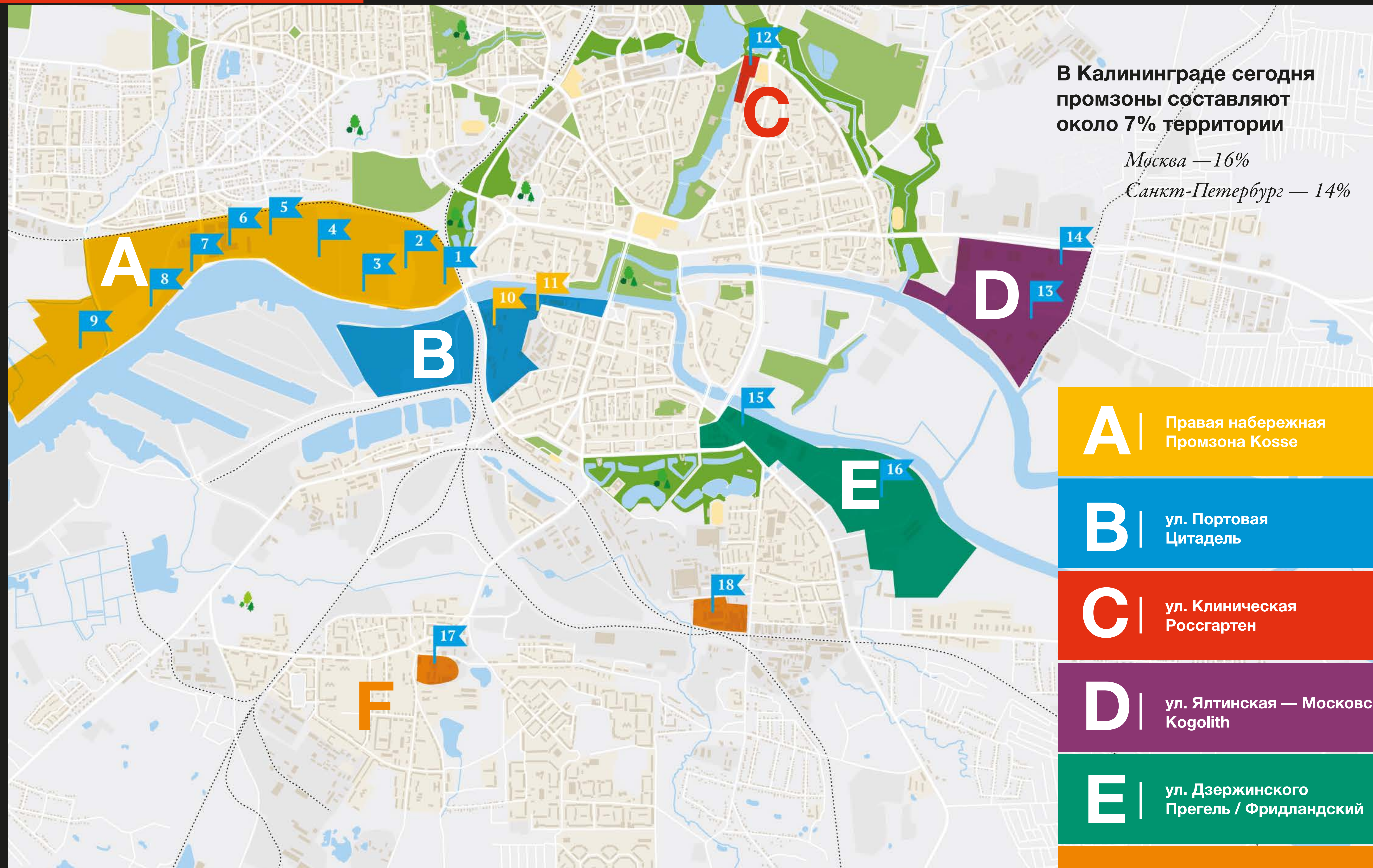


Redevelopment

Калининград

**Обзор текущего состояния
промышленных зон Калининграда**

2016



В Калининграде сегодня
промзоны составляют
около 7% территории

Москва — 16%

Санкт-Петербург — 14%

A | Правая набережная
Промзона Kosse

B | ул. Портовая
Цитадель

C | ул. Клиническая
Россгартен

D | ул. Ялтинская — Московский
Kogolith

E | ул. Дзержинского
Прегель / Фридландский

F | Понарт
Балтон www.pictorica.ru

Промзона «Kosse»

*Еще в XIX веке это место было местом отдыха кёнигсбержцев, которые выби-
рались гулять на луга вдоль
Гольштынской дамбы и ку-
паться в Преголе.*

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

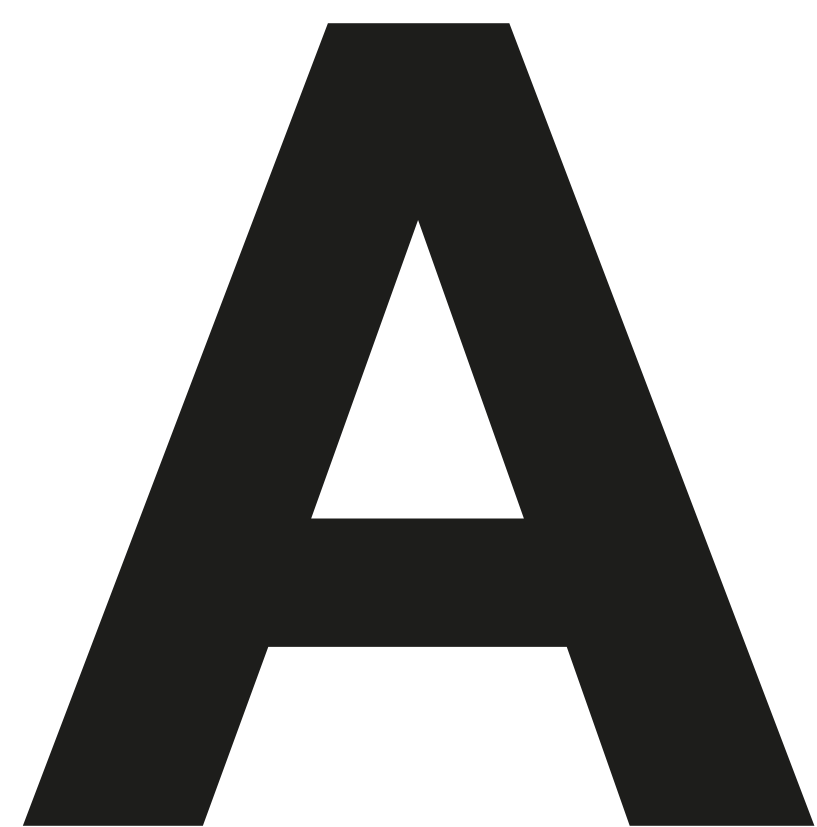
В начале XXI века производства в боль-
шей части пришли в упадок и разори-
лись, в связи со стремительным измене-
нием технологической парадигмы в мире
и устареванием используемых техноло-
гий.

Общая площадь
224 гектара

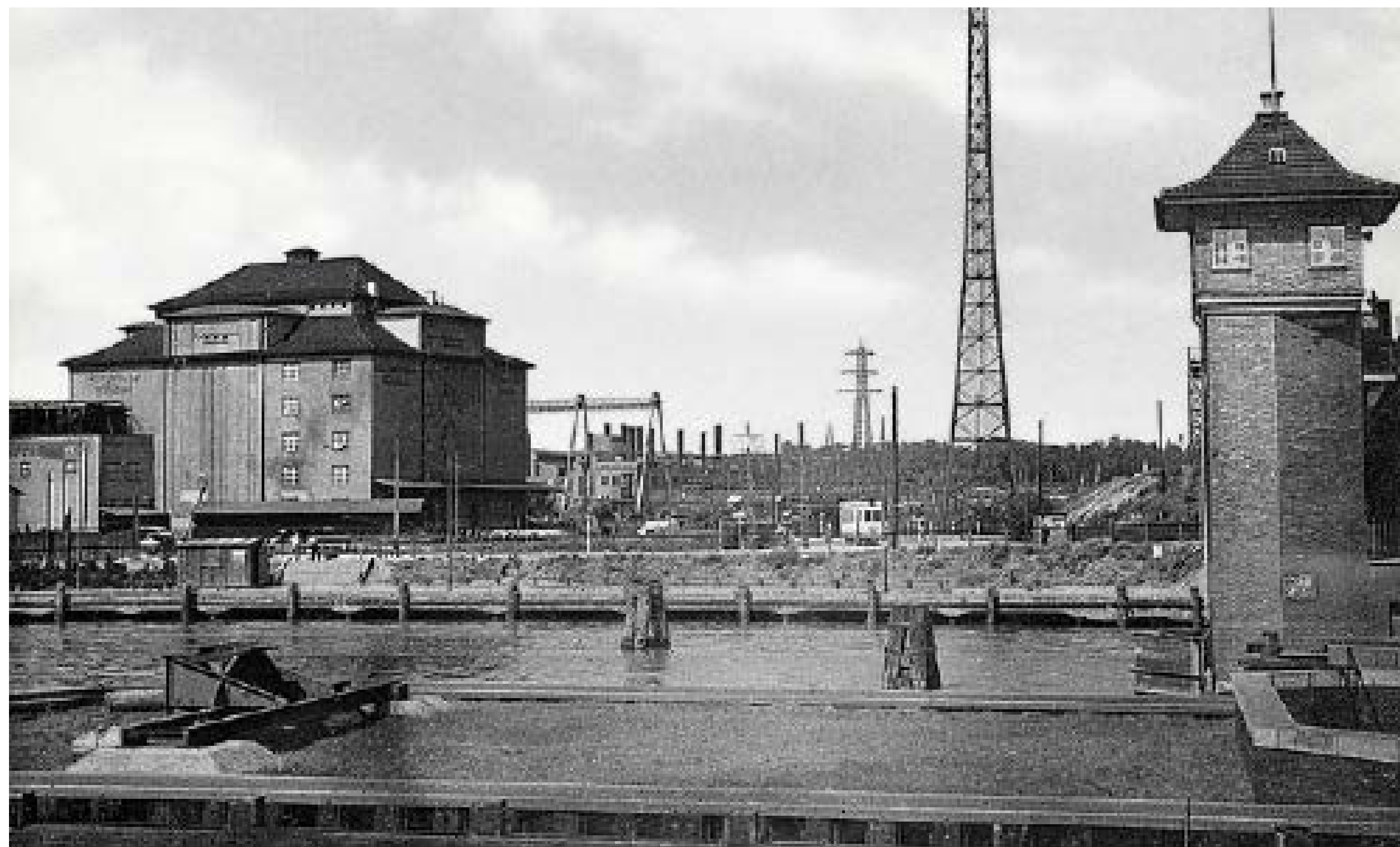
Количество резидентов
25 компаний

Протяженность береговой линии
5 км

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



Холодильник 01



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

Год постройки
1913



Коксогазовый завод и ТЭЦ

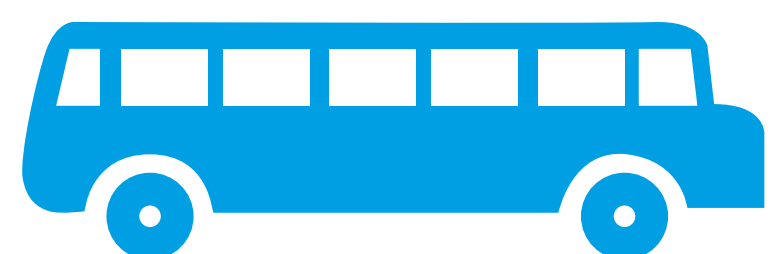
Правая наб., 10

02

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

Дата постройки
1902

Дата постройки электростанции
1907

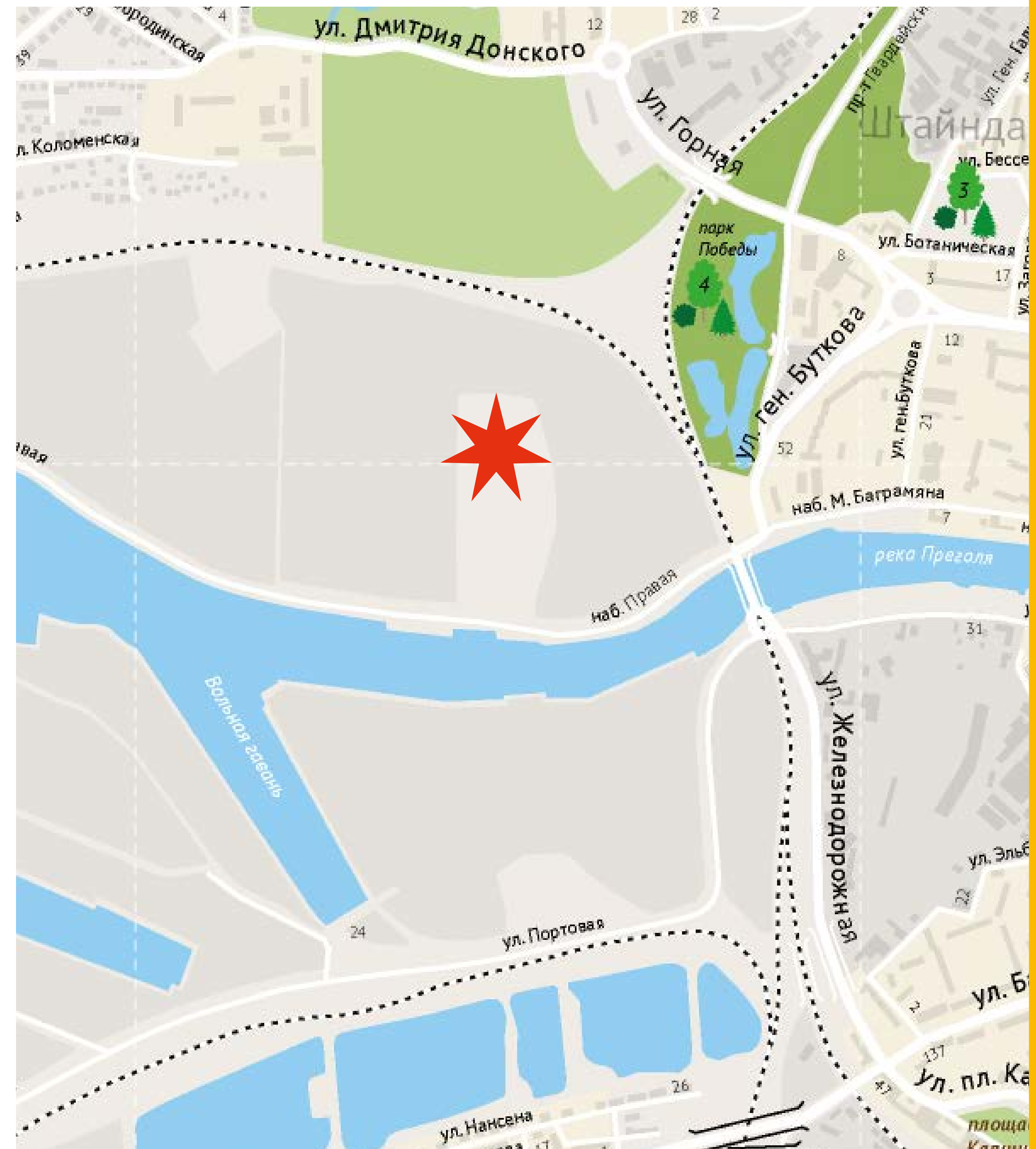


42, 17, 65, 9
92, 102



25 минут от
Закхаймских ворот

2 минуты от клуба
«Ялта»







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.



Зона 106

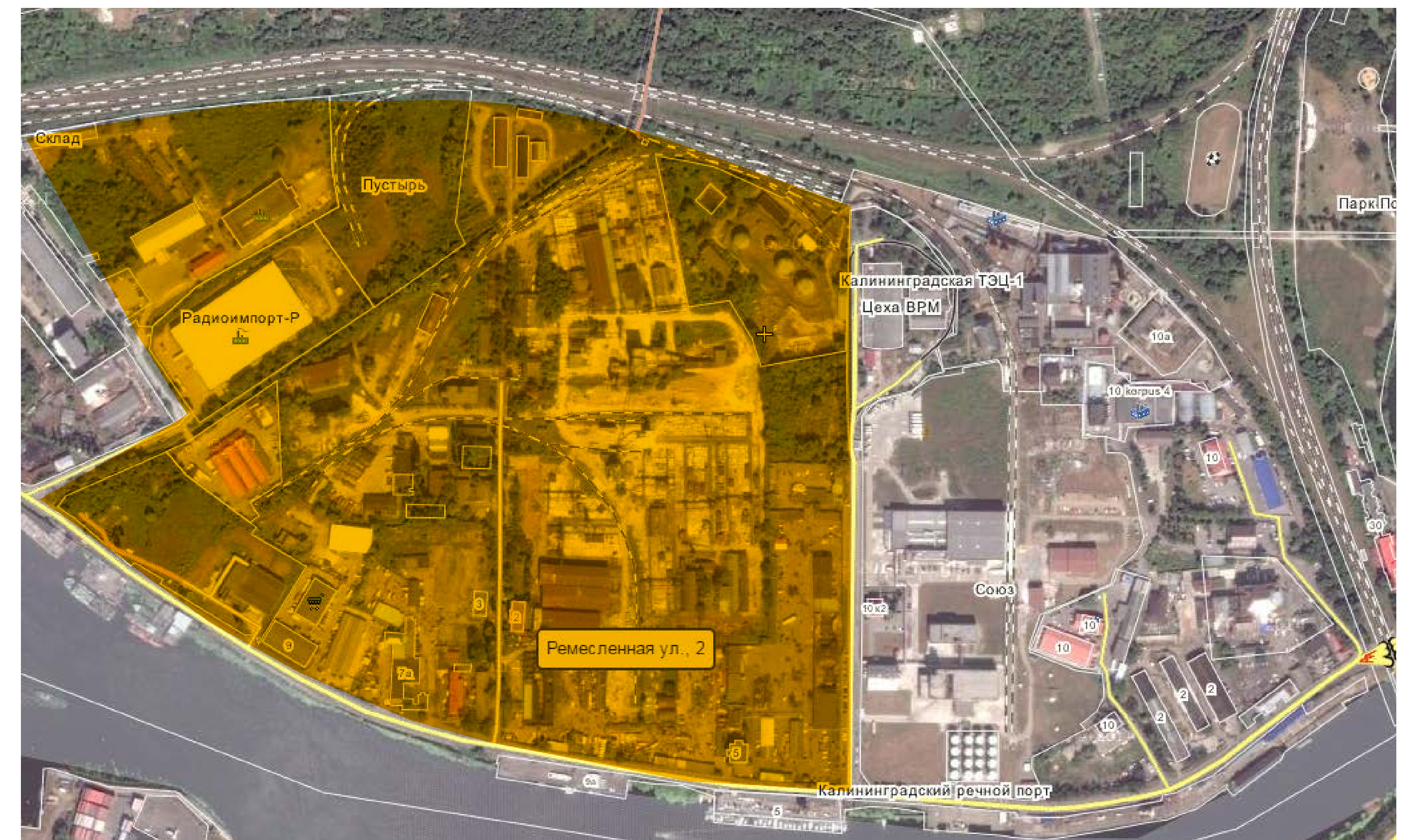
*Правая наб., участок между улицей Магнитной
и Капитановой Аллеей*

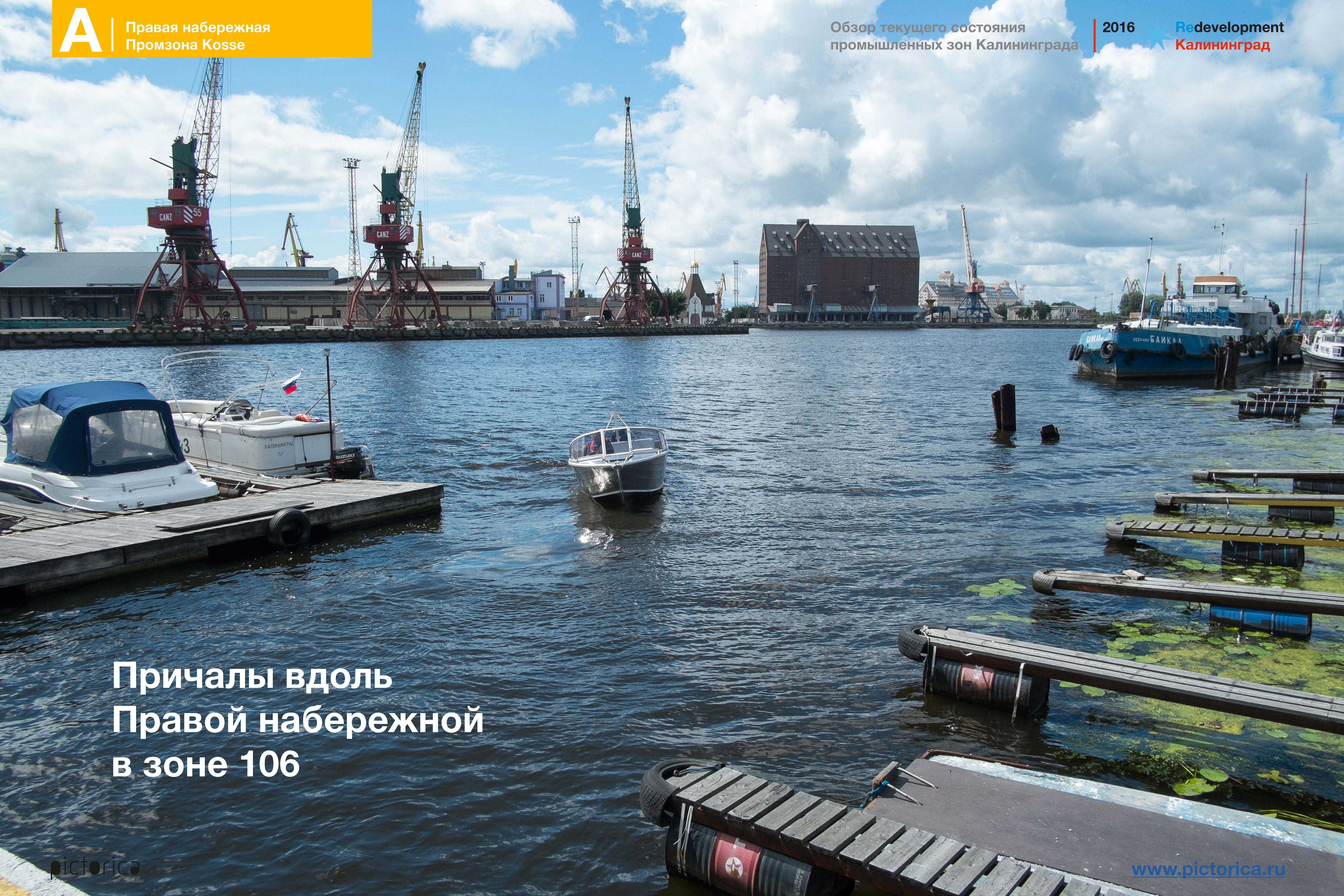
04

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

Общая площадь
50 гектар

Протяженность набережной
920 м





**Причалы вдоль
Правой набережной
в зоне 106**



ВНИИ «Электротранспорт»

Каштановая аллея, 1А

05

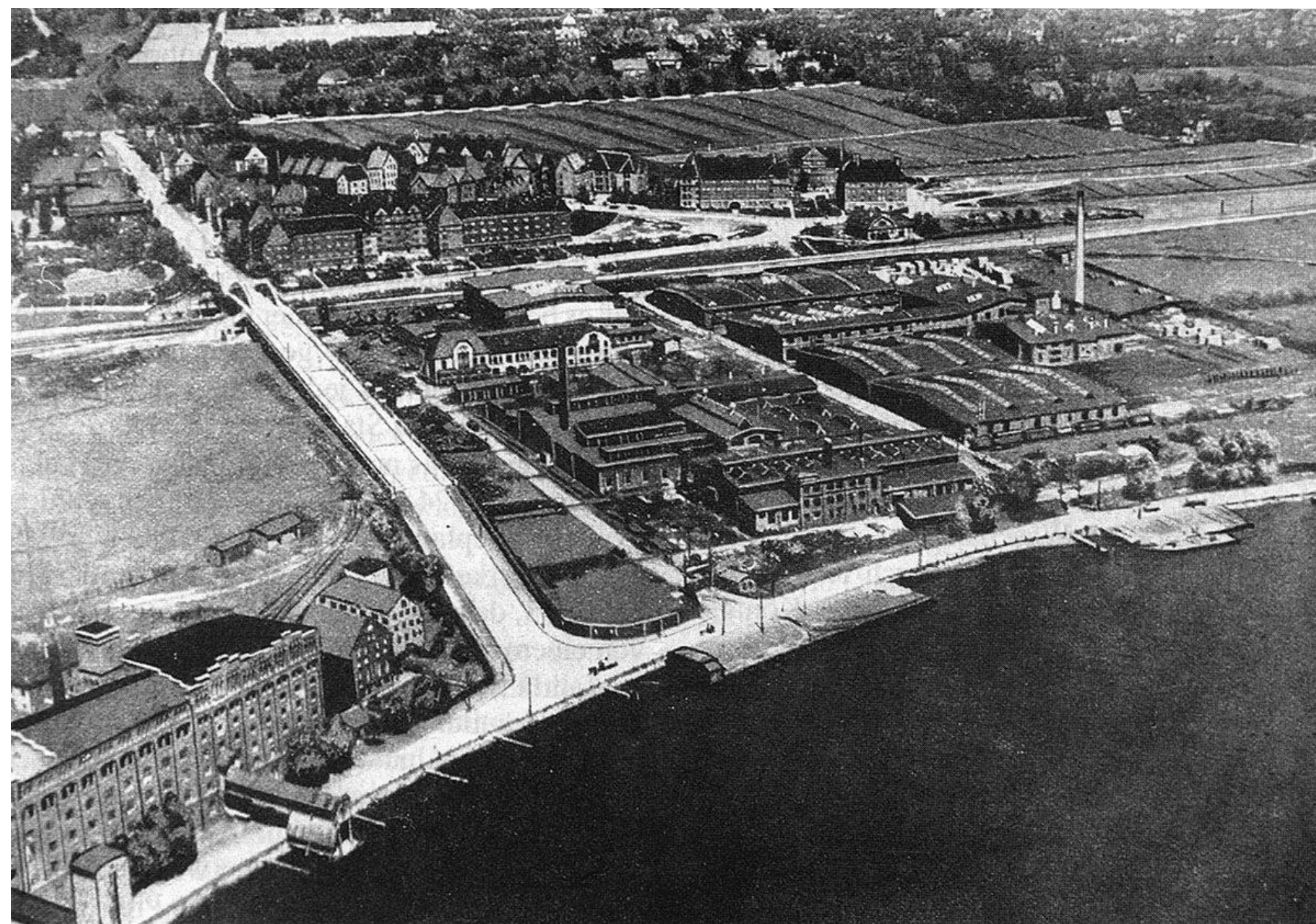
Здание постройки 1930х годов принадлежало местной компании «Фабрика деревянных изделий Кёнигсберг»



Вагоностроительный завод

06

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



Общая площадь
150 гектар

Протяженность набережной
300 м

Дата постройки
1910





Основанная в 1830 году Леопольдом Штайнфуртом машинная фабрика и литейная позднее производила преимущественно железнодорожные вагоны. Так как первоначальная фабричная территория у Вайденайма стала слишком маленькой, в 1903-04 гг. 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 произведён 30 000-й железнодорожный вагон. Также производились трамвайные вагоны для Кенигсберга. На предприятии временами было занято до 1200 человек. Как показывают старые аэрофотоснимки, заводские цеха в различное время строились часто из очень мелких строительных форм, соответствовавших тогдашним производственным потребностям. Большие цеха с единообразным оформлением стояли только в восточной части заводской территории.



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. м²

Протяженность набережной
210 м

Год постройки
1895

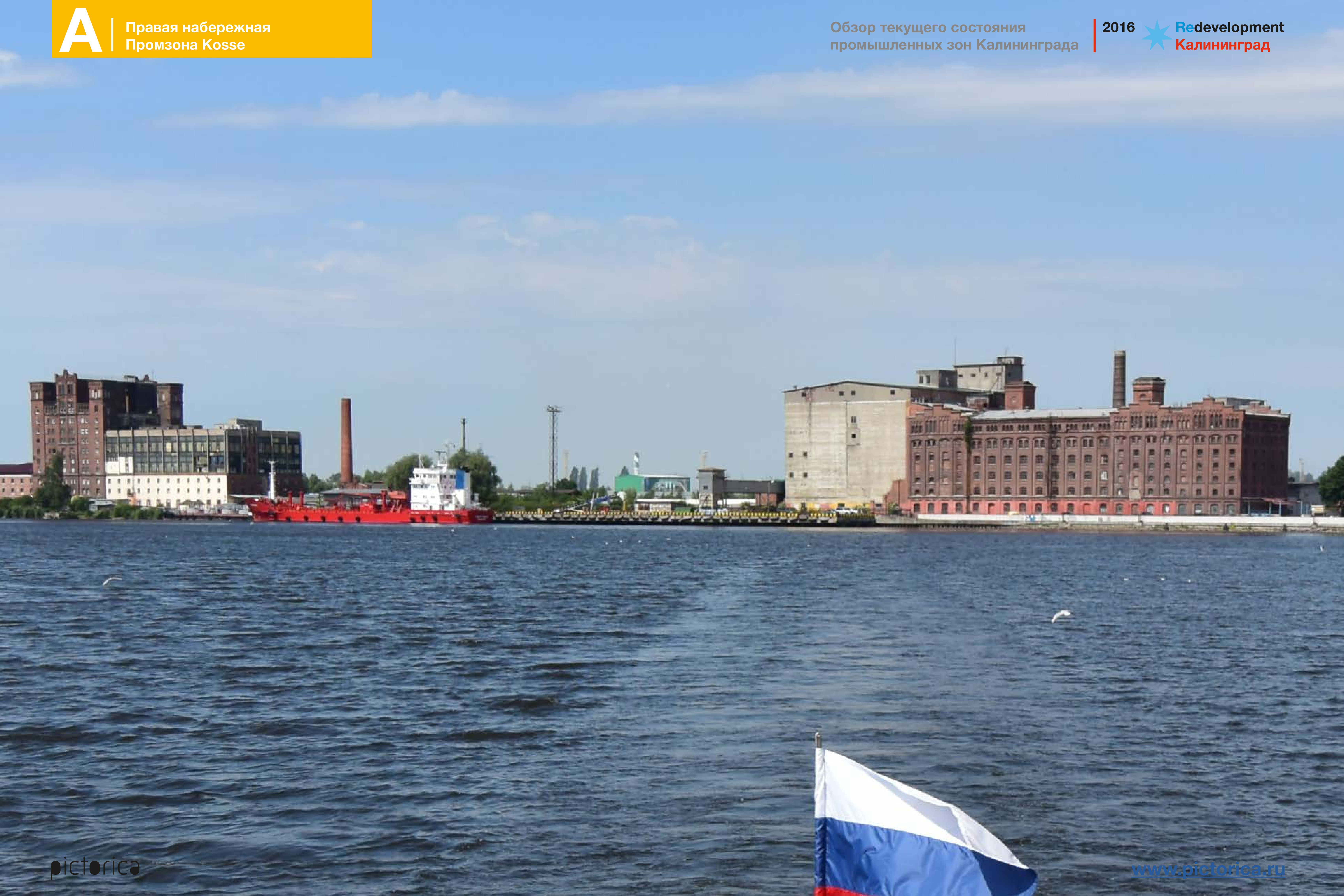


**Прежде — Кёнигсбергская вальцовая
мельница, Гольштынская дамба 104-115**

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

Предприятие частично
функционирует и сегодня





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. м²

Протяженность набережной
350 м

Дата постройки
1890/96



С крыши открывается прекрасный
вид на морской порт.



Цепрусс

ул. Ручейная, 29

09

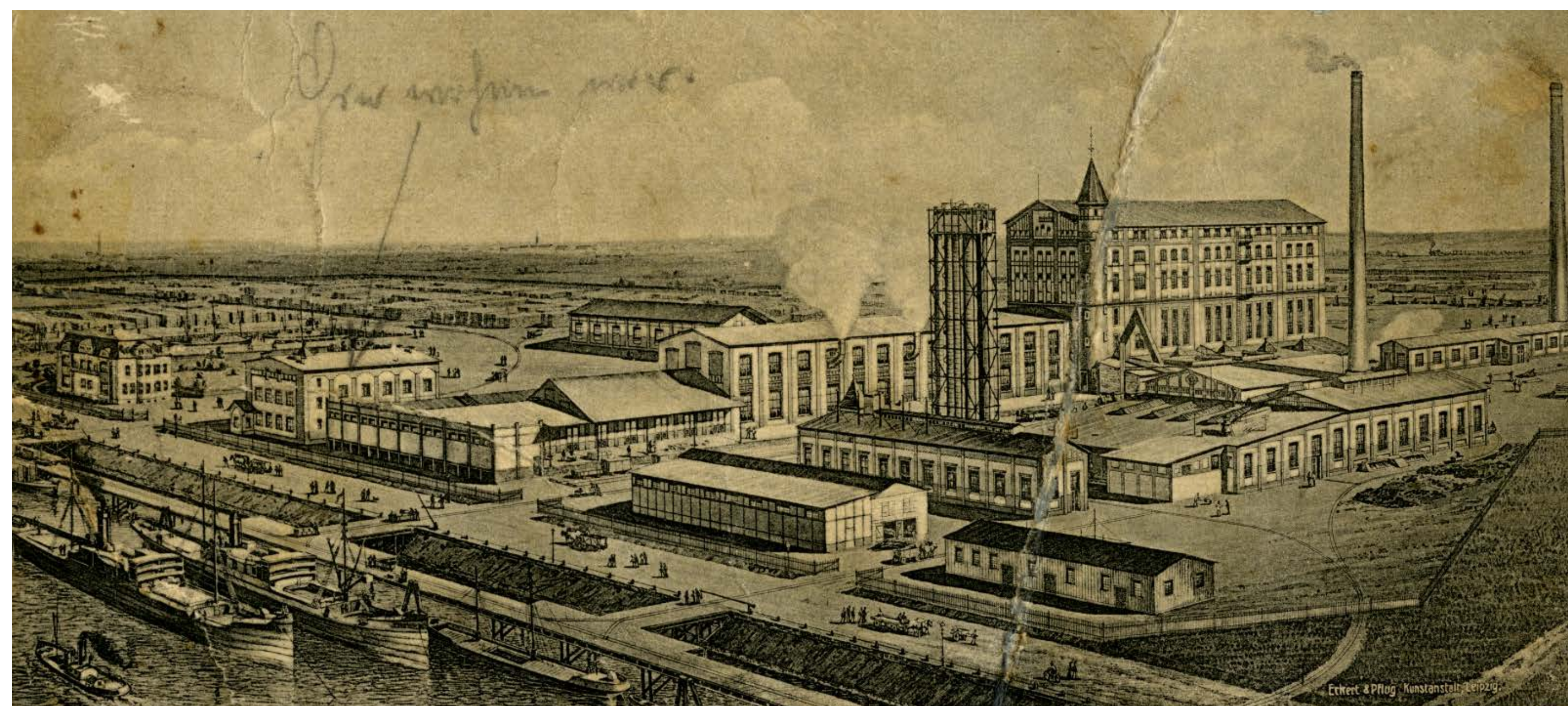
Площадь, примерно
150 гектар

Протяженность набережной
300 м

Дата постройки
1906

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. акционировался в совместное предприятие ЗАО «Цепрусс» (сокращенное название от «Целлюлоза Пруссии»). Выпускал промышленную продукцию — картон, лигносульфонат, целлюлозу, а также санитарно-гигиенические товары — бумажные платочки, салфетки и туалетную бумагу. На территории находится единственная в Калининградской области узкоколейная железная дорога колеи 600 мм. В 2007 году предприятие было остановлено.



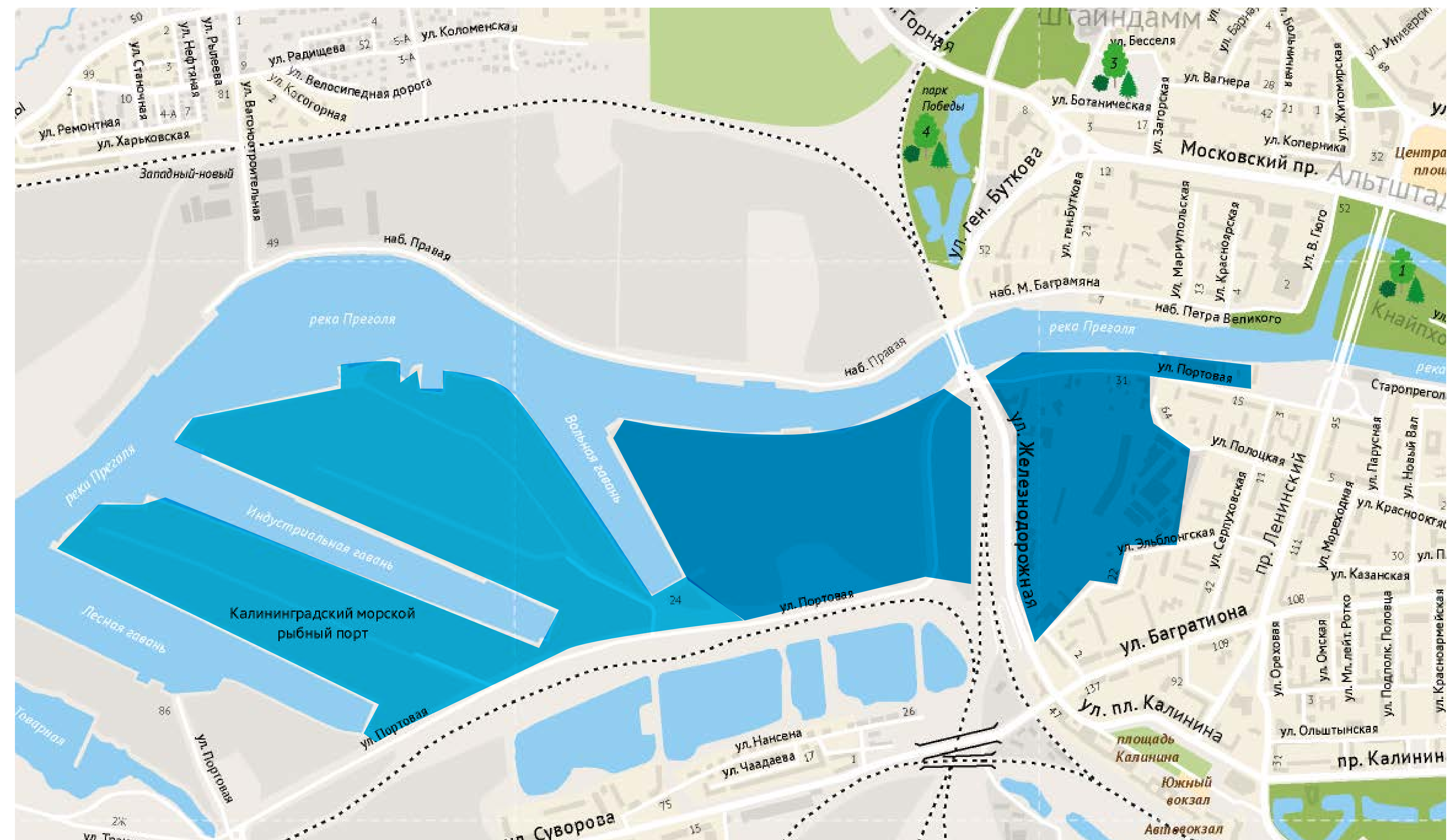


Промзона «Портовая»

Площадь, примерно
79 гектар

Протяженность набережной
1800 м

Участок от старых верфей на ул. Портовой до Вольной Гавани. На территории находятся несколько объектов исторического наследия, Фридрихсбургские ворота (Музей Мирового океана), старая каменная причальная стенка и два железнодорожных моста.



Цитадель Фридрихсбург

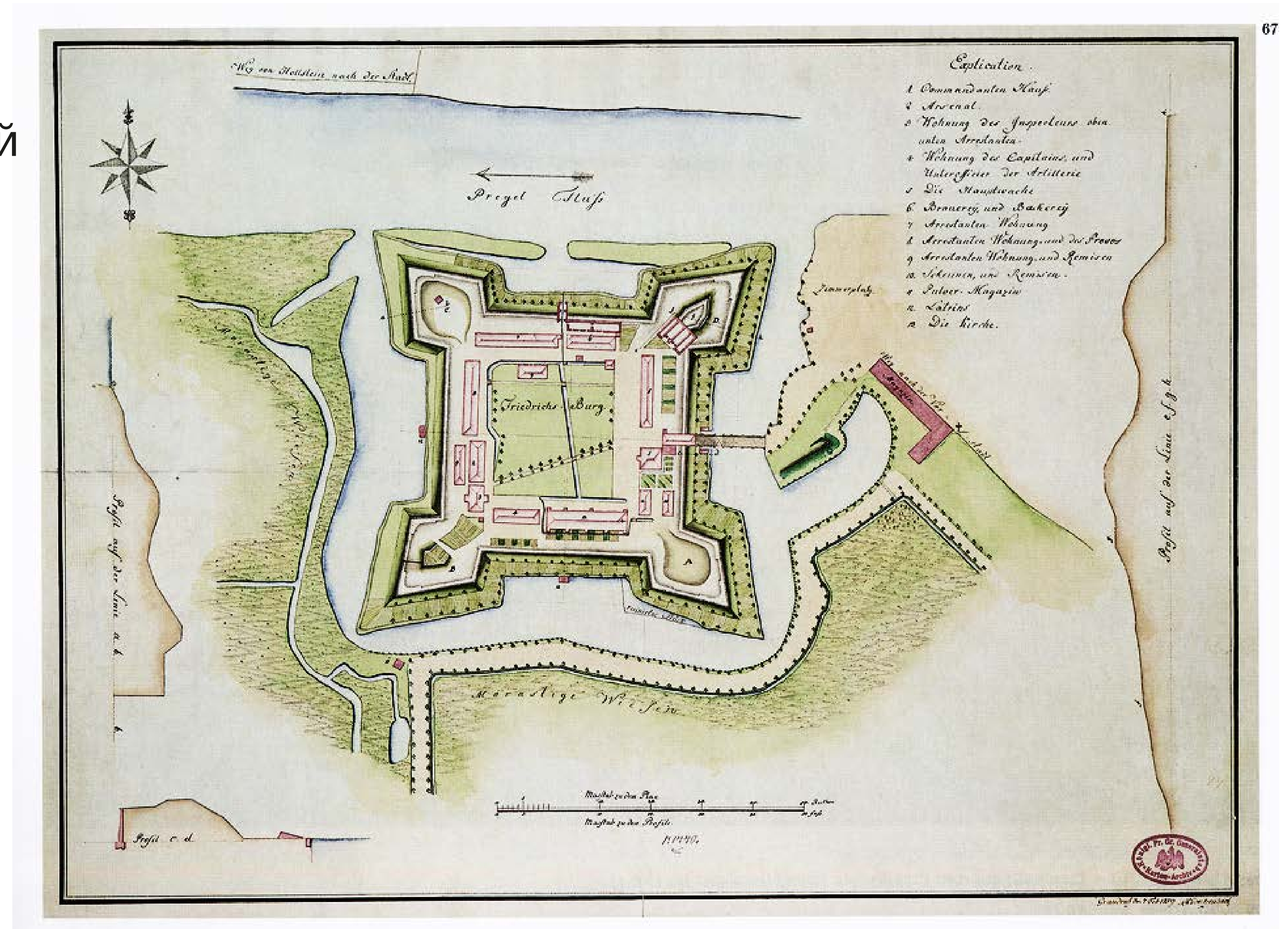
10

Территория между Фридрихсбургскими воротами и железной дорогой, на месте старой цитадели Фридрихсбург.

Площадь, примерно
4 гектара

Протяженность набережной
270 м

Время постройки
ок. 1600 гг.







Территория с богатой историей, связанной с Петром I и становлением флота и инженерного дела в России.



Гидрострой

Восточный вокзал

Сортировочная станция, ул. Портовая, 27А

11



Территория ж/д сортировочной станции, примыкает к оптовой базе на Полоцкого — бывш. «Главный Восточный и Южный вокзал».

Площадь, примерно
20 гектаров

Время постройки
ок. 1865 года



Старые верфи

ул. Портовая, 10



Промзона «Россгартен»

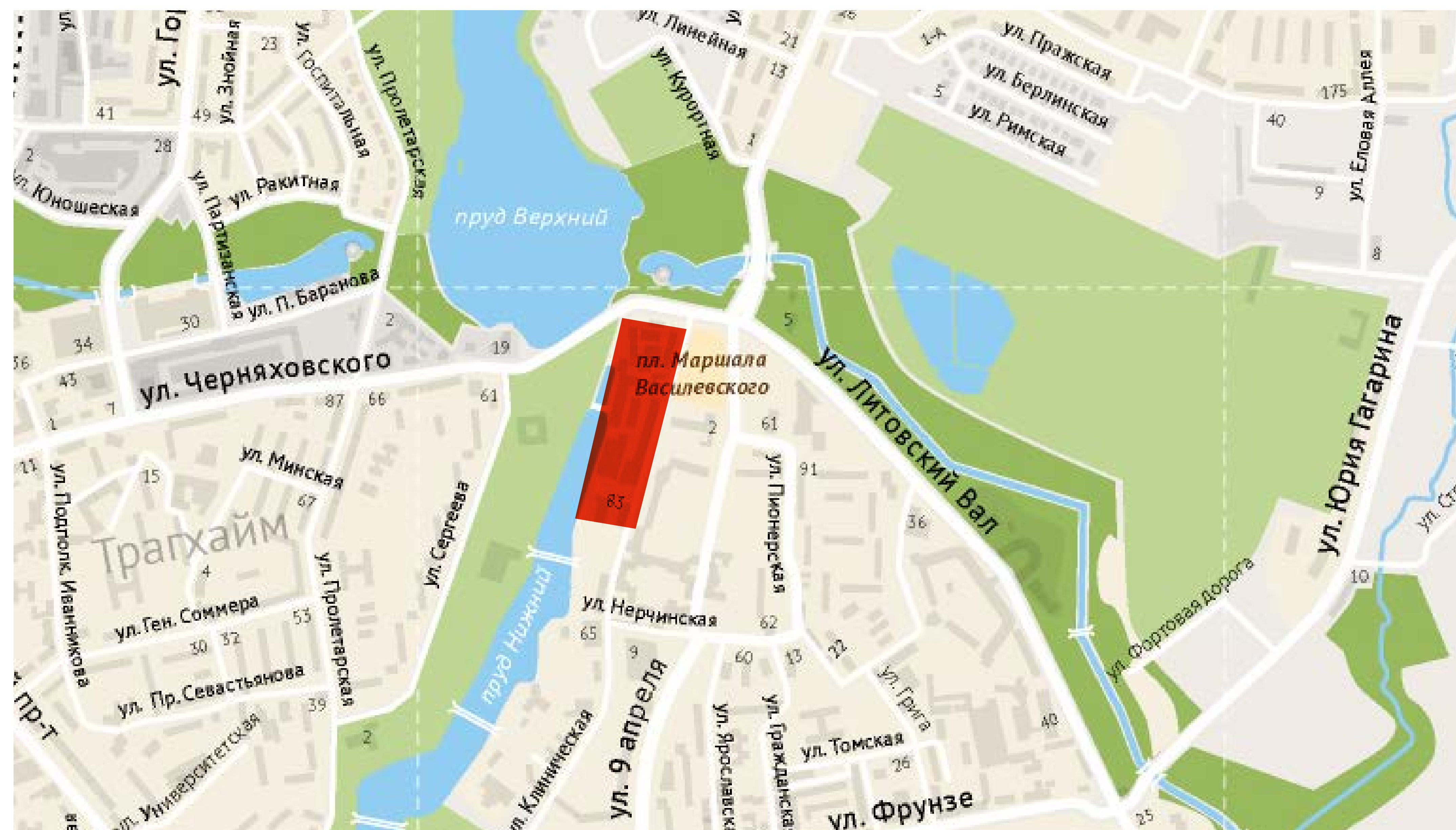
пл. М. Василевского — ул. Клиническая

Общая площадь
24,5 тыс. м²

Исторических зданий на территории
4

Годы постройки
1890—1970

Комплекс зданий фабрики ликёров А. Мендталя и корпусов Института гигиены университета Альбертины, постройки конца XIX века





СПИ РВВК

пл. М.Василевского — ул. Клиническая

12



Система

пл. М.Василевского — ул. Клиническая
ХромСталь
ИЗДЕЛИЯ ИЗ НЕРЖАВЕЮЩЕЙ СТАЛИ
тел.781-781,782-782 ул. Клиническая 83, офис 302

пл. М.Василевского — ул. Клиническая

**ИЗГОТОВЛЕНИЕ
МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ**
Заборы, ворота, решётки, калитки, навесы, балконы, лестницы, перила, ограды.

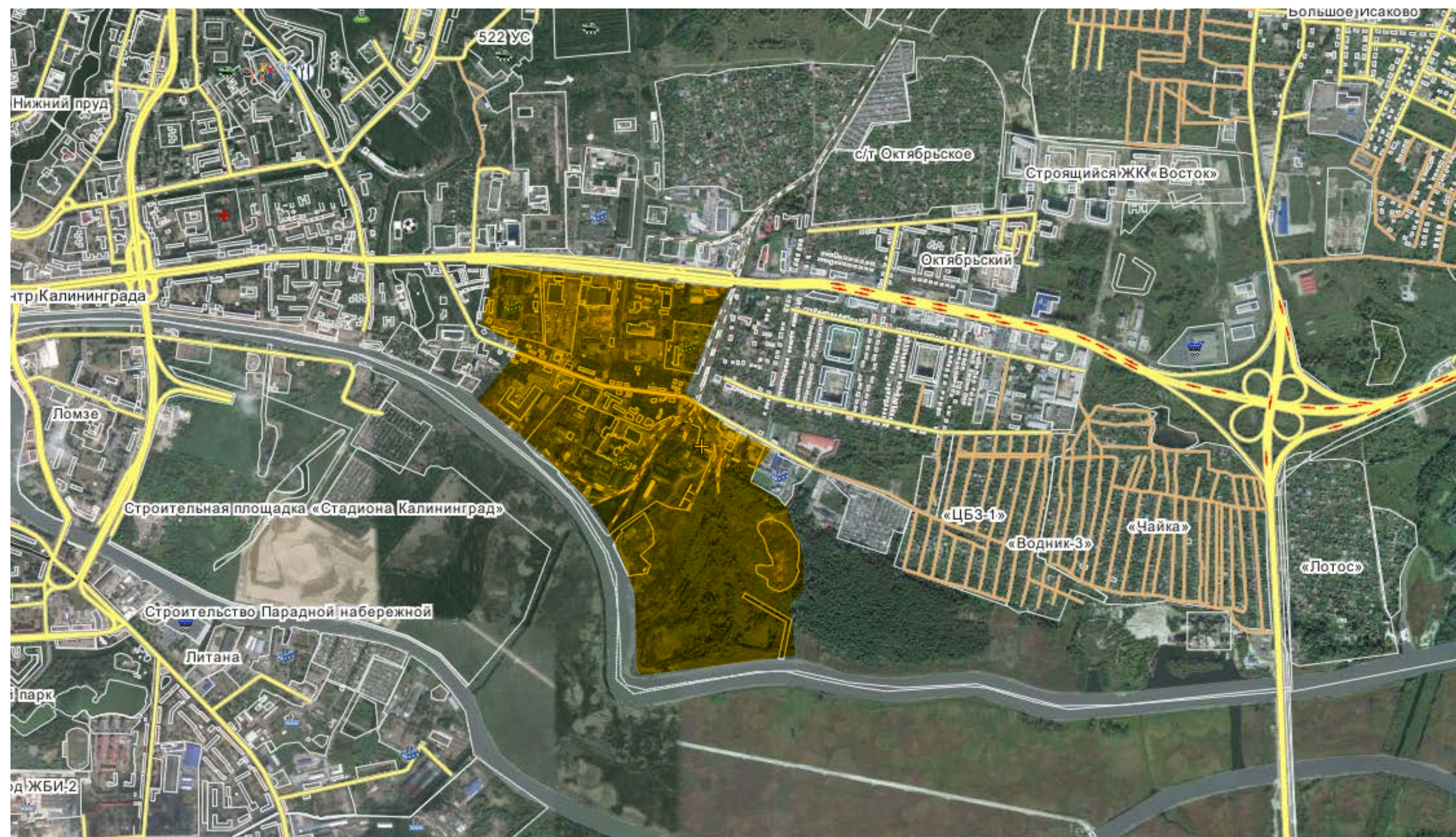
изготовление
металлоконструкций
Коваб
Режим работы:
Пн. - Пт. 9⁰⁰-18⁰⁰
ул. Клиническая 83 Калининград
Тел. 69 53 33, 8 963 550 53 33

изготовление
металлоконструкций
Коваб
69 53 33
8 963 550 53 33
www.kovab39.ru



Промзона «Закхайм»

ул. Ялтинская — Московский проспект



Общая площадь, примерно
130 гектар

Протяженность набережной
2 км



ЦБЗ «Дарита»

ул. Ялтинская, 66

13

Территория комплекса исторических зданий
АО «Кёнигсбергская целлюлозно-бумажная фабрика»
«Коголит» (Koenigsberger Zellstoff Fabrik Koholit AG.)
Год постройки комбината — 1895,
основатель — Эмиль Теплих.

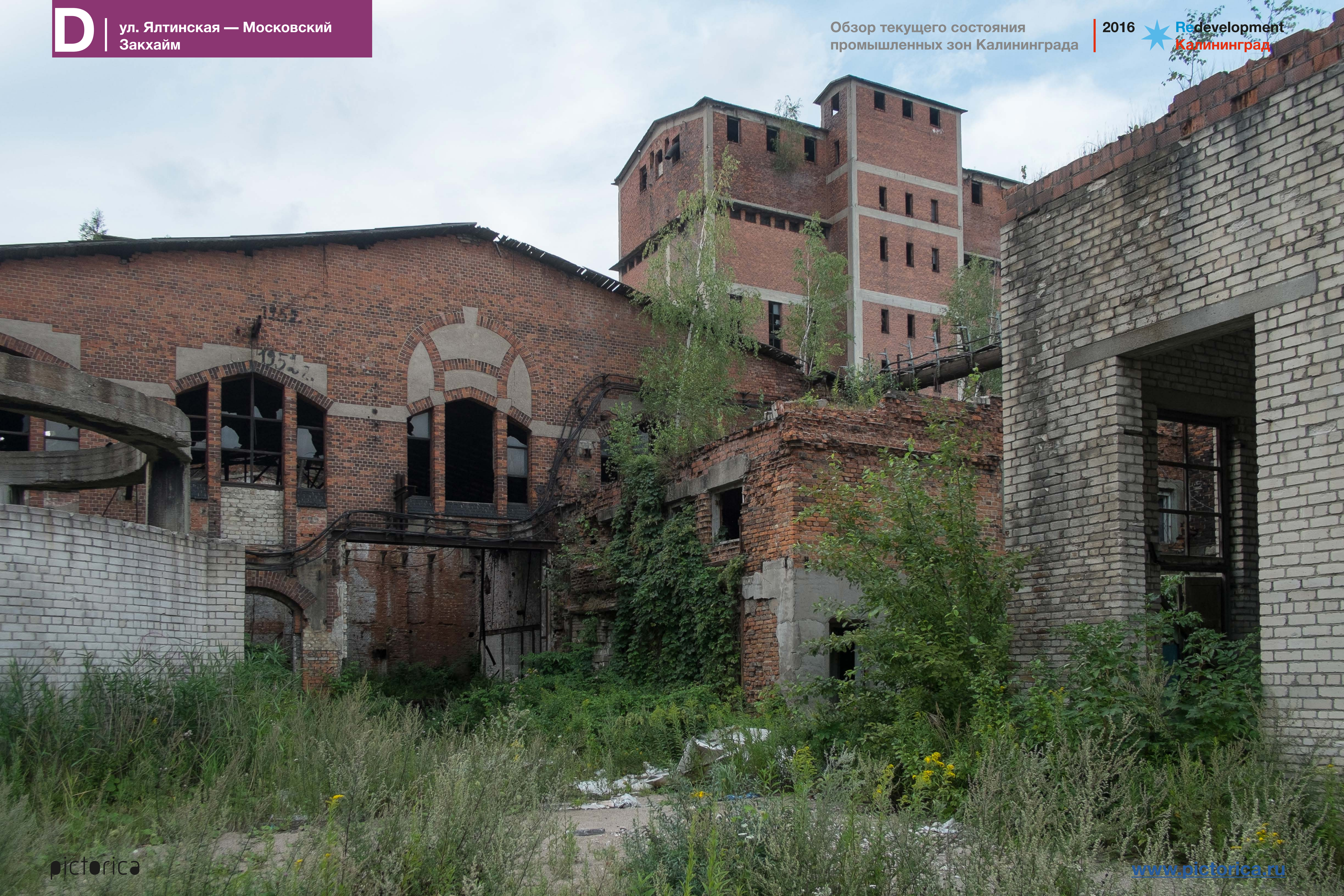
Общая площадь, примерно
43 гектара

Протяженность набережной
480 м

Год основания
1895



Остановлен
в 2004 году.
Состояние пе-
ременное, ка-
кие-то здания
сильно разру-
шены, какие-то
используются
под различные
нужды.









Производственное объединение «Система»

Московский пр-кт, 188

14

Производственное объединение «Система» занималось производством торгового и пищевого оборудования (машинки для счёта купюр, монет и «титаны» для кипячения воды). Как обычно, в конце 90-х завод обанкротили, и он распался на множество различных ОАО и ООО. В некоторых цехах до сих пор сидят какие то арендаторы, но большая часть заброшена. Последние свидетельства жизни относятся к 2005 году, но большая часть производства закрылась в начале 00-х.

Промзона «Прегель»

От Второй эстакады до Тарного комбината

Резиденты

Союзавтоимпорт

Редюит бастиона Прегель

Гипермаркет «Бауцентр»

Литана

Территория Калининградского
6-ого филиала ФБУ Подвод-
речстрой, ООО «РАС»

Водно-моторный клуб «Нептун»

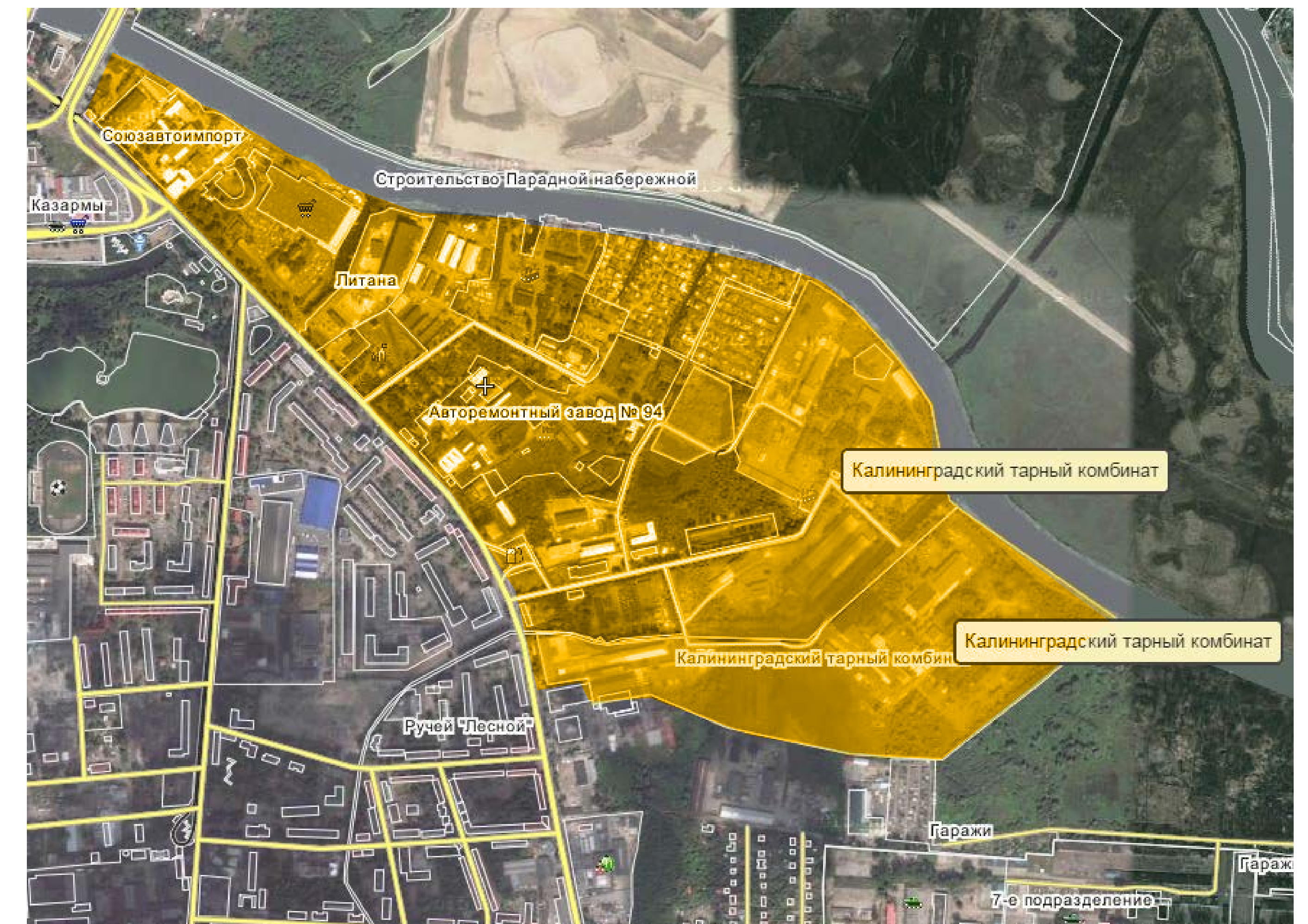
Гаражное общество
«Запорожец»

Авторемонтный завод № 94

Калининградский тарный комби-
нат,
ОАО «КТК», «Балтпроммясо»

Общая площадь
102 гектара

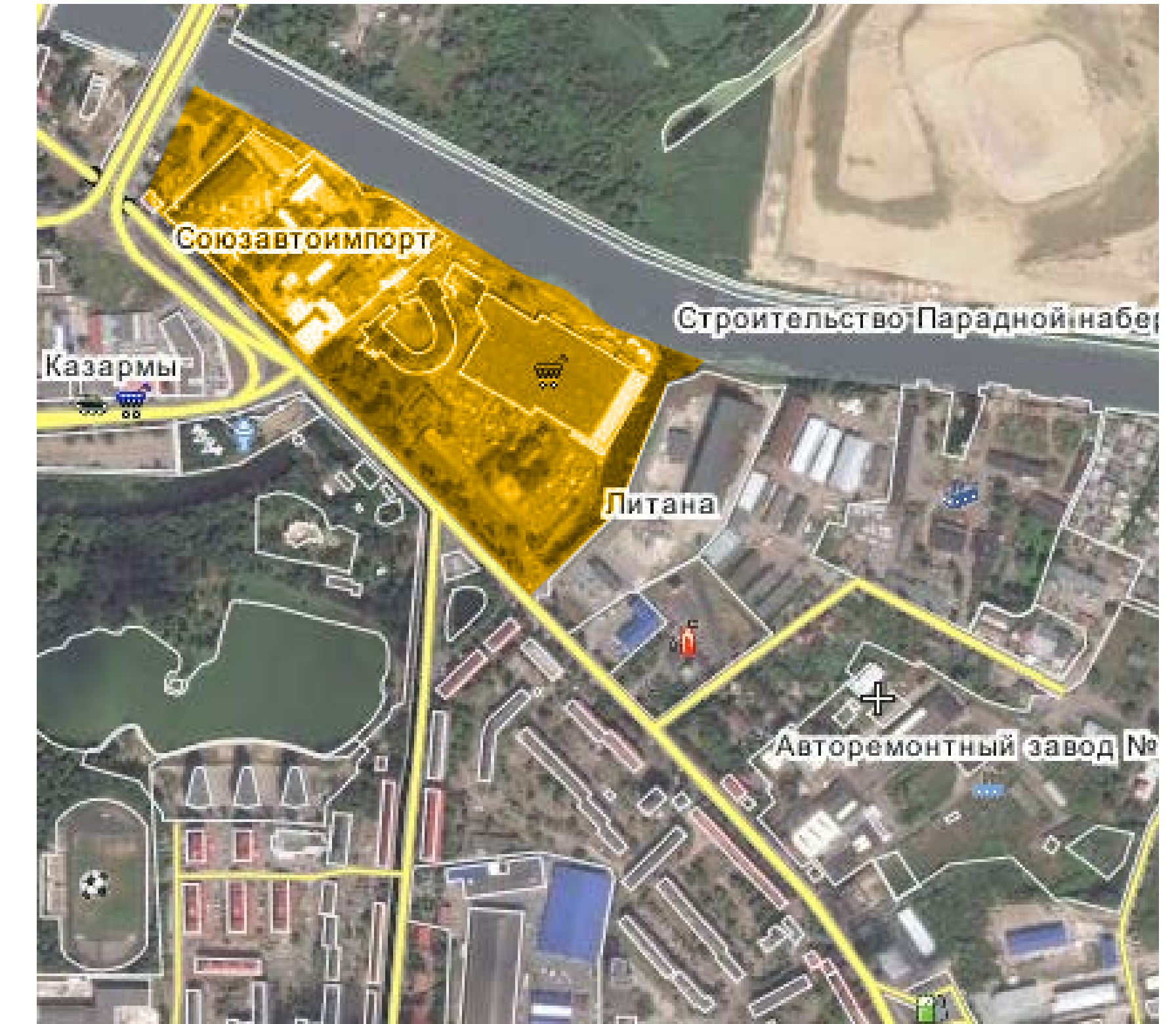
Протяженность набережной
3 км



Бастион «Прегель»

Участок от Второй эстакады до Бауцентра

15



Объекты культурного наследия

Действующие учреждения культуры (музей Фридландские ворота)

Вид на реку и новый стадион









ЗАПРАВКА
КОНДИЦИОНЕРОВ
ДЕЗИНФЕКЦИЯ
САЛОНА ОЗОНОМ

Р 609 ОУ 39



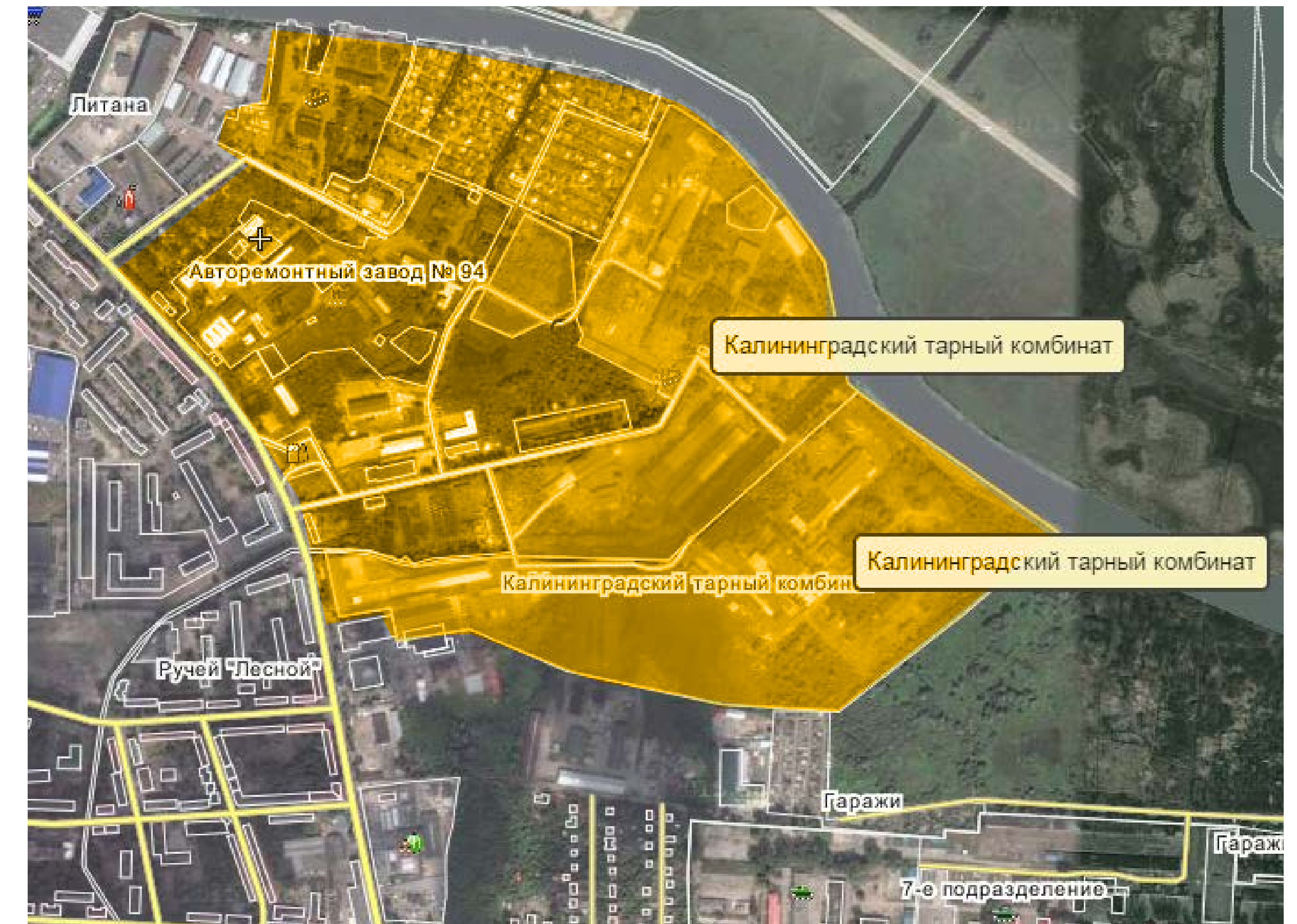
+Провиантные склады



Мюленхоф

Участок от ПодводРечСтроя до
Калининградского Тарного ком-
бината

16



+ Вид с реки на новую
набережную и стадион

**Ландшафтный объект
культурного наследия
Люнет Мюленхоф**

Эллинги







Развитая инфраструктура гостеприимства







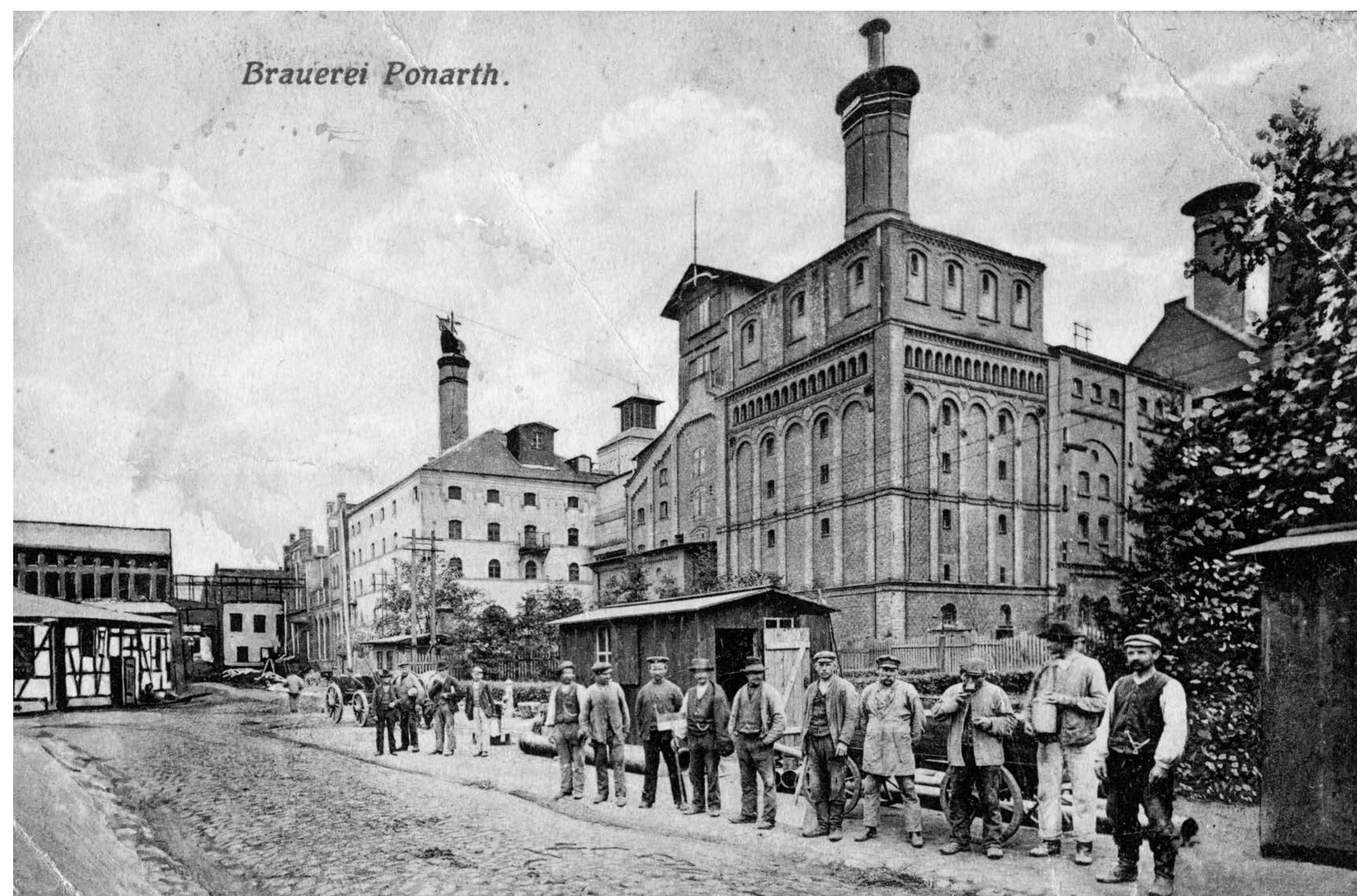


Пивоваренный завод «Понарт»

ул. Судостроительная, 4

17

Завод был основан в 1839 г., основная часть зданий постройки 1890-1910 г.г.



Общая площадь
58,5 тыс. м²

Исторических зданий на территории
12 корпусов

Год основания
1839



Объект ценный как с точки зрения пром-архитектуры, так и городской истории, имеет богатый мифологический фон, который будет легко трансформировать в современные маркетинговые стратегии



Качественный архитектурный объект с хорошей историей



Сегодня происходит восстановление этой бывшей заброшенной территории и наполнение её жизнью.



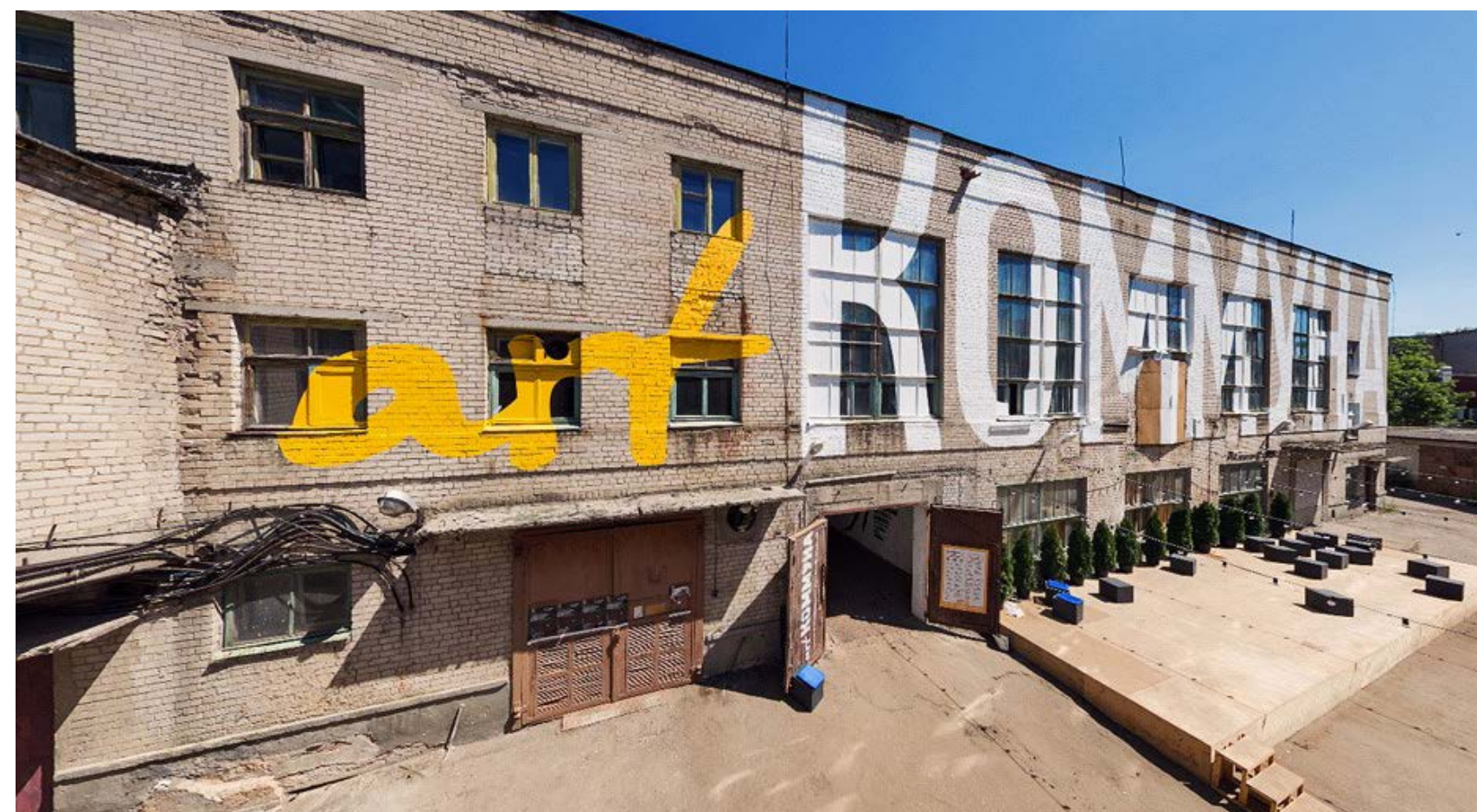
Примеры успешных проектов ревитализации в России



ЦСИ «Заря», **Владивосток**
zaryavladivostok.ru



Культурный центр Лофт-проект
«Этажи» — бывший хлебозавод,
Санкт-Петербург



Арт-центр «Коммуна»
Воронеж



Арсенал,
Нижний Новгород



Культурный центр «Типография»,
Краснодар
typography-online.ru

Розенау Мясокомбинат

ул. Судостроительная, 4

18

Комплекс построен в 1895 году.
Скотобойня была построена по проекту городского советника
по строительству и архитектора Пауля Мюльбаха
и на тот момент являлась самой передовой.

Общая площадь
61 тыс. м²

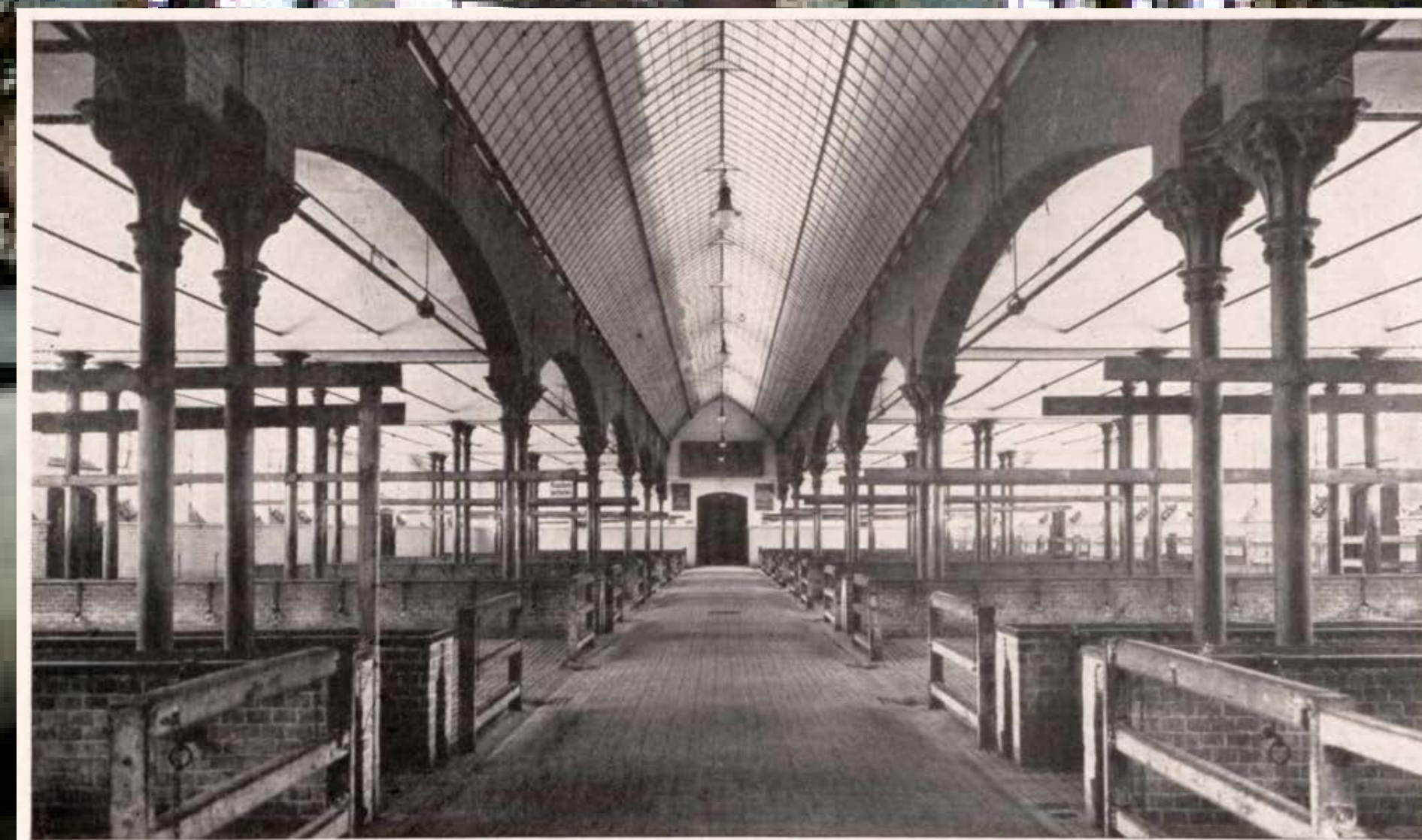
Исторических зданий на территории
12 корпусов

Год постройки
1895



**высокая добавочная
историческая стоимость**

**которую
иногда недооценивают**



уникальный в своём роде образец
промышленной архитектуры XIX века



Комплекс зданий скотобойни Розенау являются памятниками культурного наследия регионального значения.



6 промзон

18 территорий с хорошим потенциалом ревитализации и развития

**памятники
промышленной
архитектуры**

*туристическая
привлекательность
объектов*

готовые темы для частных музеев

**набережные
реки**

(16 из 18)

*дополнительные конкурентные
преимущества в виде прекрасного
вида на водные пространства
и «дополнительного измерения»
транспортной доступности*

**выгодное
расположение**

*близко к центру города,
транспортная доступность,
ж/д пути, доступ к сетям*

Опрос, проведённый Лабораторией активной социологии совместно с сотрудниками кафедры социально-культурного сервиса и туризма БФУ им. И. Канта в **феврале 2016 года** (выборка репрезентирует по полу и возрасту взрослое население Калининграда, N=411) показал следующее:

– Более двух третей калининградцев выступают за сохранение и восстановление исторической застройки города – полностью (27,5%) или в случае особой ценности объектов застройки.

– Современное состояние исторической архитектуры и памятников на территории Калининграда оценивается горожанами на 4,5 по шкале от 1 (очень плохое) до 10 (очень хорошее).

– В случае полного или частичного разрушения исторического здания его следует восстановить безусловно, считают 30,7% опрошенных калининградцев, или в случае его особых архитектурных, исторических достоинств, в том числе включённости в сохранившийся архитектурный ансамбль (46,7%).

По мнению 70,8% опрошенных, сохранившиеся промышленные здания довоенной постройки имеют архитектурную, историко-культурную ценность, и их стоит ревитализировать.

Две трети горожан полагают, что следует реконструировать, отреставрировать здания старых немецких заводов, благоустроить их территорию, а затем использовать в тех или иных целях: например, как многофункциональные комплексы (33,3%), как выставочные пространства и музеи (30,7%), как культурно-развлекательные центры (11,2%).

Примеры успешных проектов в Европе



Хафенсити, **Гамбург**
www.hafencity.com



Media Evolution — медиа кластер, в
старом порту **Мальмё /Швеция**
www.mediaevolution.se



Торгово-развлекательный центр
«Старый бровар» — бывший
пивзавод, **Познань**

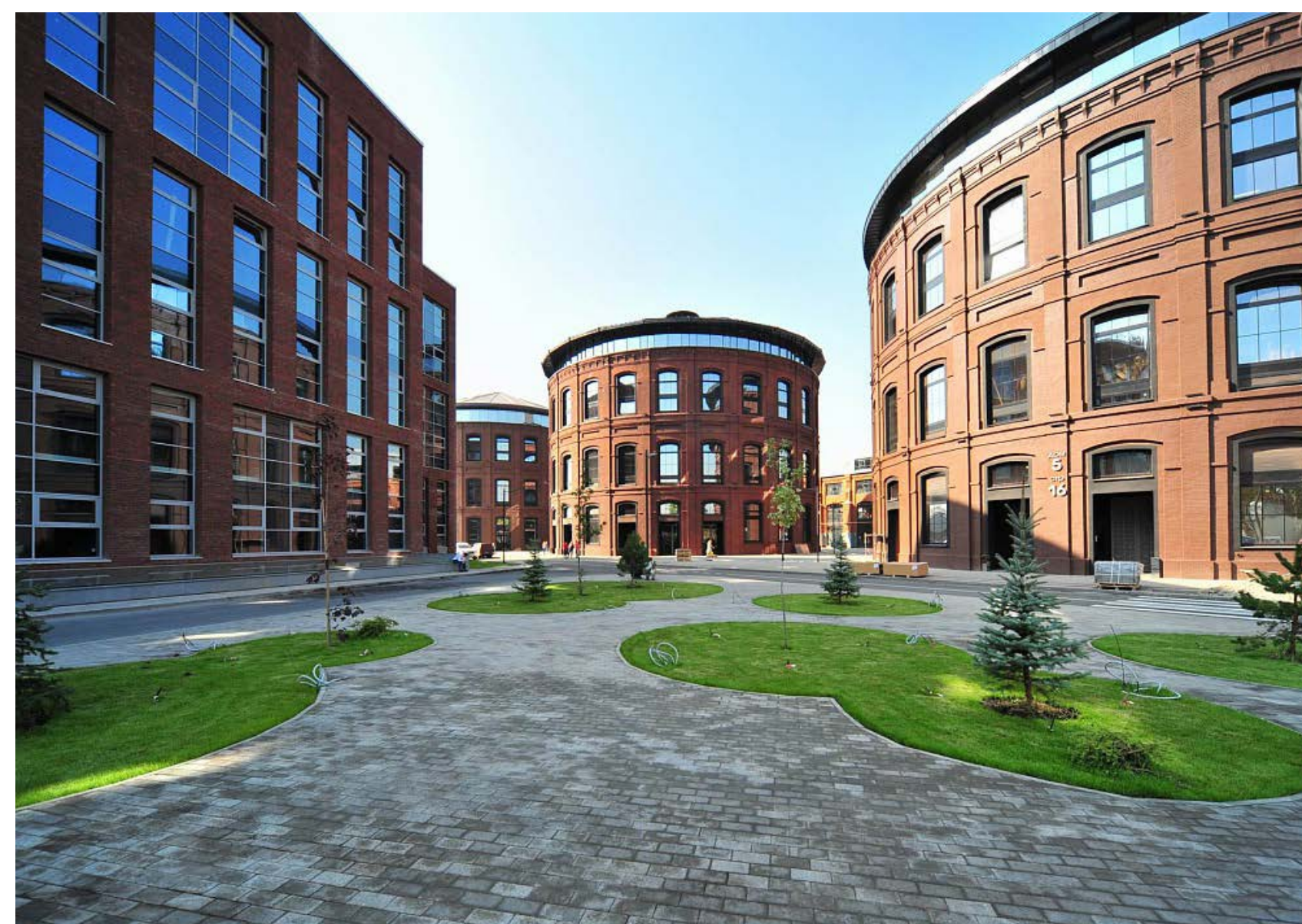


«KulturBrauerei» — бывшая
пивоварня, **Берлин**.
www.kulturbrauerei.de



Развлекательный центр
«Мануфактура», **Лодзь**:
en.manufaktura.com

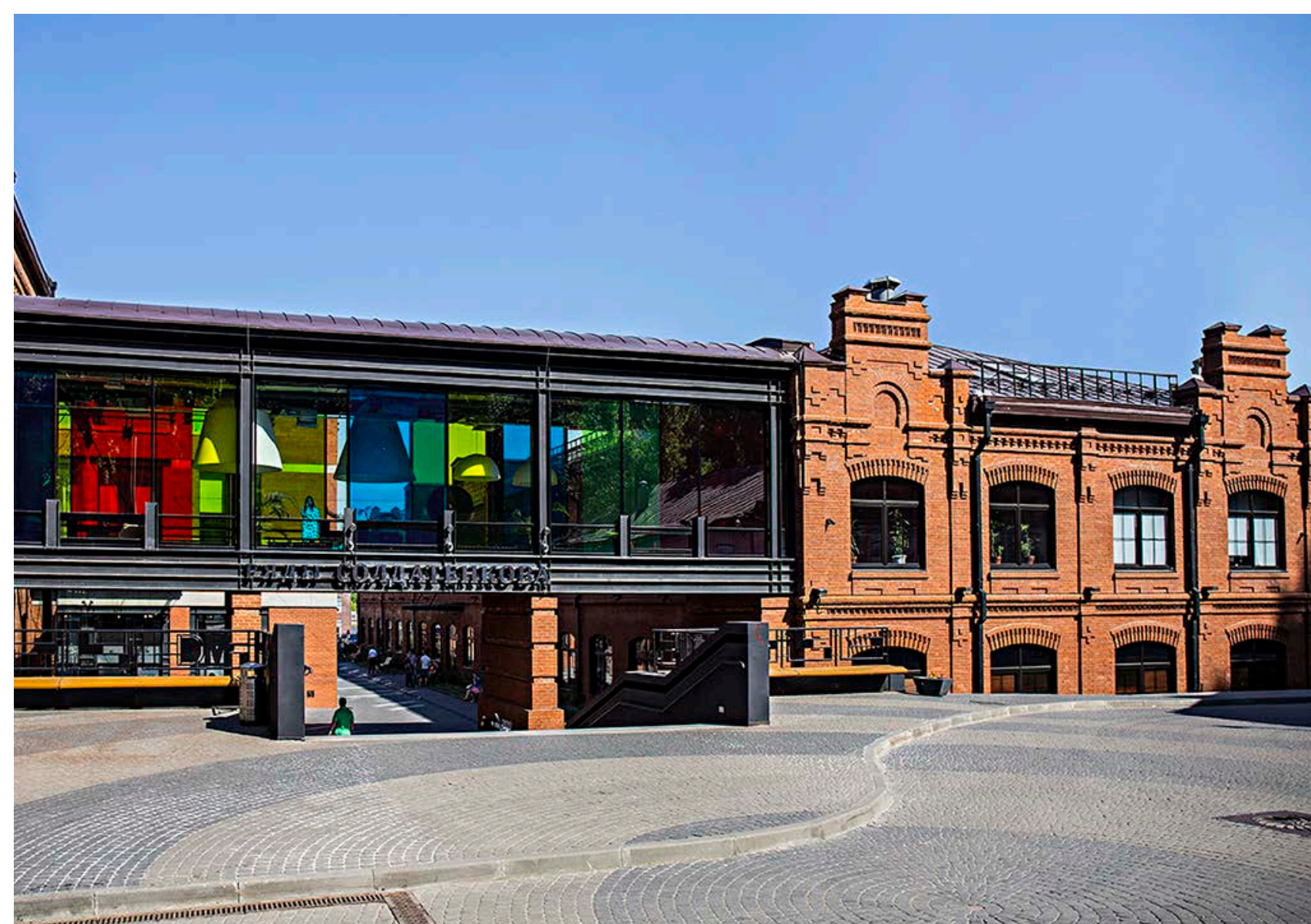
Примеры успешных проектов в Москве



Квартал креатива АРМА
на территории бывшего
Московского газового завода



«Новоспасский деловой квартал»
в Москве, бывшая ситцевая фабрика:
www.novospassky.ru



Loft-квартал
«Даниловская мануфактура»
dm1867.ru



Бизнес-центр
«Фабрика Станиславского»



Красный октябрь
www.redok.ru

Примеры успешных проектов в Москве



Artplay — приборостроительный завод «Манометр»
www.artplay.ru



Дизайн-завод «Флакон» — фабрика по производству стекло-тары и хрусталя
flacon.ru



Культурный центр ЗИЛ
zilcc.ru



ЦСИ «Винзавод»
www.winzavod.ru

презентация
Макс Попов

фотографии
Артём Килькин

www.pictorica.ru