

Переславский музей-заповедник:
строим вместе на новом месте

ЛИТ: Люби, Изучай, Твори



Общий контекст

Планируемая для создания многофункционального общественного пространства территория завода ЛИТ располагается в центре города, между земляными валами и рекой Трубеж. Несмотря на то, что история завода и заводской территории значительно менее насыщенная, чем история города, она может лечь в основу стратегии ревитализации территории, важную роль в которой может играть общий историко-культурный контекст, отражающий дух места.

Уже в XIX веке на территории ЛИТ размещалось производство фабриканта Павлова по крашению и набивке тканей. В период Первой мировой войны фабрика была взята в концессию французской компанией Нобеля и начала производить киноленту. Были построены новые здания, а кроме киноленты на фабрике стали производить пуговицы и гребенки. 1 июля 1931 года состоялось открытие первой в СССР фабрики киноленты, со временем выросшей в многопрофильное предприятие химико-фотографической промышленности. В 1979 году химзавод переехал в новые корпуса, а на его месте был создан «Опытный завод ГОСНИИХИМФОТОПРОЕКТ».

Такая необычная история дает возможность для создания органичных, включенных в историю региона и при этом неожиданных и привлекающих внимание культурных интеграций, которые могли бы заинтересовать не только местных жителей, но и приезжих туристов, в первую очередь из Москвы.

С учетом времени путешествия из Москвы на личном или общественном транспорте (2–3 часа), а также того, что Переславль-Залесский не до конца использует свой потенциал как город Золотого кольца России, эта локация может стать основным аттрактором для популярного туристического маршрута выходного дня.



Исходя из этого, предложенная нами концепция развития общественного пространства ЛИТ учитывает интересы и запросы приезжих с целью монетизации туристического потенциала, который может быть использован для развития локальных социокультурных и образовательных программ.

Анализ кейсов

Использование истории промышленной территории или предприятия в качестве основы для создания культурного аттрактора – частый и успешный прием при ревитализации территорий, позволяющий сохранять локальную историю и возобновляющий интерес к ней. Как правило, подобные проекты превращают необычные исторические индустриальные объекты в пространство эксперимента: таких зданий больше не строят и не будут строить никогда. Однако примеры многочисленных успешных кейсов в городах-миллионниках («Севкабель» в Санкт-Петербурге, «Флакон» в Москве и пр.) нами не рассматривались в силу значительно отличающейся специфики. Вместо них мы изучили опыт небольших и средних городов России. Среди самых ярких отечественных примеров:

— [Textil \(«Красный перекоп»\)](#)

Культурное пространство Textil находится на территории действующей фабрики «Красный Перекоп», наследницы Ярославской Большой мануфактуры.

Сегодня это одновременно индустриальное текстильное производство и постиндустриальное креативное пространство, обыгрывающее фабричное наследие. Миссия пространства – опираясь на активных людей и культурно-исторические ресурсы, дать новую жизнь фабричному району в Ярославле, связать его с городом и горожанами, открыть туристам.

— [Кластер «Октава»](#)

Один из самых успешных приемов таких городских культурных аттракторов – совместный проект частного инвестора Михаила Шелкова и госкорпорации «Ростех», реализуемый при активной поддержке руководства Тульской области. Здесь можно сходить на выставку современного искусства, получить навыки в Высшей технической школе, услышать самую актуальную музыку, провести время с книгой в современной библиотеке,

познакомиться с историей промышленности Тулы и России в мультимедийном Музее станка.

— [Арт-завод «Доренберг»](#)

Это первый креативный кластер в Иркутске, организованный на территории бывшего пивоваренного завода XIX века. На 2 га площади проводится около 300 мероприятий в год. Арт-завод позиционирует себя как креативная экосистема, объединяющая культуру, бизнес и людей. Здесь собраны творческие студии, магазины с уникальными товарами, концептуальные бары, офисные пространства, площадки для различных мероприятий, парк и уличный кинотеатр.

— [Арт-Сатка](#)

Креативное общественное пространство Арт-Сатка – это многофункциональная современная площадка для социокультурного и интеллектуального досуга в центре г. Сатка Челябинской обл. Оно создано при поддержке Фонда президентских грантов и администрации Саткинского муниципального района, ключевым партнером является фонд «Собрание». Среди основных целей проекта – снижение социальной напряженности. Пространство предоставляет условия для интеллектуального досуга социальным категориям населения, нуждающимся в поддержке: мамам с детьми, многодетным семьям, пенсионерам, ветеранам и людям с ОВЗ.

Среди других кейсов, на которые следует обратить внимание: архангельский креативный кластер [«Пивзавод»](#), кластер «Нижполиграф» в Нижнем Новгороде, творческая усадьба [«Гуслица»](#) (Московская обл.), а также [«Лето на Заводе»](#) – сезонный креативный кластер на территории заброшенного чугунолитейного завода Турчаниновых-Соломирских в Сысерти (Свердловская обл.).

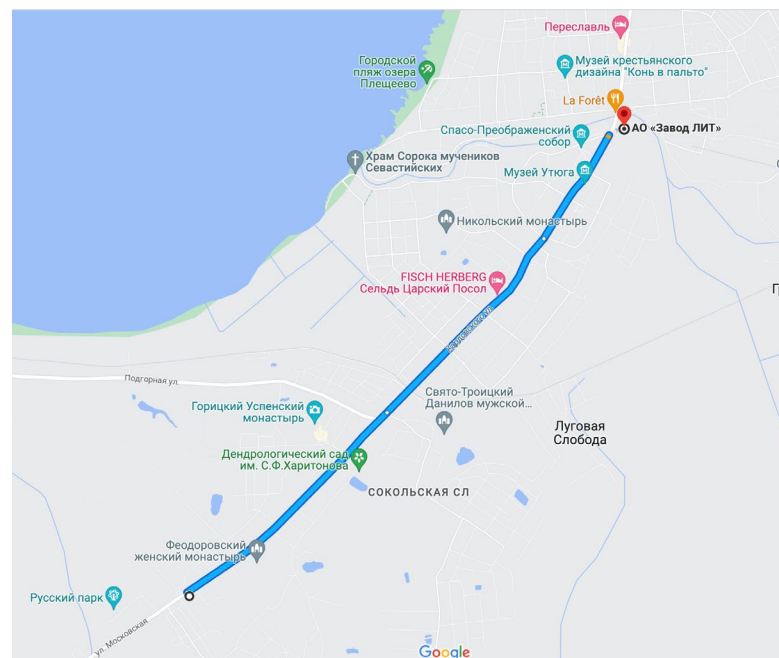
Ситуационный анализ

В городе функционируют пять учебных заведений, отсутствуют театры, концертные залы. Переславль в год посещают более 400 000 туристов. В городе регулярно проходят фестивали, привлекающие большое количество зрителей, однако площадки для проведения крупных общественных мероприятий отсутствуют. Значительную часть туристов составляют семьи с детьми и молодые люди от 19 до 25 лет. Город уже сейчас выглядит привлекательным для креативных проектов из Ярославля, Москвы, Санкт-Петербурга.

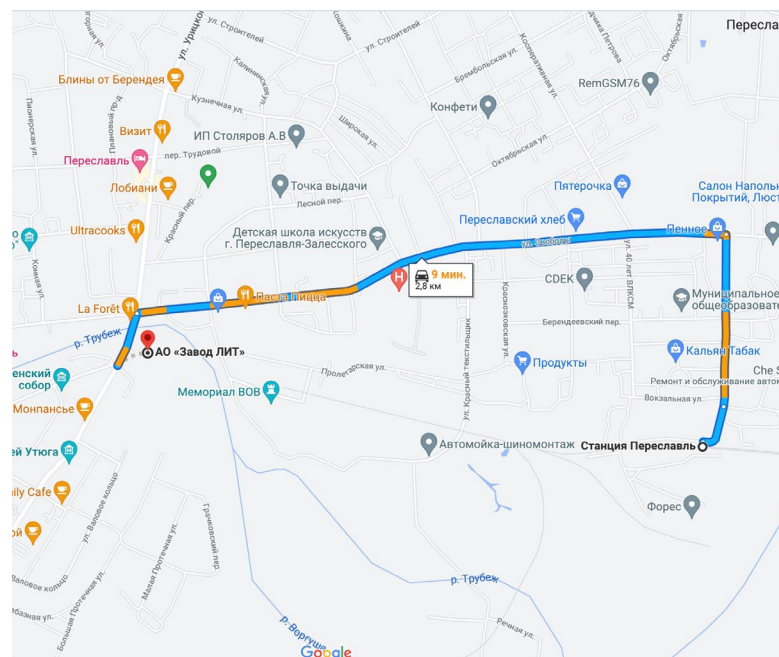
Территория завода располагается чрезвычайно удачно с точки зрения близости к другим объектам туристической инфраструктуры и удобства транспортного сообщения.

Все ключевые достопримечательности находятся в пределах пешей доступности от территории завода, а значит она может стать точкой входа для путешествующих по Золотому кольцу и городу, что будет логичным с учетом планируемого переноса на территорию ЛИТ Переславского музея-заповедника. Отсутствие проблем с парковкой личного транспорта на территории ЛИТ позволит использовать это преимущество для дальнейшего развития туристического потенциала.

Несомненным преимуществом является близость к воде. Помимо Плещеева озера, непосредственно рядом с территорией завода протекает река Трубеж, набережная которой может стать дополнительным общедоступным общественным пространством, создавая еще одну точку притяжения и мотив для посещения ЛИТ.



До автовокзала «Переславль-Залесский» – 7 минут на автомобиле, 20 минут пешком



До железнодорожной станции «Переславль» – 9-11 минут на автомобиле, 25 минут пешком.



Анализ потребностей (проблемный анализ)

Переславль-Залесский – родина великого князя Александра Невского и город с почти девятивековой историей, который входит в Золотое кольцо России, что является как преимуществом, так и источником сложностей. Для него характерны многие проблемы, присущие развитию новых городских общественных пространств в малых исторических городах:

- 1 Отток населения в крупные города приводит к «вымиранию» городских поселений, хранящих культурное наследие и национальную идентичность. За последние десять лет население Переславля сократилось с 56 до 38 тысяч человек. Ценность таких городов заключается в сохранившемся образе жизни и социальном укладе. При создании новых гибридных общественных пространств, объединяющих в себе различную функциональность, требуется внимательно относиться к сложившемуся социокультурному контексту и бережно интегрироваться в имеющуюся среду.
- 2 Исторические города – особая категория населённых пунктов, которая должна развиваться определенным образом. Многие элементы среды здесь – предмет охраны, что часто тормозит их развитие. Как следствие, таким городам требуются комплексные планы развития, и разработка проекта ревитализации ЛИТ должна вестись с учетом таких планов.
- 3 Несмотря на то, что Переславль-Залесский входит в Золотое кольцо, это – транзитный город. Туристы оказываются здесь проездом, проводя не более одного дня, что тормозит развитие инфраструктуры. Проблема разрозненности основных зон города; не удовлетворяющий современным требованиям уровень благоустройства городских территорий и общественных зон; отсутствие пешеходных и велосипедных маршрутов, создающих комфортную среду, не способствуют желанию задержаться в городе.

Общая идея

Общая идея многофункционального общественно-культурного пространства строится на создании единого гибридного кластера, объединяющего в себя различные функции. Это то, что в концепции урбанистики называется «третьим местом» – открытым общественным пространством, отличным от места работы и отдыха.

Среди основных функций мы можем выделить следующие: образовательно-просветительскую, рекреационно-досуговую и коммерческую, под которой здесь имеются в виду помещения, передаваемые в аренду. Вместе они образуют единый смысловый каркас и поддерживают друг друга, служа различными точками входа: так, например, приехавший в ЛИТ с целью посещения музея турист может остаться здесь на лекцию, ознакомиться с выставочной программой, купить сувенир или остаться на ужин.

Эти функции должны принимать во внимание лучшие практики реализации подобных кейсов, однако создаваться с учетом потребностей жителей и гостей города, а также мотивов туристического визита.

В качестве названия будущего кластера мы предлагаем оставить аббревиатуру «ЛИТ» (Люби, Изучай, Твори), расшифровка которой, может стать идейной основой проекта, формируя понятийные рамки для всего проекта, основанного на любви к городу и региону, необходимости знать и беречь его историю и одновременно на стремлении к саморазвитию, образованию, реализации своих возможностей.

Функции пространства и предложения по их реализации

Рекреационная функция строится вокруг занятий, связанных с активным времяпрепровождением, а досуговая – вокруг культурно-развлекательных активностей. В отправной точке маршрута рекомендуется организовать информационную зону, в которой посетитель ознакомился бы с точками возможного интереса и календарем событий. На территории завода должна быть организована интуитивно понятная навигационная система (видимые издали обозначения нумерации корпусов, указатели к точкам интереса и общественным удобствам, карты территории и т.п.).

При формировании опыта посещения и создании общей концепции в расчет должны также приниматься благоустройство как территории самого будущего общественного пространства, так и прилегающих площадей. Рекомендовано организовать несколько маршрутов изучения ЛИТ с рекреационными зонами или островками, а с учетом позиционирования будущего проекта как входной точки для посещения города туристами – подумать над планированием различных пеших маршрутов, которые бы начинались от ЛИТ и охватывали точки возможного культурного и исторического интереса в городе в пределах общей длины маршрута до 1,5 ч (7 км).

Сценарии посещения, которые существуют сейчас, ориентированы в основном на местных жителей и однодневные поездки для туристов из Москвы. Однако концепцию развития пространства следует проектировать с учетом необходимости создать условия для того, чтобы посетитель проводил в городе 2 дня (маршрут выходного дня).



1. Рекреационно-досуговая
Здания №№ 12, 22, 11 (включая водонапорную башню и площадку перед ней)

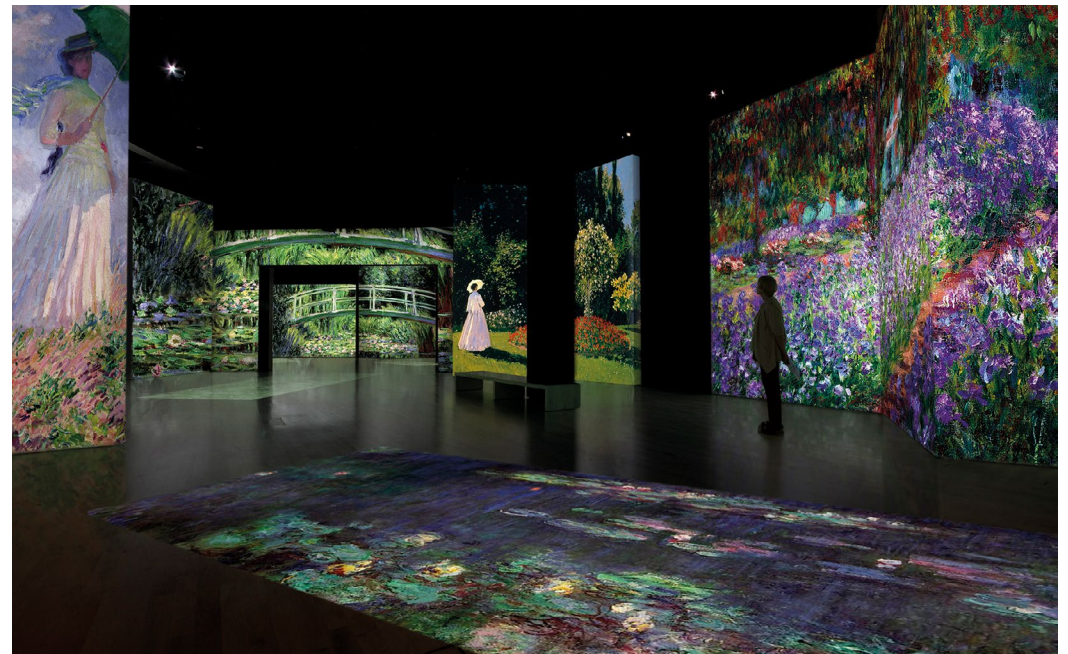
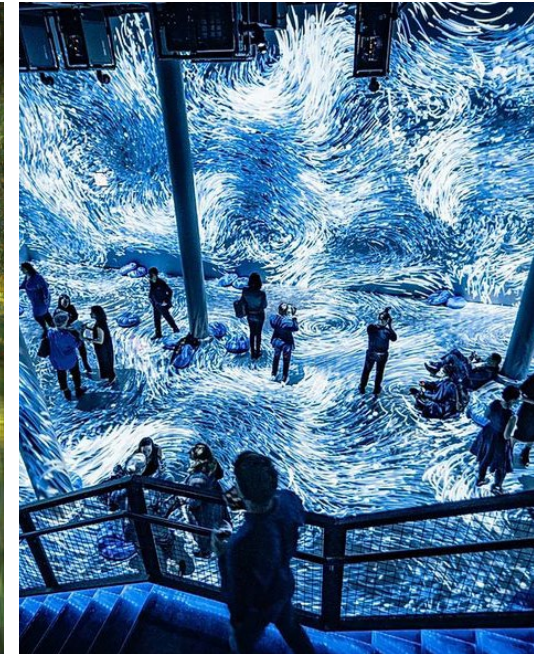
Мультимедийная площадка

Пространство, оснащенное необходимым оборудованием для показа мультимедийных шоу и проведения мероприятий. Примером таких шоу могут служить т.н. «ожившие полотна» на различные темы (великие художники, исторические сюжеты и пр.), интерес широкой аудитории к которым остается неизменным. С учетом большого количества уже готовых шоу и отсутствия в городе современных культурных развлечений, они могут показываться в ротации, сменяя друг друга.

Возможные мероприятия:

- мультимедийные шоу;
- выставки;
- концерты;
- перформансы;
- вечеринки.

Учитывая местоположение ЛИТа, его доступность и наличие большого количества других поводов прийти в комплекс, можно утверждать, что такие мероприятия будут пользоваться популярностью и приносить хорошую выручку от продажи билетов.



Летняя площадка мероприятий

Вместительная площадка с удобными пуфами либо шезлонгами на мягком покрытии или траве станет отличным местом для вечернего времяпрепровождения. Рядом с ней должны находиться кафе и/или киоски со снеками, горячими и прохладительными напитками.

Здесь могут быть организованы танцплощадка или летний кинотеатр. Показы российской и зарубежной классики, ретроспективы неизменно привлекают зрителей так же, как и показы недавно выпущенных фильмов. Кроме того, в Переславле-Залесском в период с апреля по сентябрь проходят от 8 до 12 фестивалей ежегодно. Летняя площадка со сценой может быть использована в том числе для них.

В дневное время площадка может трансформироваться в лекторий, здесь могут проходить встречи с экспертами разных индустрий, авторами книг, живые чтения бестселлеров и выступления театральных коллективов.

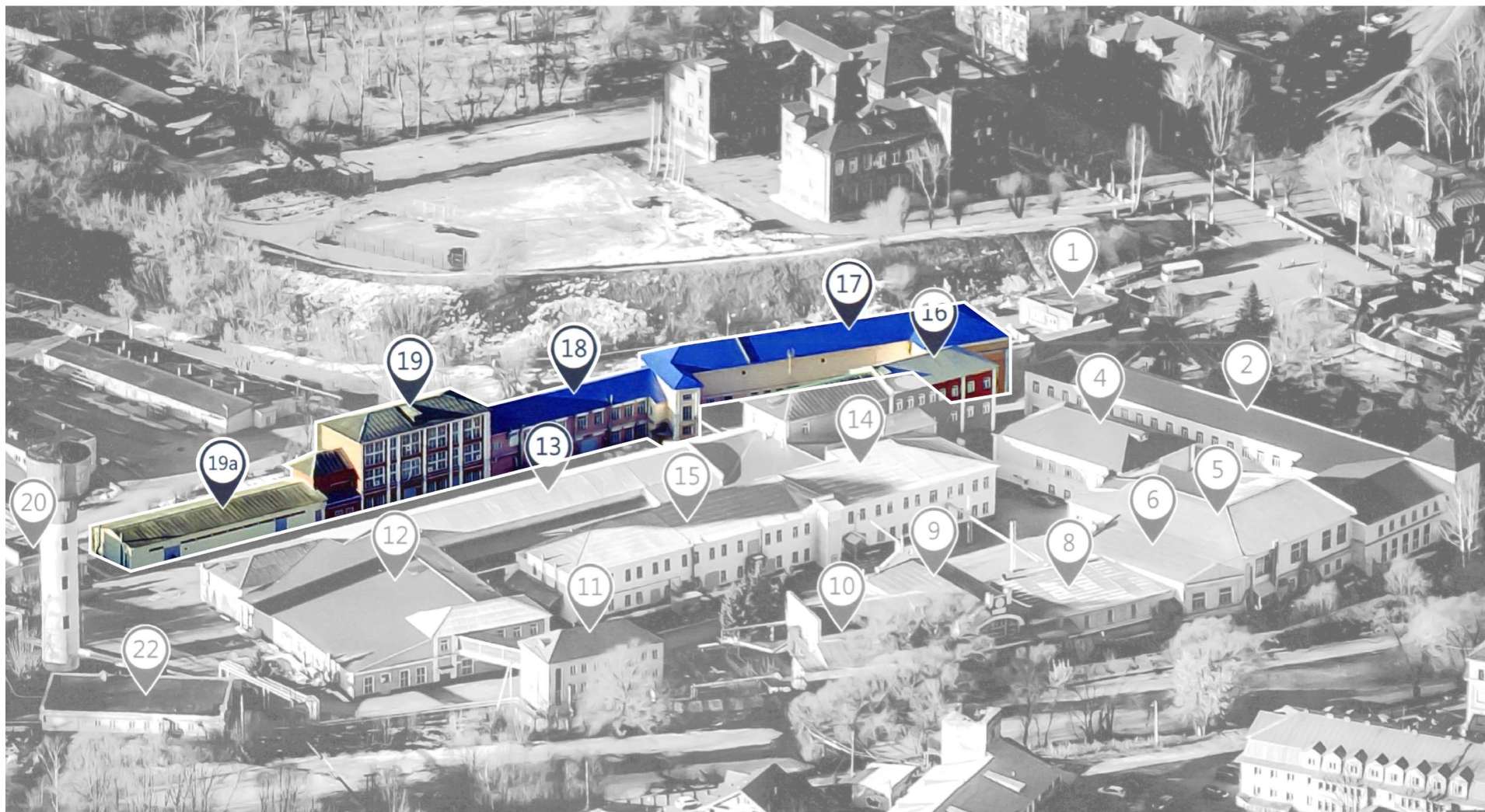
Возможные мероприятия:

- кинопоказы;
- перформансы;
- концерты;
- лекции, встречи с авторами, презентации.

Скалодром

Водонапорная башня не только является визуальной доминантой, которая может быть превращена в световой объект, способный стать визитной карточкой ЛИТа. В дневное время верхняя часть башни может стать обзорной площадкой, а одна из ее сторон – стеной для скалодрома с различными уровнями сложности.





**2. Образовательно-просветительская.
Здания №№ 17, 18, 19**

Дом современной культуры

Городское культурное пространство, основная задача которого – приобщить людей к активному творческому соучастию, сделать креативные практики доступными всем, создать дружелюбное пространство для общения и организации сообществ.

Здесь могут проводиться мастер-классы, концерты, спектакли, сделанные непрофессионалами под руководством наставников и мастеров, а также бесплатные занятия йогой, танцевальные вечера и многое другое. Дом культуры может стать площадкой, где открываются возможности для совместного творчества и экспериментов вне экспертных оценок, где каждый может исследовать свой потенциал и проявить себя.

Арт-резиденция

При доме культуры может находиться арт-резиденция – специальные пространства, где созданы идеальные условия работы для художников, скульпторов, дизайнеров, модельеров. Арт-резиденция будет способствовать оживлению территории ЛИТа, так как привлечет туда активные креативные единицы, внимание общества и инвестиции. Если пространство станет местом, где процветают аутентичные формы искусства, а результатом резиденции станет создание арт-работы, которая осталась бы в ЛИТе, это создаст яркий имидж места и еще больше увеличит количество упоминаний в информационном пространстве.

Фаблаб

Площадка, оснащенная современным производственным оборудованием, которое позволяет всем желающим создавать практически любой продукт – мебель, технические устройства, произведения искусства. Фаблабы предоставляют возможность сделать «почти все» из «практически ничего» и органически продолжают культуру DIY (Do it yourself!), в русскоязычной среде известную как «Сделай сам!», которая занимала видное место в повседневной жизни советских людей.

Современный фаблаб оснащен лазерными резаками, станками с ЧПУ, средствами быстрого прототипирования (такими, как 3D-принтер), фрезеровки, а также оборудованием для пайки и пр. Подобная площадка может стать местом притяжения для любителей разных возрастов и профессионалов, которым необходимо изготовить тестовые образцы. Кроме того, фаблаб может стать ремесленным хабом, который послужит развитию традиционных практик с помощью современных технологий.

Школа современных искусств

В рамках школы современных искусств могут быть объединены несколько направлений, которые выросли из более классических ДШИ – музыкальной, театральной, художественной школы. Дети и подростки смогут получить не только базовые навыки (рисования, игры на музыкальном инструменте и т.п.), но и раскрыть свой творческий потенциал, развить востребованные сегодня навыки (3д-моделлинг, видеомонтаж и т.д.) и, возможно, приобрести профессию. Также место станет площадкой для общения креативных детей и подростков (которым, как известно, иногда сложно найти себе компанию), инкубатором новых проектов и талантов, а родителям позволит не переживать за времяпрепровождение ребенка.



**3. Коммерческая
Здания №№ 8, 9, 10**

Рестораны, кафе и точки общепита

Многофункциональность комплекса подразумевает необходимость размещения точек общепита – от небольших киосков с кофе, вафлями и бутербродами по всей территории до фудкорта, где будут представлены гастрономические вариации и кухни мира, к которым привыкла современная аудитория (итальянская, японская, паназиатская, европейская, русская, грузинская кухня и пр.). В зданиях, выходящих окнами на реку, необходимо разместить рестораны; также есть возможность создания летних веранд и кафе на набережной.

Магазины локальных брендов

В последние годы наблюдается повышение интереса к локальным брендам: это связано как с распространением осознанного потребления и экологической ответственностью, так и с изменениями самого российского рынка. Целевая группа локальных брендов – в основном молодая и платежеспособная аудитория, часто это креативный класс. Поэтому размещение подобного кластера на территории комплекса более чем оправдано.

Размещение своего корнера или шоурума в ЛИТе для дизайнеров и производителей станет отличной возможностью заявить о себе и выйти на большую аудиторию. А посетители комплекса смогут ознакомиться с продукцией локальных брендов; подобное знакомство увлекательно само по себе, так как дает представление о разнообразии ремесел и промыслов, таких как переяславская вышивка, гончарное искусство, рыбная продукция и многое другое.

Сувенирный и книжный магазин

Магазин, где можно найти современную художественную литературу и нон-фикшн, издания об искусстве, бизнесе, психологии, исторические монографии, альбомы с фотографиями и многое другое. Также в магазине находится корнер с сувенирами, где можно ознакомиться и приобрести сувенирные линейки Переславля-Залесского и мерч самого ЛИТа.

Многофункциональная площадка для проведения выступлений, мастер-классов и небольших мероприятий

Пространство, оборудованное проекторами, системой звука, микрофонами и мебельными трансформируемыми модулями. За счет своего размещения и статуса самого ЛИТа это место станет популярной арендуемой площадкой для совершенно разных мероприятий – от презентаций новых продуктов до публичных выступлений формата TED talks.

Креативный кластер

Помещения, сдаваемые в аренду под офисы и мастерские местных креативных компаний. Помещения для бизнеса в креативных кластерах пользуются неизменным спросом за счет выгодного расположения и развитой инфраструктуры, а также придают подобным пространствам дополнительную атмосферу.

Гостиница

ЛИТ претендует на роль одной из главных точек притяжения Переславля-Залесского, определенная часть посетителей будет приезжать целенаправленно сюда, это место обладает особой атмосферой. Поэтому на территории должна располагаться собственная гостиница со стильными удобными номерами, которая выделяла бы ее из прочих городских предложений. Это может быть небольшой дизайнерский бутик-отель, либо в качестве «фишки» пространства в целом, служащей самостоятельным мощным туристическим аттрактором, может быть рассмотрен вариант размещения очень особенной гостиницы, предлагающей номера в водонапорной башне.

Инвестиционный потенциал территории

Для оценки инвестиционного потенциала помещений необходимо учитывать несколько факторов:

- состояние помещений (техническое состояние, доступность коммуникаций, расположение, архитектурные особенности);
- наличие спроса и средние цифры арендных платежей на рынке Переславля-Залесского;
- концепцию передачи помещений в аренду (желание инвестора делать ремонт, политика индексации цен, наличие либо отсутствие коридорного коэффициента и эксплуатационных платежей, систему налогообложения инвестора).

Исходя из технического состояния, расположения и архитектурных особенностей предлагаем разделить помещения на три группы:

- А – помещение имеет минимальный ремонт, хорошую освещенность, привлекательное расположение; помещение не подвальное, не техническое.
- В – помещение нуждается в капитальном ремонте, имеет хорошее расположение и хорошую освещенность.
- С – помещение нуждается в капитальном ремонте, находится на 2-3 линии зданий, не имеет хорошей освещенности и иных факторов, привлекательных для арендатора.

Дополнительно принимается в учет возможное предназначение помещений и их группирование по функциональности (например, видовые места должны использоваться для ресторанов и точек общепита, магазины народных промыслов и сувениров для удобства размещаться рядом друг с другом в виде торгового ряда, галереи или кластера).

С учетом предварительного анализа инвестиционного потенциала на основании сложившейся стоимости аренды коммерческой недвижимости в Переславле-Залесском, количества и качества имеющихся рыночных предложений, рекомендована сдача для коммерческих целей помещений в текущем состоянии, без ремонта, но с арендными каникулами и привлекательной арендной ставкой для снижения инвестиционных затрат проекта.

Следует также иметь в виду, что потенциал размещения будущего объекта должен оцениваться по ряду факторов, не только размер потенциальной аренды. Часть объектов или создание публичных рекреационных зон с размещением на них арт-объектов может служить аттрактором, привлекающим большой поток людей, который может создавать условия для монетизации других локаций.

Для дополнительного уточнения общей концепции проекта и разработки детальной бизнес-модели рекомендовано провести более глубокие исследования (включая социологические) и организовать серию воркшопов с заказчиком.

О нас

Московское бюро креативной инженерии Pitch, занимаемся проектированием и созданием музейных и содержательных общественных пространств. Компания включает в себя концептуальный, проектный, инженерно-технический и контентный отделы, что позволяет выполнять проекты полного цикла под ключ.

В портфолио бюро – десятки реализованных проектов, получивших широкое профессиональное признание как в России, так и за рубежом. Среди них – такие знаковые объекты, как музей железных дорог России, государственный музей русского зарубежья, музей комплекса городского хозяйства Москвы, культурно-просветительский центр «Слово». Наши проекты отмечены 7 престижными международными наградами.

В настоящий момент, помимо прочих проектов, Pitch разрабатывает концепцию и проектирует новый музейно-просветительский центр Центробанка РФ в здании бывш. Ссудной казны в Москве, концепцию музейного комплекса «Центр промышленного прогресса» в «Шухов парке» в г. Выкса Нижегородской обл.

В рабочую группу, участвовавшую в разработке этого предложения, вошли:

Сурикова Ксения Васильевна руководитель группы

Кандидат культурологических наук, руководитель научно-сценарного отдела Pitch. Принимала участие в разработке десятков музейно-выставочных проектов и создании концепций ревитализации бывших городских территорий – таких, как «Притяжение» в Магнитогорске (уникальный проект многофункционального паркового пространства с комплексом зданий общей площадью около 100 тыс. кв.м).

ks@pitch.ru

Кислицин Борис Леонидович креативный директор

Член Союза Дизайнеров России, сооснователь, партнер и креативный директор Pitch. В роли креативного продюсера работал практически над всеми проектами бюро. В настоящее время в качестве куратора отвечает за создание концепции музейно-просветительского центра Центробанка РФ.

Горожанцева Евгения Андреевна исследователь

Креативный продюсер-сценарист в Pitch.

eg@pitch.ru

Славянская (Тупик) Александра Александровна приглашенный эксперт

Александра Славянская имеет большой практический опыт в области финансового консультирования и менеджмента общественных и коммерческих пространств. Она в рамках этого исследования осуществила предварительный оценочный инвестиционный анализ проекта, выводы из которого приведены в этой презентации.

сайт:

www.pitch.ru