Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ

Архитектурно-градостроительной концепции городского квартала «Малая мельница Шмидта»



Описание и обоснование пространственной, планировочной и функциональной организации объектов

Ключевой идей концепции является формирование современного историко-делового квартала, где новое строительство органично дополняет и усиливает ценность исторического наследия, создавая целостный, функционально насыщенный и визуально выразительный ансамбль международного уровня.

Пространственная организация. Диалог эпох через иерархию доминант
Пространственная структура выстроена на принципе визуальных связей и композиционного баланса, обеспечивающего уважительный диалог между историей и современностью.

Главная историческая доминанта - отреставрированное здание мельницы Шмидта, приспособленное под гостиницу с рестораном, сохраняет статус композиционного и высотного ядра. Его центральное расположение и уникальный силуэт акцентированы за счет создания открытой главной площади, раскрывающейся с ул. Чернышевского и изнутри квартала, превращая его в ключевой экспонат.

Воссоздание исторического каркаса
Восстановление утраченных построек по архивным материалам фиксирует исторические границы и структуру ансамбля, возвращая ему целостность образа и формирует сомасштабный буфер между эпохами.

Новые архитектурные акценты — «Трио доминант»

Три офисных здания (одно построено) формируют деловой блок новой эпохи, создавая визуальный баланс с исторической территорией.

Две цилиндрические башни-близнецы, фланкирующие композицию со стороны р.Волги, своей пластикой фасадов символически ассоциируются с жерновами мельницы. Их форма обеспечивает панорамный обзор с любого ракурса и создает эффект «рамки», через которую открывается вид на историческую доминанту с акватории реки и набережной.

Третье, ныне построенное офисное здание с зеркальным фасадом, замыкает перспективу со стороны набережной ул. 2-я Садовая, формируя замкнутый и защищенный внутренний двор ансамбля.

Данный подход решает задачу интеграции новой застройки в исторический контекст созданием гармоничной композиции, где каждый элемент подчеркивает ценность другого.

Планировочная организация. Четкое зонирование и управление потоками
Планировочная структура основана на функциональном зонировании и логичном разделении пешеходных и деловых потоков для создания комфортной и удобной среды.

Деловой кластер («Трио башен»)
Башни-близнецы и здание банка образуют замкнутый контур, внутри которого формируется уединенное, защищенное от ветра и шума общественное пространство. Входы в офисные башни предусмотренны с верхнего уровня стилобата или из двухуровневой парковки, что обеспечивает комфортный доступ и спокойную деловую атмосферу.

Общественный фронт (Стилобат) Трехуровневое арочное «основание» из кирпича, объединяющее башни, решает несколько задач:

Вмещает по фронтальной части расположенной со стороны набережной торгово-развлекательные функции (кафе, рестораны, шоу-румы).

Является физическим и визуальным разделителем-транзитом между деловыми (внутри квартала) и туристически-рекреационными потоками (с набережной).

«Террасно-парковая лестница», спускающаяся по стилобату, — это не просто путь, а ключевое общественное пространство - амфитеатр со видовыми площадками, связывающее город с рекой.

Буферная транзитная зона (Улица Новоузенская) Продление улицы и застройка ее фронта в историческом масштабе с тематическим ритейлом («Хлебная лавка», «Булочная Шмидта») создает камерную, человекоориентированную среду, обеспечивая плавный переход от масштабного делового кластера к сложившейся городской застройке.

Жилая зона. Ревалоризированный склад готовой продукции
Исторический складской корпус адаптируется под премиальные апартаменты в соответствии с лучшими мировыми практиками редевелопмента. Данное решение не только поддерживает историческую память места, но и обеспечивает жизнеспособность территории в вечернее время, создавая эксклюзивный продукт для активной и амбициозной аудитории.

Транспортная схема: Реализуется принцип «пешеход — в приоритете»
Территория является преимущественно пешеходной. Ограниченный заезд разрешен только для сервисных и экстренных служб. Подземный паркинг с периферийными входами полностью освобождает поверхность от транспорта.

Устойчивая модель функциональной организации
Концепция основана на принципе смешанного использования (mixed-use), что гарантирует жизнеспособность и активность квартала 24 часа 7 дней в неделю.

Объемно-пространственный анализ

Историческая композиция: Комплекс мельницы представляет собой ценный ансамбль промышленной архитектуры конца XIX века. Здание мельницы является композиционной доминантой, расположенной на верхней террасе. Вспомогательные постройки (склады, котельная с трубой) ступенчато спускаются по рельефу к Волге, создавая гармоничную связь с ландшафтом.

Современное состояние: Ансамбль утратил значение высотной доминанты из-за более поздней застройки (напр., 4-этажное здание банка «Агророс» частично перекрывает вид с ул. Чернышевского). На участке 64:48:050380:1111 расположены диссонансные постройки 1970-80-х гг., не соответствующие масштабу и характеру исторического комплекса.

Ключевые видовые точки и коридоры:

Панорамный вид с акватории Волги: Наиболее целостное восприятие ансамбля.

Вид по оси ул. Чернышевского: С точки пересечения с ул. 2-я Садовая открывается выигрышный угловой ракурс на мельницу благодаря пологому рельефу, прямому участку улицы и значительному отступу здания от красной линии.

Вид с внутриквартальных территорий: Обеспечивает детальное восприятие фасадов и исторической среды.

Высокая историко-культурная ценность: Территория бывшего 159-го планного квартала — часть исторического центра Саратова с середины XIX века. Здание мельницы — памятник индустриализации Поволжья, потенциально связанный с творчеством губернского архитектора С.И. Тихомирова.

Идентичность места: Характер территории сформирован промышленной функцией, что объясняет минимальное озеленение. Новое проектирование должно не имитировать, а обыгрывать этот индустриальный характер, интегрируя современные функции.

Связь с Волгой: Исторически территория развивалась благодаря логистическим преимуществам прибрежного расположения. Проект должен активировать эту связь, создав новые общественные пространства с выходом к воде.

Анализ зон с особыми условиями использования территории

Территория проектирования находится под действием строгого охранного режима, обусловленного наличием объектов культурного наследия (ОКН).

Объекты культурного наследия:

ОКН регионального значения: «Здание мельницы Бореля паровой мукомольной, 1874-1879 гг.» (фактически — здание мельницы Торгового Дома «Братья Шмидт»).

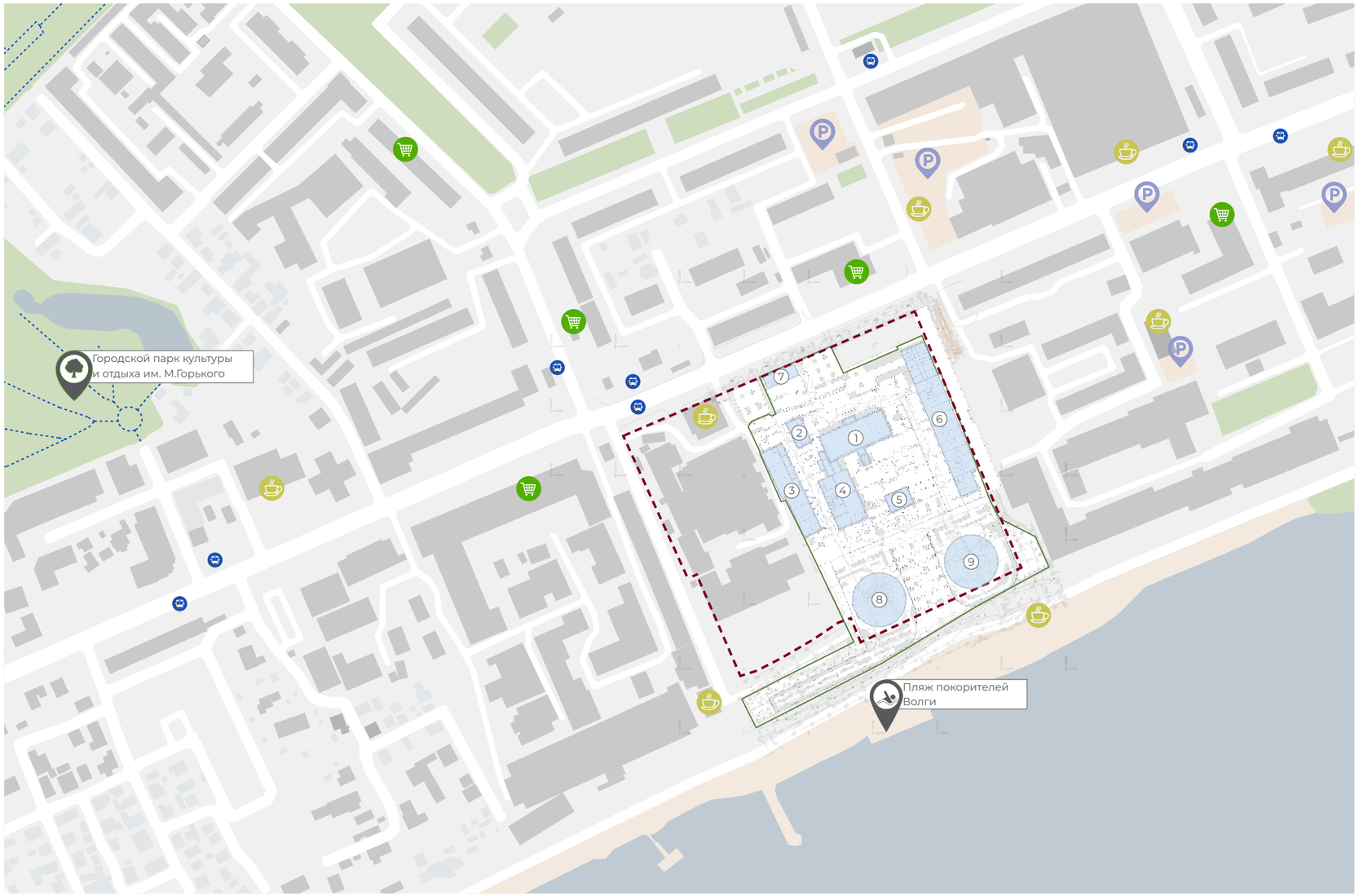
Выявленные ОКН: Объекты, входящие в состав «Комплекса мельницы малой паровой мукомольной Шмидта, 1899г.».

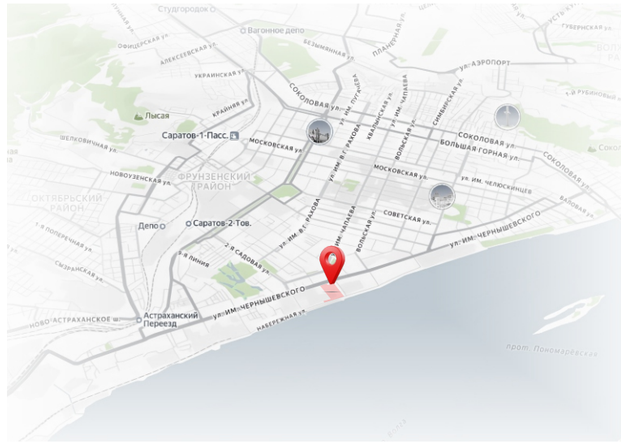
Правовая основа: Режим использования регламентируется Постановлением Правительства Саратовской области от 07.08.2019 №566-П «Об утверждении зон охраны ОКН» и Приказом управления по охране ОКН от 29.04.2019 №93. Любые проектные решения должны обеспечивать сохранность утвержденного предмета охраны памятников.

Охранные зоны: Территория включает зоны охраны самого памятника, зоны регулирования застройки и зоны охраняемого природного ландшафта. Последняя особенно важна для участка вдоль береговой линии Волги (включая кад. участок 64:48:050380:1111), которая обеспечивает панорамное восприятие комплекса с реки.

Градостроительный регламент: Территориальная зона Р-1.2 (многофункциональная общественно-деловая) согласно Правилам землепользования и застройки г. Саратова. Предельные параметры (этажность до 10 этажей, макс. процент застройки 50%) носят рекомендательный характер для концепции, которая может предложить иные, художественно и исторически обоснованные решения.

Ситуационная схема





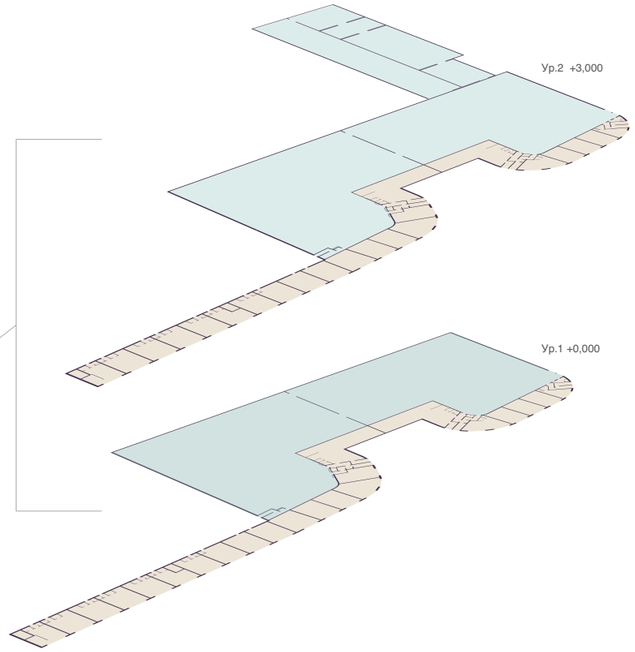
1. Гостиничный комплекс
2. Музей
3. Аппартаменты
4. Культурно-выставочное пространство
5. Апартаменты
6. Торгово-офисный центр
7. Магазин
8. Офисный центр
9. Офисный центр

Условные обозначения

- Границы территории проектирования
- Красная линия участка
- Проектируемые здания
- Существующие здания основной застройки
- Остановка общественного транспорта
- Объект торговли
- Предприятие общественного питания
- Парковка

Функциональное зонирование территории





Условные обозначения

- Границы территории проектирования
- Прогулочная зона
- Культурно-выставочный кластер
- Зона апартаментов
- Гостинично-рекреационная доминанта
- Предприятие общественного питания
- Проектируемые здания
- Торговая зона
- Торгово-офисная зона
- Офисно-деловое пространство
- Водная зона
- Зона рекреации
- Парковка



Условные обозначения

- Граница территории

1. Гостиничный комплекс
2. Музей
3. Апартаменты
4. Культурно-выставочное пространство
5. Кафе
6. Торгово-офисный центр
7. Магазин
8. Офисный центр
9. Офисный центр
10. Теневые навесы
11. Амфитеатр
12. Арт-объект «Жернова»
13. Арт-объект «Волжская белянка»
14. Прогулочная аллея
15. Пешеходные мосты
16. Искусственный водоем
17. Высокоствольные, многолетние деревья, не предназначенные к вырубке
18. Пост КПП
19. Парковка

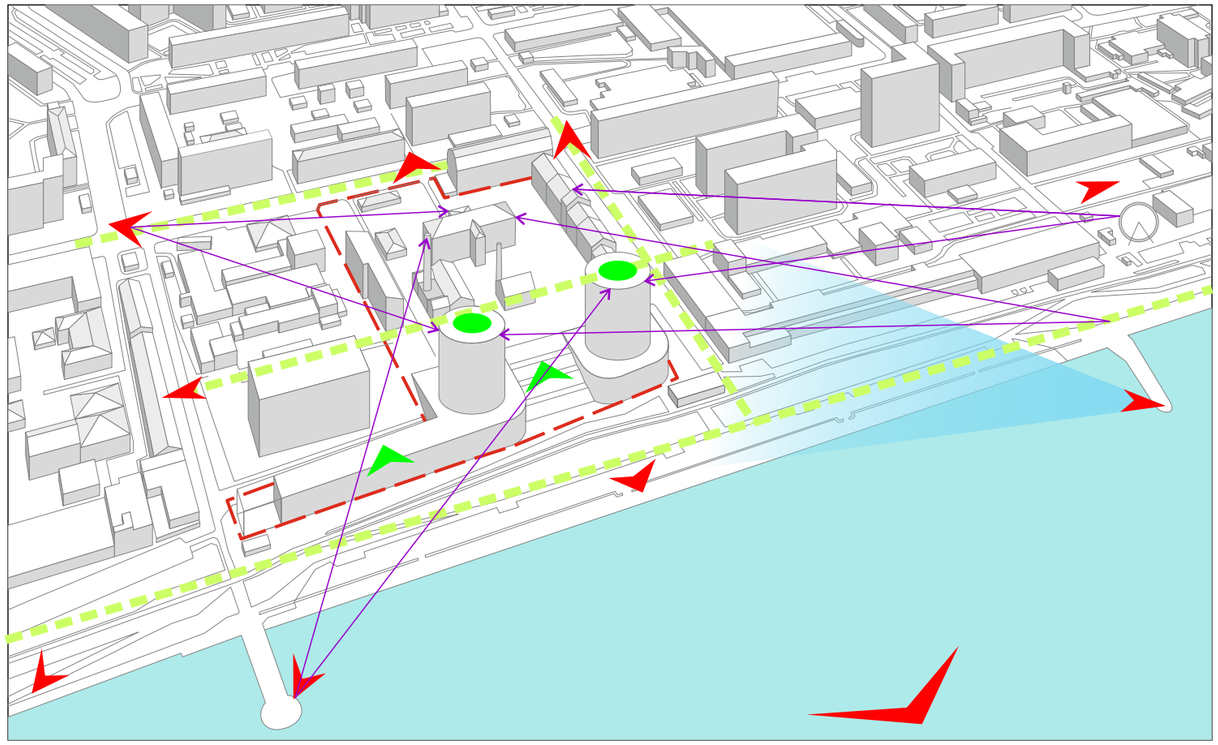
Ландшафтно-визуальный анализ (анализ коридоров видимости и секторов обзора значимых градостроительных и природных объектов, высотность прилегающих объектов)



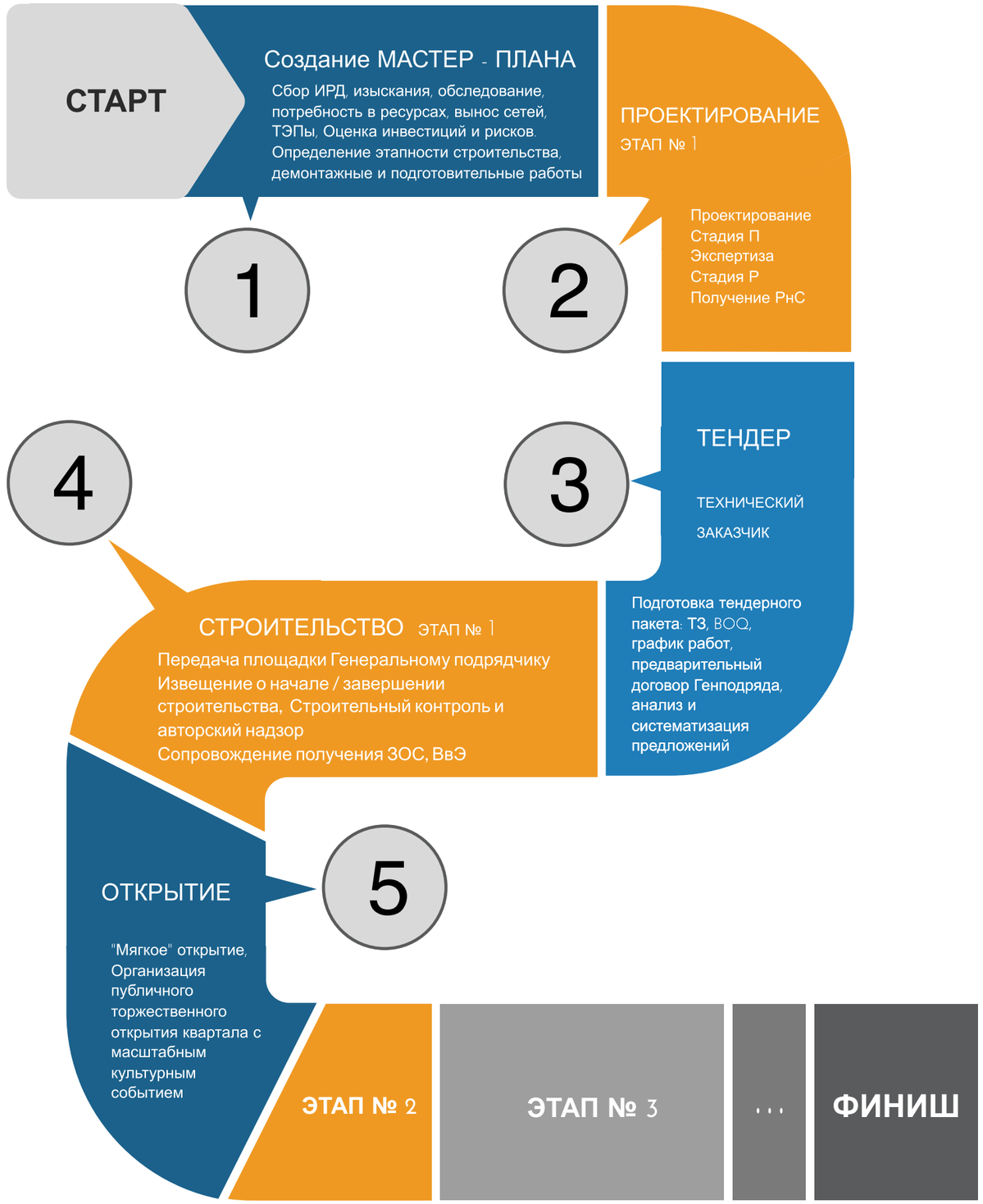
проектируемый объект
доминанты первого плана
доминанты второго плана

Предлагаемые архитектурные решения гармонично развивает идеи, выявленные в ходе ландшафтно-визуального анализа.

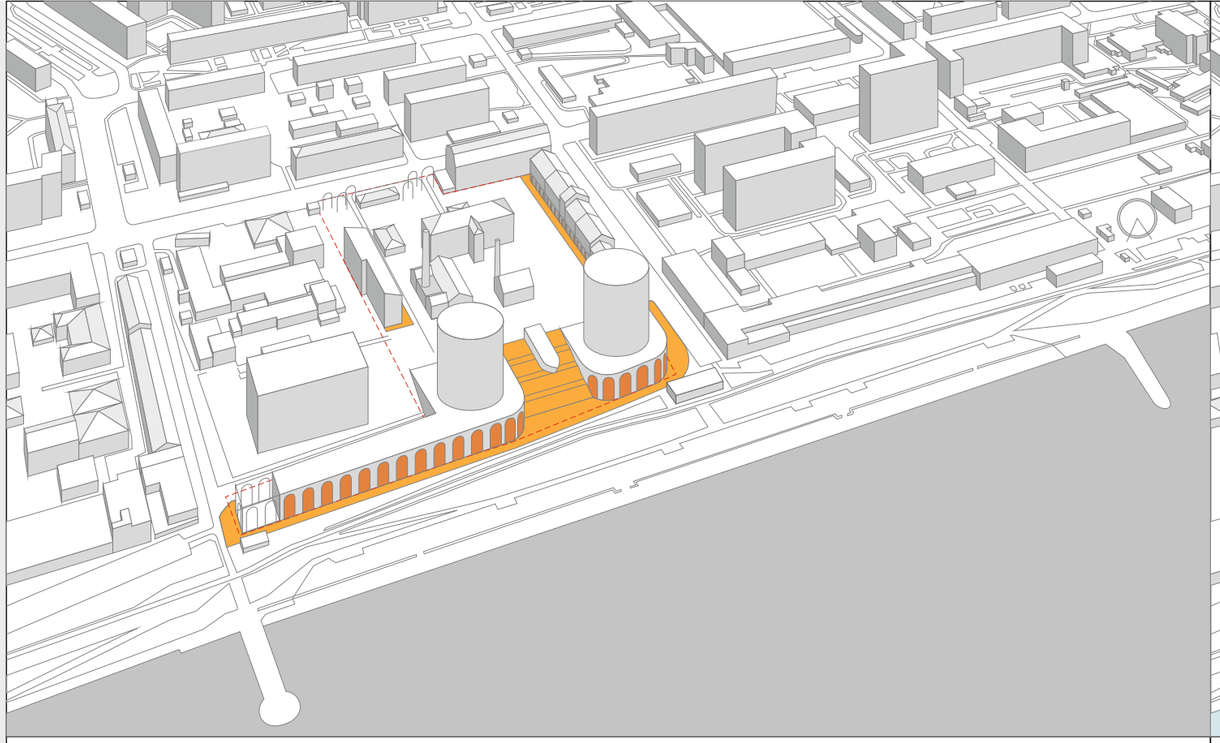
Цилиндрические башни не нарушают сложившийся характер места, а, напротив, восполняют недостающие элементы его идентичности. Они формируют новый масштабный акцент, отвечающий широте волжского ландшафта, создают глубину и ритм в панораме, а также выступают как ключевые точки визуальной и пешеходной навигации, превращая территорию из проходной в насыщенную событиями и визуальными впечатлениями



проектируемый объект
коридоры восприятия
видовые точки
визуальные связи
видовые / обзорные / панорамные видовые точки

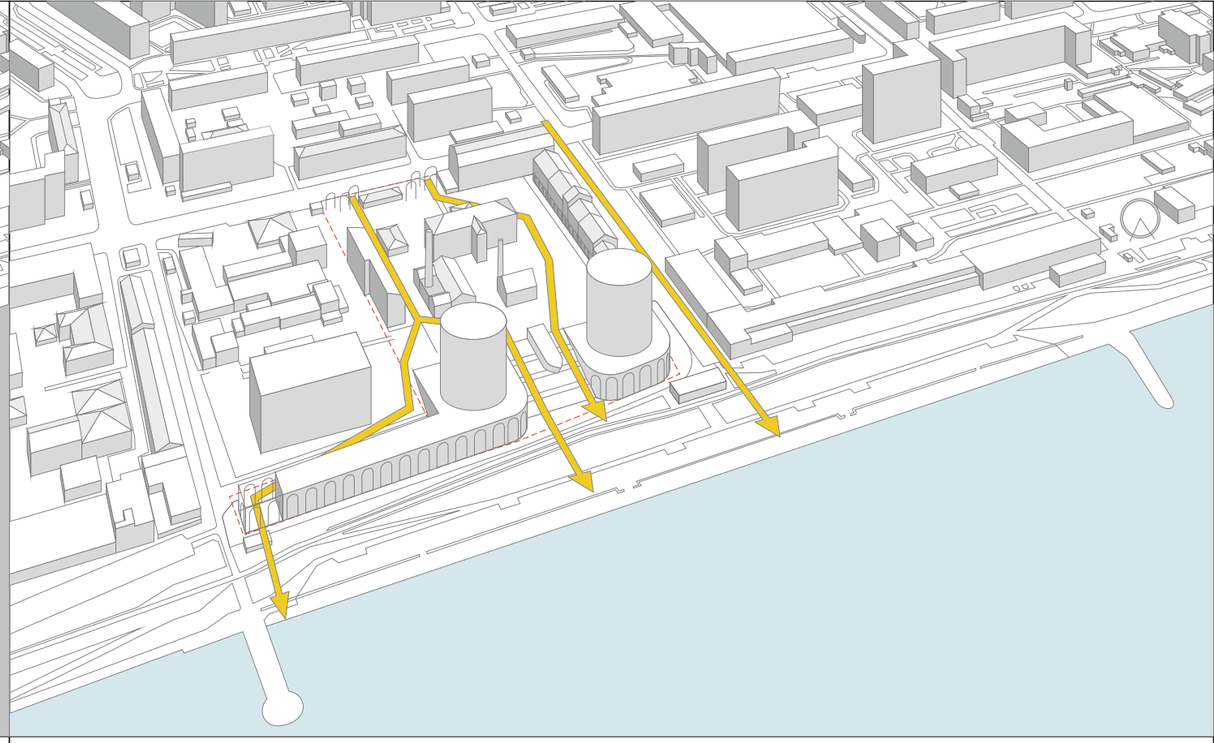

СТАРТ
Создание МАСТЕР - ПЛАНА
Сбор ИРД, изыскания, обследование, потребность в ресурсах, вынос сетей, ТЭПы, Оценка инвестиций и рисков. Определение этапности строительства, демонтажные и подготовительные работы
1
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ЭТАП № 1
2
Проектирование
Стадия П
Экспертиза
Стадия Р
Получение РнС
3
ТЕНДЕР
ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК
Подготовка тендерного пакета: ТЗ, BOQ, график работ, предварительный договор Генподряда, анализ и систематизация предложений
4
СТРОИТЕЛЬСТВО ЭТАП № 1
Передача площадки Генеральному подрядчику
Извещение о начале / завершении строительства, Строительный контроль и авторский надзор
Сопровождение получения ЗОС, ВвЭ
5
ОТКРЫТИЕ
"Мягкое" открытие, Организация публичного торжественного открытия квартала с масштабным культурным событием
ЭТАП № 2
ЭТАП № 3
...
ФИНИШ

Описание проектных решений



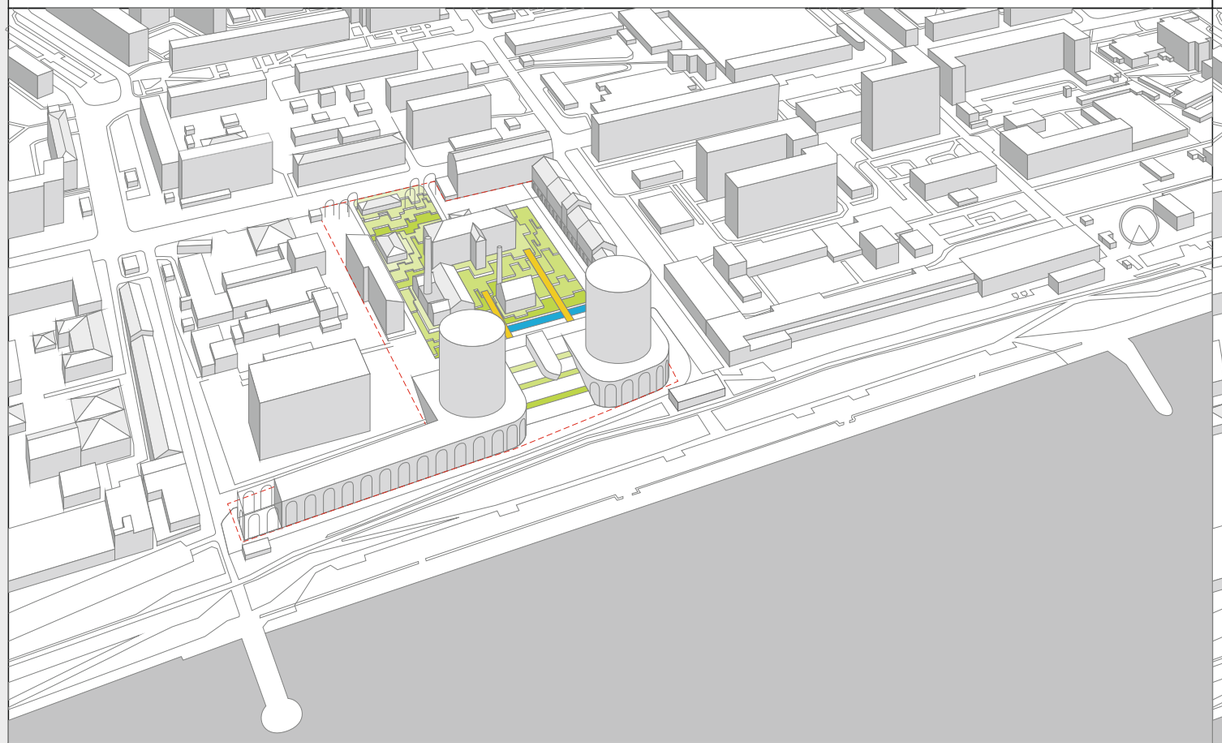
ГОРОДСКОЙ ПАРТЕР

В своем проекте мы создаем новый элемент планировочной структуры города, используя принцип квартальной застройки. Лицом квартала станет городской партер с насыщенной общественной жизнью. Метрика фасадов общественных функций стилобата со стороны набережной и восстановленных зданий мукомольных складов по улице Новоузенской с летними террасами, навесами и озеленением создают благоприятную среду для общения жителей города и туристов. Архитектурным символом городского партера в нашем проекте является кирпичная арка - повторяющийся элемент, который связывает историческую архитектуру с новой.



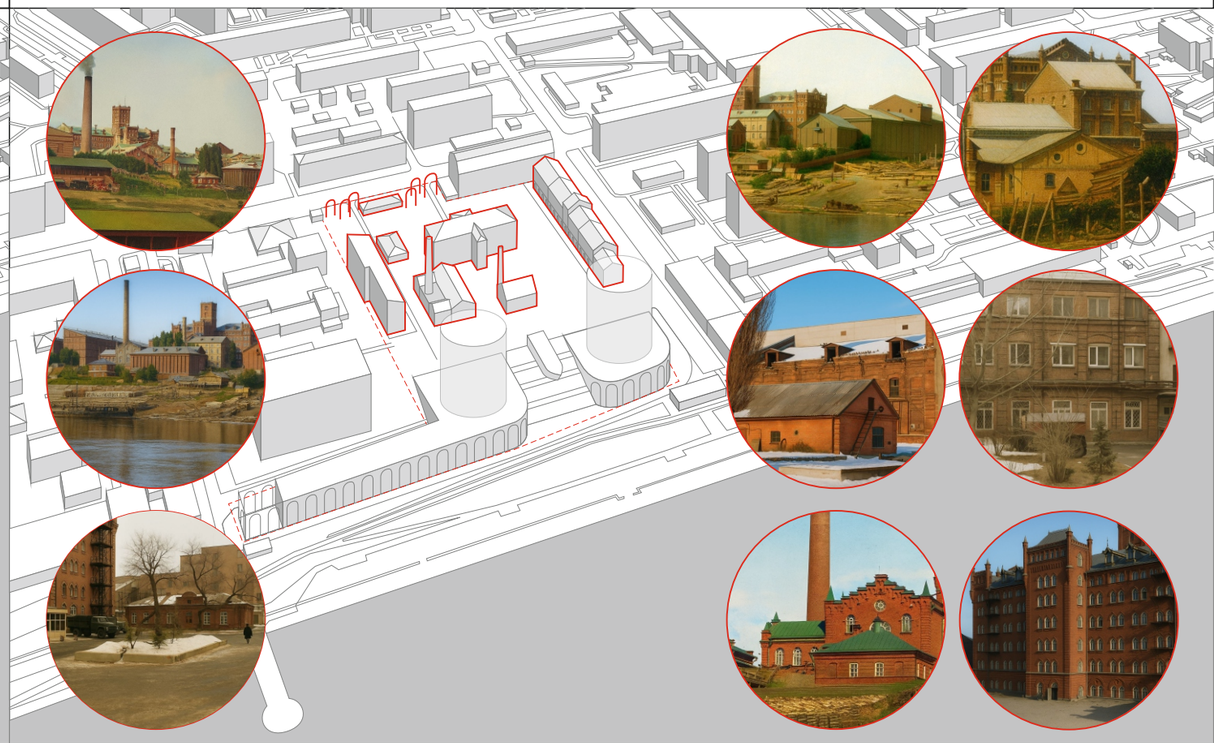
СВЯЗЬ ГОРОДА С РЕКОЙ

Смысловым центром Саратова является Волга. Город создавался для охраны её берегов, она являлась его источником жизни на протяжении всей истории и сейчас Волга - главный образ города и региона, с которым ассоциируют себя жители и ради которого туристы приезжают к нам. В своём проекте мы увеличиваем количество и качество пешеходных связей города с набережной, продолжаем улицу Новоузенскую, создаем максимальную доступность территории делового квартала. Это позволяет оживить социально-культурную жизнь места, увеличить потоки посетителей, тем самым усилить его экономическую активность.



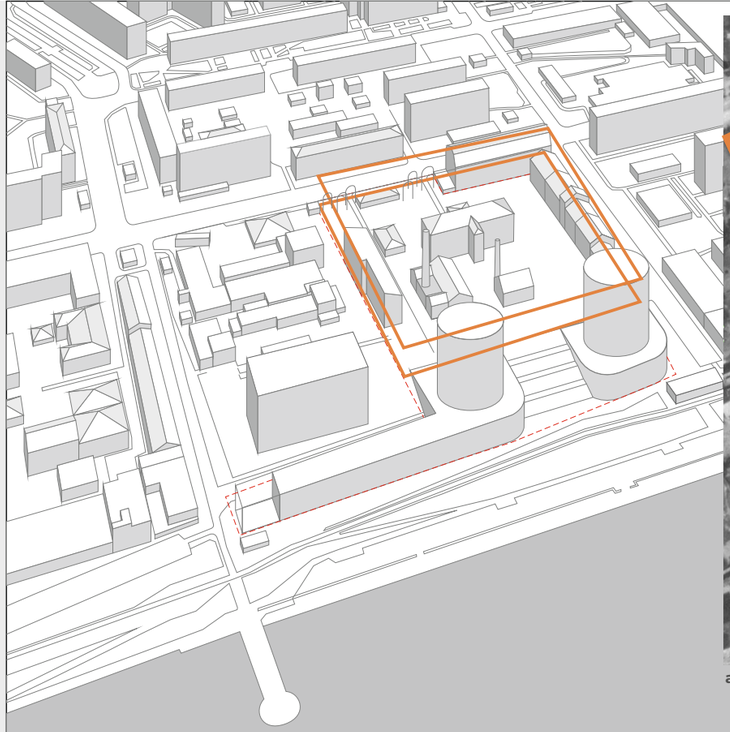
ИСКУССТВЕННЫЙ РЕЛЬЕФ

Мы дополняем образ внутридворового пространства делового квартала террасированным искусственным рельефом и мостами через него. Изучая исторические фотографии береговой линии застройки нашего города, мы заметили закономерность в виде искусственного террасирования береговой линии и деревянных мостов - взвозов, которые позволяли доставлять грузы с реки на улицу или в мельницу.



ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБРАЗ МЕСТА

Изучив историю малой Мельницы Шмидта, мы пришли к выводу, что характерной и, на наш взгляд, ценной чертой этого места является квартальный образ производсвенного комплекса. На исторических фотографиях комплекс создаёт образ "антропогенного острова" образованного замкнутым периметром мельничных складов. В своём проекте мы восстанавливаем правый комплекс мельничных складов и приспосабливаем его под офисы с первым этажом общественных функций, сохраняя образ замкнутого комплекса. При этом с набережной мы открываем вид на главное здание мельницы через широкую лестницу в центре стилобата.

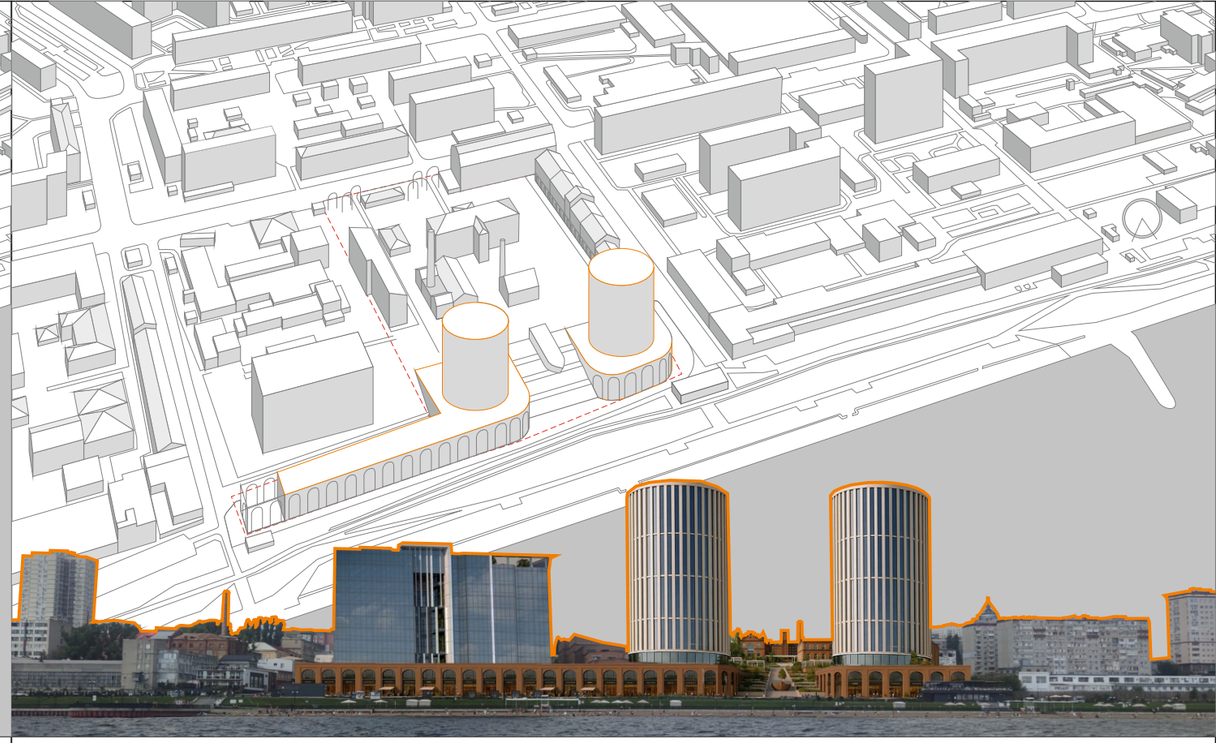




аэрофотосъемка Саратова 1942 - 1943

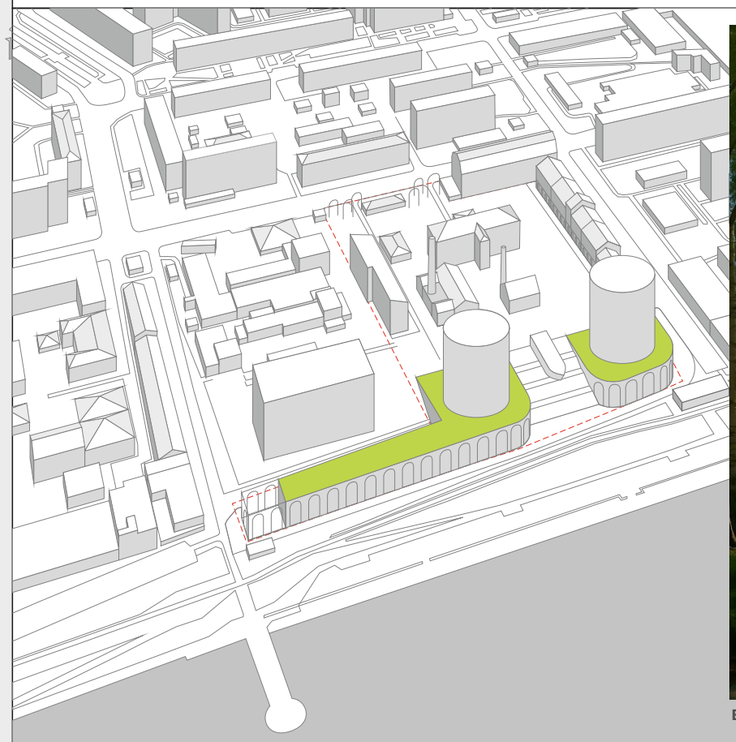
КВАРТАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА

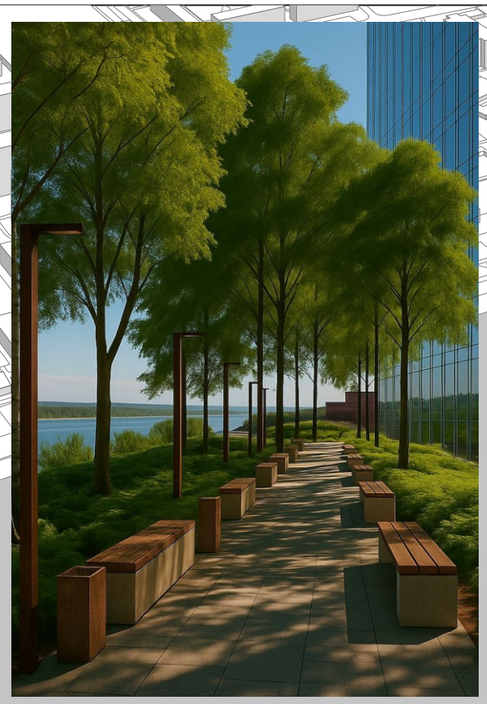
В своем проекте мы создаем новый элемент планировочной структуры города, используя принцип квартальной застройки. Лицом квартала станет городской партер с насыщенной общественной жизнью. Метрика фасадов общественных функций стилобата со стороны набережной и восстановленных зданий мукомольных складов по улице Новоузенской с летними террасами, навесами и озеленением создают благоприятную среду для общения жителей города и туристов. Архитектурным символом городского партера в нашем проекте является кирпичная арка - повторяющийся элемент, который связывает историческую архитектуру с новой.



ЯРКИЙ СИЛУЭТ

Саратова был яркий запоминающийся с Волги, его нельзя было перепутать с другим городом. Силуэт нашего города складывался в начале XX века из холмов, террас спускающихся по углом к Волге улиц и визуальных акцентов культовых объектов. В советское время акцентом панорамы становятся метрически расположенные белые зернохранилища - "маяки" Саратова. Стихийная застройка в 90-е и 2000е годы и утеря "маяков" обезличила панораму города. В своём проекте мы рассматриваем территорию, как элемент панорамы города - видимые издалека аркада, озелененный стилобат и цилиндрические офисные башни станут ярким визуальным акцентом вновь формирующейся панорамы города.

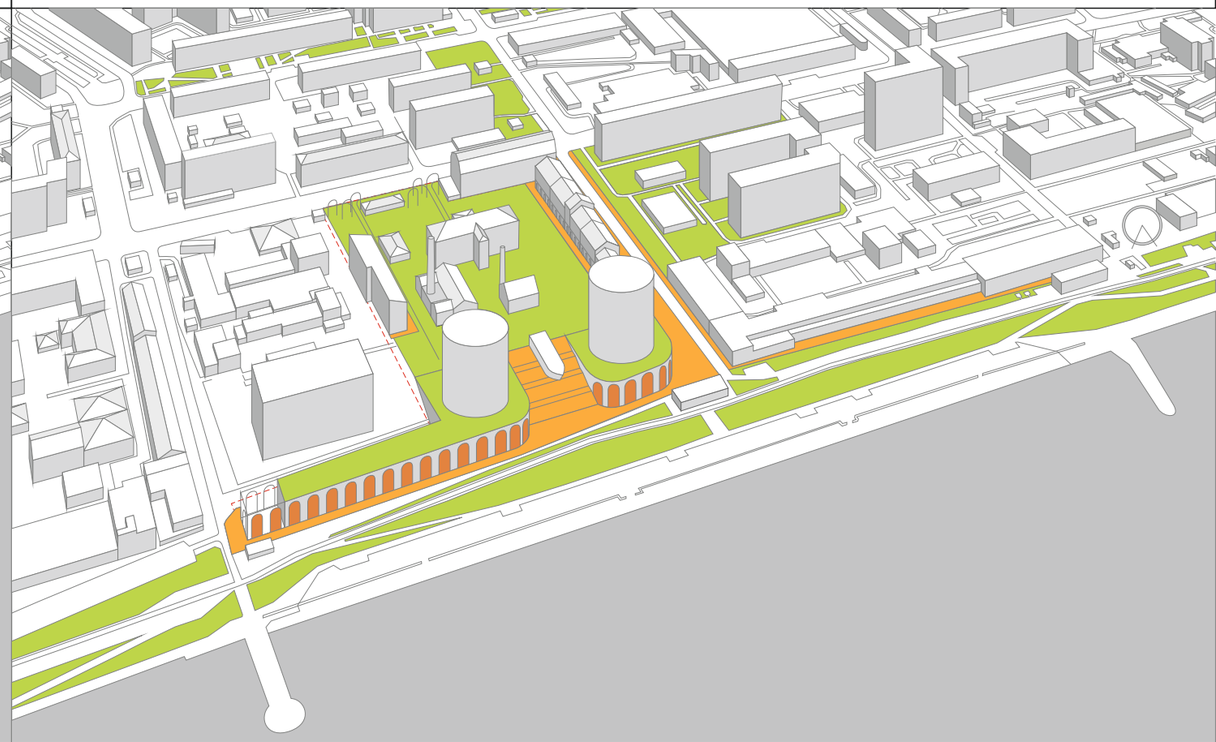




Визуализация леса на Волгой

ЛЕС НАД ВОЛГОЙ

Образ спокойствия и гармонии в центре постоянно бегущего города мы создаем на крыше стилобата. Здесь офисные сотрудники и жители города могут полюбоваться панорамой реки в тени деревьев в атмосфере спокойствия и умиротворения, наблюдая за движущимся по набережной потоком людей. Лёгкий, многослойный, устойчивый к ветру и засухе городской лес, создающий тень, аромат и ощущение покоя формирует панораму, видимую с Волги, и завершает архитектурный силуэт комплекса. Все породы местные, имеют среднюю корневую нагрузку — безопасны для кровельного озеленения при слое грунта ≥ 1 м;



НОВАЯ УЛИЦА

Мы предлагаем восстановить участок улицы Новоузенской от ул. Чернышевского до набережной, чтобы создать дополнительную транспортно-пешеходную связь города с набережной, обеспечить заезд автомобилей в парковки стилобата, усилить экономику проекта и замкнуть создаваемый нами городской партер с набережной на улицу Чернышевского. Мы считаем, что улица Новоузенская может стать еще одним озелененным прогулочным вектором, ведущим с улицы Рахова на набережную, органично связывая примыкающие к ней озелененные пространства.

Описание проектных решений: 8 легенд мельницы

1. «Волжская беляна»

Беляны — деревянные некрашеные плоскодонные барки, которые использовались для сплава леса по Волге в XIX — начале XX века. Название получили из-за внешнего вида: корпус не смолили, в отличие от большинства других речных судов того времени, которые были чёрными от дегтя и смолы. Беляны же оставались светлыми, «белыми», сделанными дерева. Беляны сплавлялись только в одну сторону, не возвращаясь обратно. По прибытии в пункт назначения беляну полностью разбирали и продавали, в ход шла не только древесина, но и скрепляющие канаты, пенька и прочие элементы конструкции.
Арт-объект «Волжская беляна» выполняет функцию лектория. Собран из строганных брусьев, консольно выступает над лестнице, длина консоли 15 метров. Размер 18х3х5 м.

2. «Артельный камень»

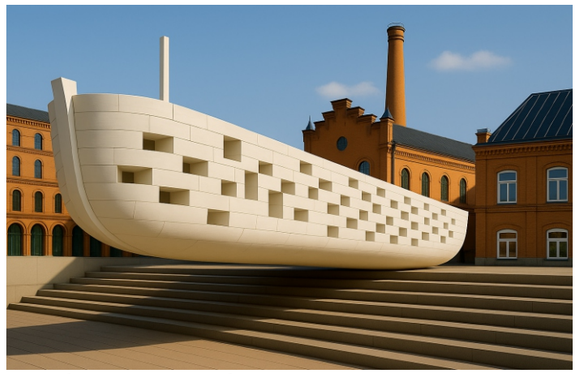
Каждая каменная лавочка на территории делового квартала «Мельницы Шмидта» — это материальное воплощение истории Саратовской области, в которой горняцкие артели, промысловые кооперативы и современные карьеры продолжают традицию добычи местных пород. Проект «Артельный камень Саратова» превращает благоустройство Мельницы Шмидта в «каменную энциклопедию региона».
Каждая лавочка выполнена из определённой породы, добытой или добываемой в Саратовской области, и сопровождается табличкой с названием породы, месторождения, историей артели и QR-кодом, ведущим на интерактивную карту артелей и мест добычи.
Цель: подчеркнуть связь между индустриальной и культурной историей региона через архитектуру и материал

3. «Жернова времени»

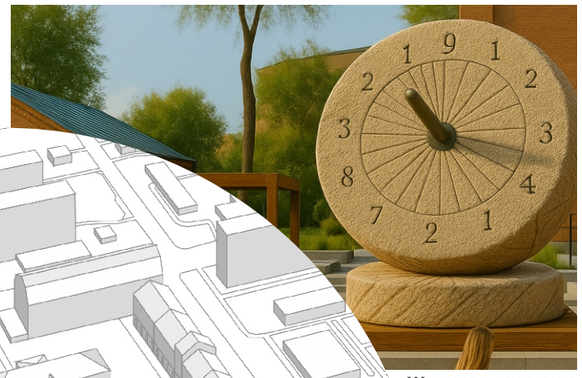
На площади перед зданием малой мельницы Шмидта мы размещаем массивный арт-объект из камня, который создает образ мукомольных жерновов, при этом является солнечными часами. Это символ непрерывности времени. Его форма отсылает к образу старинных мукомольных жерновов, через которые проходила жизнь и энергия этого места.
Тень шпиля-стрелки медленно движется по циферблату, отмечая течение времени — так же, как жернова когда-то отсчитывали ритм производственного дня.
Исполненный из местных пород камня Саратовской области, объект объединяет прошлое и настоящее — ремесло, индустрию и архитектуру города, возвращая мельнице её изначальный смысл как «сердца движения и света».

4. «Мукомольная машина»

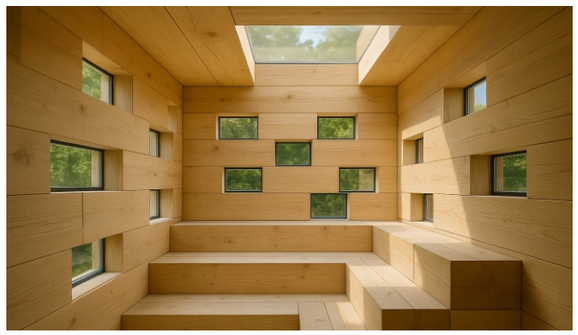
На входной площади делового квартала мы предусматриваем арт-объект, который собирает образ паровой мукомольной техники, когда-то работавшей внутри Малой мельницы Шмидта.
Сконструированный из массивных деревянных элементов, он отсылает к историческим перекрытиям мельницы, сохранившимся в здании.
Объект напоминает о сложной системе шкивов и валов, приводивших в движение жернова, и подчёркивает инженерное мастерство эпохи промышленного расцвета Саратова.
Эта скульптура становится символом труда, энергии и технического прогресса — своеобразным «деревянным сердцем» мельницы, встречающим гостей квартала и соединяющим прошлое с настоящим.


Арт-объект «Волжская беляна», экстерьер

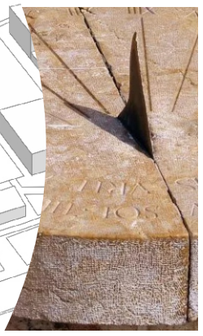

Лес на стилобате

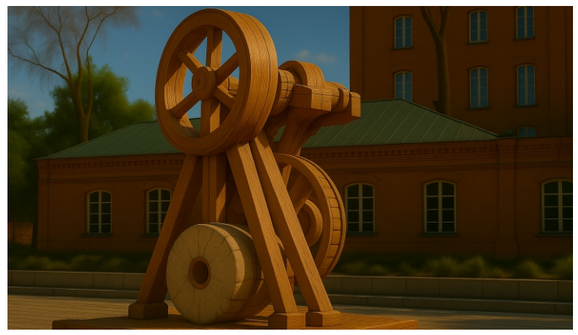

Жернова времени

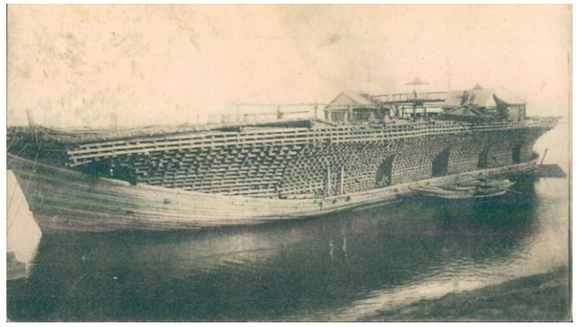

Арт-объект «Мукомольная машина» на входной площади


Арт-объект «Волжская беляна», интерьер


Входная площадь


Солнечные часы

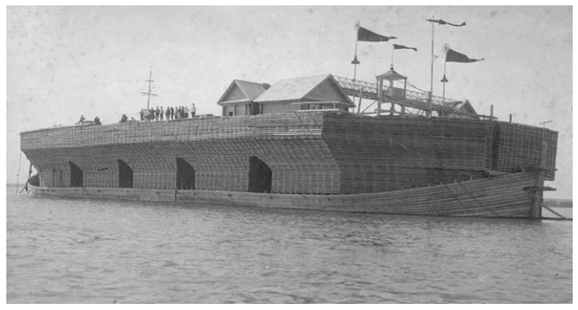

Мукомольная машина


Исторический прототип Волжской беляны


Внутридворовая площадь с лавочками


Исторический прототип: мукомольные жернова


Исторический прототип: деревянная мельница


Исторический прототип Волжской беляны



10 «артельных камней» делового квартала


Арт-объект «Жернова времени»


Арт-объект «Мукомольная машина» на входной площади

Описание проектных решений: 8 легенд мельницы

5. «Арки мельницы»

Во входном узле со стороны улицы Чернышевского мы разместили арт-объект «Арки Мельницы» — пространственная композиция, основанная на ключевом архитектурном гене исторического комплекса.
Исследуя здания Малой мельницы Шмидта, мы обнаружили повторяющуюся во всех её сооружениях закономерность: арка как структурный мотив, визуальный язык, через который архитектура мельницы транслирует свою идентичность. Арт-объект переводит этот мотив в современную среду, создавая ряды больших символических арок, ведущих посетителей вглубь квартала.
Они образуют «ворота смысла» — знак перехода из шумного городского пространства в историко-культурную среду мельничного ансамбля.

6. «Взвозы»

Арт-объект основан на исторической закономерности: на старых фотографиях Саратовской береговой линии мы нашли деревянные мосты-взвозы, поднимающиеся от Волги вверх по рельефу и связывающие реку с городом. Они были артериями доставки зерна и муки.
В проекте Мельницы Шмидта мы переосмыслили этот мотив как «мосты времени». Две деревянные конструкции соединяют историческую часть комплекса с новой, проходя над разделяющим их «водным сектором» — бассейном со стерлядью, символом Волги и её живой памяти.
Так мосты-взвозы становятся не просто элементом благоустройства, а архитектурной метафорой, которая объединяет прошлое и настоящее, связывает рельефы, эпохи и смыслы квартала.

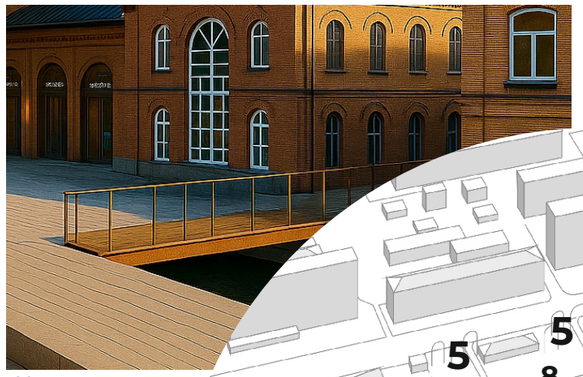
7. «Бассейн со стерлядью»

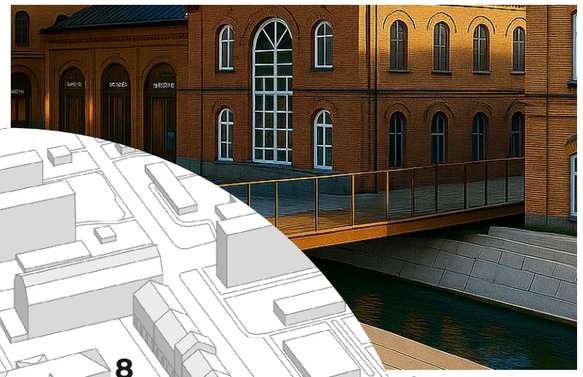
История Волги в Саратове невозможна без стерляди. Бассейн, расположенный между исторической частью Мельницы Шмидта и её новой застройкой, играет роль водной границы времени: словно разрез между эпохами, он разделяет квартал на прошлое и настоящее.
Вода в бассейне — чистая, спокойная, зеркальная — отражает небо и здания, создавая ощущение тишины и глубины. Под её поверхностью размещены лёгкие художественные модели стерляди, которые двигаются в потоке или мягко покачиваются, создавая эффект живой реки.«Бассейн со стерлядью» становится не просто декоративным элементом, а иммерсивным напоминанием о Волге, её природе и истории, о том, что жизнь города всегда была связана с водой и её дарами.

8. «Ветер Волги»

Это иммерсивный арт-объект, посвящённый самому узнаваемому природному феномену набережной.
Более 20 лет команда «Оригинал» работает рядом с Мельницей Шмидта и знает все состояния волжского ветра — от лёгкой ряби до штормового порыва.
В проекте этот опыт превращён в серию кинетических скульптур, флюгеров и парусных навесов, которые реагируют на малейшее движение воздуха. Они визуализируют силу, направление и ритм ветра, заставляя пространство «дышать» вместе с Волгой.
Это не просто декоративные элементы — это живая поэтика места. «Ветер Волги» делает среду чувственной и динамичной, напоминая каждому, что река — не фон, а живая энергия городского ландшафта.


Арт-объект «Арки мельницы» на ул. Н.Г. Чернышевского

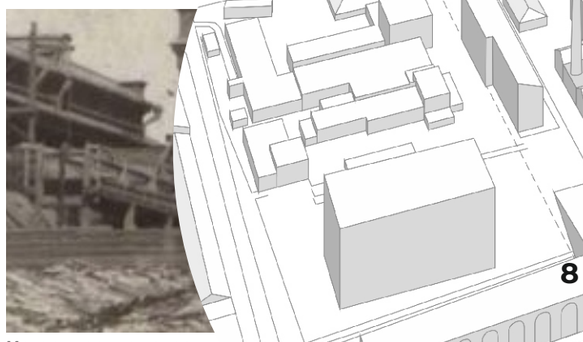

«Мосты-взвозы»

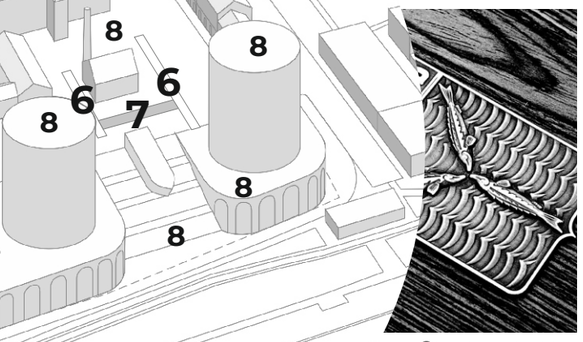

Солнечные часы



Арт-объект «Ветер Волги»


Арки внутри мельницы


Исторические взвозы

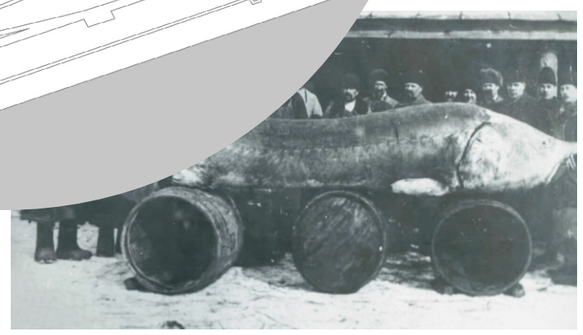

Солнечные часы


Существующий флюгер на заводе «Знак хлеба»


Исторический прототип арок мельницы

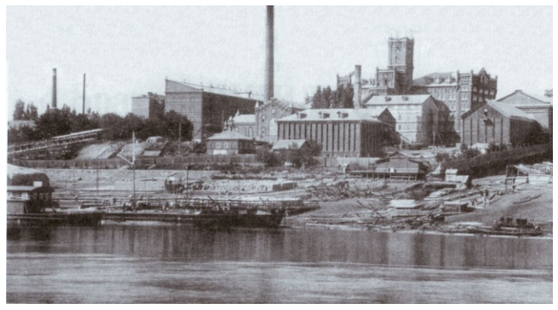


Взвозы на старых фотографиях


Исторический прототип: мукомольные жернова


Исторические виды


Исторический прототип: арочный элемент


Взвозы на старых фотографиях


Бассейн со стерлядью


Исторические виды

Проект «Мельница Шмидта» формирует новый смешанный деловой квартал на набережной Саратова, основанный на переосмыслении исторических промышленных зданий.
Экономическая модель квартала включает 10 лотов с различным функциональным назначением, сбалансированных по доходности, инвестиционным затратам и окупаемости.
Ключевые принципы экономики квартала:
сохранение и адаптация исторических корпусов;
формирование высоколиквидных арендных и гостиничных площадей первой линии;
создание ядра общественной активности — гастрономия, офисы, музей, ивент-пространства, гостиница;
единая стилевая архитектурная среда и высокий уровень благоустройства;
окупаемость каждого лота — около 4 лет.

Лот 1. Заводоуправление / Зерновой склад (Северное крыло)
Функция: гастробар + спа-центр + офисы
Площадь: 1 133,5 м²
Доходность: 20,4 млн ₽/год
Инвестиции: 61 млн ₽
Окупаемость: 4 года
В проекте предусмотрено восстановление исторического правого крыла мукомольных складов и объединение зданий в единый комплекс. Это дает возможность организовать вторую эвакуационную лестницу и гибко использовать площади: гастрономия на 1 этаже, спа-центр на 2, офисы на 3.

Лот 2. Производственный корпус / «Малая» паровая мельницаФункция: гостиница (формат Azimut)
Площадь: 7 719,9 м²
Доходность: 92 млн ₽/год
Инвестиции: 270 млн ₽
Окупаемость: 4 года
Главное здание ансамбля и символ территории.
Высокие площади, ритмичная колонная сетка и исторические объёмы — идеальная основа для сети гостиниц. Большой номерной фонд обеспечивает стабильную выручку при умеренных ставках аренды.

Лот 3. Лаборатория (Музей мукомольного производства)
Функция: музей
Площадь: 178,3 м²
Доходность: 2,1 млн ₽/год
Инвестиции: 6,4 млн ₽
Окупаемость: 4 года
Отдельно стоящее одноэтажное здание на входной площади становится точкой притяжения — музей задаёт культурный фокус квартала.

Лот 4. Склад готовой продукции (Апартаменты)
Функция: апартаменты
Площадь: 4 252 м²
Доходность: 893 млн ₽ (продажа)
Инвестиции: 220 млн ₽
Рентабельность: 400%
Состоит из двух тихих корпусных блоков. Закрытый внутренний двор и отсутствие окон по части фасадов позволяют формировать приватный, премиальный формат апартаментов.

Лот 5. Здание котельной (Ивент-пространство)
Функция: ивент-центр / ресторан
Площадь: 1 043,5 м²
Доходность: 18 млн ₽/год
Инвестиции: 56 млн ₽
Окупаемость: 4 года

Высокая дымовая труба — вертикальный ориентир квартала. Большой зал легко трансформируется под ресторан, событийный центр или гибридное общественное пространство.

Лот 6. Ремонтная мастерская (Бар)
Функция: гастро-бар
Площадь: 391,4 м²
Доходность: 18 млн ₽/год
Инвестиции: 56 млн ₽
Окупаемость: 4 года
Центральное положение рядом с осетровым бассейном и офисными башнями делает объект ключевой точкой притяжения. Потенциал — вечерняя активность, событийность, гастрономия.

Лот 7. Восстановленные мукомольные склады
Функция: офисы + общественный первый этаж
Площадь: 5 126,78 м²
Доходность: 92 млн ₽/год
Инвестиции: 275 млн ₽
Окупаемость: 4 года
Протянутый вдоль Новоузенской фасад формирует деловой фронт квартала. Единый стилобат обеспечивает удобный доступ, офисные этажи дают стабильную арендную выручку.

Лот 8. Стилобат (Паркинг + аренда)
Функция: арендные площади + 465 парковочных мест
Площадь: 20 734 м²
Доходность: 142 млн ₽/год
Инвестиции: 425 млн ₽
Окупаемость: 4 года
Основная коммерческая матрица квартала: городские функции, торговля, малый бизнес, офисы.
Ячейковая структура по 90 м² делает площади гибкими и высоколиквидными.

Лот 9. Офисный центр (две цилиндрические башни)
Функция: офисы / возможные апартаменты
Площадь: 33 306 м²
Доходность: 470 млн ₽/год
Инвестиции: 1,4 млрд ₽
Окупаемость: 4 года
Высотные доминанты всего проекта, формирующие современный силуэт квартала. Большие типовые этажи позволяют создавать офисы классов А и В+.

Лот 10. Лекторий «Волжская Беляна»
Функция: лекторий / ивент-пространство
Площадь: 90 м²
Доходность: 2,7 млн ₽/год
Инвестиции: 8,1 млн ₽
Окупаемость: 4 года
Объект первой линии на набережной.
Компактное, универсальное пространство для лекций, встреч, презентаций и камерных мероприятий.

Характеристика планируемой территории развития с указанием плотности и параметров застройки. Технико-экономические показатели проектируемых объектов

Территория

Наименование	Ед. изм.	Показатель
Площадь участка	Га	3,44
Площадь застройки	м2	16 865
Площадь покрытий	м2	12 595
Площадь озеленения	м2	4 900
Процент застройки	%	49
Процент озеленения	%	14
Парковочные места	м/м	46
Парковочные места (стилобат)	м/м	309

Офисные здания на стилобате

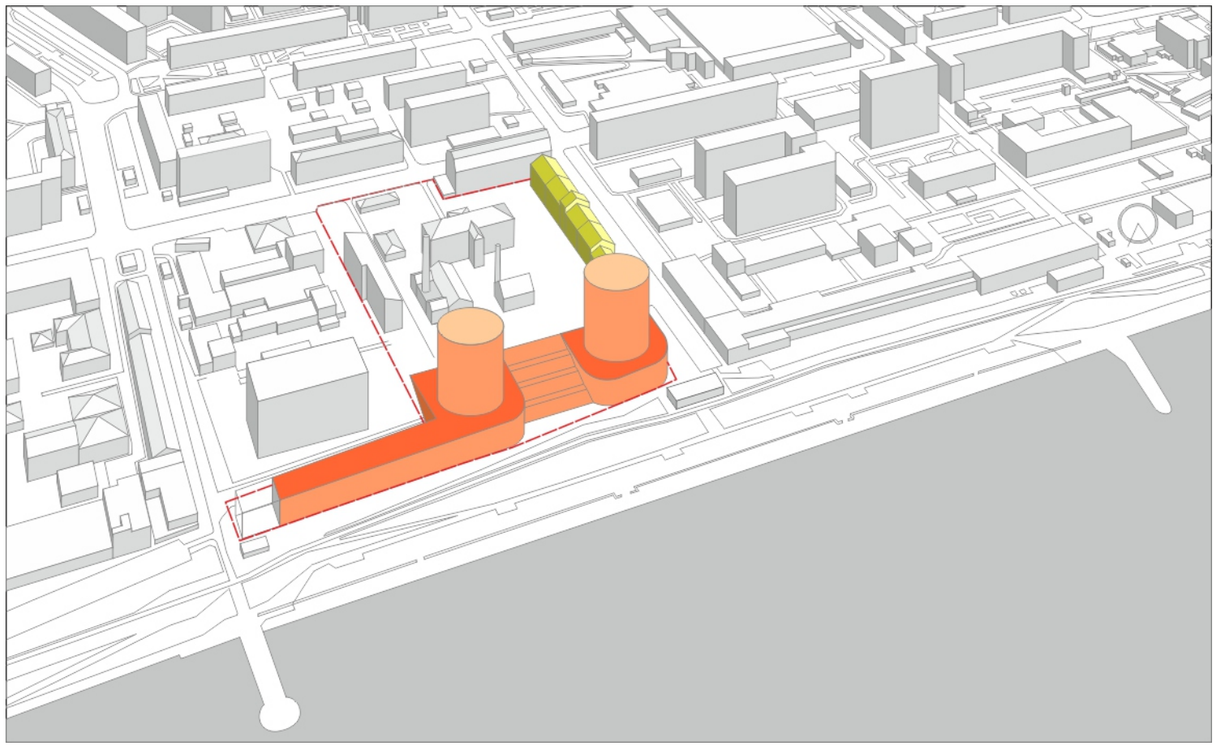
		Стилобат		Башни		
Наименование показателя	Ед. изм.	1-й этаж	2-й этаж	Офисы с 5-18эт	Итого	Всего
Общая площадь этажа	м²	9 319	11 700		21 019	21 019
Помещения для аренды (магазины/офисы/общепит)	м²	2 430	2 412	28 071	32 914	52 311
Вспомогательные и технические площади	м²	425	2 035	3 220	5 680	
Паркинг	м²	6 464	7 253		13 716	
Количество машино-мест	м/м	130	179		309	309

Офисное здания по ул.Новоузенская

Общая площадь	м²	4 243	4 243
Помещения (аренда)	м²	3 819	3 819

Строительный объём вновь возводимых зданий

Строительный объём	Ед. изм.	Показатель
Стилобат	м3	103 239
Башни	м3	70 658
Офисы (по ул. Новоузенская)	м3	23 296



Лот №1 «Заводоуправление/Зерновой склад Северное крыло»

площадь застройки **529,0 м2**
высота здания **9,4 м**
общая площадь **1 133,5** м2

1 этаж 357 м2, h=3,4 м (гастро/бар)
2 этаж 382,3 м2, h=2,6 м (спа-центр)
3 этаж 394,2 м2, h=2,5 м (офисы)

Особенности: близко расположены жилые дома, соседство с банком, коридорная планировка, одна эвакуационная лестница, присутствует возможность организации загрузочной зоны.

Возможные функции: арт-галерея, гастрономия, коворкинг, клиника, офисы, премиум spa/fitness/wellness.

Проектное предложение предусматривает восстановление исторического объема зерновых складов с размещением в нем в первом этаже гастробара, во втором этаже спа-центра, в третьем этаже офисов.
Здания объединяются в единый комплекс, что обеспечивает устройство второй эвакуационной лестницы.



Исторические фотографии



Текущее состояние



Исторические фотографии



Проектное предложение здания зернового склада

Лот №2 «Производственный корпус/Здание мельницы «малой» паровой мукомольной Торгового дома «Бр. Шмидт»

площадь застройки 1 508,0 м2
высота 26,73 м, сетка колонн 4,2х4,8 м
общая площадь **7 719,9 м2**
1 этаж, 987,3 м2, в том числе:
ЛитВ2(корпус) 952,1 м2 h=3,66 м
ЛитВ5(лестница) 35,2 м2 h=3,66 м
2 этаж, 993,7 м2, в том числе:
ЛитВ2(корпус) 957,5 м2 h=3,45 м
ЛитВ5(лестница) 36,2 м2 h=3,39 м
3 этаж, 988,5 м2, в том числе:
ЛитВ2(корпус) 948,8 м2 h=3,45 м
ЛитВ5(лестница) 39,7 м2 h=3,45 м
4 этаж, 1012,0 м2, в том числе:
ЛитВ2(корпус) 971,8 м2 h=3,44 м
ЛитВ5(лестница) 40,2 м2 h=3,44 м
5 этаж, 1029,3 м2, в том числе:
ЛитВ2(корпус) 986,6 м2 h=3,45 м
ЛитВ5(лестница) 42,7 м2 h=3,45 м
6 этаж, 1034,0 м2, в том числе:
ЛитВ2(корпус) 986,6 м2 h=3,45 м
ЛитВ5(лестница) 47,4 м2 h=3,45 м
7 этаж, 1045,6 м2, в том числе:
ЛитВ2(корпус) 986,6 м2 h=3,45 м
ЛитВ5(лестница) 59,4 м2 h=3,79 м
антресоль, 628,6 м2, в том числе:
ЛитВ2(корпус) 582,6 м2 h=1,92 м
ЛитВ5(лестница) 21,7 м2 h=2,43 м
техэтаж (лестница) 24,3 м2 h=4,55 м

Особенности: главное здание ансамбля, символ территории, деревянные перекрытия, идеально для приспособления под сетевую гостиницу, типа Azimut





Исторические фотографии





Текущее состояние



Проектное предложение

Лот №3 Лаборатория

площадь застройки 178,3 м2
высота 2,95 м
общая площадь **178,3 м2**

Функция: музей мукомольного производства Саратова

Особенности: отдельно стоящее одноэтажное здание со стеновым несущим остовом. Находится на входной площади в деловой квартал.

Возможные функции: гастрономия, бар, ресторан



Исторические фотографии



Текущее состояние



Проектное предложение

Лот №4 Склад готовой продукции

площадь застройки **1 163,0 м2**
высота **2,95 м**
общая площадь **4 252 м2**

1 этаж, 929,7 м2, h=4,36 м, h=3,02 м (арендные площади)
2 этаж, 974,5 м2, h=3,52 м, h=3,52 м (апартаменты)
3 этаж, 951,5 м2, h=3,52 м (апартаменты)
4 этаж, 964,4 м2, h=3,9 м, 3,855 м (апартаменты)
антресоль 4 этажа 432 м2, h=3,855 м (апартаменты)

Функция: апартаменты

Особенности: состоит из двух блоков, без окон, один фасад выходит во двор хлебзавода, тихое замкнутое пространство

Возможные функции: гастрономия, бары, рестораны, бутики, бьюти индустрия.



Исторические фотографии



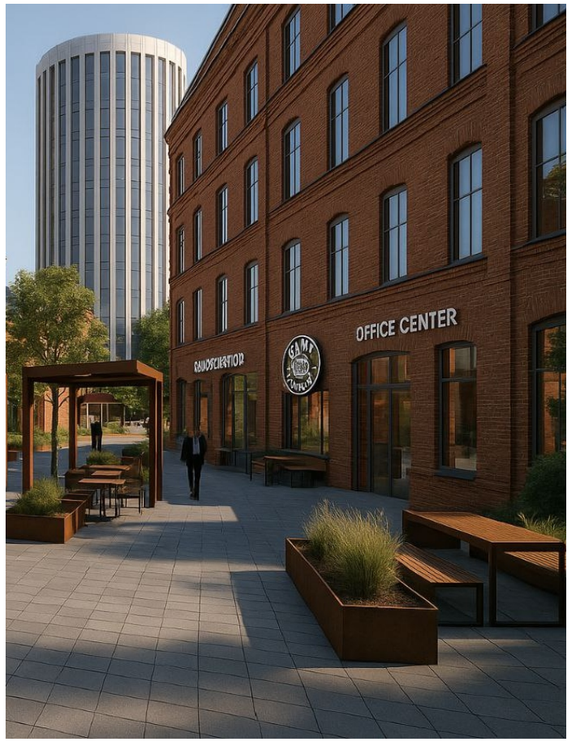




Текущее состояние



Предложение: фасад со стороны Знак хлеба



Предложение: фасад внутри двора

Лот №5 Здание котельной

площадь застройки **896 м2**
высота **8,0 м**
общая площадь **1 043,5 м2**

Подвал 104,8 м2
1 этаж, 896 м2, h=2,87 м, h=7,94 м
антресоль 42,7 м2, h=2,46 м

Функция: ивент-пространство

Особенности: дымовая труба - высотный акцент всего комплекса, здание имеет зальное помещение, которое удобно приспособить для обеденного зала ресторана с устройством антресоли.

Возможные функции: гастрономия, бар, ресторан, конференц-зал



Текущее состояние



Проектное предложение

Лот №6 Ремонтная мастерская

площадь застройки 198 м2
высота 7,5 м
общая площадь **391,4 м2**

1 этаж, 195,2 м2, h=3,5 м (гастро-бар)
2 этаж, 196,2 м2, h=3,8 м (гастро-бар)

Функция: бар

Особенности: дымовая труба - высотный акцент всего комплекса, здание имеет центральное положение на внутридворовой площади, в непосредственной близости от осетрового бассейна и офисных башен.

Возможные функции: гастрономия, ивент-пространство







Текущее состояние



Проектное предложение

Лот №7 Мукомольные склады (восстановленные)

площадь застройки **1 664,1 м2**
высота **15 м**
общая площадь **5 126,78 м2**

1 этаж, 1664,1 м2, h=4,5 м (арендные площади)
2 этаж, 1664,1 м2, h=3,5 м (офисы)
3 этаж, 1664,1 м2, h=3,5 м2 (офисы)
4 этаж, 134,48 м2, h=3,5 м2 (офисы)

Функция: офисы с общественным первым этажом

Особенности: имеет протяженную вдоль Новоузенской форму, расположено на едином стилобате с парковками,

Возможные функции: аппартаменты с общественным первым этажом



Исторические фотографии



Текущее состояние



Проектное предложение

Лот №8 Стилобат

площадь застройки 11 700 м2, сетка колонн 8,2х12 м, 8,2х8,2 м, 8,2х6 м
высота 6 м, 3 м
общая площадь **20 734,17 м2**

1 этаж, 9 319,18 м2, h=6 м, 3 м (арендные площади и паркинг) из них:
паркинг 6 463,84 м2, 130 м.мест (h=3 м)
арендные площади 2 430,19 м2 (h=6-3 м)
технические помещения 425,15 м2 (h=3 м)

2 этаж, 10 252,50 м2, h=3 м (арендные площади и паркинг) из них:
паркинг 8 806,76 м2 (179 м.м),
арендные площади (антресоль) 965,00 м2
технические помещения 480,74 м2

3 этаж, 11 672,49 м2, h=3,6 м (офисы и паркинг) из них:
паркинг 8 141,67 м2, (156 м.м)
арендные площади (офисы) 1847,27 м2
торговые площади 674,63 м2
технические помещения 1 008,92 м2

Эксплуатируемая кровля: 9.319,18 м2

Функция: арендные площади с паркингом

Особенности: высоко-ликвидные площади первой линии с выходом на набережную, создают городской партер, арендные пространства представляют собой ячейки, площадью 90 м2







Лот №9 Офисный центр (2 башни)

площадь застройки 2 379 м2, сетка колонн 8,2х8,2 м
высота 57 м
общая площадь 33 306 м2
арендные площади: 26 066,3 м2
этажность без стилобата: 14 этажей

первый этаж:
высота 3,6 м
общая площадь 2 379,09 м2
арендные площади: 1 032,08 м2

типовой этаж:
высота 3,6 м
общая площадь 2 379,09 м2
арендные площади: 2 005,1 м2

Функция: офисные площади

Особенности: высотные доминанты всего комплекса

Возможные функции:
аппартаменты с общественным первым этажом





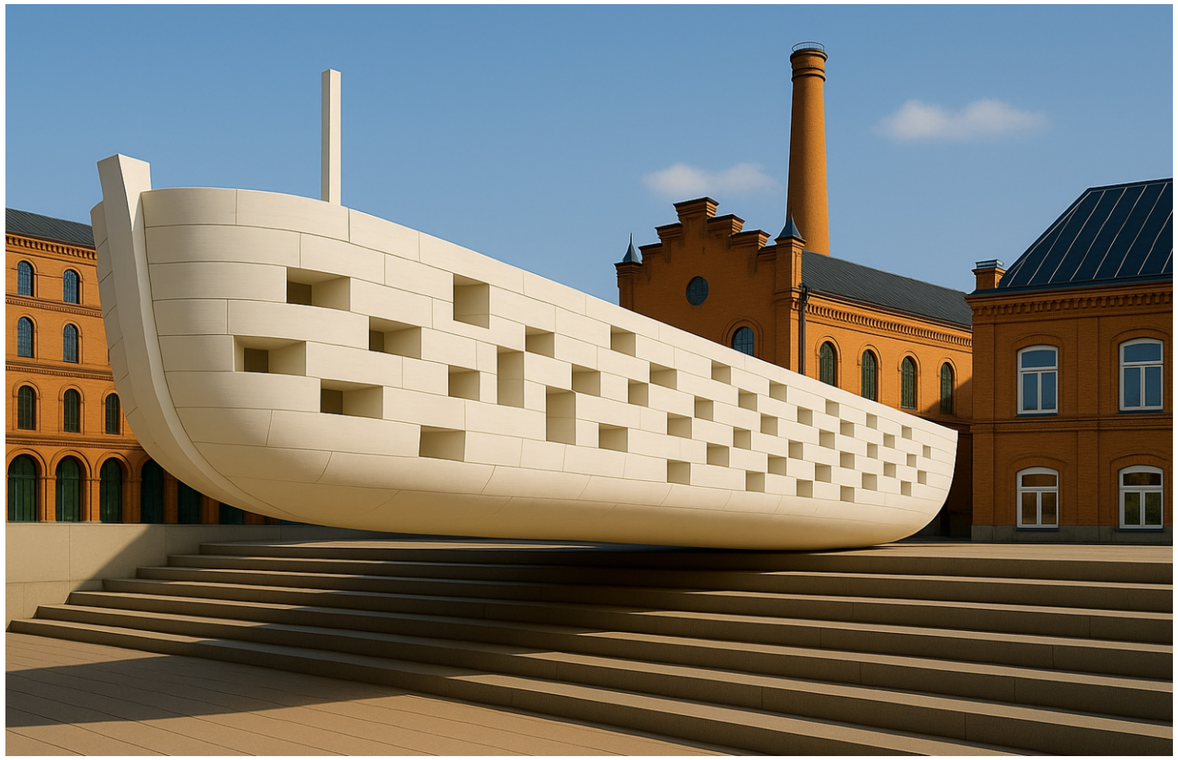


Лот №10 Лекторий «Волжская беляна»
площадь застройки **90 м2**, сетка колонн 5*5 м
высота **4 м**
общая площадь **90 м2**

Функция: лекторий

Особенности: высоколиквидные площади первой линии с выходом на набережную, создают городской партер, арендные пространства представляют собой ячейки, площадью 90 м2

Возможные функции: ивент-пространство







Визуализация: ночная панорама с Волги

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ



Визуализация: зимняя панорама с Волги

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ



Визуализация: зимняя панорама с Волги

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ



Визуализация: вид с пирса набережной

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ



Визуализация: вечерний вид с пирса набережной

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ



Визуализация: вечерний вид с пирса набережной

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ



Визуализация: вид со стилобата на набережную

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ



Визуализация: вид с Новоузенской

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ



Визуализация: вид с ул. Чернышевского

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ



Визуализация: внутренний двор делового квартала

Оригинал | УПРАВЛЯЕМ ПРОЕКТАМИ