



Арт-завод «Доренберг»

Креативный кластер
местного значения.
Статус на 2022 год — действующий



1890 г.

Федор Федоровичем Доренбергом основан первый паровой пиво-медоваренный Знаменско-Подгорненский завод.

Источник: <https://pastvu.com/p/204731>



1910 – 1914 гг.

Продукция завода поставлялась в США, в частности, туда возилось пиво марки «Портер».

Этикетка от сорта пива, произведенного на Знаменско-Подгорненском пивоваренном заводе.

Источник: <http://www.rupivo.ru/index.php?id=244%D0%9B%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%B8>

1921 г.

Национализация и переименование завода в «Первый Иркутский государственный пивзавод»



Евгений Ефремов
основатель, идейный
вдохновитель
и совладелец Арт-завода «Доренберг»

Адрес

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Баррикад, д. 51
52.296023 104.306035

Контакты

🌐 www.dorenberg.ru

✉ office@dorenberg.ru

☎ 8 (3952) 54-64-14

Арт-завод «Доренберг» — место для тех, кто горит идеями и желанием развивать свои проекты в атмосфере сотрудничества и взаимной поддержки. Это дом для музыкантов, художников, танцоров, ремесленников, дизайнеров, архитекторов, IT-специалистов, и предпринимателей всех направлений, желающих развивать свои проекты в условиях коллаборации.



1984 г.

Вместо старого пивоваренного завода запущен на новом месте «Иркутский пивобезалкогольный комбинат»

7 января 1985 г.

На старом заводе розлита последняя бутылка пива. Старый комплекс зданий был закрыт.

2008 г.

Комплекс зданий бывшего завода приобретен в собственность АО «АСКОН»

Источник: https://irkutsk.infoskidka.ru/torgovye_centry/dorenberg-barrikad-51-131401.html

2017 г.

открытие креативного кластера Арт-завод «Доренберг»

Источник: <https://www.2do2go.ru/uploads/0f951e14d77a1d436f9b0dc7c8b66cab.jpg>

В 2017 году завод «Ф.Ф. Доренберг» пережил новое рождение. Его пространство было полностью переосмыслено, сохранив его аутентичность. Кирпичные стены с элементами деревянного декора, сдержанная цветовая гамма старинных фасадов гармонично сочетаются с граффити, URBAN-элементами, деталями современного искусства и арт-объектами.

Примечание: Концепция преобразования завода в креативный кластер была разработана в 2016-2017 гг. компанией «FlaconX» по инициативе Евгения Ефремова.

В настоящее время на территории Арт-завода функционирует музей стрит-арта, а сама площадка стала местом проведения всех значимых событий в сфере уличной и альтернативной культуры.



«Лужайка» - пространство для уличных мероприятий

Источник: https://vk.com/wall-147446976?offset=200&z=photo-147446976_457248328%2Falbum-147446976_00%2Frev



Корпус «Варочный цех»

Источник: <https://vk.com/artzavoddorenberg?w=club147446976>



Схема территории Арт-завод «Доренберг»
Источник: <http://flaconx.ru/dorenberg>

Управление

Формат управления:

Управление объектом и оказание услуг резидентам осуществляет собственник, АО «АСКОН».

Услуги УК:

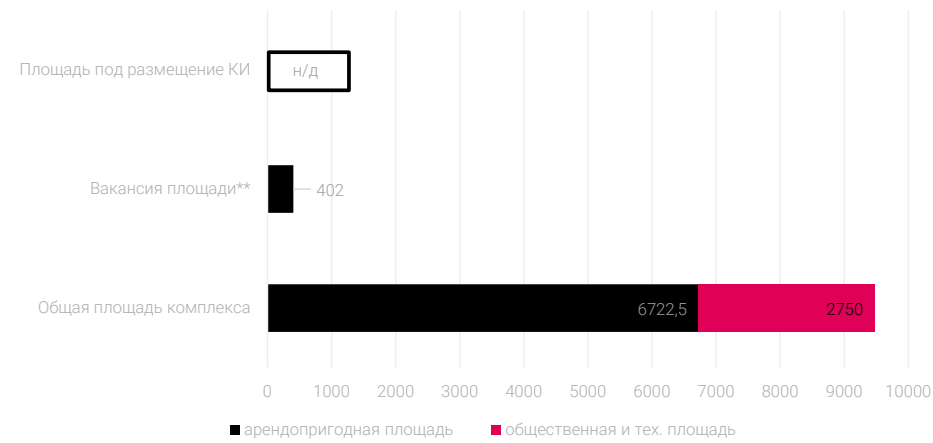
- сдача в аренду помещений резидентам, в том числе на льготных условиях.
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана)
- сдача в аренду шеринговой инфраструктуры
- сдача в аренду оборудования
- организация и проведение мероприятий
- проведение совместных мероприятий с резидентами

Территориальные характеристики

- Общая площадь территории – 1,6278 Га
- Общая площадь комплекса зданий на момент обследования составляет 9472,6 м²*
- Форма собственности – частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН и экспертной оценки, составленной на основе анализа поэтажных планов.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных ЕГРН и экспертной оценки поэтажных планов.

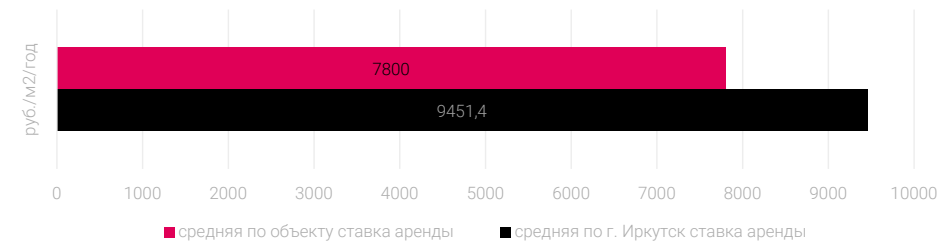
** Объем вакансии определен на основе анализа предложений web-сайта объекта (<https://dorenberg.ru/arenda-pomesheniy>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией (собственником):

- лекторий – лофт «Пиксель» (88 м²)
- эвент зал — «Доренберг холл» (1200 м²)
- эвент двор (летняя эвент площадка)

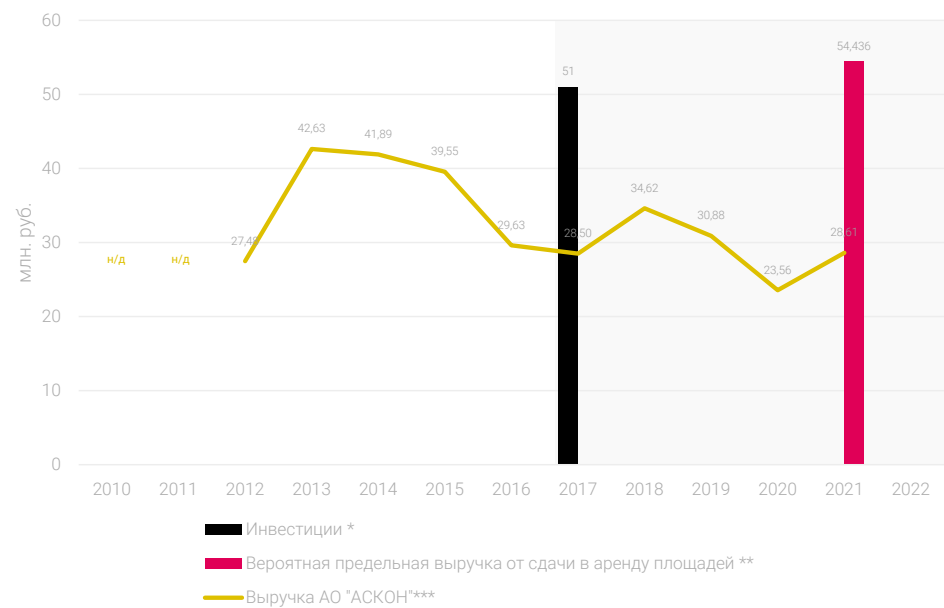
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web платформы ciap.ru по г. Иркутск. Средняя ставка аренды на объекте указана по данным УК (<https://dorenberg.ru/arenda-promesheniy>).

Сводный график финансовых показателей



* По данным СМИ, социальных сетей объекта (<https://vk.com/@artzavoddorenberg-soosnovatel-art-zavoda-dorenberg-evgenii-efremov-nasha-zadac>) и авторов концепции (<http://flaconx.ru/dorenberg>) известно, что в период 2016 - 2017 годов владельцами объекта были вложены средства в размере 51 млн руб. на ремонт и реконструкцию зданий.

** Объем вероятной выручки указан исходя из полной загрузки арендопригодной площади объекта по средней ставке аренды м²/год на объекте.

*** Данные о выручке АО «АСКОН» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов – 35.*

* Общее число резидентов определено по данным о компаниях, отметивших адрес объекта в качестве места размещения, представленным на web-порталах 2GIS, СПАРК Интерфакс, Яндекс карты, социальных сетях и официальном сайте объекта.

График распределения резидентов по соответствию креативным индустриям (КИ) (ед.)

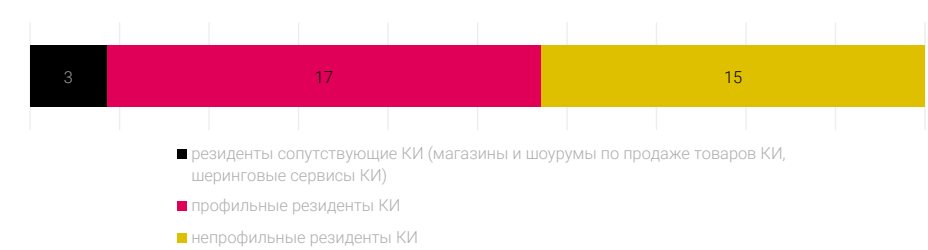
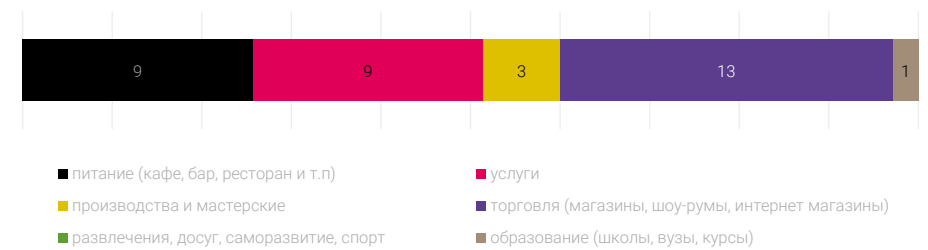


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Согласно графикам структуры резидентов видно, что значимая часть резидентов представляет услуги торговли. Политика отбора и поддержки УК профильных резидентов направлена на резидентов представляющих сферу креативных индустрий в целом без специализации.

Анализ социальных сетей Арт-завода «Доренберг» показал, что за 2021 год было проведено 92 мероприятия. При этом согласно данным, опубликованным на официальном сайте на территории Арт-завода, проводится 300 мероприятий в год.³⁶⁸

³⁶⁸ <https://dorenberg.ru/>

Социальные сети (охват аудитории объекта)³⁶⁹

INST

www.instagram.com/dorenberg.ru³⁶⁹

FB

www.facebook.com/artzavod.dorenberg³⁶⁹

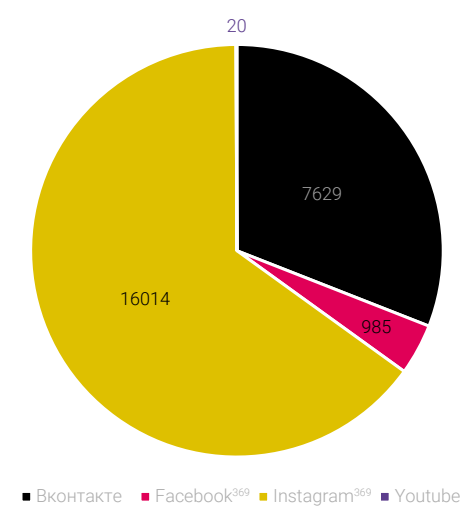
VK

vk.com/artzavoddorenberg

YT

www.youtube.com/channel/UCbZRxjWT7Ugz876VzjnVV1g

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях³⁶⁹



³⁶⁹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

Анализ активности и структуры аудитории Арт-завода «Доренберг»

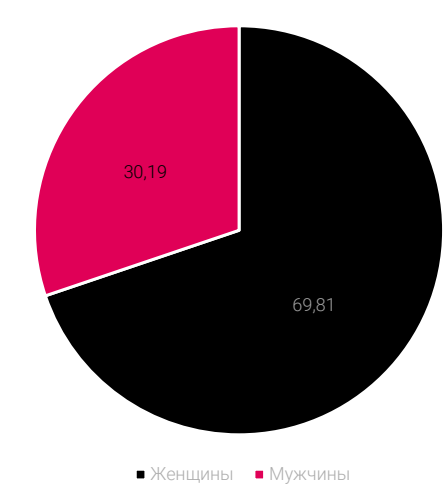
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram³⁷⁰, в 2022 году.

0.7 %

Вовлеченность аудитории (ER)

Примечание: engagement rate или сокращённо ER — уровень вовлечённости — то, как аудитория проявляет активность в аккаунте или под публикацией в соцсетях

Диаграмма распределения подписчиков аккаунта по полу



³⁷⁰ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

График распределения подписчиков аккаунта по странам

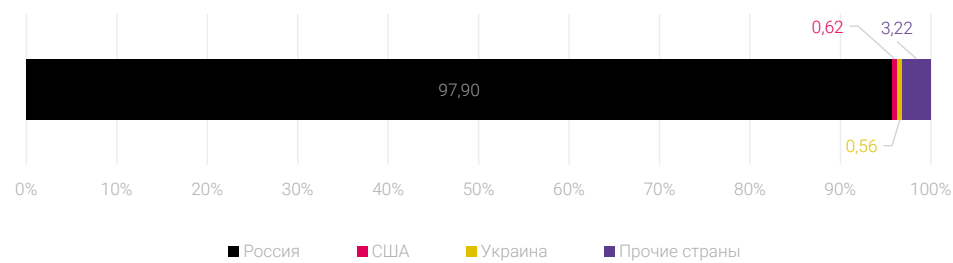
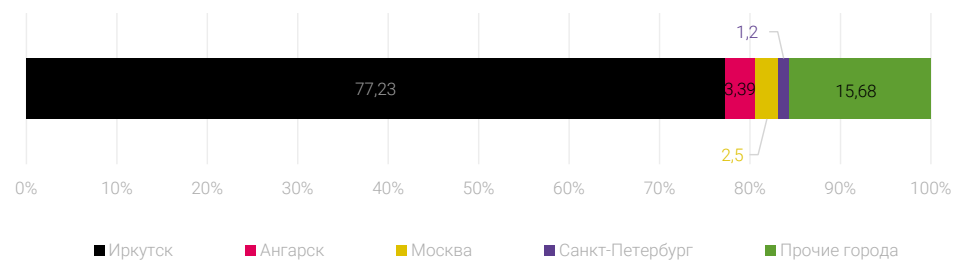


График распределения подписчиков аккаунта по городам



Есть понятия «арендатор» и «резидент». Так вот, наша задача – научить людей быть не арендаторами, а резидентами, что подразумевает отношение к своему офису как к дому, - объясняет сооснователь Арт-завода. - Мы стараемся знакомить наших резидентов друг с другом и добиваемся, чтобы они налаживали между собой добрососедские отношения – условно говоря, чтобы они «ходили друг к другу за солью». У нас, к примеру, есть чат в мессенджере WhatsApp³⁷¹, куда мы добавляем всех, кто работает на нашей территории. Эти добрососедские отношения и есть главный фундамент нашего Арт-завода». ³⁷²



Евгений Ефремов
основатель, идейный вдохновитель и совладелец Арт-завода «Доренберг»

³⁷¹ WhatsApp — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации

³⁷² <https://vk.com/@artzavoddorenberg-soosnovatel-art-zavoda-dorenberg-evgenii-efremov-nasha-zadac>