

**Практика развития  
творческих пространств и  
бизнес-проектов на месте  
бывших промышленных  
объектов на примере  
российских городов**

*Калининград, август 2016 г.*

**Москва**

- Знаковыми проектами в данном смысле можно считать Зону «Арт-Квартал» между Курским вокзалом, ТТК и Яузой, возникшую на 510 га и объединившую Art Play и Винзавод, а также Гоголь-центр, завод «Флакон», «Арт-Стрелка на месте бывшей шоколадной фабрики «Красный Октябрь» с презентационным центром Digital October, ночными клубами, галереями и шоурумами.

- Из каких главных составляющих обычно состоит арт-кластер? Чем он наполнен (офисы, торговля, общественные зоны еще что-то)? Как эти зоны делятся в процентном соотношении в проекте?
- Главными составляющими арт-кластера являются ядро кластера (идея, ремесло) и арт-пространство, которое формируется вокруг ядра. Ядром может быть архитектурно-дизайнерская составляющая, фотография или визуальные искусства. Это ядро может быть представлено студией/студиями фото- и просто художников, офисами архитекторов и дизайнеров. Если тема, что называется, «пойдет», вокруг ядра возникают обслуживающие его магазины: шоурумы, магазины товаров для данного кластера (впоследствии ассоциируемые с ним), выставочные пространства и галереи, библиотеки, лектории, залы для занятий (например, рисованием и т.д.). Туда же подтягиваются бары, хостелы, салоны красоты, потому что засидевшимся допоздна посетителям нужно где-то отдохнуть и с утра освежить свой внешний вид. Одновременно возникают и более крупные проекты: модные ночные клубы, кинотеатры.

- По мере развития арт-кластера и расширения его территории встанет вопрос о привлечении средств на отделку помещений под магазины, выставочные залы (включая хранилища произведений искусства, которые имеют технические требования), фуд-корты, бары, рестораны. В этот момент у арт-кластера должен появиться менеджер, которые и возьмет на себя эти вопросы управления и редевелопмента. Чаще всего, если собственник промзоны увидит успешность предприятия, он и станет таким менеджером. Уровень инвестиций все еще будет невысоким, а сами привлеченные средства будут тратиться лишь на отделку и капитальный ремонт (замену систем здания), при этом конструкции затрагиваться не будут.
- Если в дальнейшем потребуются реконструкция, включающая снос существующих, пришедших в полную негодность зданий, то инвестиции в эти части развития будут сопоставимы с новым строительством, или превысят его по стоимости, потому что редевелопмент, заключающийся в реконструкции, в любом случае дороже нового строительства.
- Строительство объекта с нуля предусматривает значительные инвестиции, которых у инициаторов проекта обычно нет, как нет их и на редевелопмент в рамках существующей промзоны. Здесь всегда появляется девелопер (в 50% случаев – он же собственник), который берет на себя управление этим инвестиционным проектом, и в дальнейшем управляет им как обычным коммерческим активом.

- Характеристики площадей в арт-кластерах. Основные плюсы и минусы.
- Если арт-кластер образован в промзоне, созданной начиная с 60х годов прошлого века, то основным минусом будет пришедшая в негодность, устаревшая инфраструктура (инженерные системы, сети, благоустройство) и отделка зданий и помещений в них. В зависимости от территории кластера вопросы замены инженерных систем возможно решить в течение 5-10 лет развития кластера, отделку помещений выполнить в течение 1-5 лет с момента старта, благоустройство – примерно в то же время. При этом фасады зданий останутся без изменений или претерпят незначительные чисто косметические улучшения.
- Если арт-кластер создан в промзоне, история которой началась с XIX века и охватывает период до сталинской эпохи, тут возможны весьма интересные сюрпризы. К тем техническим проблемам, которые уже описаны выше, прибавятся плохое, а иногда и катастрофичное, состояние конструкций, необходимость ремонта фасадов, и приблизительно в 30% - ограничения по вносимым изменениям, связанные с охраной памятников и объектов культурного наследия. И вот это уже очень существенно. Потому что даже капитальный ремонт – это внесение изменений в первоначальные технические параметры зданий, а реконструкция – это глубокое изменение этих параметров, включая элементы, являющиеся охраняемыми. И это существенный минус. Хотя с имиджевой точки зрения арт-кластер в охраняемой части города гораздо более успешен: он будет лежать на путях туристических потоков.

- Арт-кластеры в мире возникали еще в XIX веке, например Монмартр в Париже, населенный представителями богемы и заполненный галереями, магазинами и кафе «творческой интеллигенции». В XX веке возникает новое явление – размещение арт-кластеров в промзонах, и это вовсе не российское, а общеевропейское явление.
- Примеры: Институт современного искусства Kunst-Werke в Берлине, расположенный в здании бывшего маргаринового завода, арт-кластер в Лондоне на месте в прошлом промышленного района Shoreditch, Färgfabriken в Стокгольме на месте прядильной фабрики, где сейчас находится театр и различные выставочные пространства. В России это Арт-Стрелка на Красном Октябре, Artplay, Винзавод, Креативное пространство «Ткачи» в Санкт-Петербурге.
- Основная причина выбора производственных площадок под размещение арт-кластеров – невозможность использования пришедшей в упадок собственности без их глубокой реконструкции и перепрофилирования иначе, как под размещение таких видов бизнеса.

**Art Play**

**Центр дизайна**

- Центр дизайна ARTPLAY - один из первых арт-кластеров Москвы. Сейчас это целый творческий и деловой квартал, где открыты мастерские, дизайнерские и архитектурные бюро, шоу-румы, магазины, а также организована инфраструктура для комфортного времяпрепровождения: кафе и рестораны, кинозал, клуб, книжный магазин.
- В ARTPLAY - 6000 кв.м. выставочных площадей. В залах постоянно проходят события, в том числе знаковые: Московская биеннале современного искусства, Московская биеннале архитектуры, Биеннале молодого искусства - российские и международные выставки, фестивали, показы, концерты, премьеры в ARTPLAY привлекают внимание самого широкого круга посетителей.
- ARTPLAY - это еще и территория образования: здесь работают Британская Высшая Школа Дизайна, Московская архитектурная школа МАРШ, киношкола, курсы иностранных языков, детская студия, регулярно проводятся мастер-классы и семинары, лекции по дизайну, архитектуре и искусству.



афиша



афиша





афиша

**ВИНЗАВОД**

**Центр современного  
искусства**

ВИНЗАВОД – первый и самый большой центр современного искусства в России.

ВИНЗАВОД соединяет все направления современной культуры: выставки, фестивали, лекционные программы, кинопоказы, концерты, театральные премьеры. Здесь собраны художественные галереи, мастерские художников, дизайнеров и фотографов, арт-кафе, шоу-румы модной одежды, книжный магазин, детская студия и многое другое.

ВИНЗАВОД поддерживает инициативы в области современного искусства и талантливых молодых людей.





хагрид

тагри

каста

амаге

артикод

аоба

авадас

Ворожце

огу огу

швонд

велд

ааааа

ауааа

ааааа

ааааа







**Флакoн**

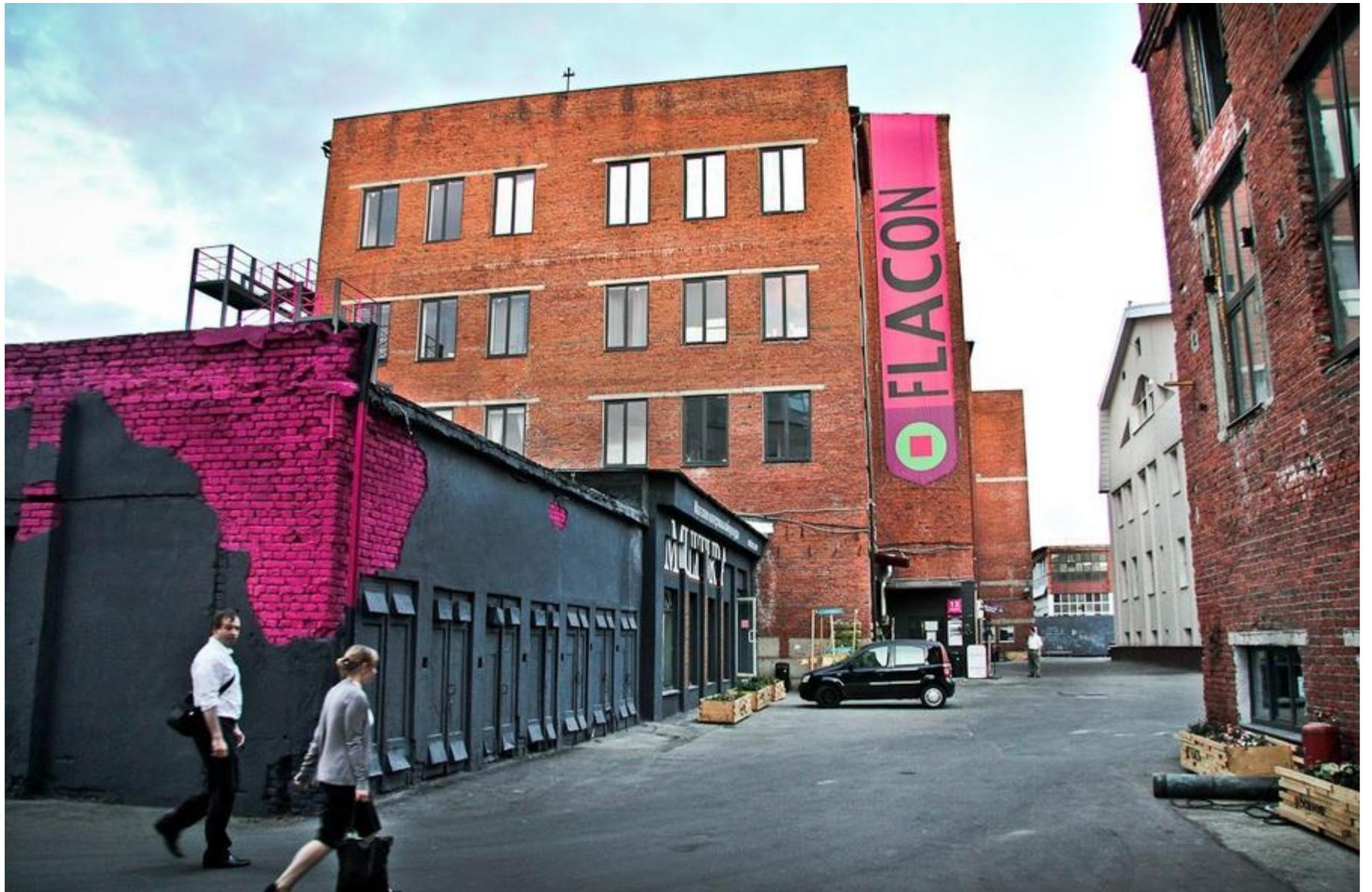
Дизайн-завод «Флакон» – творческий кластер, объединяющий на своей территории сообщество людей, основная деятельность которых – креатив и дизайн во всех своих проявлениях. Создан в 2009 году на территории бывшего стекольного завода Фредерика Дютфуа конца XIX века.

Креативную атмосферу создают мастерские и издательства, экологические движения и детские студии, рекламные агентства и шоу-румы, арт-кафе и рестораны.

На площади в 25 000 квадратных метров расположено несколько пространств для проведения масштабных мероприятий: от закрытых вечеринок до общегородских праздников. Площадка Loft, пространство-трансформер The Cube и площадка под открытым небом Action Park, на которой летом работает бассейн, а зимой заливается каток.

На дизайн-заводе регулярно проходят культурно-развлекательные мероприятия, рассчитанные на самый широкий круг посетителей. Действуют разнообразные образовательные проекты, в которых можно получить как полноценное образование, так и повысить свою квалификацию. Также на «Флаконе» расположены три коворкинга – полностью оборудованных всем необходимым для бизнеса рабочих мест, которые можно арендовать на небольшой срок.

На территории «Флакона» действуют уникальные для Москвы ремесленные мастерские, включающие в себя производство, обучение, коворкинг и шоу-румы. Это реальное производство, работающее под индивидуальный заказ. Мастерские построены по принципу Do it yourself, в каждой из которых разработана система мастер-классов и воркшопов, рассчитанных на самый разный уровень подготовки.









**Красный Октябрь**

Бывшая шоколадная фабрика Красный Октябрь – это территория стрелки Болотного острова площадью 5 га в самом центре Москвы, ограниченная Москва-рекой и Водоотводным каналом. Ближайшая связь с «материком» - пешеходный Патриарший мост. Девелопер проекта – «ГУТА-ДЕВЕЛОПМЕНТ». В 2007 году был завершён вывод промышленных мощностей кондитерской фабрики «Красный Октябрь» на территорию концерна «Бабаевский».

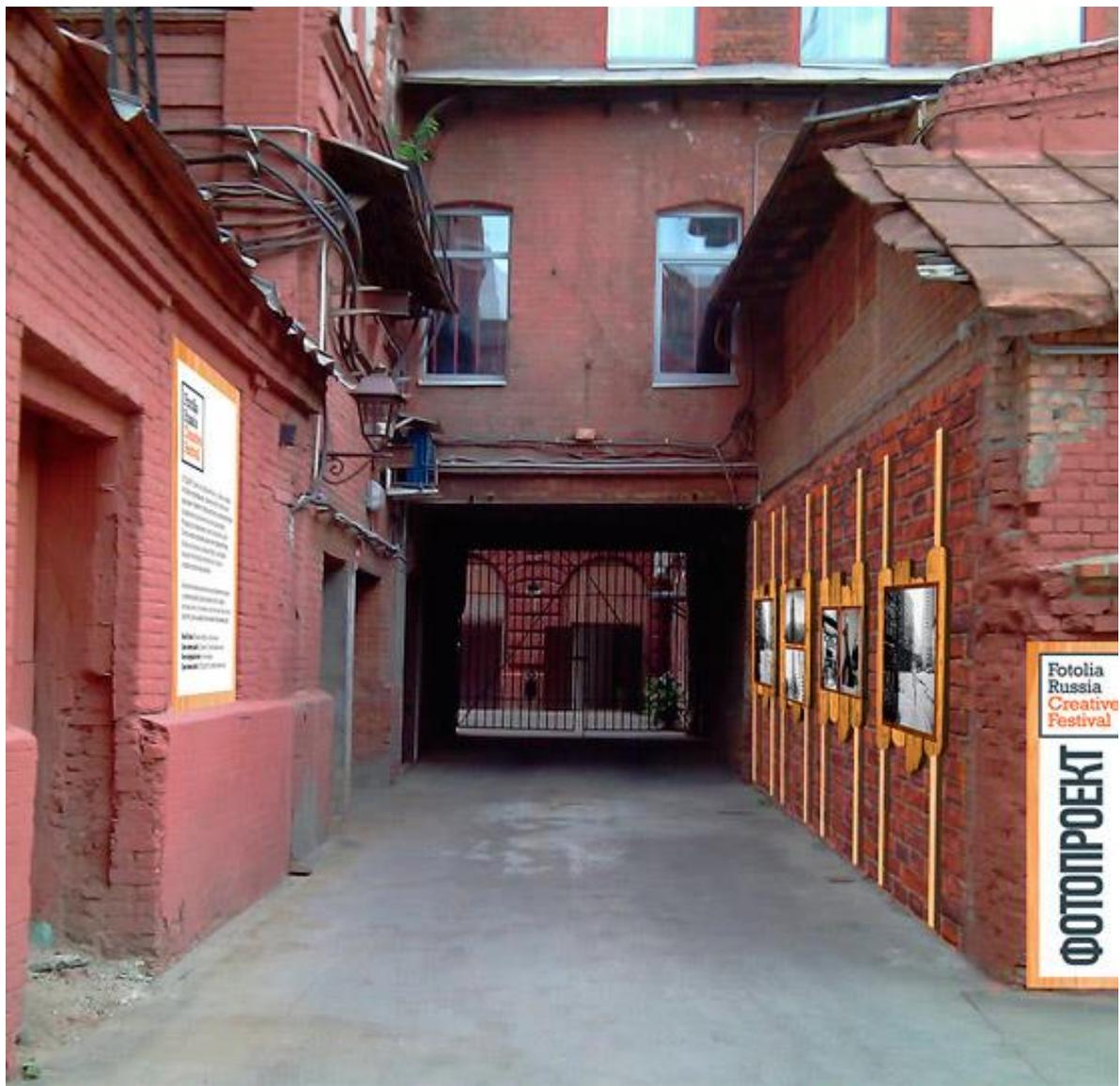
С этого момента проект начал жить новой жизнью, и комплекс зданий из красного кирпича - символ архитектурной Москвы - превратился в арт-кластер. Сегодня Красный Октябрь - одно из самых модных мест столицы, и это не случайность, а результат реализации продуманной концепции девелопера проекта.

Территория Красного Октября граничит с пешеходной зоной - туристическим маршрутом, практически единственным в Москве, ведущим от Храма Христа Спасителя на Красный Октябрь, затем в Парк Искусств на Якиманской набережной, к Третьяковской галерее через Горбатый мост на Болотную площадь, потом, минуя Балчуг, к Кремлю. От Кремля - к Манежу, оттуда – в Пушкинский музей. И от Пушкинского музея - к Храму Христа Спасителя. «Красный Октябрь» удачно интегрирован в городскую инфраструктуру. С точки зрения пешеходной доступности – второго такого проекта нет.

За короткое время проект Красный Октябрь превратился в новый центр богемной Москвы. Теперь здесь находится основное средоточие модных клубов, гастрономических ресторанов, офисов преуспевающих компаний, художественных галерей и выставочных залов. Сегодня - это не только большое арт-комьюнити, а территория с новой концепцией столичного образа жизни и активно развивающийся девелоперский проект.







**Санкт-Петербург**

**ТКАЧИ**

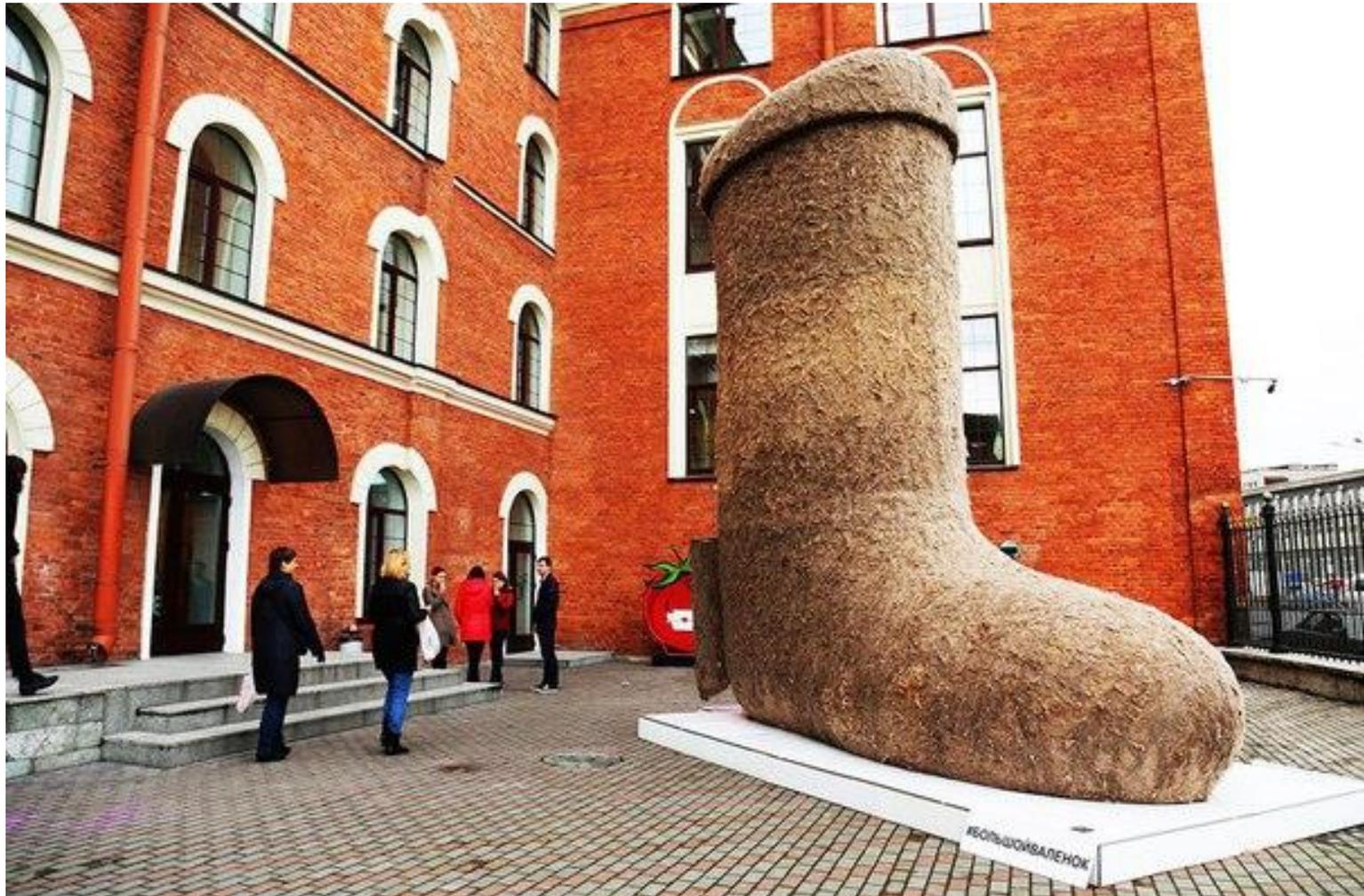
«Ткачи», расположенные на набережной Обводного канала, построены еще в 1842 году. Это было одно из первых зданий, похожих на английские фабрики. Там находилась бумагопрядильная мануфактура. Потом в 1925 году фабрику переименовали в честь большевика Петра Анисимова. Группа компаний «Овентал» выкупила здание бывшей мануфактуры и начала реконструкцию. Тогда и возникли «Ткачи» — огромный лофт площадью 13 000 м<sup>2</sup>. Есть, где развернуться креаторам. Тем более, что пространство «Ткачи» задумано, как мультифункциональный проект. На первом этаже находятся шоу-румы и бутики. Со второго по четвертый этаж располагаются мастерские, агентства, образовательные центры, студии (ивент, фото, продакшн). Всего их больше шестидесяти. Пятый этаж отдан под проекты современных художников — выставки, спектакли, концерты и перформансы.

В пятиуровневых «Ткачах» прошло много событий: фестиваль медиаискусства «Киберфест» — 2012, модный показ «Дефиле на Неве», проект «100 стахановцев» и нашумевшая выставка ICONS. Креативный лофт запомнился питерским властям. В 2013 году «Ткачи» победили в номинации «самый благоустроенный памятник истории и культуры» на городском конкурсе.









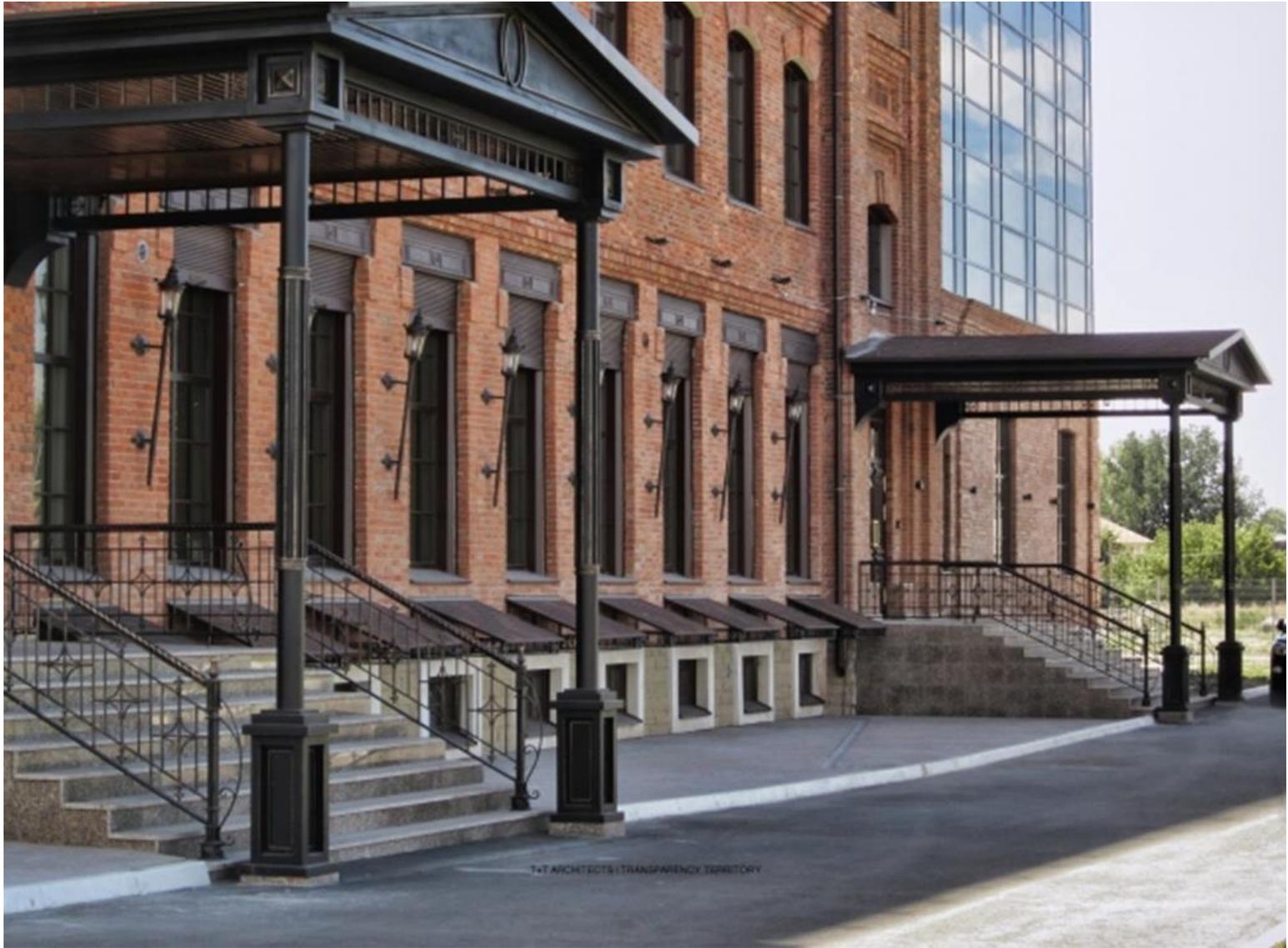


**Оренбург**

# Реконструкция мельницы И.А. Зарывнова под офисный центр







T+T ARCHITECTS | TRANSPARENCY TERRITORY

**ВНУТРЕННЯЯ НАВИГАЦИЯ ПО ОФИСУ  
ОРГАНИЗОВАНА ПРИ ПОМОЩИ ЦВЕТОВОЙ  
КОДИРОВКИ ЭТАЖЕЙ**





**Спасибо за внимание!**

***Георгий Христюбов***

***8-952-111-5-888***

[geoleo.geoleo@gmail.com](mailto:geoleo.geoleo@gmail.com)

<https://www.facebook.com/george.khristolyubov>