

CIVITTA



TARTU SÜDALINNA KULTUURIKESKUS

Tasuvusanalüüs

2020

SISUKORD

1. Hetkeolukord ja projekti eesmärk
2. Pakutavad tooted ja teenused
3. Võrdlus konkurentidega
4. Juhtimismudel
5. Finantsanalüüs
6. Soovitused

\ TARTU LINN SOOVIB SÜDALINNA TUUA JUURDE KULTUURI- JA VABAAJA TEGEVUSI

1

EESMÄRK

- Arendada ja hoida elus Tartu südalinna.
- **Analüüsida Tartu Südalinna Kultuurikeskuse loomise kontseptsiooni.**

2

TEGEVUSED

- Teostame dokumendianalüüsi
- Viime läbi intervjuusid ja kohtumisi
- Vaatleme kodumaiseid ja välismaiseid praktikaid
- Seame eeldused alternatiividele
- Kirjeldame ja analüüsime alternatiive
- Analüüsime nende tasuvust ja rakendatavust

\ KOKKUVÕTTEKS



ALTERNATIIVID

- Põhiteenused ja 1/3 väiksem hoone maht maksimaalsest võimalikust
- Põhiteenused ja 1/4 hoonest välja renditud
- Põhiteenused ja minimaalne rendipind, et oleks tegevuskulud kaetud



EELDUSED

- Hoone pind ja pinna jaotus
- Finantseerimisallikad
- Hoone külastajad
- Võimalikud tulud teenustest
- Kaasnevad tegevuskulud



TEENUSED

- Kontseptsiooniga sobivad tegevused on enamasti väikse tulubaasiga



Projekt ei ole majanduslikus mõttes tasuv (ei teenita tagasi investeringu kulusid), kuid sõltuvalt alternatiivi valikus on tuludega võimalik katta jooksvad kulud.

CIVITTA

\ HETKEOLUKORD JA
PROJEKTI EESMÄRK



\ HETKEOLUKORD: KULTUURIVALDKONNA JA VABA AJA VEETMISE PRAEGUSED KITSASKOHAD

KITSASKOHAD

Kultuuriasutused:

- Paljud asutused tegutsevad ajaloolistes algselt korteriteks mõeldud hoonetes, kus on **vähe ruumi ja tingimusi kaasaegseks kultuuritöök**;
- muinsuskaitse piirangud ruumide muutmisel;
- puuduvad kaasaegsed siseruumide kliima ja turvalisuse nõuded;
- ruumipuudus ja sellest tulenev tegutsemine mitmes kohas üle linna laiali;
- suured halduskulud, sest ajaloolised hooned ei ole energiasäästlikud;
- raskesti ligipääsetavad puuetega inimestele (kõrged trepid);
- puuduvad võimalused lapsevankrite turvaliseks parkimiseks;
- viletsad võimalused fassaadil tänavafondis reklaami kasutada;
- Vähe kaasaegseid võimalusi, kuhu tuua rahvusvahelisi näitusi

Saalid:

- Puudus on suurest **(400-750 istekohta)** vajalike lisaruumide ning kaasaegse heli- ja valgustehnikaga varustatud **mitmeotstarbelisest saalist**.
- Puudus on **salvestusruumidest**.
- Vähe saale, kus saab tegeleda **tantsimisega**.

Galerii:

- Puudub kaasaegne tehniliste tingimuste (kliima- ja turvanõuded) vastav kõrgete lagedega linnagalerii

Sihtgrupipõhisus:

- Tartu kultuuriasutused on põlvkondade kaupa või valdkondlikult spetsialiseerunud ning oma maja kesksed.
- Eakatel puuduvad täna head ruumid, kus olla koos ja kaasatud linnaellu ning selle arengusse.

TULEMUS

- Südalinnas **puudub avalik kultuuriruum**, kus erinevad generatsioonid saaksid ühiselt mõnusasti aega veeta ja (rahvusvahelist) kunsti tarbida.
- **Linnaraamatukogu ja kunstimuseum** tegutsevad ajaloolistes hoonetes, kus on **vähe ruumi ja tingimusi kaasaegseks kultuuritöök**.
- Vaba aja veetmise kohana eelistatakse üha enam kaubanduskeskuseid, mis ei anna täiendavat lisandväärtust ei linna kultuuriasutustele ega ka elanikele.

\ PROJEKTI EESMÄRK

EESMÄRK

Luaa Poe tänava parki atraktiivne kultuurikeskus, mis pakub mitmekülgseid teenuseid ja toob seeläbi inimesed korduvalt südalinna.

SIHTGRUPP

- **Igas vanuses Tartu ja ümbritsevate valdade elanikud** → kokku u 153 000 inimest (80% külastajatest*)
- Sise- ja välituristid (20% külastajatest)
- Kokku potentsiaalne sihtrühm u 200 000 inimest*

Dilemma: elitaarne vs laiem sihtrühm? → järelalus: kõigile (SüKu töötuba 20.02.2019)

VISIOON

- SüKu on igas vanuses Tartu elanike ja ka külaliste jaoks esimene koht, kuhu minna vaba aega veetma.

MISSIOON

- SüKu on silmapaistva ja keskkonda sobituva arhitektuuriga kultuurikeskus, kus tänu paindlikule ruumikasutusele on võimalik pakkuda atraktiivset ja ajas muutuvat sisu igas vanuses tartlastele ja turistidele hommikust õhtuni.

2018. a Tartumaal:



CIVITTA

\ PAKUTAVAD TOOTED JA
TEENUSED



\ OOTUSED HOONE KONTSEPTSIOONI NING TOODETE JA TEENUSTE OSAS

KOKKUVÖTE VARASEMATEST IDEEKORJETEST:

KONTSEPTSIOON JA TEENUSED

- Hoone on mõeldud ja **avatud kõigile** tartlastele: ei ole vaimset ega füüsilist lävepakku
- Erinevad **teenused on omavahel seotud** (nt raamatukogu ja kunstimuuseum toimivad osaliselt ühiselt; ka ruumide ristikasutus)
- **Multifunktsionaalne hoone** – saab kasutada paindlikult mitmel otstarbel (nt *blackbox* saal nii teatri- ja tantsuetendusteks kui ka kontsertideks, näitusteks, loenguteks, seminarideks, konverentsideks, galaüritusteks)
- SüKu võimaldab Tartusse tuua **rahvusvahelisi kultuurisündmuseid ja näitusi**
- Toob inimesi korduvalt kohale (näitused vahetuvad 2-3x aastas, toimuvad erinevad koolitused)
- Hoone on aastaringselt avatud
- Vähe kaubandust, ostlemine minimaalne (piisab raamatu- ja kunstipoest ning kohast, kust turist saab midagi eestipärast kaasa osta) → külastajal **ei ole survet midagi tarbida**

ARHITEKTUUR

- Hoone on **arhitektuuriliselt silmapaistev** maamärk → koht, kus soovitakse pilti teha
- Hoone on **seotud ümbritseva keskkonna, pargiga** ja arhitektuuriliselt avatud – kutsub väljast sisse tulema
- Hoone on **jätkusuutlik**: nii ehitamine kui ka igapäevane kasutamine peab olema energiatõhus ja keskkonnasäästlik. Hoone peab tootma omatulu ja mingil määral katma igapäevasest majandamisest tekkivad kulud
- Katuseterrass, rohealad, et säiliks roheline linnaruumis
- Hoone on **hästi liigendatud** – leiab nii väga suuri, avaraid alasid kui ka eraldatud sopikesi; on vaikseid, privaatseid töökohti ja rahvarohkemaid alasid
- Atmosfäär mõnus, loov, hubane (vastand kõledale, steriilsele, liiga uhkele)

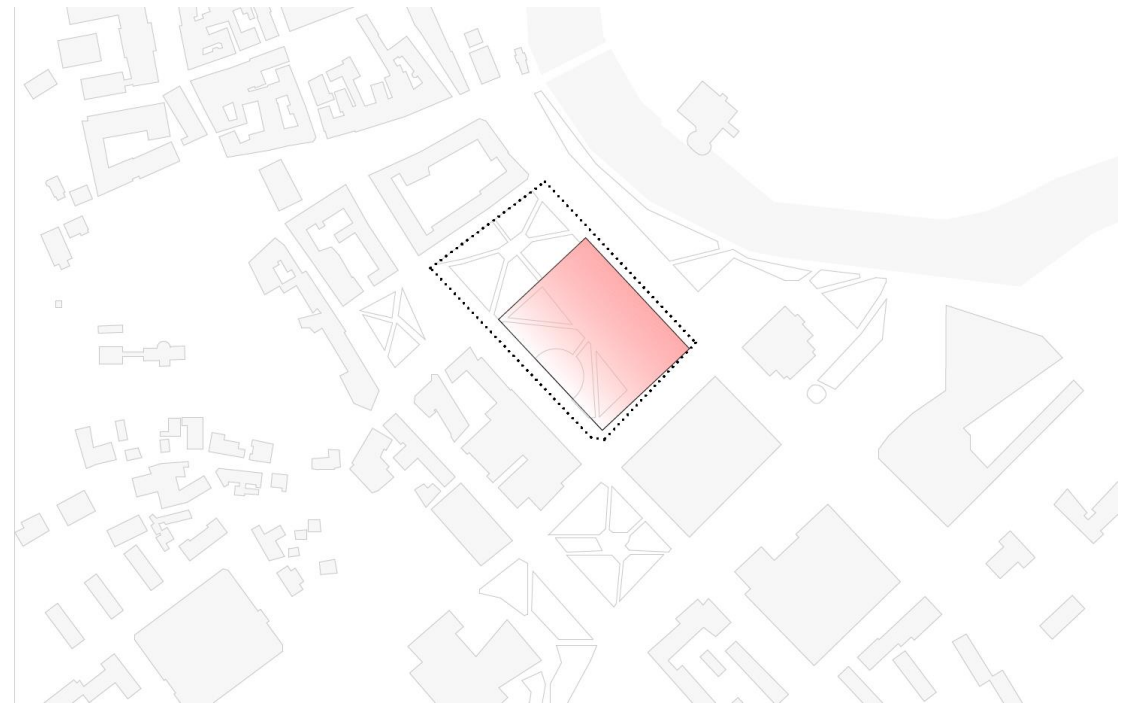
\ TOOTED JA TEENUSED: MIS PEAB SÜKU-S OLEMA? I

Avalik ruum hoones sees:

- Raamatukogu (sh ristikasutuseks mõeldud seminari/ koosolekuruumid, tegevusruumid, vaikne ala)
- Linnagalerii (hoone fuajees olev tasuta väljapanek)/ pop-up galerii
- Söögikoht/söögikohad: erinevatele sihtgruppidele erineva suunitlusega kohad* (Rahvaraamatu näide)
- Paindliku kasutusega siseruumid: kohad üksi töötamiseks ja rühmatöök (raamatukogu all või üldises alas)
- Vaikne ala (raamatukogu all või üldises alas)
- Puhkamise ja logelemise ala
- Lasteala (vanematega keskust külastavatele lastele, raamatukogu alaga seotud)
- Noorte ala (ilma vanemateta keskust külastavatele alaealistele)
- (Turismi)infopunkt
- WC
- Garderoob

Väljas:

- Välilava/terrass
- Välikohvik (st kohviku laiendus õue, mitte eraldi kohvik)
- Lasteala
- Lapsevankri- ja rattaparkla (vankrid varju all)
- Autoparkla



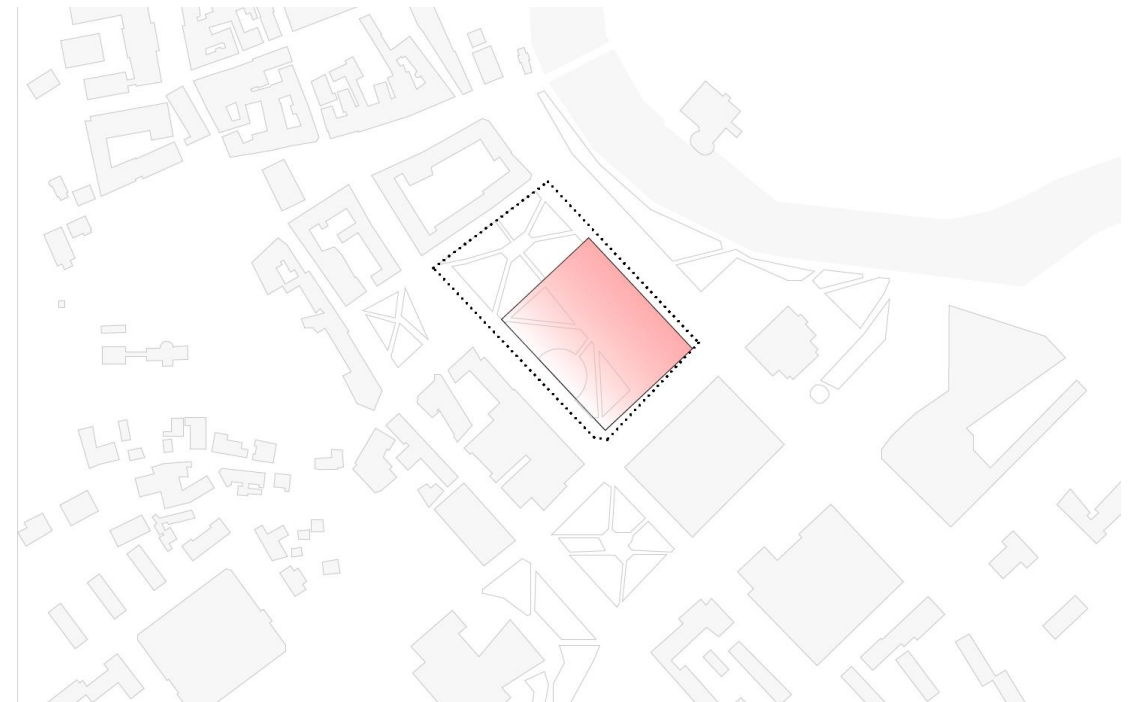
\ TOOTED JA TEENUSED: MIS PEAB SÜKU-S OLEMA? II

Piiratud juurdepääsuga (st tasu eest sissepääsetav) ruum

- Kunstimuseum + muutuvekspositsioonide ala
- Multifunktsionaalne saal (u 800 m²)

Kontseptsiooniga sobivad rendipinnad:

- Raamatupood/kohvik (Rahvaraamatu näide Taskus)
- Kunsti- ja disainipood
- Väärtfilmikino
- Salvestusruumid, sh helisalvestusruumid
- Huvitegevus



\ TARTU LINNARAAMATUKOGU – ÜKS ANKURRENTNIKEST

Ruumivajadus: hetkel kasulikku pinda 3740m², SüKu-s planeeritud 6500-7800m²

Külastajate arv 2018. a: keskmiselt 860 külastust päevas (max 1600-1700 in päevas);

Uue hoone puhul eeldatav külastajate arv 1500-2000 in päevas

Pakutavad teenused:

- raamatute väljapanek ja laenutamine, lugemisalad, tegevustoad (õmblemine, 3D mudeldus ja printimine, 3D pliitsid, filmi- ja slaidiskanner, graafikalaud, VR mängukonsoolid, meisterdamine, köitmine); pillide ja e-lugerite laenutus, seemneraamatukogu jne

- tasulised teenused: paljundamine, printimine, skaneerimine; ruumide rentimine

- Raamatukogus korraldatakse üritusi, näituseid, koolitusi.
- Koolitused on osalejatele tasuta, raamatukogu tasub õpetajale.



\ TARTU KUNSTIMUUSEUM - ÜKS ANKURRENTNIKEST

Ruumivajadus: hetkel u 1000 m², SüKu-s planeeritud 4000 m² koos muutuvnäituste pinnaga

Külastajate arv 2018. a 16788 külastust, külastajate arv on viimastel aastatel kasvanud

Uue hoone puhul eeldatav külastajate arv 400-600 in päevas

Pakutavad teenused:

- näitused, üritused ja haridusprogrammid (loengud, töötoad, jooga jne), lastelaagrid, giidituurid, ruumide ja tehnika rent üritusteks, tööde laenutamine, tööde ekspertiis ja korrastamine, muuseumi pood (müügil trükised, meened, postkaardid, Eesti disain)

Suurimaks tulullikaks piletitulu. Tasuvad ka populaarsed raamatud ja lastelaagrid.

Sisseostetavad näitused ja ekspositsioonid kui tulubaasi suurendamise võimalus (eeldab aastatepikkust eeltööd + kaasnev riski jääda miinusesse, Titanicu näide)



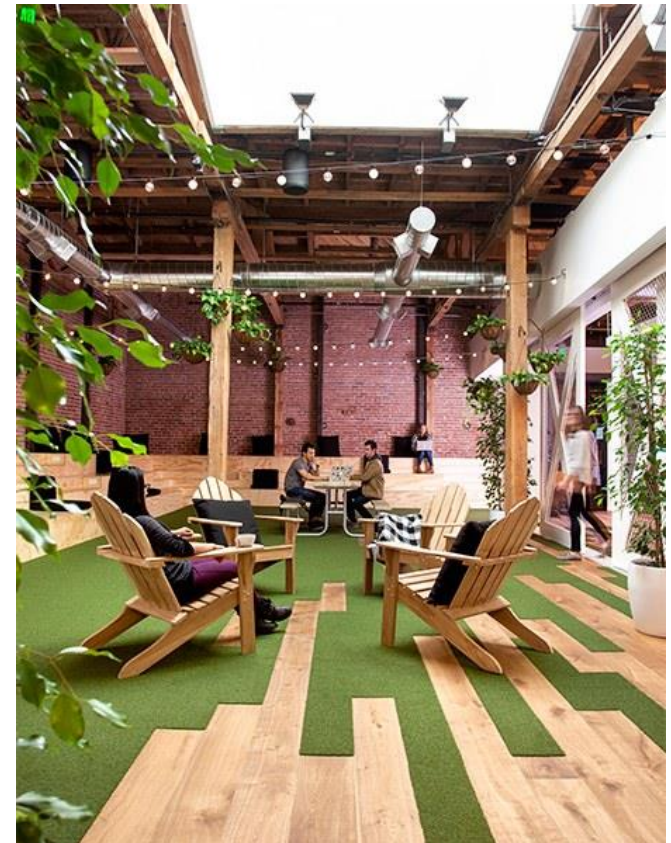
\ KOHVIK/SÖÖGIKOHT

Ruumivajadus: u 500 m²

- Söögikohal väga oluline roll hoone üldise atmosfääri kujundajana: annab tooni kogu hoonele
- Kuna SüKu on mõeldud väga erinevatele sihtgruppidele, tasuks kaaluda ühe suure asemel mitme väiksema söögikoha rajamist, mis kõnetaksid erinevat kontingenti (nt suurem söögikoht + väike kohvik)
- Raamatupood + kohvik

Pakutavad teenused:

- Toitlustus
- *Catering* ürituste korraldamise juurde



\ MULTIFUNKTSIONAALNE SAAL

Ruumivajadus: u 800 m² (500 istekohta)

- Blackbox tüüpi saal, mis on heli poolest täielikult eraldatud muust hoonest
- Üks parima akustika ja tehniliste võimalustega saale Lõuna-Eestis
- Muudetavate seinte ja istumisvõimalustega, mis tagab paindliku ja mitmeotstarbelise kasutamise
- On avatav hoone ühisalasse, pakkudes võimalust suursündmuse korraldamiseks, aga ka eraldatav muust hoonest sõltumatuks ürituseks

Pakutavad teenused:

- Renditav pind näituste, kontsertide, *stand-up comedy*, pulmade jms ürituste korraldajatele, nt võiks see olla erinevate muuseumide pop-up näituste kohaks (ERM, AHHA, loodusemuuseum, loodusemaja jne), mis suunab edasi juba konkreetset muuseumi külastama
- Võimalik kasutada tantsutrennideks ja -esinemisteks ning prooviruumina (*hetkel tantsusaali puudus just nädala sees õhtuti, muul ajal mitte nii väga. Vaja u 100–150 m², keskmiselt makstakse sellise saali kasutamise eest 10-15€/h*).



ERASEKTORI RENDIPINNAD

- Peavad profiili poolest sobima SüKu kontseptsiooniga
- Hetkel perspektiivikamad variandid:
 - **raamatupood koos kohvikuga:** sobiks kontseptsiooni poolest raamatukogu lähedusse
 - **kunsti- ja disainipood:** sobiks kontseptsiooni poolest kunstimuuseumi lähedusse; Kunstimuuseumi praegune kogemus näitab, et pood on nii turistide kui kohalike seas väga populaarne
 - **väärtfilmi kino:** sobiks kontseptsiooni poolest SüKu-sse; Artise kinos Tallinnas on 10 aasta jooksul olnud üle miljoni külastuse*
 - **salvestusruumid:** sobiks kontseptsiooni poolest SüKu-sse; intervjuudest on ilmnenud vajadus salvestusruumide järele, sh ka videosalvestused
 - **huvitegevus** (nt Rahvaülikooli näol): sobiks kontseptsiooni poolest; positiivne oleks see, et huviringid tooksid külastajaid regulaarselt SüKu-sse
- Valiku aluseks on üldine sobivus ideekontseptsiooniga, aga ka teenuse puudumine või praegusel kujul mittetoimimine.
- Rentnikele kehtestatakse turusituatsioonile vastavad üürimäärad.



\ VÕIMALIKUD UUED IDEED/TEENUSED

TEENUSED:

- Kirbuturg (nt Telliskivis laupäeviti 11-15; suures saalis - 540 m²; osalustasu 12€); raamatuturg → saab korraldada saalis
- *Pop-up* kohvik, kus on kõik vajalik toidu valmistamiseks ja söömiseks ning erinevad söögikohad saavad teatud ajaks tulla oma kohvikut pidama
- Teraapiakoerad raamatukogus
- Koosolekuruumides Töötukassa koolitused

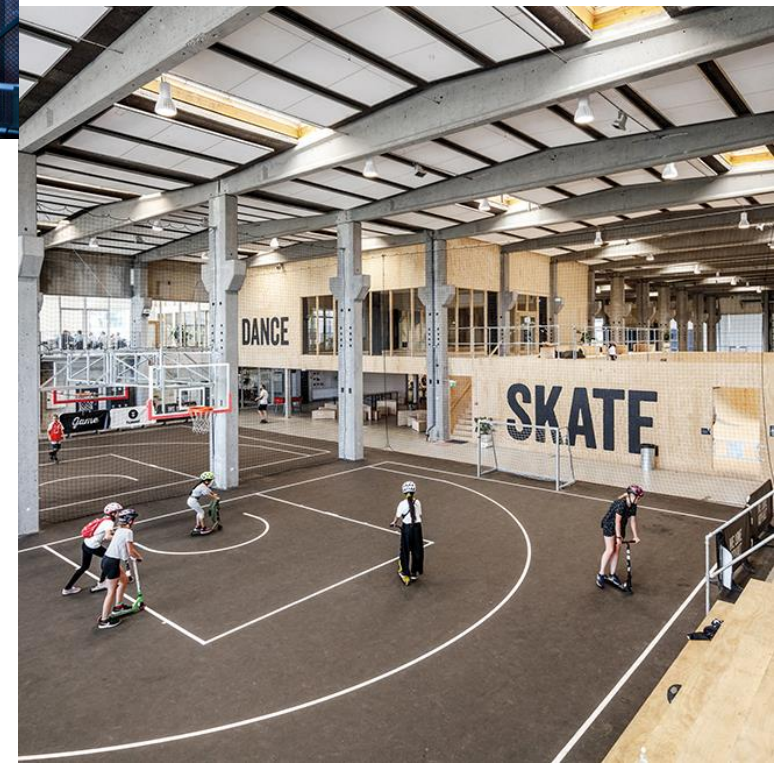


AKTIIVNE TEGEVUS AVATUD ÜHISALAS:

- piljardilauad, lauatenniselauad
- arvutid, Xbox-i mängukonsoolid

MUU:

- Akvaarium: oleks kogu Eesti mõttes unikaalne, aga väga kallid rajada
- Skate park: atraktiivne pigem noortele
- Kapselhostel: majutuskohtadest küll pole puudus, aga oleks võimalik pakkuda otse südalinnas mõistliku hinnaga ööbimist (Tallinnas 29€ öö)
- Piletilevi/Piletimaailma müügipunkt
- Noortekeskus
- Spordiklubi
- Õues suvel turuletid
- Koht, kus kuvada linnalugu: minevik-olevik-tulevik



\ ALTERNATIIVID HOONE SISU OSAS

1

Hoones on põhirentnikud: raamatukogu (6500 m²) ja muuseum + rändnäituste pind (4000 m²), lisaks multifunktsionaalne saal (800 m²) ja kohvik (500 m²).

2

Hoones on põhirentnikud (raamatukogu ja muuseum) + 5188 m² väljarenditavat pinda. Osa neist kuulub kultuurivaldkonna teenustele (nt salvestamisruum), enamus aga maksejõulistele klientidele, kelle tegevus sobib SüKu kontseptsiooniga. Toetusvahendid laekuvad 10-aastase perioodi jooksul (10*4 miljonit eurot)

3

Hoones on põhirentnikud: raamatukogu (6500 m²) ja muuseum + rändnäituste pind (4000 m²), lisaks multifunktsionaalne saal (800 m²), kohvik (500 m²) ja rendipinnad 1 372 m².

4

Hoones on põhirentnikud (raamatukogu ja muuseum) + 5188 m² väljarenditavat pinda. Erinevus alternatiiv II-ga seondub toetusvahendite laekumisega 5-aastase perioodi jooksul (5*8 miljonit eurot).

\ PLUSSID-MIINUSED

ALTERNATIIV I (PÕHIRENTNIKUD)

- + maksimaalsest väiksem ehitusmaht (hoone kogupind u 14000 m²), väiksem investeering;
- hoone püsikulud on linna kanda;
- rendipindu, mis täiendavaid tulusid sisse toovad, ei ole;
- investeeringumaht ja sildfinantseerimise maht jätkuvalt suur.

ALTERNATIIV III (VÄHENDATUD MAHUS HOONE)

- + maksimaalsest väiksem hoone ehitusmaht (16 184 m²), väiksem investeering;
- + kaetakse ära tegevuskulud, kuid mitte laenumakseid;
- investeeringumaht ja sildfinantseerimise maht jätkuvalt suur.

ALTERNATIIV II (TÄISMAHUS HOONE)

- + maksimaalne hoonemaht;
- + 1/4 hoonest renditakse välja, mis toob renditulu;
- + palju erinevaid teenuseid ja võimalusi;
- suur investeeringumaht;
- toetus laekub väikestes mahtudes pika perioodi jooksul ning tekib vajadus laenu sildfinantseerimiseks.

ALTERNATIIV IV (TÄISMAHUS JA LÜHEMA RAHASTUSPERIOODIGA)

- + maksimaalne hoonemaht;
- + 1/4 hoonest renditakse välja, mis toob renditulu;
- + palju erinevaid teenuseid ja võimalusi;
- suur investeeringumaht;
- + toetus laekub 5-aastase perioodi jooksul ja linna laenukoormus on jõukohane.

Otsustuskohad:

- kompromiss hoone mahu ja teenuste osas;
- investeeringu teenindamise optimaalseima lahenduse valimine

CIVITTA

\ VÖRD LUS KONKURENTIDEGA



\ SÜKU KONTSEPTSIOONI TUGEVUSED JA NÕRKUSED

| TUGEVUSED | NÕRKUSED |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Suurepärane asukoht Tartu südalinnas: kasutusmugavus, lihtne ligipääs (sh puuetega inimestel). • Kerge juurdepääsetavus kõigi transpordivahenditega. • Avatud kõigile vanusest, soost, usust, rahvusest olenemata. • Mitmekesised teenused ja üritused kõigile sihtgruppidele. • Kogenud ja professionaalsed ankurorganisatsioonid, kellel on pikaajalise töökogemusega personal. • Paindlik ruumilahendus. • SüKu on valmides Lõuna-Eestis üks parimate tehniliste võimalustega hoone ürituste ja näituste korraldamiseks. • Liginullenergia hoone: madalad kommunaalkulud ruutmeetri kohta. | <ul style="list-style-type: none"> • Väga suur investeringuvajadus, millest tuleneb omakorda suur võlakoormus. • Suured püsikulud ning sõltuvus linna ja riigi toetustest. • Kõrged rendihinnad tulenevalt asukohast. • Tänapäevasesse sobivate teenuste-tegevuste ülevaade pole lõplik. • Hoone ümbrus ei võimalda kvartalit kui tervikut välja arendada, nõudlikud tingimused hoone arhitektuurile. • Kvalifitseeritud tööjõu puudus (nõ multitalent keskuse juhtimiseks). • Elanikel puudub harjumus taolistes kultuurikeskustes aega veeta. |
| VÕIMALUSED | OHUD |
| <ul style="list-style-type: none"> • Koostööhuvi nii Eestis kui väljaspool Eestit • Kesklinna ettevõtluse vajadus ja huvi mitmekülgse ning hästi ligipääsetava rendipinna järele. • Inimeste kasvav huvi kultuurisündmuste vastu. • Kultuuri rahastusvõimaluste valik riiklikul tasandil. | <ul style="list-style-type: none"> • Üldine majanduslangus, sellest tulenev külastatavuse vähenemine ja tegevuste finantseerimise võimekuse vähenemine. • Muutused ehitusturul ja hindade planeeritust kiirem kasv. • Elanike vastuseis pargialale ehitamisel. • Riikliku ja linna rahastamise vähenemine. • Kulutuuriipoliitika ebastabiilsus. Järjepidevate ja pikaajaliste kokkulepete puudumine kultuuri rahastamisel riigi tasandil. |

\ SÜKU KONKURENTIDE TUGEVUSED JA NÕRKUSED

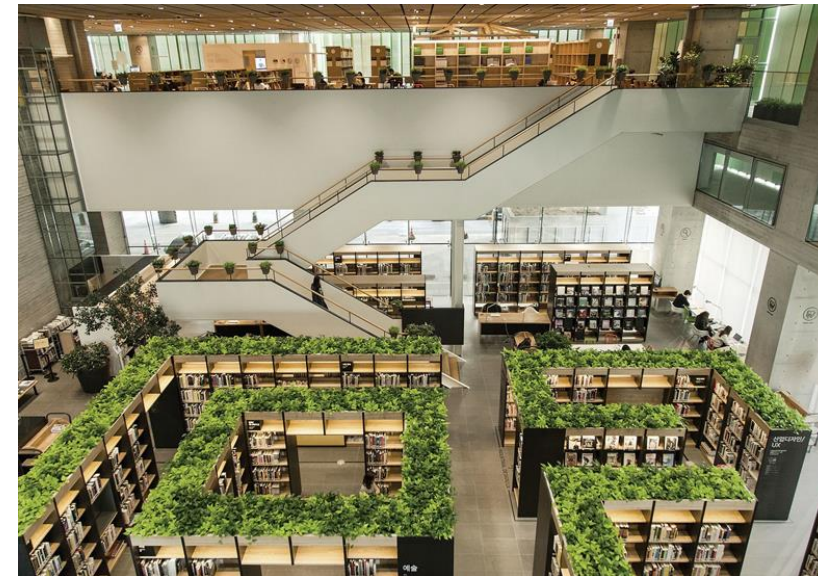
| KONKURENDID | TUGEVUSED | NÕRKUSED |
|---|---|--|
| TÜ raamatukogu | <ul style="list-style-type: none"> Selged tegevus- ja vastutusvaldkonnad Väga suur kasutajate ja teavikute arv Osalemine rahvusvaheliste organisatsioonide tegevuses | <ul style="list-style-type: none"> Keskendunud teaduskirjandusele Piiratud sihtgrupp: lisaks üliõpilastele või töötajatele saavad lugejad olla ainult Tartu linna registreeritud elanikud Kehtib vanusepiirang: lugejaks saab alates 16. eluaastast |
| Näitusesaalid ja galeriid (nt Galerii Noorus, Tartu Kustimaja, Jakobi galerii, TYPA galerii) | <ul style="list-style-type: none"> Vähetuntud kunstnikel võimalus näidata oma loomingut Külastajale tasuta | <ul style="list-style-type: none"> Väikesed ruumid (50-220 m²): ei saa korraldada suuri, tuntud näitusi, mis tooks palju külastajaid Kuna rendi- ja piletivabad, siis sõltuvad toetustest Avatud piiratud aja (mõnedel päevadel suletud ja lahtiolekuaeg maksimaalselt 7 tundi) Saalid ei vasta alati kunsti näitamiseks vajalikele tingimustele (temperatuur, niiskus) Täiendavate teenuste valiku puudus |
| Saalid avalike ürituste korraldamiseks | <ul style="list-style-type: none"> Tartus olemas suur hulk erinevaid saale avalike ürituste korraldamiseks Saalid väga erineva hinnatasemega: ka hinnatundlikul kliendil võimalik leida sobiv | <ul style="list-style-type: none"> Vähe 400-750 kohaga saale: suuremate ürituste puhul valikuvõimalus väike Enamasti puudub paindlik ruumilahendus Vähe salvestamiseks sobivaid ruume |
| Muuseumid | <ul style="list-style-type: none"> Olemas näitusesaalid ja ruumid ürituste korraldamiseks | <ul style="list-style-type: none"> Renditavad ruumid pigem väikesed (50-120 kohta) või jäävad kesklinnast kaugele (ERM) |
| Kaubanduskeskused | <ul style="list-style-type: none"> Mitmekesised võimalused ka vaba aja veetmiseks (söögikohad, mängumaa, spordivõimalused, kino jne) Inimesed on harjunud seal käima | <ul style="list-style-type: none"> Fookus ostlemisel ja toitlustusel, vähe tarbimisvaba ruumi Atmosfäär ei ole hubane |

KONKURENTSIJÕUDUDE ANALÜÜS

| Konkurentsijõud | Tugevus (skaalal 1-5) | Mõju |
|---|-----------------------|---|
| Konkurents tegevusharu ettevõtete vahel | 3 | Konkurents asutuste vahel on keskmine ning seda mõjutab üldine majandusolukord ja turismi areng. Samuti on sisenemis- ja väljumisbarjäärid kultuuriasutuste puhul kõrged , mis takistab uute asutuste sisenemist ja olemasolevate väljumist tegevusharust. Samas vaba aja veetmise võimaluste turul on sisenemis- ja väljumisbarjäärid suhteliselt madalad . |
| Potentsiaalne tegevusharusse sisenemise oht | 3 | Potentsiaalne tegevusharusse sisenemise oht on keskmine, kuna kultuuriasutuste puhul on sisenemisbarjäärid väga kõrged , aga vaba aja veetmise võimaluste puhul madalad . Kultuurikeskuse (sh. muuseumi, kontserdisaali) ehitamine nõuab suuri investeeringuid ning ka ülalpidamiskulud on suured, mis vähendab veelgi tegevusharusse sisenemise atraktiivsust. Vaba aja veetmise võimaluste korral võivad olla investeeringud jõukohasemad ja konkurentide tegevusharusse sisenemise oht kõrge . |
| Asenduskaupadest tulenev konkurentsijõud | 4 | Asenduskaupadest tulenev konkurentsijõud on suhteliselt kõrge, kuna teisele vaba aja veetmise võimalustele üleminek on lihtne . Peamisteks valikukriteeriumiteks on vabaaja veetmise võimaluste korral hind ja asukoht, aga ürituste korral osalejate hinnangud ja tegevuse/ürituse unikaalsus/populaarsus. |
| Tarnijate mõjukus | 4 | Põhitarnijate (põhirentnike) mõjukus on kõrge, kuna moodustavad olulise osa hoone olemusest. |
| Ostjate mõjukus | 3 | Ostjate mõjukus on keskmine. Kuna näituste, ürituste valiku puhul on olulised ürituste populaarsus (osalejate hinnangud, tuttavate soovitusel) ja vaba aja veetmise võimaluste puhul hind. |

\ SÜKU KONKURENTSIEELISED

- Asukoht **südalinnas**
- **Mõnus ja hubane** koht kohtumisteks ning vaba aja veetmiseks ilma surveta midagi tarbida
- **Sihtgrupp ei ole piiratud**
- **Mitmekesised teenused ja üritused**, mis on suunatud kõigile sihtgruppidele vanusest, soost, usust, rahvusest olenemata
- **Pikk lahtioleku aeg** (12 tundi päevas, 7 päeva nädalas)
- Suure **multifunktsionaalse saali olemasolu** (500 istekohta), mis sobib erinevateks üritusteks
- Kogu hoone **paindlikkus** erinevate sündmuste korraldamiseks
- Suurte **rändnäituste korraldamise võimalus**
- Lõuna-Eesti üks **parimate tehniliste võimalustega maja** ürituste ja näituste korraldamiseks
- **Ligitõmbav arhitektuur ja liginullenergia hoone** (madalad kommunaalkulud ruutmeetri kohta)
- **Atraktiivne pind** teenusepakkujatele rentimiseks



\ KONKURENTSIANALÜÜSI KOKKUVÕTE

- **Kontseptsioonilt sarnast asutust Tartus ja Eestis ei ole**, mis on SüKu põhiliseks konkurentsieeliseks.
- **SüKu-sse sobivate ideed/tegevused/teenused ei ole lõplikult välja valitud** – ühest küljest võimaldab see hoone olemust vastavalt oludele ja vajadustele kohandada, teisest küljest on keeruline hoonet planeerida.
- **Elanikkonna harjumused**. Kui Soomes on avalikud raamatukogud elanike põhilisteks kogunemiskohtadeks, siis Eestis on selline harjumus vaid teatud sihtgruppidel. Seega peavad hoones asuma tegevused, mis suunab külastajaid korduvalt SüKu-sse.
- **Asukoht südalinnas** dikteerib kõrged nõudmised hoone arhitektuurile, mis on samas võimalus ja kujundab hoonest turismiobjekti.

CIVITTA

\ JUHTIMISMUDEL





KIRJELDUS

- 2 organisatsiooni – SA Raamatukogu + SA TartMus.
- Üks organisatsioonidest on kogu hoone haldaja ja teine rendib ruume.
- Üks organisatsioonidest võtab enda vedada ka SüKu täiendavad rollid – ruumide rent, rentnike haldamine, rändnäituste korraldamine, hooneülestest sündmuste korraldamise koordineerimine.



STRUKTUUR

- Täiendavad töökohad: haldur (0.5), turundus (1.0), kuraator (1.0), helitehnik (1.0), infoletitöötajad (2.4)
- Vajalik ka koordineeriv/juhtiv positsioon kogu hoone haldamiseks – olemasoleva asutuse juht/eraldi osakond ja selle juht

ALTERNATIIV I

- 3 eraldi organisatsiooni – SA SüKu, mis rendib kogu hoonet linnalt ja rendib seda omakorda edasi + Raamatukogu + TartMus.
- SA SüKu roll – SüKu juhtimine, sh ruumide rent ja hoone haldamine, linna vara heaperemehelik haldamine.
- SüKu rendib hoonet linnaraamatukogule, TartMus SA-le, ärirentnikele ja avatud ruumide kasutajatele.

- SüKu juhataja/haldur (1.0), turundus (0.5), kuraator (1.0), helitehnik (1.0), infoletitöötajad (2.4)



+ Ressursside riskasutus

+ Hoone terviklik toimimine ja selgem kontseptsioon

- SüKu haldamise rollide üleandmine ühele põhiorganisatsioonidest on keerukas, sõltumata otsustaja puudumin (sh nt endale ruumide üürimise otsustamine)

+ Ühinemise valu jääb ära

+ Koostöö ühisürituste korraldamisel, hoone turundamisel saab ikkagi SA SÜKU eestvedamisel toimuda

- Ressursse ei riskasutata, summaarselt asutuste kulud suuremad kui ühise asutusena

CIVITTA

\ FINANTSANALÜÜS



\ ÜLDISED EELDUSED

- Inflatsioon 2% aastas ja palgakasv 3% aastas.
- Analüüsis kasutatud diskontomäär on 6%.
- Finantseerimine: **linna omafinantseering 15 miljonit eurot, millest kaetakse laenuga 10 miljonit eurot**
- Laenutingimused: laenu võetakse 20 aastaks 1% -lise intressiga.
- Tegemist on liginullenergia hoonega (energiamärgis A).
- Eeldatav ehitushind **2 400 eurot/m² (koos käibemaksuga)**.
- Sisustuse maksumus 15% ehitushinnast.
- Eeldatakse, et kultuurkapitali toetus laekub 10 aasta jooksul võrdsetes osades, va alternatiiv IV, mille eelduseks on toetuse laekumine 5 aasta jooksul.
- Analüüs ei käsitle käibemaksu tagasilaekumist investeringutelt. Analüüsi teostamise hetkel pole kindlust, kas hoone rajamise käibemaks on tagastatav. Käibemaksu tagastamise korral väheneb investeringu maksumus käibemaksu võrra.

- Hoone rajamise eelduseks on võimekus katta projektiga tekkivad täiendavad tegevuskulud. Ei eeldata seniste tegevustoetuste suurenemist, aga ei planeerita ka raamatukogule makstavate tegevustoetuse vähendamist. Hoone rajamise investeringute tasuvus ei ole eesmärgiks seatud.

\ TULUDE EELDUSED

- Külastajate arv – külastajate arv päevas on hinnanguliselt 2 250 inimest, mis põhineb kultuurikeskuse töörühma hinnangul, mille kohaselt külastab kultuurikeskust **aastas 800 000 inimest**, ja eeldusel, et kultuurikeskus on aastas avatud 354 päeva ja 12 tundi päevas.

| Külastajate arv | Inimest päevas |
|-------------------|----------------|
| Raamatukogu | 1 550 |
| Kunstimuuseum | 400 |
| Saalid ja töötoad | 300 |

- Multifunktsionaalse saali rendihind ja ürituste arv – saali suuruseks on planeeritud 500 istekohta (800 m²). Analüüsi raames võetakse keskmiseks renditasuks 125 eurot/tund (KM-ta) , ürituse pikkuseks keskmiselt 2,5 tundi ja ürituste arvuks 200 üritust aastas.
- Rändnäitused – piletihind keskmiselt 5 eurot (KM-ta) ja külastajate arv 150 inimest päevas ehk 53 100 piletiga külastust aastas.
- Rendihind 13 eurot/m² (KM-ta) ja kohvikul 15 eurot/m² (KM-ta). Kohviku pindala 500 m².
- Linnaraamatukogu omatulu u 82 tuhat eurot aastas.

\ KULUDE EELDUSED (1)

- Kommunaalkulud ruutmeetri kohta kuus:

| Põhitegevuskulud | Kulu ruutmeetri kohta kuus (KM-ta) |
|------------------------|------------------------------------|
| Soojus | 0,75 |
| Elektrienergia | 0,7 |
| Vesi ja kanalisatsioon | 0,15 |
| Prügivedu | 0,05 |
| Kokku | 1,65 |

- Kinnistute, hoonete ja ruumide remondikulud 2 eurot/m² (KM-ta) aastas.
- Põhivara ja kuluinventari remont ja hooldus 0,15 eurot/m² (KM-ta) aastas.
- Rändnäituste korraldamine – keskmiselt 3 näitust aastas, keskmise maksumusega 50 tuhat eurot.
- Töötajatega seotud kulud 1 400 eurot inimese kohta aastas.
- Linnaraamatukogu komplekteerimiskulud u 230 tuhat eurot aastas.
- Muud tegevuskulud – hõlmab infotehnoloogiakulusid, kulutusi koristusele (0,05 eurot/m² (KM-ta) kuus), turundusele, sõiduvahenditele jne.
- SÜKU haldamise personalikulud aastas on kokku keskmiselt 160 000 eurot (5-6 töökohta, bruto töötasu)

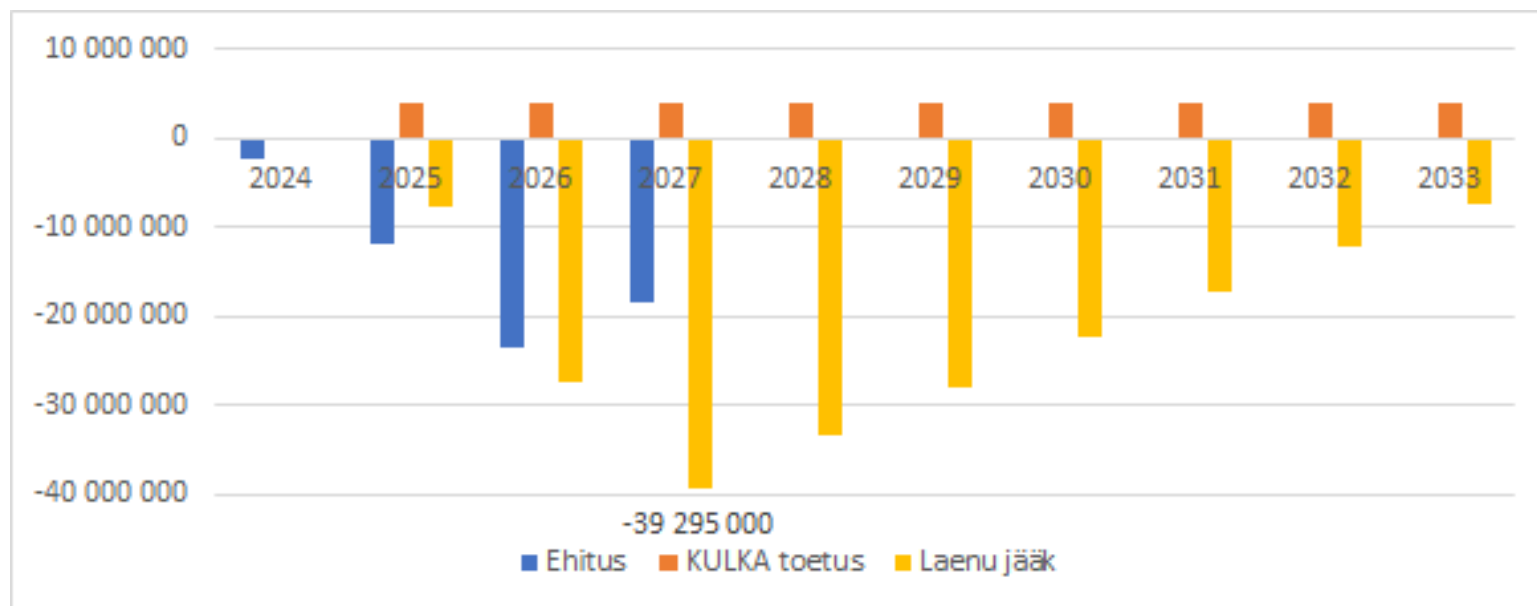
\ SÜKU – ALTERNATIIVIDE VÕRDLU – TEGEVUSE 1. AASTAL

| | Alternatiiv I – pindala 14 000 m ² | Alternatiiv II – pindala 19 500 m ² | Alternatiiv III – pindala 16 184 m ² | Alternatiiv IV – pindala 19 500 m ² |
|---|---|--|---|--|
| Rajamismaksumus KM-ga | 40 455 000 € | 56 295 000 € | 46 743 883 € | 56 295 000 € |
| Finantseerimine ehitusperioodil: | | | | |
| Linna omafinantseering | 5 000 000 € | 5 000 000 € | 5 000 000 € | 5 000 000 |
| Kultuurkapital | 9 000 000 € | 12 000 000 € | 12 000 000 € | 24 000 000 |
| Laenukapital | 26 455 000 € | 39 295 000 € | 29 743 883 € | 27 295 000 |
| Kultuurkapitali finantseerimine 10 aasta jooksul | 30 000 000 € | 40 000 000 € | 40 000 000 € | 40 000 000* (5 aasta jooksul) |
| Põhitegevuse rahavoog* | -1 640 755 € | -853 594 € | -1 361 826 € | -853 594 € |
| Raamatukogu iga-aastane rahastamine | 1 361 826 € | 1 361 826 € | 1 361 826 € | 1 361 826 € |
| Põhitegevuse rahavoog koos raamatukogu tegevustoetusega | -278 929 € | +508 232 € | 0 € | +508 232 € |
| Laenumakse koos intressidega (esimene täistegevusaasta) | -1 466 012 € | -2 177 545 € | -1 648 267 € | -1 512 561 € |
| Põhitegevuse rahavoog, toetus, laenumakse ja intress | -1 744 941 € | -1 669 313 € | -1 648 267 € | -1 004 329 € |

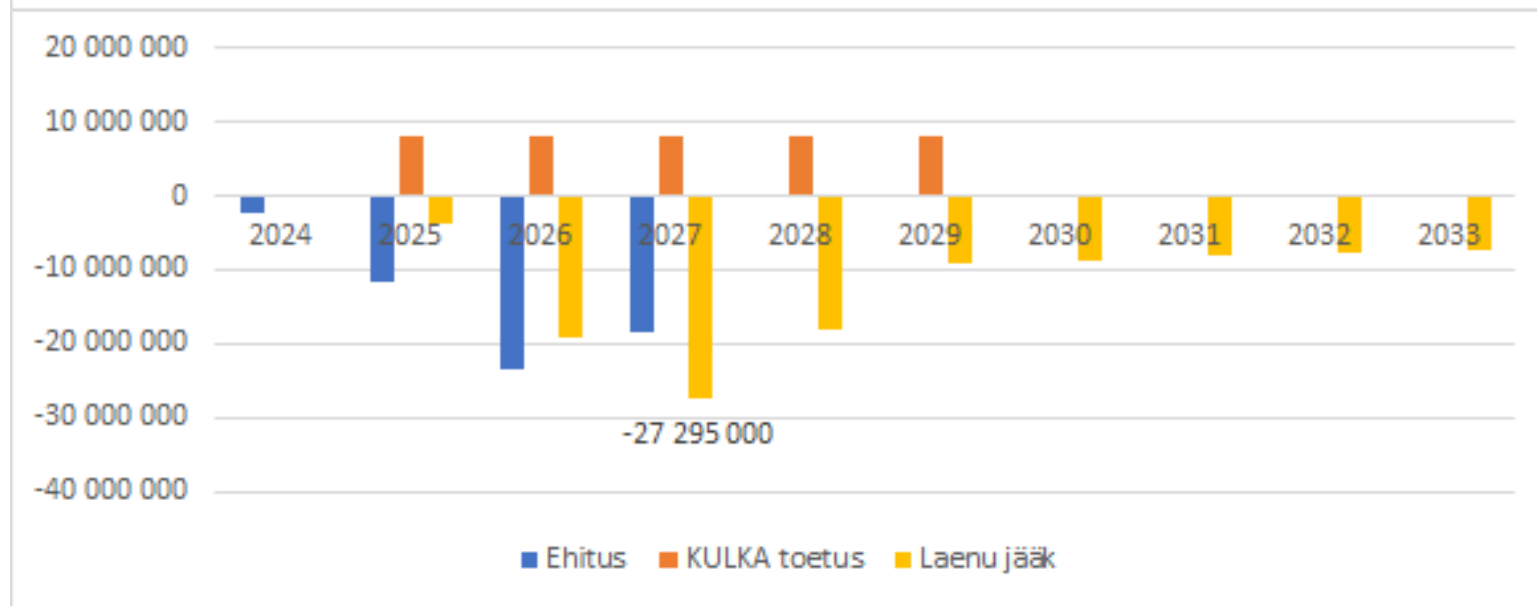
*ei sisalda linna tegevustoetusi raamatukogule

ALTERNATIIV II JA IV VÕRDLU

Toetus laekub
10 aasta jooksul



Toetus laekub
5 aasta jooksul



\ ARGUMENDID ALTERNATIIV IV (19 500 M²) KASUKS

- Multifunktsionaalne hoone, mis teenindab kogu Lõuna-Eestit.
- Tulevikku vaatav ja tuleviku võimalusi arvestav hoone, st hoone sisaldab ca **5 000 m²** ulatuses algselt üüritavaid pindu, mida on tulevikus võimalik kasutusse võtta kultuurikeskuse täiendavateks ja uuteks funktsioonideks.
- Väljakutsed
 - Ehitusperioodil investeringu katmine
 - Linna omafinantseering **15 miljonit**.
 - Toetus riigilt (Kultuurkapital) – rahastusperioodil (2025-2029) maksimaalselt kokku **40 miljonit eurot** ehk 8 miljoni eurot aastas.
 - Linn peab ehitusperioodil (2025 – 2027) katma lühiajalise laenuga abirahade lõpliku laekumise perioodil 2028-2029.
 - Kulude katmine (tegevuskulud koos laenumaksetega)
 - Esimese täistegevusaasta rahavoog:
 - laenu teenindamine on 1,5 miljonit eurot (omafinantseering 10 milj.; 20 aastaks ja toetuse sildfinantseering 5 aastat);
 - tegevuskulude tuleml on 508 tuh eurot (eeldusel, et jätkatakse raamatukogu senist tegevustoetuse maksmist).
 - Kui eeldada linnaraamatukogu rahastamise jätkumist samas suurusjärgus tänasega, siis Tartu LV-le tekib täiendavaid kulusid **ca 1 miljonit eurot aastas, mis läheb hoone rajamise omafinantseeringu ja sildfinantseeringu katmiseks**.
- Keskus suudab oma iga-aastased tegevuskulud katta olemasoleva linnaraamatukogu toetuse ja täiendavate tulude arvelt.

\ EHITUSEELARVE JA FINANTSEERIMINE ALTERNATIIV IV VAATES

- Ehituseelarve näidis juhul, kui SüKu pindala on 19 500 m² (netopind). Ehituseelarve sellisel juhul **56,3 miljonit eurot (koos käibemaksuga)**.

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Kokku |
|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Projekteerimine | 2 340 000 | | | | 2 340 000 |
| Ehitus | | 11 700 000 | 23 400 000 | 11 700 000 | 46 800 000 |
| Omanikujärelevalve | | 63 000 | 126 000 | 63 000 | 252 000 |
| Projektijuhtimine | | 21 600 | 21 600 | 10 800 | 54 000 |
| Sisustuse maksumus | | | | 6 849 000 | 6 849 000 |
| Kokku | 2 340 000 | 11 784 600 | 23 547 600 | 18 622 800 | 56 295 000 |

- Analüüsis eeldatud, et omafinantseering on 15 miljonit, millest 10 miljonit kaetakse laenuga. Laenu võetakse 20 aastaks.

| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Kokku |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Omavahendid | 2 340 000 | 8 000 000 | 8 000 000 | 10 660 000 | 29 000 000 |
| Linnalt | 2 340 000 | 0 | 0 | 2 660 000 | 5 000 000 |
| Riigilt | | 8 000 000 | 8 000 000 | 8 000 000 | 24 000 000 |
| Laenukapital | | 3 784 600 | 15 547 600 | 7 962 800 | 27 295 000 |
| Kokku | 2 340 000 | 11 784 600 | 23 547 600 | 18 622 800 | 56 295 000 |

\ VÕIMALIKUD EHITUSE ALTERNATIIVSED FINANTSEERIMISALLIKAD

- Kultuurikeskuse täiendava kapitali kaasamiseks on võimalik kasutada järgmisi võimalusi:

| Finantseerimisallikas | Plussid | Miinused |
|--|---|--|
| Annetuste kogumine (annetusekastid, eriüritused, projekti veebileht) | Kultuurikeskuse rajamisest enim kasu saavale sihtgrupile keskendumine ning kampaaniaga kaasnev avalik tähelepanu. | Lisanduv administratiivne koormus ja kaasatava kapitali väiksus. |
| Erasektori kaasamine (sh kontsessioonileping) | Võimaldab ellu viia suuremahulisi projekte, pikaajaline koostöö | Erasektoril kõrge tuluootus (vähemalt 10% aastas). |
| Ühisrahastus | Paindlikkus võrreldes pangalaenuga (intressi ja makseperioodi pikkuse valik) | Kaasatava kapitali väiksus (kaasatud summad jäävad maksimaalselt 1 miljoni euro juurde). |
| Toetuse kasutamine (struktuurifondid) | Kuna investeringu maht väga suur, siis hetkel sobivaid toetusmeetmeid ei ole. | |

\ LINNARAAMATUKOGU JA KUNSTIMUUSEUMI EELARVE

- Linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi eelarve muutused seoses SüKu rajamisega:
 - **Linnaraamatukogu toetamise vajadus suureneb** seoses SüKu-sse kolimisega. Omatulu suureneb u 2 korda tulenevalt küllastajate arvu suurenemisest ja teenuste lisandumisest. Tööjõukulud jäävad samaks, aga suurenevad majanduskulud ja komplekteerimiskulud.
2028. aastal linnaraamatukogu eelarve 2,39 miljonit eurot.
 - **Kunstimuuseumi toetamise vajadus ei suurene** seoses SüKu-sse kolimisega. Omatulu suureneb u 7 korda, tulenevalt piletihinna kallinemisest, küllastajate arvu suurenemisest ja teenuste lisandumisest. Majanduskulud ja tööjõukulud suurenevad.
2028. aastal on Tartu Kunstimuuseumi toetuse vajadus 605 tuhat eurot.

\ MAA-ALUSE PARKLA TASUVUS

- Eeldused: Eeldatav ehitushind 525 eurot/m² (KM-ta).
Parkla korruse pindala 4000 m² ja korruste arv 1 või 2.
Autokoha suurus 28 m².
Tunnitasu 1 eurot (KM-ta) ja esimene tund tasuta.
Parkla täituvus 60% ja keskmine külastusaeg 2 tundi.
- Tulemus:
 1. korrus **Ehituseelarve 2,1 miljonit eurot.**
Tulud katavad ära iga-aastaselt jooksvad kulud!
Projekt on omakapitali paigutuse seisukohalt tasuv! Diskonteeritud tasuvusaeg 20,5 aastat (ilma jääkväärtuseta 23,9 aastat).
 2. korrust **Ehituseelarve 5,25 miljonit eurot.**
Tulud katavad ära iga-aastaselt jooksvad kulud alates 2. tegevusaastat!
Projekt on omakapitali paigutuse seisukohalt tasuv 34,3 aastaga.

CIVITTA

\ SOOVITUSED



ETTEPANEKUD EDASPIDISEKS:

- Jätkata ideekontseptsiooni täpsustamisega (otsida edasi SüKu-sse sobivaid ideid ja teenuseosutajaid)
- Kui linn soovib ise teenuseid pakkuda renditaval pinnal, on vajalik välja töötada ideekontseptsioon ja äriplaan
- „Titanic näituse“ eduloo kordamine kui võimalik täiendav tuluallikas (miinuseks aastatepikkune töö ja suur risk)
- Raamatukogu ja muuseumi teenuste arendus ja omatulu teenimise võimekuse tõstmine
- Selgitada täpsemalt välja võimalike teenusepakujate maksevõime (kas soovivad ja suudavad ruume rentida)
- Otsida täiendavaid finantseerimisallikaid.

\ KASUTATUD ALLIKAD

- Erinevate välisriikide raamatukogude, kultuurikeskuste ja muuseumide kodulehed.
- HeiVäl OÜ. Tartu vajadustega sarnanevate parimate rahvusvaheliste kultuurikeskuste praktikate analüüs. 12.07.2018
- HeiVäl OÜ. Tartu kultuurikeskuse kontseptsioon 16.11.2018
- HeiVäl OÜ. Intervjuude kokkuvõte. 18.12.2018
- HeiVäl OÜ. Kultuuriüritusteks kasutatavate saalide analüüs Tartus. 28.01.2019
- Intervjuu ERMi esindajatega.
- Intervjuu Joanna Hoffmanniga (Tartmus). 11.12.2019
- Intervjuu Asko Tammega (Linnaraamatukogu). 03.12.2019
- Intervjuu Liis Lainemäega (Sibulatee). 29.01.2020
- Kirjalikud vastused KUMU-lt. 07.02.2020
- Tartu südalinna kultuurikeskuse ideekorje seminari materjalid. 07.11.2018
- Tartu südalinna kultuurikeskuse töötoa materjalid. 20.02.2019

CIVITTA

A person is silhouetted against a vast, mountainous landscape. The person stands on a dark rock in the foreground, looking out over a valley. The sky is a deep teal color, and the mountains in the background are layered, creating a sense of depth. A bright light source, possibly the sun, is visible on the right side, partially obscured by a dark mountain peak, creating a lens flare effect. The overall mood is serene and expansive.

\ ESTONIA \ LATVIA \ LITHUANIA \ FINLAND \ POLAND \ UKRAINE \ ROMANIA \ MOLDOVA \ RUSSIA \ BELARUS \ SERBIA

www.civitta.com