



# Redevelopment промзон

на примере *Правой набережной*  
в городе Калининграде

2017

**ТЕРРИТОРИЯ**



ЛЕНИНГРАДСКИЙ РАЙОН

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН

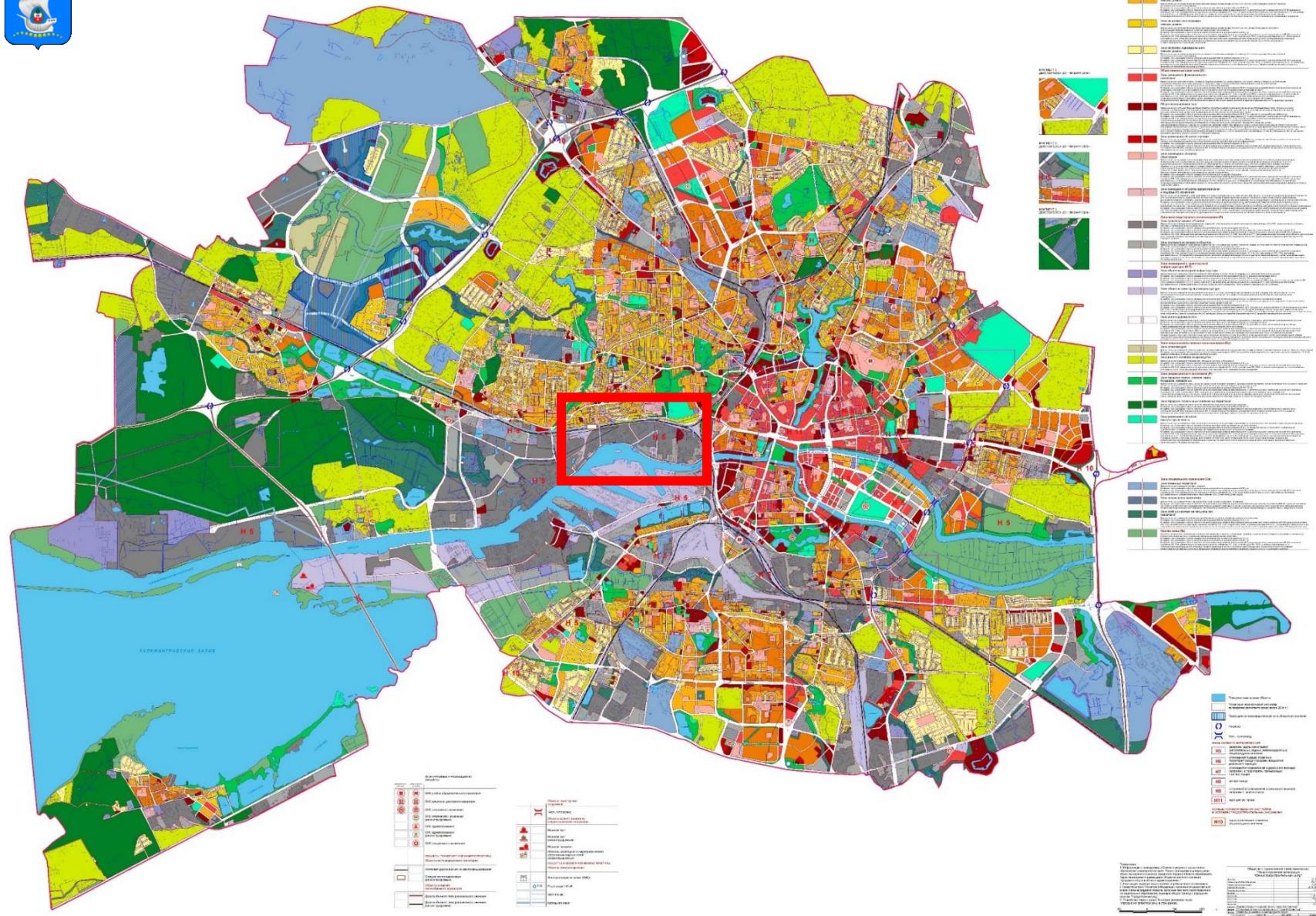
река Преголя

МОСКОВСКИЙ РАЙОН

залив Ушаковский



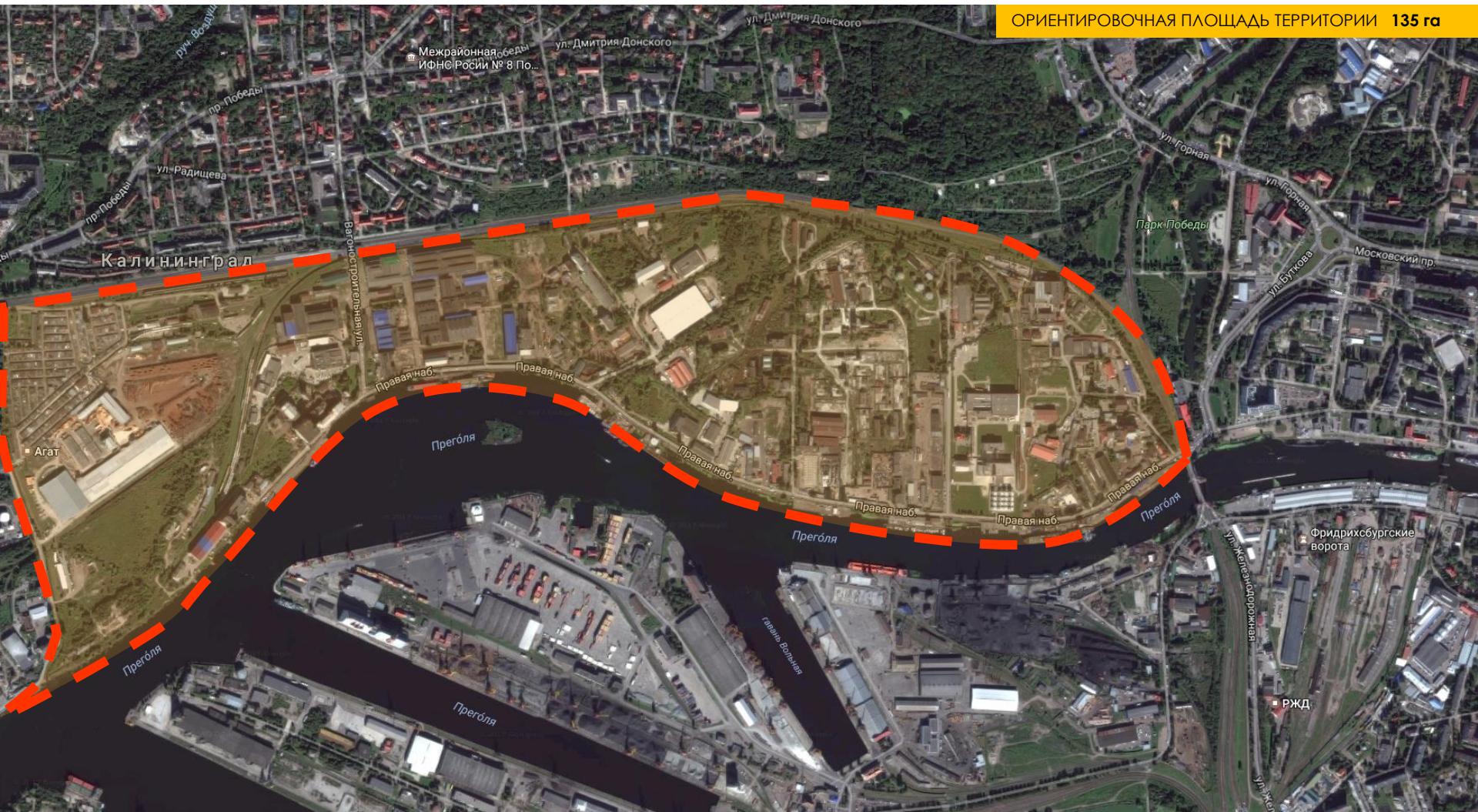
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД КАЛИНИНГРАД". УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ.  
КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ГОРОДСКОГО ОКРУГА. М 1:10000





## ПРАВАЯ НАБЕРЕЖНАЯ И ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ 2017

ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ 135 га





## ФРАГМЕНТ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ КАРТЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



## ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Предназначена для размещения производственных предприятий, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктур, АЗС, АГЗС, а также коммерческих объектов, допускаемых к размещению в промышленных зонах.



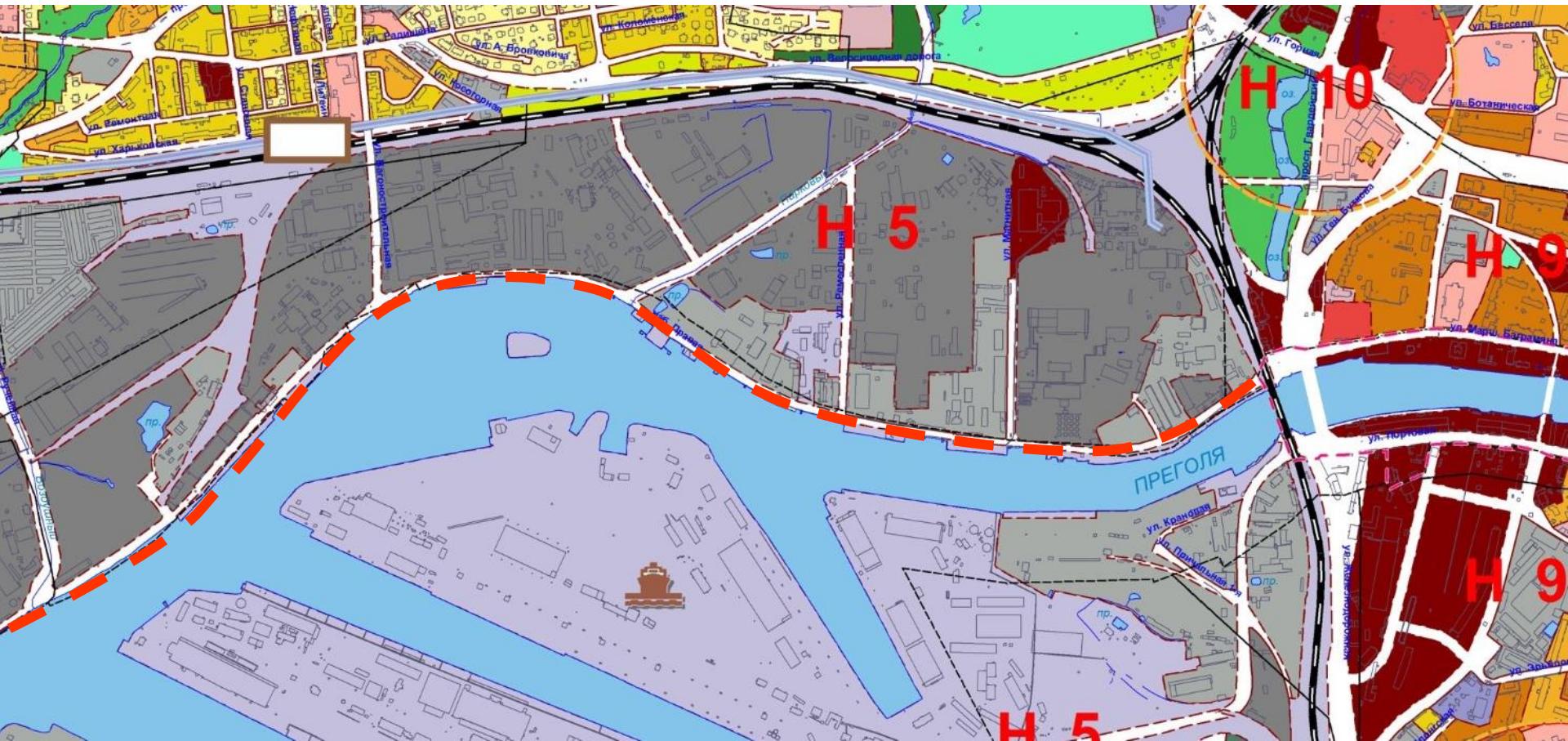
## ЗОНА КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

Предназначена для размещения объектов внешнего транспорта, в т.ч. полосы отвода железных и автомобильных дорог, аэродром, морской и речной порт, а также объекты инфраструктуры обеспечения движения – навигационные и створные знаки, маяки, объекты радионавигационного обеспечения движения воздушного транспорта и т.п.



## ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Предназначена для размещения коммунальных предприятий, в т.ч. сооружений для хранения транспорта, складов, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктур, АЗС, АГЗС, а также коммерческих объектов, допускаемых к размещению в коммунальных зонах.

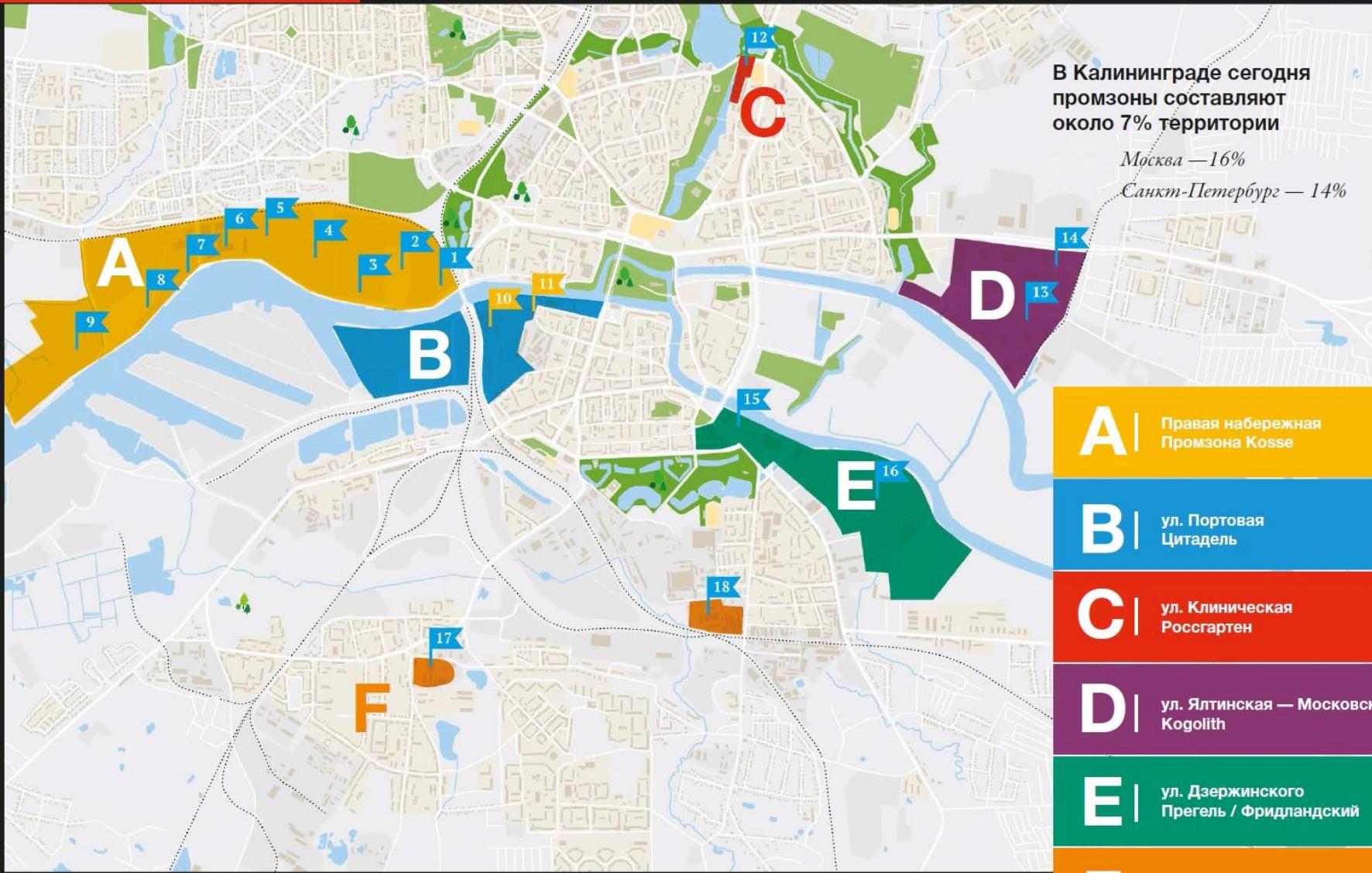








**ПРОШЛОЕ / НАСТОЯЩЕЕ**



# Промзона «Kosse»

Еще в XIX веке это место было местом отдыха кёнигсбержцев, которые выбирались гулять на луга вдоль Гольштайнской дамбы и купаться в Преголе.

Во второй половине XIX века, в связи интенсивным ростом города и выносом производств из центра, здесь образовалась промышленная зона, до сих пор несящая эту функцию.

1. Холодильник
  2. Коксо-газовый
  3. Трамвайные мастерские
  4. Зона 106
  5. ВНИИ «Электротранспорта»
  6. Калининградский вагоно-строительный завод
  7. Калининградский муко-мольный завод
  8. Большие склады
  9. Цепрусс/ Судоремонт

## Общая площадь

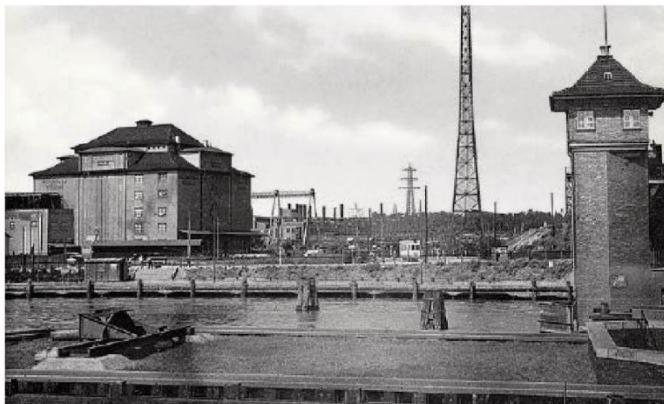
224 гектара

## Количество резидентов **25 компаний**

**Протяженность береговой линии  
5 км**



# Холодильник 01



Кёнигсбергский холодильник и фабрика кристаллов льда Königsberger Kühlhaus- und Kristall-Eis-Fabrik, работает сохранив первоначальную функцию.

Год постройки  
**1913**



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда | 2017



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда

2016  **Redevelopment**  
**Калининград**



# Коксогазовый завод и ТЭЦ

Правая наб., 10

02

Коксогазовый завод построен в 1902 году, работал до начала 1990х годо, в середине 90х большая часть корпусов были разобраны на кирпич, газгольдеры порезаны на металломолом. Остались здания администрации и часть одного из корпусов.

Дата постройки  
**1902**

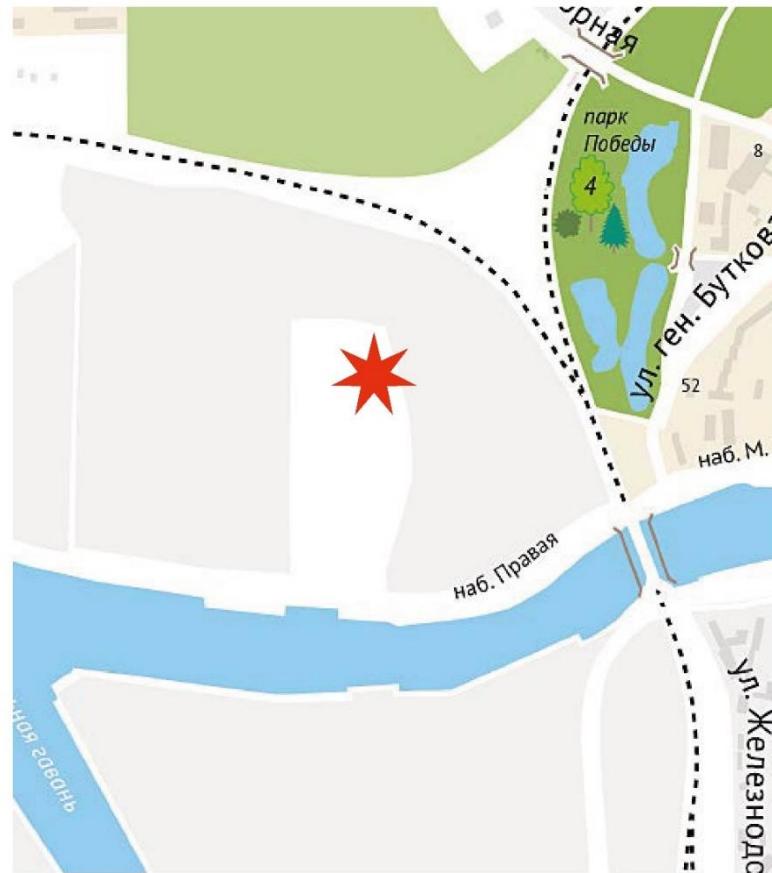
Дата постройки электростанции  
**1907**



42, 17, 65, 9  
92, 102



25 минут от  
Закхаймских ворот



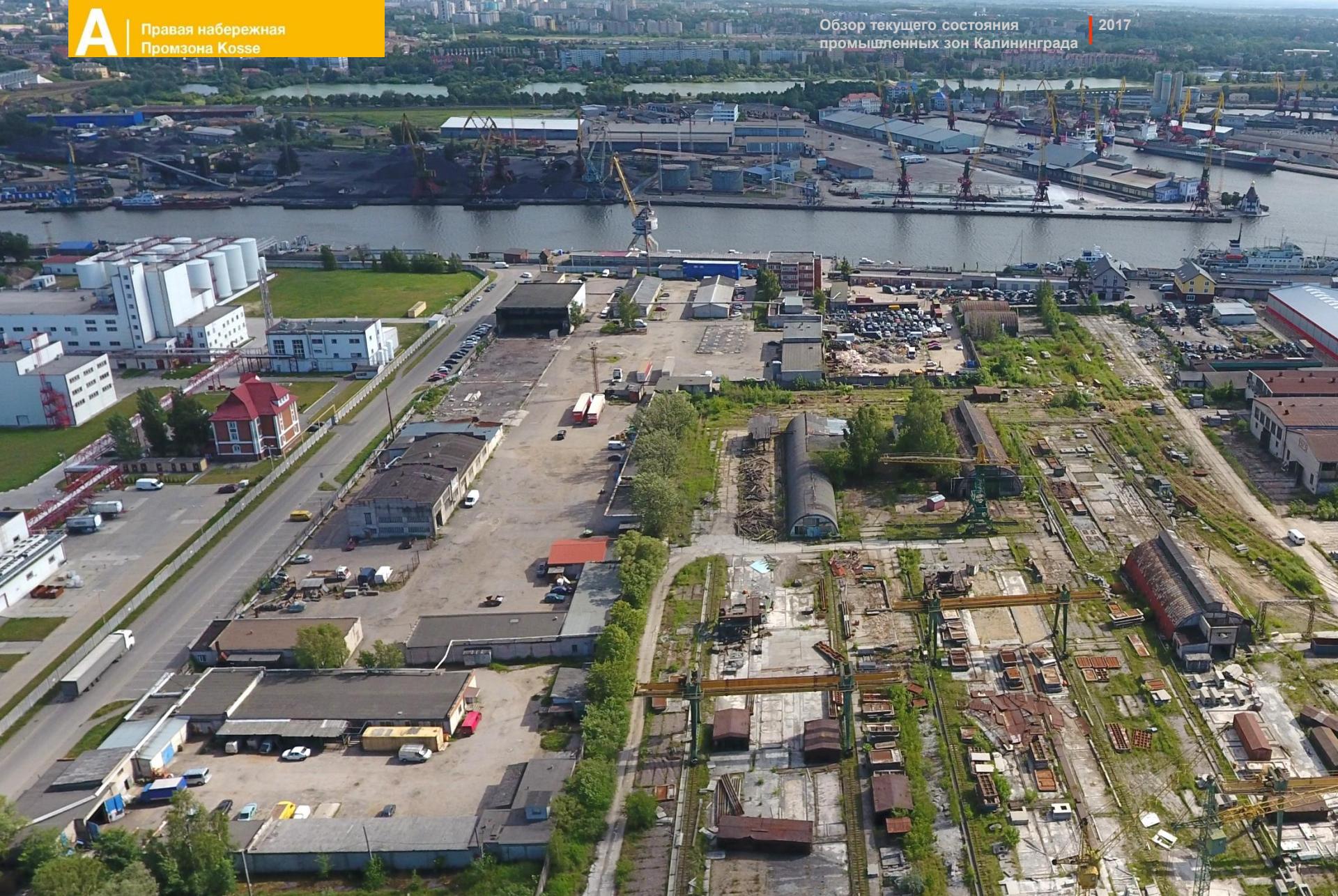
2 минуты от клуба  
«Ялта»

A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда

2017



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда

2016  Redevelopment  
Калининград



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда

2016 Redevelopment  
Калининград



# Трамвайные ремонтные мастерские

*Магнитная улица, 4к1*

**03**

Промышленное здание конца XIX века, использовалось в качестве трамвайных ремонтных мастерских. Сегодня его занимает компания по нарезке обработке камня.



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда | 2017



# Зона 106

*Правая наб., участок между улицей Магнитной  
и Каиштановой Аллеей*

## 04

Территория состоит из множества  
относительно небольших участков,  
зону пересекает ручей Парковый

Общая площадь  
**50 гектар**

Протяженность набережной  
**920 м**



# ВНИИ

# «Электротранспорт»

*Каштановая аллея, 1А*

# 05

Здание постройки 1930х годов принадлежало местной компании «Фабрика деревянных изделий Кёнигсберг»



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда | 2017



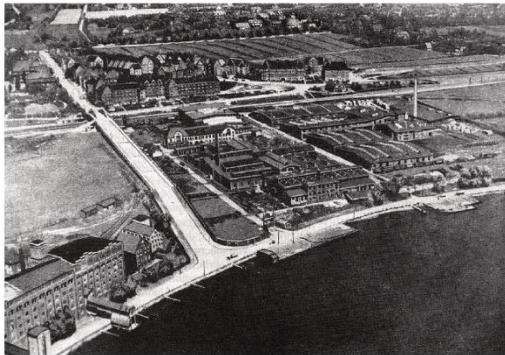


причалы вдоль  
Правой набережной

# Вагоностроительный завод

06

Основанная в 1830 году Леопольдом Штайнфуртом машинная фабрика и литейная, производила преимущественно железнодорожные вагоны.



Общая площадь

**19 гектар**

Протяженность набережной

**300 м**

Дата постройки

**1910**



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда | 2017



Основанная в 1830 году Леопольдом Штайнфуртом машинная фабрика и литейная позднее производила преимущественно железнодорожные вагоны. Так как первоначальная фабричная территория у Вайдендамма стала слишком маленькой, в 1903-04 г. произошёл перенос мощностей на более удобную территорию, к которой с севера подходят железнодорожные пути, а на юге протекает Прегель. В 1910 г. Новый завод был в целом готов. В 1930 году был произведен 30 000-й железнодорожный вагон. Также производились трамвайные вагоны для Кёнигсберга. На предприятии временами было занято до 1200 человек. Как показывают архивные аэрофотоснимки, заводские цеха в различное время строились часто из мелких объёмно-планировочных форм, соответствовавших тогдашним производственным потребностям. Большие цеха с единообразным оформлением стояли только в восточной части заводской территории.



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда

2017







# Мукомольный завод

Правая наб., 15

07

Хранилище было построено несколько позднее семиэтажного здания мельницы. В отличие от последнего у него нет башнеобразных надстроек.

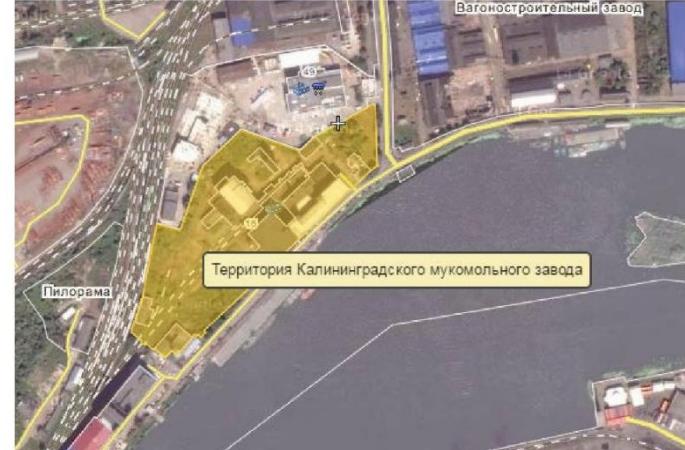
Внутри сохранились многие конструкции и механизмы. С крыши открывается прекрасный вид на морской порт.



Площадь  
**34,5 тыс. м<sup>2</sup>**

Протяженность набережной  
**210 м**

Год постройки  
**1895**



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда

2017





На сегодняшний день — наилучшим образом  
сохранившийся образец промышленной  
архитектуры конца XIX века в Калининграде.

A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда | 2017





Прежде — Кёнигсбергская вальцовая  
мельница, Гольштынская дамба 104-115



Предприятие частично  
функционирует и сегодня

A

Правая набережная  
Промзоны Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда

2016  Redevelopment  
Калининград



# Большие склады

## 08

Огромные зерновые склады были построены компанией Koenigsberger Lagerhaus AG (АО «Кёнигсбергские склады») в 1896 году для хранения и перевалки российского зерна. Разрушены в 1945 году, частично восстановлены и используются под производства, офисы и мастерские художников

Площадь, примерно  
**11 тыс. м<sup>2</sup>**

Протяженность набережной  
**350 м**

Дата постройки  
**1890/96**



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда

2017



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Казанинграда | 2017

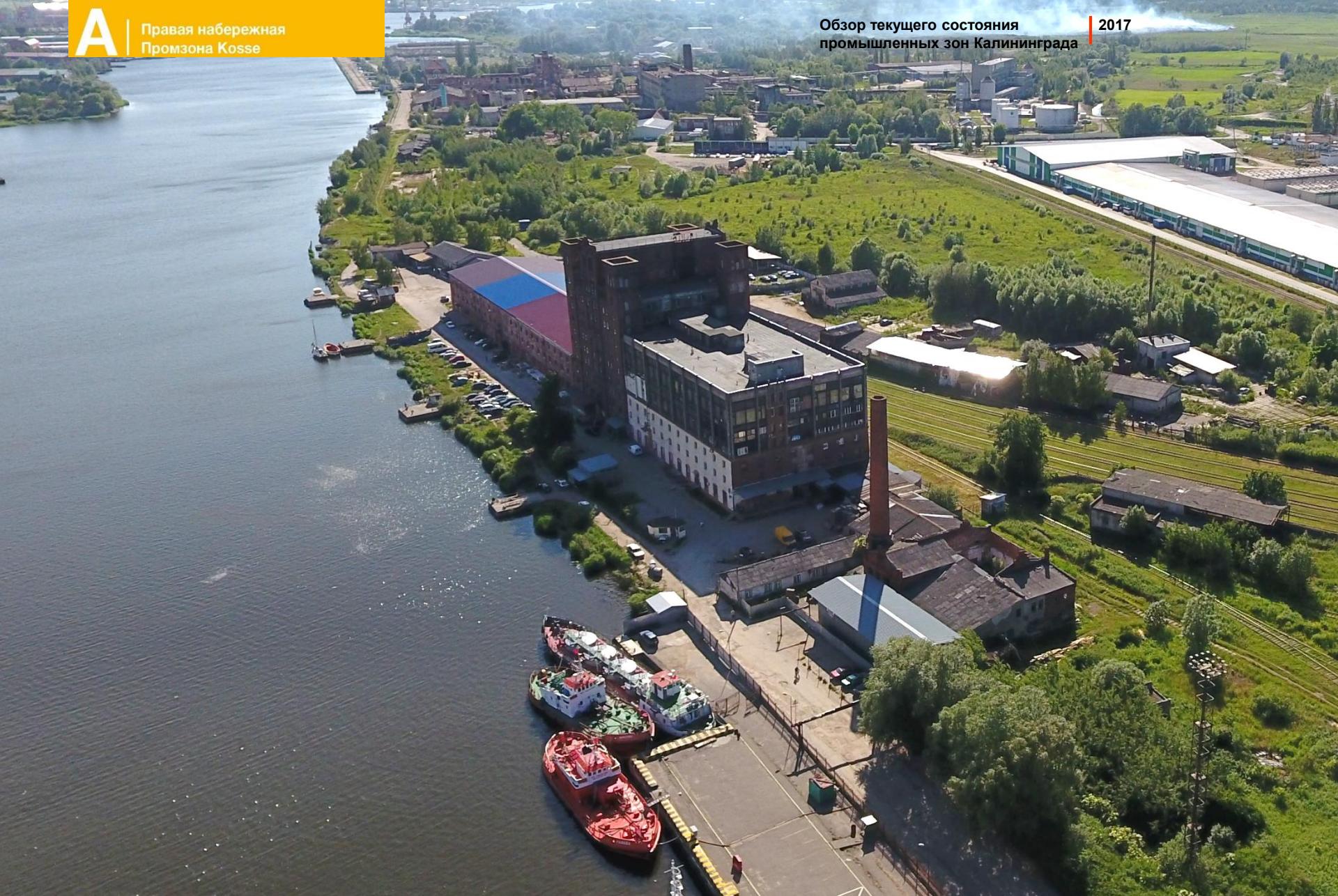


A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда

2017



С крыши открывается прекрасный вид на морской порт.



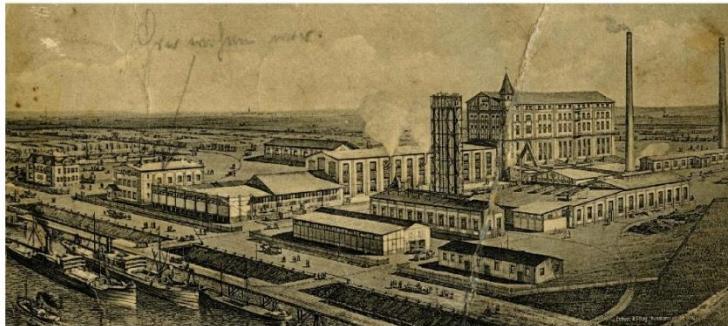
# Цепрусс

ул. Ручейная, 29

09

Комбинат Norddeutsche Zellulose AG (АО «Северо-Немецкая целлюлоза») был открыт в 1906 году и в своё время считался одним из мощных бумажных фабрик Европы.

В 1990-е гг. объединение распалось, в 1993 г. акционировалось в совместное предприятие ЗАО «Цепрусс» (сокращенное название от «Целлюлоза Пруссии»). Выпускал промышленную продукцию — картон, лингосульфонат, целлюлозу, а также санитарно-гигиенические товары — бумажные пластики, салфетки и туалетную бумагу. На территории находится единственная в Калининградской области узкоколейная железная дорога колеи 600 мм. В 2007 году предприятие было остановлено.



Общая площадь  
~150 гектар

Протяженность набережной  
300 м

Дата постройки  
1906



A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния

промышленных зон Калининграда

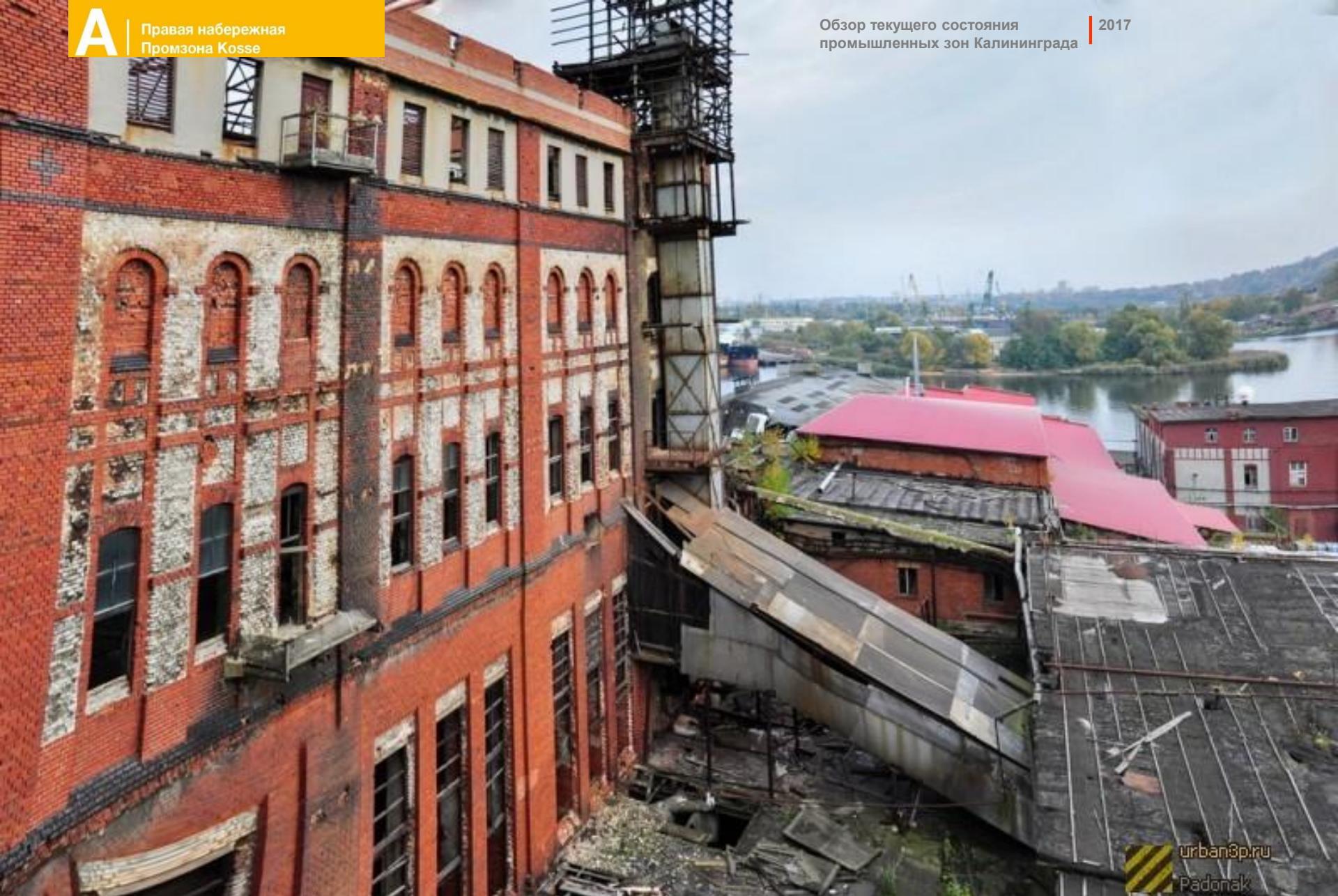
2017

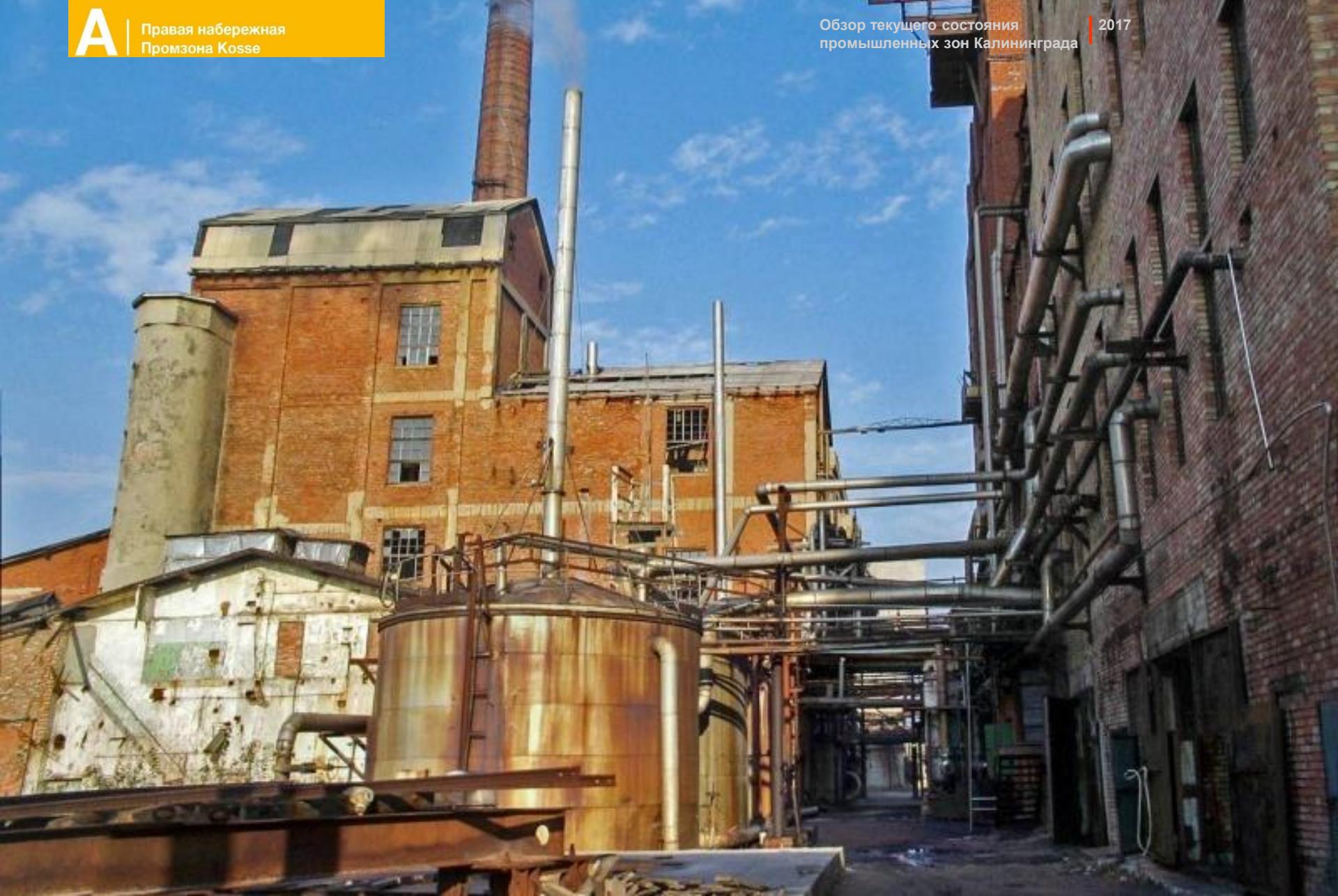


A

Правая набережная  
Промзона Kosse

Обзор текущего состояния  
промышленных зон Калининграда | 2017

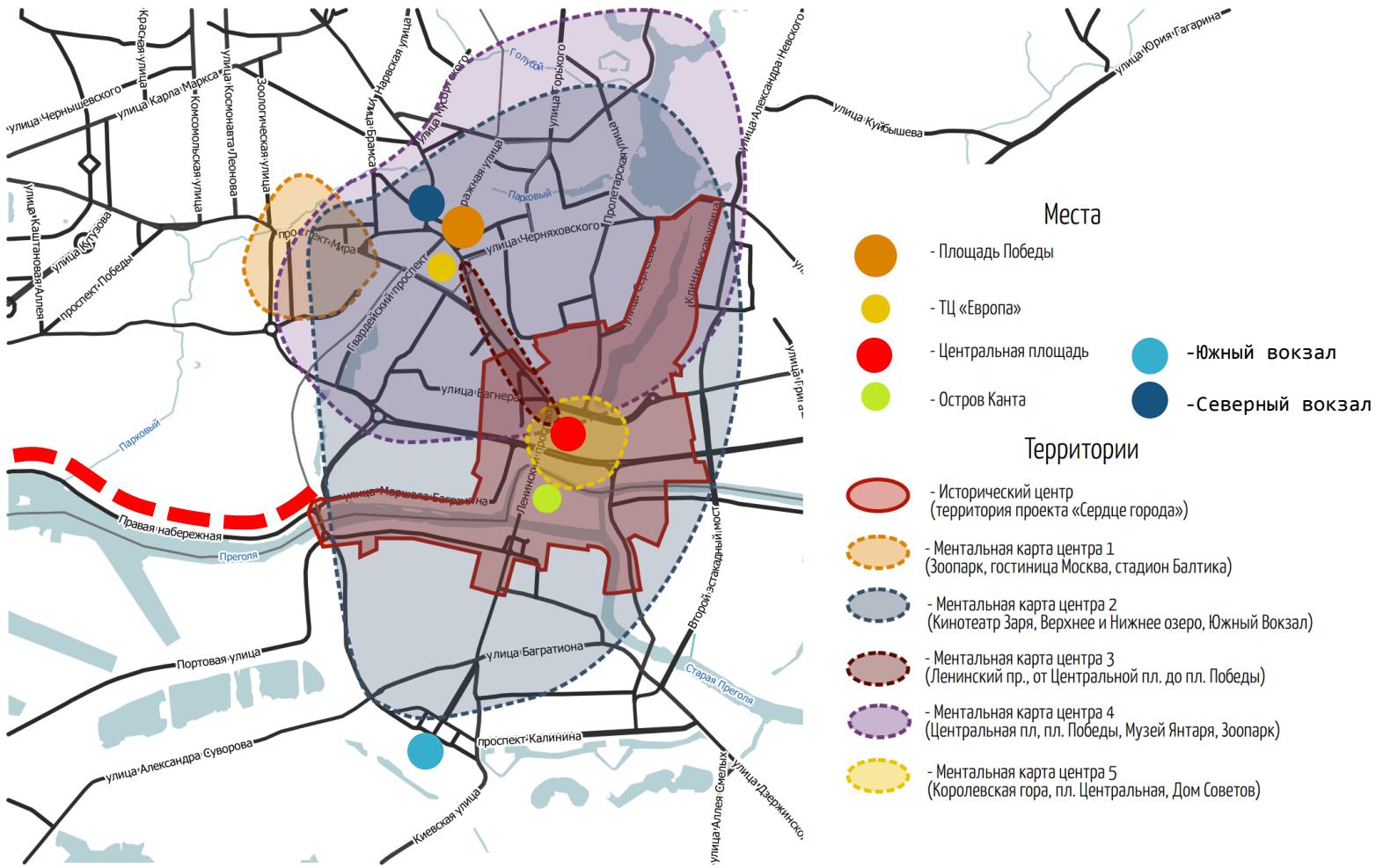




**АНАЛИЗ**

# ГРАНИЦЫ ФАКТИЧЕСКОГО И ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРОВ ГОРОДА

## МЕНТАЛЬНЫЕ КАРТЫ КАЛИНИНГРАДЦЕВ



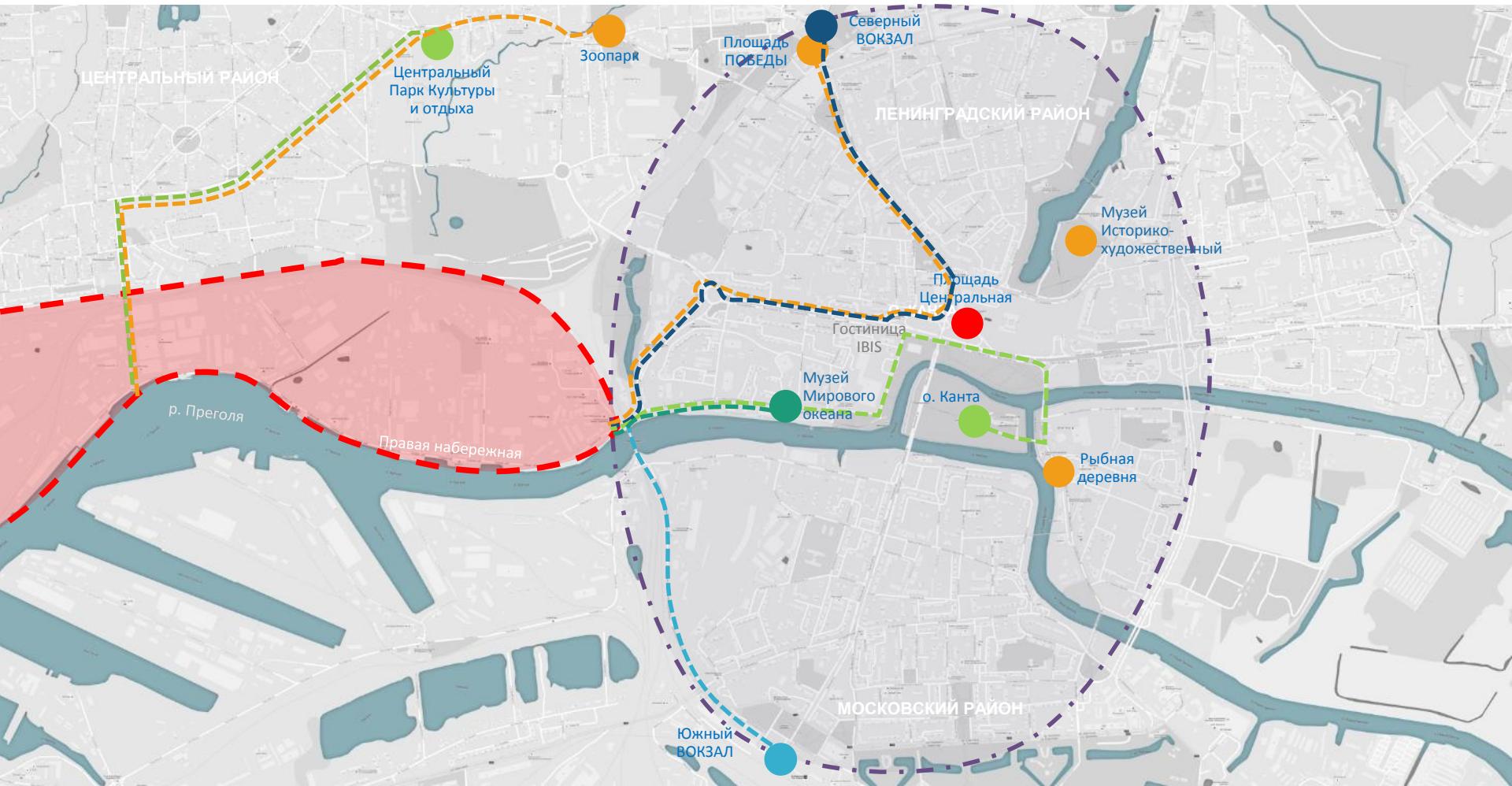
## ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

🕒 10 мин. до Пл. Победы (административный центр города) и Северного вокзала;

🕒 10-15 мин. до о. Канта (бывш. Кнайпхофф, центр города);

🕒 10 мин. до Южного Вокзала;

🕒 30-40 мин. до аэропорта Храброво;



## ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ





## ФРАГМЕНТ КАРТЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



Здание вальцовой мельницы, 1890 г.



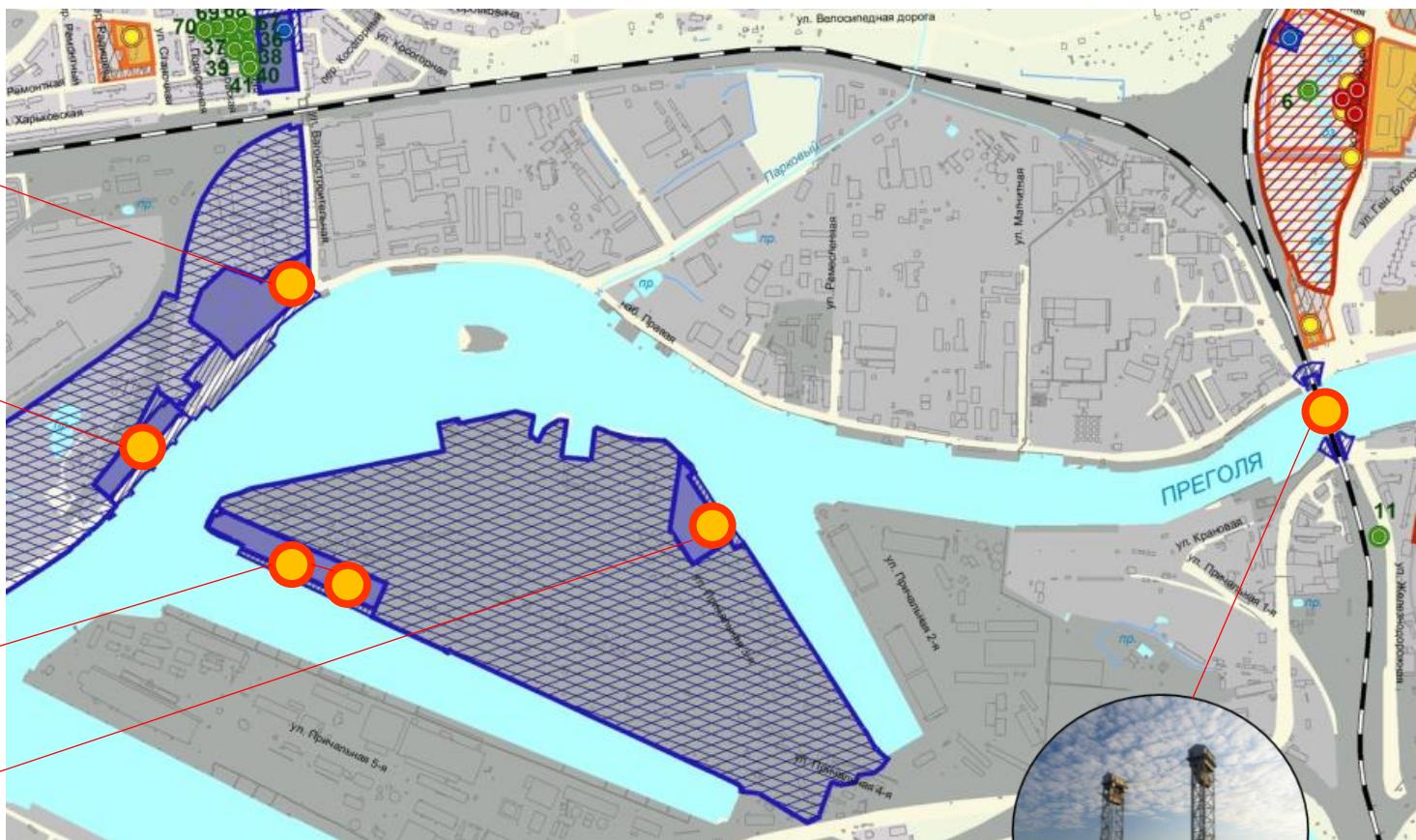
Здание элеватора, 1897 г.



Здание портовых башенных элеваторов, 1924 г.



Здание портового склада, 1942 г.



Объект культурного наследия



Территория объекта культурного наследия



Охранная зона (предлагаемая и утверждённая)

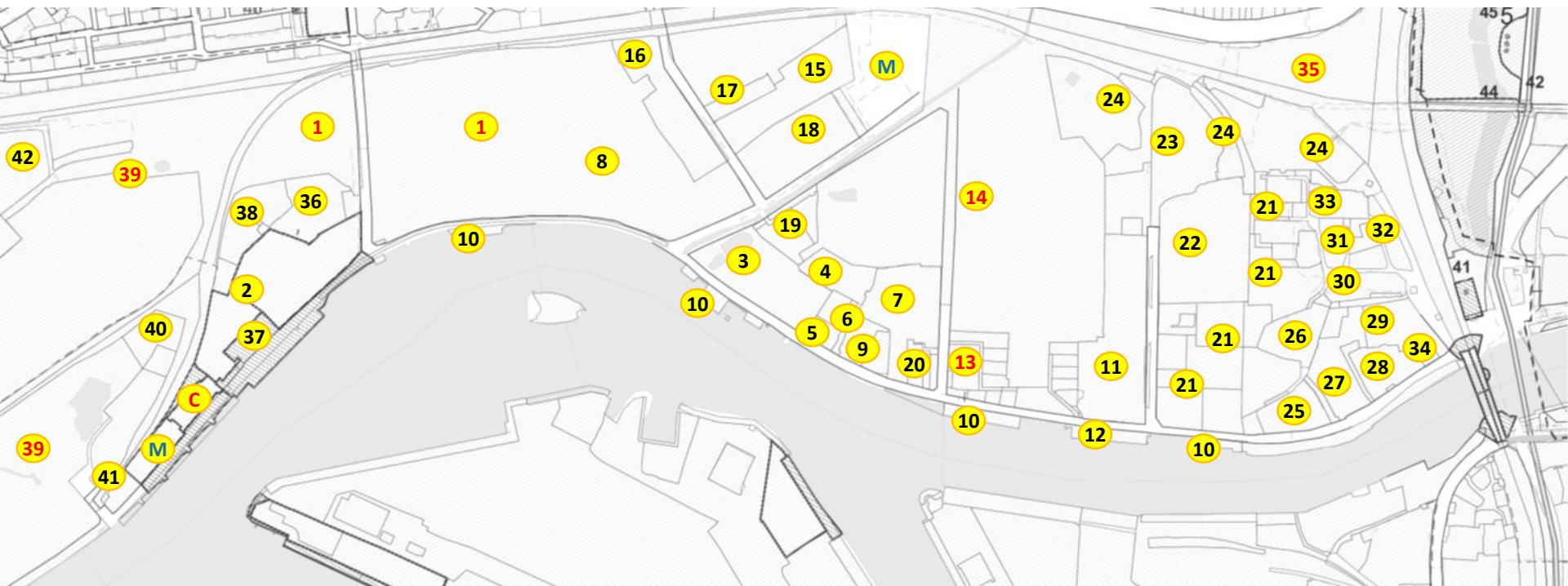


Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (предлагаемая и утверждённая)



Двухарусный мост,  
1914 – 1926 гг.

# СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ



**M** - муниципальная собственность

**C** - более 5 собственников

1. ОАО «Калининградский вагоностроительный завод»
2. ОАО «Калининградский мукомольный завод»
3. ООО «Маркет»
4. ЗАО «КЭНСИИ»
5. Щедрин В.В.
6. ООО «ТМС»
7. ЗАО Калининградский речной порт
8. ООО «Жилсервис»
9. ООО «Автохолл»

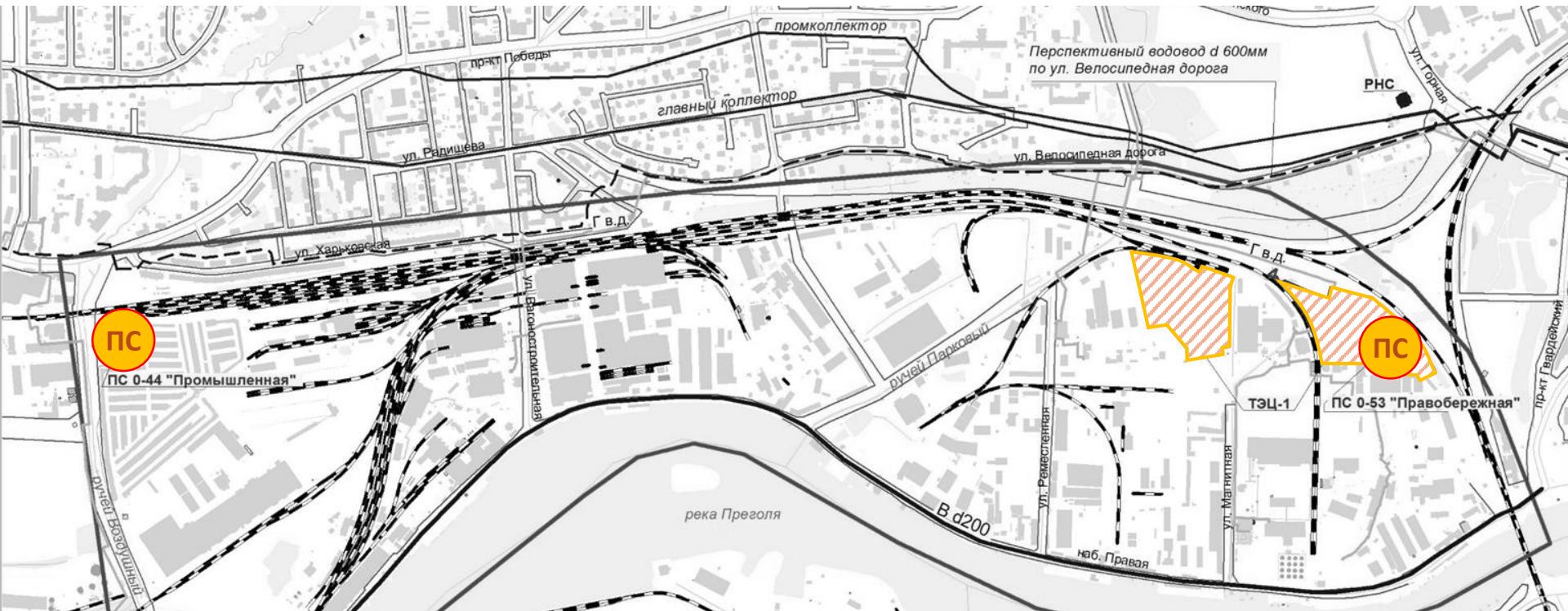
10. ГУ «Морская администрация порта»
11. ООО «Компания деловой активности»
12. ОАО «Рыбпрогноз»
13. ФГУП «СУ КОР МО РФ»
14. ГП «212 ЮКИ МО РФ»
15. ООО «САДАС-групп»
16. АООТ «ВНИИэлектротранспорт»
17. ООО «ВНИИэлектротранспорт»
18. ООО «Промгрупп»
19. ООО «МК Мясной стандарт»
20. ООО «АМС Интер»

21. ООО «СОЮЗ ТТМ»
22. ООО «СОЮЗ-М»
23. МП трамвайно-троллейбусное управление
24. ОАО «Янтарьэнерго»
25. ОАО «Сбербанк»
26. ООО «Новая версия»
27. ЗАО «Рыбопромысловая компания «Рыбфлот-ФОР»
28. ОАО «Атлантиграфлот»
29. АО «Калининградрыба»
30. Газаров Р.Л.
31. ООО «Айсберг-недвижимость»

32. ООО «Айсберг-запад»
33. ООО «Континент»
34. С.В. Двуреченский
35. ОАО «РЖД»
36. ЗАО ПО «Русский хлеб»
37. ООО «Рефтрансфлот Шиппинг»
38. ООО «Капучино»
39. ООО «ЛЕСОБАЛТ»
40. ООО «Дивальд»
41. АООТ «Электроприбор»
42. ПГК «Вагоностроитель – 2»



## ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



+ СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ПС, ТЭЦ) ОБЕСПЕЧИВАЮТ ЭНЕРГОРЕСУРСАМИ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ГОРОДА, ВКЛЮЧАЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ДАННОЙ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЫ.

- ВНУТРПЛОЩАДОЧНЫЕ СЕТИ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ ДЛЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ДАННОЙ ТЕРРИТОРИИ



# ФРАГМЕНТ КАРТЫ ОГРАНИЧЕНИЙ И КОМПЛЕКСНОГО АНАЛИЗА

ГРАНЦИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ:

- Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса
- Водоохранная зона водных объектов
- Прибрежные защитные полосы водных объектов
- Береговые полосы водных объектов
- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
- Санитарно-защитная зона железных и автомобильных дорог
- Санитарный разрыв от подъездных железнодорожных путей

ОСОБЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЗОНЫ:

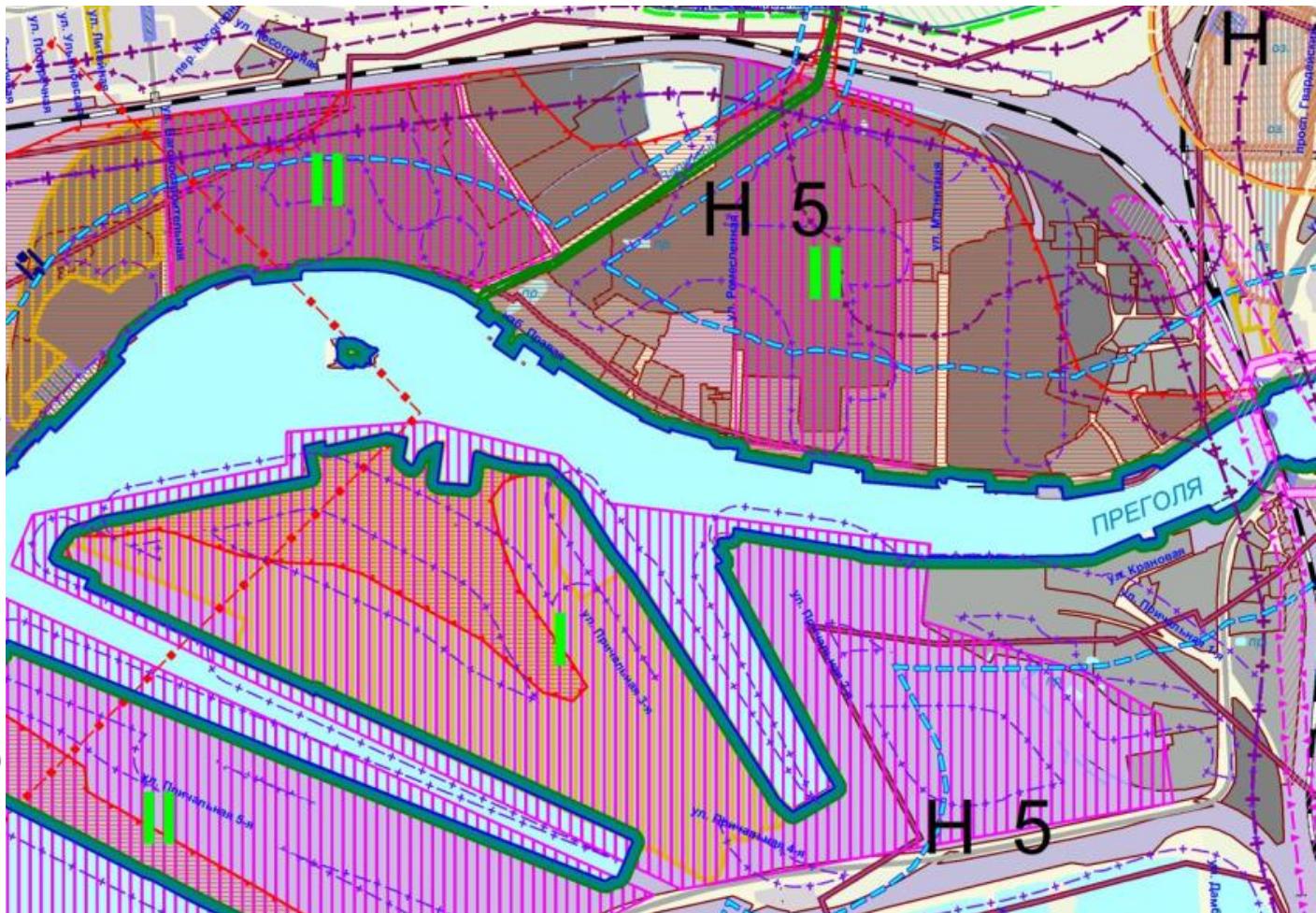
- Таможенная ЛСЭЗ
- ЛСЭЗ экспортно-импортозамещающего типа

ЗОНЫ ОСОБОГО НОРМИРОВАНИЯ:

- H5 застройки вдоль магистралей (автомобильных, водных, железнодорожных) общегородского значения

ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Охранная зона

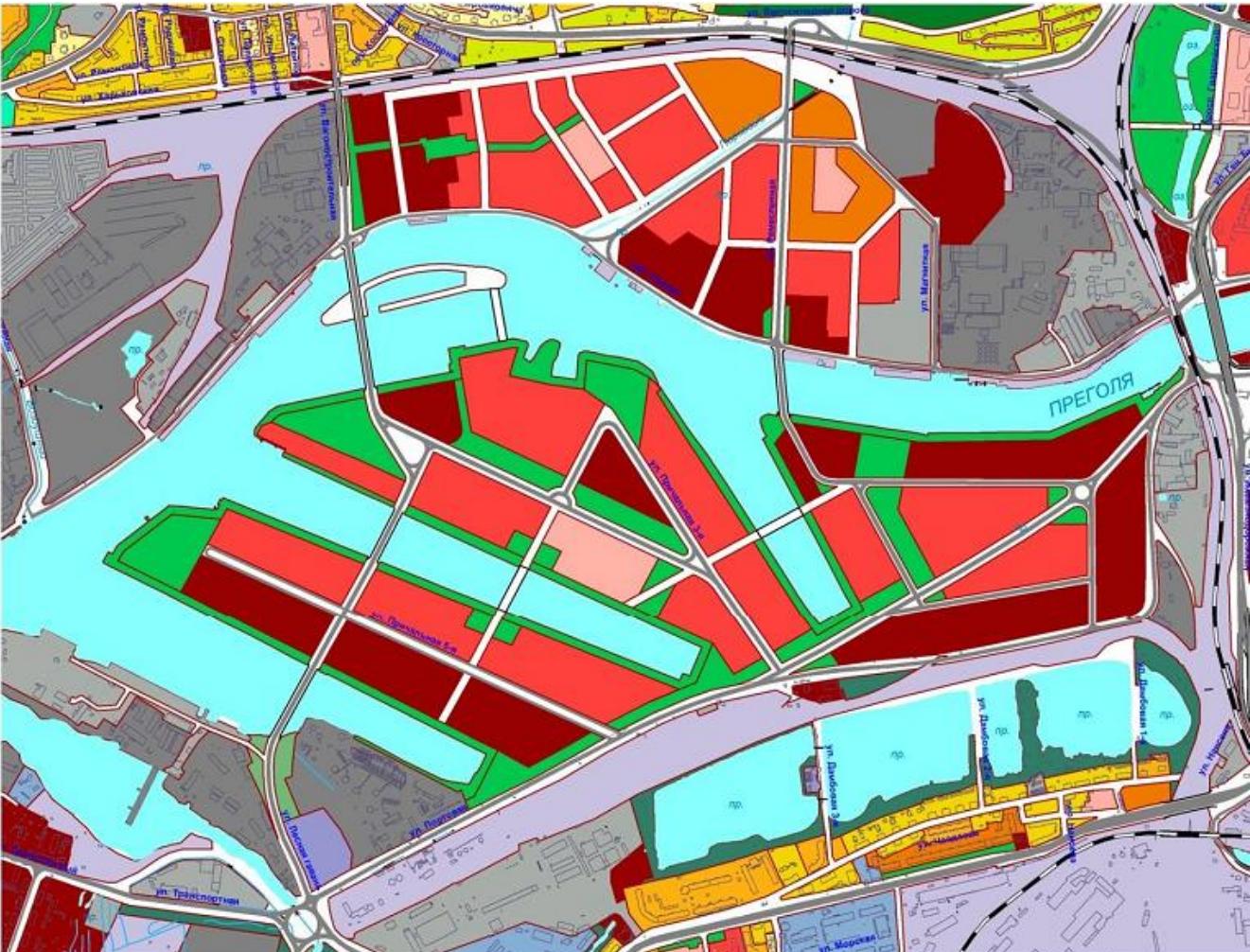


**ПЕРСПЕКТИВЫ**



ВАРИАНТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПРОМЫШЛЕННО-ПОРТОВОГО ПОЯСА ГОРОДА  
**РЕНОВАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

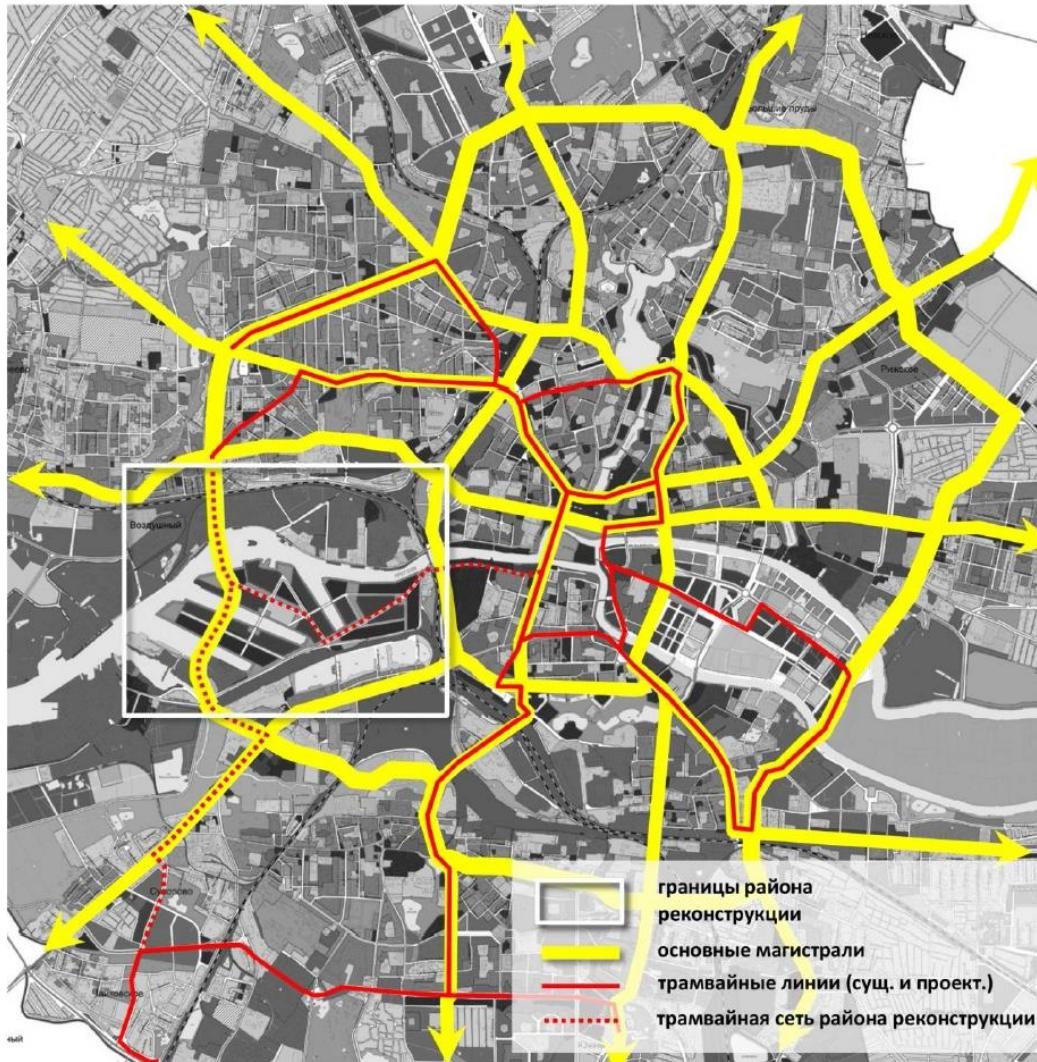
Жилая зона (Ж):
Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Зона застройки среднестаткными жилыми домами
Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Общественно-деловая зона (О) :
Зона смешанного функционального назначения
Общественно-деловая зона
Зона размещения объектов образования
Зона производственного использования (П):
Зона производственных объектов
Зона коммунально-складских объектов
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):
Зона объектов инженерной инфраструктуры
Зона объектов транспортной инфраструктуры
Зона улично-дорожной сети
Зона сельскохозяйственного использования (Сх):
Зона дачного хозяйства и садоводства
Зона рекреационного назначения (Р):
Зона городских парков, скверов, садов, бульваров, набережных
Зона размещения объектов физкультуры и спорта
Зона специального назначения (Сп):
Зона режимных территорий
Зона зелёных насаждений специального назначения
Прочие зоны (Пр)





# ВАРИАНТ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА ГОРОДА

В ЧАСТИ ФОРМИРОВАНИЯ КОЛЬЦЕВЫХ СВЯЗЕЙ ПРИ РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ МОРСКОГО ПОРТА.



## ПРИМЕРЫ И ОРИЕНТИРЫ

1

Центр современного искусства **ВИНЗАВОД** (Москва)



Центр дизайна **ARTPLAY** (Москва, бывший завод «Манометр»)



В ТОМ ЧИСЛЕ :

**БЦ «ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО»** (Москва, бывший завод Электропровод)

**«ФЛАКОН»**

**«ТКАЧИ»**

**Лофт проект «ЭТАЖИ»**

(Москва, бывший хрустально-стекольный завод )

(Санкт-Петербург, бывшая прядильно – ткацкая фабрика)

(Санкт-Петербург, бывший хлебзавод)

## СОЗДАНИЕ КРЕАТИВНОГО КЛАСТЕРА

+

-

- Наиболее экономный в инвестиционном плане вариант
- Способствует развитию креативных индустрий
- Создает место приложения труда для молодежи
- Магнит для горожан и туристов
- Часто служит первым шагом на пути джентрификации
- Ограниченный потенциал культурных и развлекательных отраслей
- Ограничены финансовые и налоговые выгоды для собственников и города, особенно в условиях увеличения налоговой нагрузки

### УСРЕДНЕННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объём инвестиций

300-500 млн руб.

Срок окупаемости

5-10 лет

## ПРИМЕРЫ И ОРИЕНТИРЫ

2

Ревитализация электростанции **BATTERSEA** (Лондон)



Ревитализация порта - комплекс **Hafen City** (Гамбург)



## ОФИСНАЯ И ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

+

-

Наиболее привлекательный с точки зрения отдачи на инвестиции вариант  
Позволяет строить качественное жилье (часто, знаковые архитектурные объекты), удовлетворяет спрос на жилье  
Повышение качества городской среды  
Распространенный подход, накоплен большой опыт

- Существенные стартовые вложения
- Риск создания жилых районов без реальных мест приложений труда
- Может играть негативную социальную роль

### УСРЕДНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ на примере BATTERSEA (Лондон)

Площадь территории	15,8 га
Объём инвестиций	8 млрд. ф. ст.
Срок реализации	2012 – 2026г.
Объекты недвижимости жилой, торговой, офисной	3500
Доступное жильё	15%
Рабочие места	25 тыс.
Архитектура	известнейшие архитекторы в т.ч. Фрэнк Герри, Норман Фостер

# ПЕРСПЕКТИВА

## ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА



## ПРОГНОЗ ДО 2035г.

- + прирост численности населения **+ 60 тыс. чел.**
  - + потребность в дополнительном жилье **до + 10 млн. кв. м;**

## ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ ПЕРСПЕКТИВНАЯ

с учетом создания общественных пространств  
(парков, скверов, площадей, променада) и улично-дорожной сети:

ЖИЛАЯ (повышенной комфортности) до **615** тыс кв. м.  
КОММЕРЧЕСКАЯ, АДМИНИСТРАТИВНАЯ ок. **245** тыс кв. м.

<b>ОБЪЁМ ИНВЕСТИЦИЙ</b> в освоение 120га	ок. 75 млрд. руб.
<b>СРОК РЕАЛИЗАЦИИ</b> (редевелопмента)	20 – 30 лет.

**СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ**  
жилой и коммерческой недвижимости      ок. 107,5 млрд. руб.

**СРОК ОКУПАЕМОСТИ** (редевелопмента)      15 – 25 лет.

**ПРОЕКТЫ**

# WATERFRONT

2014

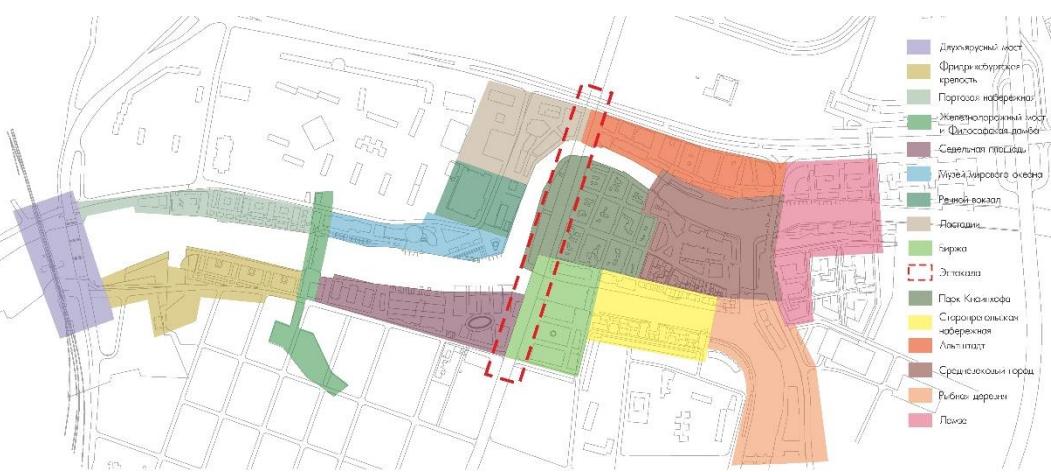


КОНЦЕПЦИЯ РЕВИТАЛИЗАЦИИ НАБЕРЕЖНЫХ РЕКИ ПРЕГОЛЯ И ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ

Разработана по заказу НП «Сердце Города» при поддержке Правительства Калининградской Области

# WATERFRONT

2014

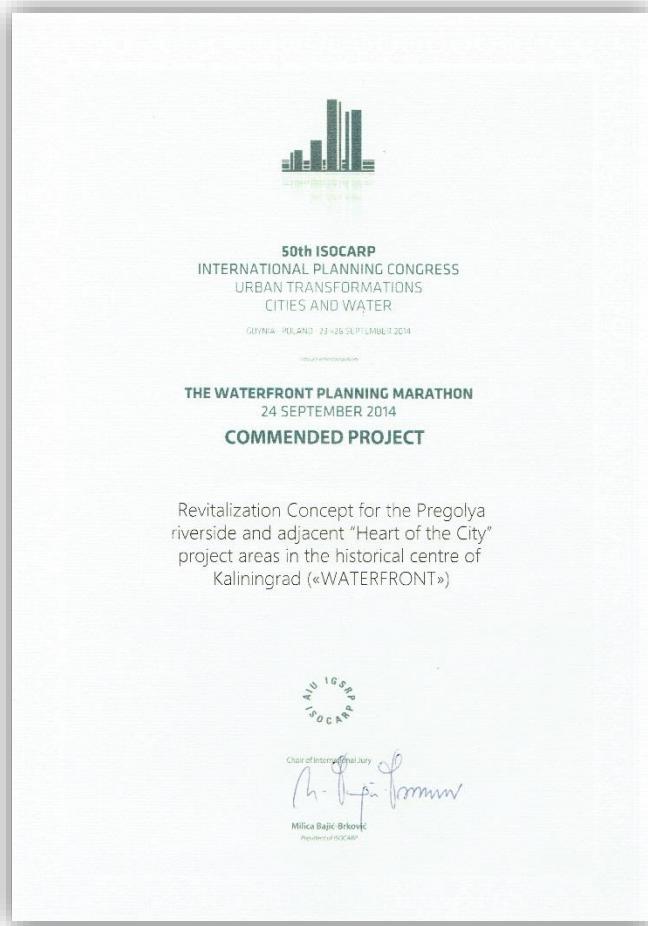


1. Кафедральный собор
2. Областной центр культуры молодежи (Бирко)
3. Кёнигсбергская синагога (реконструируемая)
4. Музей Мирового океана (строительный корпус)

5. Фридрихсбургские ворота
6. Речной вокзал
7. Янтарная мануфактура
8. Реконструкция Кнаипхофа

# WATERFRONT

2014



В сентябре 2014 года  
**концепция «WATERFRONT»**  
отобрана в числе лучших 12 работ по теме:  
**«ГОРОД И ВОДНЫЕ  
ПРОСТРАНСТВА»**  
на презентацию ежегодного конгресса  
**Международного Общества**  
**городских и региональных проектировщиков**  
**(ISOCARP)**  
в г. Гдыня (Польша)

В ISOCARP (основано в 1965г.) входят, как организации, так и независимые эксперты более чем из 80 стран мира. Как неправительственная организация ISOCARP признана ООН, Управлением верховного комиссара ООН по делам беженцев, Европейским советом. ISOCARP также является официальным консультантом ЮНЕСКО.

концепция «WATERFRONT»  
вошла в тройку лучших проектов года  
и награждена дипломом ISOCARP.



администрация ГО «Город Калининград», при участии Союза архитекторов России

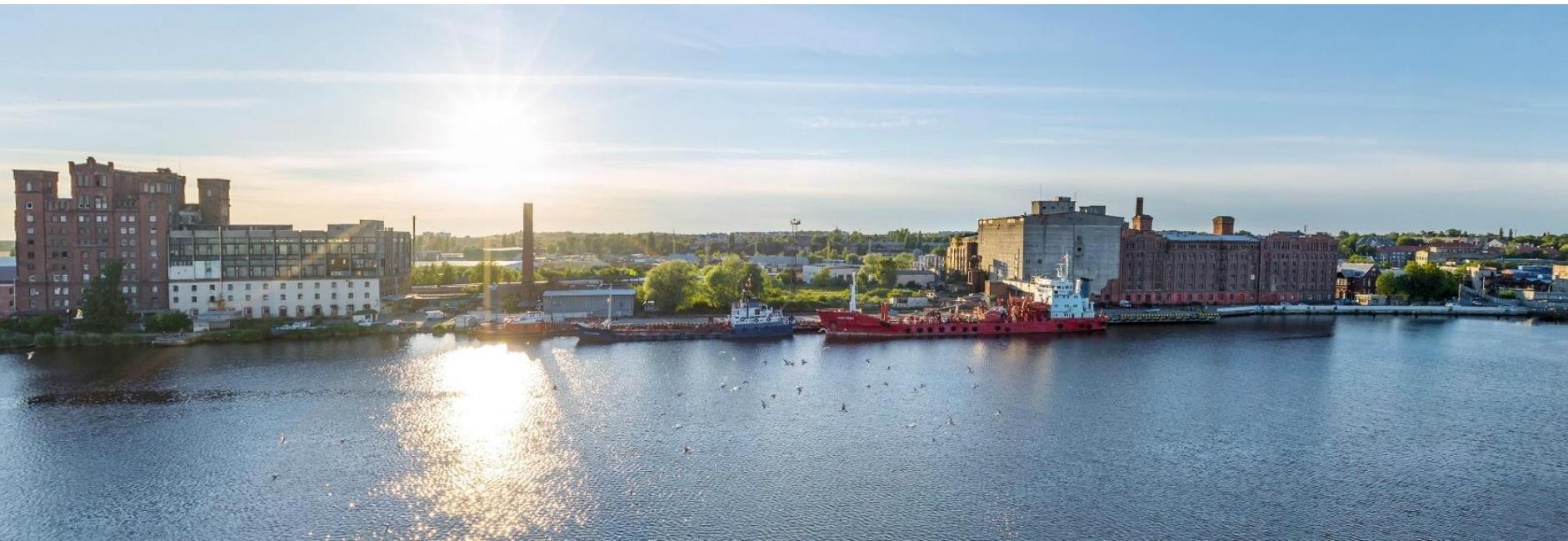
2017г.



АРХИТЕКТУРНО – ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНКУРС

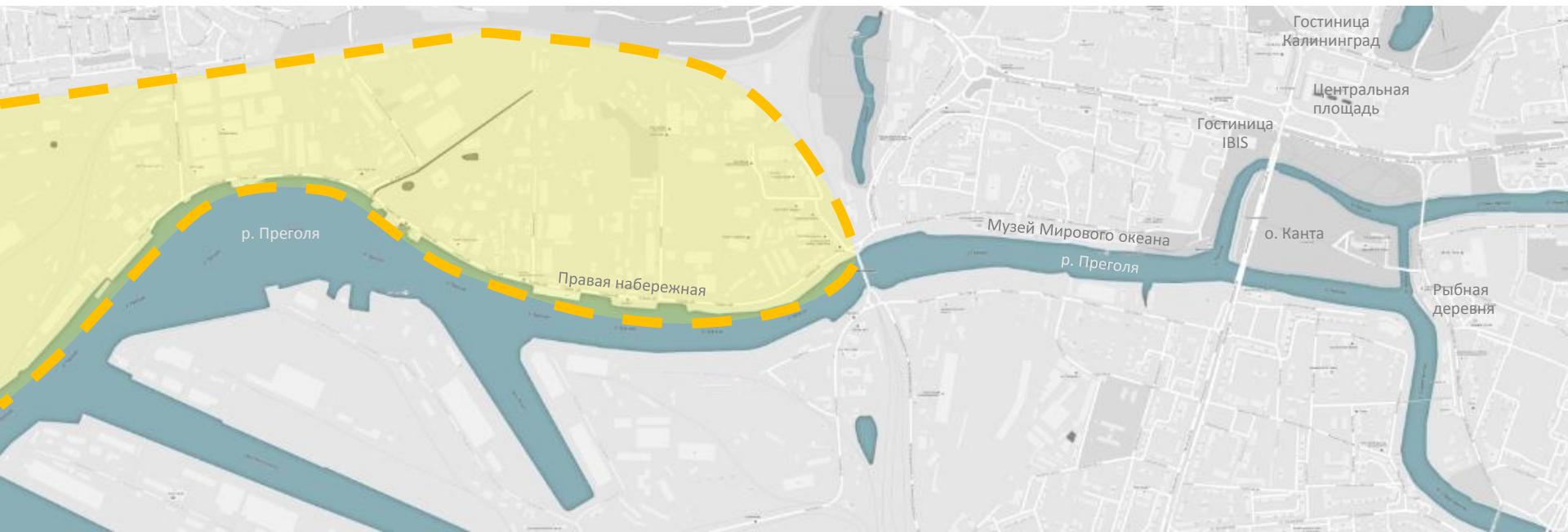
# РЕВИТАЛИЗАЦИЯ

ТЕРРИТОРИИ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К  
**ПРАВОЙ НАБЕРЕЖНОЙ**



## ЗАДАЧИ:

- ИССЛЕДОВАНИЕ городского ресурса и выявление градостроительного и инвестиционного потенциала территории
- ВКЛЮЧЕНИЕ территории в общегородскую градостроительную систему с созданием нового зонирования и транспортной инфраструктуры
- ОБЪЕДИНЕНИЕ береговой и водной инфраструктур, расширения спектра рекреационных и сервисных возможностей территории
- ФОРМИРОВАНИЕ нового «парадного лица» города с развитой многофункциональной общественной и рекреационной функциями
- ПОВЫШЕНИЕ туристической привлекательности
- ПОПУЛЯРИЗАЦИЯ идеи развития территории



ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ:

ДЕКАБРЬ – 2017г.



АРХИТЕКТУРНО – ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНКУРС

# РЕВИТАЛИЗАЦИЯ

ТЕРРИТОРИИ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К  
**ПРАВОЙ НАБЕРЕЖНОЙ**



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ