

TARTU
SÜDALINNA KULTUURIKESKUSE
MAJANDUSANALÜÜSIDEST

Oktoober 2020

TARTU SÜDALINNA KULTUURIKESKUSE ANALÜÜSID

Tartu südalinna kultuurikeskuse majandusliku jätkusuutlikkuse hindamiseks on koostatud kaks analüüsi:

- Civitta Eesti AS – Tartu südalinna kultuurikeskuse analüüs (valminud märts 2020).
- BDA Consulting OÜ – Tartu südalinna kultuurikeskuse ärimudel (valminud mai 2020).

Analüüsid on tellitud teineteisest sõltumatult. Analüüside läbiviijad pole omavahel järeldusi võrrelnud ega koordineerinud.

Analüüside koostamise aluseks olid kolm peamist keskusesse planeeritud funktsiooni:

- Tartu Kunstimuuseumi uued näitusesaalid ja ruumid. Tartu Kunstimuuseum (TartMus) on 80aastase ajalooga riiklik muuseum, mille kogud on oma mahult ja kultuuriliselt tähtsuset võrreldavad Eesti Kunstimuuseumi kogudega.
- Tartu O. Lutsu nimelise linnaraamatukogu uued ruumid. Tartu Linnaraamatukogu on tartlaste jaoks väga oluline organisatsioon. Raamatukogu peamajas Kompanii tänaval on vähemalt 800 külastust päevas. Kindla regulaarsusega ulatub külastuste arv päevas kuni 1500ni.
- Mitmeotstarbeline saal. Sellise saali vajadus on välja tulnud linna varasematest uuringutest ning südalinna kultuurikeskuse ideekorje ja kontseptsiooni koostamise seminaridest.

Analüüside koostamise täiendavaks sisendiks olid hoone põhitegevust toetavad funktsioonid:

- Parkimine – mõeldud teenindama ennekõike rajatava hoone vajadusi, luues võimalusi ka südalinna teiste hoonete ja organisatsioonide külastajatele.
- Üüripinnad – ruumid, mis on mõeldud hoone kontseptsiooniga sobivatele asutustele, organisatsioonidele ja ettevõtetele turutingimustel üürimiseks. Rume on võimalik tulevikus kasutusele võtta linna kultuurielu, huvihariduse ja loomemajanduse organisatsioonidel.
- Toitlustus – mõeldud külastajate ja töötajate toitlustamiseks. Hoones paikneval toitlustuskohal on väga oluline roll kogu hoone imago ja õhustiku loomisel.

Hoone rajamiseks on kavandatud kinnistu, mis piirneb Vabaduse puiestee ja Küüni, Poe ning Uueturu tänavaga.

TASUVUS

Analüüside koostamisel võeti aluseks, et hoonesse planeeritavad tegevused on ennekõike avalikud teenused, mis ei teeni tulu ja vajavad avaliku sektori toetust. Sellest tulenevalt ei suuda hoone koos oma peamiste funktsioonidega mõistliku perioodi jooksul teenida tagasi ehitise rajamiseks tehtavaid investeeringuid. Civitta koostatud analüüsi käigus otsiti võimalusi, kuidas oleks linnal võimalik hoone rajamise investeering tagasi teenida.

Tasuvusanalüüside ülesandeks oli hinnata:

- kuidas muutuvad hoones tegutsema hakkavate organisatsioonide tulud ja kulud seoses uude hoonesse kolimisega;
- milline on organisatsioonide tulude-kulude muutuse mõju Tartu linna eelarvele;
- milline on toetuse abil rajatud hoone mõju Tartu linna eelarvele;
- millistel tingimustel ei suurenda hoone rajamine hoones tegutsevate asutuste tegevustoetuse summaarset vajadust.



RUUMIJAOTUS JA RAHASTAMINE

Analüüsides lähtudes esitati Riigikogu kultuurikomisjonile avaldus toetada Tartusse südalinna kultuurikeskuse rajamist. NB! Tegemist on hinnanguliste suuruste ja summadega. Lõplikud numbrid selguvad arhitektuurivõistluse, projekteerimise ning ehitushanke käigus.

SUURUS

Brutopind – 22 000 m²

Netopind – 19 500 m²

SISU (netopinnad)

Raamatukogu ruumid:

6500 m² – sisendiks raamatukogu esitatud ruumivajadus.

Tartu Kunstimuuseumi ruumid:

4000 m² – sisendiks kunstimuuseumi esitatud ruumivajadus.

Mitmeotstarbeline saal:

800 m² – kontseptsioon on loodud koostöös Tallinna ja Narva vabalava loojatega. Saali on mõeldud 400 kuni 600 istekohta. Suurus tuleneb Heiväl Consultingu läbi viidud Tartu saalide uuringust, mille kohaselt on kõige suurem puudus väga heade tehniliste tingimustega saalist, mis mahutab 400–750 istekohta. Saal koos abiruumidega on mõeldud väga mitmekülgsete ürituste korraldamiseks ning Linnaraamatukogu ja TartMus-i tegevuste toetamiseks.

Väiksemate kui 300 külastajaga saalide nõudlus on Tartus üsna hästi kaetud. Suurema saali rajamine pole mõttekas, sest viimaste aastate jooksul on valminud Tartu Ülikooli spordihoone juurdeehitus, mis võimaldab võõrustada vähemalt 2000 külastajat ning Tartu Kammivabriku ruumid, mis võimaldavad korraldada üritusi kuni 1500 külalisele. Suuremate ürituste sagedus on Tartus väike ja rohkem kui 1000 istekohaga saali rajamine ei ole põhjendatud. Saal ei ole mõeldud konverentsikeskuseks.

Hoonesse sobivad üüripinnad:

5000 m² – suurus tuleneb Civitta analüüsist. Ruumid on mõeldud üüripindadena hoone kontseptsiooniga sobivatele asutustele ja ettevõtetele. Üüripinnad muudavad hoone ruumikasutuse paindlikumaks ning võimaldavad tulevikus pindasid kasutada linna kultuuri- või huvitegevuses.

Civitta töös on toodud kolm võrreldavat mahtu ning nende mõju hoone tegevuskuludele ja linna eelarvele. Finantsiliselt on kolmest variandist parim suurim, sest võimaldab hoonel teenida omatulu, millega katta organisatsioonide kasvavaid tegevuskulusid ja katta linna omaosaluse laenumakseid.

Ühis- ja muud alad ning funktsionaalsed ruumid:

3200 m² – hinnanguline suurus, mis sisaldab hoone fuajeed, ühisalaid, trepikodasid, tehnoruume, hügieeniruumi, garderoobe, saali abiruumi jms.



KÜLASTAJATE ARV

Kokku kuni 800 000 külastust aastas, sh:

- 1500–2000 raamatukogu külastust päevas
- 400–600 kunstimuseumi külastust päevas
- 300–500 sündmusruumide külastust päevas.

EHITUSE MAKSUMUS

Suurusjärgk 60 miljonit eurot, mis sisaldab:

- ettevalmistavaid tegevusi,
- projekteerimist,
- ekspertiise,
- järelevalvet,
- ehitust,
- sisustamist,
- saali ja raamatukogu erinevaid tehnilisi lahendusi.

EHITUSE RAHASTAMINE

Tartu linna omaosalus: 15 miljonit eurot, sh

- 5 miljonit linna eelarvest
- 10 miljonit laenukapital

Riiklik toetus: 40 miljonit eurot

Arvestustes võeti eelduseks, et riiklik toetus makstakse välja 10 aasta jooksul võrdsetes osades. Eeldus lähtus senisest kultuurkapitali toetuse maksmise praktikast.

Praktikas tähendab see, et iga omavalitsuse osalusega projekt, hoolimata selle maksumusest, peab leidma finantseerimisallikad, et katta periood ehituskulude tekkimise ja toetuse tegeliku laekumise vahel. Kehtivaid laenuvõtmise reegleid arvestades on see keeruline.

Riigikogu kultuurikomisjoni otsusega ei panda paika lõplikku rahastusskeemi ega toetuse summat. Civitta analüüsi 4. stsenaarium näitab, et toetuse võimalikult ehitusperioodi kestel laekumise korral on hoone rajamine Tartu linnale jõukohane.

Teistsugust toetuse laekumise ajakava on põhjust taotleda, sest südalinna kultuurikeskuse rajamisega lahendatakse riigiasutuse Tartu Kunstimuseum ja riigi poolt omavalitsustele pandud kohustusliku rahvaraamatukogu teenust osutava Linnaraamatukogu ruumi ja arengu vajadusi.

Erasektori osalus: 5 miljonit eurot.

Erasektori toel ehitatakse hoone parkimine ühel või kahel maa-alusel korrusel. Parkla rajamiseks kasutatakse põhimõtteliselt sarnast skeemi, mida kasutas TÜ Kliinikum parkimismaja ehitamisel. Parkimismaja rajamiseks antakse pikaajaline hoonestusõigus erainvestorile, kellel on võimalus parkimise korraldamisega investering tagasi teenida ning tulu teenida.

Käibemaks:

Analüüside koostamise ajal puudus selgus, kas hoone rajamise käibemaks on tagastatav, mille tõttu pole selle võimalusega analüüsides arvestatud. Kevadine vastus Maksu- ja Tolliametilt kinnitab, et käibemaks on tagastatav. Sellisel juhul tekib hoones tegutsevatele asutustele üüri tasumise kohustus. Sellega on võimalik säästa ehituse kuludelt kuni 10 miljonit eurot.

AJAKAVA

- 2018 – kontseptsiooni väljatöötamine, huvigruppide kaasamine
- 2019 – tasuvusanalüüside, ruumiplaanide ja toimimismudelite koostamine
- 2020 – idee laiem avalikustamine, rahastuse kindlustamine
- 2021 kevad – detailplaneeringu ja eeskiiside koostamine
- 2021 suvi – rahvusvahelise arhitektuurivõistluse ettevalmistamine
- 2021 sügis ja talv – arhitektuurivõistluse läbiviimine
- 2022–2023 – projekteerimine
- 2024–2027 – ehitushange, ehitamine ja sisustamine
- 2027 – südalinna kultuurikeskuse avamine



FINANTSANALÜÜSI JÄRELDUSED

Raamatukogu:

Uutesse ruumidesse kolimise tulemusena suurenevad raamatukogu tulud, aga kasvavad ka kulud, sest kasutatav pind on suurem. Kolimine ei eelda täiendava personali palkamist. Raamatukogu tegevustoetus ümberkolitavate pindade mahus (st harukogud ja hoidla jätkavad peale kolimist senistes ruumides) oli linna eelarvest 2018. aastal 1,36 miljonit eurot.

Tartu Kunstimuuseum:

Muuseumi kulud suurenevad. Kuludega võrdväärselt kasvab kunstimuuseumi tulu teenimise võimalus. Peamiselt tuleb see suuremast töömahust, mis kaasneb suurema näituste arvu ja näituste suurusega. Tartu Kunstimuuseum on riigimuuseum ja on riigieelarveline asutus.

Südalinna kultuurikeskuse sihtasutus:

Organisatsiooni võimalik struktuur ja töökohad on analüüsid välja toodud. Organisatsiooni ülesanne on korraldada hoone haldamist ning kureerida ühistegevusi ja turundust. Organisatsiooni kulud kaetakse hoone tuludest. Sihtasutuse vormile on alternatiive.

Linnaeelarvest vajalik toetus:

Mõlema tasuvusanalüüsi põhjal saab järeldada, et keskuse rajamise tulemusena on kolme asutuse konsolideeritud tegevustulem positiivne ning linnaeelarvest täiendavat toetamist ei eelda. Civitta analüüsi alusel on aastane põhitegevuste tulem u +500 000 eurot ning BDA analüüsi alusel u +230 000 eurot

Laenukoormus:

Laen jaguneb kaheks – omafinantseeringu laen ja toetuse laekumise katmiseks vajalik sildfinantseering. Toetuse laekumise kiirus ja maksete suurused on peamine faktor, mis määrab Tartu linna laenukoormuse. Sellest tulenevalt võib laenumakse esimesel aastal pärast keskuse valmimist olla vahemikus 1,0 kuni 1,6 miljonit eurot. Laenumakset aitab täiendavalt vähendada käibemaksu tagastus ehituse käigus.

Mahult väiksema hoone rajamine ei tähenda linnale madalamat finantskoormust, sest väiksema hoone puhul väheneb proportsionaalselt omatulu teenimise võimalus. Väiksema hoone puhul väheneb ühtlasi hoone paindlikkus kasutada ruume tulevikus muudel kultuuri- ja huvitegevuslikel eesmärkidel.