

TARTU SÜDALINNA KULTUURIKESKUSE
ÄRIMUDEL

BDA Consulting

mai, 2020

LÄHTEALUSED

- SÜKU kontseptsiooni ideekavand on loodud LV eestvedamisel toimunud kaasavate arutelude tulemusena.
- Kontseptsiooni ideekavand on käesoleva ärimudeli sisendiks.
- Samuti on lähtunud kontseptsioonis toodud hinnangulistest hoone mahtudest ning investeerimiskavast
- Praeguses faasis ei ole siiski ühest arusaama, milline on täpne hoone maht, funktsionaalsus, investeeringu teostamise ja tootmismudel.
- Käesolev dokument esitab ühe võimaliku lähenemise SÜKU rajamiseks ja toimimiseks, lähtuvalt ideekavandist.




PROBLEEMID

- TARTMUSil ja Tartu O. Lutsu nimelisel Linnaraamatukogul on ruumikitsikus, osaliselt tegevuseks mitte sobivad ruumid, mis seavad olulisi piiranguid teenuste pakkumisele.
- Tartus on puudu jõukohase rendihinnaga proovisaalidest erinevatele loomekollektiividele, teatud suurusega kontserdi- ja etenduste saalidest. Südalinnas on vähe kohti, kus inimestel on võimalik selle eest tasu maksmata kohtuda, suhelda, mitmed tõmbekeskused asuvad äärelinnas, mis viib nõ „elu“ südalinnast, suurendab transpordivajadust.
- Vajadus on suurendada kesklinna atraktiivsust, luua maamärk ja kultuuriline ning mitmekesisist dünaamilist sisu pakkuv keskus, mis toetaks kogukonna kaasatust ja sidusust, võimaldaks sotsiaalselt suhtlust, koostööd ja kontakte ning tõmbaks nii välise vormi kui sisulise koosluse ja teenuste kaudu ka rahvusvahelist tähelepanu.



SÜKU
KONTSEPTSIOON

- Uuenduslikku, avatud linnaruumi ideed kandev kvalititse arhitektuuriga avalik hoone ja nõ kaetud linnaruum;
- kultuuri-, vabaaja-, ja haridusteenuseid pakkuv kogukonna süda, kohtumispaik, kogemuste, elamuste ja heade ideede sünnipaik;
- dünaamiline keskkond teadmiste omandamiseks, inspiratsiooni ammutamiseks, sotsiaalsete kontaktide ja dialoogide loomiseks ning isiklikuks arenguks;
- ligipääsetav elukaare põhiselt, kõigile avatud ja erinevatele sotsiaalsetele ning vanusegruppidele tegevust võimaldav, arvestab erinevate vajadustega inimestega;
- eelkõige kogukonna, linlaste teenistuses, avatud ja väärtust pakkuv ka linna külalistele ja turistidele.



SÜKU
KUI LAHENDUS
PROBLEEMILE

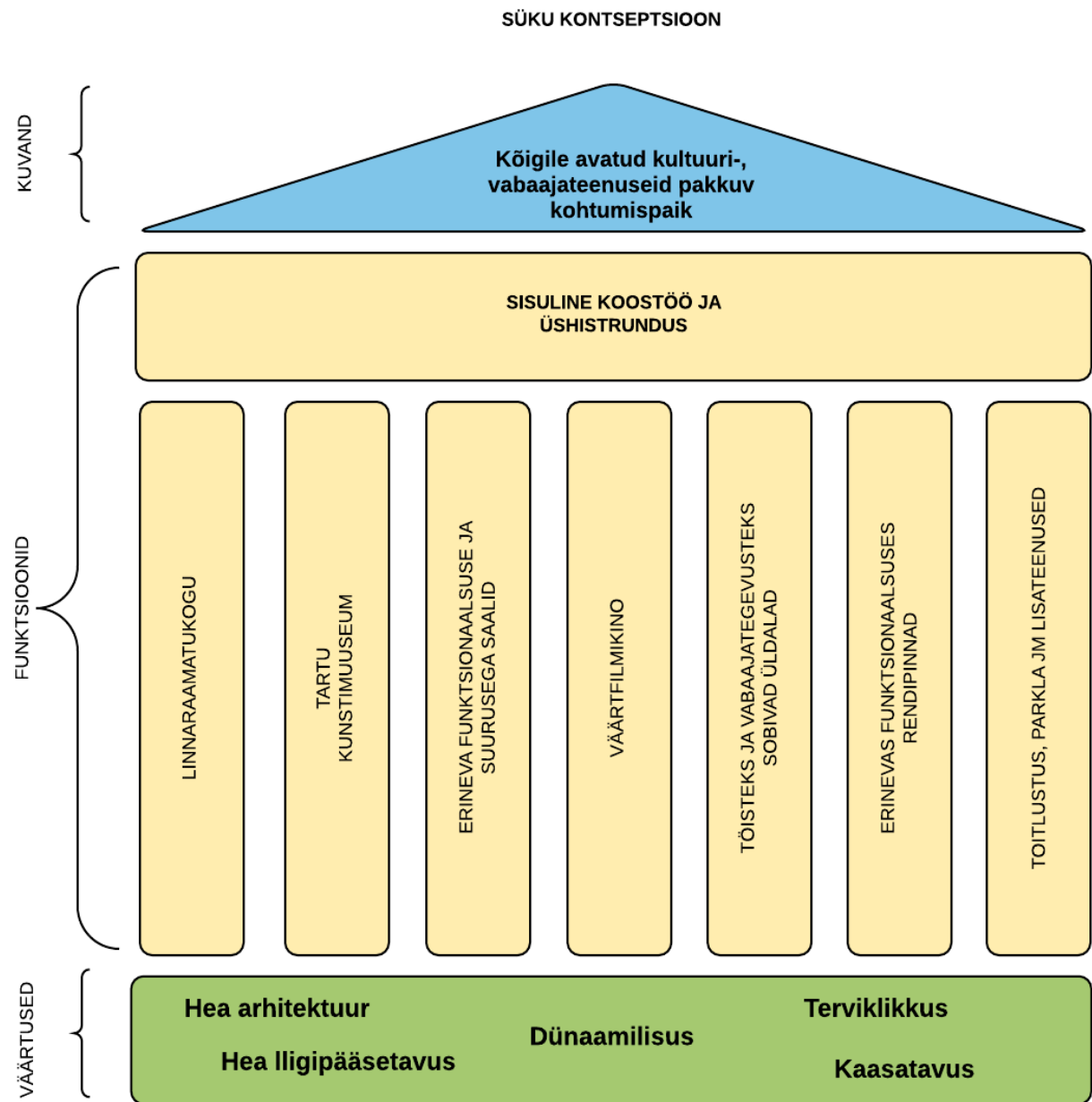
- Arhitektuuriliselt väljapaistev Eestis uudse kontseptsiooniga kogukonna kultuuri-, haridus- ja vabaajakeskus, koosmõju sünergia ja võimendus;
- Lahendab ankurrentnike probleemid (raamatukogu, muuseum);
- Kultuuri – ja vabaajateenused paremini kättesaadavad ja mitmekesisemad;
- Tartu ka pärast Tartu Euroopa kultuuripealinn 2024 toimumist kultuuriskeenele, inimeste tähelepanu fookusesse.;
- Õnnestunud arhitektuursete ja sisulahenduste puhul toob Tartule siseriiklikku ja rahvusvahelist tähelepanu ning toetab Tartu mainet kultuurisõbraliku ja elukeskkonna arendamise panustava linnana;
- Terviklik kontseptsioon kõnetab sihtgrupe, toetab turundamist;
- Mitmekesiste võimaluste, kõrge tehnilise kvaliteedi, hea ligipääsu ja kutsuva arhitektuuriga sündmuste toimumispaik + uudsus, tehniline- ja turundustugi;
- Funktsionaalsust toetav arhitektuur (ruumide helikindlus, erineva sisustusega, õppeklassidena sisustatud ruumide, suuruse muutmise/ liigendamise võimalus).
- Ligitõmbava ja madalate füüsiliste barjääridega arhitektuuriga, ligi 0-energia hoone südalinnas, hea ligipääs ja parkimisvõimalused, tugiteenused on atraktiivne rentnikele;



MISSIOON
VISIOON

- **MISSIOON:**
Tartlaste ja linna külaliste kultuuriline teenindamine inspireerival, kaasaval ja füüsilisi ning vaimseid barjääre minimeerival moel, kogukonna ühendamine ja võimestamine.
- **VISIOON:**
Tartu SÜKU on Eesti moodsaime ja terviklik kultuuri-, vabaajateenuseid pakkuv kogukonnamaja, kultuuri- ning sündmuskeskus.
SÜKU on leidnud mitmesugust tunnustust Eestis ja rahvusvahelisel areenil.

SÜKU TOIMEMUDEL





SÜKU
SIHTGRUPID

- Ankurrentnikud:
 - TARTMUS (loodav SA)
 - Tartu O. Lutsu nim Linnaraamatukogu
- Saalide, koosolekuruumide, sündmuste ala(de) rentnikud
- Muud rentnikud
- Toitlustuspinna rentnik
- Kaubanduspinna rentnik



SÜKU
SIHTGRUPID/
LÕPPKLIENDID

- Kogukond (elukaare ulatuses), sh (raamatukogu ja kunstimuuseumi külastajad, kontsertide, etenduste jm kultuurisündmuste külastajad, toitlustusasutuste külastajad, avatud, multifunktsionaalse avatud ruumi kasutajad)
- Ca 1 h sõidutunni raadiuses elavad inimesed
- Puhketurist, kes on teinud reisiotsuse Tartu külastamiseks (pere või sõpruskonnaga iseseisvalt reisija ning reisibüroo kaudu reisiv grupiturist, noor 20+)
- Kontsertide ja sündmuste, konverentside korraldajad
- Vabahariduslikus ja huvihariduses osalejad (nt Tartu rahvaülikooli kliendid, rahvateatri truppide, kooride, muusikakollektiivide jne liikmed vmt)




HOONE
MAHUD
I

- Hoone kasulik pind kokku on 26 720 m²
- Hoone peamiseks kasutajateks on Tartu O. Lutsu nimeline Linnaraamatukogu (6500 m²) ja loodav Tartu Kunstimuuseumi SA (4000 m²)
- Muu funktsionaalsus: saalid esinemiseks ja harjutamiseks muud kultuuri- ja vabaharidusteenuste pakkujad, rendipinnad, üldpinnad ja parkimismaja

HOONE MAHUD II

	SÜKU kontseptsiooni põhine ehk baasstsenaarium	Lisastsenaarium (rohkem rendipindu)
Raamatukogu	6500	6500
Kunstimuuseum	4000	4000
Elektriteater	800	-
Tartu Rahvaülikool	1500	-
Rendipinnad kokku	3380	5680
Saalid kokku	980	980
Üldalad kokku	4060	4060
Parkla	5500	5500
Kokku	26720	26720



INVESTEERINGU
MATH JA
FINANTSEERIMINE

- Hoone ehitusmaksumus on ligi 50 meur + km, Parkimismaja ehitusmaksumus, mille ehitab kaasatav investor on sellest 3,3 meur + km
- Finantseerimine:
 - Tartu linn ca 5MEUR
 - Eesti Kultuurkapital 10 a perioodi kestel
 - Sildfinantseerimine pangalaenuga

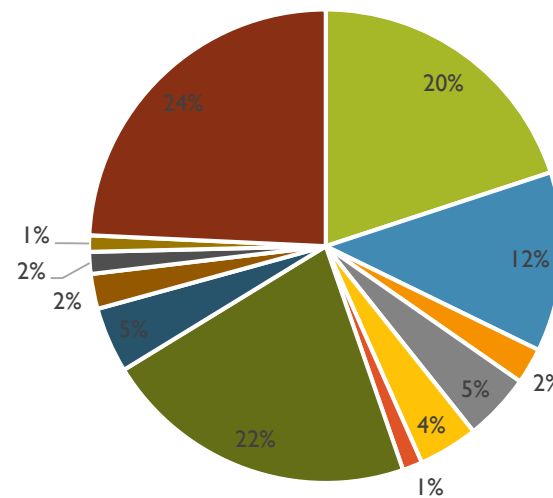


TULUMUDEL

- Tulumudel: renditasud, tasulised teenused. Võimalikud täiendavalt reklaami müük, sponsorlus
- Finantsanalüüsis on 2 stsenaariumi (A ja B) Peamine erinevus on selles, et ankurrentnike (raamatukogu ja muuseum) kõrval ei ole muudele SÜKU kontseptsiooni toetavatele rentnikele tehtud rendihinna soodustusi.

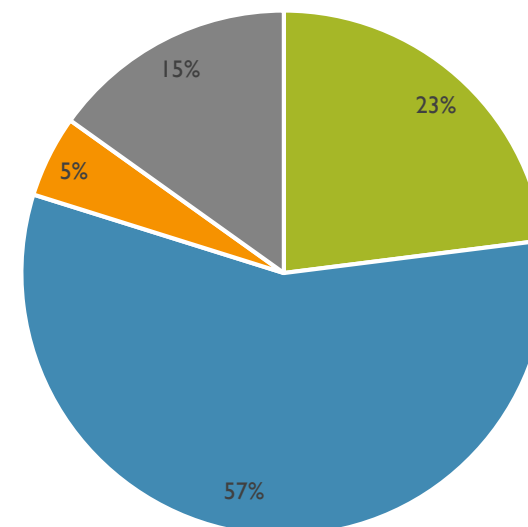
A STSENAARIUM

Tulud 2030. aastal - I 955 000€



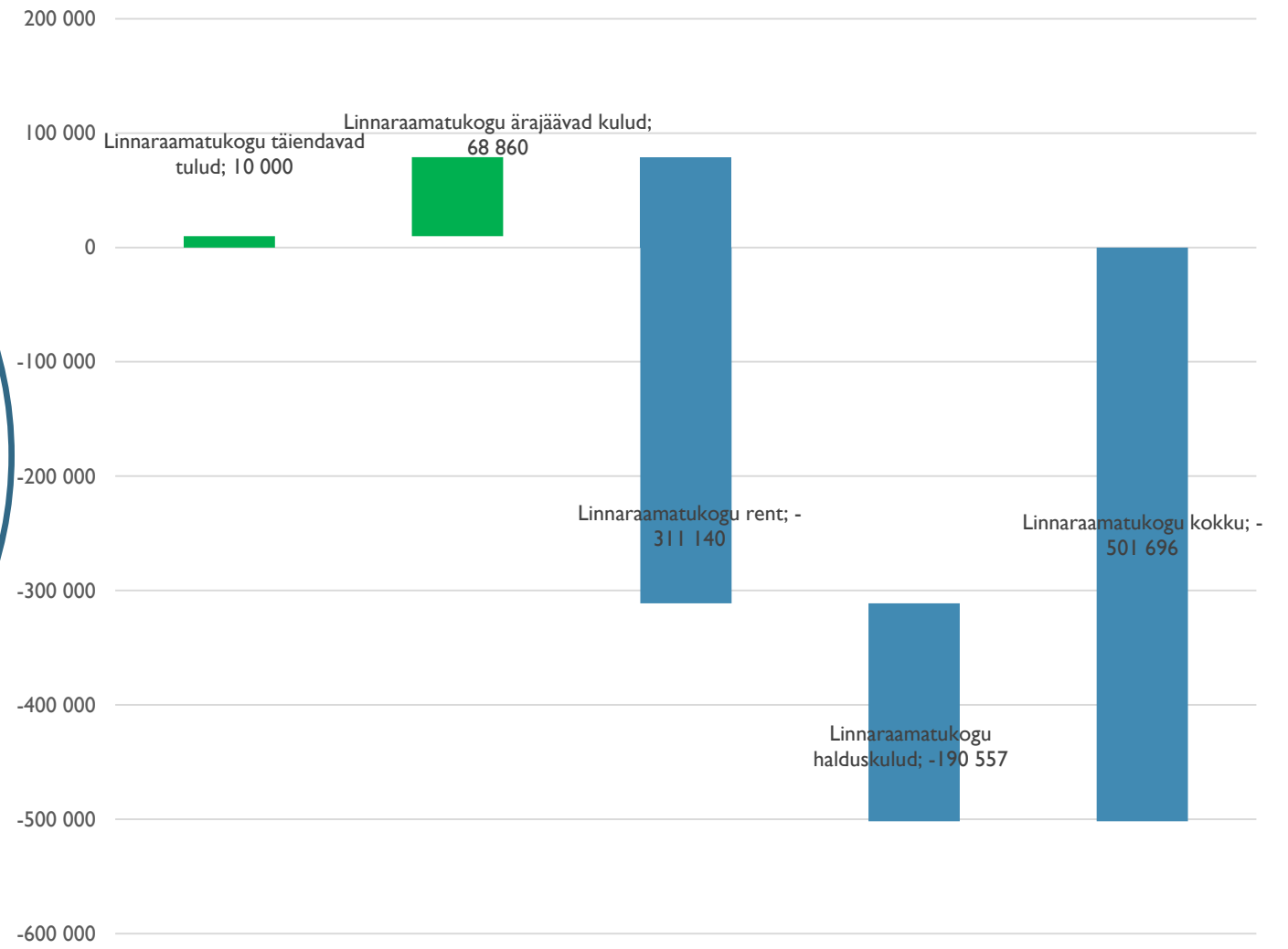
- Raamatukogu
- Kunstimuseum
- Elektriteater
- Rahvaülikool
- Kohvik
- Pood
- Rendipinnad
- Suur saal 500m2
- Väike saal 160m2
- Väike saal 100m2
- Proovi - ja seminarisaalide renditulu (2 saali)
- Rentnike kommunaalide tasud

Kulud 2030. aastal I 190 000€

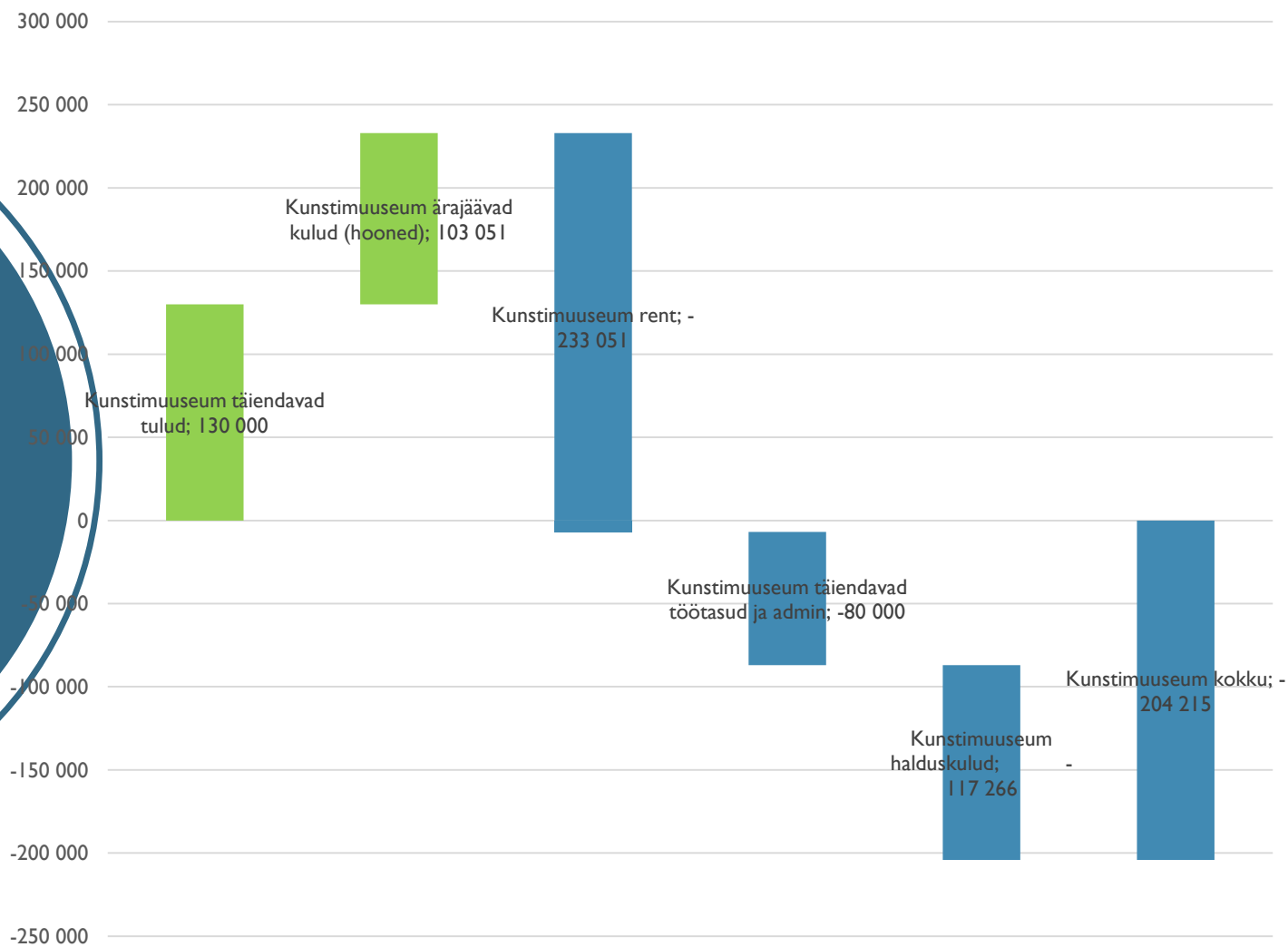


- Tööjõukulud kokku
- Halduskulud kokku
- Turunduskulud kokku
- Muud kulud kokku

LINNARAAMATUKOGU
TULUDE JA
KULUDE VAHE
2030



KUNSTIMUUSEUMI TULUDE JA KULUDE VAHE 2030

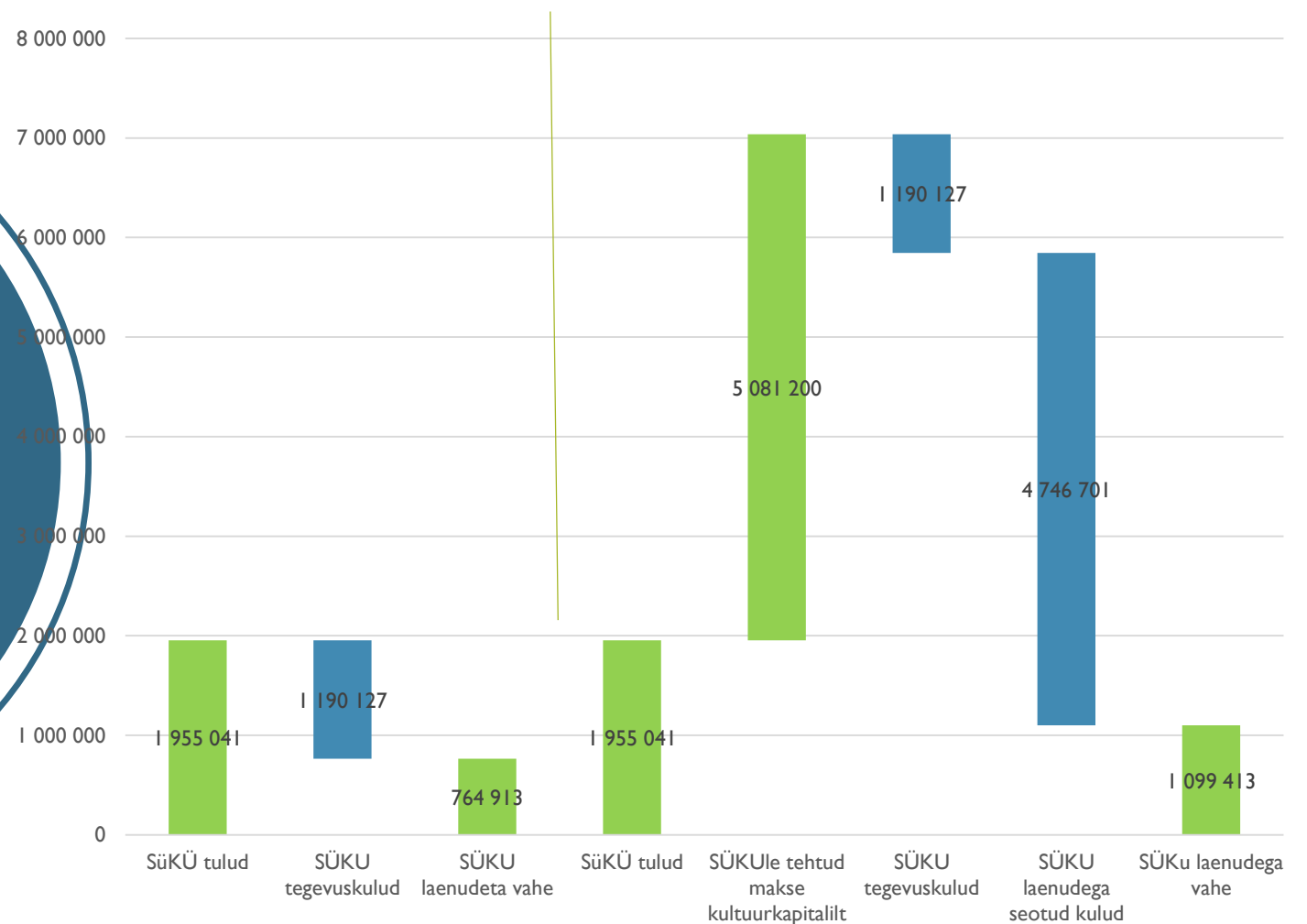




FINANTSANALÜÜS
ÜLALPIDAMINE

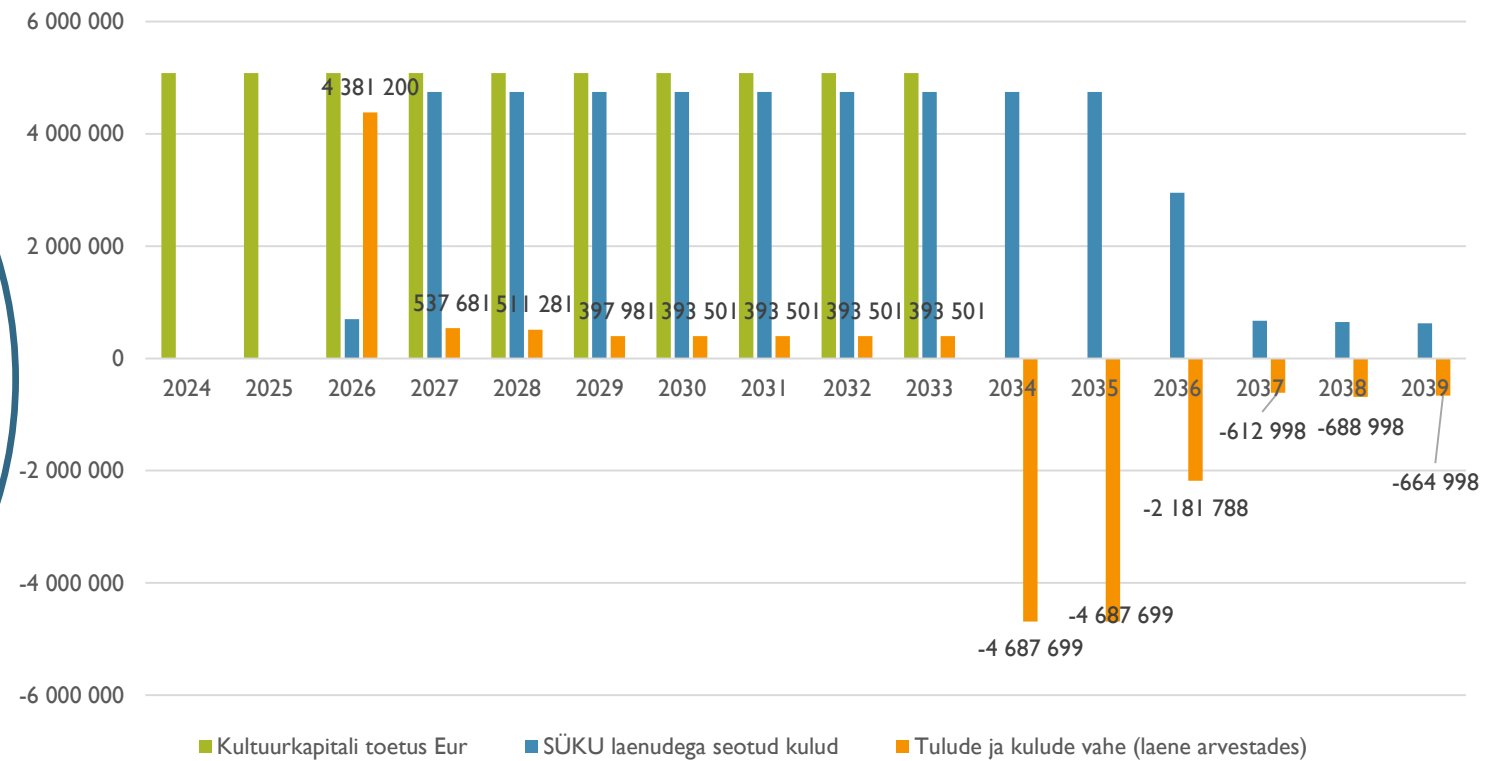
- Hoonel käigushoidmisel on mõju Tartu linna eelarvele.
- Kuna Tartu linnaraamatukogu kasutab hoonest olulist osa ning maksab kasutamise eest renti ja lisanduvad ka ruumide haldamisega seotud kulud, vajab linnaraamatukogu Tartu linna eelarvest täiendavat toetust summas vähemalt 501 696 eurot (lisaks tänasele toetusele 1,39 miljoni euro mahus) .
- Tartu Kunstimuuseum (loodav SA) vajab täiendavat toetust summas 204 215 eurot samuti rendi ja ruumide haldamise kulude katmiseks.
- Kuna raamatukogu ja muuseum tasuvad kasutatavalt pinnalt üüri, siis kokku vajavad kaks asutust täiendavat toetust summas 705 911 eurot aastas.
- Kuna raamatukogu ja muuseum tasuvad kasutatavalt pinnalt üüri, siis on sihtasutuse tulem +985 714 eurot aastas.
- **Kolme asutuse summaarsed tulud ületavad kulusid 279 803 eurot aastas ilma laenude teenindamise kuluta.**

SÜKU TULUDE JA KULUDE VAHE 2030



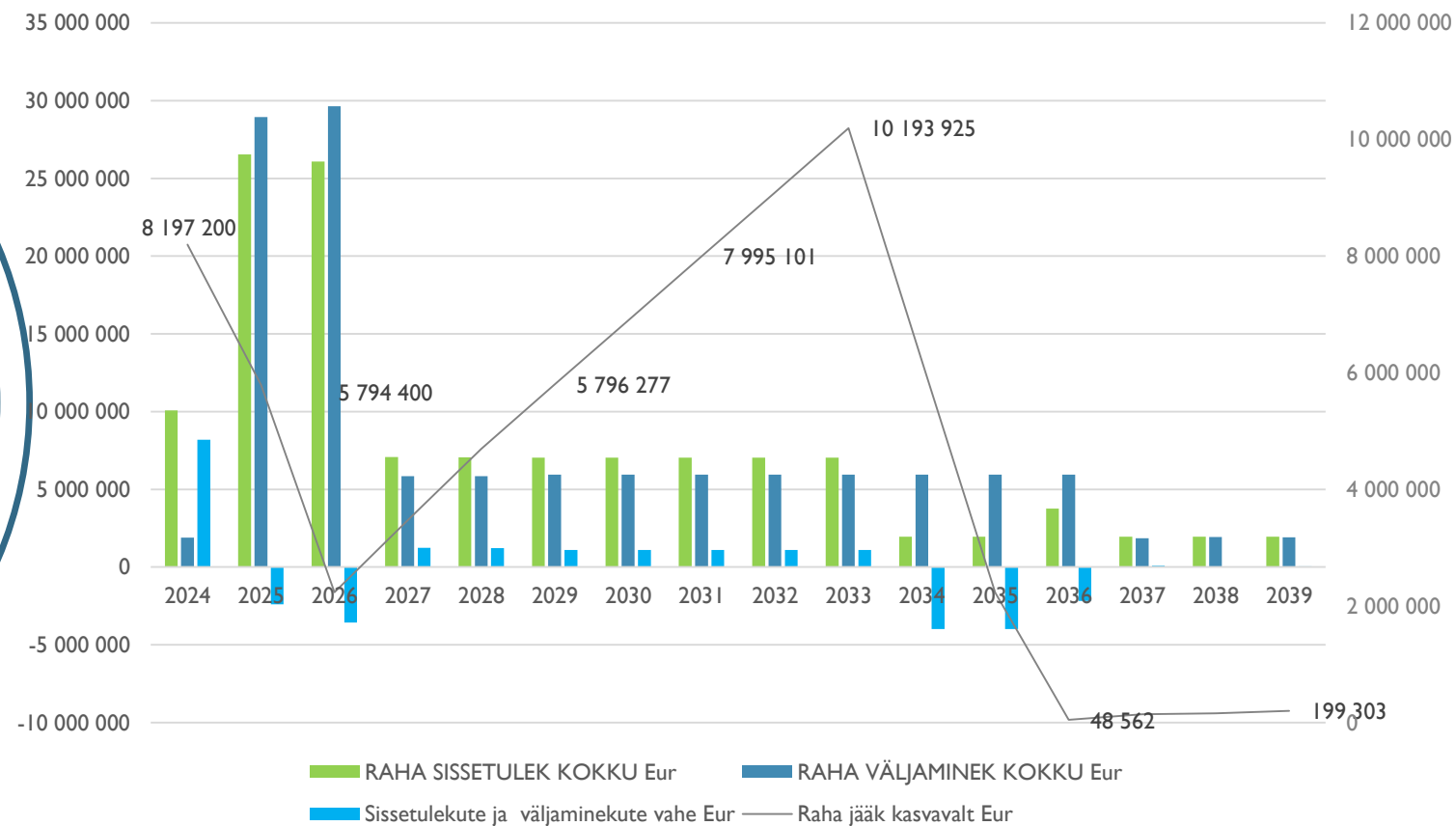
Vasakul SÜKU rahavood – tulud ja kulud ilma laene ja kultuurkapitali toetust arvestamata, paremal koos toetuse ja laenumaksetega.

KULTUUR- KAPITALI TOETUS JA LAENUDE TEENINDAMISE KULU

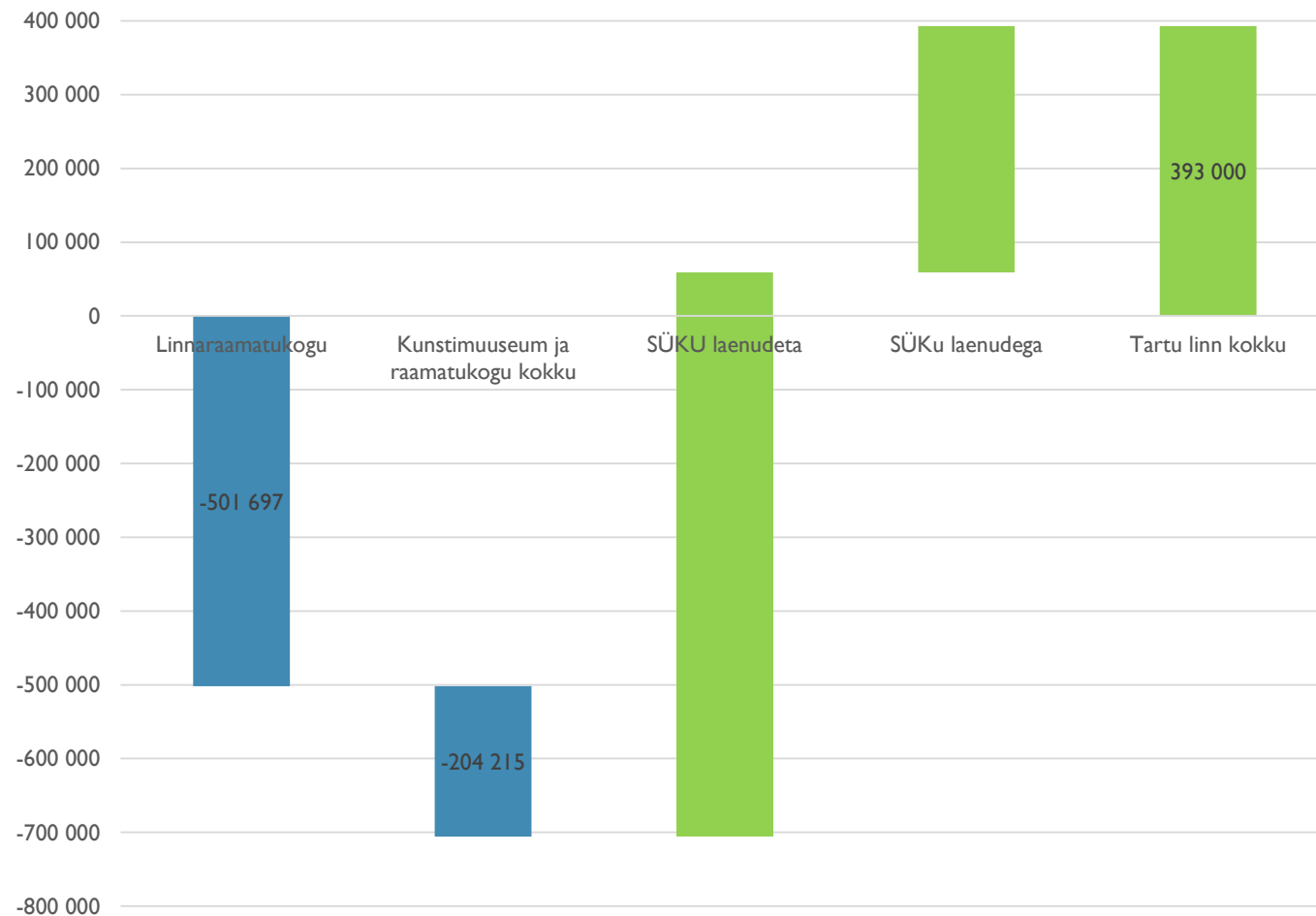


Kultuurkapitali toetuse ja laenude tagasimaksmise ajaline periood erinevad kolme aasta võrra (3 a nihkes).

SÜKU PROJEKTI RAHAVOOD



RAHAVOOLINE
MÕJU TARTU
LINNALE
KONSOLIDEERITUD
KÕIKIDES
VAADELDUD
ASUTUSTES 2030





FINANTSANALÜÜS
SÜKU
TASUVUS LINNALE

- Kui hinnata SÜKU rajamise ja hilisema ülalpidamise tasuvusena olukorda, kus linna täiendav finantseerimisvajadus on väiksem kui saadavad rahavood, siis on objekt linna jaoks tasuv.
- Sihtasutuse tulude-kulude tulem on positiivne enne hoone rajamiseks võetavate laenude teenindamise kulu.

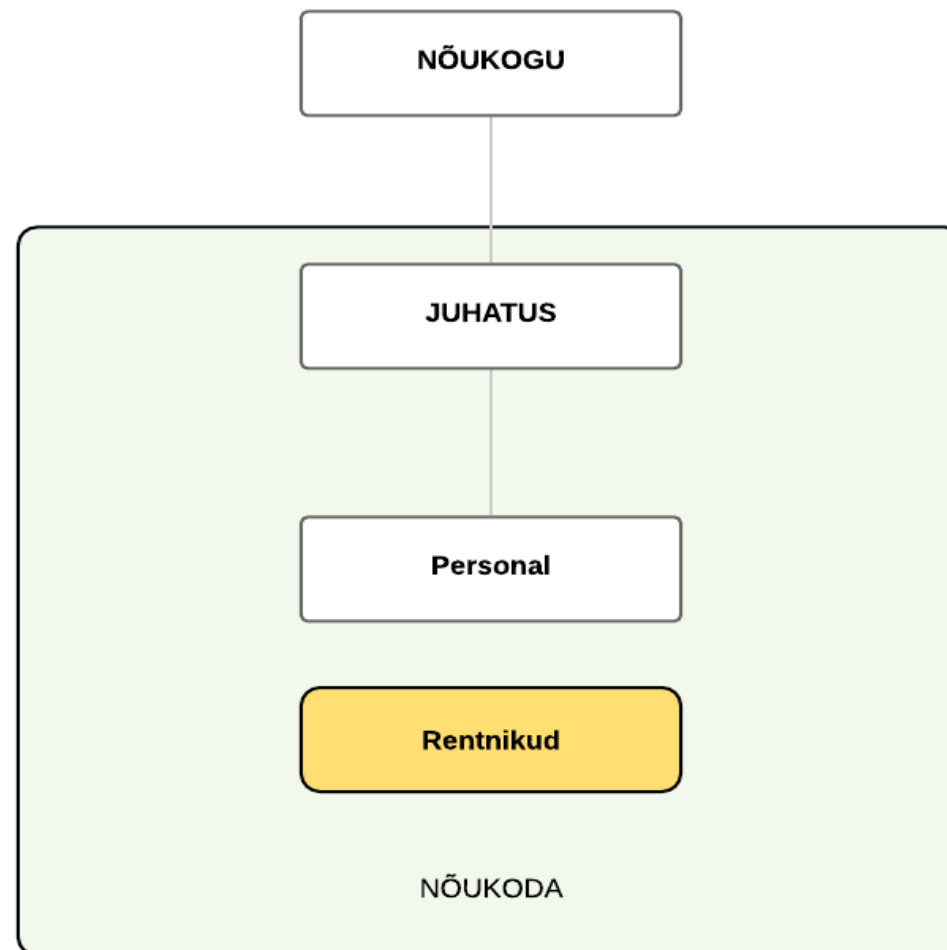


JUHTIMINE |

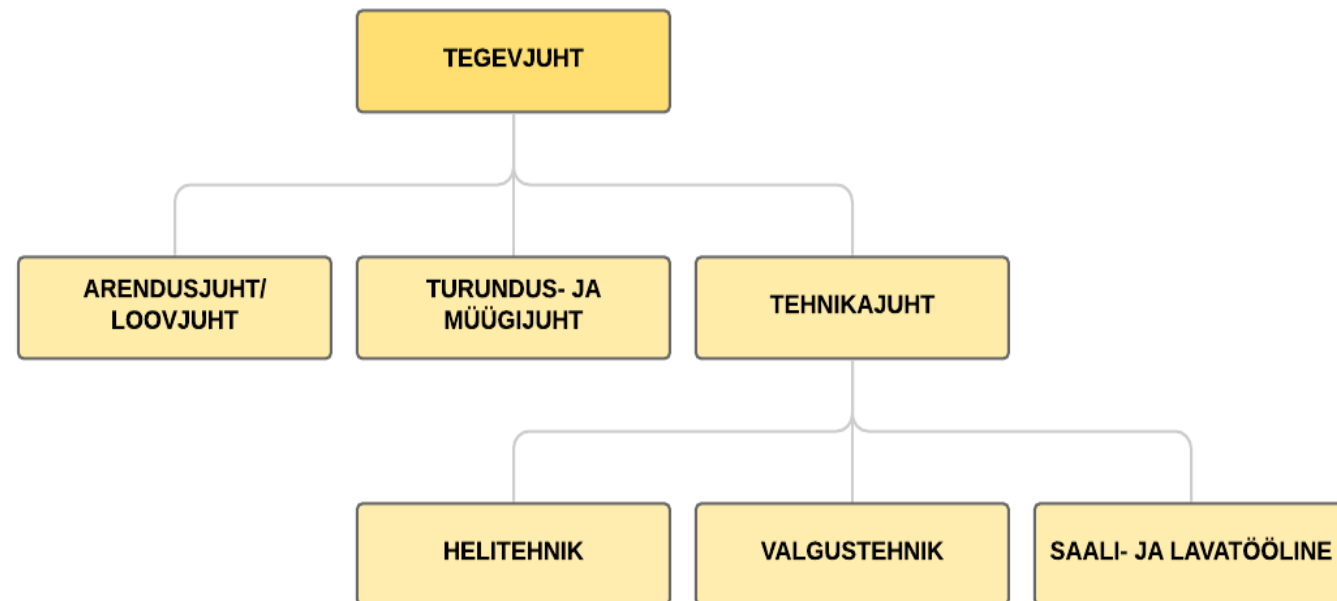
- SÜKU haldamiseks ja sisutegevuste juhtimiseks louakse linna poolt eraldi SA tööle võetakse personal ja rakendub SA juhtimissüsteem.

JUHTIMINE II

SÜKU JUHTIMISMUDEL



JUHTIMINE III





KONKURENTSI- EELISED

- Analoogne toode Tartus, Eestis puudub.
- Avatus ja minimeeritud barjääridega ligipääs kõigile
- Atraktiivne asukoht ja hoone
- Kuluefektiivne (ligi 0-energia hoone)
- Ruumide funktsionaalsus ja tehniline varustus parim
- Võimaluste paljusus kultuurikorraldajatele
- Koostöö kaudu üksteise tegevuste, teenuste, sõnumite sõnumite võimendus, sünergia
- Kliendile kasutajatugi (tehniline jm)
- Ühisturundus
- Terviklik, osapooli kaasav ja kontseptsioonist lähtuv juhtimine



TÄNAME!
KÜSIMUSED?