

ROTTEN STEIN

Архитектура и строительство загородных домов премиум-класса

СОДЕРЖАНИЕ КАТАЛОГА

- | | | | |
|-----------|----------------------------------|-----------|-------------------------|
| 04 | Обращение генерального директора | 18 | Строительство |
| 05 | О компании | 20 | Инженерные коммуникации |
| 06 | Флагманские проекты | 22 | Дизайн интерьера |
| 12 | Преимущество в деталях | 24 | Ландшафтный дизайн |
| 13 | Этапы проекта | 26 | Ваш новый образ жизни |
| 14 | Интервью с заказчиком | 27 | Наше портфолио |
| 16 | Проектирование | 39 | Контакты |



На протяжении уже 9 лет мы эффективно сочетаем европейские технологии со спецификой строительства в России. Компания Rotenstein не просто строит загородные дома, а погружается в ваш образ жизни, чтобы подчеркнуть его уникальность.

Наша команда понимает, как важны для вас время и качество. Полностью разделяя эти ценности, мы сотрудничаем с проверенными партнерами и тщательно прорабатываем каждую деталь. Это позволяет нам избежать неточностей при создании проекта и предлагать вам рациональные решения при строительстве дома вашей мечты.

Создать «фамильную ценность», где будет комфортно и беззаботно жить не только вам, но и последующим поколениям, — это то, чем живет компания Rotenstein.

Сергей Миронов
Генеральный директор Rotenstein

**Флагманские
проекты**

**Как мы подходим
к строительству
дома**

**Наши
достижения**

**Интересные
факты о нас**

**Превосходство
в деталях**

О КОМПАНИИ

ФЛАГМАНСКИЕ ПРОЕКТЫ

Дом в Риверсайде

Просторный двухэтажный комплекс в стиле райт площадью 407 кв.м. с торжественными фасадами и функциональной планировкой, особенность проекта — необычное размещение межэтажной лестницы.



Дом в Ильинском

Проект двухэтажного особняка в стиле хай-тек общей площадью 567 кв.м. с оригинальной фасадной отделкой из натурального камня и термодерева, эксплуатируемой кровлей и просторной террасой для приема гостей.

i Любой проект может быть доработан согласно вашим индивидуальным пожеланиям.

Дом в Истринском лесу

Проект дома в стиле шале с панорамными окнами площадью 869 кв.м. с уютным пространством для встреч с друзьями на первом этаже, зоной отдыха с особым микроклиматом на втором и мансардой для отдыха шумной компанией.



Дом в Барвихе

Проект двухэтажного элитного особняка в классическом стиле площадью 1129 кв.м. с просторным холлом и парадной лестницей, уютным каминным залом и многофункциональным спа-комплексом.

КАК МЫ ПОДХОДИМ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ВАШЕГО ДОМА

1 глубина планирования
мы погружаемся в ваш образ жизни, чтобы продумать и реализовать проект в мельчайших деталях

2 гибкость
мы всегда можем скорректировать проект или ход работ в случае, если у вас кардинально изменятся предпочтения

3 экономия времени
мы выполняем под ключ все работы по строительству дома, освобождая вас от необходимости непрерывного контроля и решения рутинных задач

4 надёжность
мы сотрудничаем только с сертифицированными производителями, обучаем персонал в Европе, работаем с передовыми программами для проектирования, расчетов и интеллектуального планирования этапов проекта

5 эксклюзивная компетентность
мы строим дома в коттеджных поселках премиум-класса, знаем особенности их внутренней экосистемы, поэтому в проекте учитываем и ваше будущее взаимодействие с инфраструктурой элитного поселка



ПРОЗРАЧНОСТЬ

Мы предоставляем доступ ко всем процессам и отчетности, чтобы у вас было полное представление об этапах проекта.





**Мы построили дома
в коттеджных поселках
премиум-класса:**

- Millennium Park
- Ренессанс Парк
- TEN
- и др.



НАШИ ДОСТИЖЕНИЯ



Компания выдержала ряд экономических кризисов, а в кризис 2014 года достигла максимального объема продаж, выполнив все обязательства перед клиентами

1986

год основания компании в Австрии

457

домов всего построено

103

сотрудника в штате

2011

год прихода компании в Россию с популярными домами в стиле шале

286

проектов разработано с нуля

9

лет работы, что позволило стать флагманом в строительстве элитной недвижимости



Умное планирование

используем интеллектуальную IT-систему планирования GanttPRO, которая гарантирует выполнение нами обязательств в полном объеме и точно в срок

ИНТЕРЕСНЫЕ ФАКТЫ О НАС

1 Самое эффективное решение в заданных условиях

На участке ограниченного размера дом заказчика располагался в 1,5 метрах от забора, что могло вызвать сдвиг соседнего дома в вырытый котлован — нами были проведены масштабные работы по укреплению фундамента (установка шпунтов Ларсена) во избежание масштабных последствий

2 Самые необычные вводные

Подземная река под участком заказчика — мы произвели дренажные и земельные работы с устройством послойной подушки из щебня, учли данные особенности при разработке фундамента и смогли успешно возвести большой и надежный дом

3 Беспрецедентная помощь заказчику

В Rotenstein обратился заказчик, чей участок расположен в природоохранной зоне — наши специалисты совместно с партнерами провели дополнительные земельные экспертизы и профессионально решили вопрос с госорганами, что позволило построить на этом участке дом согласно требованиям Земельного кодекса

4 Самый необычный инженерный запрос

Реализовали лифт, позволяющий спускаться на автомобиле в подземный гараж

5 Самый необычный дом

По желанию заказчика реализовали подземный переход между домом и спа-комплексом на уровне 7 метров под землей

6 Лучшее доказательство доверия

80% заказчиков, которые привлекли стороннюю компанию для независимой оценки строительства, в итоге отказались от ее услуг, убедившись в компетентности и взыскательности технадзора, привлеченного Rotenstein

7 Пример эффективного конструктивного решения

Изготовленные на заказ по проекту Rotenstein гнуто-клееные балки собственной разработки позволили заказчику увеличить полезную площадь мансардного этажа

8 Перепроектирование дома

Нам приходилось переделывать сторонние проекты, с которыми приходили заказчики, чтобы избежать необратимых последствий при строительстве дома

9 Самое необычное решение по ландшафтному дизайну

Для заказчика, который коллекционировал полотна маринистов, мы выложили цветник в виде его любимой картины

ПРЕИМУЩЕСТВО В ДЕТАЛЯХ

За годы работы мы построили уникальную экосистему бизнес-процессов и компетенций. Качественное отличие подхода Rotenstein позволит вам быть спокойными за ход строительства, сроки и качество работ:

- **Фиксированная стоимость строительства:** сумма договора остается для вас неизменной на весь период работ.
- **Сильная профессиональная команда:** дом вашей мечты реализуют опытные и преданные своему делу специалисты, которые проходят обучение в Европе, регулярно участвуют во внедрении и адаптации новых технологий.
- **Собственный конструкторский отдел:** благодаря глубокой проработке расчетов мы закладываем в проект запас прочности и оптимальный объем строительных материалов, так вы экономите бюджет, а дом сохраняет надежность.
- **Ведущие европейские подрядчики:** все задачи по строительству вашего дома мы решаем быстро и качественно благодаря партнерству с крупнейшими производителями технологий и материалов.
- **Независимый технадзор:** инженер независимого технического надзора, действуя исключительно в ваших интересах, контролирует проект с этапа проектирования, принимает завершённые и скрытые стадии работ, может приостановить их до устранения недочетов.
- **Перекрестная проверка проекта:** взаимоконтроль в командной работе над проектом исключает появление ошибок на стройплощадке.
- **Личный кабинет:** у вас есть доступ к фото, видео и документальным отчетам по каждому этапу стройки, за ходом которой можно следить онлайн.
- **Принцип одного окна:** вашим партнером на период строительства становится проектный менеджер, который предоставляет отчет по результатам стройки, освобождая вас от контроля за рутинными процессами.
- **Банковский аккредитив:** вы можете оплачивать работы со счета банка-гаранта, который будет переводить средства на счет Rotenstein только по факту выполнения работ и предоставления соответствующего пакета документов.
- **Гарантия на дома:** гарантия на все материалы и виды работ, а также регулярное обслуживание компанией Rotenstein дарят вам уверенность в том, что дом прослужит не одному вашему поколению.



ЭТАП 1

ИНТЕРВЬЮ С ЗАКАЗЧИКОМ

В интересной, увлекательной беседе в комфортной обстановке мы помогаем нарисовать в воображении ваш будущий дом. Вместе мы формулируем предпочтения по тому, каким вы видите его внешний вид и внутреннее пространство, как мечтаете обустроить территорию участка. Идеи, заложенные на данном этапе, служат фундаментом для всего проекта.

цель



Составить техническое задание на проектирование будущего дома на основании предпочтений заказчика и рекомендаций архитектора Rotenstein.

срок



1 день.

что получаете

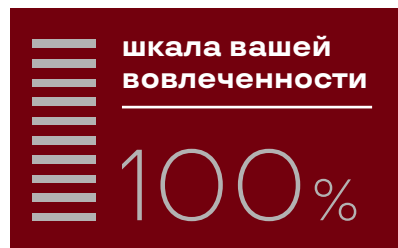


Подробное техническое задание на проектирование дома.

кто делает



Архитектор, главный архитектор, проектный менеджер.



Вы подробно рассказываете нам, в каком доме хотите жить

ЧТО ДЕЛАЕМ

1

Знакомим заказчика с главным архитектором

2

Фиксируем состав семьи, количество постоянно проживающих

3

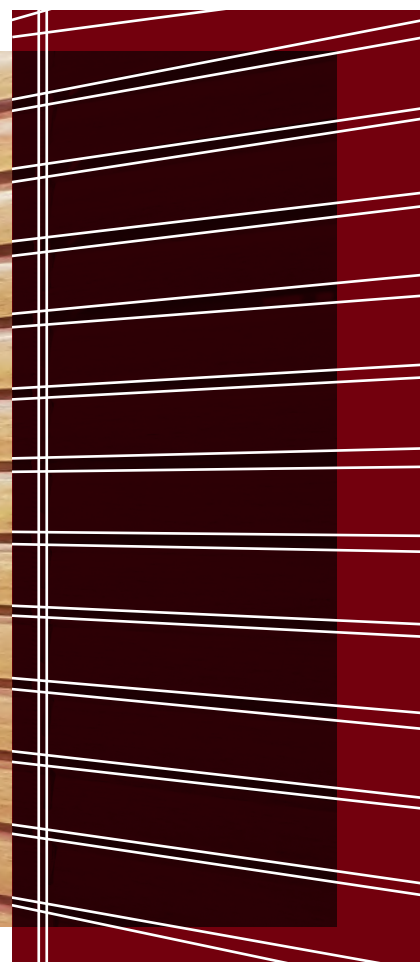
Узнаем средний рост членов семьи для выбора высоты лестничного марша, наличие в семье правшей/левшей для правильной эргономики пространства и другие нюансы

4

Фиксируем хобби каждого члена семьи, требующее отдельного помещения (например, кабинет, мастерская, оружейная, библиотека)

5

Определяем стилистические предпочтения в архитектуре дома, дизайне интерьера и ландшафтном дизайне



6

Фиксируем предпочтения по внутренней планировке помещений

7

Отмечаем необходимость в геодезическом и геологическом исследовании участка

8

Определяем площадь и этажность здания, тип фундамента, кровли, окон, отделку фасада

9

Фиксируем дополнительные строения, которые планируете размещать на участке

10

Определяем планируемый бюджет строительства

ЭТАП 2

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

От этапа проектирования зависит, насколько полно ваши пожелания будут воплощены в будущем доме и насколько гладко пройдет процесс строительства без того, чтобы вносить правки в изначальный проект.

цель



Основываясь на ваших пожеланиях и особенностях земельного участка, создать визуально и технически проработанный проект будущего дома. Составить смету строительства.

срок



От 1 до 3 месяцев.

что получаете



Альбом с проектом будущего дома с 3D-визуализацией, рабочей документацией с описанием архитектурных, конструкторских решений.

кто делает



Архитектор, главный архитектор, конструкторы, инженеры, ландшафтный дизайнер, дизайнер интерьеров, инженер технадзора, менеджер проекта.



Совместно с архитектором определяете внешний вид дома и его внутреннюю структуру

ЧТО ДЕЛАЕМ

1

Проводим первичный осмотр участка

2

Обследуем и определяем границы участка

3

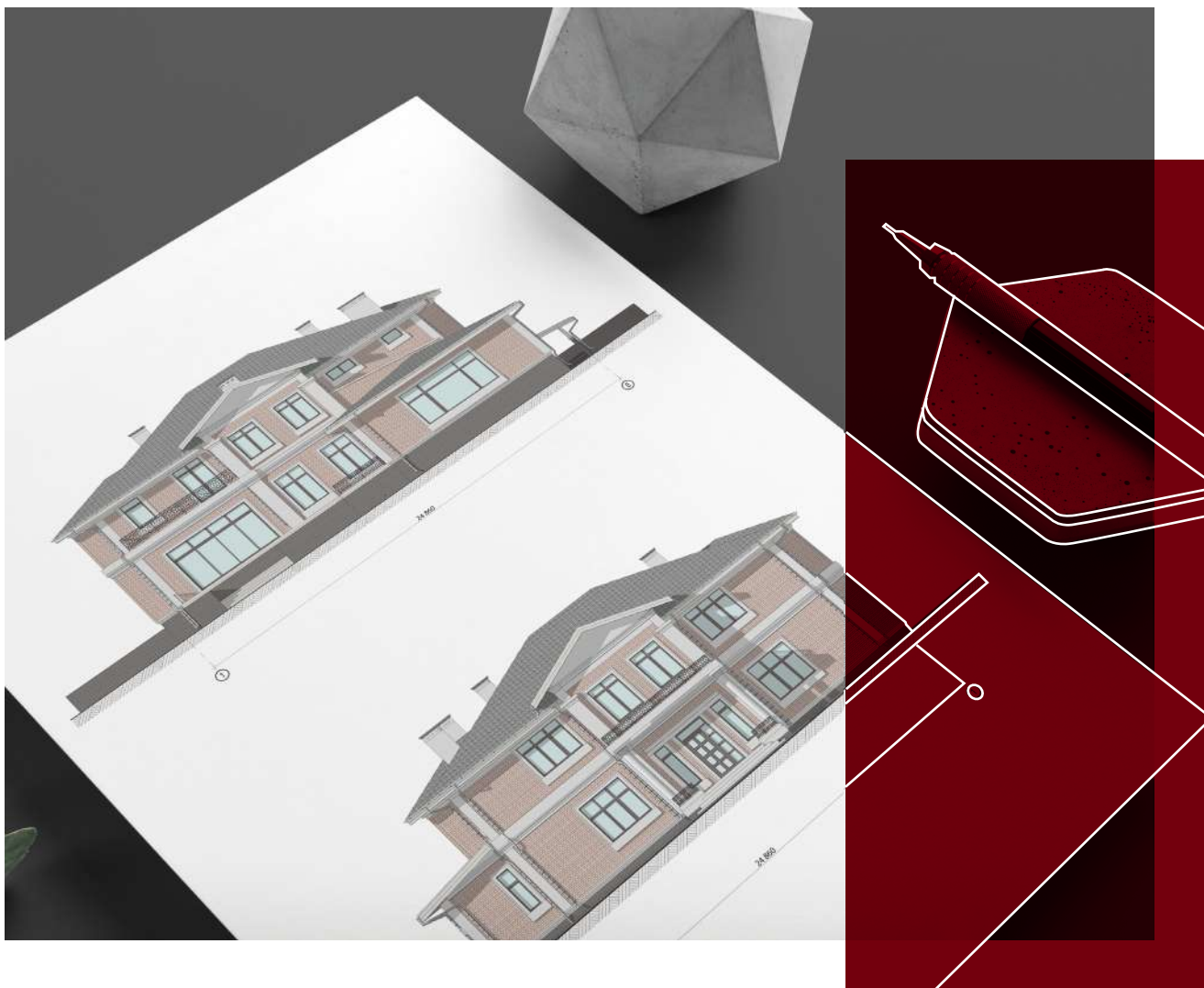
Разрабатываем оптимальный тип фундамента для данного участка

4

Составляем смету на строительство

5

Получаем разрешение на строительство



6

Проектируем архитектуру дома и объемно-планировочные решения

7

Создаем BIMx-модель, которая позволит вам совершить виртуальную прогулку по будущему дому

8

Проектируем закладные для инженерных коммуникаций

9

Готовим рабочую документацию (РД)

10

Подключаем к Личному Кабинету на сайте Rotenstein

ЭТАП 3

СТРОИТЕЛЬСТВО

Ключевой этап проекта, в ходе которого ваши пожелания и наши проектные решения начинают претворяться в жизнь. С помощью проверенных технологий строительства, архитектурного и технического надзора мы возводим дом согласно утвержденным чертежам и графику производства работ.

цель



Заложить фундамент, возвести стеновой комплект и перекрытия, смонтировать кровлю, окна, двери. Произвести отделку фасадов.

срок



От 3 месяцев в зависимости от сложности проекта и площади дома.

что получаете



Тепловой контур дома с отделкой фасадов. Без внутренней отделки.

кто делает



Строительная бригада, прораб, инженер технадзора, архитектор, главный архитектор, проектный менеджер, специалист отдела снабжения.



Принимаете отчеты о результатах этапов стройки

ЧТО ДЕЛАЕМ

1

Организуем строительный городок

2

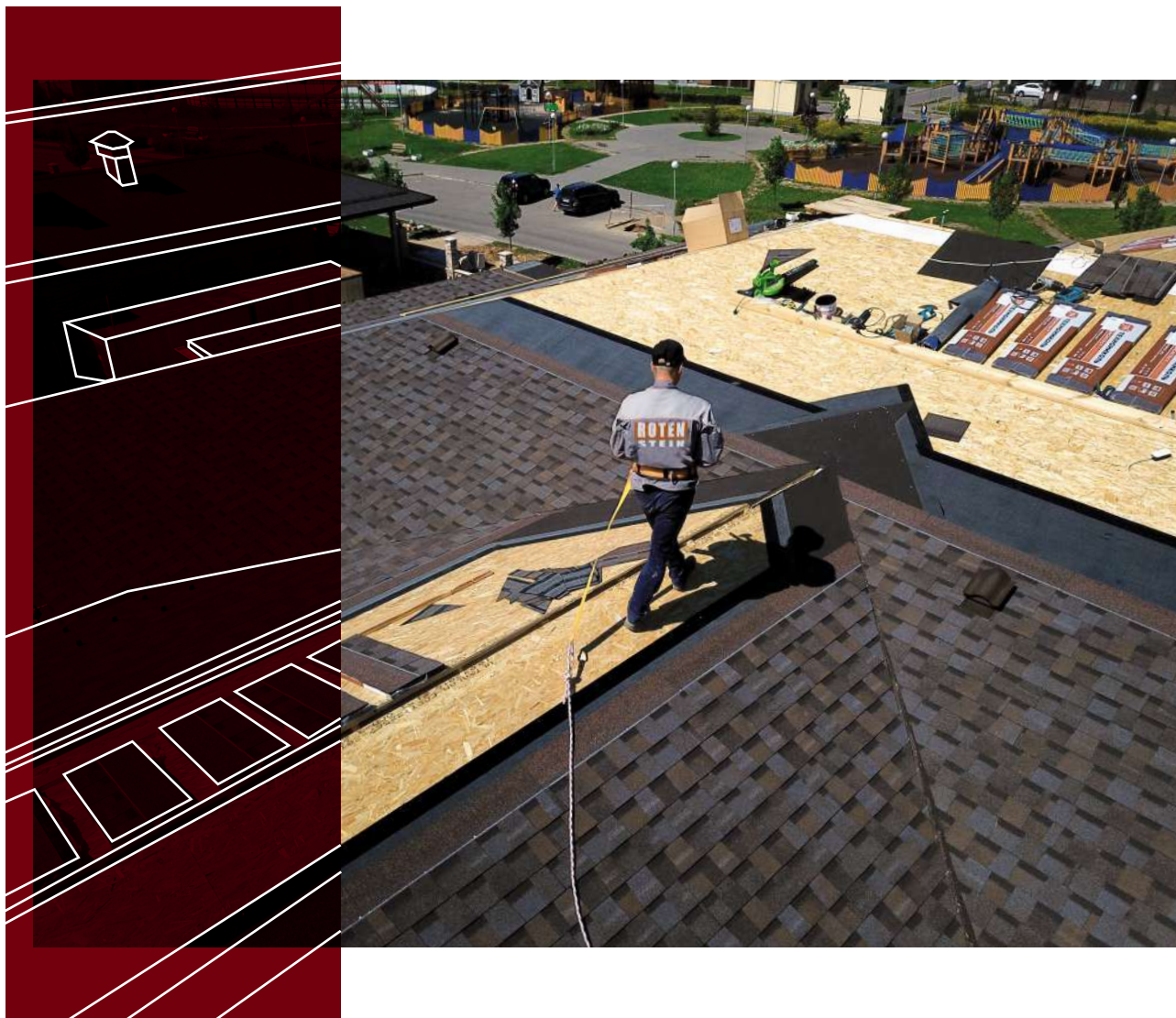
Закладываем фундамент

3

Возводим стеновой комплект, межэтажные перекрытия, внутренние перегородки, лестничные марши (при наличии)

4

Монтируем кровлю



5

Устанавливаем
окна и двери

6

Производим отделку
фасадов

7

Каждый из обозначенных этапов проходит проверку независимым инженером технадзора, который контролирует выполнение работ и проверяет на качество и соответствие проекту, представляя ваши интересы на стройплощадке

ЭТАП 4

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

На этом этапе проекта мы превращаем ваш дом в комфортное и безопасное пространство с определенным набором удобств. За качество вашей жизни в этом пространстве отвечают внутренние и внешние инженерные системы.

цель



Спроектировать и установить внутренние и внешние инженерные коммуникации, произвести подключение к сетям водоснабжения, электросетям, готовым газовым магистралям.

срок



от 4 месяцев в зависимости от площади дома и сложности инженерных систем.

что получаете



Установленные и подключенные инженерные коммуникации с пакетом рабочей документации.

кто делает



Проектировщик, инженер технадзора, архитектор, дизайнер интерьеров, проектный менеджер, специалисты по монтажу.



Совместно с инженером-проектировщиком определяете наличие и состав инженерных коммуникаций

ЧТО ДЕЛАЕМ

1

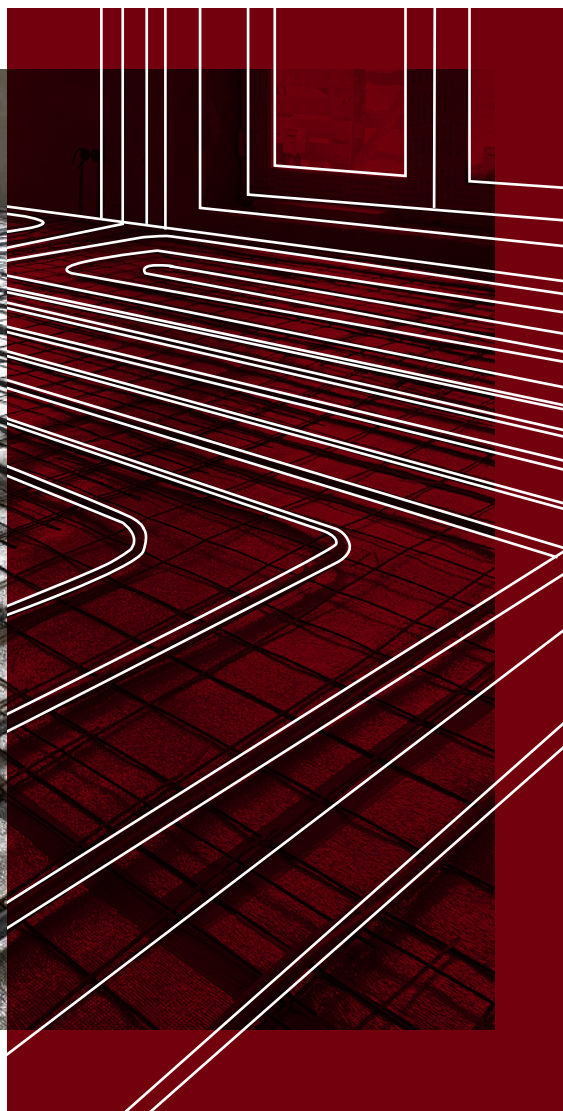
Проектируем состав и логику размещения инженерных систем для их эффективной интеграции в конструкцию дома

2

Процесс проектирования согласовываем с главным архитектором, дизайнером интерьеров и ландшафтным дизайнером для гармоничного расположения и укрытия всех систем

3

Проводим монтаж инженерных систем: системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, вентиляционной системы, канализации, электроснабжения



4

Производим подключение к локальным сетям водоснабжения, электросетям, готовым газовым магистралям

5

Разрабатываем и монтируем слаботочные системы, а также системы "Умный дом" (при наличии в проекте).

ЭТАП 5

ДИЗАЙН ИНТЕРЬЕРА

Наступает этап, когда ваш дом готов к внутреннему декору. Мы продумываем сценарий эксплуатации и функциональность каждого помещения, чтобы оно непременно отражало вашу индивидуальность, неповторимый стиль жизни.

цель



Выполнить внутреннюю отделку, обустроить и декорировать дом в соответствии с дизайн-проектом.

срок



От 6 месяцев в зависимости от площади дома и скорости утверждения вами дизайн-концепций.

что получаете



Оформленный интерьер готового для проживания дома с дизайн-проектом и 3D-визуализацией.

кто делает



Дизайнер интерьера во взаимодействии с архитектором, главным архитектором, конструкторами, инженерами, ландшафтным дизайнером.



Сообщаете пожелания и утверждаете предлагаемые решения

ЧТО ДЕЛАЕМ

1

Проводим интервью, узнаем ваши предпочтения по стилю интерьера, зонированию пространства, мебели и декору

2

Разрабатываем дизайн-проект с необходимыми чертежами, указанием материалов и предметов интерьера, выполняем 3D-визуализацию



3

Выполняем внутреннюю отделку и обустройство дома в соответствии с дизайн-проектом

4

Ведем авторский надзор на каждом этапе работ по дизайну интерьера с выездом на объект 2 раза в неделю

ЭТАП 6

ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН

Наша задача — завершить образ дома, сделав сочетание участка с экстерьером и интерьером дома цельным и гармоничным. Создавая красивый и лаконичный сад мечты, который вы рисовали в своем воображении, мы наделяем его вашей семейной историей. По вашему желанию мы сохраняем первозданный ландшафт или изменяем рельеф участка. При этом, заботясь о сохранении деревьев, мы можем органично задействовать их, например, в теневой зоне отдыха или на игровой площадке для ваших детей.

цель



Произвести благоустройство земельного участка в соответствии с ландшафтным дизайн-проектом.

срок



От 4 месяцев.

что получаете



Обустроенный и облагороженный земельный участок с ландшафтным дизайн-проектом, 3D-визуализацией и технической документацией.

кто делает



Ландшафтный дизайнер во взаимодействии с главным архитектором, инженерами, геодезистом, гидрологом, лесником, арбористом.



Сообщаете пожелания и утверждаете предлагаемые решения

ЧТО ДЕЛАЕМ

1

Проводим интервью, узнаем ваши предпочтения по наличию малых архитектурных форм, зонированию участка, стилю

2

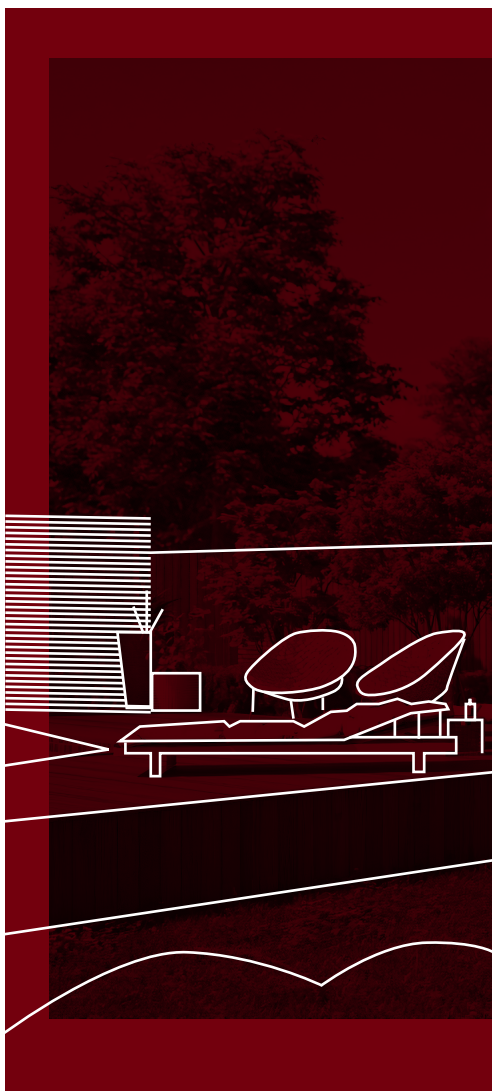
Разрабатываем ландшафтный дизайн-проект с необходимой технической документацией, выполняем 3D-визуализацию

3

Производим монтаж внешних инженерных коммуникаций: систем освещения, дренажа и полива

4

Устанавливаем малые архитектурные формы, освещение, водные объекты на участке, дорожки и площадки



5

Проводим озеленение участка согласно дендроплану с учетом наличия/отсутствия аллергии на растения у членов семьи, разбиваем клумбы, обустроиваем газон

6

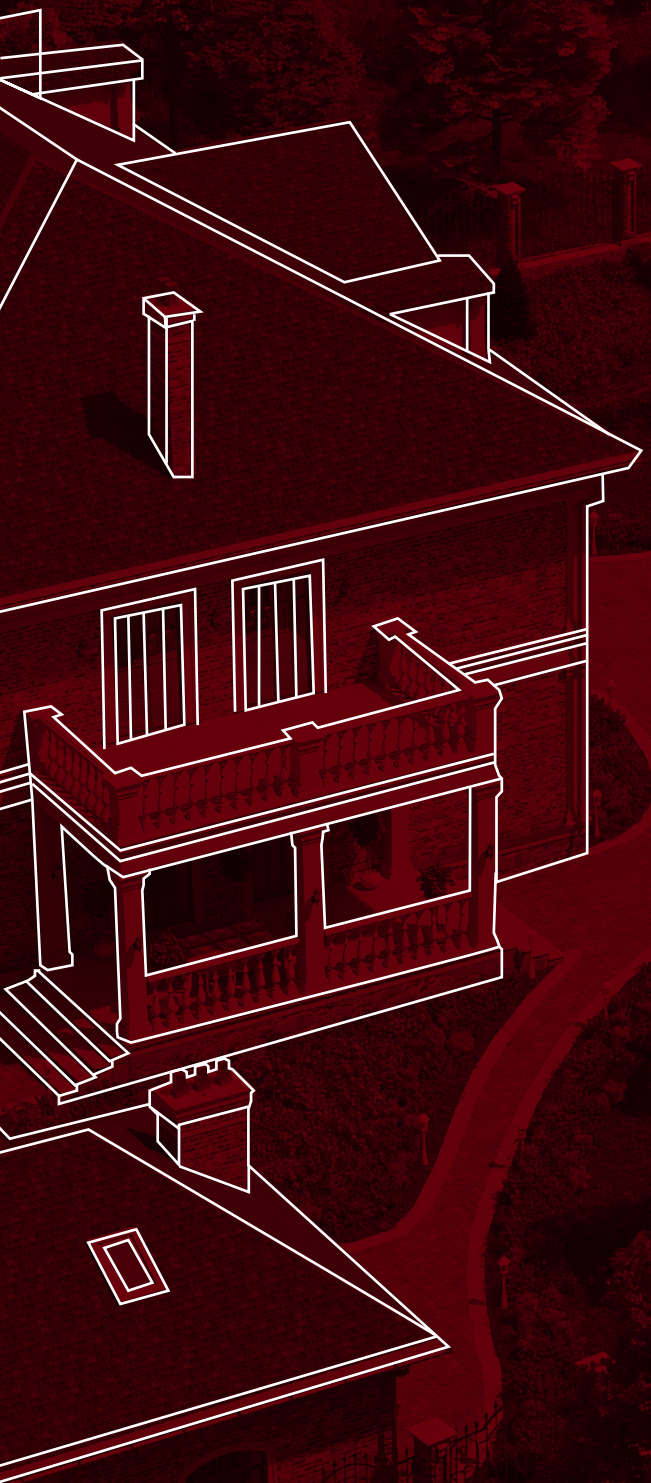
Ухаживаем за участком, составляем график подкормки и полива, даем рекомендации по уходу за растениями

7

Ведем авторский ландшафтный надзор на каждом этапе

8

Даем гарантии на оборудование, малые формы, растения, проводим гарантийное обслуживание

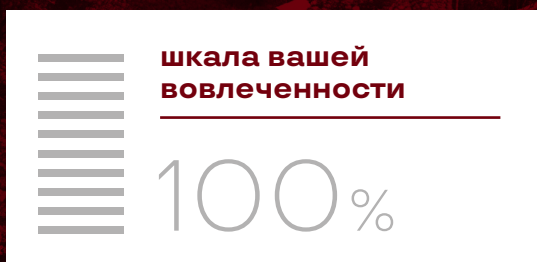


ВАШ НОВЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ

**Ваш дом построен,
добро пожаловать!**

Переехав, вы будете наслаждаться созданным специально для вас уютным и функциональным пространством. Мы уверены в результате, поскольку дом, построенный для вас Rotenstein, — это:

- стильный, комфортный и полностью готовый для проживания дом
- где учтены и воплощены в реальность все ваши пожелания
- надежный, с высокими прочностными характеристиками
- с юридически безупречной историей и рабочей документацией
- с гарантией на все здания, оборудование, элементы озеленения и работы.



**С акцентом на качество
и вашу индивидуальность,**

ROTENSTEIN

НАШЕ ПОРТФОЛИО



ДОМ В АРХАНГЕЛЬСКОМ

Стиль

Райт

Общая площадь

303 кв.м

Этажность

2

Планировочные решения

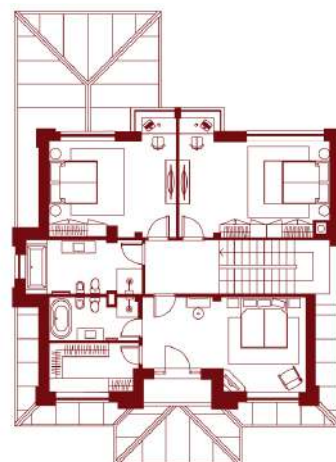
1-й этаж — просторная кухня-гостиная с выходом на террасу, гостевая спальня; 2-й этаж — 3 спальни, одна из которых мастер-спальня с собственным санузлом и гардеробной.

Архитектура

Окна ориентированы на все стороны света для удачного расположения дома на любом участке.

Особенности проекта

Проект может быть реализован в нескольких вариантах отделки фасада: гармоничный микс из камня и кирпича для стиля райт, а также утонченная отделка для классики и ар-деко.





Этот же дом с отделкой фасада в стиле ар-деко



Этот же дом с отделкой фасада в классическом стиле



ДОМ В РИВЕРСАЙДЕ

Стиль

Райт

Общая площадь

407 кв.м

Этажность

2

Планировочные решения

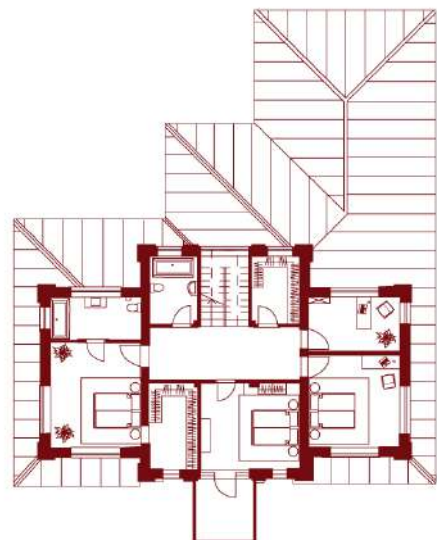
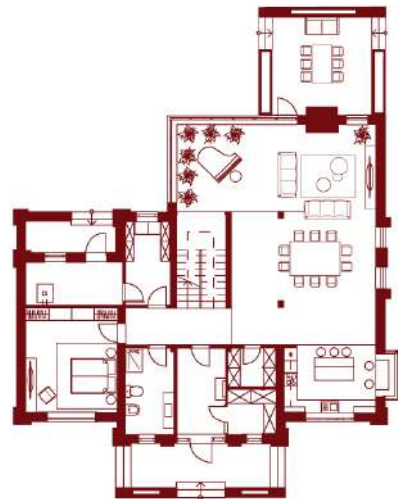
1-й этаж — гостиная-столовая с выходом на террасу, кухня с кладовой, гостевая спальня; 2-й этаж — 3 спальни, одна из которых мастер-спальня с собственным санузлом и гардеробной.

Архитектура

Комбинированные фасады, уютная терраса, прилегающая к гостиной и двусторонний камин между ними, открытая планировка с большим количеством свободного пространства, просторный балкон в мастер-спальне.

Особенности проекта

Окна в пол, нетипичное расположение межэтажной лестницы для улучшения освещенности и интерьер, выполненный в современном минималистичном стиле — все для того, чтобы не отвлекать от потрясающего вида на море.







ДОМ В РУМЯНЦЕВО

Стиль

Ар-деко

Общая площадь

1006 кв.м

Этажность

2

Планировочные решения

1-й этаж — большая гостиная, столовая и кухня с выходом на террасу, отдельная винная комната и кабинет хозяина; 2-й этаж — мастер-спальня, 2 гостевых спальни, 2 гардеробных и холл с зимним садом.

Архитектура

Второй свет, эксплуатируемая кровля, лаконичная облицовка фасада с декором и мозаикой, оригинальные колонны, витражные окна.

Особенности проекта

Несколько лаунж-зон в виде уютной террасы, холла с зимним садом на втором этаже и просторных балконов для отдыха с семьей и друзьями; большой спа-комплекс с бассейном, сауной, баней и хаммам; гараж с выходом в кладовую; цепной водосток.







ДОМ В РОМАНОВО

Стиль

Ар-деко

Общая площадь

1172 кв.м

Этажность

2

Планировочные решения

1-й этаж — просторная гостиная со вторым светом и выходом на террасу, кухня-столовая, кабинет с оружейной комнатой; профессиональные помещения для обслуживающего персонала; 2-й этаж — просторный холл с зоной отдыха и выходом на открытую террасу, 2 мастер-спальни; 2 детские и игровая комната. Отдельный блок для персонала.

Архитектура

Второй свет, богатая отделка фасада из натурального камня; помпезная входная группа с колоннами, кованые ограждения и стилизованные барельефы, декоративная раскладка на окнах.

Особенности проекта

Помещения для хозяев дома и персонала разделены и имеют отдельные входы; технический подъемник с 1-го на 2-й этаж для подъема/спуска белья в прачечную или подъема приготовленной еды в зону отдыха на втором этаже; большая площадь остекления для естественного освещения.





ДОМ В БАРВИХЕ

Стиль

Классический

Общая площадь

1129 кв.м

Этажность

2

Планировочные решения

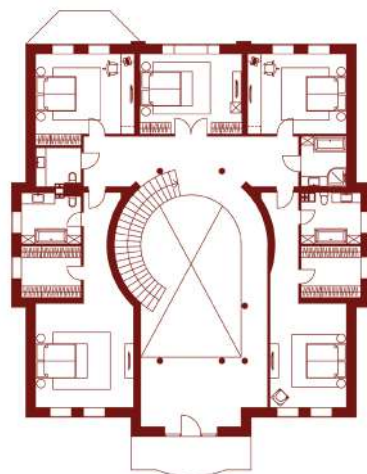
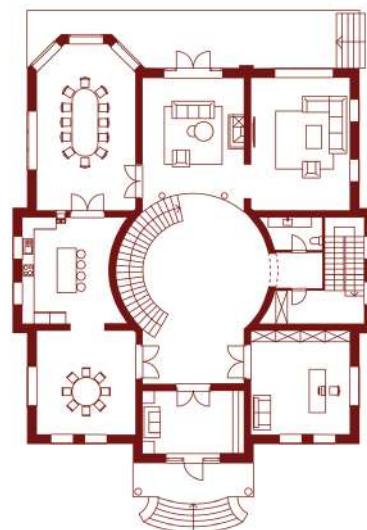
1-й этаж — большой холл с полукруглой парадной лестницей, просторный каминный зал, гостиная и просторная столовая с выходом на террасу; 2-й этаж — холл, 5 спален, 2 из которых мастер-спальни, 2 гардеробные и 2 балкона.

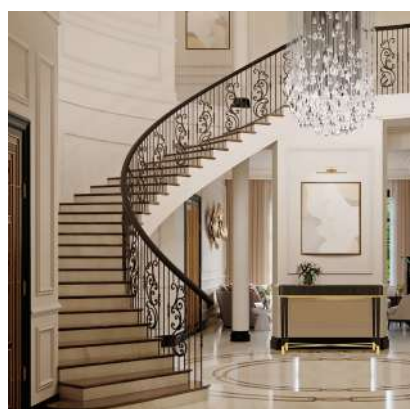
Архитектура

Второй свет, массивные венчающие карнизы с лепниной, отделка и декор из натурального камня; величественная входная группа с колоннами; изящные кованые ограждения; декоративная раскладка окон.

Особенности проекта

Каминный зал с зоной отдыха; подземный переход из дома в спа-комплекс с бассейном, хаммамом, русской баней и бильярдной в отдельном строении.





Варианты отделки интерьера



ДОМ В МИЛЛЕНИУМ-ПАРКЕ

Стиль

Английский, классический

Общая площадь

805 кв.м

Этажность

2

Планировочные решения

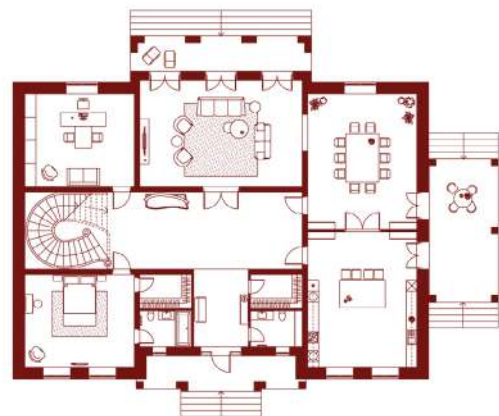
1-й этаж — просторный холл с монолитной лестницей, кухня со столовой зоной, кабинет хозяина и гостевая спальня; 2-й этаж — 4 мастер-спальни с санузлами и гардеробами, из трех спален имеются выходы на балконы.

Архитектура

Симметричный фасад, чьи мотивы перекликаются с дополнительными строениями, монументальный фронтон, парадная входная группа и терраса с декоративными элементами, просторные балконы.

Особенности проекта

Отдельное двухэтажное здание рядом с домом, где находится жилой блок для персонала и гараж, спа-комплекс с восточными мотивами в архитектуре, бассейн под открытым небом во внутреннем дворе.







ДОМ В РАСТУНОВО

Стиль

Хай-тек

Общая площадь

288 кв.м

Этажность

2

Планировочные решения

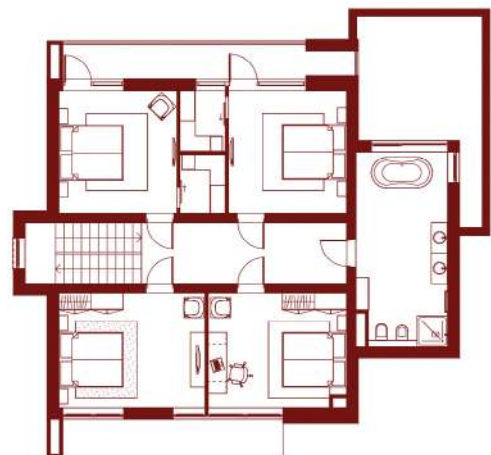
1-й этаж — гостиная, кабинет, кухня с выходом на террасу; 2-й этаж — 4 спальни, 2 из которых имеют выход на просторный балкон.

Архитектура

Плоская не эксплуатируемая кровля, большая площадь остекления; встроенная архитектурная подсветка; комбинация несколько видов дорогих отделочных материалов.

Особенности проекта

При сравнительно малой площади дома все его помещения используются максимально рационально. Кухня-столовая имеет удобный выход на террасу. На втором этаже дома расположена просторная (почти 20 кв.м.) ванная комната.





ДОМ В ЧЕСНОКОВО

Стиль

Классический

Общая площадь

506 кв.м

Этажность

2

Планировочные решения

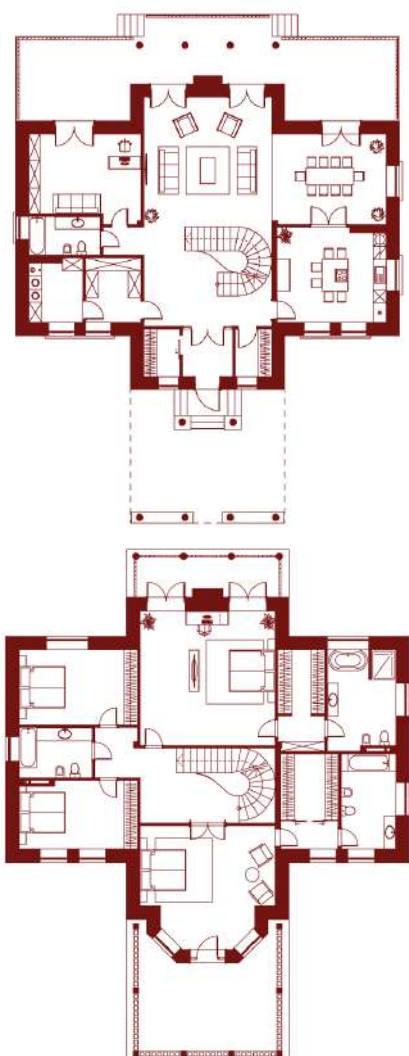
1-й этаж — большой холл, гостиная, столовая, кухня, кабинет хозяина, технические помещения; 2-й этаж — мастер-спальня, детские и игровая комната, сезонная гардеробная; в мансардном пространстве — зона отдыха.

Архитектура

Окна в пол, камин в гостиной, лестница с уникальной геометрией, отделка натуральным камнем, декоративное кованое ограждение на кровле.

Особенности проекта

Круговой въезд для автомобилей с навесом над парадной дверью, балкон-терраса. Ансамбль дополняет отдельно стоящий банный комплекс.



**ROTEN
STEIN**

КОНТАКТЫ

г. Москва, Нижний Сусальный переулок, 5 с. 19, офис 305
8 800 234-63-13 (звонок по России с любых номеров бесплатно)
8 499 290-76-17
www.rotenstein.ru

