

# **«Перепрофилирование промышленных территорий и объектов как ресурс социально- экономического развития Калининграда»**

**Елена Чернявская, генеральный директор  
маркетингового агентства «МАПРЕКС Групп»**

**РЕДЕВЕЛОПМЕНТ** промышленных территорий - часть глобального процесса эволюции и развития городов.

**Бывает двух видов:**

1. Когда существующие здания на промышленной территории не сносятся, а только реконструируются и перепрофилируются.
2. Когда производится полный или частичный демонтаж зданий и сооружений, а на их месте строятся новые объекты недвижимости.

**Собственнику объекта необходимо определить несколько ключевых моментов:**

- ✓ Можно ли использовать существующий объект (здание или участок) каким-то более эффективным образом
- ✓ Если да, то какое направление (торговый центр, офисное здание, спортивный комплекс, рынок, лофт, жилая застройка и пр.)
- ✓ Что лучше: произвести демонтаж существующих строений или осуществить реконструкцию без сноса.

Один из важнейших этапов – разработка **КОНЦЕПЦИИ РЕКОНСТРУКЦИИ ТЕРРИТОРИИ**.

Концепция позволяет определить, каким будет новый объект и на кого он должен быть ориентирован.

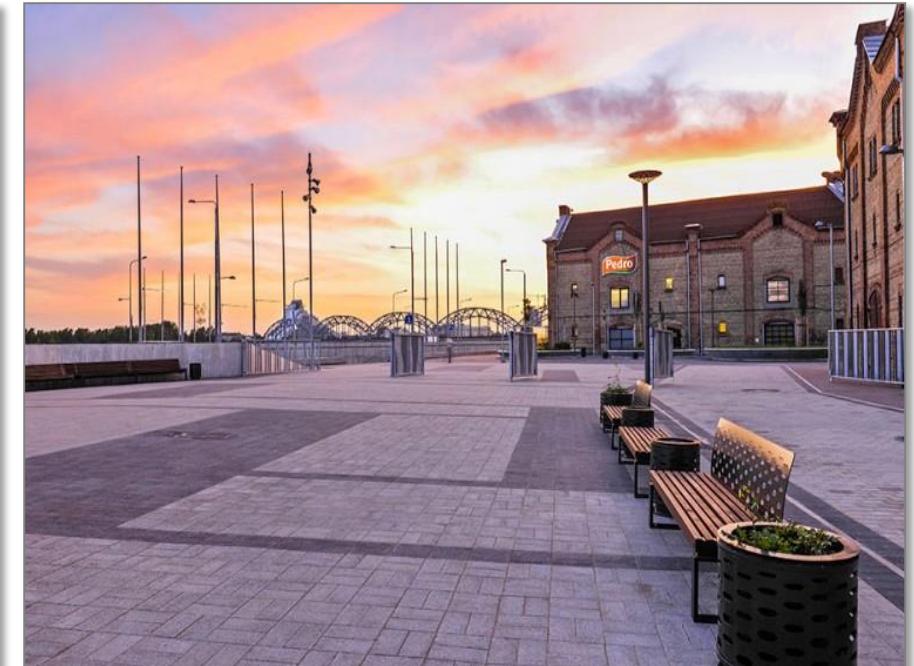
ПРИМЕР ЭФФЕКТИВНОГО  
РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИИ –  
КВАРТАЛ СПИКЕРИ,  
НАБЕРЕЖНАЯ ДАУГАВЫ, РИГА

# РЕКОНСТРУКЦИЯ КВАРТАЛА СПИКЕРИ И НАБЕРЕЖНОЙ ДАУГАВЫ

**Цель проекта** – развить и оживить рижский городской квартал, превратить в общедоступное культурное, общеобразовательное и рекреационное пространство.

**Этап реализации:** 12.2010 -12.2013

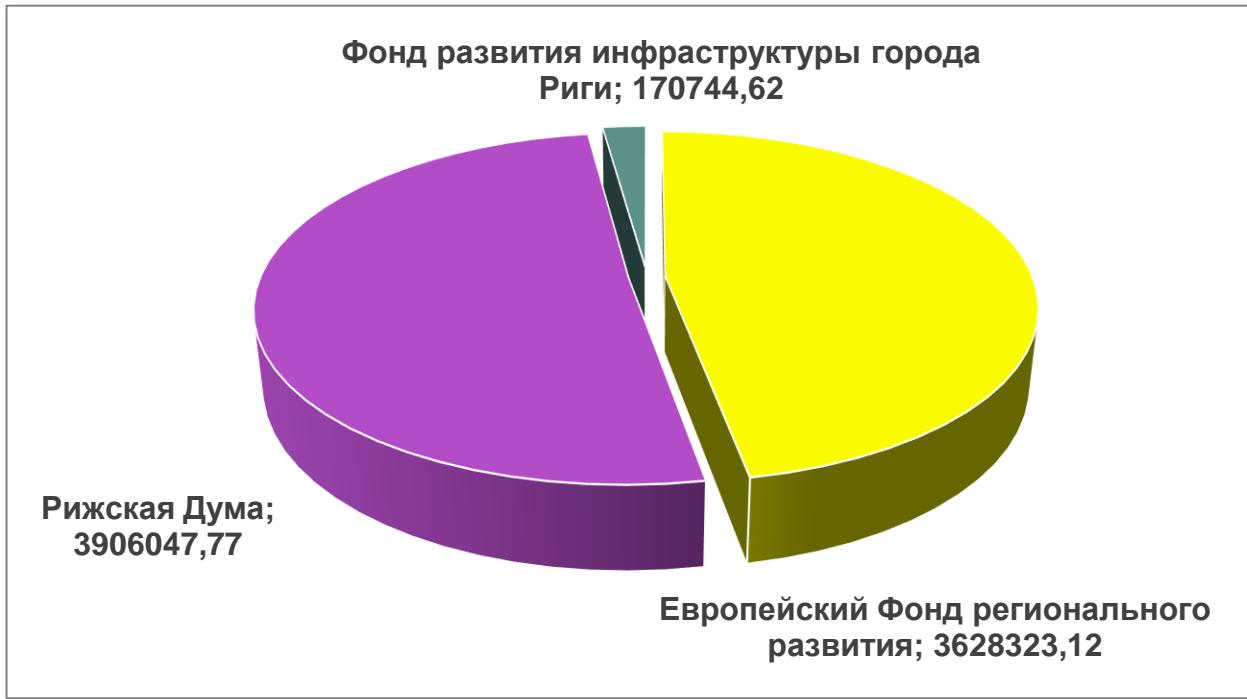
**Инициаторы** - комитет по развитию города и Рижская Дума.



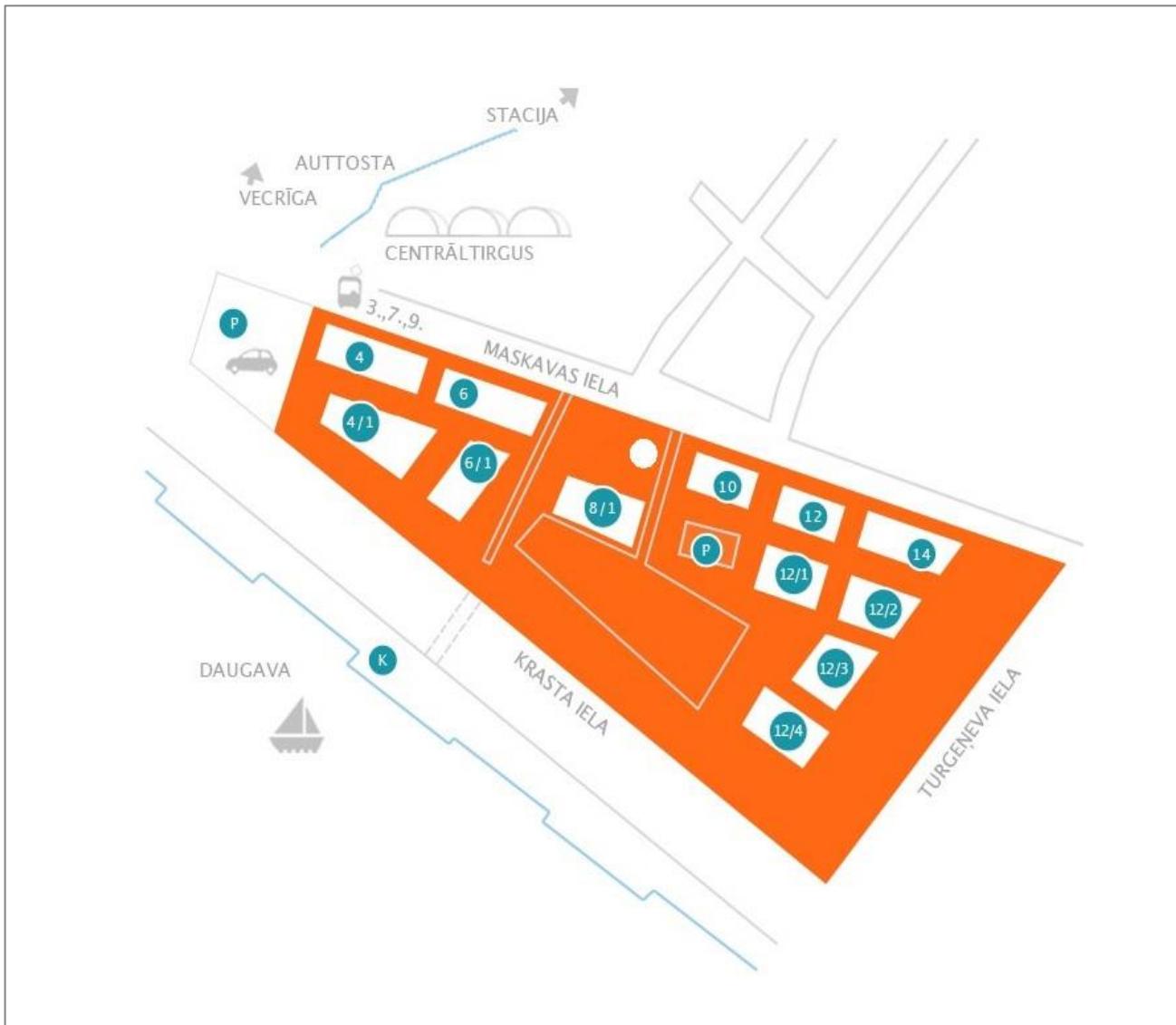
# РЕКОНСТРУКЦИЯ КВАРТАЛА СПИКЕРИ И НАБЕРЕЖНОЙ ДАУГАВЫ

Общее финансирование проекта EUR 7 705 115,51

Созданы 800 новых рабочих мест



# СПИКЕРИ КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА



Квартал состоит из 19 зданий со функциональным назначением:

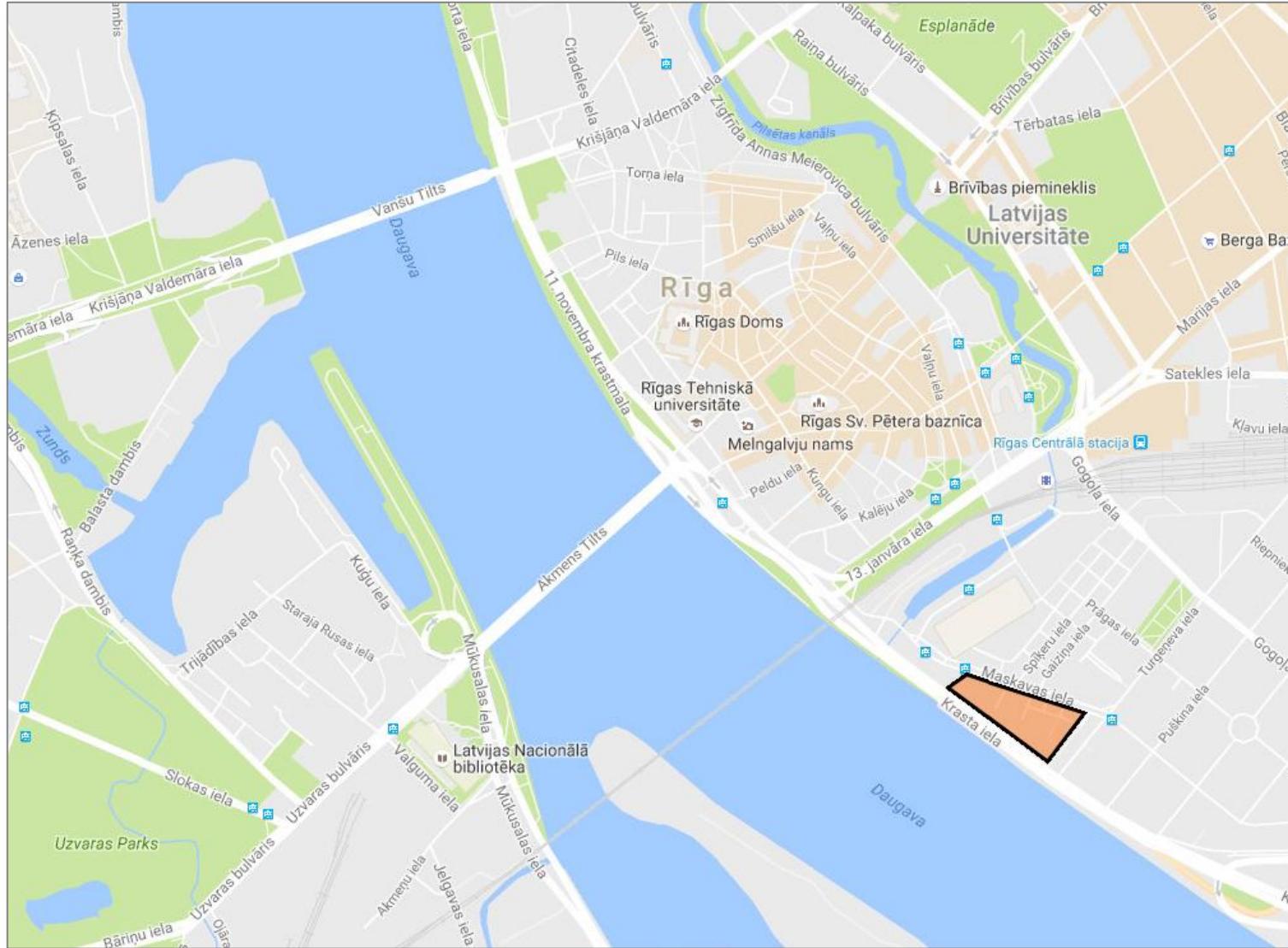
- 4 музея
- Выставочный комплекс
- Концертный зал
- Конференц-залы
- 3 ресторана
- Коммерческие офисы
- Магазины
- Творческие студии

**Площадь земельного участка – 9 га.**

**Береговая линия – 1,6 га.**

**Общая площадь зданий – 20 000 кв. м.**

## СПИКЕРИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



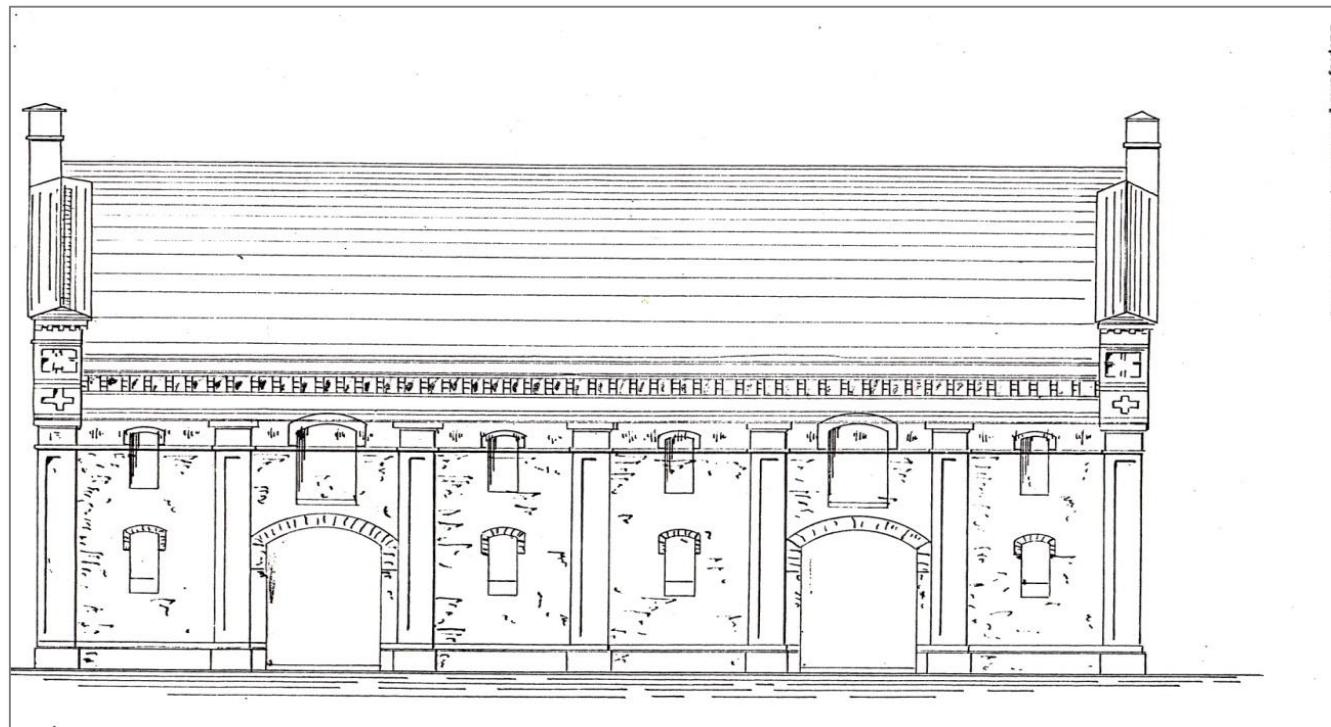
Квартал Спикери расположен в самом центре Риги, недалеко от старого города, на набережной Даугавы.

Это полностью восстановленная и благоустроенная часть города, которую для полноценного отдыха используют как рижане, так и туристы.

## СПИКЕРИ ДО РЕНОВАЦИИ

До реновации квартал представлял собой депрессивный район.

Здесь были склады и конюшни, в основном, массивные двух- или трехэтажные кирпичные здания со сводчатыми подвалами и деревянными междуэтажными перекрытиями.



## СПИКЕРИ СЕГОДНЯ

В процессе реконструкции выполнены следующие работы: снесены временные и деградирующие территории здания, озеленена территория, вымощены тротуары. Вдоль берега реки проложена велодорожка протяженностью 1,2 км.

Оборудована **детская площадка**, установлено 75 скамеек и 52 цветочных горшка.

Установлено освещение, восстановлен пешеходный туннель, построен **пешеходный променад** вдоль набережной Даугавы.

Дополнительно создана **зона отдыха для активных любителей роликов**.



## КУЛЬТУРНАЯ ЗНАЧИМОСТЬ

Спикери объединяет в себе индустрию культуры и творчества, музеи, рестораны и кафе, концертный зал, театр, помещения для проведения конференций и семинаров, а также творческие офисы.

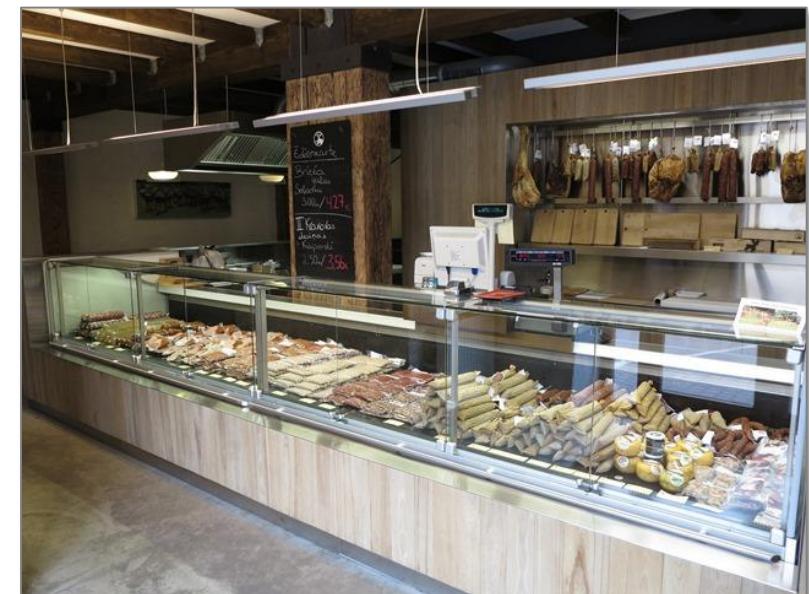


Квартал Спикери является одним из эпицентров событий во время самых значительных культурных фестивалей города: «Белые ночи», «Рига сияет», «Праздник города Риги».

## КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА. ТОРГОВЛЯ.

На территории квартала расположено множество магазинчиков, торгующих разнообразными товарами, среди которых: продукты питания, одежда, ткани, сувениры и др.

Поток покупателей обеспечивается за счет регулярного проведения культурно-массовых мероприятий, а также туристов.



## КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА. ТОЧКИ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

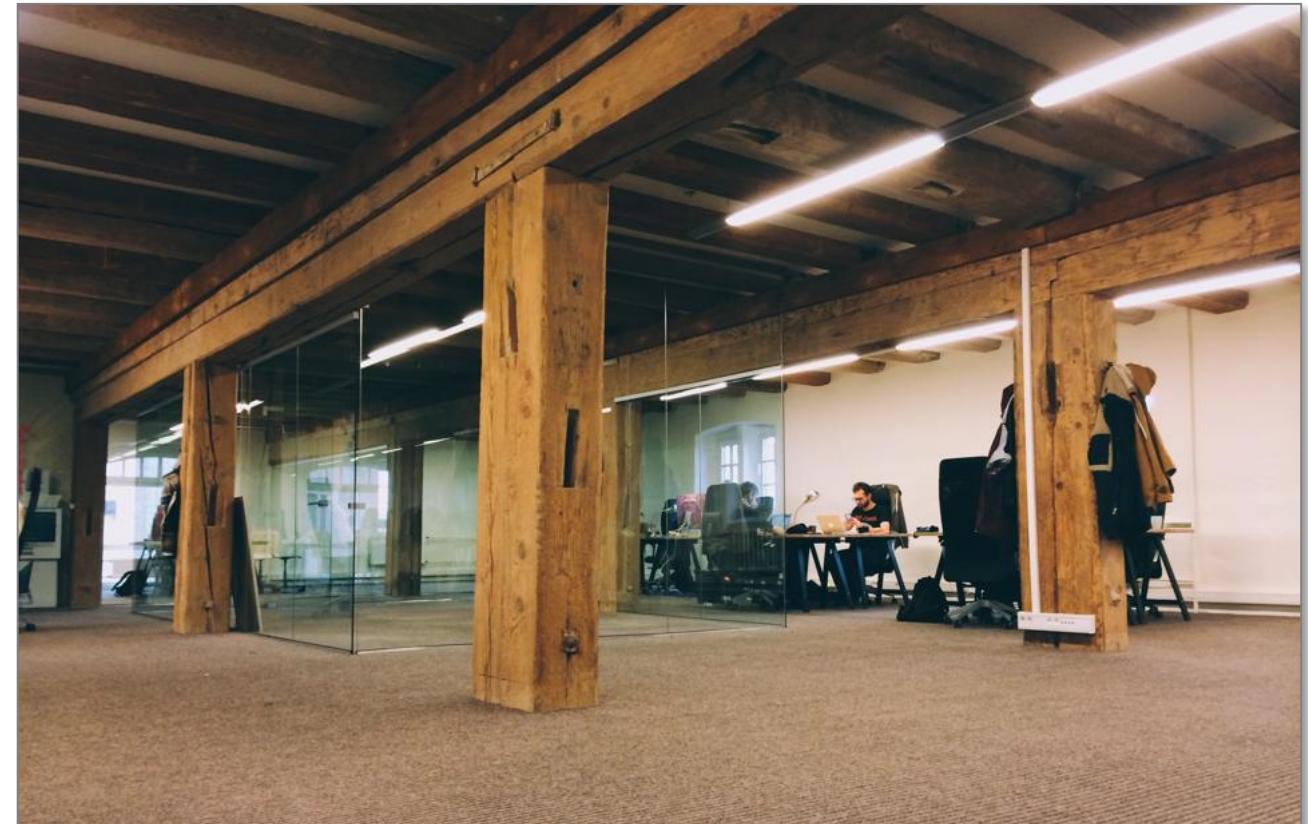
Спикери предлагает гостям посетить разнообразные кафе и рестораны.

Дополнительно, Арт-кафе Cafe Дали помимо вкусного кофе предлагает молодым художникам использовать пространство кафе в качестве творческой платформы.



## КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА. ОФИСЫ

Среди арендаторов офисов - консалтинговые, рекламные и диджитал агентства, продюсерские компании и концертные агентства. Также в квартале расположены салоны красоты.



**OGMIOS MYSTOS («СЕВЕРНЫЙ ГОРОДОК»),  
ВИЛЬНЮС**

**СОВРЕМЕННЫЙ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР НА  
МЕСТЕ БЫВШЕГО ЗАВОДА**

# OGMIOS MYSTOS – КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Крупнейший торговый центр под открытым небом. Площадь занимаемой территории - 20 га.

GLA торгового центра – 120000 кв.м. Территория разделена на отдельные блоки, дополняющие друг друга, в соответствии с различными потребностями клиентов.

Для удобства навигации тематические кварталы окрашены в соответствующие тона: **«хозяйственный двор»**, **«аллея интерьера»**, **«семейная площадь»**, **«машинный квартал»**, **«садово-огородный квартал»**, **парк «аутлет»**.



## КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

«Северный городок» – это уникальное коммерческое и социально-активное место, 20 гектаров территории в центре города, объединенных в единое целое.

Это - город в городе, который разрабатывает свое собственное лицо, свою идентичность, оригинальность торговой среды, объединяет известные бренды.

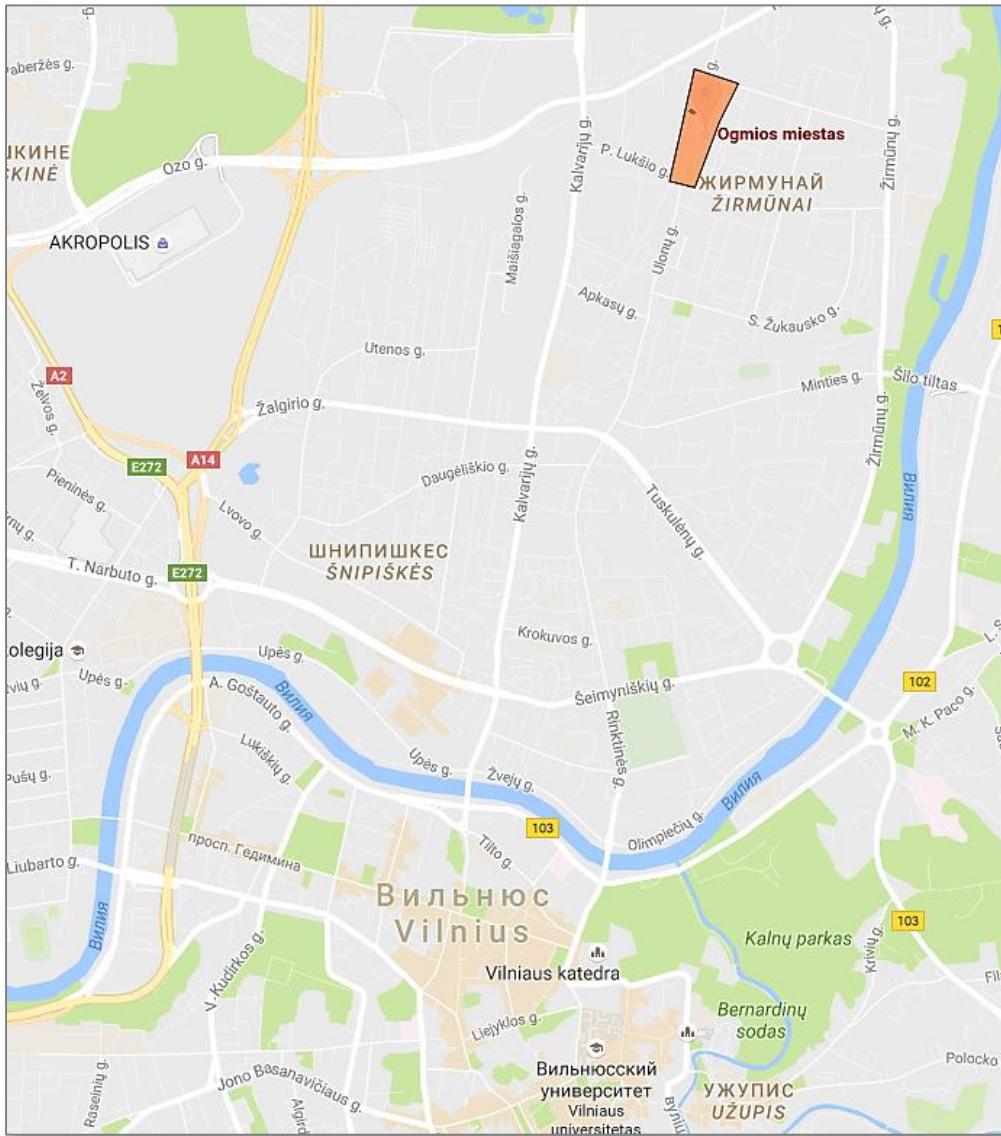


Комплекс включает:

- Торговые площади
- Офисы, студии, мастерские
- Точки общественного питания
- Развлечения: боулинг, бильярд
- Теннисные корты
- Танцевальные студии



# СЕВЕРНЫЙ ГОРОДОК МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



Торговый центр расположен на севере Вильнюса между улицами Žirmūnų – Verkių – P.Lukšio – J.Kubiliaus в густо заселенном районе.

К нему можно добраться за 10-20 минут из любой точки Вильнюса как на машине, так и на общественном транспорте.

Недалеко от него расположены еще два популярных торговых центра – AKROPOLIS и OZOS.

# ИСТОРИЯ ПРОЕКТА

До 1992 года на месте Северного городка был ремонтно-автомобильный завод, впоследствии выкупленный инвестором.

Разработана уникальная концепция развития целого квартала, которая доказала свою эффективность ежегодным ростом количества покупателей.

Первый магазин здесь открылся в 2002 году и сегодня Северный городок входит в ТОП - 3 наиболее посещаемых ТЦ Вильнюса и только набирает свои обороты.



**130 КВАРТАЛ, ИРКУТСК**

## 130 КВАРТАЛ , ИРКУТСК

Старинный и очень живописный район, застроенный уникальными образцами деревянного зодчества. Одно из самых посещаемых прогулочных мест. Красивые здания отражают историю и в то же время дают современный комфорт, к которому все так привыкли.

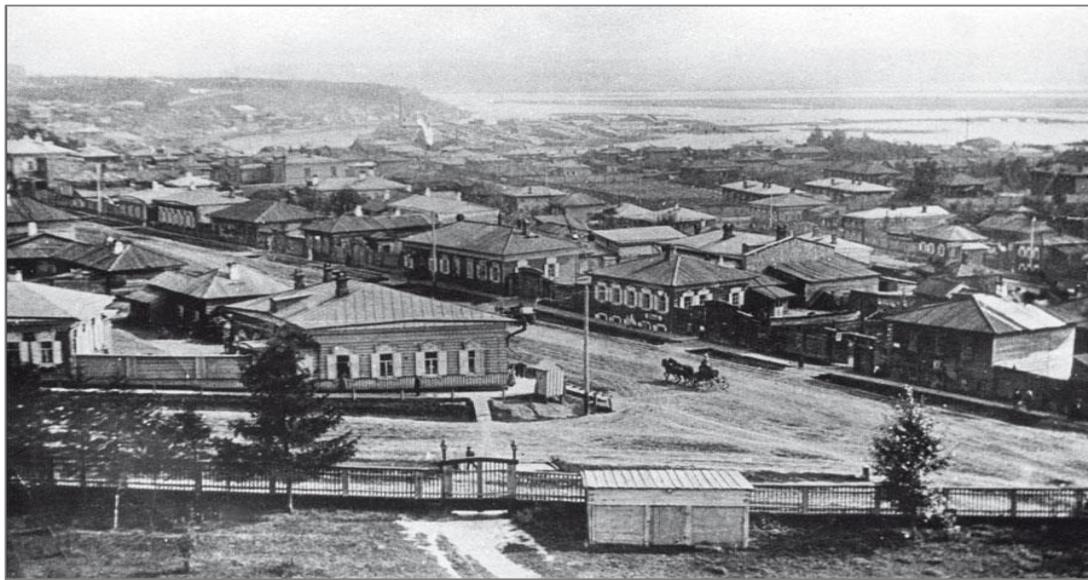
Начало реализации проекта -2009 год.



Сегодня ежегодные поступления в бюджеты всех уровней – около 1 млрд. рублей. Количество рабочих мест – 2000. Проект окупился за 5 лет.

Успех проекта в том, что объектом проектирования была не конкретная точка застройки, а среда в целом. Это создаёт дополнительную инвестиционную привлекательность территории.

## 130 КВАРТАЛ



### До и после реконструкции:

130-й квартал представлял из себя неблагоустроенную территорию, в некоторых домах были земляные полы, удобства на улице.

При проектировании было принято решение восстанавливать все архитектурные памятники на этой территории.

Сегодня на территории квартала расположено 67 зданий, большая часть из которых воссоздана по архивным чертежам и обмерам, снятым со старинных деревянных домов Иркутска.

Таким образом, архитекторам удалось сохранить отличительные черты деревянного зодчества: практически все дома возведены из некалиброванного бруса, жилые постройки имеют фасады в три, пять окон, обрамлены наличниками.

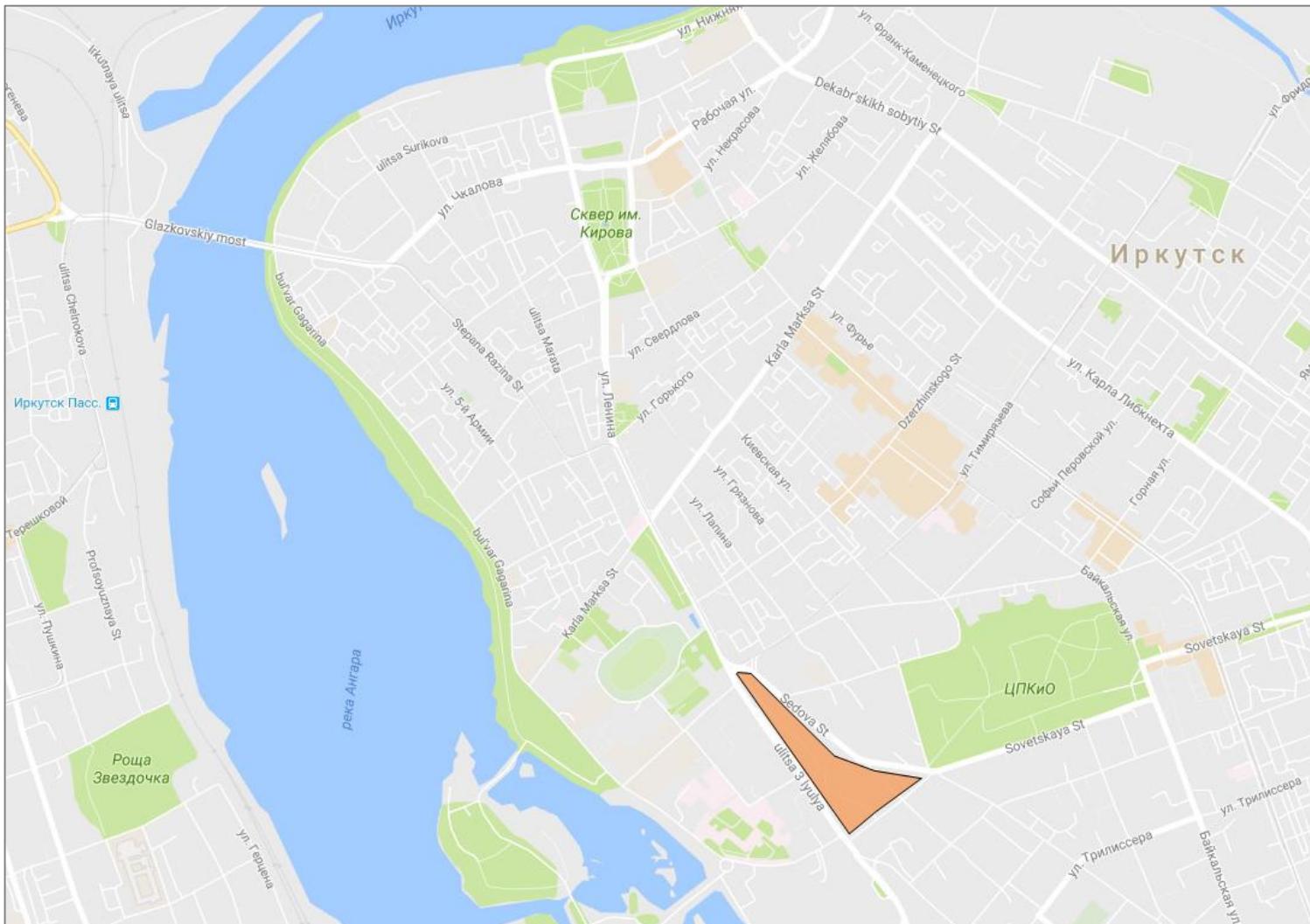
## 130 КВАРТАЛ

Строительство «Иркутской слободы» стало ярким примером воссоздания исторической среды, а также сыграло важную роль в формировании социального пространства.

Иркутск давно нуждался в таком месте, где жители и гости города могли бы проводить свое свободное время. 130 квартал как нельзя лучше подошел для этой цели, так как расположен по соседству с Крестовоздвиженской церковью, Иерусалимским мемориальным парком, Музыкальным театром им. Загурского, набережной Ангары.



## 130 КВАРТАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Всего 130 квартал занимает площадь в 5,7 га, находится в треугольнике, между улицами Седова, 3-го Июля и Кожова.

Раньше одна часть квартала (стрелка, на которой установлена скульптура "Бабр") историческим относилась к центральной части Иркутска.

А юго-западная и юго-восточная части относились к сельской местности.

Конечно, современный квартал претерпел изменения, которые, в первую очередь, коснулись организации пространства.

Чтобы квартал был удобен как для прогулок, так и для проведения массовых мероприятий, были выделены улочки, сквер, пешеходная улица.

КАК ПРАВИЛЬНО ПОДОЙТИ К РАЗРАБОТКЕ  
И ОЦЕНКЕ СЦЕНАРИЕВ РАЗВИТИЯ  
ПРОЕКТА ЧТОБЫ ОН БЫЛ УСПЕШНЫМ?

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ЭТАПОВ

# ЭТАП 1: АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

## ДЕТАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ УЧАСТКА И ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ

Характеристики участка.  
Основные факторы  
месторасположения

Подъезды к участку.  
Транспортная схема

Зоны охвата

Характеристика  
социально-  
общественной  
инфраструктуры в зоне  
анализируемой  
территории

Имидж района,  
характеристика жилой  
застройки в районе,  
профиль населения

Комплексный анализ  
планов развития  
анализируемой  
территории

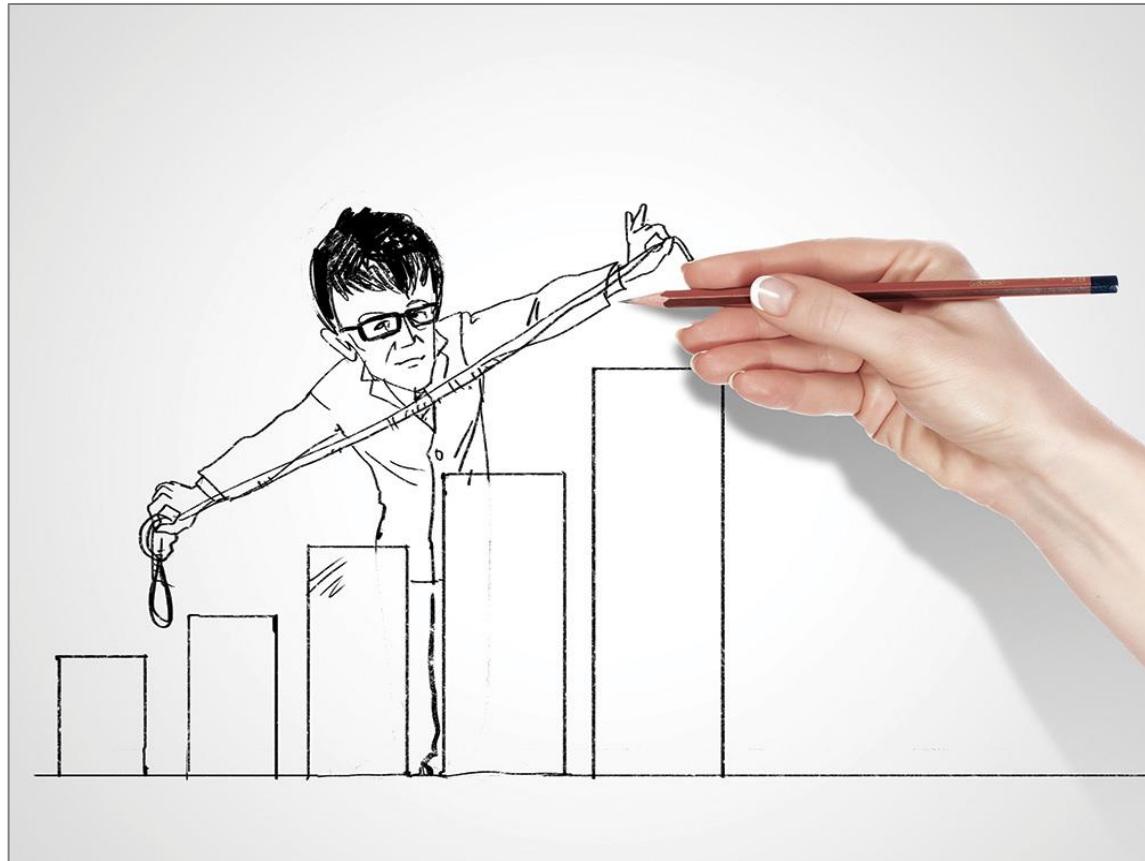
Восприятие района,  
прилегающего к участку,  
с точки зрения  
потенциальных  
покупателей,  
арендаторов и  
посетителей

Характеристика  
близлежащей  
территории,  
инфраструктура района

Транспортные и  
пешеходные потоки,  
визуальная доступность  
объекта

## ЭТАП 2:

### ФОРМИРОВАНИЕ ГИПОТЕЗ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА



## ЭТАП 3: АНАЛИЗ РЫНКА (исходя из выбранных гипотез)

**PESTLE-анализ.**

Тренды и  
тенденции. Важные  
события, влияющие  
на развитие рынка

**Конкурентный  
анализ**

**Оценка спроса**

**Анализ  
потребителей**

## **ЭТАП 4: ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИЛУЧШЕМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И РАЗВИТИЮ ОБЪЕКТА. РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ.**

**Анализ сильных и слабых сторон объекта,  
исходя из определенных гипотез.**

**Оценка гипотез об использовании объекта  
на предмет соответствия рыночной  
конъюнктуре**

**Предварительная оценка необходимых  
объемов инвестиций и эффективности  
объекта с градацией возможных концепций**

**Экспертное заключение по наилучшему  
использованию объекта.**



**Елена Чернявская**  
**Генеральный директор**

ООО «МАПРЕКС Групп»  
[www.maprex.ru](http://www.maprex.ru)  
+79097753607