Рай для релоканта: промзону КАМАЗа украсит техногород Когогина за 15 миллиардов

Мегапроект под кодовым названием «Дельта» с общагами и картингом займет более 30 гектаров. Публикуем эскизы

«Последние 20–25 лет КАМАЗ не участвовал в жизни Набережных Челнов», — напоминают архитекторы, говоря о, пожалуй, самом масштабном инвестпроекте завода в автограде. Эти эскизы мало кто видел — пока их обсуждают только профильные челнинские специалисты и ответственные за техногород сотрудники КАМАЗа. Проект уже готов, его автор — разработчик генплана Челнов Александр Дембич. «Начинку» техногорода продумывает привлеченное московское архитектурное бюро Citymakers. В том, что представляет собой мегапроект на отшибе автограда, как будут размещать общежития в санитарной зоне и где найдут финансы на реализацию, разбирался «БИЗНЕС Online».

КАМАЗ построит техногород «Дельта» с экосистемой для инженеров

КАМАЗ затевает большую стройку в промзоне Набережных Челнов. Ранее «БИЗНЕС Online» уже рассказывал о новом проекте. Техногород был презентован на инвестсовете у президента РТ Рустама Минниханова в июне 2023 года. Деталей, правда, тогда не было совсем, лишь известно, что инициатором выступил автогигант, а инвестором — КИП «Мастер».

Отметим, проект техногорода в первый раз представили еще в 2019 году Минниханову и генеральному директору госкорпорации «Ростех» Сергею Чемезову. Тогда задумку презентовали как многофункциональный спортивно-образовательный центр. Генеральный директор КИП «Мастер» Фарид Закиров пояснил «БИЗНЕС Online», что индустриальный парк — продолжение того проекта. Сегодня он получил название — техногород «Дельта».

«Мы делаем его шире. Тогда это был проект, связанный с привлечением молодежи в автомобилестроение, автомобильный спорт, — напомнил Закиров. — Сейчас же делаем инфраструктуру для новой части города, на которой можно было бы решать образовательные, спортивные задачи и задачи, связанные с размещением производств, лабораторий. Он объединит индустриальный парк, промзону и городскую среду. Это позволит привлечь новое население в Челны». Гендиректор КИП «Мастер» отметил, что это будут принципиально новые производственные площадки, соответствующие прогрессивным требованиям инвесторов и их работников.
Техногород разместится на участке, где уже строится центр электроники и элементов питания (ЦЭиЭП) «Олимп» напротив НТЦ КАМАЗа, рядом с IT-парком и автомобильным заводом автогиганта.
«Он (техногород — прим. ред.) связан с привлечением молодежи в автомобилестроение и автомобильный спорт. В рамках проекта будет создана инфраструктура для решения образовательных, спортивных задач и задач, связанных с размещением производств и лабораторий», — говорила на одном из заседаний горсовета Челнов замруководителя исполкома автограда Наталия Кропотова. Управляющая компания в лице КИП «Мастер» уже прорабатывает вопрос возможности заключения соглашения о защите и поощрении капиталовложений (СЗПК) по возмещению затрат на инфраструктуру, рассказала она.

По задумке разработчиков, техногород должен гармонично войти в городскую экосистему. Но самое главное — с помощью него КАМАЗ намерен привлечь инженеров и решить проблему зависимости автопрома от нескольких производителей электроники.

На большой территории техногорода появятся колледжи, общежития, экстрим-парк, торговый центр, зеленые бульвары — в проект заложено сразу три парка. Челнам, кстати, очень не хватает зелени, рассказал «БИЗНЕС Online» разработчик проекта Александр Дембич. «С большой натяжкой», по его словам, в городе насчитали 15–16% зелени, а по федеральным нормативам должно быть минимум 25%.

Архитектор Дембич с командой КГАСУ разработал проект для КАМАЗа еще в прошлом году — в общих чертах задумка была включена и в генеральный план Челнов.

Первый этап уже запущен

Постепенная реализация проекта уже началась со строительства центра электроники технопарка «Олимп». Ранее, кстати, на этом месте компания «Стройдеталь Холдинг» Константина Брусованского планировала возвести офисный центр, но задумка не осуществилась. Самая пафосная бизнес-незавершенка Челнов всплыла на Avito. Комплекс «Олимп» продавали за полмиллиарда.

Осенью 2022 года КИП «Мастер» выкупил у собственника 8,4 га земли вместе с недостроенным зданием. А теперь там появится научно-исследовательский, опытно-конструкторский центр и начнется мелкосерийное производство силовых энергоустановок, автоэлектроники и электрической трансмиссии.
Остальные площади поделят передовые инженерные школы при вузах — стратегические партнеры КАМАЗа, включая «КиберАвтоТех», а также партнеры автогиганта в области автомобильной электроники, сообщает корпоративное издание.

Второй очередью станет строиться отдельный лабораторно-производственный комплекс. По условиям программы КИП «Мастер» обязан будет наполнить «Олимп» резидентами, якорным станет камазовский ЦЭиЭП, а также другие службы блока развития автогиганта. По данным издания «Вести КАМАЗа», одним из резидентов площадки может стать и «Росатом».

Остальные площади поделят передовые инженерные школы при вузах — стратегические партнеры КАМАЗа, включая «КиберАвтоТех», а также партнеры автогиганта в области автомобильной электроники, сообщает корпоративное издание.

Деньги на «Олимп» планируется получить по специальной программе: около 900 млн рублей федеральных средств, 600 млн рублей даст Татарстан, порядка 750 млн возьмет на себя КАМАЗ. За это КИП «Мастер» обязан наполнить индустриальный парк резидентами. Впрочем, уверен Закиров, с этим проблем не возникнет. «Олимп» — длительный проект. Только первый этап займет три года, но «пусковой комплекс» для размещения резидентов будет готов в этом году.

Что касается самого техногорода, то он рассчитан на 10–15 лет, говорит Закиров. Будет запускаться в несколько этапов, каждый со своей командой, своими инициаторами и источниками финансирования. Ранее собеседники «БИЗНЕС Online» называли приблизительную сумму реализации проекта — 15 млрд рублей. Это оценка экономистов по показателям прошлого года. Сейчас же другие источники уточняют: сумма явно окажется выше из-за инфляции. Но то, что КАМАЗ взялся за такой масштабный и нужный для Челнов

проект, уже является успехом и показывает личную заинтересованность гендиректора автогиганта Сергея Когогина в решении проблемы с кадрами.

Ранее мы писали, что в 2022 году заводу не хватало 4 тыс. рабочих рук — об этом Когогин говорил публично на совбезе РТ. Руководитель пресс-службы завода Олег Афанасьев актуализировал данные для «БИЗНЕС Online»: сейчас трудно назвать точную цифру, сколько кадров не хватает. Постоянная потребность — примерно 500 человек. «Это не является критическим моментом», — отмечает Афанасьев. Недостаток покрывают аутстафферы — агентства, у которых можно «арендовать» необходимый на производстве персонал.

«У нас потребность в персонале увеличивается, так как мы наращиваем объемы производства и частично отказываемся от работы с аутстаффинговыми компаниями. При этом у нас сейчас положительная динамика по приему персонала, то есть принимаем больше, чем увольняется», — добавил он.

Участок большой, но

На масштабный проект техногорода выкупленных 8,4 га земли не хватит, писали «Вести КАМАЗа». Набережные Челны выделили автогиганту на правах льготной аренды 23,9 га стоимостью 600 млн рублей. Таким образом, с учетом собственных камазовских земель общая площадь будущего городка выйдет под 100 га — он захватит и часть территории с IT-парком.

Разработку мастер-плана будущего техногорода доверили московскому архитектурному бюро Citymakers — в распоряжении «БИЗНЕС Online» оказались их наработки. Наша газета обратилась к бюро за комментарием, в ответе Citymakers рекомендовали задать вопросы автогиганту.

Судя по эскизам, планы у КАМАЗа на эту территорию действительно глобальные. В первую очередь столичные архитекторы предлагают вписать индустриальную территорию в городскую жизнь. По мнению разработчиков, сейчас территория КАМАЗа и КИП «Мастер» будто выключена из системы общественных пространств, выступая обособленным островом. Участок находится внутри промышленного пояса и отделен от жилой застройки магистралями и коммунально-складской зоной. Комплексной интеграции не способствует и доступность общественного транспорта.

К слову, добраться до территории можно из всех трех районов города без пересадок, а вот пешком довольно сложно. Во-первых, ограничивает проходящая рядом с участком трасса М7. Во-вторых, пешком еще реально дойти, например, до парка «Гренада», но все остальное расположено относительно далеко: до «тюбетейки» — 1 час 15 минут, до парка «Прибрежный» — 1 час 35 минут…

Техногород планирует слиться с городом рекреационным маршрутом

Согласно мастер-плану, создать единую экосистему поможет рекреационный маршрут. По задумке, он соединит будущие культурные и спортивные центры техногорода с общественными пространствами Челнов.

Что нужно для рекреационного маршрута:
Логистика. Между «Олимпом» и НТЦ автогиганта через проспект КАМАЗа планируется организовать наземный переход. С другой стороны, через Автосборочный проезд, как и через улицу Машиностроительную (трасса М7), для выхода в город перекинутся пешеходные мосты. Кроме того, хотят благоустроить подэстакадную территорию и надземные пешеходные

переходы в промзоне. Автомобили должны заезжать на территорию техногорода с основной дороги в каждую зону парка отдельно. Это позволит, уверены специалисты, освободить центральную часть участка для пешеходов и общественных пространств.

Городские пространства. Рекреационный маршрут будет опоясывать все городские пространства с внутренними путями к центральным паркам и торговым центрам (парк «Победы», «Гренада», ТЦ «Омега» и др.). По задумке, основное маршрутное «кольцо» будет проходить через благоустроенную территорию вдоль долины реки Камы (ниже Набережночелнинского проспекта), озелененную набережную вдоль Камы и набережную им. Табеева с низким берегом. Кроме того, путь станет пролегать через оборудованную болотистую местность Шильнинского леса, а чуть поодаль планируется создать экологические тропы с арт-объектами. Примыкать к территории техногорода будут буферные скверы с локальным ретейлом, а самое сердце маршрута (вблизи площади Азатлык) займет площадь с розничной торговлей.

Учебные кампусы, жилая зона с отелем и дрифт-площадка

Разработчики техногорода ставят перед собой три задачи: создать площадку для обмена знаниями, брендовую городскую площадку и пространство для инноваций с единой бытовой и досуговой инфраструктурой. Так, проектом предусмотрен ретейл, спортивные площадки, общепит, культурные центры, гостиничный комплекс, зоны отдыха и крытый музей КАМАЗа. Создатели хотят популяризировать таким образом проекты «Атом» и «КАМАЗ» для вовлечения сотрудников и горожан в индустрию современного машиностроения. Всего, по планам автогиганта, в техногороде окажется задействовано более 10 тыс. человек — из них почти 5 тыс. будет только студентов, 650 спортсменов, кроме того, 1,5 тыс. мест для зрителей предусмотрено на спортивных трибунах.

Архитекторы поделили территорию на несколько зон: промышленная, спортивная, общественная, образовательная и жилая. Объекты будут расположены по контуру, похожему на дельту: между ними, как ручей, пройдут магазины, кинотеатр, концертная площадка, детский сад, оранжерея и точки общепита. Правда, такой вариант возможен лишь при переносе уже существующих объектов (Камского арматурного завода, АЗС и др.). Техногород встанет «лицом» к городской застройке магазинами, офисными и административными зданиями. Развлекательные и культурные объекты закроют собой некоторые производственные площадки.

При строительстве объектов авторы проекта намерены полностью сохранить существующее озеленение, а по периметру парка повсеместно будут располагаться зарядные станции для электромобилей. Архитекторы намерены создать городскую площадку и «места, где хочется проводить время и куда хочется переехать».

Что уже есть в мастер-плане:

НТЦ «Олимп». 10 тыс. кв. м займут офисы, чуть больше «квадратов» уйдет на многоуровневую парковку. Львиную долю территории займет производственная зона, научно-производственный комплекс и центр электроники. Кроме того, там предусмотрены склады, водородно-заправочная станция и сервисная станция обслуживания автомобилей.

Образование. Планируется, что на территорию технопарка перенесут из города некоторые учебные заведения дополнительного, среднего и высшего образования. Учить будущих и состоявшихся инженеров планируют Международный институт техники, технологии и

управления (МИТТУ), детский технопарк «Кванториум», многофункциональный центр «Техногород» (картинг-клуб), многофункциональный центр прикладных квалификаций машиностроения (МЦПК) и Технический колледж им. Поташова.

Правда, определенно пока можно говорить только о второй очереди колледжа им. Поташова, хотя желание работать в инженерном городке уже изъявила пара университетов, пишут «Вести КАМАЗа». ПИШ «КиберАвтоТех» по плану зайдет сюда только научной частью — передовую школу интересуют прежде всего лаборатории «Олимпа», сообщает издание.

Здесь проектировщики позаботились и об автомобилистах. На территории учебной зоны предусмотрено два паркинга — один на 2,9 тыс. кв. м, второй на 4,5 тыс. «квадратов».

В учебном городке планируется создать условия для проведения конференций, фестивалей и презентаций инноваций для научного сообщества, бизнеса, властей и горожан. Всего объект рассчитан на 4,8 тыс. обучающихся единовременно.

Жилая зона. В ней предусмотрены апартаменты, занимающие 24,5 тыс. кв. м, для 779 сотрудников «Олимпа», ПИШ, «Атома» и НТЦ, общежития на 13,6 тыс. «квадратов» мощностью 545 человек, гостиница на 150 номеров (300 человек) и детский сад на 50 детей. Всего в апартаментах будут проживать порядка 1 310 человек. Кроме того, в жилой зоне останется резервная территория на 79 тыс. кв. метров.

Зона «КАМАЗ-Мастер». Для любителей автомобильного спорта будут оборудованы трассы для картинга, автокросса и дрифт-площадка площадью 10 тыс. кв. метров. Кроме того, предусмотрены смотровая башня, VIP-зал, административно-бытовой комплекс, детский мини-городок и парковка для гостей. Парк-стоянка для техники (паддок) займет 3,8 тыс. кв. метров.

Объединить местных жителей и релокантов и сделать Челны городом-сервисом

При создании мастер-плана Citymakers провел «глубинные интервью» с 13 экспертами о переосмыслении Набережных Челнов, образе будущего, сервисе и людях. В списке есть громкие имена: гендиректор бренда «Атом» Игорь Повараднюк, замгендиректора КАМАЗа, директор по развитию Ирек Гумеров, директор фонда развития городов РТ Наиля Зиннатуллина, основатель и гендиректор Citymakers Петр Кудрявцев, HR-директор «Яндекса» Дарья Золотухина, директор по специальным поручениям корпорации «Ростех» Василий Бровко и др.
Местным экспертом выступила руководитель ивент-агентства «Маркетинг событий» Ирина Каримова. Она поделилась своим видением с «БИЗНЕС Online».

«На мой взгляд, этот проект должен решать задачу удержания молодых кадров и создать в Челнах технологический кластер: хорошие инженерные школы, школы специалистов профессионального мастерства, которые могут быть потом использованы в производстве. Безусловно, данный проект актуален и нужен, — рассказала Каримова. — Наверное, странно было бы делать проект, который был бы связан только исключительно с жителями Челнов. Если мы хотим создать что-то новое, то там как раз должны быть использованы идеи и опыт других стран и городов».

Кудрявцев считает (мнение было изложено в презентации мастер-плана), что нужно создавать город, который «зажигает звезды», место, принцип которого — приумножать индивидуальность, поддерживать амбиции и отмечать вклад в общее дело. «Время гениев-

одиночек ушло. Несмотря на то что есть люди-символы и нашей эпохи, эта история все равно в каком-то смысле размывается. Командное становится более эффективным, чем личностное. Инновации не могут быть решены одним человеком, мозг человека в одиночку не в состоянии объять эту мультивселенную», — уверен Кудрявцев.

CEO RedMadRobot Илья Самофеев думает, что Челны могут стать городом-сервисом. Удерживать жителей, по его мнению, помогут удобство реализации различных сценариев жизни, работы и отдыха, высокий уровень сервисной инфраструктуры и бесшовный «онбординг» в новую среду. «Придерживаюсь концепции города как сервиса: все можно сделать с точки зрения пользовательского пути — как туда добираются, как решаются бытовые вопросы, работа, досуг и так далее. Есть алгоритм, не нужно думать, как и ради чего ехать», — говорит он.

Золотухина считает, что за 1–3 года, которые планирует провести в техногороде релокант, необходимо создать для человека эмоциональную привязку к месту и встроить его и членов семьи в городскую жизнь. Необходимо, говорит она, интегрировать лучшие стороны идентичности Набережных Челнов в техногород, создать программы развития и поддержки культуры и досуга в автограде.

Корпоративный антрополог Олег Базалеев отмечает, что техногород должен стать открытым для жителей Набережных Челнов и гостей автограда, предлагая всем разные форматы профессиональных, образовательных и досуговых возможностей. Взаимодействие и интеграция «местных» и «приезжих» на территории, уверен он, являются важнейшим фокусом внимания при программировании территории. «Вахтовики и номады работают свою работу, но народ волнует, когда эти сотрудники выходят в комьюнити. Своими привычками и специфическими запросами они вторгаются и меняют городской быт — это всегда вызывает серьезные проблемы», — говорит Базалеев.

Он считает, что объединить местных жителей и релокантов также может «внешний враг, против которого они будут бороться». Например, сделать это экологично можно через спорт — если местное население и релоканты объединятся в одну команду и станут бороться с «противником».

А как же санитарная зона?

Впрочем, сам Дембич в беседе с «БИЗНЕС Online» одновременно ставит под сомнение реализацию проекта техногорода из-за действующей санитарной зоны предприятий КАМАЗа. «Она закрывает примерно половину территории, а с другой стороны находится полигон экологической службы, таким образом почти треть техногорода закрывается им с юга. Потому там остается относительно небольшой кусочек, который не покрыт этими санитарными зонами», — рассказал он.

Хотя жилая зона заданием не предусмотрена, отмечает архитектор, в проекте есть система общежитий, потому что на участке располагается несколько колледжей. «Более того, мы считаем, что на данной территории должен быть расположен политехнический университет. Вероятно, сейчас это станет относительно реальным, после того как министр образования РФ ездил в Набережные Челны, встречался с дирекций КАМАЗа. Я думаю, что вопрос о размещении в Челнах крупного политехнического университета таким образом как-то сдвинется с мертвой точки», — добавил он.

Конечно, построить инженерный городок можно, уверен Дембич. «Только для такого, во-

первых, надо вынести этот полигон экологический. На самом деле он, по сути дела, представляет собой мусорную свалку. Лучше пускай ее где-нибудь в Тукаевском районе организуют, там есть ресурсы для этого. Тогда значительная часть освободится от санитарной зоны», — считает разработчик.

Челнинский архитектор Равиль Сафиуллин в беседе с нашим корреспондентом отметил еще один минус проекта — территория будущего техногорода находится далеко от автограда. Первая дорога, по его словам, отсекает физически и ментально.

«То, что предлагает техногород, — это современное образование, которое выходит за границы здания. Кампус участвует в жизни города, и наоборот. Эта взаимосвязь очень важная, если мы ее рубим, как это было сделано на острове Русский во Владивостоке, то образовательный кластер превратится в унылую, депрессивную территорию. Успешный кампус — это когда мы идем по улице, а одна дверь в кофейню, вторая — в магазин, а третья — в аудиторию. Подобные проекты — современный тренд», — уверен он. Сафиуллин считает, что стратегия развития по кластерному признаку — перспективное направление. «Там, где сосредоточены компетенции и инфраструктура, имеет смысл упаковывать это образованием и комплексами», — говорит он.

Его отец, известный архитектор Ринат Сафиуллин и экс-глава союза архитекторов города, согласен с сыном и коллегой, но он выразил недовольство, что последние 10 лет местных архитекторов не привлекают к обсуждению таких проектов. «Варяги приезжают и что-то проектируют. Когда город проектировался между городом и автомобильным заводом, санитарно-защитная зона была, но не знаю, по чьему желанию ее все уменьшают и уменьшают, а влияние таким же и осталось. Это же коммерция, ради коммерции на все идут», — уверен он. Архитектор рассказал, что раньше технический кластер хотели строить напротив «Медгородка» в черте города. Но там возвели в итоге высотные дома, сокрушается он.

«Такие вещи должны быть максимально приближенными к городу. Туда ездить никто не будет. Если внутри было бы, то городская молодежь могла бы прийти туда и участвовать в жизни этого городка. А когда у черта на куличиках делается такой центр, кто туда придет? Если он вообще появится», — говорит Сафиуллин-старший.

Он считает, что у такого проекта должна быть хорошая транспортная или пешеходная доступность, и удивлен, что автогигант намерен реализовать такой масштабный инвестпроект для города. «Может, КАМАЗу дали пример: Менделеевск – „Аммоний“, Нижнекамск – СИБУР. Действительно, последние 20–25 лет КАМАЗ не участвовал в жизни города, да и сейчас не участвует», — рассуждает наш эксперт.

Мастер-план почти готов. А что дальше?

«Проект идет в графике, запуск „Олимпа“ ожидаем в этом году, — прокомментировал „БИЗНЕС Online“ Афанасьев. — По источникам финансирования остальных объектов работа ведется. Будем информировать по факту появления сведений».

Финансирование на проект КАМАЗ, по данным газеты, намерен получить через федеральные программы. К примеру, «Наука и университеты», «Приоритет 2030», «Спорт — норма жизни» и др. По мнению разработчиков, привлечь инвестиции поможет максимальная медийная поддержка, а известность проекта уменьшит первоначальные затраты. Как результат — Татарстан должен будет ассоциироваться с техногородом «Дельта».

«Пытаемся примерить различные меры государственной поддержки, которые можно было бы

применить. С учетом того, что предстоят, по всей видимости, изменения, нужно какое-то время дать всей команде, чтобы они поработали над этим», — рассказал «БИЗНЕС Online» Закиров.

Впрочем, перед началом реализации масштабных планов действительно предстоит еще много работы. Намеченные планы необходимо структурировать: составить генплан, определить инвестиционные лоты, выделить этапы развития, разработать коммуникационную стратегию, создать брендинг и вплотную заняться финансовой моделью и сметой на реализацию задуманного. На это уйдет порядка четырех-пяти месяцев, считают разработчики.

В этом году КАМАЗ закончит разработку концепции, построит финансовую модель, начнет привлекать инвестиции и входить в госпрограммы. В 2025-м автогигант намерен объявить публичный конкурс, реализовать проект колледжа им. Поташова и парка «Олимп», привлекать арендаторов и создать собственную управляющую компанию.

Поочередная реализация всех проектов намечена на 2028-й. Тогда же техногород наметит новые планы на два года, закроет часть госпрограмм и продолжит привлекать арендаторов. В 2030-м планируется запустить полноценную эксплуатацию объекта: создать попечительский фонд, пополнить график мероприятий и модернизировать проект и цели.

Регина Шафиева, Ксения Баринова