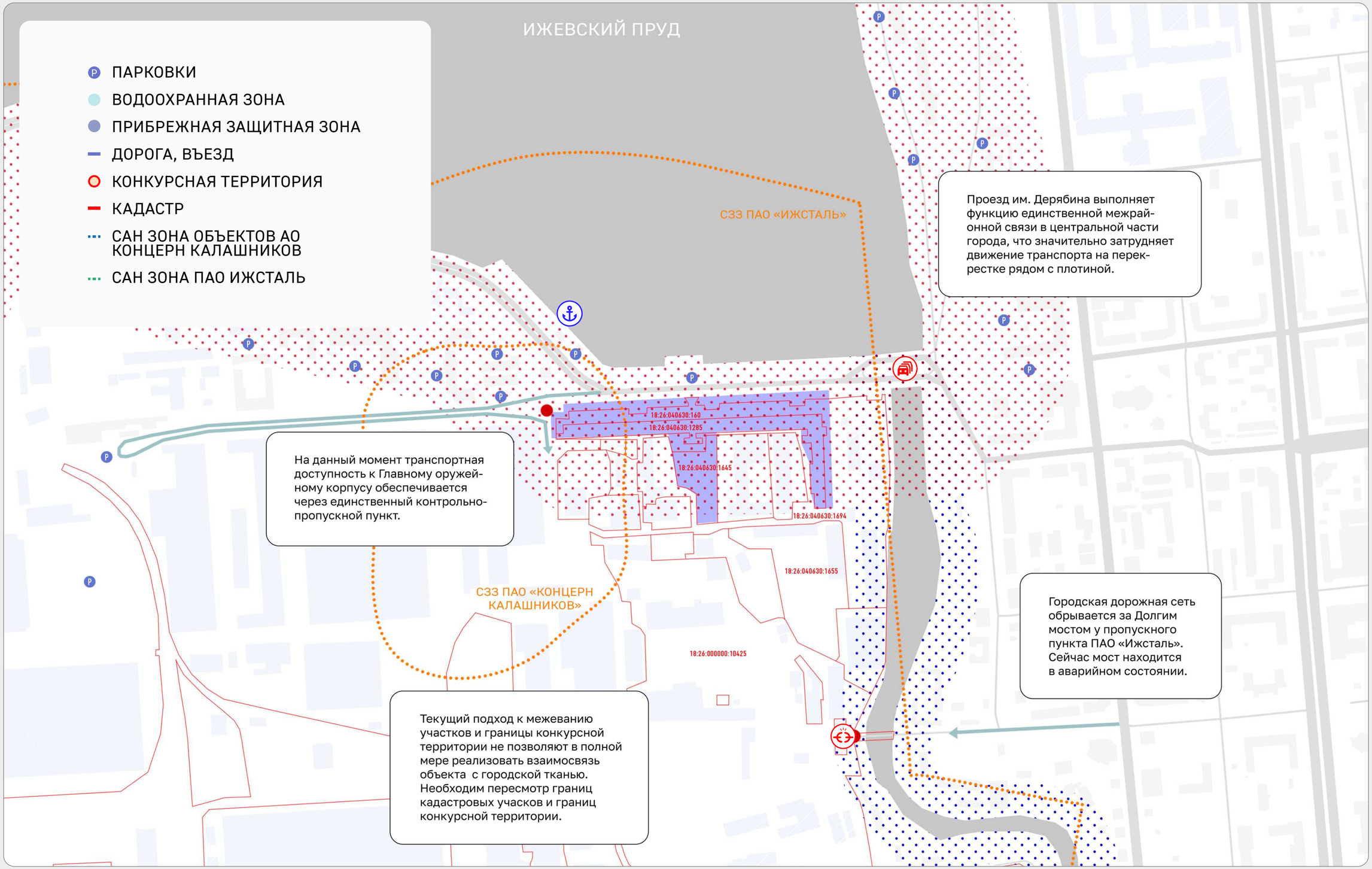
В Уральском градообразовании XVIII века роль закладного камня, с которого начинается город, играет завод. Используя энергию падающей воды, получаемую с помощью строительства массивной дамбы в подходящем месте небольшой реки, завод радикально меняет природный ландшафт, навсегда предопределяя топологию будущего города, становится шарниром для всех его направлений, узким бутылочным горлышком, как для движения воды, так и для движения людей.

Естественный рост города предполагает, что точка, из которой он берёт своё начало, остаётся центром тяжести и не теряет своего значения, а наоборот – нагружается всё большими смыслами. Так из перекрёстка деревенских дорог возникает впоследствии главная городская площадь.

Парадокс Ижевска, как возможно и многих других уральских городов, в том, что источник его роста, имеющий узкое функциональный смысл, по мере устаревания становится все более невидимым.



опорный план

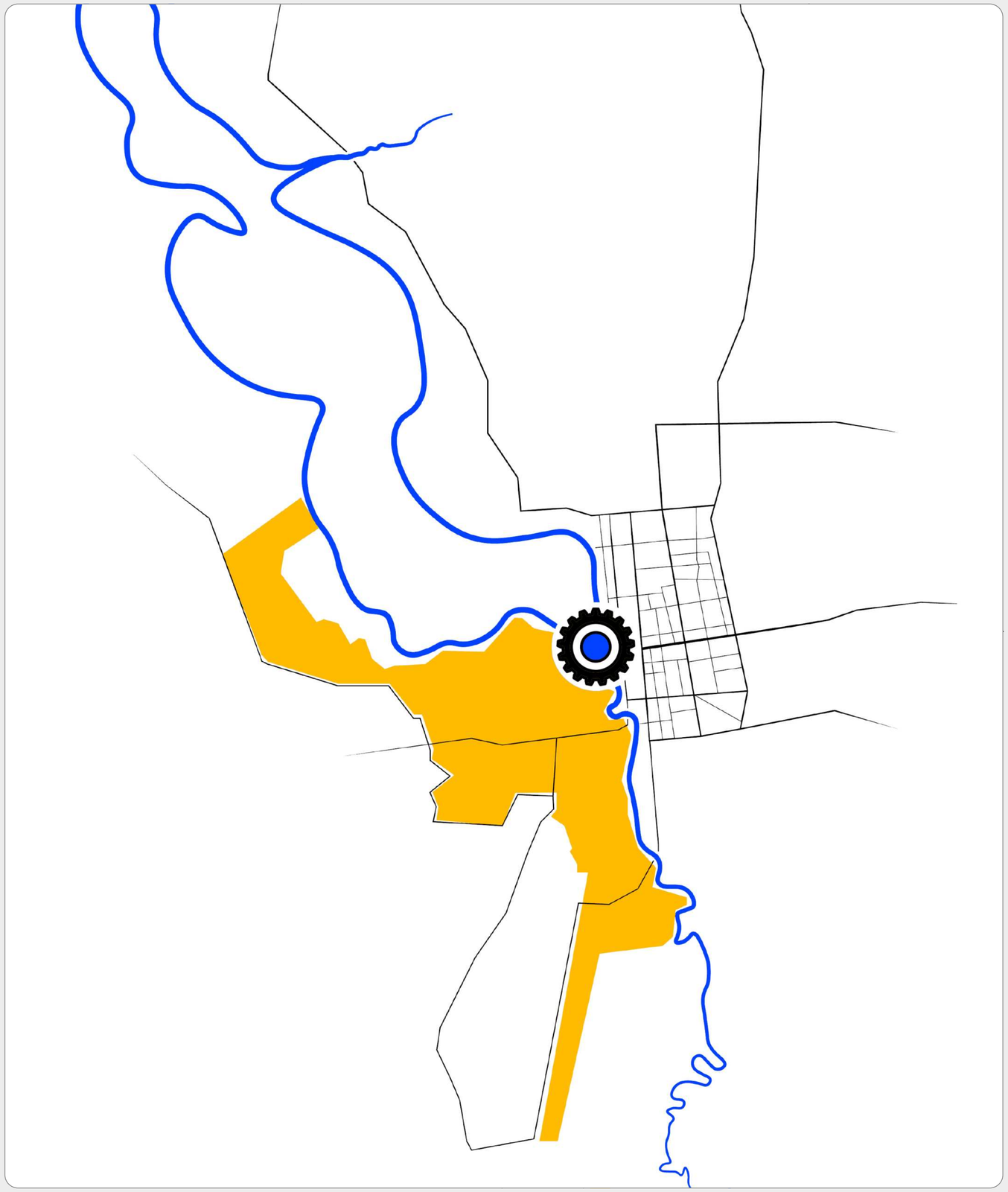


шарнир

Градообразующее положение главного корпуса Ижевского завода распознаётся в резкой разнонаправленной смене характера среды в непосредственной близости от него. Будучи первопричиной города, началом координат всякого городского зонирования, он остаётся переломной точкой сред, переходом от верхнего города к нижнему, от пруда к реке, от заводских кварталов к жилым.

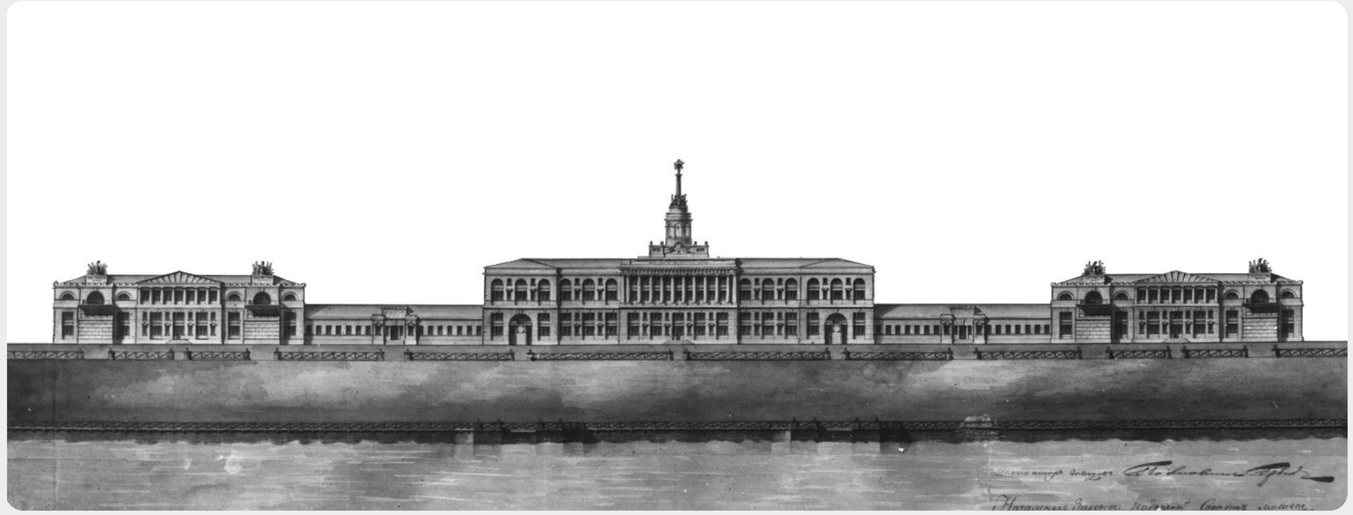
Сегодня здание пустует и находится в плачевном техническом состоянии, оно недоступно для горожан, окружено заборами с колючей проволокой и теплотрассами, предано забвению.

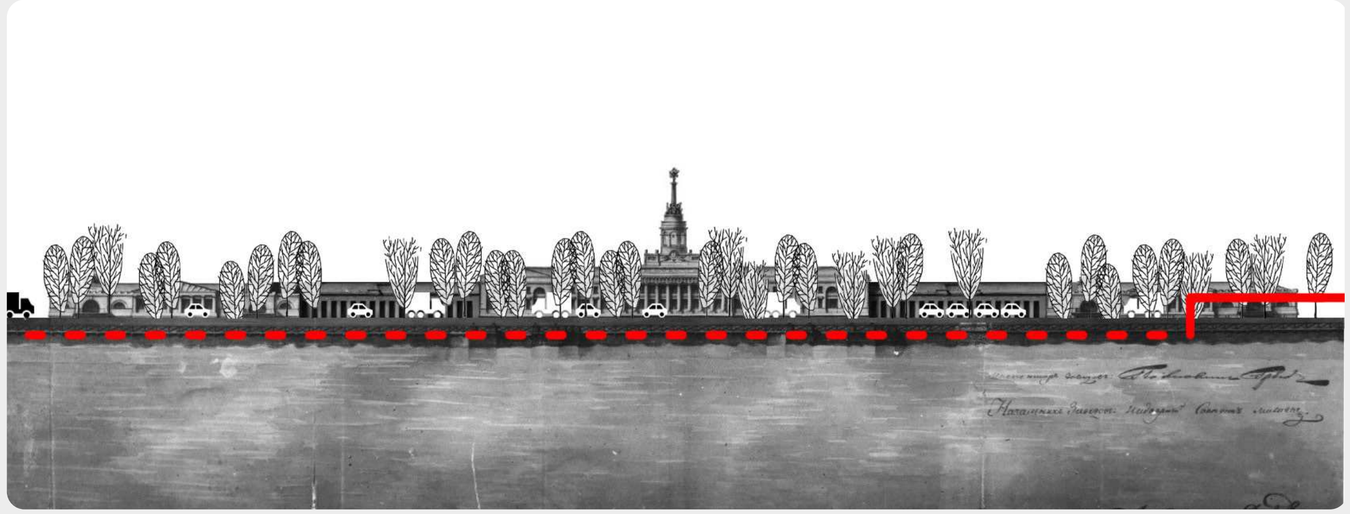
Мы предлагаем методику наполнения здания и его окружения новым общественным содержанием, чтобы сохранить выдающийся памятник уральской заводской архитектуры, вернуть ему центральное значение, вновь сделать его средоточием нервной системы города.

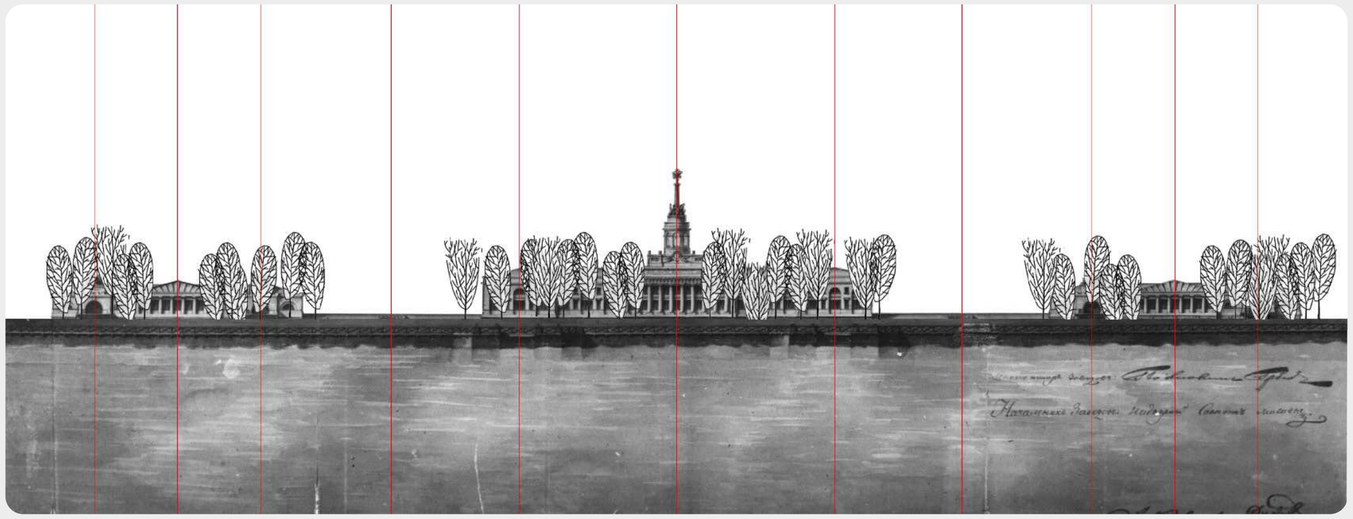


видовые раскрытия

Иерархическая осевая композиция главного корпуса Ижевского завода архитектора Семёна Дудина – с центральным многоярусным объемом, фокусирующим распластанные крылья фасада, с массивным портиком дорического ордера, высоким аттиком и башней – очевидно вдохновлена зданием Петербургского адмиралтейства.
Любопытно трактована тема впуска воды в боковых ризолитах: арки, через которые в адмиралтействе суда заходили из Невы во внутренний канал, использованы у Дудина для пропуска водоводов, питающих водяные колеса завода. Это не только самая значительная архитектурная композиция города. Это здание задаёт типологию Уральских заводских зданий.
Первые два этажа завода заслонены дамбой, но и возвышающаяся часть скрыта от взгляда высокими деревьями. Автомобилисту, стоящему в ежедневной пробке на дамбе, почти не виден его фасад, а с воды или с противоположного берега пруда он представляется полузабытой руиной, таинственной и недоступной. О дворовом фасаде, лишенном декора, с утраченной штукатуркой, город не знает совсем, так как заводской двор – это закрытая территория с доступом по пропускам.







особенности ландшафта

Сегодня фокус заводской активности сместился южнее: железоделательный завод (нынешняя Ижсталь) и оружейный завод (нынешний Ижмаш) занимают теперь огромную территорию в 2.5 квадратных километра. Современные индустриальные процессы требуют совсем других цехов – им нужны большие пролёты, кран-балки и оборудование гораздо большего размера и массы. Здание XVIII века неспособно удовлетворять потребности Ижевской промышленности.

Кроме быстрого морального устаревания, свойственного любому индустриальному зданию, на протяжении всей жизни Ижевского завода происходила непрерывная борьба с его медленным разрушением, начавшимся со времени его строительства. По вине ли подвижных пойменных грунтов или недостаточно глубокого фундамента, центральная часть здания с башней и портиком (то есть наиболее весомая во всех смыслах слова) была и остаётся подвержена деформациям, которые приходилось постоянно компенсировать.

Предпринятые в разное время усиления фундаментов и строительство контрфорсов хотя и замедлили, но не остановили этот процесс, что привело ещё в конце XIX века к выносу производства с двух верхних этажей и планам по их разбору, к счастью не осуществившимся.

история строительства

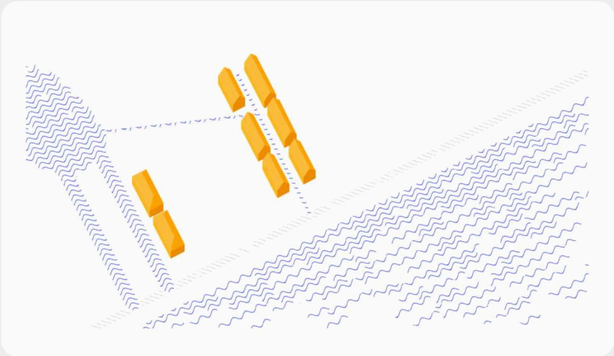
Исторический анализ позволил выявить ряд особенностей становления и функционирования Главного корпуса Ижевского оружейного завода.

Так стоит отметить, что в XIX веке в центральной части работал заводской музей, в начале XX века была открыта библиотека, «зал для народных увеселений», рабочий театр и музыкальная школа. На участке 18:26:040630:1645, расположенном за зданием Главного корпуса, между производственными корпусами, с начала XIX века и вплоть до 1990-х годов существовал кричный цех и кузница, впервые возведенная еще по проекту С.Е. Дудина.

На протяжении своей истории каменный арочный мост северного контрфорса корпуса был не единственной связью — до середины XIX века действовал каменный арочный мост, ведущий с плотины на третий этаж восточного флигеля — соединенный с соседним, перпендикулярным флигелю деревянным угольным сараем. Мост являлся важным логистическим элементом производственной цепочки завода.

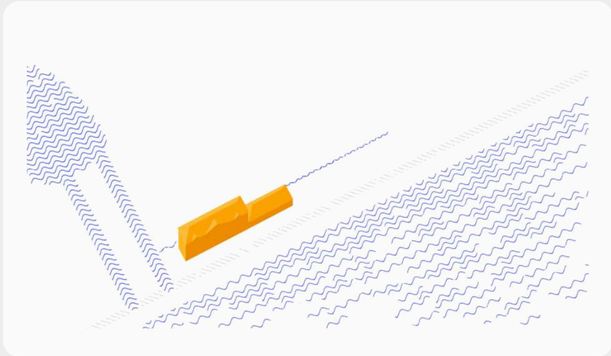
Проект С.Е. Дудина подразумевал возведение двух дополнительных малых мостов — у восточного и западного флигеля — позднее будет принято решение отказаться от их строительства ради экономии средств.

периоды строительства



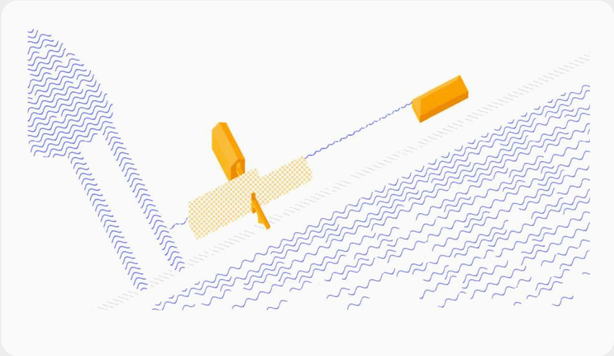
середина XVIII века

железоделательный завод графа П.И. Шувалова: железоковательные цеха, молотовые цеха, кузница и сараи



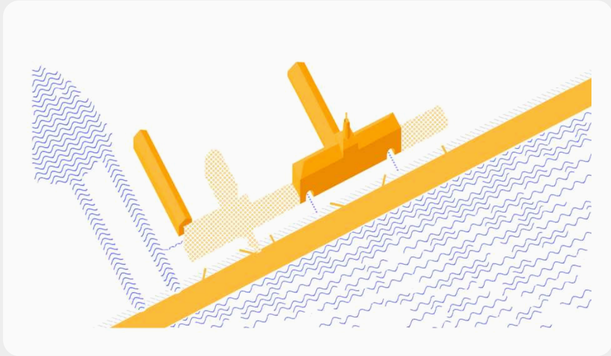
1812 года

летом закончен восточный трехэтажный флигель и одноэтажный переход к нему, готовится площадка под западный флигель

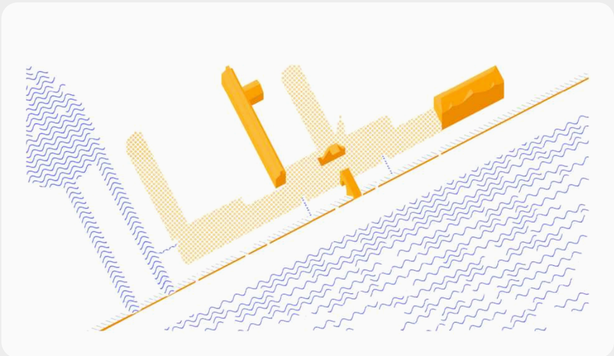


1813 год

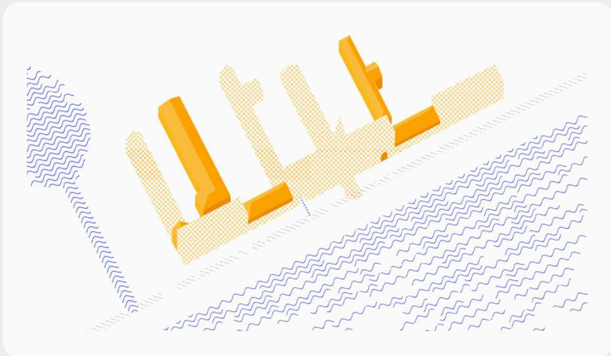
По проекту С.Е. Дудина был выстроен также каменный арочный мост, который вёл с плотины в проём на западной части третьего этажа восточного флигеля, а тот соединялся эстакадой с соседним, перпендикулярным флигелю деревянным угольным сараем.



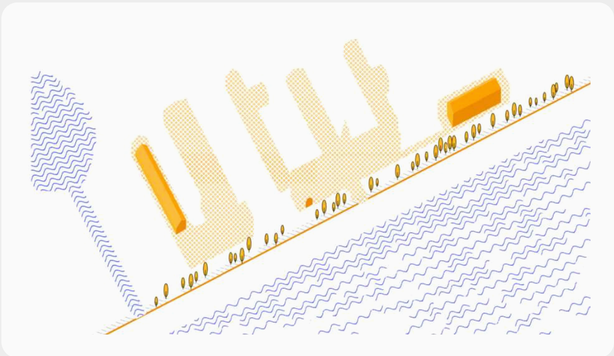
1821 год - Полностью завершены строительство и оборудование центральной части Главного корпуса.
1823 год - южнее Главного корпуса в ансамбле выстроены кричный цех и кузница. Оригинальная по архитектуре кузница строилась одновременно с 4-х этажным блоком.
1824 год - Завершилась длительная капитальная реконструкция и благоустройство плотины.



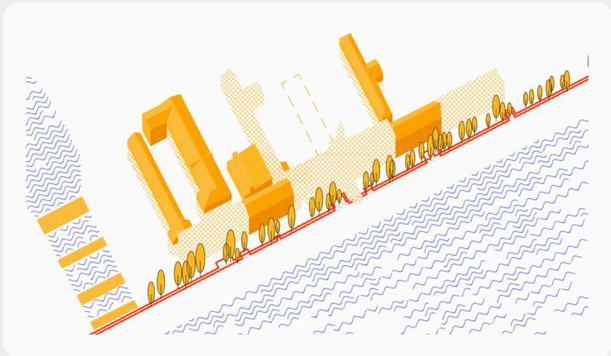
1838 год - Завершён каменный арочный мост с плотины на третий этаж центральной части Главного корпуса.
1843 год - завершено строительство западного флигеля.



1873 год - первый одноэтажный переход надстроен на один этаж. Второй одноэтажный переход надстроен на два этажа и радикально перестроен вплоть до фундамента.



Корпус Т будет расширен **к началу XX века.**
Надстройка третьего этажа для размещения конструкторского бюро, а затем для учебных классов «ИЖМАШ», будет сделана **в конце 1960-х годов.**
Западный флигель будет радикально перестроен **в 1930-ом году**.

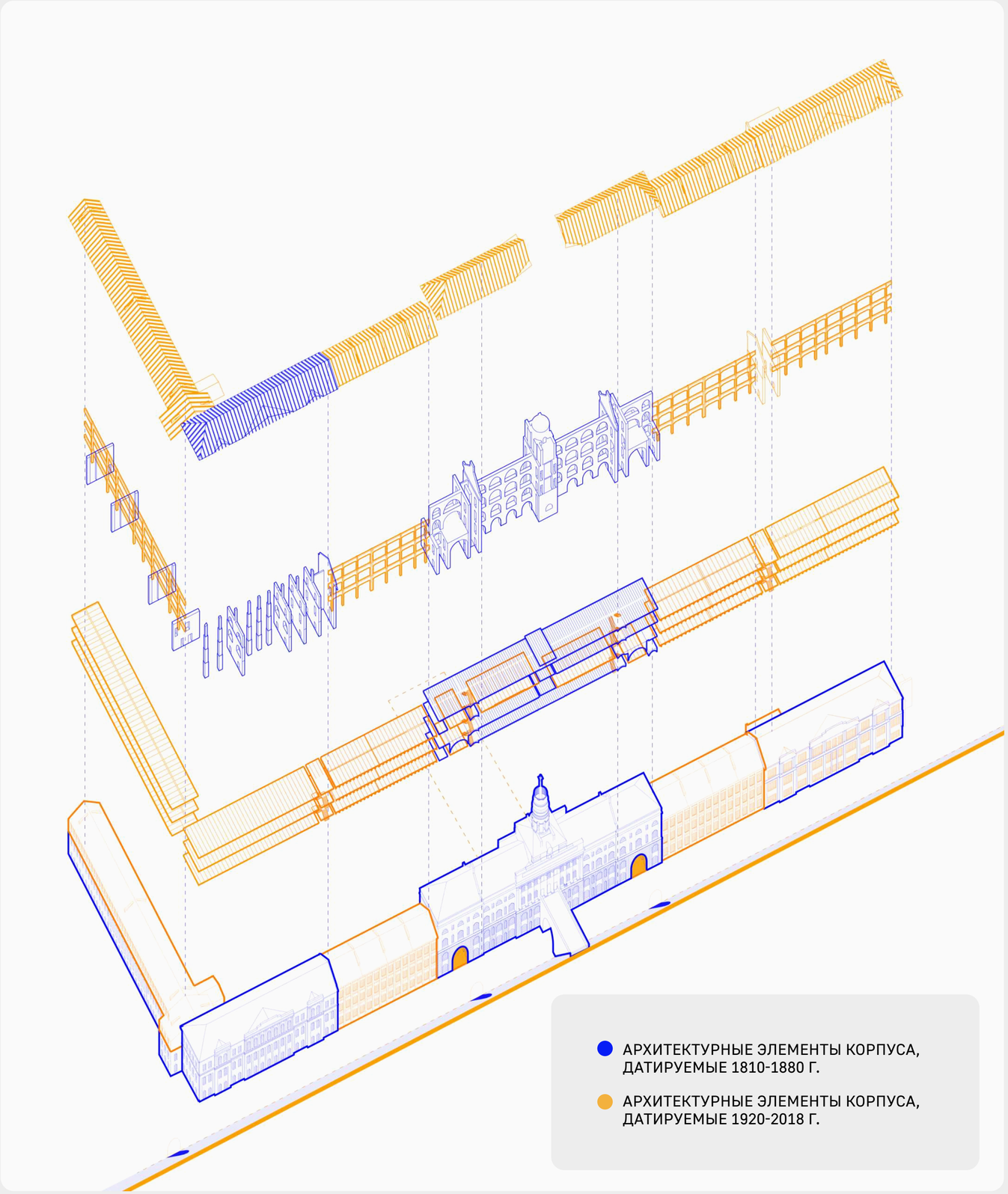


1929—1990
Вместо двухэтажных переходов, разрушенных до основания, выстроены «с нуля» трёхэтажные новые цеха в формах конструктивизма.

Кузница часто перестраивалась и была снесена в конце **1990-х годов**.

предметы охраны

На основании комплексных научных исследований рекомендуется выполнить корректировку утверждённого предмета охраны для уточнения исторических объёмно-пространственных и архитектурно-художественных решений и исключения поздних конструкций и объёмов.
В настоящее время комплекс включает сохранившиеся корпуса бывшего оружейного завода 1808-1918 гг. и встроенные объёмы 20 века (после 1928 г.), возведение которых привело к нарушению исторического силуэта объекта культурного наследия.
В результате поздних ремонтных включений, закладок исторических проёмов, перестроек частично утрачено и нарушено подлинное архитектурно-художественное оформление фасадов, деструктирована отделка и нарушено колористическое решение фасадов.
В течение 20 века (с 1928 г.) исторические корпуса подверглись ремонтным работам, в ходе которых были полностью заменены перекрытия боковых корпусов, частично заменены перекрытия центрального корпуса, таким образом были утрачены исторические конструкции. Состояние стен, перекрытий и декоративного убранства, входящих в предмет охраны оценивается как аварийное и ограниченно-работоспособное.

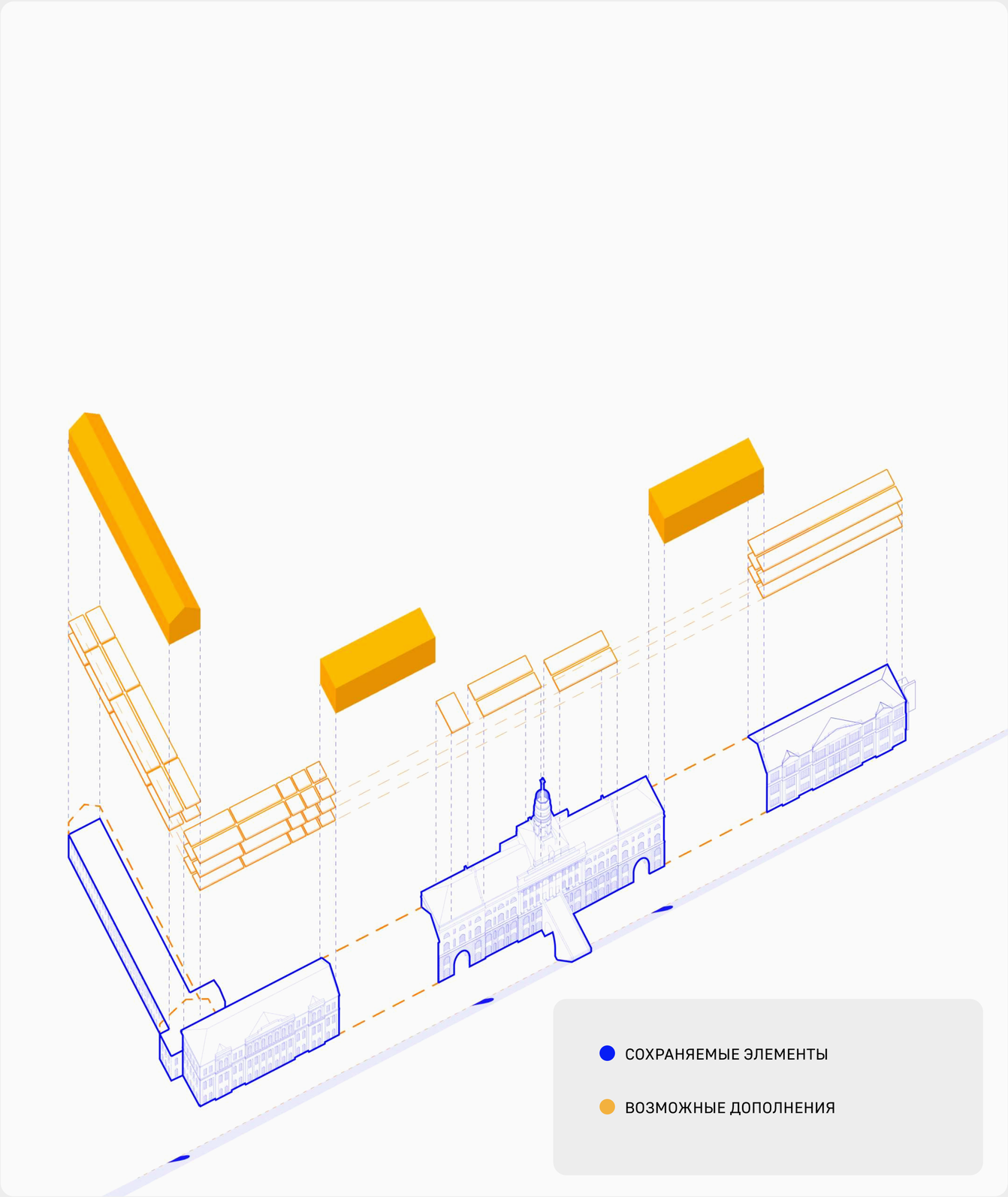


гипотеза

Разработаны рекомендации по включению в предмет охраны композиционного решения главного фасада, общего силуэта зданий (возвышение четырёхэтажного объёма над более низкими переходами), конфигурация башни, архитектурное оформление фасадов и интерьеров (в том числе часовой механизм курантов), градостроительная роль (соединение «внутренней» территории завода с «внешней» городской средой с помощью моста), цветовое решение.

Проектом предусмотрен демонтаж поздних надстроенных частей, раскрытие и восстановление исторических оконных и дверных проёмов, арочных проёмов бывших водоводов с целью восстановления исторического облика здания. Возведение новых объёмов выполняется в исторических высотных отметках с сохранением силуэта фасадов с доминантой – башней, возвышающимися четырёхэтажным объёмом и соединяющими двухэтажными корпусами-переходами. Реставрация и восстановление утраченного архитектурного декора фасадов на основании натурных исследований и иконографических материалов в соответствии с предметом охраны.
Сохранение центрального моста и устройство дополнительных симметричных переходов в литеру С2 и С4, а также переход в литеру Т выполняются по историческому аналогу для обеспечения доступности здания и территории бывшего завода. Также предусмотрена замена лестничных клеток и перекрытий, оборудование лифтов.

Таким образом проект реставрации и приспособления не противоречит утверждённому предмету охраны и не нарушает архитектурно-художественное и объёмно-пространственное решение объекта культурного наследия. Возводимые конструкции не противоречат границам территории и режиму использования памятника.



ЧАСТЬ 2

целевая аудитория и принципы программирования

целевая аудитория

местные жители широкая аудитория

- отдых в современном общественном пространстве
- благоустроенная территория для прогулок
- яркая событийная площадка в родном городе
- инклюзивная среда

молодежь и студенты

- культурный досуг
- знакомство с представителями искусства и культуры
- профориентация
- самоидентификация

творческие сообщества

- площадки для самовыражения
- пространство для работы
- развитие в благоприятной среде
- коммьюнити
- нетворкинг

предприниматели, IT и бизнес-сообщество

- площадки для самовыражения
- пространство для работы
- развитие в благоприятной среде
- коммьюнити
- нетворкинг

туристы

- знакомство с местной культурой и историей
- концептуальный шоппинг
- гастрономические впечатления
- интерактивный музей

семьи с детьми

- семейных отдых
- образовательный досуг
- интерактивная среда

сценарии посещения

местные жители широкая аудитория

- посещение музея и выставок
- посещение культурных мероприятий: концерты, кинопоказы, спектакли
- посещение образовательных мероприятий: лекции, мастер-классы
- встреча с друзьями в ресторане / кафе
- покупки в книжном магазине
- отдых в зеленых зонах и на обзорных площадках Главного корпуса

творческие сообщества

- участие в Art&Science резиденции
- эксперименты в Творческих лабораториях
- репрезентация своего творчества на выставочных площадках и на концертно-театральной площадке Главного корпуса
- работа в коворкингах и офисах Главного корпуса
- нетворкинг в рамках конференций и других профессиональных событий

туристы

- посещение и проведение конференций и других деловых мероприятий
- работа в коворкингах и офисах Главного корпуса
- деловые обеды в кафе и ресторане ГК

молодежь и студенты

- посещение музея и выставок
- посещение досуговых мероприятий: концерты, вечеринки, перформансы, кинопоказы
- посещение образовательных мероприятий: лекции, мастер-классы, артист-токи

предприниматели, IT и бизнес-сообщество

- экскурсии по Главному корпусу
- культурный шоппинг: предметы быта и одежда местных дизайнеров
- гастрономические впечатления: кафе и ресторан с локальной кухней
- посещение музея и выставок
- отдых в зеленых зонах и на обзорных площадках Главного корпуса

семьи с детьми

- совместное посещение музея и выставок
- посещение кружков и детского клуба
- комплексное посещение: взрослые посещают мероприятия, дети проводят время в кружках
- культурный шоппинг: книги, развивающие игры, одежда
- семейные кафе

принципы социокультурного программирования

интерактивные выставки и образовательные форматы
интерактивный музей, иммерсивные выставки, мастер-классы в области технического творчества

интеграция общественных пространств в объекты культуры
набережная, смотровые, крыша, двор

многофункциональные пространства
выставки, кафе, книжный, концерты, лекции, кинопоказы, мастер-классы, детский клуб

креативные мастерские
творческие лаборатории для технологического творчества

инклюзивность
доступная среда для всех категорий посетилей

междисциплинарность
музей, рассказывающий историю инженерной мысли и включающий художественные проекты; резиденция ar&science, лаборатории технологического творчества

искусство новых медиа
пространство для цифровых выставок, резиденция art&science, лаборатории для технологического творчества

edutainment
увлекательные лекции для широкой аудитории, книжный магазин

децентрализация объектов культуры
культурный центр для жителей, креативный кластер

демократизация искусства
образовательные курсы и мастер-классы, выставочные площадки открытые для работы с локальными комьюнити; встречи с деятелями культуры

сообщества и коллаборации
место для нетворкинга и репрезентации своих проектов, коворкинг, офисы для креативных команды

всесезонность
использование территории в любое время года, адаптация к разным погодным условиям

уникальность
события привлекают не только горожан, но и туристов из других городов России и мира

ЧАСТЬ 3

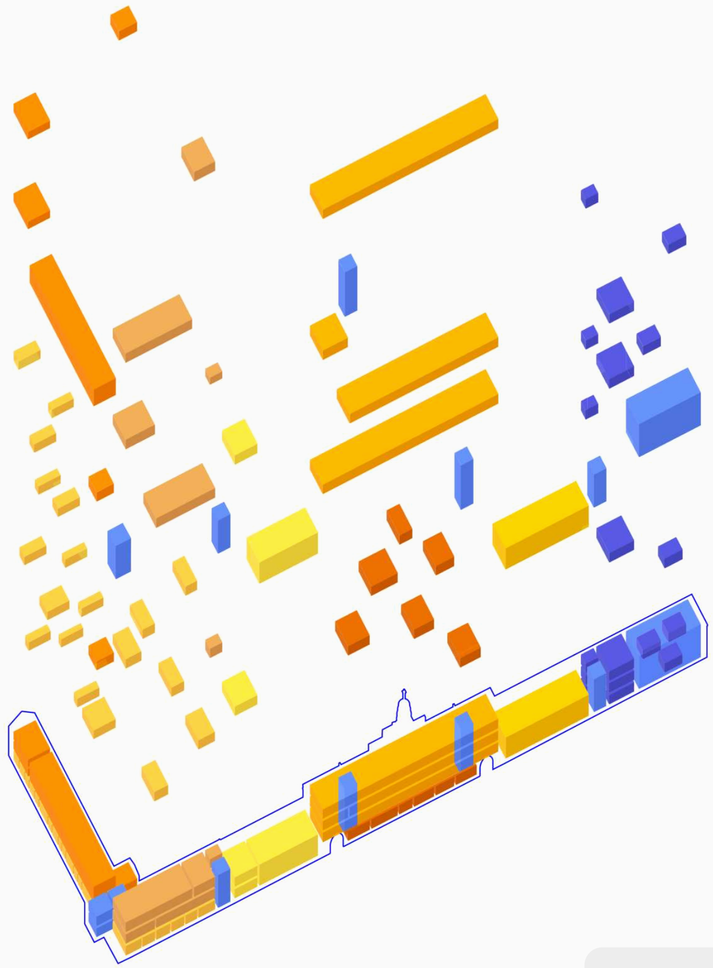
функциональная модель

основные подходы к разработке социокультурного программирования

Культурный центр в Главном корпусе оружейного завода откроется в несколько очередей. В первую очередь для посетителей откроется крыша корпуса Т с временное клубно-выставочной площадкой и рестораном, куда посетители попадают по имеющемуся мосту, ведущему на третий этаж зданий. Во вторую очередь откроются корпуса С4 и С5 с концертно-театральной площадкой, книжным с коворкингом, офисными пространствами. В третью — основные смысловые пространства Главного корпуса: корпуса С1, С2 и С3 и двор с прудом. В корпусах расположится музей, шоурумы технологических компаний, творческие лаборатории, детский клуб, пространство для временных выставок. Появится возможность посетить башню и посмотреть оттуда на город. В четвертую очередь будет перезапущен корпус Т, где откроется пространство для мультимедийных выставок и ритейл-зоны.

Такая постепенность дает возможность открыть территорию ГК для горожан раньше, активизировать ранее «слепую» зону и при этом закрепить за зданием образ культурного центра до запуска основного корпуса.

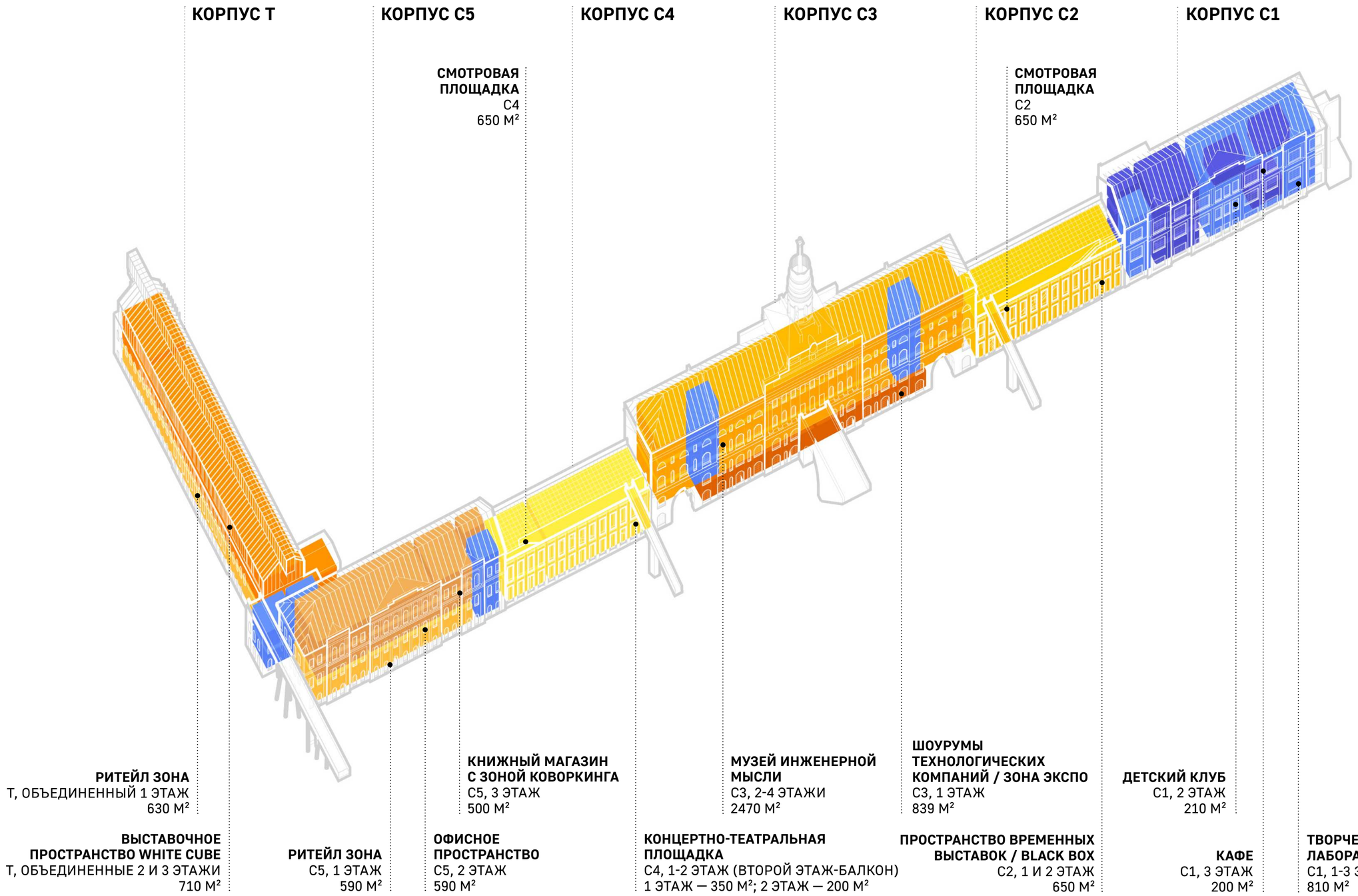
Получается образовать следующие смысловые зоны:
С1 – научиться: мастерские и детский клуб
С2 – впечатлиться: временные выставки
С3 – узнать: музей и экспо
С4 – послушать: концертно-театральная площадка
С5 – поработать: книжный, коворкинг, офисы креативных компаний
Т – потусоваться: ресторан, цифровое искусство, ритейл
Двор – вдохновиться: гладью пруду



- ТВОРЧЕСКИЕ ЛАБОРАТОРИИ, ДЕТСКИЙ КЛУБ
- ПРОСТРАНСТВО ВРЕМЕННЫХ ВЫСТАВОК / WHITE BOX
- МУЗЕЙ ИНЖЕНЕРНОЙ МЫСЛИ
- РИТЕЙЛ ЗОНА
- ШОУРУМЫ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ КОМПАНИЙ / ЗОНА ЭКСПО
- КОНЦЕРТНО-ТЕАТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА
- КНИЖНЫЙ МАГАЗИН С ЗОНОЙ КОВОРКИНГА / ОФИСНОЕ ПРОСТРАНСТВО
- ВЫСТАВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО BLACK BOX

Общая функциональная площадь **9340 м²**

Музей + выставочные площадки + концертно-театральная площадка	Общепит + ритейл + шоурумы	Детский клуб	Арендные офисные пространства	Книжный магазин + бесплатный коворкинг + творческие лаборатории
4380 м²	**2850 м²**	**210 м²**	**590 м²**	**1310 м²**
46,89%	30,51%	2,25%	6,32%	14,03%


КОРПУС Т
КОРПУС С5
КОРПУС С4
КОРПУС С3
КОРПУС С2
КОРПУС С1
СМОТРОВАЯ ПЛОЩАДКА
С4
650 М²
СМОТРОВАЯ ПЛОЩАДКА
С2
650 М²
РИТЕЙЛ ЗОНА
Т, ОБЪЕДИНЕННЫЙ 1 ЭТАЖ
630 М²
ВЫСТАВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО WHITE CUBE
Т, ОБЪЕДИНЕННЫЕ 2 И 3 ЭТАЖИ
710 М²
РИТЕЙЛ ЗОНА
С5, 1 ЭТАЖ
590 М²
КНИЖНЫЙ МАГАЗИН С ЗОНОЙ КОВОРКИНГА
С5, 3 ЭТАЖ
500 М²
ОФИСНОЕ ПРОСТРАНСТВО
С5, 2 ЭТАЖ
590 М²
КОНЦЕРТНО-ТЕАТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА
С4, 1-2 ЭТАЖ (ВТОРОЙ ЭТАЖ-БАЛКОН)
1 ЭТАЖ — 350 М²; 2 ЭТАЖ — 200 М²
МУЗЕЙ ИНЖЕНЕРНОЙ МЫСЛИ
С3, 2-4 ЭТАЖИ
2470 М²
ШОУРУМЫ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ КОМПАНИЙ / ЗОНА ЭКСПО
С3, 1 ЭТАЖ
839 М²
ПРОСТРАНСТВО ВРЕМЕННЫХ ВЫСТАВОК / BLACK BOX
С2, 1 И 2 ЭТАЖ
650 М²
ДЕТСКИЙ КЛУБ
С1, 2 ЭТАЖ
210 М²
КАФЕ
С1, 3 ЭТАЖ
200 М²
ТВОРЧЕСКИЕ ЛАБОРАТОРИИ
С1, 1-3 ЭТАЖИ
810 М²

С1 - научиться:
мастерские и детский клуб:

творческие лаборатории

Оборудованные мастерские разной направленности, в которых взрослые и дети могут попробовать себя в области научно-технологического творчества. Здесь есть программа мастер-классов, но также мастерские можно снять для индивидуальных проектов. На базе мастерских организуется первая в России резиденция для художников, работающих в области Art&Science. Каждая лаборатория рассчитана примерно на 10-12 рабочих мест.

лаборатория робототехники
Взрослые и дети смогут изучить основы механики, электроники и программирования, а также попрактиковаться в создании и программировании роботов различных типов (мобильных, манипуляторов).

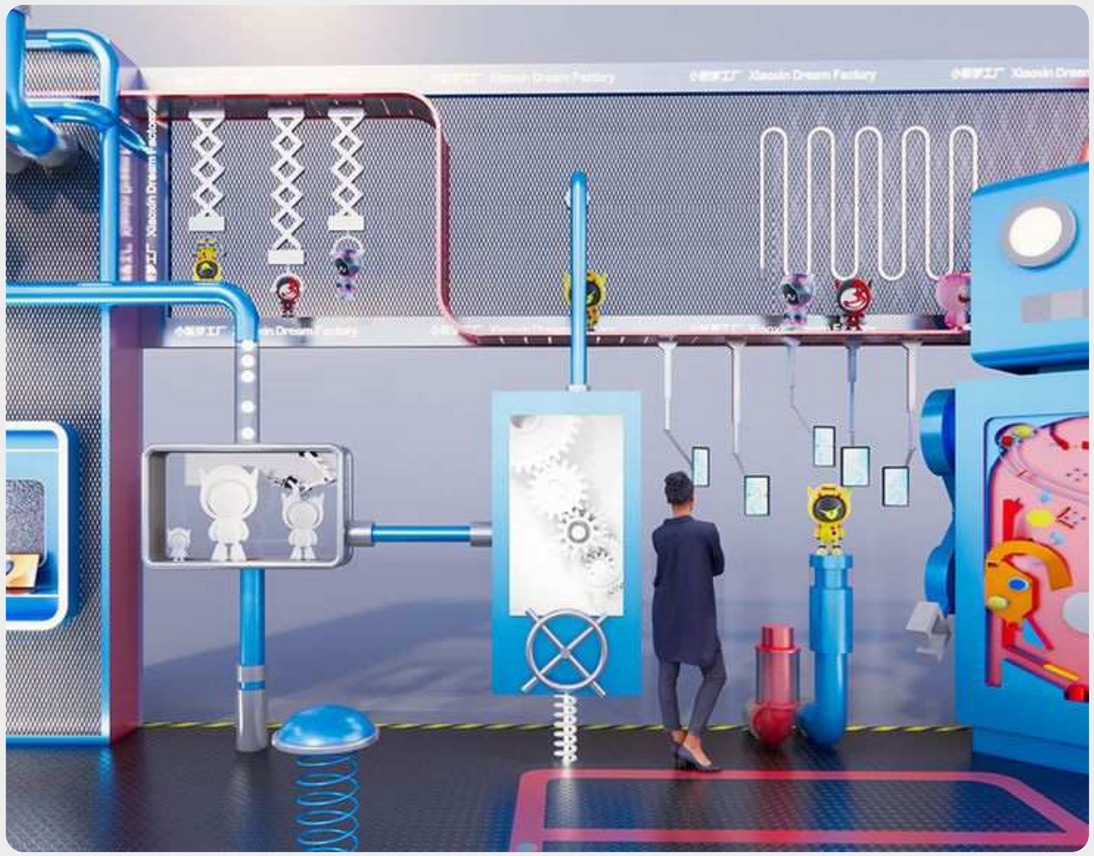
студия 3D-печати и аддитивного производства
Здесь посетители смогут работать с различными инновационными материалами (биопластиками, композитами, металлом), разрабатывать и печатать прототипы и готовые изделия на настольных и промышленных 3D-принтерах.

лаборатория электроники и микроконтроллеров
Проектирование и сборка электронных схем, работа с микроконтроллерами (например, Arduino, Raspberry Pi), программирование устройств.

лаборатория VR/AR
Эксперименты в области виртуальной реальности, дополненной реальности и смешанной реальности. Мастер-классы по применению этих технологий в образовании, искусстве, медицине и промышленности. Рабочие станции со шлемами виртуальной реальности, компьютерами, плазмами и другими необходимыми устройствами.

детский клуб и кафе

Пространство, где присмотрят и развлекут ребенка, пока взрослые посещают выставки и концерты в культурном центре. Здесь есть разделенные игровые зоны для малышей (до 3 лет) и детей постарше (3-7 лет), учебная зона для развивающих занятий, творческая зона, а также приемная, гардероб, санузел и офис/кухня для сотрудников.



С2 - впечатлиться: временные выставки

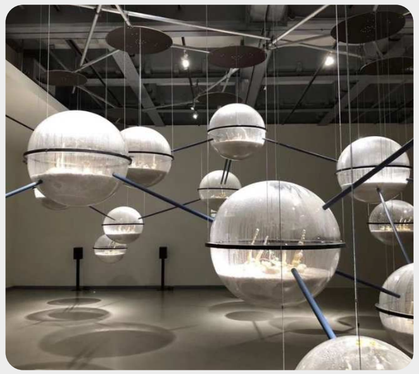
выставочное пространство Black Box
Зал оснащен современным мультимедийным оборудованием для демонстрации цифровых, световых и звуковых тотальных инсталляций, а также позволяет создавать иммерсивные пространства и выставки в формате «живых полотен»: стены и пол можно использовать в качестве проекционных поверхностей, в пространстве установлены лидары и кинекты, нет запрета на использовании дым-машины. Пространство потребует звукоизоляции.

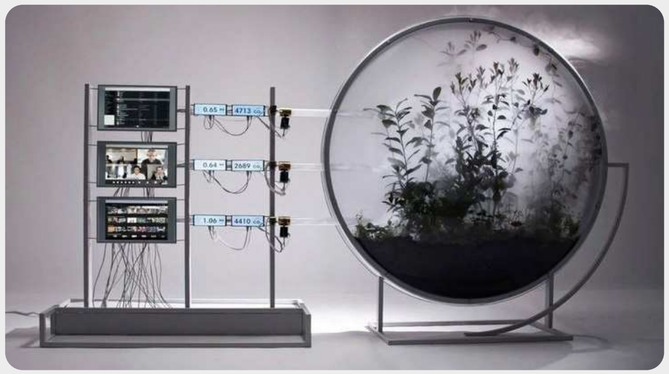
Демонстрация аудиовизуальных инсталляций и других примеров инновационного творчества подчеркнет технологичность образа культурного центра. Формат цифрового искусства поможет сократить расходы на производство новых выставок за счет использования имеющегося оборудования.
Здесь показывают привозные выставки, а также выставки, реализованные по кураторством команды культурного центра.

С3 - узнать:
музей инжереной мысли и шоурумы

музей инженерной мысли
Самая важная смысловая зона Главного корпуса Ижевского оружейного завода и точка притяжения туристов и горожан. Здесь расположится первая в России масштабная постоянная экспозиция, рассказывающая об истории инженерной мысли. У посетителей будет возможность узнать об истории инженерного дела и ключевых именах в России и мире, понять важность Ижевска как индустриального и высокотехнологичного центра, существующего на протяжении двух столетий. Главное сообщение и визуальные образы экспозиции связаны с идеей динамических процессов и развития.
В соответствии с прогрессивными трендами в музейном проектировании, экспозиция будет организована в интерактивном ключе, предлагая посетителям получить аффективный опыт и возможность непосредственного физического прикосновения к изучаемым явлениям. Помимо исторических и интерактивных экспонатов, в экспозицию будут интегрированы проекты современных художников, работающих в области научно-технологического искусства (Art & Science). Такой подход в организации экспозиции (интерактив + арт-проекты) обеспечит посетителям эмоциональное переживание истории, культуры и знаний.

зона шоурумов
Выставочные пространства, в которых российские и международные технологические компании представляют экспозиции, рассказывающие о своих разработках и достижениях. Ижевск — город не только с богатой историей промышленности, но и сильнейшей инженерной школой, который постоянно развивается, чтобы утвердиться в статусе города высоких технологий. Поэтому важно, чтобы локальные высокотехнологичные и промышленные компании также были представлены в шоурумах.
Зона шоурумов организована наподобие Экспо или выставочных павильонов компаний на ВДНХ и дает возможность посетителям из первых уст узнать о том, кто развивает технологии в России.
Пространства сдаются в аренду и застраиваются силами компаний-резидентов, при этом команда Музея оказывает кураторскую поддержку при разработке экспозиций шоурумов.





С4 - послушать: концертно-театральная площадка

Трансформируемое пространство со сценой и возможностью установить зрительный зал с креслами, где могут проходить различные мероприятия – от музыкальных концертов и театральных представлений до научно-популярных лекций, конференций и кинопоказов.

Площадка рассчитана на 100-300 человек. В корпусе также предусмотрены гардероб, бар и подсобные помещения.

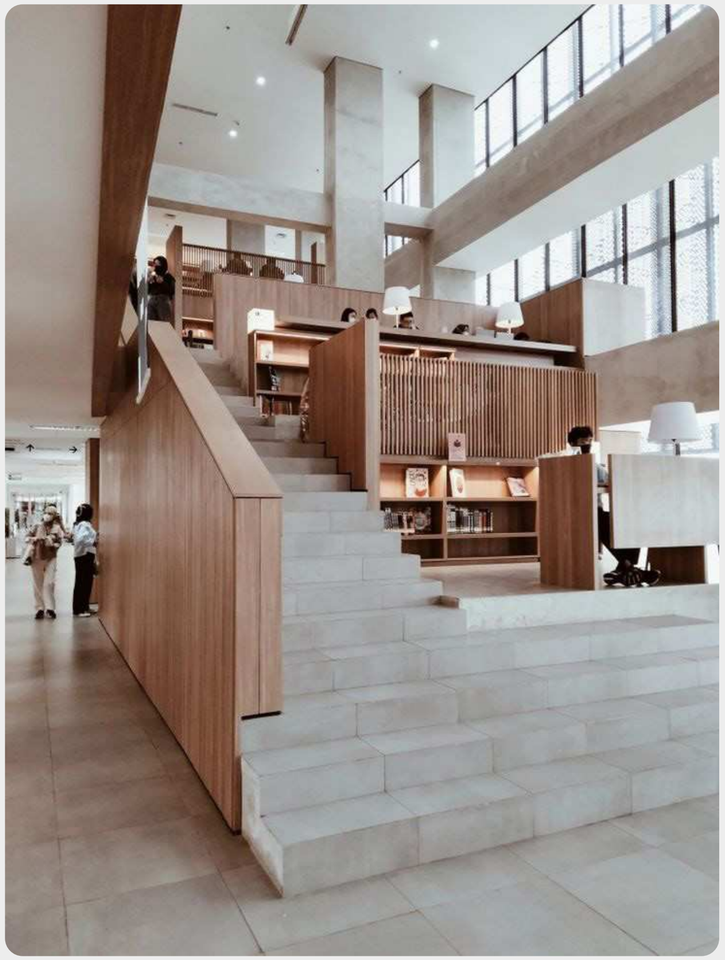
Третий этаж корпуса станет обзорной площадкой с видом на город, пруд и внутренний двор

С5 - поработать: книжный, коворкинг и офисы креативных компаний

книжный магазин с зоной коворкинга
Несетевой книжный магазин с подборкой книг о культуре, дизайне, архитектуре и искусстве. Организован так, чтобы в нем можно было проводить много времени за чтением книг или работой. Мультифункциональное пространство, где можно не только купить книги, но и использовать его как библиотеку, коворкинг или проводить время, пока дети посещают занятия в творческих лабораториях.

офисные пространства
Офисное пространство организовано по принципу опен-спейса (без деления на кабинеты) с общей приемной, кухней и санузлами, и сдается в аренду с оборудованием и меблировкой.
Часть пространств арендуется креативными командами города; другая часть отдана команде реализации проекта (на этапе проектирования музея и программирования событий), а в дальнейшем сотрудникам культурного центра. Таким образом, культурный центр становится местом для нетворкинга, объединяя деятелей культуры и искусства Ижевска под одной крышей.

ритейл-зона (1 этаж)
Ритейл-зона с уникальными продуктами локальных и российских дизайнеров. Выбор арендаторов курирует команда Культурного центра, чтобы соблюсти фокус на эстетичность пространства, качество услуг и смысловое единство.



Т - потусоваться: ресторан, цифровое искусство, ритейл

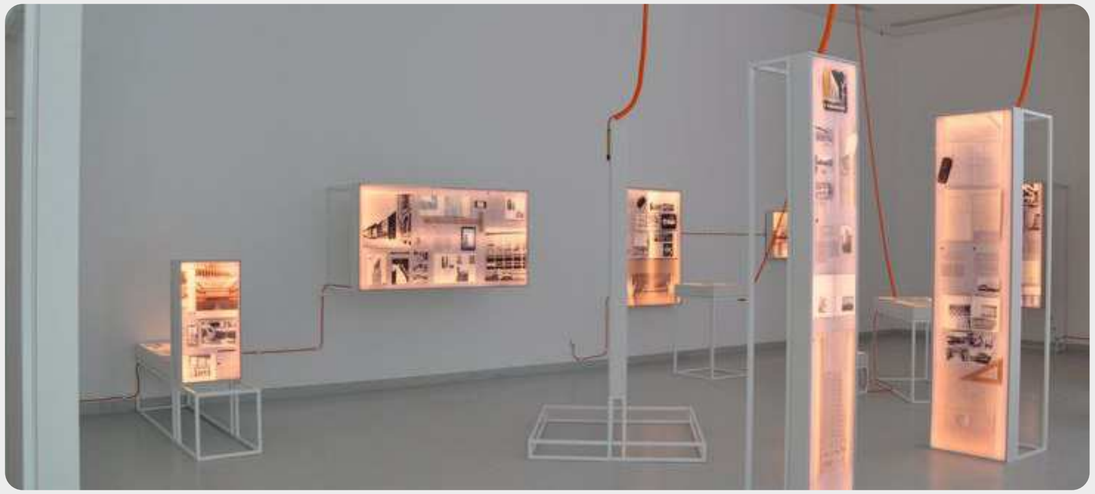
Пока основное здание находится в строительных лесах, активация ранее «слепой» зоны до запуска основных пространств Главного корпуса начнется с открытия временной клубно-выставочной площадки с рестораном. Гостей ждет эффектный интерьер и художественные инсталляции, которые хочется фотографировать и поделиться впечатлениями в социальных сетях.

В завершении проекта корпус сменит свою функцию и предстанет в новом свете:

пространство временных выставок / White Cube
Выставочная площадка для временных выставок-блокбастеров позволяет размещать масштабные инсталляции, а передвижные перегородки — зонировать пространство. Зал-трансформер может функционировать как большое единое пространство, либо делиться на несколько небольших с отдельными входами в зависимости от задач.

Таким образом, можно удовлетворить запрос горожан на частую смену экспозиций, что даст возможность неоднократно посещать культурный центр и каждый раз получать новый опыт. Пространство создано с соблюдением температурных и влажностных режимов, необходимых для экспозиции старого искусства.

ритейл-зона (1 этаж)
Ритейл-зона с уникальными продуктами локальных и российских дизайнеров. Выбор арендаторов курирует команда Культурного центра, чтобы соблюсти фокус на эстетичность пространства, качество услуг и смысловое единство.



форматы мероприятий

Площадка	Название события	Параметры доступности	Регулярность проведения	Продолжительность	Вместимость
1 Музей	**Постоянная экспозиция**	По билетам индивидуально, с экскурсиями	Постоянное	5 лет	≈ 200 одновременно ≈ 300 000 в год
2 White Cube	**Временная выставка** старое искусство, искусство новых медиа, научно-технлогическая выставка	По билетам индивидуально, с экскурсиями	3 раза в год	4 месяца	≈ 130 одновременно ≈ 208 000 в год
	Выставка резидентов	По билетам индивидуально	1 раза в год	1 месяц	≈ 130 одновременно ≈ 208 000 в год
3 Black Box	**Временная выставка** мультимедийное искусство, групповая выставка, тотальная инсталляция	По билетам индивидуально	5-6 раз в год	2-3 месяца	≈ 100-150 одновременно ≈ 200 000 в год
	Перформанс	По билетам	Разовое	1-1,5 часа	200
	Выставка резидентов	По билетам индивидуально	1 раза в год	1 месяц	≈ 100-150 одновременно ≈ 200 000 в год
	Йога	По билетам	Разовое	1-1,5 часа	< 100 одновременно
	Закрытые мероприятия праздники, свадьбы, корпоративы	Закрытое по приглашениям	Разовое	1 день	< 300

форматы мероприятий

Площадка	Название события	Параметры доступности	Регулярность проведения	Продолжительность	Вместимость
4 Творческие лаборатории	**Практический курс**	По абонементу	Повторяющееся	8 занятий по 45 мин.	10-15
	Мастер-класс	По билету	Повторяющееся	2 часа	10-15
	Резиденция	Закрытое по результатам опен-колла	Индивидуальный график	Индивидуальный график	< 5 одновременно
5 Концертно-театральная площадка	**Концерт** локальные и привозные группы, электронная, экспериментальная музыка	По билету	Разовое	1,5-3 часа	300-500
	Спектакль гастроли лучших театров России, локальный продакшн	По билетам	Разовое	2-4 часа	300-500
	Кинопоказ авторское кино	По билету	Повторяющееся	1,5-3 часа	300-500
	Конференция IT, технологическое предпринимательство, промышленность, нано-технологическое искусство	Закрытое по регистрации / по билету	Разовое	1-3 дня	< 150
	Лекция киноут-спикера визионеры из разных областей знания	По билету	Разовое	1,5-2 часа	300-500
	Закрытые мероприятия праздники, свадьбы, корпоративы	Закрытое по приглашениям	Разовое	1 день	< 300 человек

форматы мероприятий

Площадка	Название события	Параметры доступности	Регулярность проведения	Продолжительность	Вместимость
7 Книжный магазин	**Презентация книг**	По билету	Повторяющееся	2 часа	10-15
	Резиденция	Открытое по регистрации	Разовое	1,5-2 часа	30
	Круглый стол	Открытое по регистрации	Разовое	1,5-2 часа	30
8 Пространство с временным рестораном, клубной и выставочной площадкой на крыше корпуса Т	**Вечеринки, небольшие концерты, ресторан**	Открытое	Постоянное	2-4 часа	300-500
9 Фасад ГК	**Фестиваль света, видеомэппинг**	Открытое	Разовое	1 день	горожане
10 Двор и набережная реки ИЖ	**Выставки паблик-арта**	Открытое	1 раз в год в летнее время	4-5 месяцев	посетители культурного центра
11 Смотровые площадки корпусов С2 и С4	**Выставки паблик-арта**	Открытое	1 раз в год в летнее время	4-5 месяцев	100-150 одновременно
12 Шоурумы	**Постоянная экспозиция**	Открытое	Постоянное	1-2 года	< 300 одновременно

пример годового таймлайна

январь

- фестиваль света
- каникулы для детей в творческих лабораториях
- новогоднее шоу в Black Box
- White Cube: выставка художников, экспериментирующих со льдом и температурой

февраль

- кинофестиваль
- старт резиденции art&science
- выставка ИИ-искусства в Black Box
- White Cube: выставка художников, экспериментирующих со льдом и температурой

март

- конференция по IT
- выставка ИИ-искусства в Black Box
- фестиваль электронной музыки
- White Cube: выставка об истории компьютерного искусства в России и СССР

апрель

- White Cube: выставка об истории компьютерного искусства в России и СССР
- Black Box: йога и медитация в цифровом проостранстве

май

- White Cube: выставка об истории компьютернного искусства в России и СССР
- открытие фестиваля паблик-арта на общественных пространствах ГК
- конференция по робототехнике

июнь

- White Cube: выставка об истории компьютернного искусства в России и СССР
- фестиваль паблик-арта на общественных пространствах ГК
- фестиваль искусства, науки и технологий

пример годового таймлайна

июль

- фестиваль паблик-арта на общественных пространствах ГК
- театральный фестиваль
- White Cube: выставка технологического искусства, посвященного экологии

июль

- White Cube: выставка технологического искусства, посвященного экологии
- фестиваль паблик-арта на общественных пространствах ГК
- фестиваль светового искусства в акватории пруда

сентябрь

- White Cube: выставка технологического искусства, посвященного экологии
- фестиваль светового искусства в акватории пруда
- фестиваль паблик-арта на общественных пространствах ГК

октябрь

- выставка участников резиденции Art&Science в White Cube
- конференция, посвященная технологическому предпринимательству
- фестиваль модульных синтезаторов

ноябрь

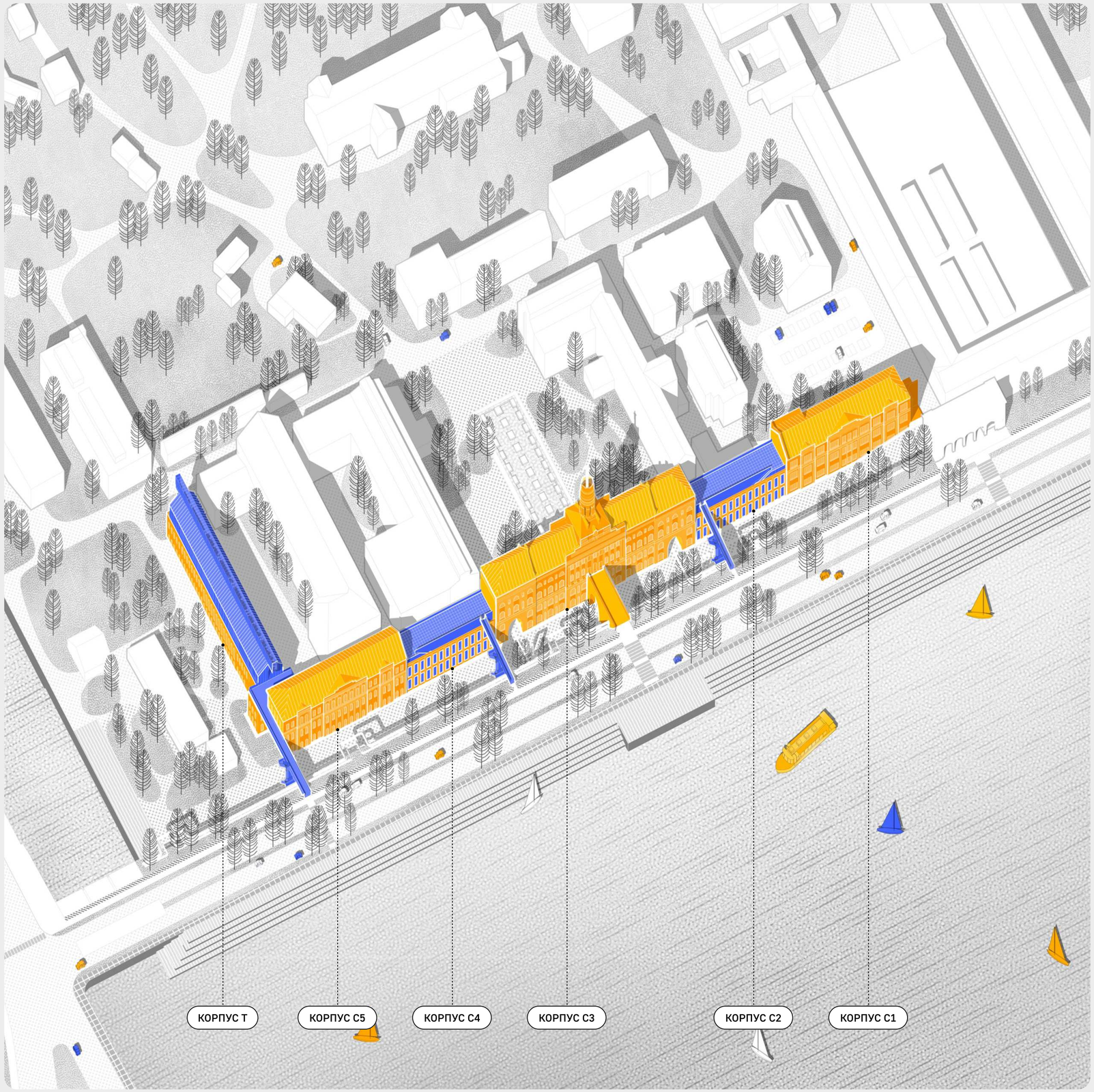
- Конференция, посвященная мультисенсорным практикам в музеях
- White Cube: выставка художников, экспериментирующих со льдом и температурой
- ярмарка современного искусства в Black Box

декабрь

- новогоднее шоу в Black Box
- White Cube: выставка художников, экспериментирующих со льдом и температурой

ЧАСТЬ 4

архитектура


КОРПУС Т
КОРПУС С5
КОРПУС С4
КОРПУС С3
КОРПУС С2
КОРПУС С1

план преобразований

Наш подход к работе над зданием строится на внимательном изучении и выявлении оригинального авторского замысла.

Мы предлагаем разобрать третьи этажи и внутренние конструкции советских корпусов, восстановив изначальный богатый силуэт здания и раскрыв новые панорамы заводской части города.

Появившиеся новые пространства в здании способны вместить масштабные зальные функции.

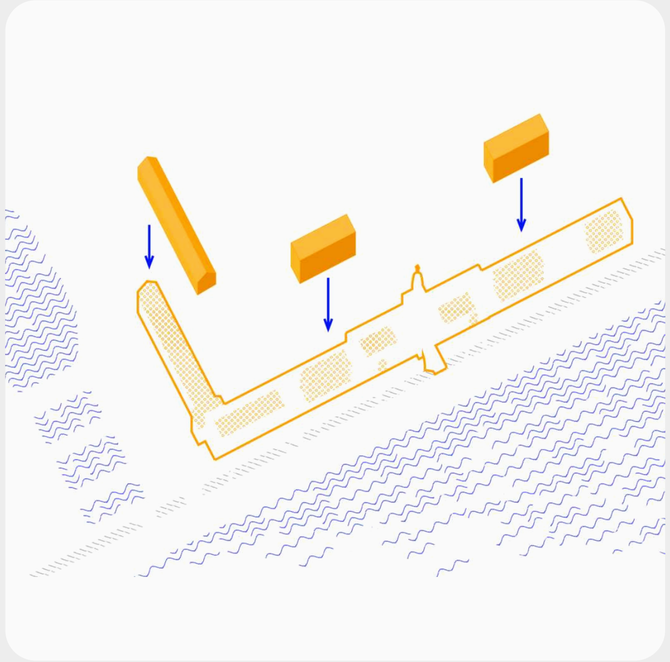
Новые объемы скрыты за историческими стенами, а в корпусе Т объем находится в исторических габаритах третьего этажа.

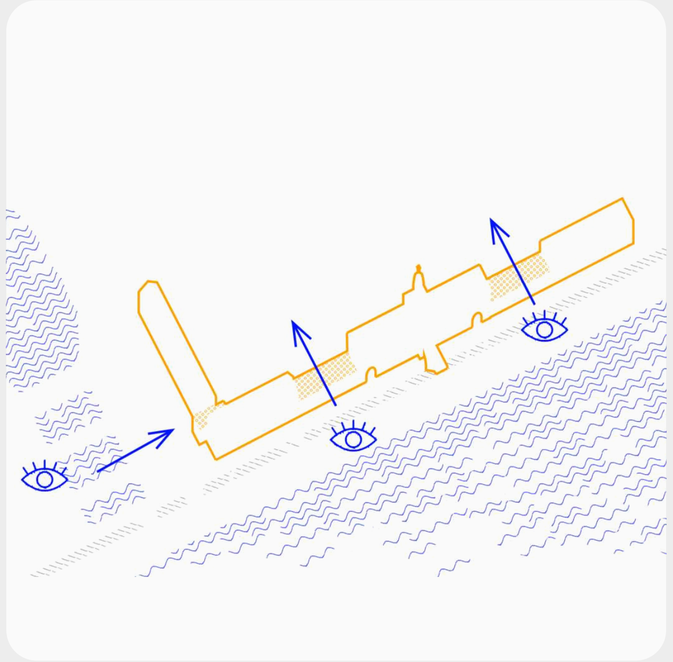
На месте поздних надстроек появляются новые приподнятые площади. Они находятся в уровне набережной и соединяются с ней пешеходными мостами.

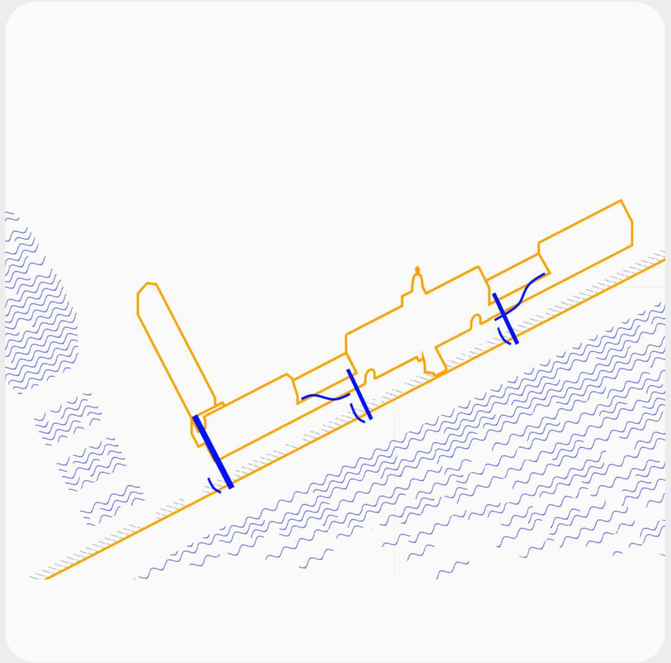
Новые площади, вместе с внутренними помещениями третьего этажа формируют насыщенную и доступную анфиладу пространств и функций.

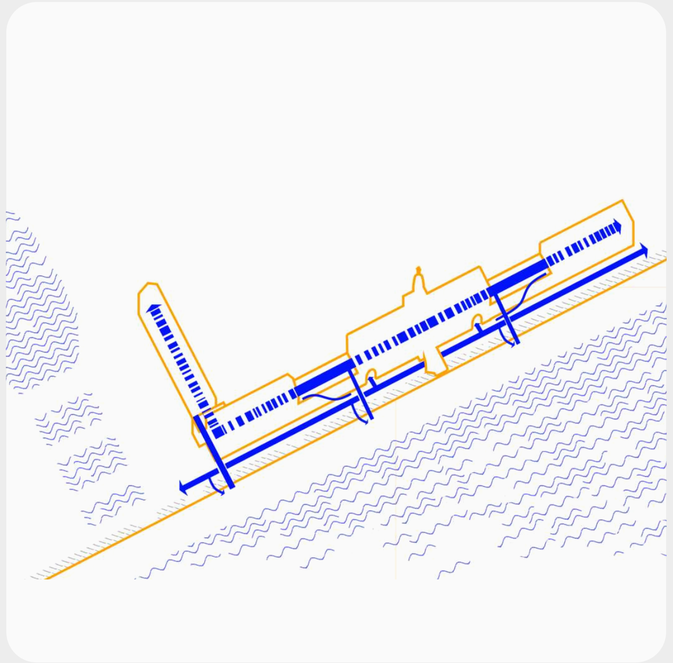
Пешеходный «канал» вдоль здания объединяется с верхним уровнем лестницами и лифтами. Два основных уровня здания становятся тесно переплетены.

В нашем предложении у здания появляется целых два полноценных «первых этажа»!







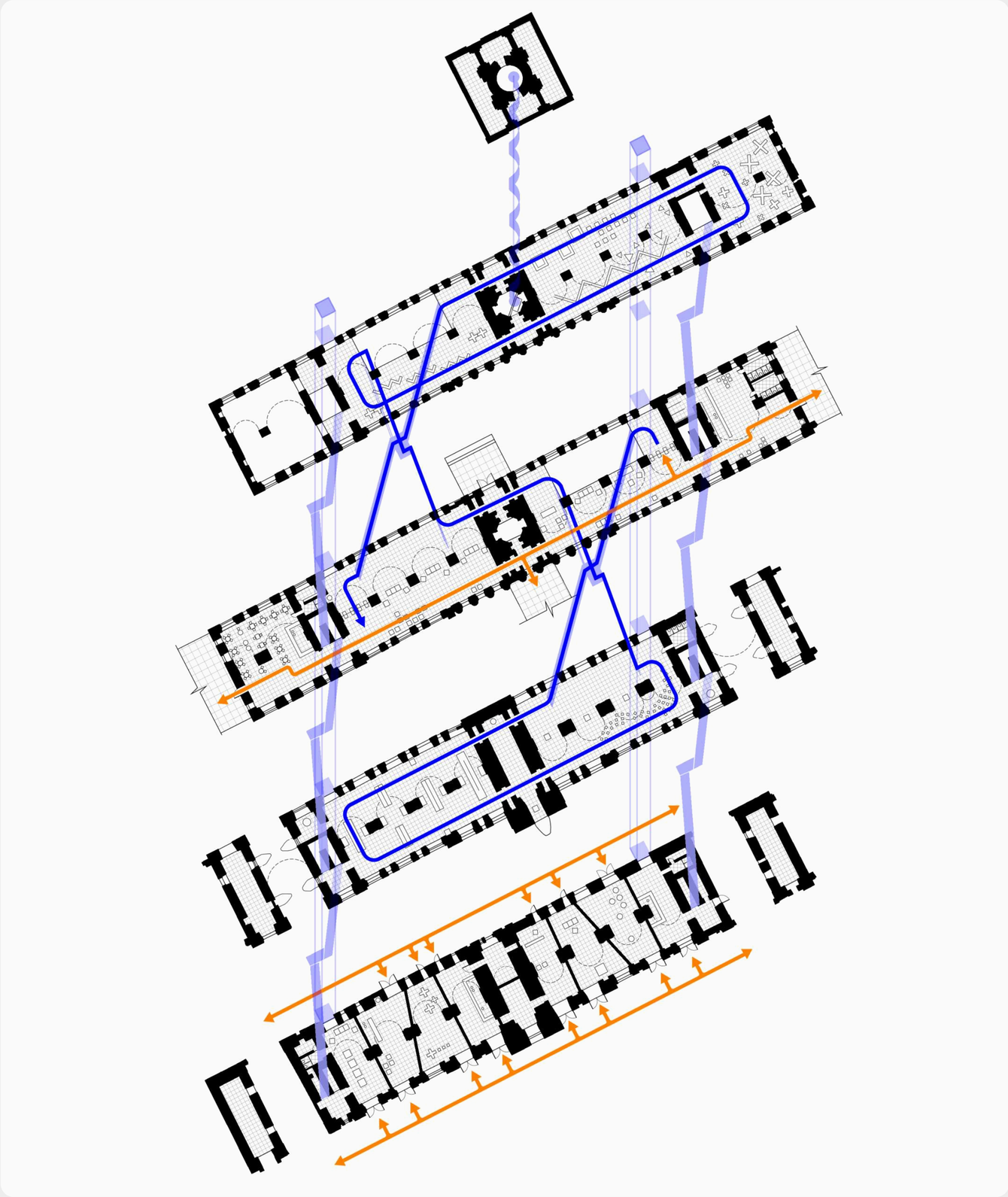


С3 – музей инженерной мысли и шоурумы

Центральная четырёхэтажная часть здания Главного корпуса с башней – очевидный акцент и доминанта всего заводского ансамбля. Здесь расположено ключевое пространство культурного центра – музей инженерной мысли, который занимает все помещения, за исключением первого этажа.

Вход в музей осуществляется с уровня третьего этажа с двух площадей, расположенных на кровлях смежных корпусов. Доступ на эти кровли возможен как с уровня первого этажа, так и непосредственно с набережной по новым пешеходным мостам. В торцах корпуса располагаются кассы, рецепция, магазин, гардероб и санузлы. Центральная часть корпуса, выделенная лестницами, разделена вдоль на доконтрольную и собственно музейную зону. По анфиладе, расположенной вдоль северного фасада, посетители могут пройти аванзал насквозь, не заходя в музей. При этом сохраняется эффект присутствия: так, например, прохожие и посетители музея могут видеть друг друга через сквозные проёмы в стенах башни.
Посетители музея движутся по маршруту, объединяющему три уровня здания с помощью лестниц и лифтов, расположенных на месте аварийных участков перекрытий. Маршрут закольцовывается и выводит посетителей на исходный уровень третьего этажа.

На четвёртом этаже и чердаке расположены административные, технические и служебные помещения.
Зона шоурумов первого этажа представляет собой несколько сквозных лотов с доступом как со стороны пруда, так и со стороны внутреннего двора.



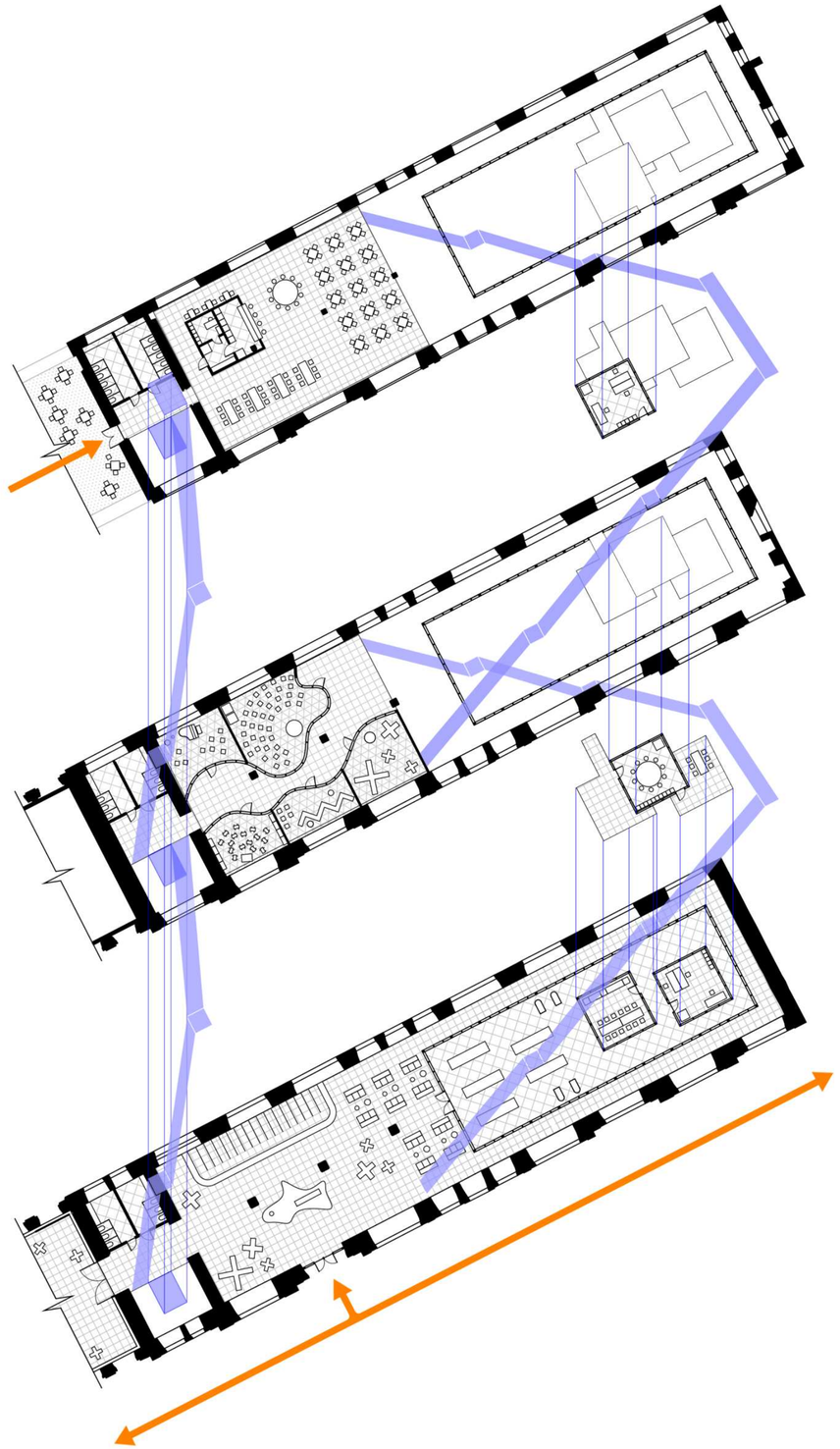
4 ЭТАЖ

С1 – лаборатории и детский клуб

В самом западном корпусе, сильно перестроенном в XX веке, располагаются блок лабораторий и помещений для занятий, а также детский клуб.

Вход в корпус возможен как с уровня земли, так и с эксплуатируемой кровли смежного корпуса С2 непосредственно на 3-й этаж.
В западной части корпуса – многоуровневый блок лабораторий. Между его витражами и внешними стенами здания предусмотрен пандус, соединяющий все три этажа корпуса.

В восточной части сохраняются существующие перекрытия.
На первом этаже предполагается вместительная входная зона с гардеробом, фойе и санузлами. Эта зона работает как на лабораторный кластер, так и на детский клуб, а также служит входом в смежное помещение выставочного зала, расположенное в соседнем корпусе.
Второй этаж отдан для пространств занятий с детьми; на третьем – кафе с выходом на эксплуатируемую кровлю корпуса С2. Пространства детского клуба и лабораторий разделяет эффектный атриум.

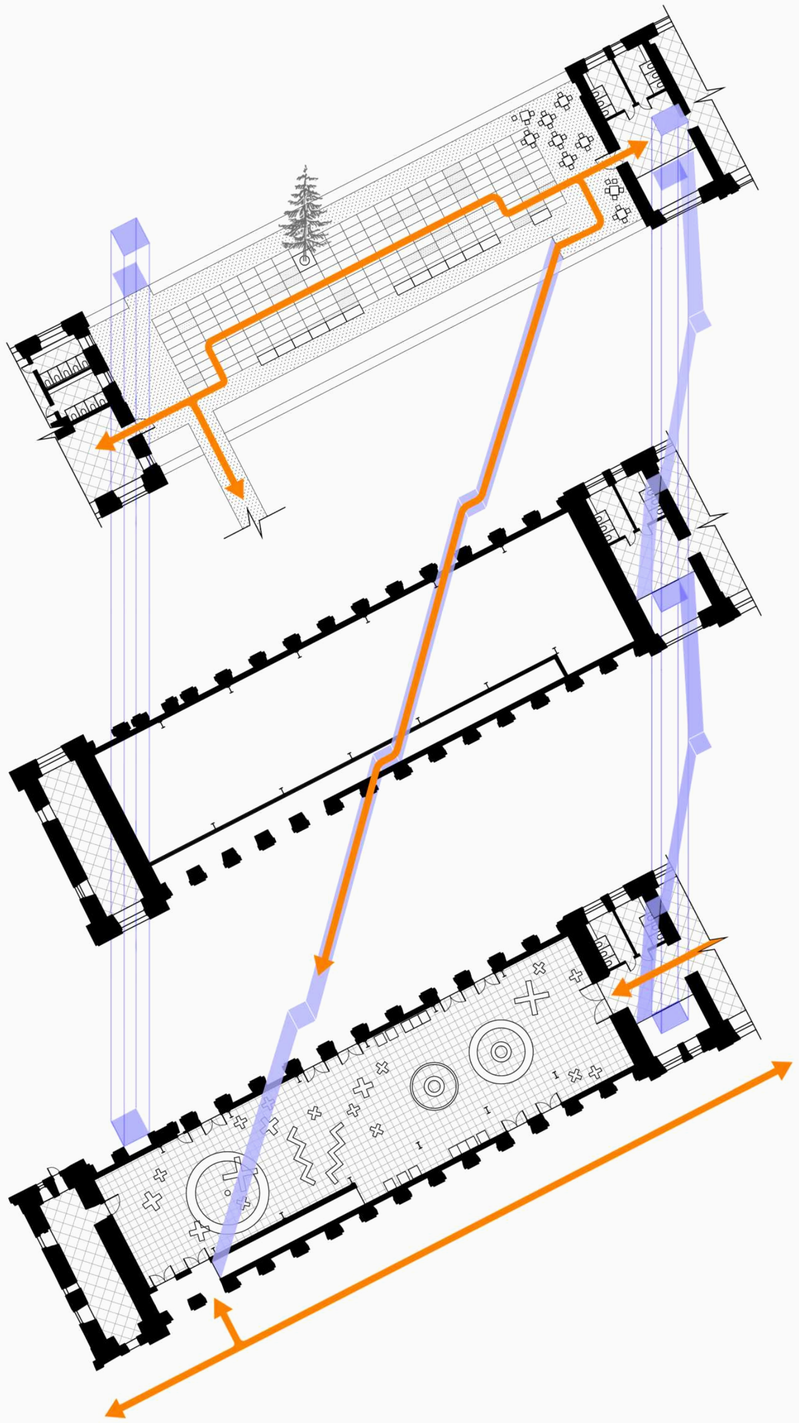


С2 – временные выставки / white cube

Корпус С2 был построен в 20-х годах XX века, при уточнении предмета охраны он может быть исключён из перечня, что позволит создать новое просторное помещение (до 15 метров) без промежуточных опор.

Предлагается демонтировать все внутренние конструкции корпуса, оставляя его внешние стены. Внутрь помещается новый объем современного и функционального выставочного зала. При этом этажность блока понижается с 3-х до 2-х – это делается для восстановления исторического силуэта комплекса и позволяет организовать приподнятую площадь на крыше корпуса, которая оказывается практически в одной отметке с уровнем набережной.

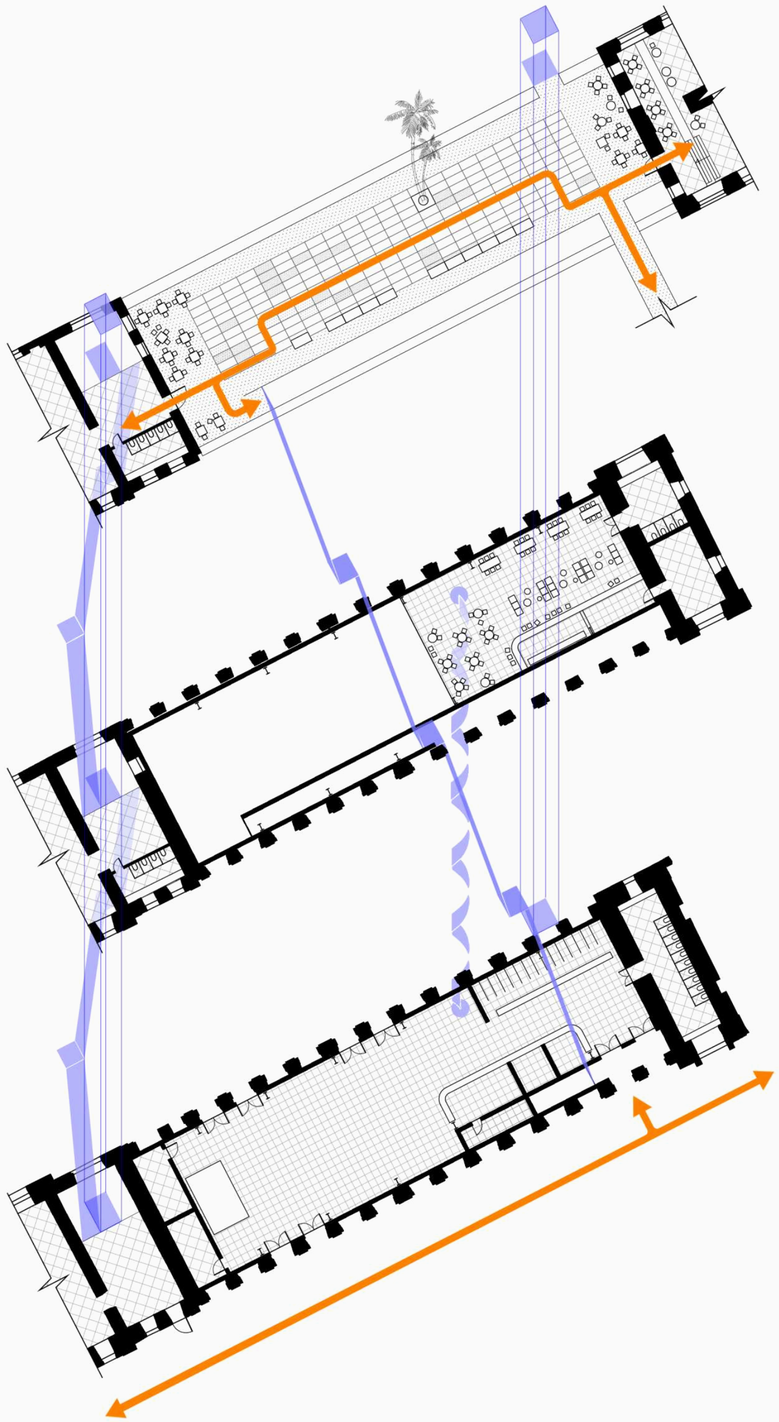
С эксплуатируемой кровли можно попасть в смежные корпуса музея и детского клуба. В зазоре между новым объёмом и старыми стенами располагается открытая лестница, ведущая на крышу здания. С набережной эксплуатируемую кровлю связывает пешеходный мост.



С4 – концертно-театральная площадка

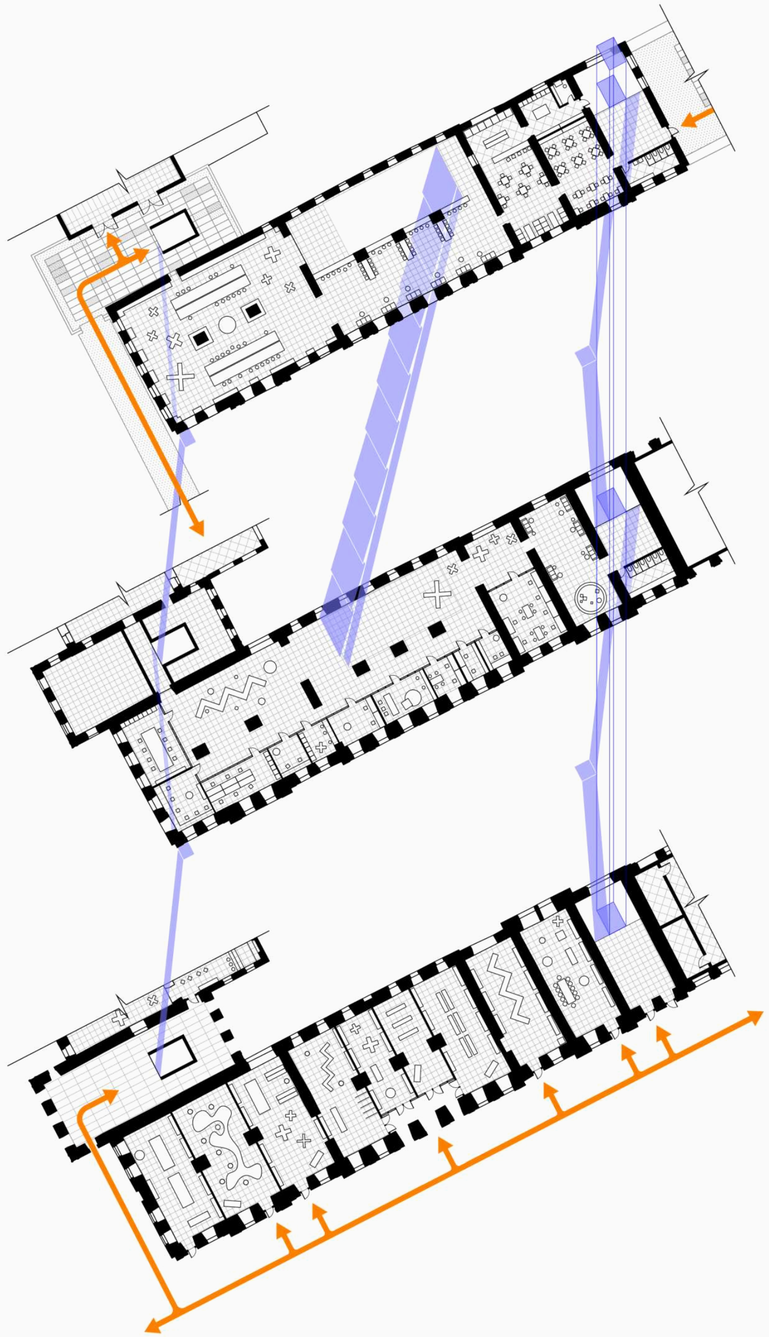
Как и корпус С2, корпус С4 был построен в 20-х годах XX века. Предлагается подход аналогичный преобразованиям корпуса С2: вставка нового объёма в сохраняемые наружные стены. Третий этаж разбирается и в уровне пола третьего этажа смежных корпусов устраивается новая камерная площадь, на которую можно подняться с первого этажа по открытой лестнице или пройти по пешеходному мосту непосредственно с набережной. Важно отметить, что эксплуатируемые кровли корпусов С2 и С4 становятся визуальными связями набережной и ранее скрытой обширной заводской территории – своеобразными городскими балконами, с которых в одну сторону открывается панорама пруда, а в другую – новый вид на индустриальный ландшафт Ижевска.

Внутреннее функциональное наполнение корпуса С4 потребовало несколько иных, чем в случае корпуса С2 решений. Вход в концертный зал осуществляется с уровня первого этажа. При входе расположен вместительный гардероб, а также блок санузлов и необходимые помещения контроля. Пройдя фойе, посетитель попадает в основной зал, из которого может подняться на антресоль, расположенную над входной зоной.



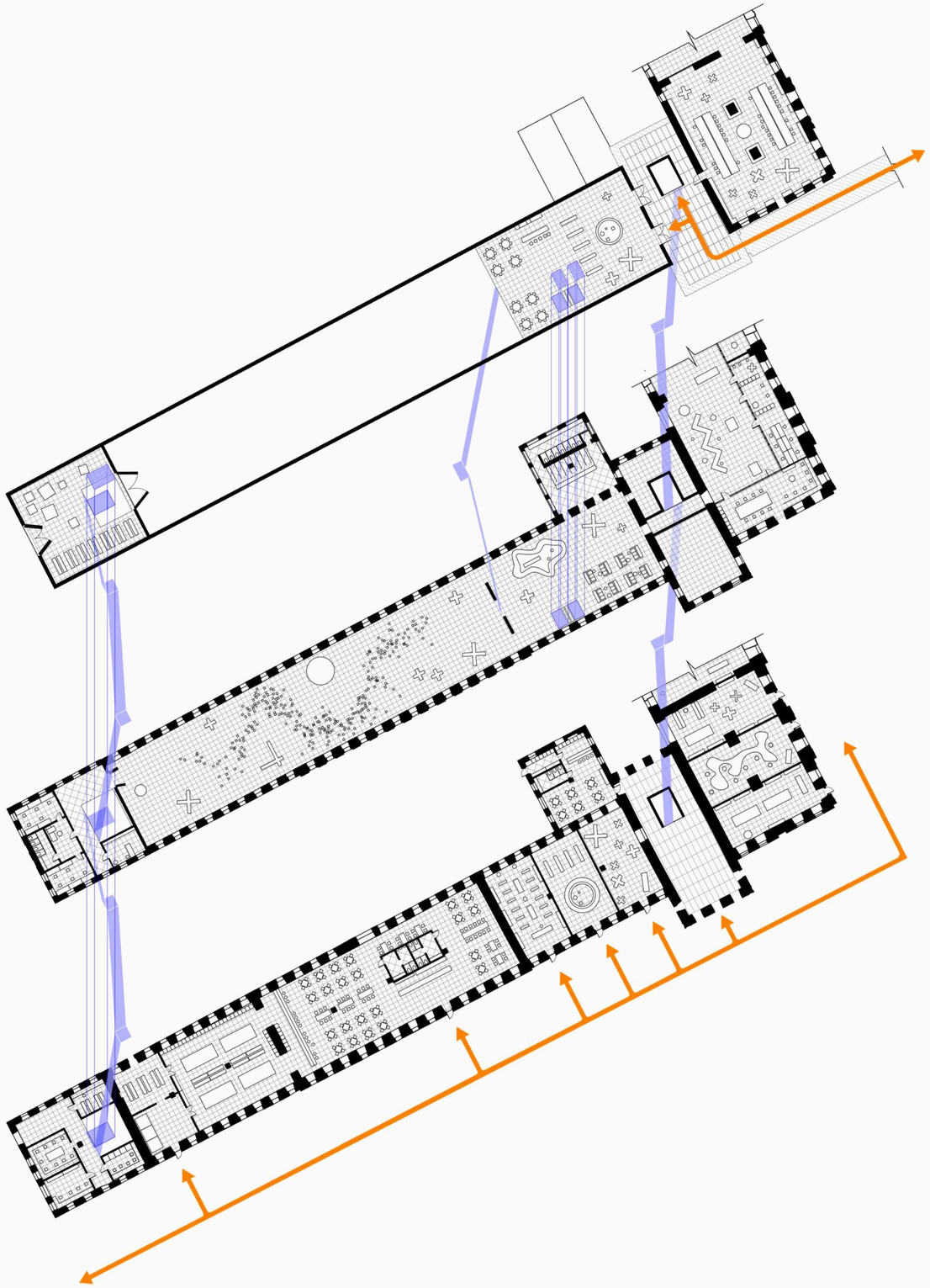
С5 – ритейл, офисы, книжный магазин и коворкинг

Корпус С5 – первый из построенных корпусов ансамбля главного корпуса. Расположенный в восточной части комплекса, он обладает наилучшей видимостью и прямой доступностью из городской (Нагорной) части. Преимущества его расположения позволяют разместить в его первом этаже арендные помещения торговли и общепита с входами непосредственно с улицы.
На втором этаже располагаются помещения офисов. Третий этаж занимает книжный магазин, открытая зона коворкинга и небольшое кафе, выходящее на эксплуатируемую кровлю смежного корпуса С4. При этом книжный магазин также имеет отдельный вход с небольшой площади, расположенной на части кровли корпуса Т. Таким образом третий этаж корпуса С5 является полностью проницаемым, что обеспечивает поток посетителей в магазине и кафе.
На месте аварийного участка перекрытия между вторым и третьим этажом организован амфитеатр, естественно связывающий зону коворкинга и офисы на 2-м уровне. Оригинальная стропильная система сохраняется и становится важной частью интерьера здания.



Т – выставки, ресторан, ритейл

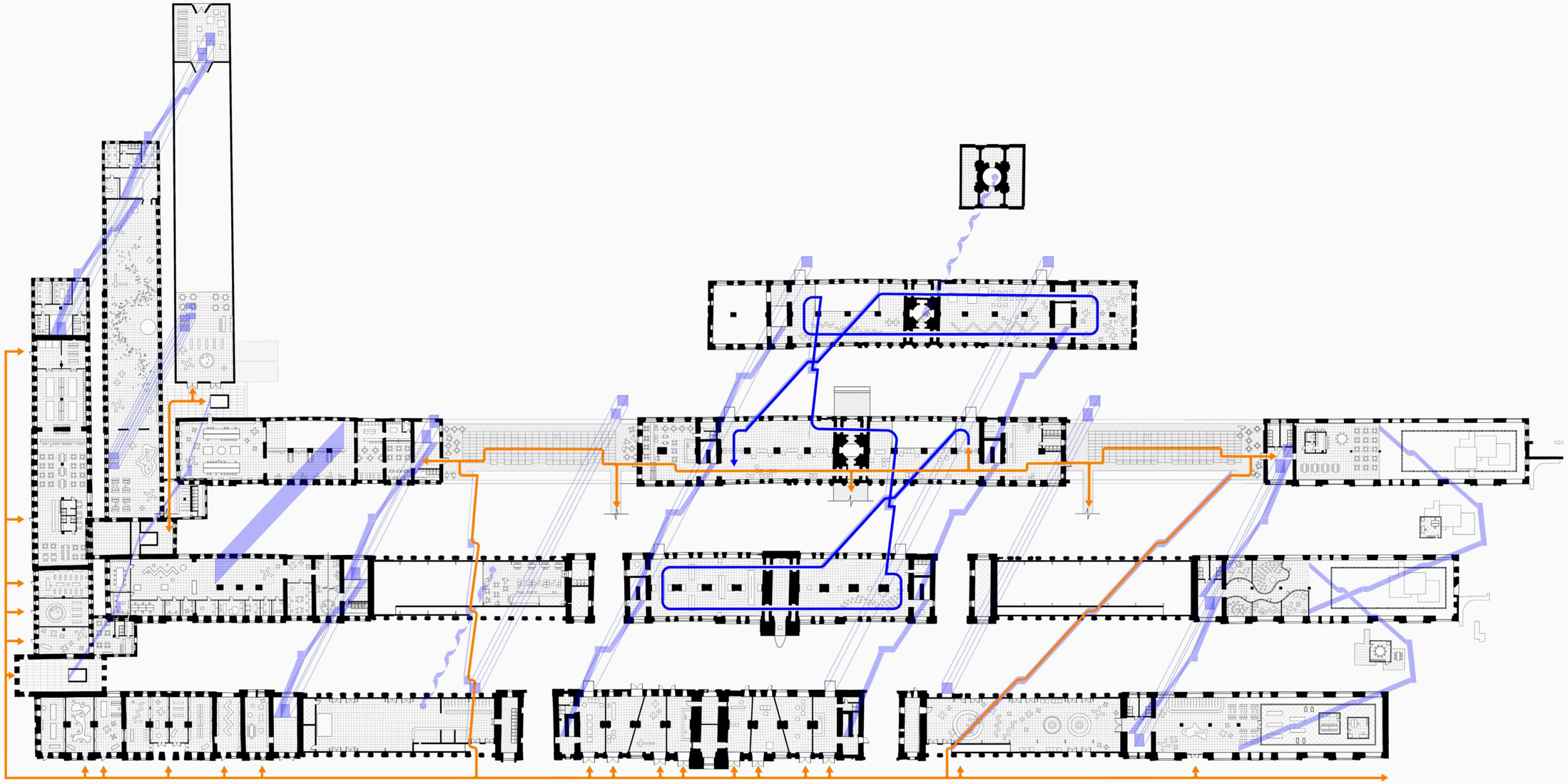
Исторически двухэтажный корпус Т был надстроен третьим этажом в середине XX века. Вместе с надстройкой были заново устроены перекрытия и центральный ряд колонн во всем корпусе. Мы предлагаем демонтировать позднюю надстройку, перекрытие между вторым и третьим этажом и внутренние стены в уровне второго этажа.
В образовавшееся пространство интегрируется новый двусветный объем выставочного зала. Общие габариты новой вставки укладываются в габариты советской надстройки. В коньке нового зала располагается кран-балка, способная загружать экспонаты непосредственно с улицы и перемещать их по помещению. Над кран-балкой расположен зенитный фонарь с системой автоматического зашторивания.
В северной части корпуса, в зоне расширения, новый объем не доходит до края, оставляя место для камерной входной площади, с которой можно попасть не только в выставочный зал, но и в корпус С5 и книжный магазин. Эта площадь также соединена с набережной пешеходным мостом.
С площади, расположенной в створе технического прохода вдоль внутреннего фасада главного корпуса, открывается новый вид на перспективу Главного корпуса и эффектный ракурс на центральную башню.

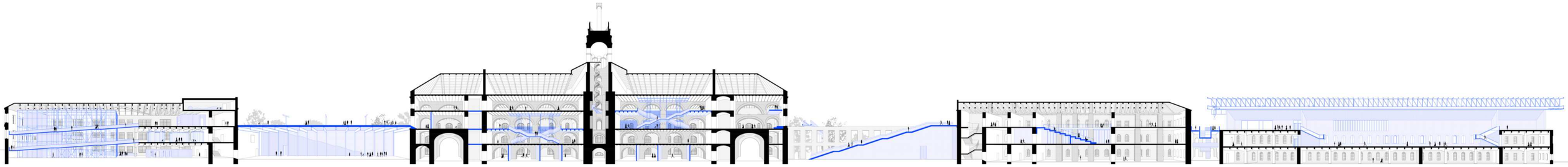


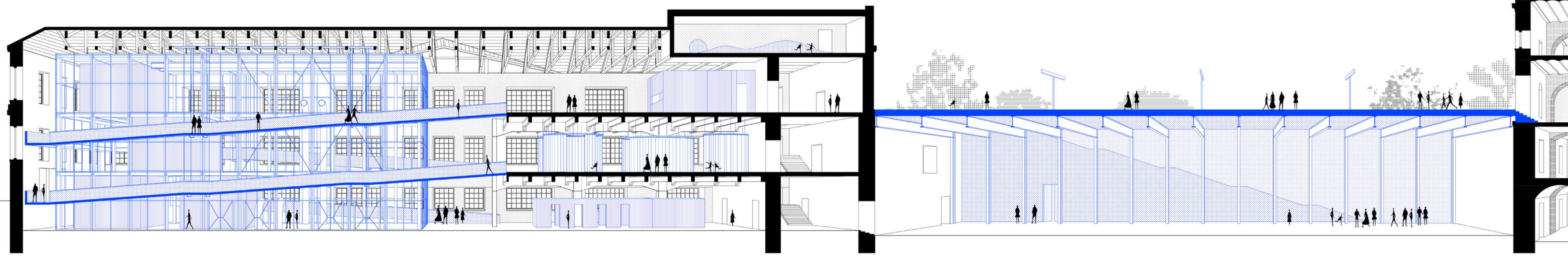
ЧАСТЬ 5

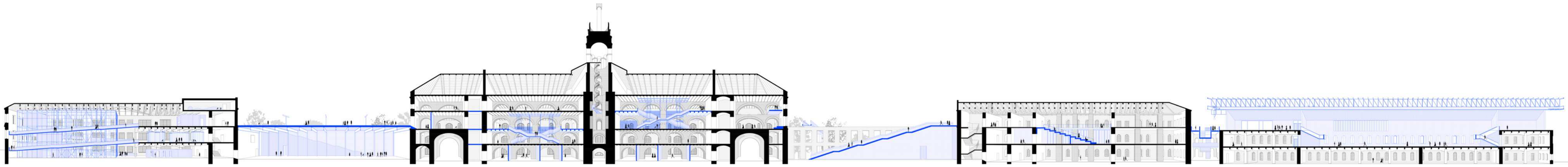
маршруты и сценография

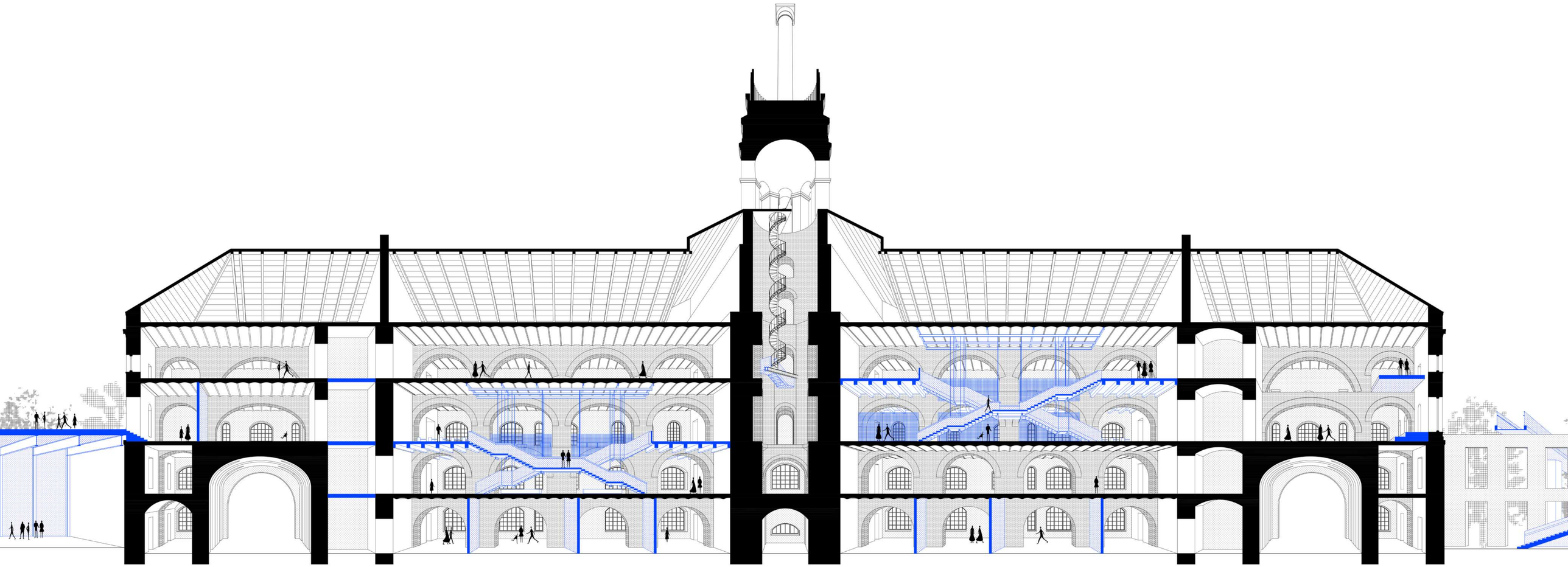
маршруты и сценарии перемещения

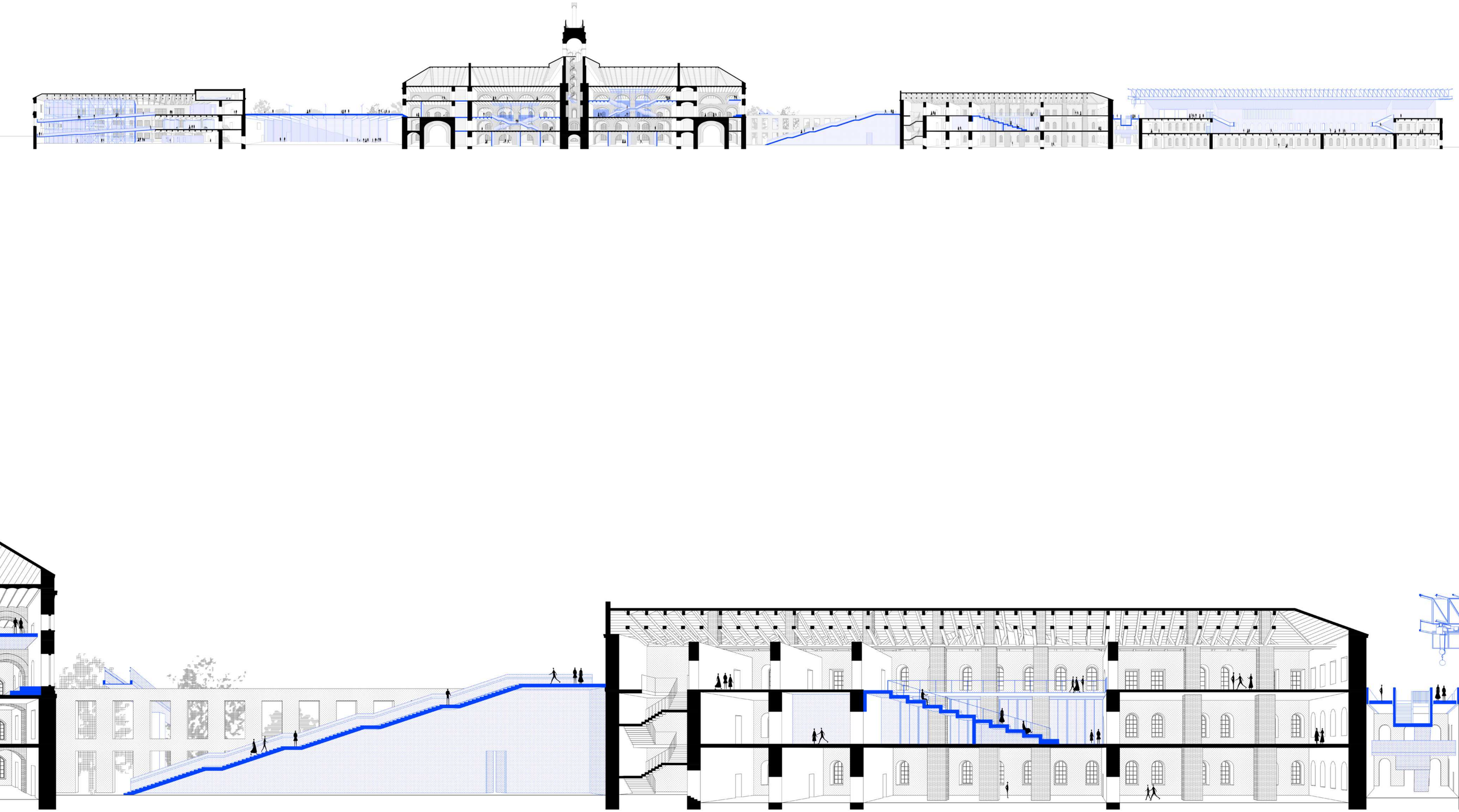


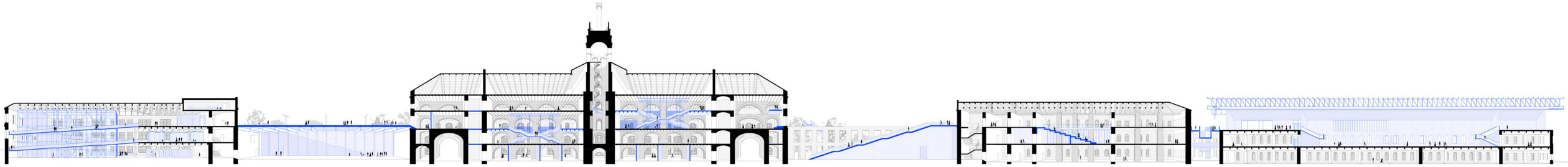


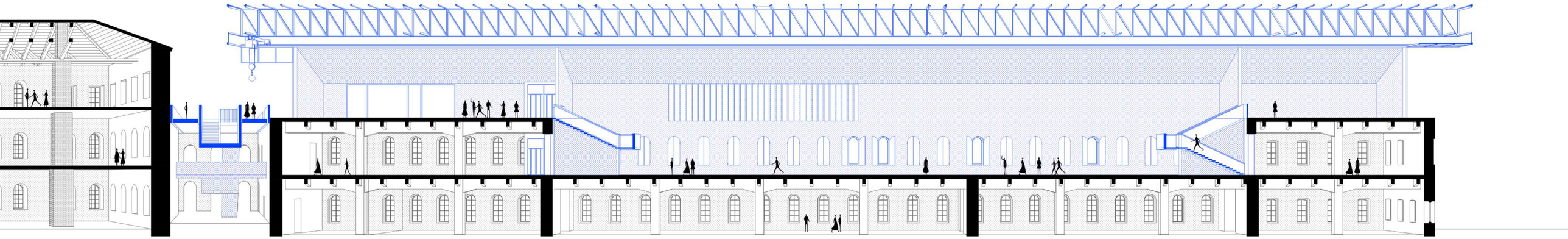












ЧАСТЬ 6

мастерплан развития территории

мастерплан развития территории

Проектное решение по благоустройству территории предполагает разработку в контексте имеющейся системы общественных городских пространств (согласно стратегии пространственного развития генплана города на 2035 г.) с оборудованием пешеходных зон, уличного освещения, информационно-навигационной системы, формированием общественных пространств. Регенерация территории выполняется с учётом исторической среды Ижевского железоделательного завода и расположения зданий промышленного зодчества с целью развития культурных городских общественных пространств, обеспечением досуговых пространств для разных социальных групп, оборудованием событийных и фестивальных площадок, рекреационных зон.

Культурный центр в Главном корпусе оружейного завода откроется в несколько очередей
Такая постепенность дает возможность открыть территорию ГК для горожан раньше, активизировать ранее «слепую» зону и при этом закрепить за зданием образ культурного центра до запуска основного корпуса.

1 Этап

В первую очередь предполагается возведение строительных лесов, реализация проекта подсветки главного корпуса, и строительство пешеходного моста к корпусу Т.

2 Этап

Во вторую очередь для посетителей откроется крыша корпуса Т с временное клубно-выставочной площадкой и рестораном, куда посетители попадают по имеющемуся мосту, ведущему на третий этаж зданий.

3 Этап

Во третью очередь откроются корпуса С4 и С5 с концертно-театральной площадкой, книжным с коворкингом, офисными пространствами.

4 Этап

В четвертую — основные смысловые пространства Главного корпуса: корпуса С1, С2 и С3 и двор с прудом. В корпусах расположится музей, шоурумы технологических компаний, творческие лаборатории, детский клуб, пространство для временных выставок. Появится возможность посетить башню и посмотреть оттуда на город.

5 Этап

В пятую очередь будет перезапущен корпус Т, где откроется пространство для мультимедийных выставок и ритейл-зоны, а также завершится реконструкция улично-дорожной сети и подключение к ней внутренних проездов.

генеральный план 1 этап

генеральный план
1 этап

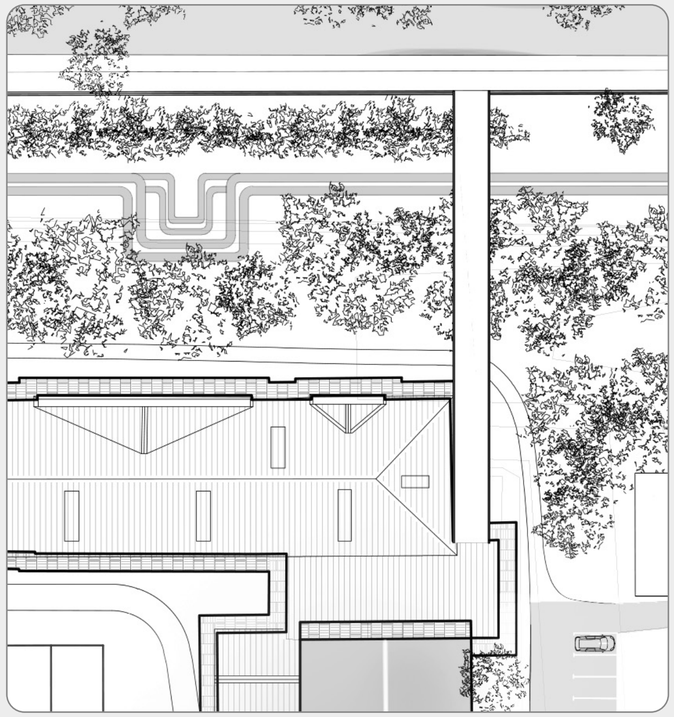
В первую очередь предлагается возведение пешеходного моста, ведущего с пешеходной зоны к третьему этажу корпуса Т. Оборудование смотровых площадок по маршруту следования гостей города и горожан от остановок общественного транспорта к пешеходному мосту.

Возведение строительных лесов по всему периметру Главного корпуса предлагается осуществить в комплексе с реализацией проекта подсветки корпуса и видео / световых инсталляций — таким образом, Главный корпус уже на этапе реконструкции и реставрации, задолго до своего полноценного открытия заявит о своем ведущем положении среди культурных пространств города и панорамы Ижевского пруда.

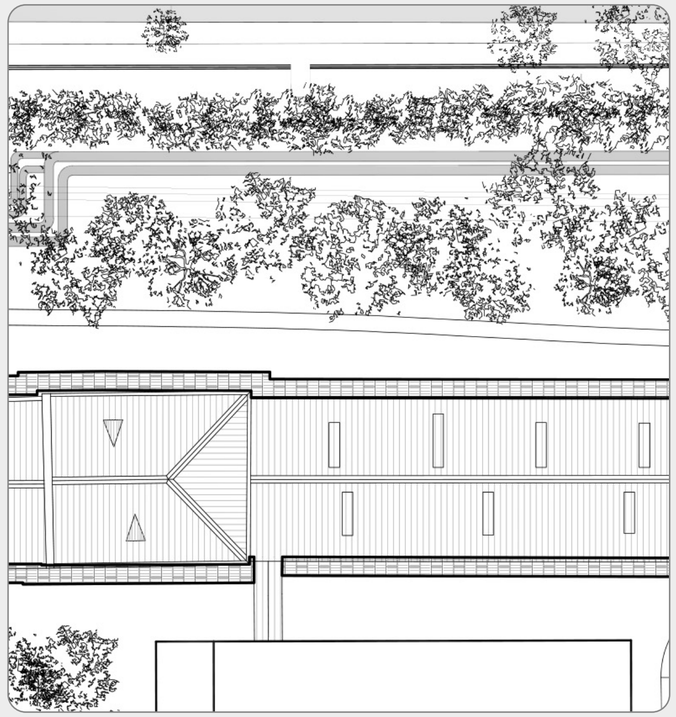
В части обеспечения строительно-монтажных работ проект предполагает реализацию следующих мер:

организация служебной парковки в дворовой части корпуса Т (юго-восточная часть)

организация технического кругового объезда вокруг здания Главного корпуса

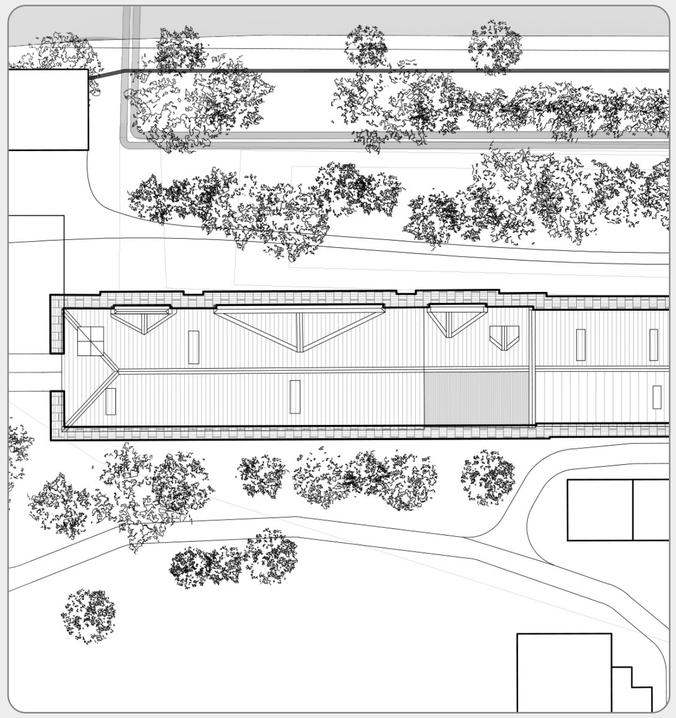


пешеходный мост

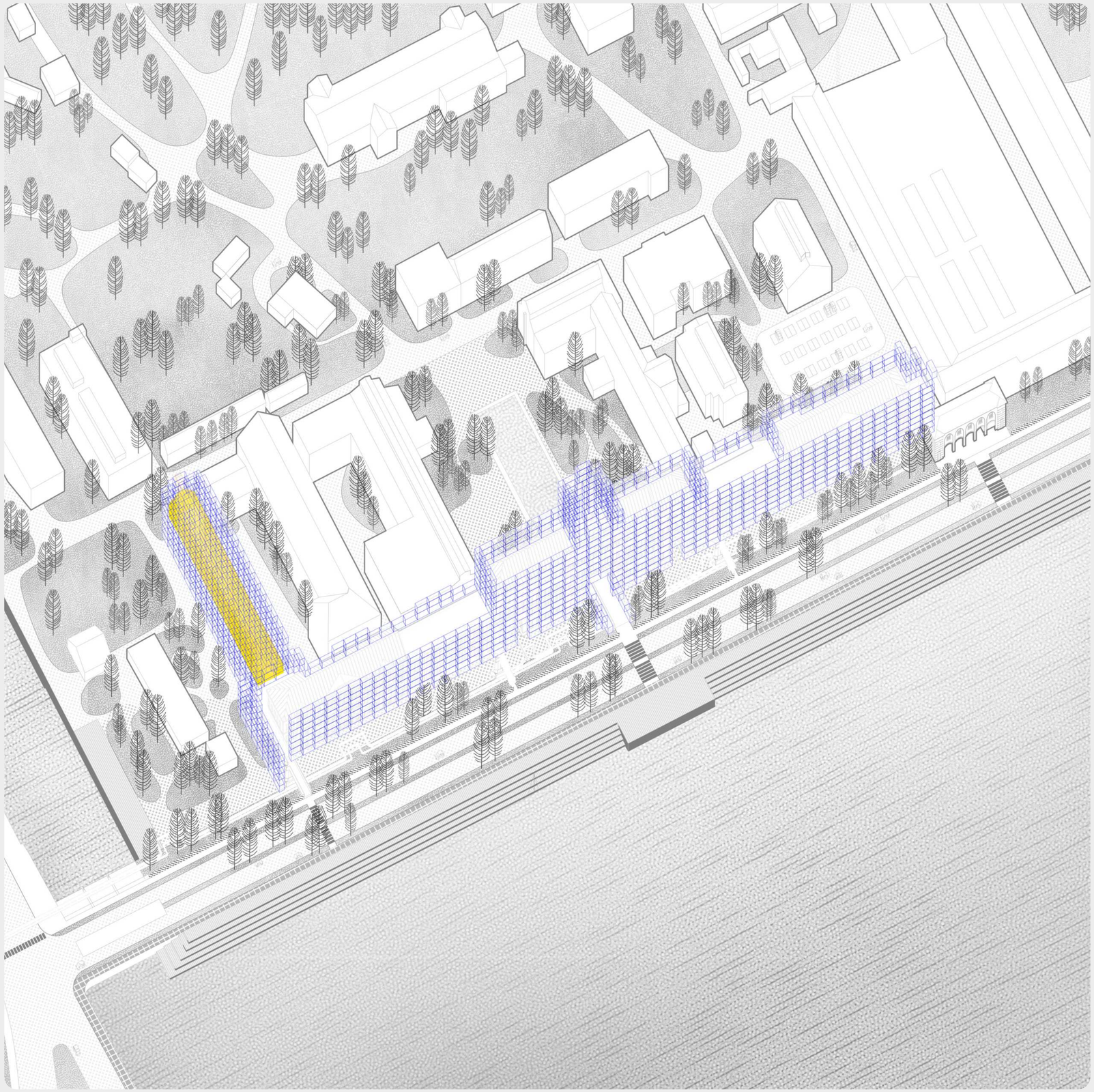


смотровая площадка

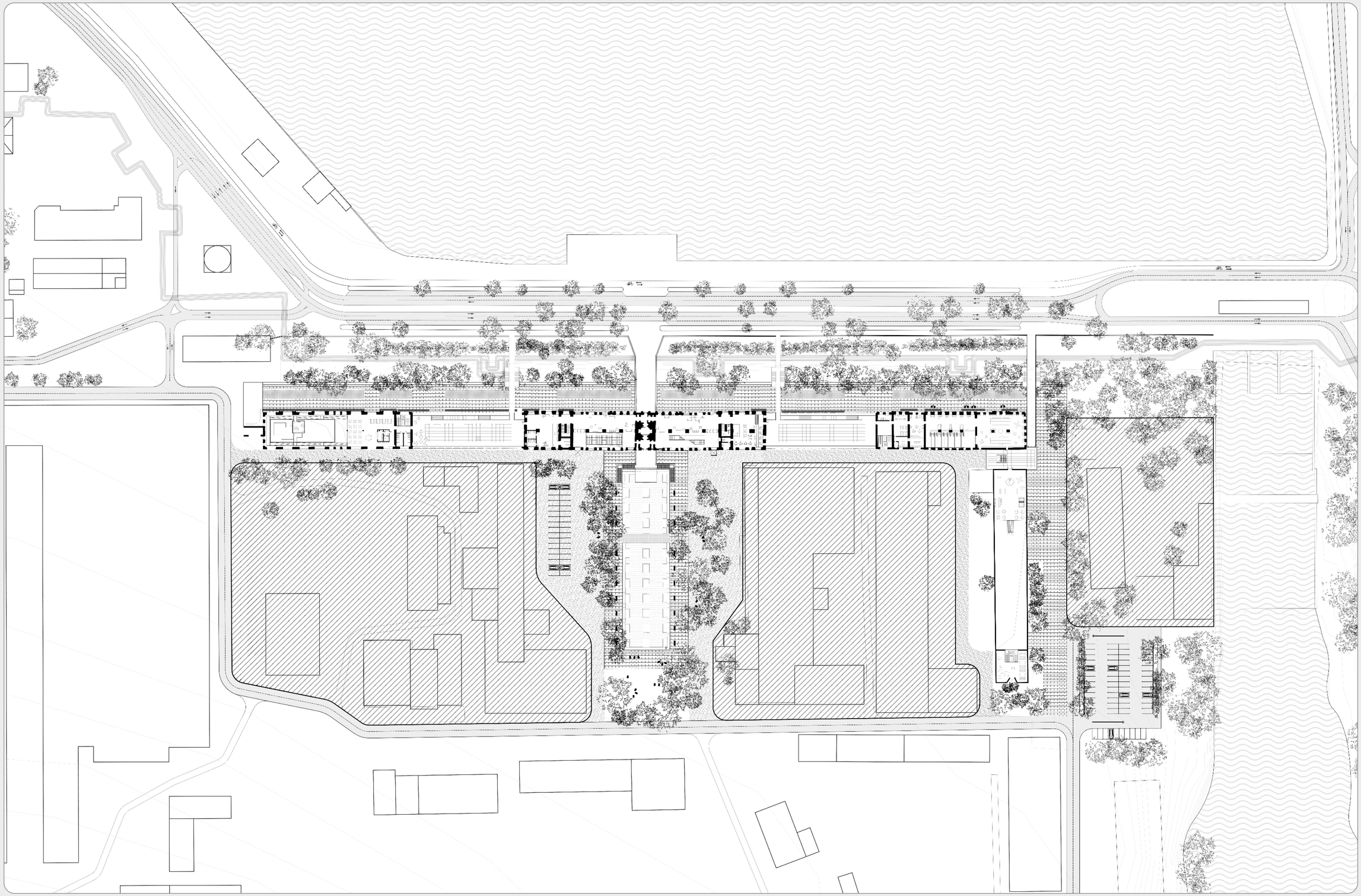
служебная парковка



строительные леса



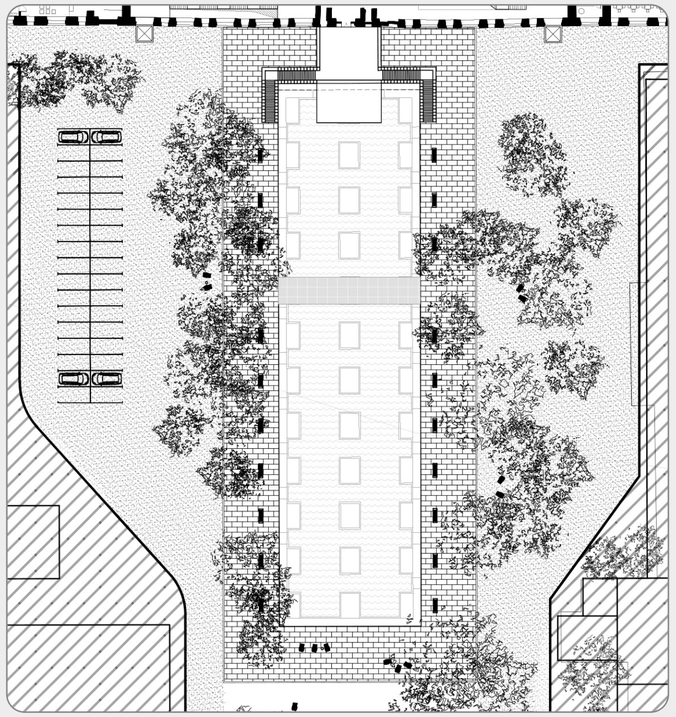
генеральный план 5 этап



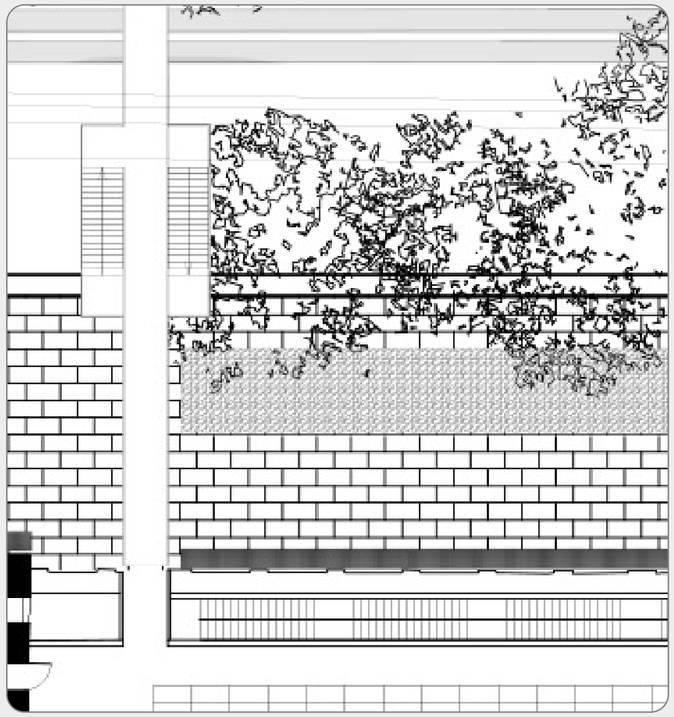
генеральный план
5 этап

К моменту полноценного открытия Главного корпуса Ижевского оружейного завода благоустроены все близлежащие к корпусу территории: внутренний двор с прудом; второй и третий пешеходные мосты, ведущие на открытые террасы крыш корпусов С2 и С4 соответственно; пространство «Канала» вдоль северного фасада корпуса и спуски в него с пешеходных мостов; двор, примыкающий к южному контрфорсу центральной части корпуса; благоустраивается дворовое пространство вдоль восточного фасада корпуса Т. На последнем этапе завершается благоустройство набережной Ижевского пруда и площади у причала.

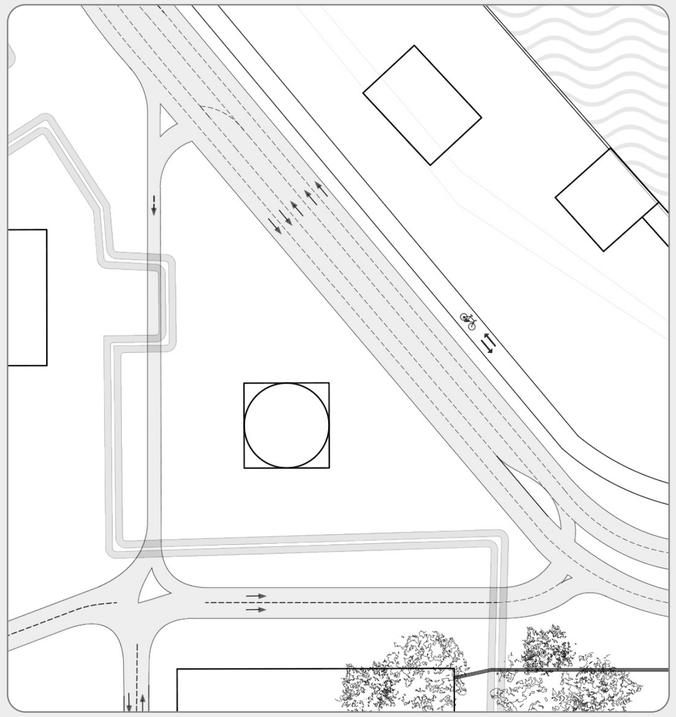
Важно отметить, что в рамках проектного предложения двор Главного корпуса включается не только как зона рекреации, но и как полноценная рабочая площадка корпуса – пожарные проезды по периметру, зона парковки для сотрудников. Запуск дороги общего пользования по территории ТСН кардинальным образом трансформирует окружение Главного корпуса Ижевского оружейного завода. Примыкающие к ОКН действующие производственные корпуса оказываются изолированными от всей производственной инфраструктуры, встает вопрос об организации доступа к этим корпусам в ситуации уже городского окружения вокруг. Альтернативным выходом может стать пересмотр их функционального назначения и включение в общий контур концепции Главного корпуса – организация шоурумов или пространств лайт-индастриал на их территории.



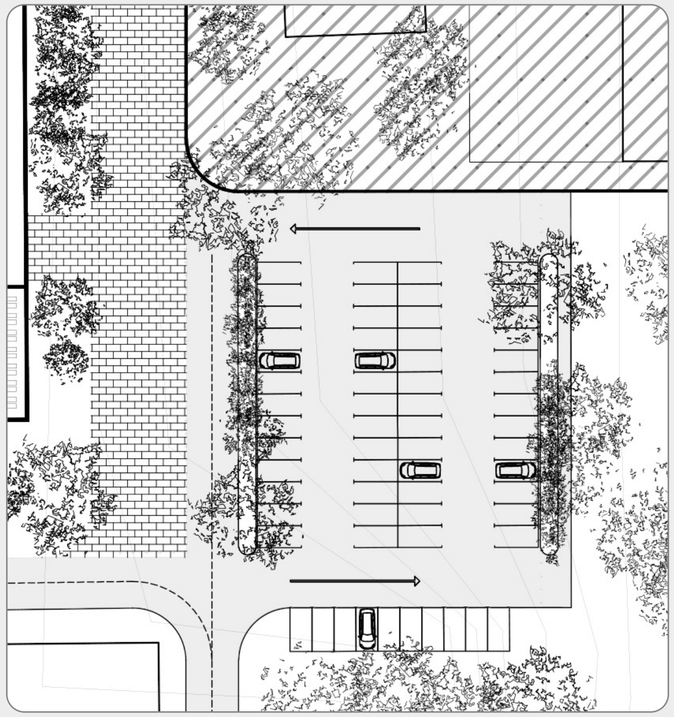
внутренний двор с прудом



пешеходный мост на крышу



круговое движение

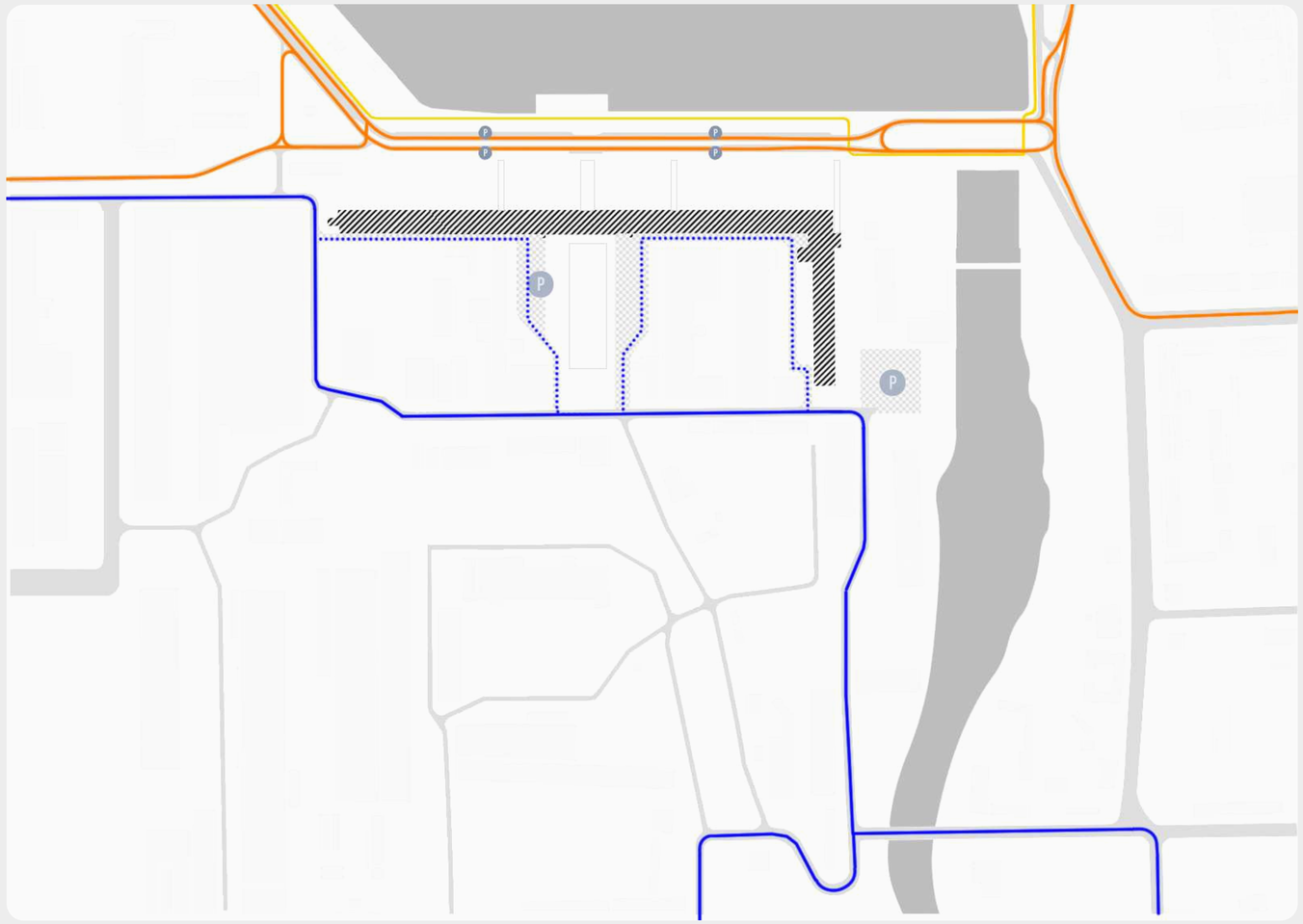


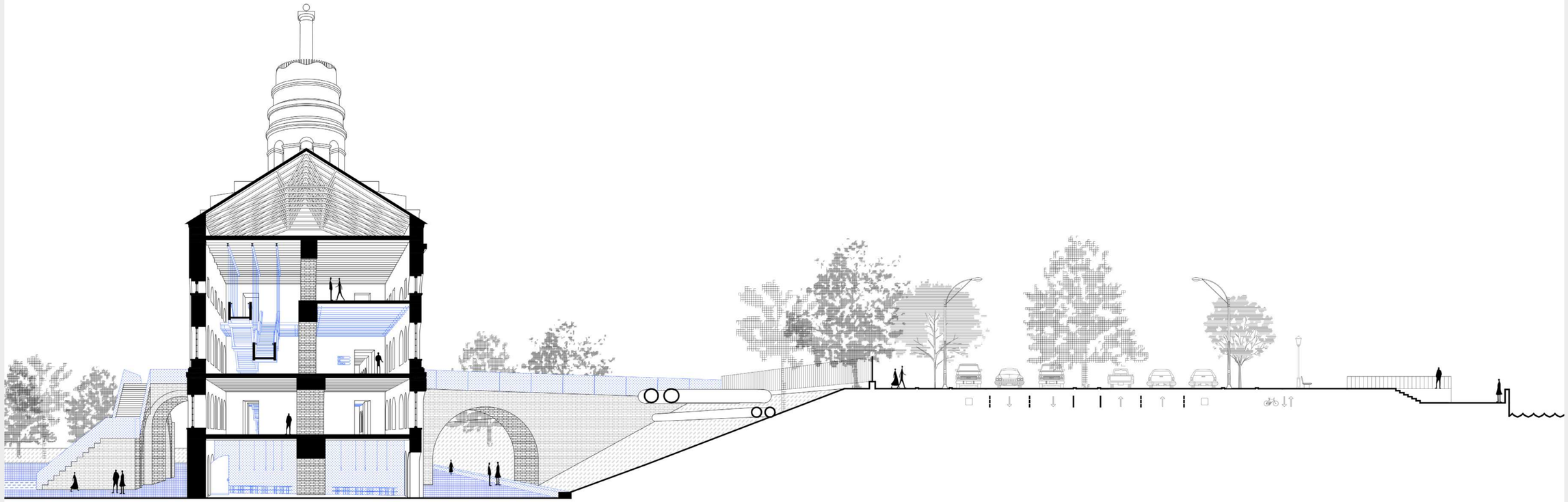
гостевая парковка

транспортное обслуживание конкурсной территории

Перекресток на набережной становится безопаснее и эффективнее - за счет оптимизации геометрии полос и проезжих частей перекресток больше становится похож на круговой, становится меньше конфликтных точек, улучшается видимость транспортных средств для других водителей и пешеходов.
Это позволяет отказаться от светофора на пересечении потоков транспорта и повысить таким образом его эффективность. При этом на наиболее востребованном потоке пешеходов светофор остается, но регулируя только пешеходный переход с его помощью можно будет управлять и потоками на самом перекрестке.
На новом перекрестке с западной стороны разные направления примыкающих потоков разнесены.
Это позволяет установить светофор с минимальным числом фаз, сохраняя при этом движения безопасным и удобным.

Предлагаемый сквозной проезд через территорию ТСН подразумевает разработку и реализацию отдельного проекта, связанного с реконструкцией Долгого моста и площади с Царь-пушкой и мемориалом Воинам-металлургам с вечным огнем.
Как отмечалось выше, необходимо пересмотреть границы конкурсной территории, так как сейчас Главный корпус отрезан от существующих городских дорог общего пользования; пересмотреть межевание участков, граничащих с конкурсной территорией и с участками, по которым предполагается провести сквозной проезд от Долгого моста.





На всех этапах реализации проекта ведется планомерная работа по реорганизации системы транспортного обслуживания объекта и улично-дорожной сети примыкающих территорий.

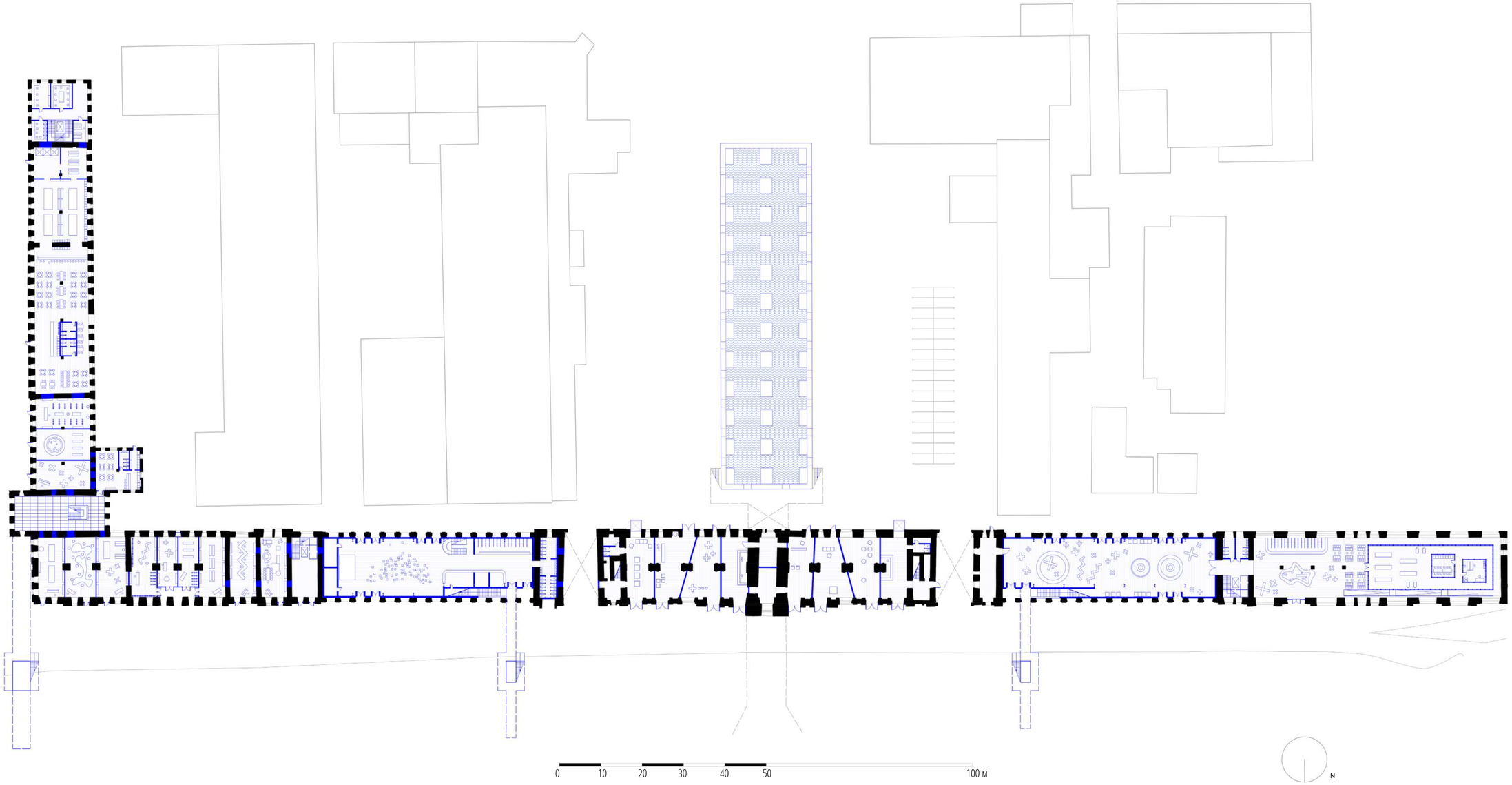
Проектные предложения включают:

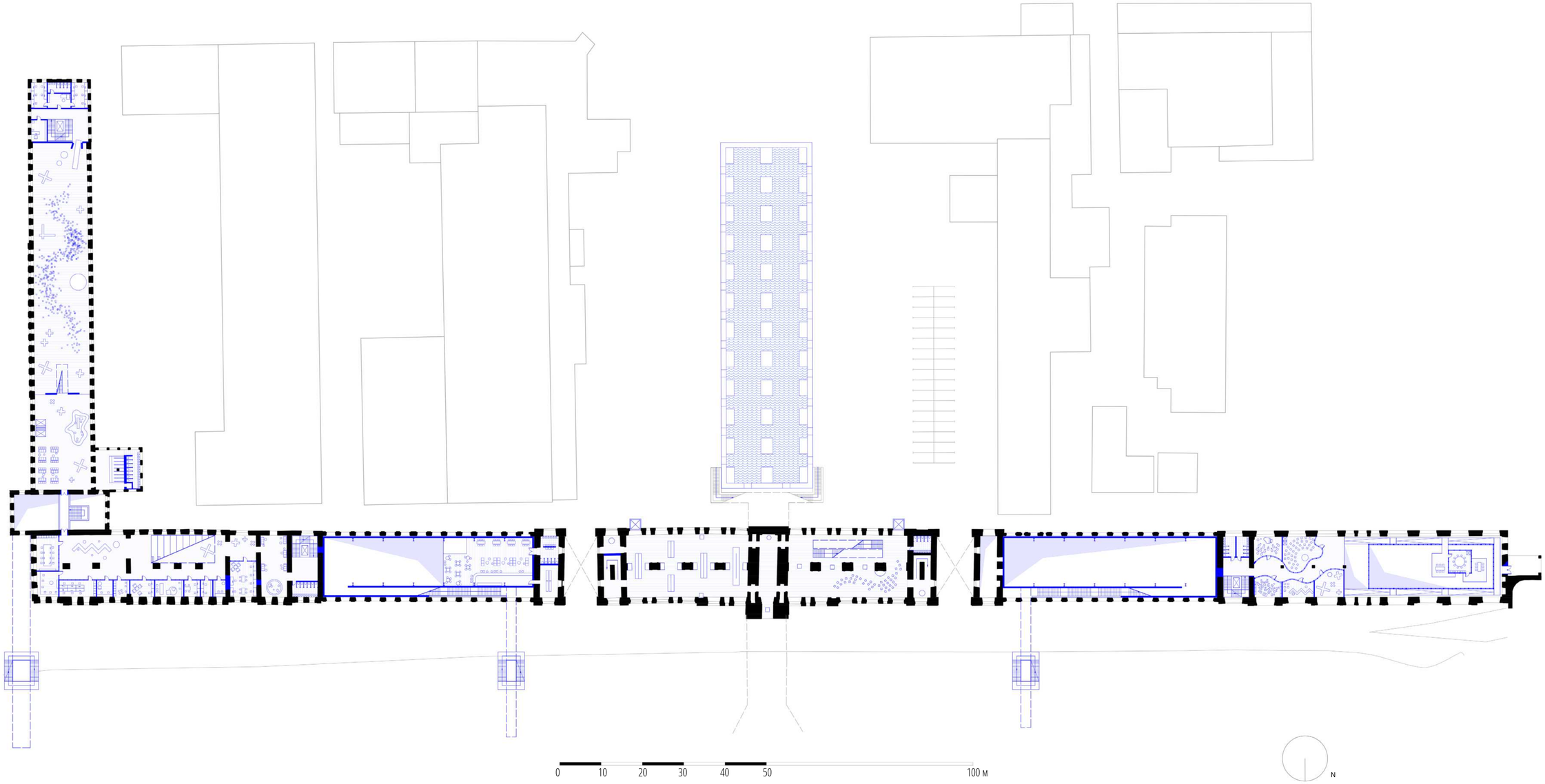
- **реализацию сквозного проезда через территорию ТСН**
- **перенос проходной и организация выезда / заезда на территорию Главного корпуса с запада**
- **обеспечение пожарного проезда вдоль южного фасада Главного корпуса, а также разворотных площадок для большегрузов**
- **выделение под гостевую парковку участка восточнее корпуса Т**
- **реконструкция перекрестков проезда им. Дерябина и организация кругового движения**
- **реконструкция сечения улично-дорожной сети вблизи Главного корпуса: обособление велодорожек, артикуляция пешеходных зон, организация параллельной парковки по проезду им. Дерябина**

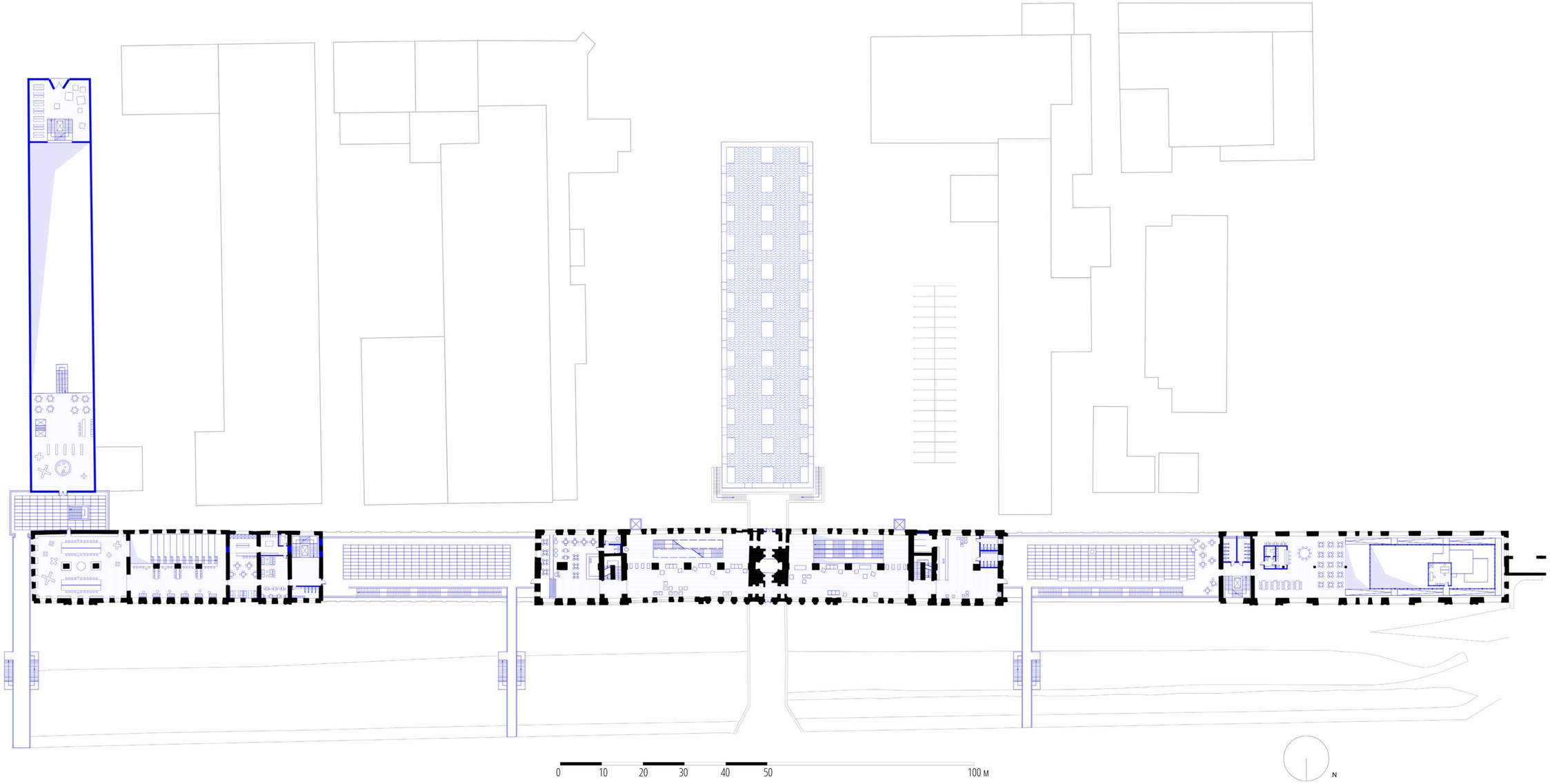
На улице организуется движения по двум полосам в каждом направлении.
При этом между встречными направлениями обустраивается разделительная полоса с существующими и новыми деревьями.
Таким же образом от проезжих частей отделены тротуар и велодорожка.
Это повышает безопасность движения, в том числе на пешеходных переходах, а так же создает тень и снижает температуру воздуха, делает улицу визуально комфортнее для всех. По правому краю обеих проезжих частей организуется параллельная парковка для гостей.

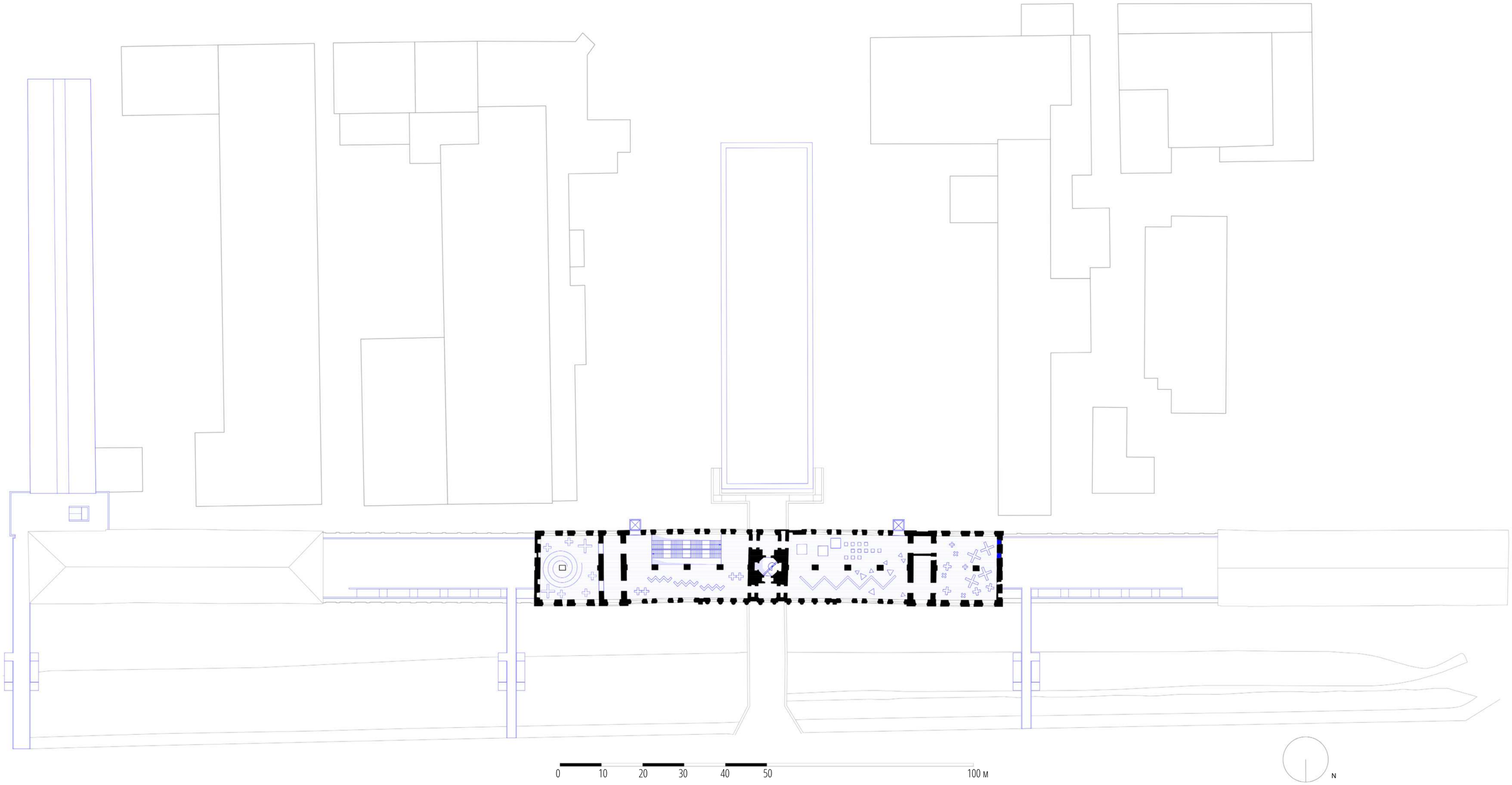
ЧАСТЬ 7

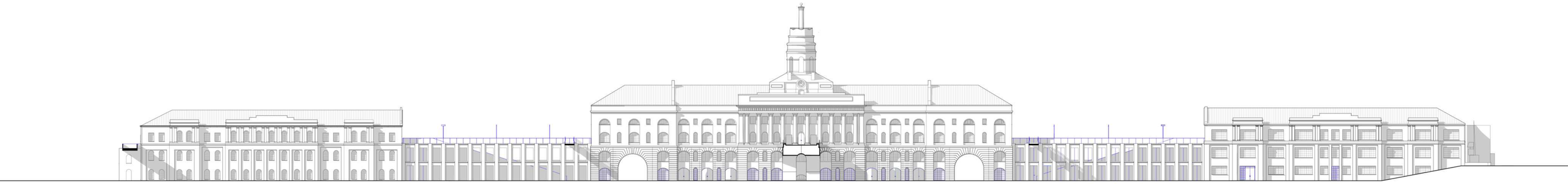
графика

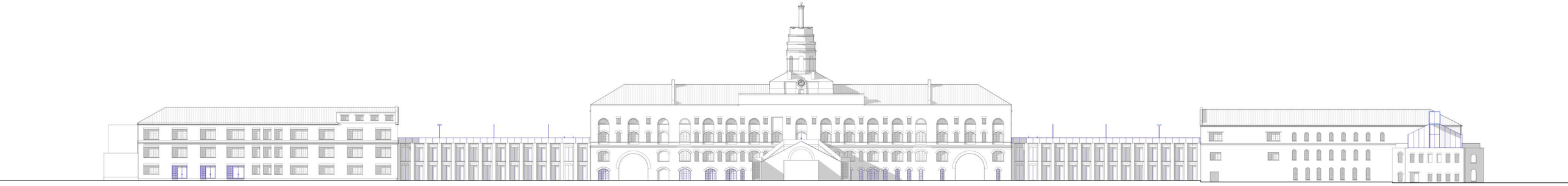

0
10
20
30
40
50
100 м
N

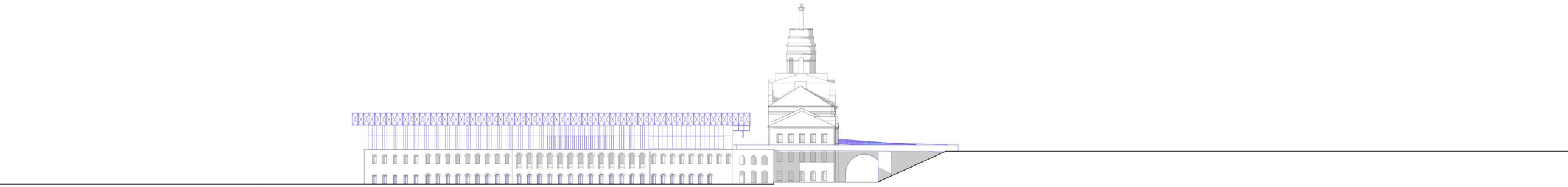

0
10
20
30
40
50
100 м
N

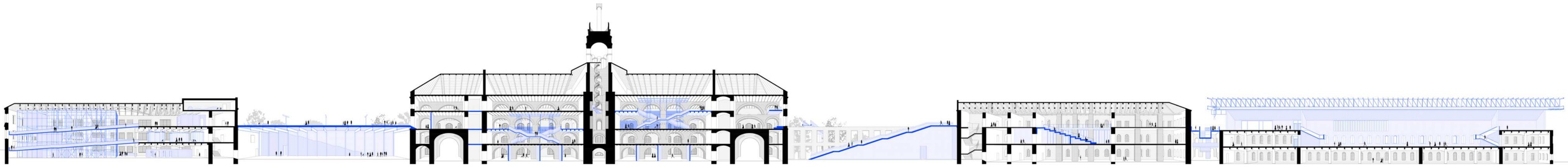

0
10
20
30
40
50
100 м
N

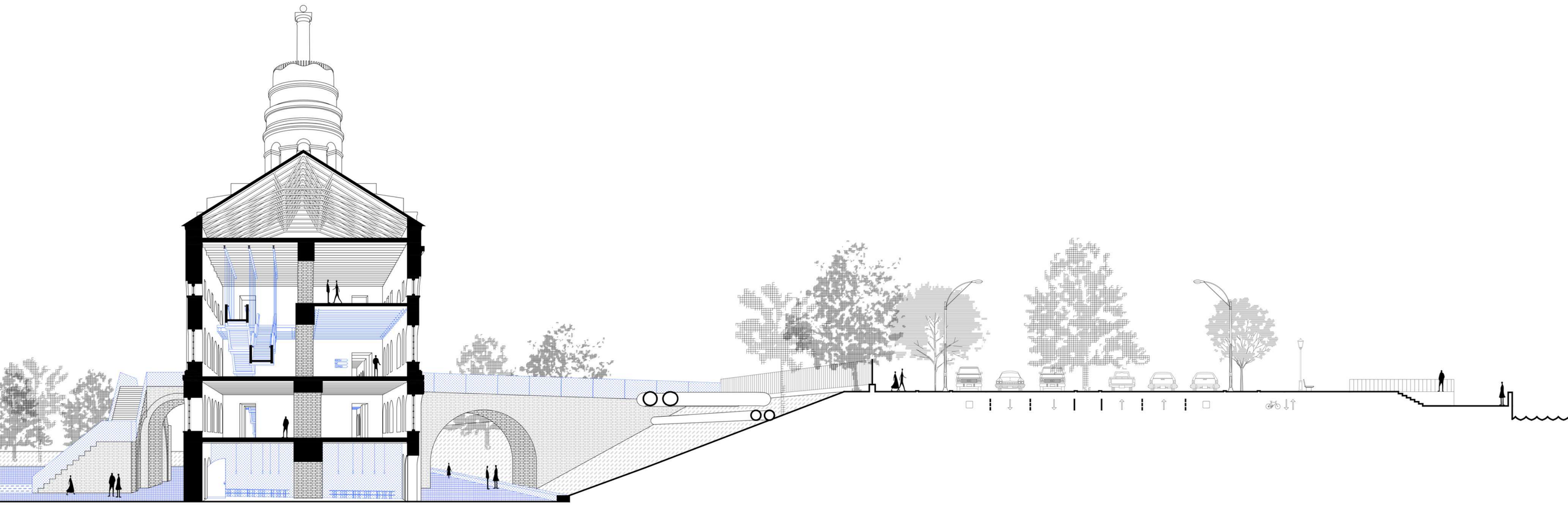

0
10
20
30
40
50
100 м
N











ЧАСТЬ 8

аналитика

анализ целевых аудиторий, их запросов и интересов

Качественные и количественные исследования целевых аудиторий по поводу ожиданий от Главного корпуса Ижевского оружейного завода показывают довольно четкую картину о том, как видят роль Главного корпуса в городе и того, какую функцию эта территория должна выполнять.

Образ Главного корпуса
Большинство горожан видят будущее Главного корпуса в качестве культурного центра (79%), который соединяет музейные и творческие пространства с точками питания и прогулочной зоной и связывают образ этого центра с темами науки и инноваций (33%).

Главный корпус Ижевского оружейного завода предствляется одним из символов Ижевска для горожан (65%), в связи с чем на будущее здания возлагаются определенные ожидания о том, что при реконструкции и перезапуске здания он будет являться репрезентацией образа города, отражать его ценности и смыслы.
При описании образа города, помимо самых устойчивых формул о **городе-заводе** (36%), органичной части уральской горнозаводской цивилизациии, **городе оружейников и столице республики**, стоит отметить еще две формулы
- о городе высоких технологий
- и городе с развитой эко-повесткой,

которые возможно маркировать как развивающиеся тренды.

Большинство респондентов говорят о том, что при перезапуске объекта нельзя допустить утрату исторического облика здания (79%), либо его снос (61%), а также превращение Главного корпуса в торговый центр (57%).
Также отдельно стоит отметить, что часть респондентов высказалась против превращения помещений Главного корпуса в производственные площади (14%).
За долгие годы разрушения и закрытости здания, заброшенность также стала частью восприятия его облика и восприятия «историчности». У горожан существует запрос на частичное сохранение аутентичности облика здания при реконструкции (подчеркивание исторических элементов архитектуры, «лофтовость»).
Здание Главного корпуса тесно воспринимается в связи с прилегающей к нему территорией двора и зачастую шире — прилегающих прогулочных маршрутов, в том числе потенциальных. Помимо расширения прогулочной инфраструктуры, ожидают использование пруда и набережной, в том числе доступ к плотине.
Говорится также о конструировании нового городского сообщества через функционирование культурного кластера в Главном корпусе, то есть как минимум особого сообщества, связывающего себя с этим местом и особыми культурными характеристиками и поведением.

Ценности постинсдустриального мира (эко-повестка, высокие технологии)

Техноцентричность
(промышленность, инженерная школа, техническая наука)

Культурный досуг

Историчность

Сообщества

Функционирование Главного корпуса

Именно нехватку культурного досуга (48%), возможностей семейного отдыха и возможностей социального взаимодействия, образовательных инициатив и крупных зрелищных событий в Ижевске отмечает больше трети респондентов.

Большинство респондентов отметили, что больше всего предпочитают проводить свободное время в парках и на прогулках (68%), ходить в музеи, на выставки, в кино, театры, на концерты (47%) и встречаться с друзьями (48%).

Горожане также назвали конкретные функции, которых не хватает в городе и которые они хотели бы, чтобы на себя взял культурный центр в ГК:

- **Интерактивный музей** (запрос на необходимость получать аффективный опыт, непосредственное физическое прикосновение к изучаемым или наблюдаемым явлениям и эмоциональное проживание истории, культуры, знаний)
- **Галерея** с частой сменой выставочной части (экспонирование в которой доступно для самых разных, в том числе непрофессиональных, художников и артистов)
- **Edutainmnent** (образовательный отдых, научно-популярные лекции и мастер-классы)
- **«Интересный» общепит** на разную аудиторию и в разной ценовой категории
- Разноплановые **творческие мастерские** (в которых есть программа мастер-классов, а также которые можно снять для индивидуальных проектов)
- Трансформируемое пространство со сценой, где могут проходить мероприятия от **музыкальных концертов и театральных представлений** до крупных выставок и конгрессов
- **Концертная площадка** среднего объема (100 - 200 человек)
- Творческое пространство, в котором возможен нетворкинг, в том числе междисциплинарный, с возможностью общаться, творчески расти и находить партнеров для коллабораций
- **Коворкинг**

Функциональные зоны пространства могут быть адаптированы под запросы различных целевых аудиторий, создавая условия для взаимодействия культуры, науки и бизнеса, а также обеспечивая насыщенную культурную и деловую среду для местных жителей, туристов и творческих сообществ.

Программинг
Место, куда можно возвращаться каждые выходные — так ижевчане формулируют ожидания от культурного центра в Главном корпусе. Для пользователя важна динамичность и большое разнообразие пространств, которые можно посмотреть и изучить. Таким образом, на уровне проектирования событий, важно запланировать регулярное обновления программы для разных целевых аудиторий, чтобы у горожан была возможность получать разнообразный опыт от посещения Главного корпуса, естесственно, с учетом финансовой нагрузки, необходимой для этого, и покупательной способности ЦА.

Выделяются следующие смысловые блоки, которые необходимо будет отразить в программе культурного центра:

инновационное творчество

промышленный дизайн

IT и технологическое предпринимательство

культурный менеджмент и бизнес в креативных индустриях

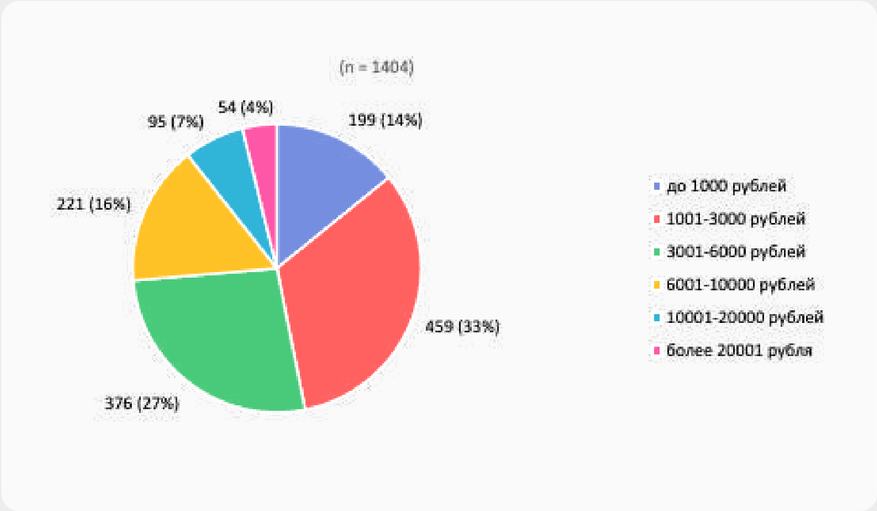
междисциплинарный нетворкинг

У молодых семей с детьми есть запрос на то, чтобы можно было посещать развлекательные и образовательные мероприятия как либо вместе с детьми, так и иметь возможность отправить ребенка на детское мероприятие, а родителю — пойти на свое мероприятие или же сесть в коворкинге и работать, ожидая ребенка.

Зона ритейла
У более чем половины горожан вызывает отторжение идея превратить Главный корпус в ТРЦ, который ассоциируется с отсутствием эстетики и упорядоченности как в интерьере, так и в продаваемых услугах и их качестве. Таким образом, при организации зоны ритейла необходимо будет тщательно подойти к выбору резидентов. Кураторская выборка резидентов должна отражать ценности и темы культуры (например, дизайнерская одежда, светозвуковое оборудование, фотостудии и т.д.) и отражать современную визуальную культуру.

Ценовая политика
Ценовая политика, касающаяся стоимости билетов на экспозицию, образовательные и развлекательные события, на средний чек, должна строиться с учетом информации о покупательной способности целевой аудитории.

Результаты опроса о том, сколько ЦА тратят на проведение досуга в месяц, приведены ниже:



Ключевые аудитории и их интересы

1. Местные жители

Запросы и интересы:
- семейный досуг (образовательные программы, культурные мероприятия, мастер-классы)
- пространства для прогулок и отдыха
- интерактивные культурные и образовательные зоны (музеи, библиотеки с коворкингом, edutainment программы)
- доступные для разных возрастных групп мастерские и секции

Рекомендации по зонам:
- Art&Science музей с интерактивными экспозициями
- библиотека с коворкингом для взрослых и детей
- ресторан с семейным меню и зонами для детей

2. Творческие сообщества и креативные индустрии

Запросы и интересы:
- площадки для самовыражения (мастерские, студии, пространство для выставок и перформансов)
- профессиональное общение и коллаборации (конгрессные центры, креативные мастерские)
- развитие локальных сообществ через открытые площадки для выставок, концертов, форумов

Рекомендации по зонам:
- оборудованные мастерские и центр прототипирования для дизайнеров, художников, музыкантов и представителей других творческих профессий
- многофункциональное выставочное пространство для организации как независимых проектов, так и крупных событий.
- иблиотека с коворкингом и мастерские для обмена опытом и работы над проектами
- сувенирные магазины и ритейл, отражающие местную
- культуру и инновации

3. Предприниматели, IT и бизнес-сообщество

Запросы и интересы:
- пространства для работы и встреч (коворкинги, конгрессно-выставочный центр)
- поддержка инноваций и предпринимательства (бизнес-мероприятия, конференции, прототипирование)
- возможность организации деловых мероприятий и встреч
- общепит для тех, кто работает рядом (бизнес-ланчи)

Рекомендации по зонам:
- конгрессно-выставочный центр для организации профессиональных событий
- центр прототипирования для тестирования идей и стартапов
- коворкинги для совместной работы и встреч

4. Молодежь и студенты

Запросы и интересы:
- пространства для самореализации (арт-зоны, мастерские, общественные коворкинги)
- доступ к образовательным и культурным мероприятиям
- интерес к новым технологиям и возможностям для профессионального развития

Рекомендации по зонам:
- оборудованные мастерские для молодежных проектов
- Art&Science музей с современными интерактивными экспозициями.
- коворкинг для студентов с образовательными лекциями и воркшопами

5. Туристы

Запросы и интересы:
- интерактивные и познавательные пространства (музеи, культурные зоны)
- уникальные гастрономические впечатления (рестораны)
- сувенирные магазины и ритейл, отражающие местную культуру и инновации.

Рекомендации по зонам:
- Art&Science музей с фокусом на местные достижения и историю
- ритейл-зоны с уникальными продуктами местных дизайнеров и художников
- ресторан с местной кухней, который предлагает современное меню с культурными элементами

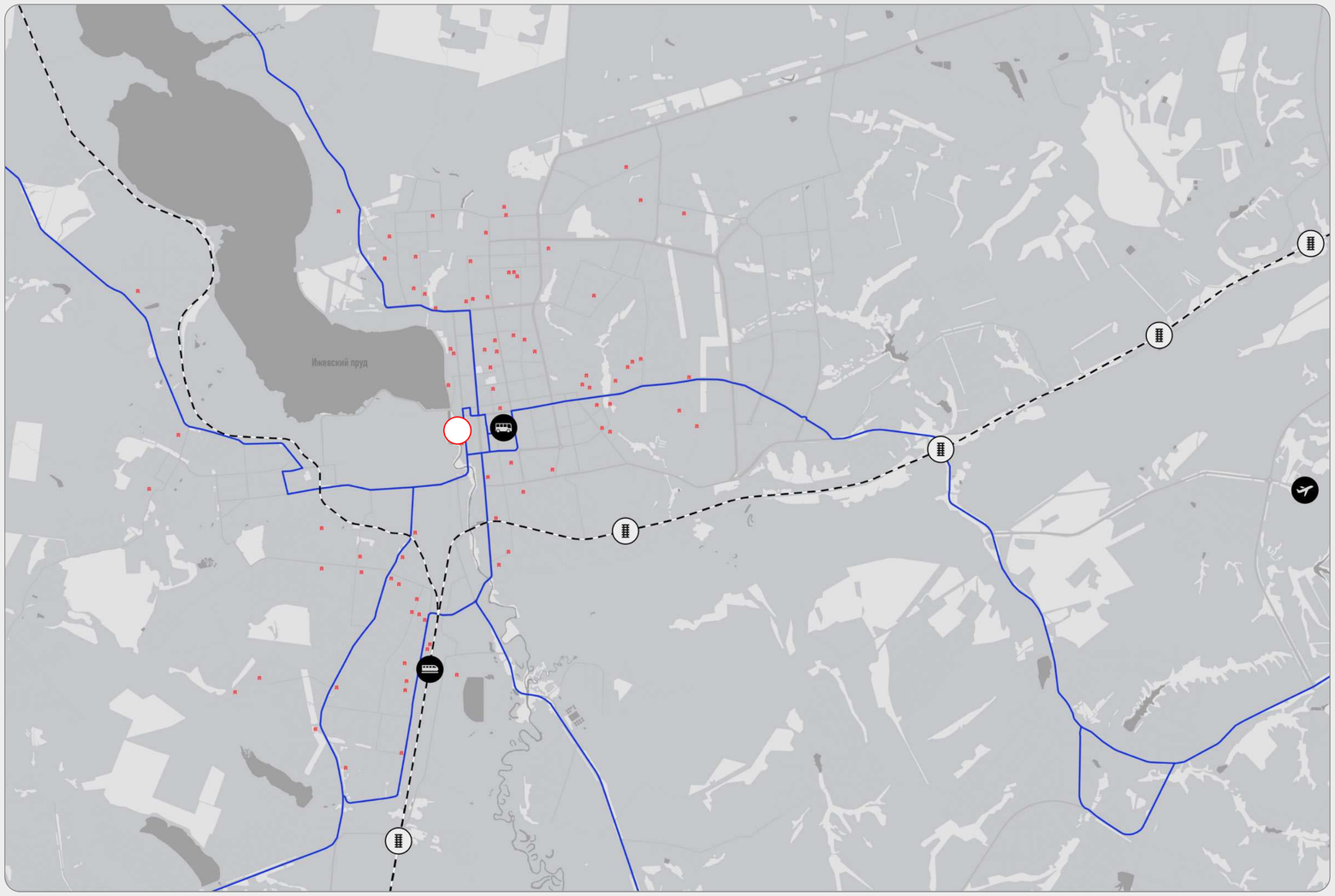
6. Семьи с детьми

Запросы и интересы:
- места для семейного отдыха и образовательного досуга
- интерактивные экспозиции и мастер-классы
- развлекательные и образовательные активности

Рекомендации по зонам:
- Art&Science музей с детскими интерактивными зонами
- мастерские с образовательными программами для детей
- семейный ресторан с игровыми площадками

анализ предпосылок, определяющих потенциальные возможности и ограничения развития конкурсной территории

место и роль в функционально-планировочной структуре города



до аэропорта

35 мин **120 мин**

до городского железнодорожного вокзала

15 мин **40 мин**

до автовокзала

10 мин **15 мин**

В 5-ти минутах – центр города с пешеходными улицами, прогулочными зонами и гостиницами

- АЭРОПОРТ
- ВОКЗАЛ
- АВТОВОКЗАЛ
- МАРШРУТЫ ПРИГОРОДНЫХ АВТОБУСОВ
- ЖД СТАНЦИИ
- ГОСТИНИЦЫ

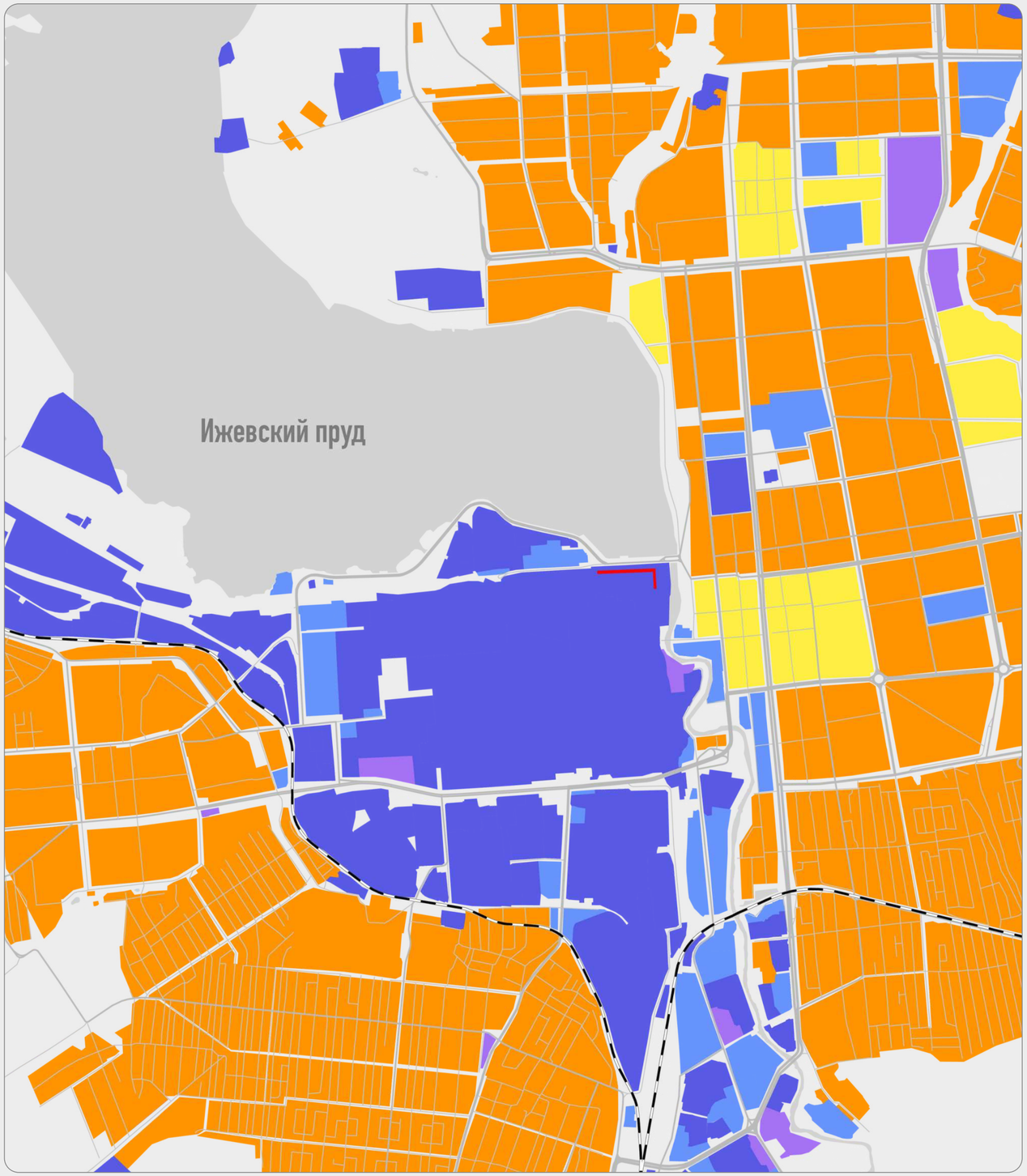
Город Ижевск – столица Удмуртской Республики, крупный промышленный, торговый, научно-образовательный и культурный центр региона. Главный корпус Ижевского оружейного завода расположен в географическом и смысловом центре города. Ижевск был основан как поселение при железоделательном заводе в середине XVIII века. В начале XIX века завод был передан в казну, началось строительство нового оружейного завода, что стало мощнейшим импульсом развития города.
Особенностью Ижевска является его компактное расположение в пределах естественных границ. Практически равная удаленность Главного корпуса от всех основных транспортных узлов, а также его близость к центру с концентрацией гостиниц, создает потенциал для запуска туристических маршрутов города, где Главный корпус становится отправной точкой .

В контексте существующих туристических маршрутов, включающих объекты культурного наследия города, Главный корпус Ижевского оружейного завода органично в них встраивается, обогащая общий нарратив места. Соседствование корпуса с Ижевским прудом и рекой Иж естественным образом включает его в проекты развития прибрежных городских территорий.

фунциональное зонирование города

Индустриальное прошлое и настоящее Ижевска обусловило центральное положение промышленной территории, естественные границы которой, в виде железной дороги и реки Иж, изолируют не только промышленную зону от города, но и разрезают город Ижевск на две независимые части. Реконструкция Главного корпуса Ижевского оружейного завода с сохранением его исторического облика и наполнение его новым содержанием является первым шагом в рамках системной работы по редевелопменту индустриальных зон, выработке и апробации подхода к комплексному развитию города.

Важно отметить, что вне зависимости от выбранной стратегии развития города и Ижевской агломерации в целом, нельзя недооценивать роль и значение проекта по реконструкции Главного корпуса Ижевского оружейного завода. Реализация проекта станет мощным аттрактором для активации набережной реки Иж и Ижевского пруда; катализатором переосмысления промышленного сектора города, как с точки зрения пространственной открытости, так и с позиции эффективного использования промышленных территорий, пригодных для лайт-индастриал.



- ЖИЛОЕ
- ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОЕ
- РИТЕЙЛ
- КОММЕРЦИЯ
- ПРОМЫШЛЕННОЕ

положение транспортного каркаса города

Положение Главного корпуса Ижевского оружейного завода с точки зрения существующего транспортного каркаса города обладает рядом преимуществ.

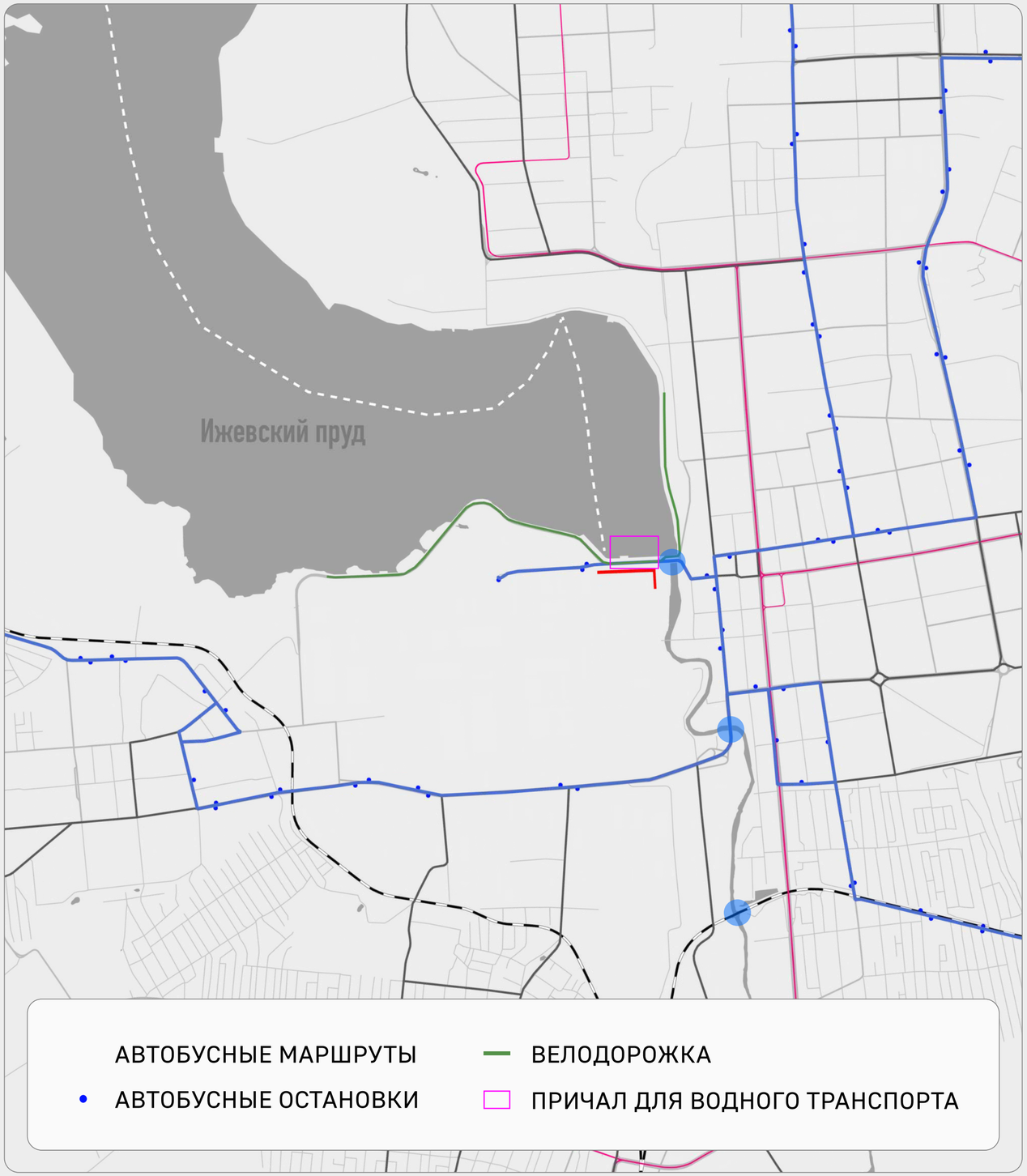
+ Меньше, чем в 5-ти минутах от главного входа в корпус, расположен речной вокзал города. Поступательное развитие речных маршрутов, например, подключение Ленинского района в части микрорайона «Липовая роща», повысит транспортную связанность города.

+ На набережных И.Ф. Белобородова и зодчего Дудина существует велодорожка, общей протяженностью почти 3,5 км. Ее реконструкция с обособлением велосипедной и нфраструктуры, а также дальнейшее соединение маршрута с ПКиО им. С.М. Кирова, повысит доступность и связанность городских территорий города.
Действующие маршруты общественного транспорта обеспечивают доступность главного оружейного корпуса для горожан:маршрут No 8 (ЖР «Малиновая Гора»), маршрут No 15 (Первомайский район), маршрут No 12 (Устиновский район), маршрут No 34 (муниципальное образование Вараксинское), маршрут No 66 (микрорайон Пазелинский). Автобусные остановки расположены в непосредственной близости от корпуса.

- К недостаткам можно отнести загруженность центральных улиц в целом и отсутствие выделенных полос движения для общественного транспорта, в частности; а также нарастающую проблему организации парковочных пространств в городе в связи с повышением уровня автомобилизации горожан – в последние годы отмечается постепенное переключение городских поездок с общественного на личный транспорт.

- Перспективным шагом будет открытие проезда через Долгий мост. Данное решение влечет за собой не только реконструкцию моста и прокладку дорожного полотна по территории промышленной зоны, но и реализацию ряда мер по пересмотру межевания.

- Пока программа развития общественного транспорта города реализована в недостаточной мере, необходимо уже в ближайшее время рассмотреть возможности появления парковок в пешей доступности от Главного оружейного корпуса. Их наличие напрямую влияет на показатели потока ожидаемой целевой аудитории корпуса. Жилые районы «Нагорный» и «Строитель» находятся всего 10-20 минутах езды на автомобиле – для этих жителей посещение Главного корпуса вполне могло бы стать повседневной практикой.



положение природно-рекреационного каркаса города

88,5% общий уровень озеленения

48% озеленения жилых районов за счет дворовых территорий

24 км² площадь зеркала пруда

Согласно комплексному анализу компании ООО «Новая земля» общий уровень озеленения в Ижевске достаточно высок — 88,5%. При этом застроенную часть города (центральная часть) нельзя назвать зеленой. Уровень озеленения жилых районов города достигает лишь 48%, преимущественно за счет дворовых территорий. Обеспеченность парками и скверами низкая.

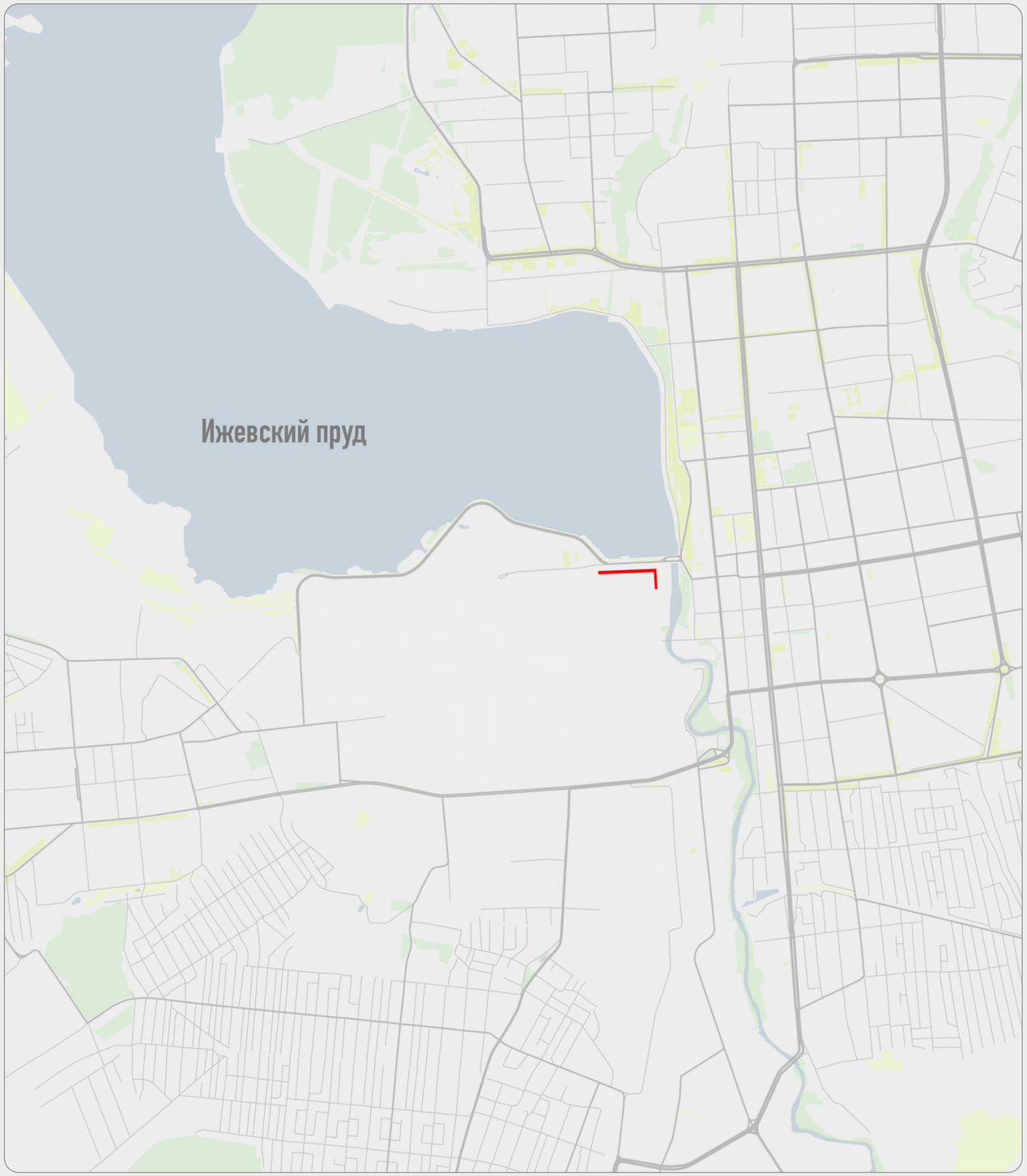
Водно-зеленый каркас города примечателен большой акваторией Ижевского пруда – площадь зеркала пруда 24 км2 - и петляющим руслом реки Иж.

Исторически Главный корпус Ижевского оружейного завода возникает именно на водоразделе. Вода – одна из главных составляющих всего производственного механизма вододействующего корпуса. Само здание Главного корпуса находилось как будто на полуострове или даже острове - с одной стороны были шлюзы, а между этим зданием и Долгим мостом был огромный шлюзовой залив.

Таким образом, связь корпуса с водой; с прудом и рекой в равной степени - ценный ресурс для проектирования и разработки окружения корпуса. Проектные предложения в рамках конкурсной территории необходимо поддержать более системными изменениями:

* открытие набережных реки Иж – это даст возможность увидеть водосброс плотины;
* благоустройство перекрестка проезда им. Дерябина, ул. Свердлова и ул. Милиционной позволит не только открыть панорамный вид с Заводской плотины на Ижевский пруд, но и вернуть сам сюжет «прохода по плотине», который сейчас утрачен в силу застройки перекрестка.

Перечисленные выше предложения сформируют в непосредственной близости к Главному корпусу Ижевского оружейного завода востребованные городские общественные пространства, а также послужат дополнительными стимулами для развития водных видов спорта и отдыха.

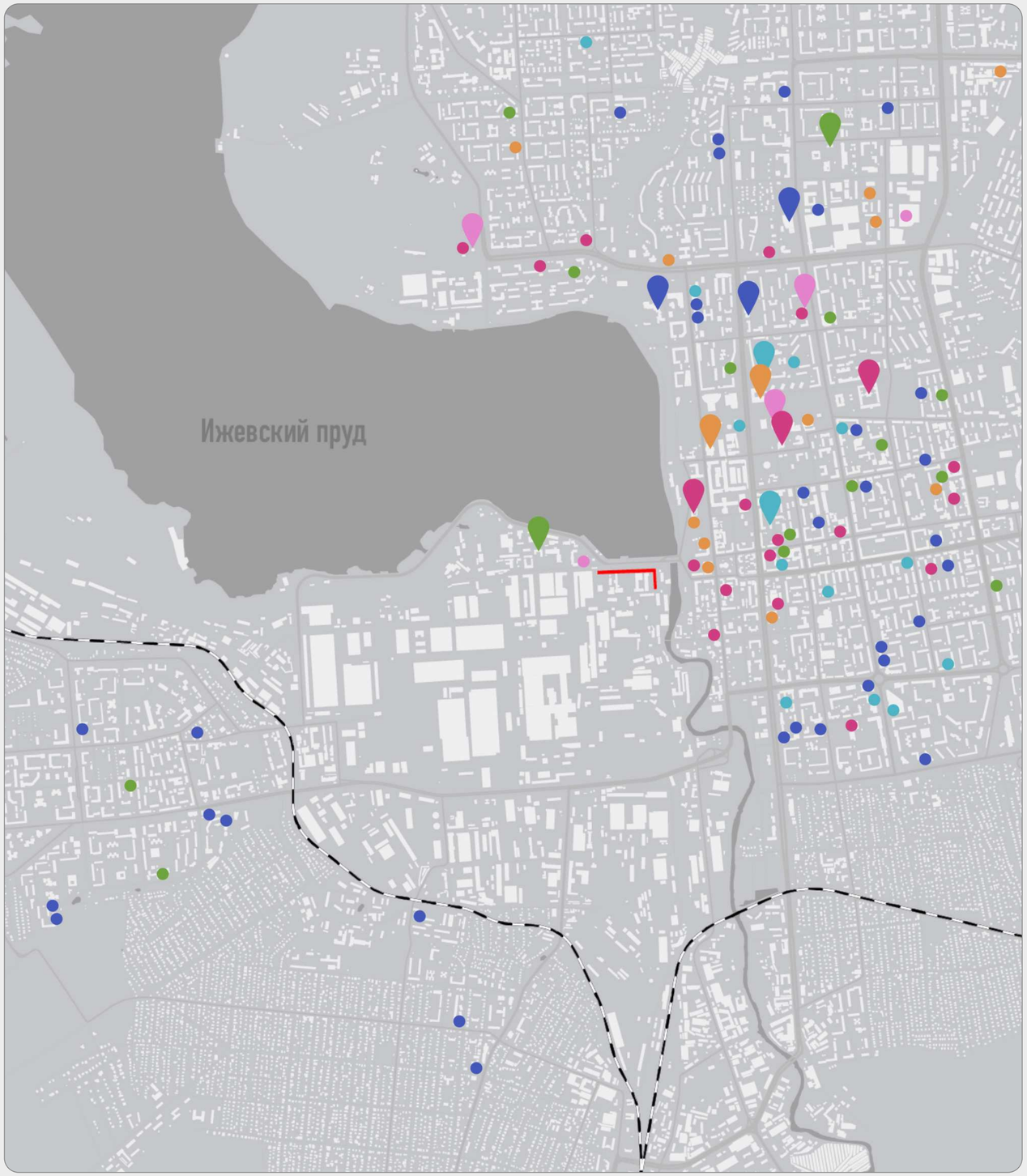


положения общественно-делового каркаса города и конкурентного окружения конкурсной территории

Культурно-досуговые объекты города представлены следующими типами объектов: **дворцы творчества, библиотеки, театры, музеи, выставочные залы, дома культуры, клубы, центры культуры и искусств, в том числе галереи и выставочные залы.**

Все объекты, включенные в анализ, были поделены на следующие категории, согласно проектной гипотезе о программе Главного корпуса:

- МУЗЕИ
- КОНЦЕРТНЫЙ ЗАЛ
- МАСТЕРСКИЕ
- ДЕТСКИЙ КЛУБ
- КУЛЬТУРА
- ГАЛЕРЕЯ



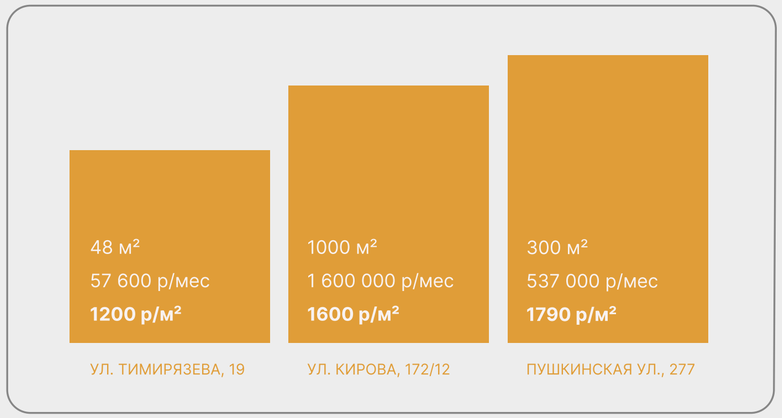
В результате исследования можно сделать несколько выводов. Не смотря на наметившийся тренд по формированию и развитию смешанной модели использования пространств, в основной своей массе учреждения культурно-досугового типа представляют собой монофункциональные объекты, которые доступны в рамках предусмотренной программы / расписания работы учреждения.

Гибридных, адаптивных пространств, открытых для различных сценариев использования и единовременного пребывания различных целевых аудиторий (семьи с детьми, молодежь, представители творческого сообщества, фрилансеры и так далее), крайне мало, и зачастую, именно они занимают минимальные площади по результатам анализа.

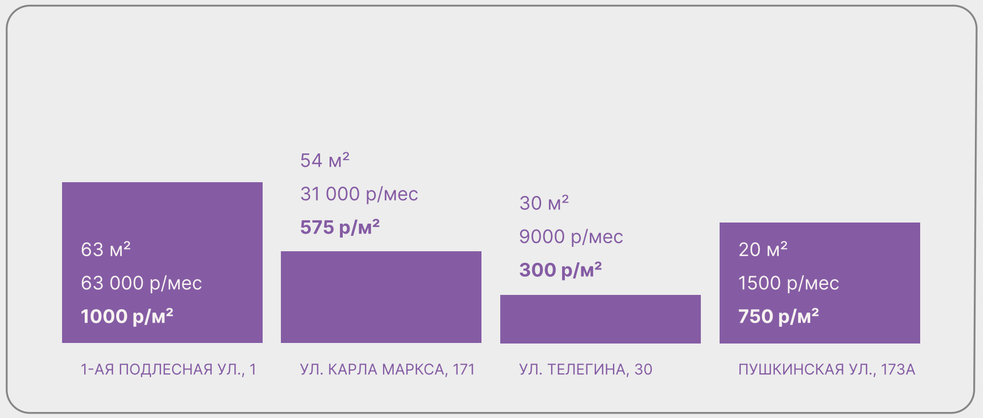
Вторая особенность культурного ландшафта Ижевска-отсутствие площадок, обладающих потенциалом вместить крупные события фестивального формата — **на текущий момент максимальная вместимость ограничивается 1000 человек (ДК Металлург).** Принимая во внимание численность населения города, аспекты заполняемости объектов большой площади
и ликвидности их функционирования, городу необходимы скорее мультиплощадочные объекты, имеющие вариации режимов функционирования: от режима независимой работы площадок комплекса, до объединения всех возможностей объекта под масштабное мероприятие.

таблица анализа арендных ставок для торговых и офисных помещений

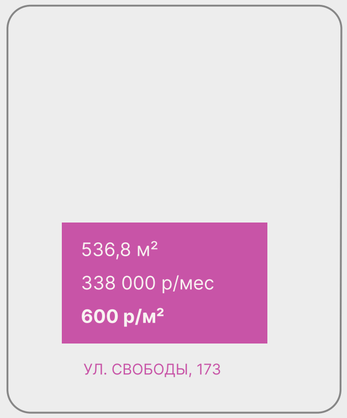
офис (А)



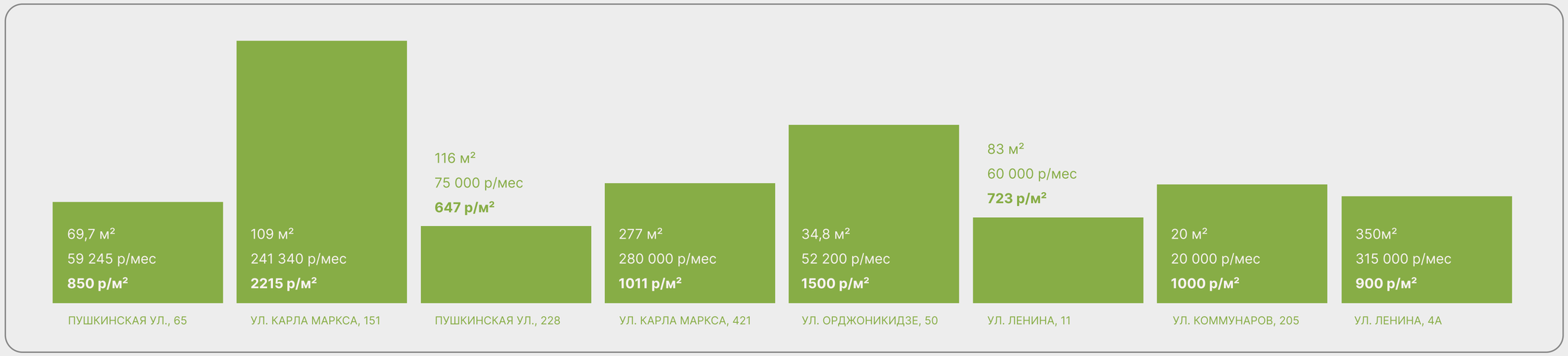
офис



офис (В+)



торговая площадь



свободного назначения

ЧАСТЬ 9

экономическая модель

бюджет движения денежных средств

фазы	подготовительная фаза	проектирование	реконструкция			
годы	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инвестиционная деятельность						
Капитальные затраты на реконструкцию	(19,201,850)	(263,614,800)	(1,150,120,000)	(1,743,212,000)	(2,158,784,000)	(2,208,069,000)
ИТОГО поток по инвестиционной деятельности	(19,201,850)	(263,614,800)	(1,150,120,000)	(1,743,212,000)	(2,158,784,000)	(2,208,069,000)
Финансовая деятельность						
Вклады от собственников	19,201,850	263,614,800	1,150,120,000	1,743,212,000	2,158,784,000	2,208,069,000
Кредиты и займы						
Гранты и субсидии						
Итого поступлений от финансовой деятельности	19,201,850	263,614,800	1,150,120,000	1,743,212,000	2,158,784,000	2,208,069,000
Возврат кредитов и займов						
Уплата процентов						
Дивиденды						
Итого выбытий по финансовой деятельности	0	0	0	0	0	0
ИТОГО поток по финансовой деятельности	**19,201,850**	**263,614,800**	**1,150,120,000**	**1,743,212,000**	**2,158,784,000**	**2,208,069,000**

инфляция		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
индексация				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
фазы	эксплуатация									
годы	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Операционная деятельность										
Доходы										
Долгосрочная аренда	170,580,000	170,580,000	170,580,000	179,109,000	188,064,450	197,467,673	207,341,056	217,708,109	228,593,514	240,023,190
Собственные проекты, в т.ч.	260,877,500	260,877,500	260,877,500	273,921,375	287,617,444	301,998,316	317,098,232	332,953,143	349,600,800	367,080,841
Музей	135,000,000	135,000,000	135,000,000	141,750,000	148,837,500	156,279,375	164,093,344	172,298,011	180,912,911	189,958,557
Сувенирная продукция музей	14,850,000	14,850,000	14,850,000	15,592,500	16,372,125	17,190,731	18,050,268	18,952,781	19,900,420	20,895,441
Кино-концертный зал	38,312,500	38,312,500	38,312,500	40,228,125	42,239,531	44,351,508	46,569,083	48,897,537	51,342,414	53,909,535
White box (2 выставки в год)	27,615,000	27,615,000	27,615,000	28,995,750	30,445,538	31,967,814	33,566,205	35,244,515	37,006,741	38,857,078
black box (3 выставки в год)	30,850,000	30,850,000	30,850,000	32,392,500	34,012,125	35,712,731	37,498,368	39,373,286	41,341,951	43,409,048
лаборатории и мастерские	14,250,000	14,250,000	14,250,000	14,962,500	15,710,625	16,496,156	17,320,964	18,187,012	19,096,363	20,051,181
Доходы по коммерческой рекламе	41,000,000	41,000,000	41,000,000	43,050,000	45,202,500	47,462,625	49,835,756	52,327,544	54,943,921	57,691,117
Итого поступлений по операционной деятельности	472,457,500	472,457,500	472,457,500	496,080,375	520,884,394	546,928,613	574,275,044	602,988,796	633,138,236	664,795,148
Расходы										
Содержание штата	(123,120,000)	(126,813,600)	(130,618,008)	(134,536,548)	(138,572,645)	(142,729,824)	(147,011,719)	(151,422,070)	(155,964,732)	(160,643,674)
Эксплуатационные расходы	(4,430,000)	(4,562,900)	(4,699,787)	(4,840,781)	(4,986,004)	(5,135,584)	(5,289,652)	(5,448,341)	(5,611,791)	(5,780,145)
2.50% Маркетинговые и рекламные расходы	(10,786,438)	(10,786,438)	(10,786,438)	(11,325,759)	(11,892,047)	(12,486,650)	(13,110,982)	(13,766,531)	(14,454,858)	(15,177,601)
Расходы на новые экспозиции	(90,000,000)	(92,700,000)	(95,481,000)	(98,345,430)	(101,295,793)	(104,334,667)	(107,464,707)	(110,688,648)	(114,009,307)	(117,429,587)
Расходы на программу кино-концертная площадка	(36,000,000)	(37,080,000)	(38,192,400)	(39,338,172)	(40,518,317)	(41,733,867)	(42,985,883)	(44,275,459)	(45,603,723)	(46,971,835)
35% Себестоимость сувенирной продукции в музее	(5,197,500)	(5,197,500)	(5,197,500)	(5,457,375)	(5,730,244)	(6,016,756)	(6,317,594)	(6,633,473)	(6,965,147)	(7,313,404)
Земельный налог										
Налог на имущество										
Итого выбытий по операционной деятельности	(269,533,938)	(277,140,438)	(284,975,133)	(293,844,065)	(302,995,050)	(312,437,347)	(322,180,536)	(332,234,523)	(342,609,559)	(353,316,246)
ИТОГО поток по операционной деятельности	**202,923,563**	**195,317,063**	**187,482,368**	**202,236,310**	**217,889,344**	**234,491,266**	**252,094,508**	**270,754,273**	**290,528,677**	**311,478,902**
Чистый денежный поток	**202,923,563**	**195,317,063**	**187,482,368**	**202,236,310**	**217,889,344**	**234,491,266**	**252,094,508**	**270,754,273**	**290,528,677**	**311,478,902**
Чистый денежный поток кумулятивно	**202,923,563**	**398,240,625**	**585,722,993**	**787,959,302**	**1,005,848,646**	**1,240,339,912**	**1,492,434,421**	**1,763,188,694**	**2,053,717,371**	**2,365,196,273**

тэпы общие

ритейл и шоу румы (торгово-выставочные)	2240
общественное питание	610
сервисы (коворкинг, детские м/к)	
культура (музей, black box, white box)	
тех помещения, адм и управление ГК	

общая площадь недвижимости	**18090**
полезная площадь	**9340**
мопы и адм/тех. помещения	**8750**
корпусов всего	**6**

площадь территории благоустройства	**29514**
площадь в долгосрочную аренду	**3820**
площадь в управлении (собственные проекты и офис ГК)	**7550**
площадь пригодная для сдачи под коммерческие события	**2400**

капитальные затраты

	назначение использования	общая площадь, м²	арендопригодная и оборудуемая площадь, м²	стоимость реконструкции исторического промышленного здания (shell & core), ₽/м²	стоимость благоустройства территории, ₽/м²	стоимость чистовой отд, оборудования проекта, ₽/м² в управлении ГК	итого стоимость реконструкции и благоустройства и оборудования (на общую площадь), ₽	старт реконструкции	срок реконструкции	начало эксплуатации
C1	Творч. лаборатории	2,560	810	200,000	-	209,167	742,425,000	May-26	12	
	Лаборатория робототехники		135			170,000		May-26	12	
	Лаборатория 3D-печати		135			230,000		May-26	12	
	Лаборатория электроники		135			215,000		May-26	12	
	Лаборатория VR/AR		135			250,000		May-26	12	
	Студия звукозаписи		135			245,000		May-26	12	
	Художественная студия		135			145,000		May-26	12	
	Кафе		320		-	-		May-26	12	
	Кружки д. детей		210		-	-		May-26	12	
	Моп и адм		1,220		-	50,000		May-26	12	
C2	Зал White Box	780	610	160,000	-	100,000	194,300,000	May-26	24	
	Моп и адм		170		-	50,000		May-26	24	
C3	Музей	7,050	2,470	200,000	-	200,000	2,091,500,000	May-26	24	
	Офисы администр ГК		1,400			50,000			24	
	Шоу рум		830		-	-		May-26	24	
	Моп и адм		2,350		-	50,000		May-26	24	
C4	Зал концерт	910	550	200,000	-	120,000	229,600,000	Oct-26	24	
	Моп и адм		360		-	50,000		Oct-26	24	
C5	Кафе	2,890	290		-	-	631,000,000	Jan-26	12	
	Ритейл		780		-	-		Jan-26	12	
	Коворкинг		760		-	-		Jan-26	12	
	Моп и адм		1,060		-	50,000		Jan-26	12	
T	Зал Black Box	3,900	710		-	150,000	953,500,000		12	
	Ритейл		630		-	-			12	
	Моп и адм		1,340		-	50,000			12	
Территория А	Парковка с оборуд	5,645	-		50,000	-	282,250,000			
Территория Б	Прогулочная	15,369	-		80,000	-	1,229,520,000			
	общ. пространство				50,000	-	214,000,000			
Территория В	Проезды и дороги новые	4,280	-		80,000	-	143,440,000			
Территория Г	Прогулочные крыши C2, C4	1,793	-		200,000		116,400,000			
Сооружения А	эстакады и переходы				50,000		92,250,000			
	для пешеходов	582	-							
Сооружения Б	мафы сух. фонтан	1,845	-							

итого	**6,920,185,000**
проектирование, согласования и управление реконструкцией (7%)	484,412,950
прочие неучтенные расходы (2%)	138,403,700
итого капзатрат на реконструкцию	**7,543,001,650**

капитальные затраты по годам

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	итого
проектирование и согласования корпусов		156,630,000	1,065,120,000	1,242,640,000	1,242,640,000	1,291,925,000	156,630,000
смр корпусов							3,550,400,000
%			30%	35%	35%		100%
чистовая отделка и оборудование							1,291,925,000
проектирование и согласования территорий и сооружений		57,782,950					57,782,950
смр территорий и сооружений				415,572,000	831,144,000	831,144,000	2,077,860,000
%				20%	40%	40%	100%
непредвиденные расходы	19,201,850	19,201,850	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	138,403,700
управление проектом		30,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	270,000,000
итого	**19,201,850**	**263,614,800**	**1,150,120,000**	**1,743,212,000**	**2,158,784,000**	**2,208,069,000**	**7,543,001,650**

доходы по долгосрочной аренде

	назначение использования	общая площадь, м²	арендопригодная площадь, м²	ставка аренды, ₽/м² (на 2027)	выручка в месяц	выручка в год
корпус С1	Творч. Лаборатории Кафе Кружки д. детей Моп и адм	2,560	- 320 210 -	- 3,500 2,000 -	1,120,000 420,000	13,440,000 5,040,000
корпус С2	Зал White Box Моп и адм	780	- -	- -		
корпус С3	Музей Шоу-рум бренд Моп и адм	6,050	- 830 -	- 7,500 -	6,225,000	74,700,000
корпус С4	Зал Моп и адм	910	- -	- -		
корпус С5	Кафе Ритейл Коворкинг Моп и адм	2,890	290 780 760 -	3,500 3,000 2,000 -	1,015,000 2,340,000 1,520,000	12,180,000 28,080,000 18,240,000
корпус Т	Зал Black Box Ритейл Моп и адм	3,900	- 630 -	- 2,500 -	1,575,000	18,900,000
	итого		**3,820**		**14,215,000**	**170,580,000**

доходы по собственным проектам ГК

музей

посетителей в год	300 000
в месяц	25 000
в день	833.33
в час	83.33
средняя стоимость билета	500
коэф бесплатных посещений 10%	0.1
выручка	**135 000 000**

сувенирная продукция музей

количество покупателей	9%
покупателей	27000
средний чек	550
выручка	14 850 000
себестоимость	35%
прибыль	**9 652 500**

кино-концертный зал

посетителей в год	42 000
в месяц 10 событий, 350 за событие	3500
средняя стоимость билета	750
коэф бесплатных посещений	0.025
доходы от комм. аренды 20 аренд в год	7 600 000
выручка	**38 312 500**

white box 2 выставки в год

посетителей в год	50 000
в месяц	4167
средняя стоимость билета	500
коэф бесплатных посещений	0.025
доходы от комм. аренды 10 аренд в год	3 240 000
выручка	**27 615 000**

black box 3 выставки в год

посетителей в год	50 000
в месяц	3333
средняя стоимость билета	650
коэф бесплатных посещений	0.025
доходы от комм. аренды 10 аренд в год	4 200 000
выручка	**30 850 000**

лаборатории и мастерские

посетителей в год	15 000
в месяц	1250
средняя стоимость посещения 2-2,5 часа	1000
коэф бесплатных посещений	0.05
выручка	**14 250 000**

общая выручка 260 877 500

доходы по коммерческой рекламе

генеральный партнер	20 000 000
партнер 1	10 000 000
партнер 2	5 500 000
экраны и рекламные места	5 500 000

41 000 000

расходы: команда и эксплуатация

команда	должность	кол-во человек	ЗП / мес на ед	ЗП / мес х ед
Общее руководство	Генеральный директор	1	400,000	400,000
	Заместитель директора по развитию	1	300,000	300,000
	Заместитель директора по операционной деятельности	1	250,000	250,000
Программная дирекция	Заместитель директора по выставочной деятельности	1	250,000	250,000
	Куратор музея	1	200,000	200,000
	Куратор временных выставок White Cube	1	200,000	200,000
	Куратор временных выставок Black Box	1	200,000	200,000
	Менеджер выставок	2	65,000	130,000
	Куратор образовательных программ	1	200,000	200,000
	Менеджер образовательных программ	1	100,000	100,000
	Заведующий лабораторией робототехники	1	125,000	125,000
	Заведующий лабораторией 3D-печати	1	125,000	125,000
	Заведующий лабораторией электроники и микроконтроллеров	1	125,000	125,000
	Заведующий лабораторией VR/AR	1	125,000	125,000
	Заведующий студией звукозаписи	1	125,000	125,000
	Заведующий художественной студией	1	125,000	125,000
	Координатор творческих лабораторий	6	65,000	390,000
	Куратор концертно-театральной площадки	1	150,000	150,000
	Менеджер концертно-театральной площадки	1	80,000	80,000
Маркетинг и коммуникации	Заместитель директора по маркетингу и коммуникациям	1	220,000	220,000
	PR-менеджер	1	120,000	120,000
	Контент-менеджер	1	120,000	120,000
	Менеджер по работе с аудиторией	1	120,000	120,000
	Специалист по digital-маркетингу	1	120,000	120,000
	Менеджер по рекламе	1	120,000	120,000
	Арт-директор	1	120,000	120,000
	Графический дизайнер	1	100,000	100,000
	Видеопродюсер	1	100,000	100,000
Дирекция по административно-хозяйственной деятельности	Заместитель директора по административно-хозяйственной деятельности	1	220,000	220,000
	Технический директор	1	200,000	200,000
	Технический координатор	2	100,000	200,000
	Спец по охране труда и пож. без	1	125,000	125,000
	Инженер	1	125,000	125,000
	Технический персонал (уборка, охрана, техники)	12	70,000	840,000
	Администраторы зон	5	70,000	350,000

команда	должность	кол-во человек	ЗП / мес на ед	ЗП / мес х ед	
Дирекция по финансовым и юридическим вопросам	Заместитель директора по финансовой деятельности	1	250,000	250,000	
	Бухгалтер	2	150,000	300,000	
	Юрист	2	150,000	300,000	
	Менеджер по билетам и зрителям	1	100,000	100,000	
	Менеджер по работе с арендаторами	1	100,000	100,000	
	HR-менеджер	1	150,000	150,000	
Всего		64		**7,600,000**	
С Налогами			35%	**10,260,000**	**123,120,000**
Обслуживание территории клининг, поддержание, зелень	Обслуживание территории	1	р.500,000	р.500,000	
Фонд текущего ремонта	Фонд текущего ремонта	1	р.230,000	р.230,000	
Уборка зданий мопы и ГК техника и материалы и расходники	Клининг	1	р.500,000	р.500,000	
Вывоз мусора	Клининг	1	р.200,000	р.200,000	
Коммунальные расходы невозмещаемые за счет арендаторов	Коммунальные расходы	1		р.3,000,000	
Итого в месяц					
Всего на эксплуатацию в месяц				**р.4,430,000**	**53,160,000**

прочие

Маркетинговые и рекламные расходы	Маркетинг	2.5% от выручки	1	р.854,167	**10,250,000**
Расходы на новые экспозиции в тч			кол-во в год		
white box (2 выставки в год)			2	30,000,000	60,000,000
black box (3 выставки в год)			3	10,000,000	30,000,000
Расходы на программу кино-концертная площадка					
Концерт			60	450,000	27,000,000
Кино или лекция			60	150000	9,000,000
					126,000,000
			Всего расходов в год		**312,530,000**

социально-экономические эффекты

имидж города туризм

всего туризм в города на 2024 г., чел	1,000,000
дополнительный туризм в город культурный, деловой	12%
число уникальных туристов	120,000
средний чек с ночевкой проживание + расходы на еду и развлечения	10,000
налог нда	
в казну в год	
в казну за 10 лет	
уникальный туризм на объект	120,000 человек в год

нематериальные эффекты реализации проекта

- повышает занятость и развитие молодежи
- более привлекательный город для профессионалов различных отраслей + к конкуренции за специалистов
- развитие локальной культуры
- развитие региональных и общемировых культурных связей
- развитие локального предпринимательства
- укрепление имиджа отраслевой экономики Удмуртии
- укрепление имиджа произволственных корпораций и компаний Удмуртии
- развитие внутренного туризма
- активация «серой» зоны на карте города
- создание центра, репрезентирующего идентичность региона
- создание платформы для нетворкинга креативных и бизнес-сообществ региона
- формирование образа Ижевска как центра инженерной мысли и технологического предпринимательства за пределами региона
- рост доступности занятий научно-технологическим искусством для детей и молодежи
- увеличение количества культурных и бизнес мероприятий, проводимых в Ижевске

новые рабочие места
постоянные

	кол-во	средняя ЗП по региону в мес.	кол-во мес.	налоговые поступления в бюджет (НДФЛ)
на стадии капремонта/реконструкции	**100**	80,000	**36**	37,440,000
на стадии эксплуатации ГК	**70**	80,000	**120**	87,360,000
на стадии эксплуатации арендаторы	**70**	80,000	**120**	87,360,000

полезные площади

	корпус С1				корпус С2		корпус С3		корпус С4	
этаж	функция	S	функция	S	функция	S	функция	S	функция	S
IV	-		-		-		Музей	1240	-	
III	Лаборатории	270	Кафе	320	-		Музей	300	-	
II	Лаборатории	270	Кружки	210	-		Музей	930	Зал	200
I	Лаборатории	270	-		Выставка	650	Шоурум	830	Зал	350
всего	Лаборатории	810					Музей	2470	Зал	550
			S арендная	**1340**	**S арендная**	**650**	**S арендная**	**3300**	**S арендная**	**550**
			S общая	**2560**	**S общая**	**780**	**S общая**	**6050**	**S общая**	**910**

	корпус С5						корпус Т	
этаж	функция	S	функция	S	функция	S	функция	S
IV	-		-		-		-	
III	Кафе	200	Коворкинг	170	Книжный	330	-	
II	Кафе	90	Коворкинг	590	-		Галерея	710
I	Ритейл	780	-		-		Ритейл	630
всего			Коворкинг	760				
					S арендная	**2160**	**S арендная**	**1340**
					S общая	**2890**	**S общая**	**3900**

ИТОГО:

S арендная **9340**
S общая **17090**

Общая площадь **17090**
Полезная площадь **9340**

Корпус С1	**1 этаж**	**2 этаж**	**3 этаж**
Лаборатории	**270**	**270**	**270**

ЧАСТЬ 10

дорожная карта

дорожная карта и программа

	1 этап	2 этап	3 этап	4 этап	5 этап
главный корпус	Возведение строительных лесов, реализация проекта подсветки Главного корпуса / Демонтаж 3 этажа корпуса Т, демонтаж корпусов С2 и С4. Возведение новой конструкции 3-его этажа корпуса Т	Реконструкция и реставрация (С1-С5) / открытие 3-его этажа корпуса Т	Реконструкция и реставрация (С1-С3) / Открытие корпусов С5 и С4	Открытие корпусов С1-С3 / закрытие корпуса Т и близлежащей к нему территории	Открытие корпуса Т / Создание виртуальной модели корпуса
работа с территорией / благоустройство	Временная парковка и подъезд в дворовой части корпуса Т, строительство пешеходного моста (к корпусу Т)	Открытие пешеходного моста к корпусу Т	Первая очередь благоустройства «Канала», второй пешеходный мост (к С4), спуск в «Канал»	Открытие двора, третьего пешеходного моста (к С2), вторая очередь благоустройства «Канала»	Сквозной проезд через территорию ТСН / общественное пр-во вдоль набережной и площади у причала / реконструируется УДС в близи ГК (перекрестки, круговое движение)
управление	Фандрайзинг / Формирование модели управления / создание юридических лиц	Фандрайзинг /Формирование команд запуска проекта / Подбор ключевых операторов запуска проекта	Фандрайзинг	Фандрайзинг	Фандрайзинг
перезапуск: крыша корпуса т Пространство с временным рестораном, клубной и выставочной площадкой	Выбор и сопровождение арендатора / Детальная концепция пространства / Финализация детальной финансовой модели	Программинг и реализация мероприятий событийной программы	Программинг и реализация мероприятий событийной программы	Программинг и реализация мероприятий событийной программы	
музей корпус С3	Концепция постоянной экспозиции	Детальная финансовая модели музея / Техническая документация	Производство и закупка экспонатов	Производство и закупка экспонатов / Застройка экспозиции / Монтаж и пусконаладка оборудования	Реализация выставочного плана
white cube пространство временных выставок корпус С2		Детальная архитектурная концепция и концепция технологического наполнения	Финансовая модель пространства / Стратегия выставочной деятельности, выставочный план	Архитектурная застройка, монтаж и пусконаладка оборудования / Реализация выставочного плана	Запуск смотровой площадки в Башне

	1 этап	2 этап	3 этап	4 этап	5 этап
концертно-театральная площадка корпус С4	Детальная архитектурная концепция и концепция технологического наполнения	Стратегия деятельности площадки и программа / финансовая модель площадки	Архитектурная застройка, монтаж и пусконаладка оборудования / Реализация программного наполнения	Реализация программного наполнения, адаптация программы	Реализация программного наполнения, адаптация программы
ритейл корпуса С5		Система отбора арендаторов	Поиск и сопровождение арендаторов	Поиск и сопровождение арендаторов	Поиск и сопровождение арендаторов
общепит корпус С5			Сопровождение операторов	Сопровождение операторов	Сопровождение операторов
книжный + коворкинг корпус С5		Дизайн-проект пространства / Ремонт и оснащение	Ремонт и оснащение / Сопровождение операторов	Сопровождение операторов	Сопровождение операторов
офисы корпус С5		Финансовая модель аренды офисов / Дизайн-проект / Система отбора арендаторов	Ремонт и оснащение / Поиск и сопровождение арендаторов	Поиск и сопровождение арендаторов	Поиск и сопровождение арендаторов
творческие лаборатории и детский клуб корпус С1			Концепция работы каждой лаборатории / финансовая модель площадки	Реализация программы, адаптация плана	Реализация программы, адаптация плана
общепит корпус С1				Сопровождение операторов	Сопровождение операторов
ритейл корпуса Т				Система отбора арендаторов	Поиск и сопровождение арендаторов

технологические рекомендации по ведению работ реализации

	демонтажные работы	строительство и ремонтные работы в рамках приспособления
С1	демонтажу подлежит кровля, чердачное перекрытие, частично внутренние конструкции между этажами 1 и 2, между 2 и 3 (в тех же осях).	предполагается восстановить и раскрыть исторические проемы на 1-м этаже, выполнить замену лестничных маршей и устройство лифтов. Также возведение конструкций чердачного перекрытия и конструкций крыши и окрытия кровли.
С2	демонтажу подлежат конструкции крыши, конструкции чердачного и междуэтажных перекрытий, стены в уровне 3го этажа, внутренние стены и колонны по всем этажам. Сохранению подлежат внешние стены в уровне 1 и 2 этажей. Для обеспечения устойчивости (по необходимости) выполнить контрформы по наружным стенам и связи. В качестве связей предлагается сохранять балки междуэтажных перекрытий, далее их демонтировать параллельно возведению новых конструкций перекрытий поочередно по захваткам;	предполагается возведение нового объема на два этажа, в том числе конструкции крыши и окрытие кровли. Для обеспечения независимого доступа в здание литеры С2 предусматривается устройство моста через ров с уровня тротуара улицы на уровень 3-го этажа.
С3	демонтажу подлежит кровля, чердачное перекрытие, частично внутренние конструкции между этажами 1 и 2, между 2 и 3 (в тех же осях).	предполагается восстановить и раскрыть исторические проемы, в том числе восстановить две проходные арки в уровне 1 и 2 этажа. Предлагается воссоздание оконных заполнений по аналогу ранее существовавших. Также предполагается выполнить замену лестничных маршей и устройство лифтов на южном фасаде.
С4	демонтажу подлежат конструкции крыши, конструкции чердачного и междуэтажных перекрытий, стены в уровне 3го этажа, внутренние стены и колонны по всем этажам. Сохранению подлежат внешние стены в уровне 1 и 2 этажей. Для обеспечения устойчивости (по необходимости) выполнить контрформы по наружным стенам и связи. В качестве связей предлагается сохранять балки междуэтажных перекрытий, далее их демонтировать параллельно возведению новых конструкций перекрытий поочередно по захваткам;	предполагается возведение нового объема на два этажа, в том числе конструкции крыши и окрытия кровли. Для обеспечения независимого доступа в здание литеры С2 предусматривается устройство моста через ров с уровня тротуара улицы на уровень 3-го этажа (симметрично литере С2).
С5	демонтажу подлежат частично конструкции крыши, частично чердачное и междуэтажное перекрытие (между 2 и 3 этажом) в тех же осях и лестницы.	предполагается выполнить замену лестничных маршей и устройство лифтов. Восстановить конструкции чердачного перекрытия и конструкций крыши и окрытия кровли.
Т	демонтажу подлежит кровля, чердачное перекрытие и конструкции в уровне 3-го этажа (целиком).	предполагается возведение нового объема 3го этажа в существующих отметках, в том числе конструкции крыши и окрытия кровли. Для обеспечения независимого доступа в здание литеры Т предусматривается устройство моста через ров с уровня тротуара улицы на уровень 3-го этажа.

По всем литерам, должны быть предусмотрены и выполнены ремонтные работы по сохраняемым несущим конструкция в том числе по фундаментам и основанию, по результатам проверочных расчетов на проектные нагрузки по необходимости предусмотреть усиление. Возведение новых конструкций выполнять после усиления нижерасположенных существующих конструкций.

Временное раскрепление сохраняемых стен допускается демонтировать после приведения стен в работоспособное состояние и возведение элементов перекрытия (связей).

АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО **ХВОЯ́**
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО **ХОРА**
УРБАН КОНТЕКСТ
НИИПИ СПЕЦРЕСТАВРАЦИЯ