

Kaupunginhallituksen ja teknisen lautakunnan iltakoulu 25.2.2025

RETRETTI



ILTAKOULUN OHJELMA

- 19.00 Iltakoulun avaus - KH:n puheenjohtaja Eija Stenberg
- 19.05 Retretin luolan projektin tekninen toteutus tähän saakka - projektinjohtaja Seppo Kupiainen
- 19.15 Retretin luolaston valmiiksi saattaminen - Juha Lehtonen, pääsuunnittelija One Architech
- 19.30 Hallinnointiyhtiön liiketoimintamalli, toimintakustannukset ja vuokrataso - Heikki Kokki, toimitusjohtaja
Operaattorin kulu- ja tulotarkastelu, verotulovaikutukset ja vaihtoehtoiset linjaukset - Juha Turtiainen, yrityspalvelujohtaja
- 19.40 Valtiontuen saaminen Retretin valmiiksi rakentamiseen - Janne Laine, kaupunginjohtaja
- 19.45 Löytyykö Retrettiin operaattoria? - Marita Kajander, tapahtumapäällikkö
- 20.00 Riskianalyysi - Hannele Pöykkölä
- 20.15 Onko Retretin omistaminen kunnan perustehtävää. Juridinen tarkastelu - Roosa Aaltonen
- 20.25 Retretin merkitys Savonlinnan matkailulle - Jaana Komi, toimitusjohtaja, Savonlinnan Matkailu Oy
- 20.35 Loppukeskustelu
- 20.55 Yhteenveto ja tilaisuuden päättäminen



Seppo Kupiainen, projektin johtaja

- Retretin luolan projektin tekninen toteutus tähän saakka







ASEMAPIIRROS

LAAJUUSLASKELMA

Maanalaiset tilat 6 000 kem2
 Maanpäälliset yht. 20 000 kem2
 - Hotelli 10 000
 - Hotelli 3 200
 - Taiteilijatalo 800
 - Koulutusrakennus 1 000
 - Taidemaailma 5000

PYSÄKÖINTIALUEET

Maan alla laitos 500 ap
 Rinteessä yksitasoinen pysäköintialue 60 ap
 Pihapaikoitus sisäänkäyntien yhteydessä yht. 160 ap

P III
 * maanalainen P-laitos
 * 500 ap

TAIDEMAAILMA I 5 000m²
 * ULKKOKUORI LASI
 * SISÄKUORI UMPI

KOULUTUS 1 000m²
 varaus

HOTELLI III YHT. 3 200m²
 1 500m² per osa
 * 100 HUONETTA
 * 3 TÄHTEA
 * LOUNGE, YHTEISÖLLISYYS

HOTELLI IV 10 000m²
 * 300 HUONETTA
 * 5 TÄHTEA
 * ISO RAVINTOLA

AMFITEATTERI

KULTTUURIPUISTO / SISAPIHA

KATOS

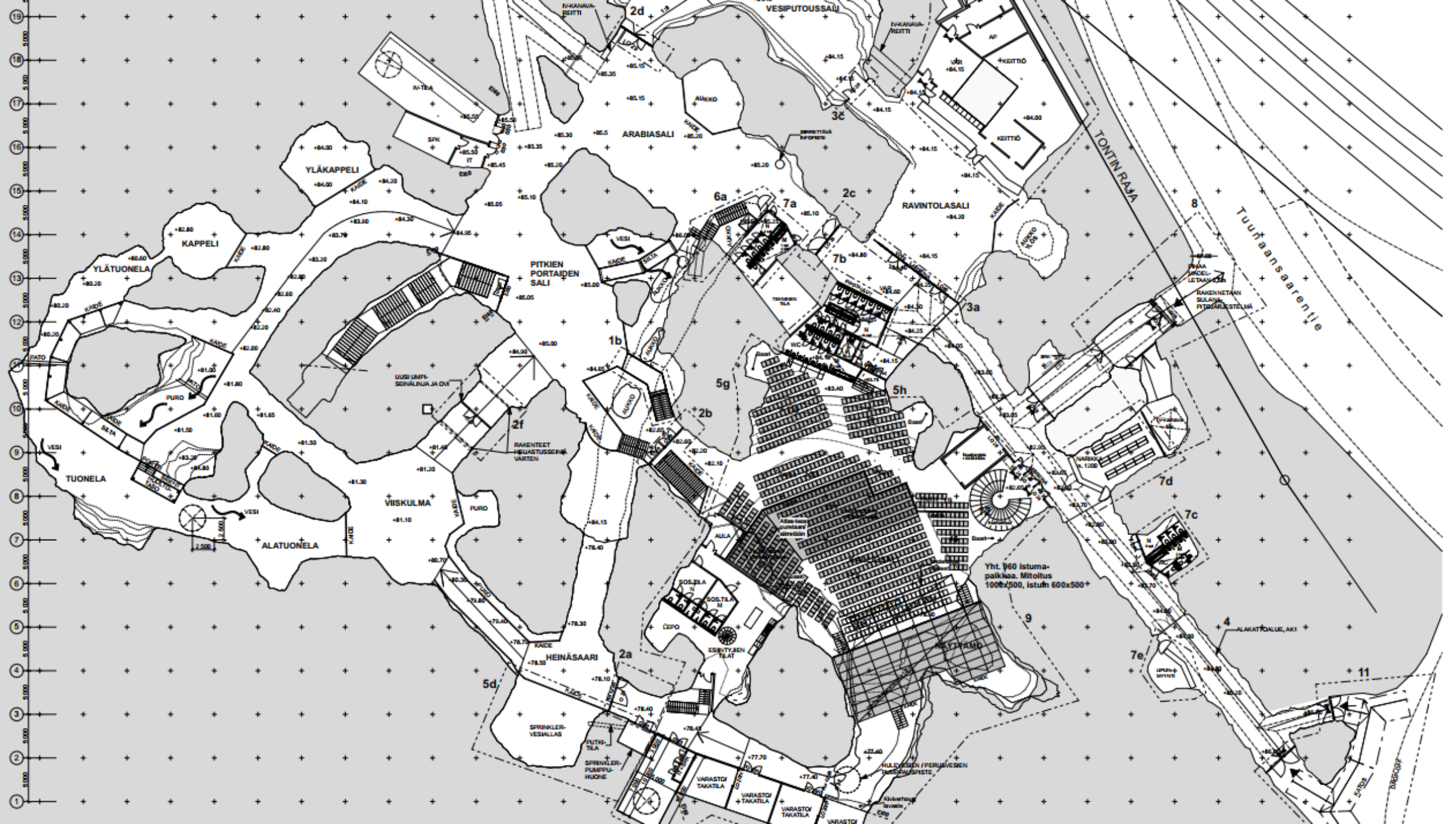
PORTAAT

P I
 * 60 ap

TAITEILIJATALO V 800m²

RUBIINI
 * TYÖTILAT
 * SAUNA
 * MAJOITUS
 * "VILLA KARO"





Juha Lehtonen, pääsuunnittelija

One Architech

- Retretin luolaston valmiiksi saattamisen toimenpidekokonaisuudet
- Retretin valmiiksi saattamisen kustannusarvio



Toimenpide 1:

- b. Uudet portaat rakennetaan.

Toimenpide 2:

2a, 2b, 2c ja 2d Uudet seinälinjat ovineen rakennetaan. 2b portaan geometrian muutos, väljempi poistumisporras.

- 2e. Rakennetaan palo-os. seinälinja ja ovi.

Toimenpide 3:

- a. Ravintolasaliin rakennetaan erottava täyskorkea lasiseinä.
- b. Rakennetaan poistumis- ja huoltoyhteys Tuunaansaarentielle. Tuunaansaarentien ja keittiön korkeuserosta johtuen uuden huoltoyhteyden kohdalle rakennetaan suoramalliset portaat, hissi sekä lastauslaituri ja katos.
- c. Seinä ja ovi uusitaan.

Toimenpide 4:

Uusi alaslaskettu teräsrakenteinen alakattoalue rakennetaan.

Alakattoon integroidaan led-nauha/valaisin.

Toimenpide 5:

- d, e ja f Lattiapinnat, seinälinjat, ovet ym. rakennetaan

Toimenpide 6:

- a. Uudet suoramalliset portaat ja läpikuljettava henkilöhissi rakennetaan.

Toimenpide 7:

- a ja b Nykyiset wc-tilat järjestellään uudelleen. WC-tilojen yläpuolelle rakennetaan uusi IV-tiloja.
- b. WC-tilojen yläpuolelle rakennetaan uusi toimistotila.
- c. Nykyiset wc-tilat järjestellään uudelleen.
- d. Rakennetaan narikkatila.
- e. Rakennetaan lipunmyyntipiste.

Toimenpide 8:

Rakennetaan uusi ulkoseinä ja ovi katoksineen. Luiskan sulanapitojärjestelmä.



Toimenpide 9:

- c. Tate (ilmanvaihto ja sähkö), valaistus, äänentoisto, data, muu kaapelointi - täysi uusiminen
- d. Uusi näyttämö, moduulikansijärjestelmä
- e. Orkesterimonttu
- f. Alakatsomon jako kaiteella kahteen tasoon, alempi loivasti nouseva.
- h. Yläkatsomon etureunan laajentaminen.
 - Uusi iso huolto-, ja esteettömien hissi ja Lasiseinä
- j. Esiintyjien takatilat
 - Tilalle tehokkaammat tilat esiintyjille, Tate-päivitykset, varastotilaa, parempi yhteys ja uudet portaat näyttämön taakse
 - Lisää tilaa, mm. toimistokäyttöön, takatilojen päältä, ns. kolmannesta ja neljännessä kerroksesta
 - Kaikki uudet rakenteet palamattomista materiaaleista
- l. Kalliopintojen verkottaminen
- m. Kaiken esitystekniikan uusiminen, lisätarpeita ripustuksille.
- n. Kalustehankinnat

Toimenpide 11:

Pääsisäänkäynneille rakennetaan uudet katokset ja drop-off alue.

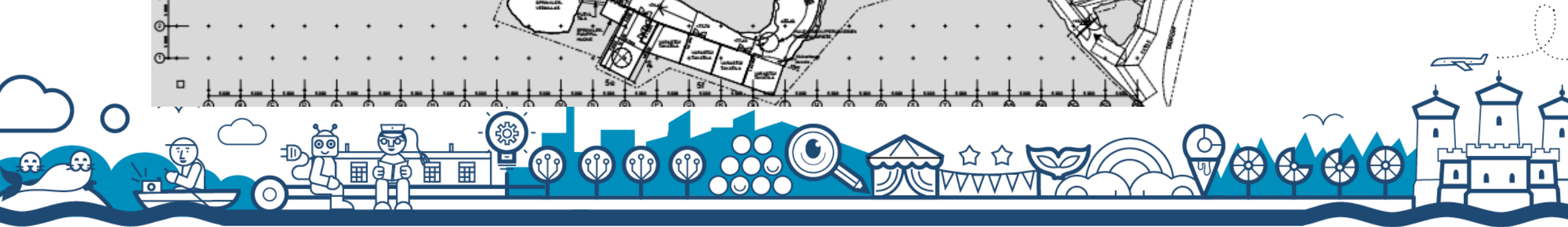
Toimenpide 12:

Uudet kalliosalin pääportaat. Puretaan nykyiset portaat. Ei tehdä lisälouhintaa, vaan valitaan uusien portaiden malli aukon muodon ja mittojen mukaan. Määräysten mukaiset ja väljät poistumiskäyttöön tarkoitetut portaat.

Yleistä

- Runkorakenteet käsittäen koko luolaston, mukaan lukien rakenteiden sisään/alle tulevat talotekniikat. Eli betonointirakenteet, lujitukset, ruiskubetonoinnit, viemärit, kaivot, vesijohtot yms, että alueet saadaan siisteiksi/selkeiksi ja etenkin kuivamaan.
- Lämmityksen, ilmanvaihdon, sprinklauksen (rungot), perussähköjen (sis. pystykuilut) ja poistumistie- ja paloasioiden toimintaan saattaminen, että luolaston saa kustannustehokkaasti kuivamaan ja lämpiämään.





Luolaston valmiiksi saattamisen kustannusarvio

BUDJETTI, LUOLASTO

Projektinjohto, valvonnat ja suunnittelut

Alv.0%

700 000,00 €

Sis. Alv 25,5%

878 500,00 €

-> Näillä luolasto valmis ja käyttöönotettu

Rakentaminen sis. LVIAS, SPR

5 300 000,00 €

6 651 500,00 €

Esitystekniikka, katsomo, tuolit, ravintola varusteet, akustoinnit

2 000 000,00 €

2 510 000,00 €

-> Tämä lisäksi, niin tiloissa järjestettävissä tapahtumia

OPTIO 1. Keittiö ja huoltorakennus (yht.2-kerrosta) laitteineen

1 400 000,00 €

1 757 000,00 €

OPTIO 2. Corten sisäänkäyntikatot valaistuksineen

200 000,00 €

251 000,00 €

OPTIO 3. Taidennäyttelyhalli

500 m2 x 1 800,00 € /m2

900 000,00 €

1 129 500,00 €

Hinnoittelu perustuu pääosin olemassa oleviin/tehtyihin suunnitelmiin. Lisäksi jo tehdyt suunnitelmat ja työsuoritukset otettu huomioon.

Taidennäyttely ns. keskihintaisin ratkaisuin, ei monimuotoisia arkkitehtuurillisia ratkaisuja.

Optiot voimassa yhtä aikaa luolaston saneerauksen kanssa tehtynä

Kustannusarviossa on otettu huomioon luolaston kosteusolosuhteista johtuvia korjaustarpeita, jotka lopullisesti selviävät, kun luolaston kosteustasapaino on saatu normaalille käyttötasolle.



Heikki Kokki, toimitusjohtaja

- Hallinnointiyhtiön liiketoimintamalli, toimintakustannukset ja vuokrataso



Hankkeen toteutus

Juridisten selvitysten perusteella Savonlinnan kaupunki ei voi toimia Retretin luolaston suorana omistajana ja vuokrata tiloja markkinoilla toimivien operaattoreiden käyttöön.

Savonlinnan kaupungin hankkeena Retretin luolan valmiiksi saattaminen on viimesijaisin vaihtoehto, ellei luolastolle löydetä yksityistä sijoittajaa, ja se edellyttää merkittävän valtiontuen, 80 % kokonaisinvestoinnista, saamista hankkeelle.

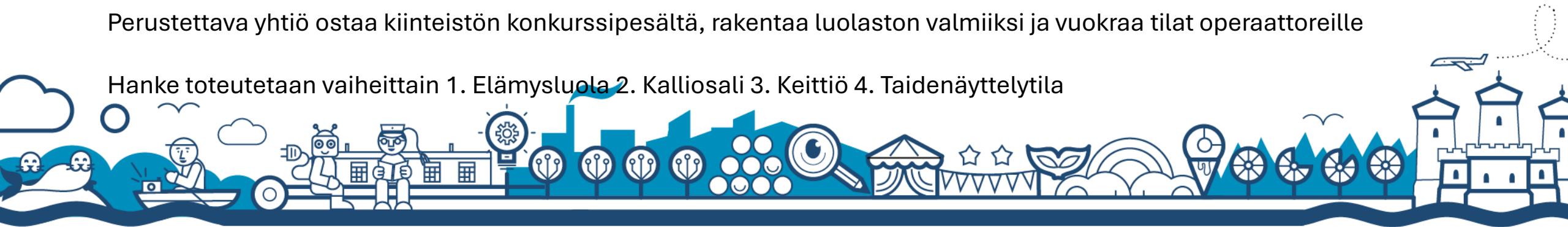
Savonlinnan kaupunkikonsernissa yrityskäyttöön vuokrattavia kiinteistöjä hallinnoi Savonlinna Yritystilat Oy. Savonlinnan Yritystilat Oy perustaisi sen hallintaa varten kokonaan omistamansa yhtiön (Koy Retretti).

Valtion rahoitus haetaan myönnettäväksi Retretin luolaa hallinnoivalle perustettavalle yhtiölle. Jos valtion tuki (8,4 M€:a) hankkeelle myönnetään, ja Savonlinnan kaupunki pääomittaa yhtiötä 2,3 M€.

Yhtiö ja Yrityspalvelut hakevat luolastolle operaattorivuokralaisen, joka sitoutuu vuokraamaan tilat kokonaisuudessaan liiketoimintakäyttöön.

Perustettava yhtiö ostaa kiinteistön konkurssipesältä, rakentaa luolaston valmiiksi ja vuokraa tilat operaattoreille.

Hanke toteutetaan vaiheittain 1. Elämystaluola 2. Kalliosali 3. Keittiö 4. Taidenäyttelytila



Lähtötiedot

Lähtötiedot, laajuus

Nykyinen luolasto 6 200 m², 36 100 m³
Optio 1_keittiö- ja huoltorakennus (2 kerroksinen)
Optio 2_Corten sisäänkäyntikatos
Optio 3_Uusi näyttelyhalli 500 m²

Muuta:

Sprinklattu
Lämmitys tuloilmalla, 9 IV-konetta
2 kpl hissejä, 1 nostin
Ostohinta 200 000 €
Investoinnit 10 500 000 €
Investoinninvastaus valtiolta 80 % = 8 400 000 €
Kaupungin/Yritystilojen osuus 200 000 € + 2 100 000 € = 2 300 000 €

Käyttö

Taideluolassa 100 000 kävijää/vuosi
Pienet tapahtumat 350 asiakasta, 20 kpl/vuosi
Suuret tapahtumat 1 100 asiakasta, 20 kpl/vuosi
Yksityistilaisuudet 120 asiakasta, 30 kpl/vuosi
Aukioloaika arkisin 17-22 ja viikonloppuisin 10-22
Aukioloaika lomakautena 10-22
70 % asiakkaista kesäsesongin aikana Kesä-Elokuussa, 30 % muulloin



Tuloslaskelma

| | |
|---|-------------------|
| Tuloslaskelma | |
| Vuokrat | |
| Käyttökorvaukset | 650 000 € |
| Muut kiinteistön tuotot | 0 € |
| Kiinteistön tuotot yhteensä (=liikevaihto) | 650 000 € |
| | |
| Henkilöstökulut | -37 000 € |
| Poistot yhteensä | -127 200 € |
| Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä | -447 650 € |
| Liiketulos | 38 150 € |
| Rahoitustuotot ja kulut | 0 € |
| Tilikauden tulos | 38 150 € |
| Hoitokate = liikevaihto-hekilöstökulut-kiinteistön muut hoitokulut | -484 650 € |
| Kassavirta= hoitokate-rahoituskulut-mahdolliset lainan lyhennykset | -484 650 € |



Lopputulema

- Kiinteistöyhtiön ja yrityspalveluiden tulee löytää kohteeseen vuokralainen/operaattori, jolla on kyky maksaa kohteesta noin 650 000 euron (alv = 0 %) vuotuista vuokraa/kulut, jolla vuokratulolla kiinteistöyhtiö säilyy toimintakykyisenä. Operattoriliiketoimintaa arvioidessa kiinteistökuluina tulee käyttää minimissään ko. lukua.
- Laskelmissa käytetyt luvut/arviot ovat melko karkeita/suuntaa antavia ja saatu suunnittelijoita sekä palveluntuottajilta. Kokemusperäistä tietoa vastaavista kohteista ei tässä aikataulussa ole ollut saatavilla.
- Pääomavuokraa määriteltäessä on lähtökohtana ollut, ettei valtion avustukseen liity kohdetta operaattorille vuokrattaessa mitään minimipääomavuokravaadetta (esim. EB12 + 2%) kokonaisinvestoinnista. Kyseinen vaade saattaisi nostaa tarvittavaa vuokraa jopa useita satoja tuhansia euroja.
- Vuokralaisen, jolla on resurssit, osaaminen ja riittävän houkutteleva konsepti tehdä kiinteistöllä ison mittakaavan kannattavaa liiketoimintaa vuokrataso huomioiden, löytäminen saattaa olla hyvinkin haastavaa. Jo pelkistä hoitokuluista selviäminen saattaa olla haasteellista.
- Mahdollista vuokrasopimusta tehtäessä suorat kulut (230 500 €/v sähkö/lämpö, vesi, ulkoalueiden hoito, jätehuolto, siivous jne.) onkin syytä jättää mahdollisuuksien mukaan vuokralaisen suoriksi velvollisuuksiksi kiinteistöyhtiön ottaessa vastuulleen kiinteistön kunnossapidosta ja teknisistä järjestelmistä huolehtimisen siten, että kiinteistön kunto ja arvo säilyvät.



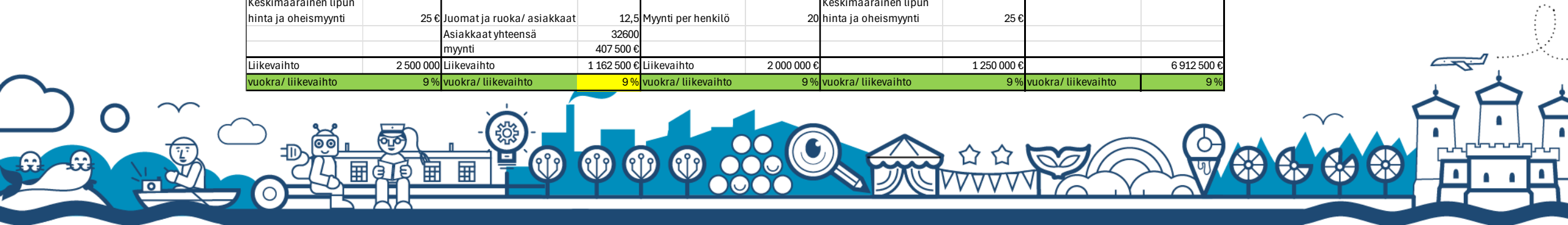
Juha Turtiainen, yrityspalvelujohtaja

- Operaattorin tulo ja kulutarkastelu
- Verotulovaikutukset



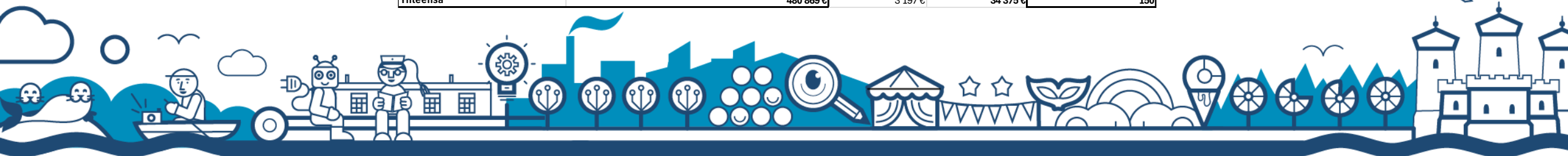
Operaattorin tulo- ja kulutarkastelu

| Uuden Retretin operaattorikulutarkastelu | | | | | | | |
|---|------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|---|------------------|
| Käynnistetään kun on operaattori | | Käynnistetään kun on operaattori | | Käynnistetään kun on operaattori | | Päätetään operaattorin kanssa hankkeen käynnistämisestä | Yhteensä |
| Elämystuola vaihe 1. | | Kalliosali ja muut tilat vaihe 2. | | Keittiö/ huoltorakennus vaihe 3. | | Taidenäyttelytila | |
| Kiinteistön ostohinta | 200 000 € | Kiinteistön ostohinta | 0 € | Kiinteistön ostohinta | 0 € | Kiinteistön ostohinta | 0 € |
| Investointi | 964 286 € | Investointi rak + esitystekniikka | 6 857 143 € | Investointi | 1 500 000 € | Investointi | 1 178 571 € |
| Valtiontuki | 771 429 € | Valtiontuki | 5 485 714 € | Valtiontuki | 1 200 000 € | Valtiontuki | 942 857 € |
| Savonlinnan kaupunki | 192 857 € | Savonlinnan kaupunki | 1 371 429 € | Savonlinnan kaupunki | 300 000 € | Savonlinnan kaupunki | 235 714 € |
| Vuokra 0-tulos | 151 718 € | Vuokra 0-tulos | 70 549 € | Vuokra 0-tulos | 121 374 € | Vuokra 0-tulos | 75 859 € |
| kiinteistökulut/ operaattori | 83 363 € | kiinteistökulut/ operaattori | 38 764 € | kiinteistökulut/ operaattori | 66 691 € | kiinteistökulut/ operaattori | 41 682 € |
| Operaattorin kulut | 235 081 € | Operaattorin kulut | 109 313 € | Operaattorin kulut | 188 065 € | Operaattorin kulut | 117 541 € |
| | | pienet tapahtumat asiakkaat | 350 | | | | |
| | | pienet tapahtumat määrä | 20 | | | | |
| | | Lipun keskihinta | 25 € | | | | |
| | | myynti | 175 000 € | | | | |
| Kävijämäärä | 100 000 | suuret tapahtumat asiakkaat | 1100 | Kävijämäärä elämystuola | 100 000 | Kävijämäärä | 50 000 |
| | | suuret tapahtumat määrä | 20 | Kävijämäärä kalliosali | 32 600 | | |
| | | Lipun keskihinta | 25 € | | | | |
| | | myynti | 550 000 € | | | | |
| | | Yksityistilaisuudet määrä | 30 | | | | |
| | | Yksityistilaisuudet hinta | 1 000 € | | | | |
| | | Yksityistilaisuudet asiakkaat | 120 | | | | |
| | | myynti | 30 000 € | | | | |
| Keskimääräinen lipun hinta ja oheismyynti | 25 € | Juomat ja ruoka/ asiakkaat | 12,5 | Myynti per henkilö | 20 | Keskimääräinen lipun hinta ja oheismyynti | 25 € |
| | | Asiakkaat yhteensä | 32600 | | | | |
| | | myynti | 407 500 € | | | | |
| Liikevaihto | 2 500 000 € | Liikevaihto | 1 162 500 € | Liikevaihto | 2 000 000 € | Liikevaihto | 1 250 000 € |
| vuokra/ liikevaihto | 9 % | vuokra/ liikevaihto | 9 % | vuokra/ liikevaihto | 9 % | vuokra/ liikevaihto | 9 % |



Uuden Retretin verotulovaikutukset

| Uuden Retretin arvioidut asiakkuudet | | | | |
|--|------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Uusi Retretti | | paikalliset asiakkaat | alueen ulkopuoliset asiakkaat | |
| Elämystuota | 100 000 | 6200 | 93800 | |
| Tapahtuma-asiakkuudet | 32600 | 16300 | 16300 | |
| Yhteensä | 132 600 | 22500 | 110100 | |
| Matkailutulo- ja työllisyysvaikutukset 2023- Visitory | | | | |
| Savonlinnan matkailutulo ja välittömät työllisyysvaikutukset vuonna 2023 | | 89 000 000 € | 485 | työlliset |
| Yöpymiset 2023 | | 355 000 | | |
| Matkailutulo ja työllisyys/yöpyminen | | 251 € | 0,001366197 | |
| Uuden Retretin aikaan saama matkailutulo ja välittömät työllisyysvaikutukset vuositason Savonlinnassa arvioituna alueen ulkopuolisten asiakkuuksien mukaan | | | | |
| | | | Matkailutulo | Välittömät työllisyysvaikutukset |
| Majoitus | 46 % | 40 940 000 € | 12 697 166 € | 69 |
| Vähittäiskauppa | 36 % | 32 040 000 € | 9 936 913 € | 54 |
| Liikennepalvelut | 4 % | 3 560 000 € | 1 104 101 € | 6 |
| Virkistys- ja muut palvelut | 14 % | 12 460 000 € | 3 864 355 € | 21 |
| Yhteensä | | | 27 602 535 € | 150 |
| Uuden Retretin tuotto valtiolle vuositason | | | | |
| | | | Tulot valtiolle alv | |
| Majoitus | | 14 % | 1 777 603 € | |
| Vähittäiskauppa | | 25,50 % | 2 533 913 € | |
| Liikennepalvelut | | 14 % | 154 574 € | |
| Virkistys- ja muut palvelut | | 25,50 % | 985 411 € | |
| Yhteensä | | | 5 451 501 € | |
| Uuden Retretin kunnallisverotuotto Savonlinnan kaupungille vuositason | | | | |
| | | kunnallisvero | vuosipalkka | Välittömät työllisyysvaikutukset |
| Majoitus | 221 200 € | 3 197 € | 34 375 € | 69 |
| Vähittäiskauppa | 173 113 € | 3 197 € | 34 375 € | 54 |
| Liikennepalvelut | 19 235 € | 3 197 € | 34 375 € | 6 |
| Virkistys- ja muut palvelut | 67 322 € | 3 197 € | 34 375 € | 21 |
| Yhteensä | 480 869 € | 3 197 € | 34 375 € | 150 |



Janne Laine, kaupunginjohtaja

- Valtiontuen saaminen Retretin valmiiksi rakentamiseen



Marita Kajander, tapahtumapäällikkö

- Löytyykö Retrettiin operaattoria?





Löytyykö Retretille operaattori?

MARITA KAJANDER
TAPAHTUMAPÄÄLLIKKÖ



Mikä on operaattori?

Toimija (yritys) joka johtaa ja kehittää käytännössä Retrettiä.

Vastaa ja huolehtii kokonaisuudesta strategisten linjausten mukaisesti.



1. Elämys- ja näyttelytoiminta

(luolaston digitaalinen näyttelyalue (DEA), sekä maanpäälliset galleriatilat ja Kulttuuripuisto)

2. Tapahtumatoiminta

(luolaston Kalliosali ja muut tilat, sekä ulkoalueet)

3. Ravintolatoiminta

(luolaston ravintola ja Kulttuurikahvila Mutteri)

- Kiinnostusta löytyy ja mahdollisuuksia nähdään.
- Yhtä operaattoria on ehkä vaikea löytää (kahvila/ravintola, tapahtumat, elämystoiminta/näyttely tms)
- Maine on hyvä ja korkeatasoinen
- Ympärillä jo vahvoja toimijoita
- Logistiikkayhteydet!



- Kukaan ei pysty sitoutumaan operaattoriksi jos ei tiedä tarkkoja lukuja, taustatoimintamallia jne.
- Taustatoimintamallin pitäisi olla kunnossa (omistajuus, investoinnit jne.)
- Operaattorin löytäminen ei helppoa mutta uskon että löytyy jos kaupunki asiaa edistää.



Hannele Pöykkölä, talousjohtaja

- Riskianalyysi



Retretti 2.0

Taideluolasto Riskianalyysi

Kaupunginhallituksen iltakoulu

5.3.2025

#yhdessä



Mistä on kyse – mistä puhutaan

- Luolasto =
 - luolassa olevat tilat, jotka muotoutuvat erilaisiin tapahtumiin
 - luolassa olevat näyttelytilat tai vastaavat
 - ravintolatilat (maanpäällinen rakennelma ja/tai luolastossa?)
 - mutterirakennus näyttelytiloja varten
 - Osa on jo olemassa, toinen osa uudisrakennusosa
- Luolaston omistava taho ei toteuta operatiivista toimintaa vaan vuokraa tilat operatiiviselle toimijalle tai toimijoille → operaattori
 - Mikä on omistava taho?
- Kyseessä on yksi kiinteistö, joka sisältää monta toimintoa



Mistä on kyse – mitä on tehty

- Luolastoon on tehty mittava peruskorjaus n. 10 milj. eurolla

- talo- ja esitystekniikka
- turvallisuus yms. asiat

→ riski: miten paljon konkurssipesä on realisoinut laitteistoa ym.

→ miten paljon joudutaan tämän vuoksi uudelleen hankkimaan

→ onko osa luolaston loppuunsaattamista vai hoitaako operaattori?

→ riski: luolaston ”pysähtynyt tila” ei paranna aluetta ja poista ratkaistavaa kysymystä, vaan riski ”asumattomasta talosta” kasvaa ajan kuluessa



Taustaa - lähtötilanne

- Aiempi omistaja on ajautunut konkurssiin
 - uutta yksityistä ostajaa kiinteistölle ei ole löytynyt
 - konkurssipesä on yrittänyt myydä kiinteistöä julkisella huutokaupalla pohjahintaan 100 000 euroa
- Pahin skenaario ja siten suurin riski on se, että kiinteistö luolastoineen jää heitteille ja/tai tuhoutuu



Tavoite – Retretti 2.0

- Luoda uudesta Retretistä
 - Suomen vetovoimaisimpiin kuuluva matkailukohde
 - Jossa kohtaa ympärivuotisesti tiede-, taide- ja kulttuuri
- Vetovoima perustuu
 - ainutlaatuisiin ja eksklusiivisiin kansainvälisiin kokoelmiin
 - digitaalisiin toteutuksiin
 - eri taidealojen tuottamiin elämyksiin
 - uniikkiin luolaympäristöön = luolastoon



3 keskeistä osa-aluetta:

1. Elämys- ja näyttelytoiminta

- ❖ Luolaston digitaalinen näyttelyalue sekä maanpäälliset galleriatilat ja Kulttuuripuisto

2. Tapahtumatoiminta

- ❖ Luolaston Kalliosali ja muut tilat, sekä ulkoalueet

3. Ravintolatoiminta

- ❖ Luolaston ravintola ja Kulttuurikahvila Mutteri

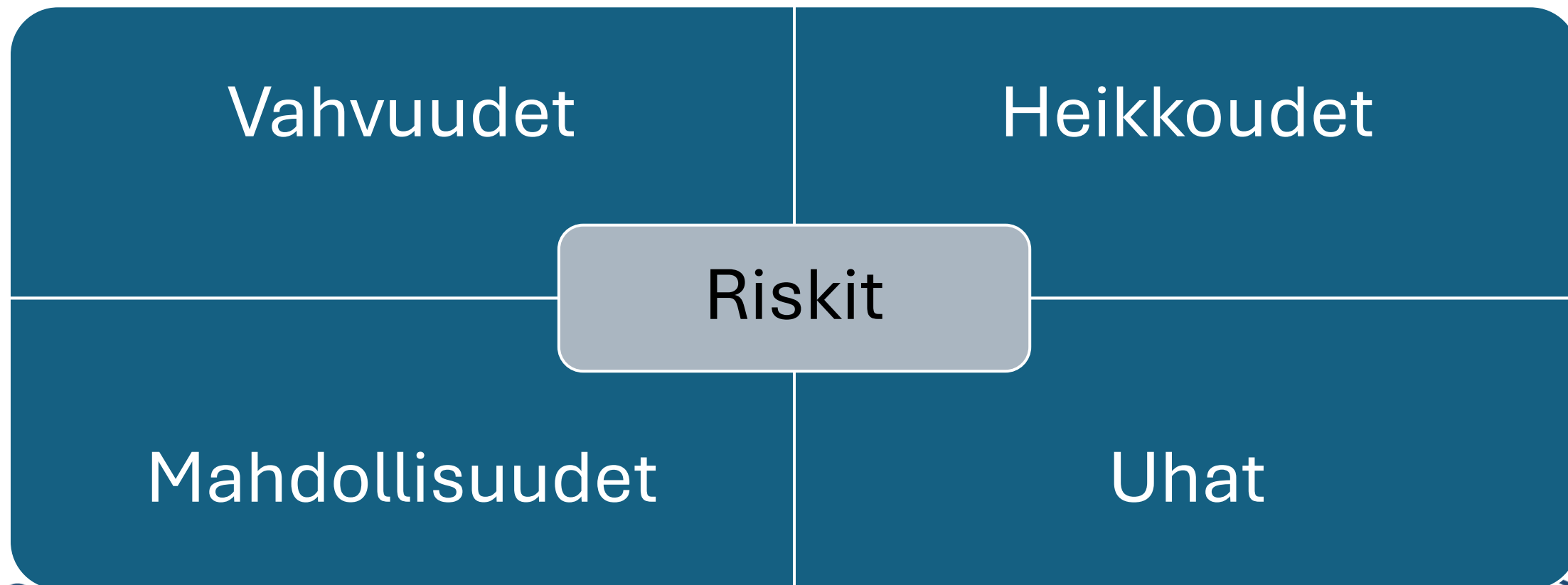


Mitä maksaa- arviolukuja

- Kiinteistön ostohinta 0,2 milj. euroa
- Alueen rakentaminen käyttökuntoon 10,5 milj. euroa
 - tähän mahdollista saada valtiontuki 8,4 milj. euroa
 - kaupungin rahoitettavaksi jäisi **2,1 milj. euroa**
 - konserniyhtiötä pääomittamalla
- Vuosittaiset käyttökulut n. 0,45 milj. euroa (arvio)



Riskianalyysi – nelikenttä (SWOT)



Vahvuudet

- Retretti –brändi - tunnettuus
 - Sisältö ratkaisee
 - Pitää yllättää – uutta, raikasta → Retretti 2.0
 - Vanhaa ei ole eikä tule
 - Kiinnostusta Retrettiä kohtaan on esim. operaattoreiden osalta
 - Kiinteistön omistavan yhtiön ja operaattorin vastuut ja liiketoiminnalliset riskit



Heikkoudet

- Onko yhteinen tahtotila → tämä tarvitaan, muuten riski rahoituksen menettämisestä kasvaa
- Kuka vie visiota eteenpäin – yhtiö/projekti / projektipäällikkö?
- Aikataulu venyy ja samalla riskit kasvavat



Uhat

- Ei saada valtion tukirahoitusta
 - Täysimääräisesti
 - Osin
 - Ei ollenkaan
- Pitkä projekti – taisteluväsymys alkuinnostuksen jälkeen
- Toimintaympäristön yllättävät muutokset
- Ei löydy operaattoria → mikä on silloin kaupungin rooli
 - Organisaatio yhtiöön, joka pyörittää operatiivista toimintaa?



Uhka vai mahdollisuus

- Saadaan valtion tukirahoitusta
 - Täysimääräisesti 80 % eli n. 8 milj. euroa → tätä kannattaa tavoitella
 - Pientää rahoitusriskiä, minimoi kaupungin rahoitusosuuden
 - lisää oleellisesti kohteen kiinnostusta, koska liiketoiminnallinen riski pienenee vuokratasossa (pääomavuokra)
 - Osin esim. 50 % eli n. 5 milj. euroa
 - Pientää rahoitusriskiä, mutta kasvattaa kaupungin rahoitusosuutta (suora kassavaikutus)
 - Voi olla jo merkittävä riskin kasvu operaattoriliiketoiminnassa ja täten vaikuttaa koko hankkeen onnistumiseen
 - Ei ollenkaan eli 0 % / 0 euroa
 - Kaupunki kestää 10,5 milj. euron panostuksen rahoitusmielessä
 - Mutta löytyykö enää operaattoria, kun vuokratilanne kasvaa oleellisesti verrattuna tilanteeseen jossa voi hyödyntää valtiolta saadun tuen?
 - Kannattaako kaupungin ottaa tätä riskiä ajatellen koko alueen mahdollisuuksia?



**Aina uuden ideoinnissa ja rakentamisessa on
RISKINSÄ**

**-
kysymys kuuluu,
kannattaako tuo riski ottaa?**



Riski kaupungin näkökulmasta

- Elinvoimatehtävä – matkailusektorin kurja tilanne
 - ”jotain tarttis tehdä” → jos ei tämä, niin mitä sitten? Mihin panostetaan? Missä on samanlainen potentiaali kuin tällä hankkeella?
 - Eli mikä on hankkeen vaihtoehtoiskustannus?
- Vaikutukset aluetaloudelle - jos hanke toteutuu / ei toteudu
 - toiminnallisesti
 - taloudellisesti
 - henkisesti
- Mitä kaupunki saa tai menettää?
 - 200 te:lla saa 10 miljoonan kiinteistön
 - jos kaupunki lähtee mukaan ja saa tukea n. 8 miljoonaa, niin 2 miljoonan panostuksella saa 18 miljoonaa
 - lisäksi hyödyt pidemmällä ajalla ja aluetaloudellisesti



Riski kaupungin näkökulmasta

- Riski menetetyistä mahdollisuuksista
- Kaupungin tehtävänä olla mahdollistajana
 - Silloin pitää varmistaa se, että valtiontuki saadaan täysimääräisesti, koska se pienentää koko hankkeen ja erityisesti toiminnan aloitusvaiheen riskiä
 - Luoda puitteet, joissa suunnitelma on mahdollista toteuttaa eli mahdollistaa alueen osto konkurssipesältä, varmistaa alueen rakentaminen ja toiminnan käynnistäminen sekä toiminnan ohjaaminen tavoitteiden saavuttamiseksi
 - Luoda rakenne, jolla hanke saadaan tehokkaasti tehtyä tavoitteen saavuttamiseksi ja jopa ylittämiseksi, koska se pienentää hankkeen epäonnistumisen riskiä
 - Varmistaa samalla se, että hankkeen toteuttamisen kustannukset eivät karkaa käsistä vaan pysyvät arvioituissa
- Kaupungin rahallinen panostus, netto n. 2,3 milj. euroa
 - Jotta kaupungin rahallinen panostus minimoituisi, tulee tehdä kaikki sen eteen, että valtiontuki saadaan hankkeelle täysimääräisesti
 - Kaupungin taloudellinen kantokyky kestää n. 2,3 miljoonan panostuksen kuin myös alueen rakentamisen rahoittamisen n. 10 milj. euroa, jos siihen on tarvetta
 - Mutta kestääkö kaupungin talous sitä, jos hanke jätetään toteuttamatta tai se toteutuu ”laimeasti”



Yhteenveto

- Mahdollisuus vs. riski – kumpi isompi?
- Silloin kannattaa lähteä etenemään, jos nähdään, että hanke riskeistään huolimatta toteuttaa kaupungin strategiaa pitkällä aikavälillä.
- Miten tunnistetut riskit taklataan? >< Miten hanke saadaan onnistumaan jopa enemmän kuin mitä ennakoitiin?
- Tarvittavat linjaukset
 - Jatketaanko valmistelua
 - Konserniohjaus → millä yhtiörakenteella valmistelua jatketaan
 - Viesti valtion suuntaan sitoutumisesta ”tahtotila” → rahoituksen varmistaminen



Roosa Aaltonen, kaupungin lakimies

- Onko Retretin omistaminen kunnan perustehtävää. Juridinen tarkastelu



KH & EKJ iltakoulu 5.3.2025 – Retretti / Kaupunginlakimiehen esitys

- 8.10.2024 pidetyssä iltakoulussa alustava arvioni oli, ettei Retretin ostaminen kuuluisi kunnan tehtäviin ja toimialaan koska Savonlinnan kaupungissa ei ole puutetta elämys-, näyttely-, tapahtuma- ja ravintolatoiminnan palveluista, asiassa ei oltu tehty laskelmia kiinteistön ostamisen vaikuttavuudesta Savonlinnan kaupungin matkailuun ja kuntalaisten hyvinvointiin sekä kiinteistön ostamiseen liittyvä merkittävä taloudellinen riski.
- Lisäksi yhtiöittämisvelvollisuuteen liittyen esitin alustavasti, että kaupunki voisi kuntalaissa säädetyllä poikkeuksella hoitaa kiinteistön tilojen vuokrausta omana toimintanaan.
- Asian jatkovalmistelussa tehtävät toimenpiteet, vaikuttavuusarvioinnit ja taloudellinen riskianalyysi ovat valmistuneet ja tarkentuneet. Näiden pohjalta myös alustavat arvioni toimenpiteen juridisista reunaehdoista ovat tarkentuneet.



Keskeiset johtopäätökset

- Juridiselta kannalta tulee arvioida: 1) Onko toiminta taloudellisesti järkevää kunnalle, 2) onko lainsäädännöllisiä esteitä, ja jos ei ole, 3) miten toiminta tulee toteuttaa lainsäädännön mukaisesti.
- Kuuluuko omistaminen kunnan tehtäviin ja toimialaan?
 - Retretin kiinteistön **yhtiömuotoinen hallinnointi** voi kuulua kunnan tehtäviin ja toimialaan, koska se liittyy matkailuelinkeinotoiminnan edistämiseen Savonlinnan kaupungin alueella ja tukee kaupunkistrategiassa asetettujen tavoitteiden toteutumista. Retretin merkityksestä alueen matkailulle ja elinvoimalle on tehty vaikuttavuusarviointeja, jotka osoittavat Retretin merkittävyyden. **Arviointiin vaikuttaa kuitenkin toimenpiteestä kaupungille aiheutuvan taloudellisen riskin suuruus – onko se kaupungin kantokykyyseen nähden hyväksyttävissä ja onko toiminta taloudellisesti järkevää kaupungin näkökulmasta.**



Keskeiset johtopäätökset

- Onko toiminta yhtiötettävä?
 - On – Retretin kiinteistön hallinnoimisessa ja tilojen vuokraamisessa kaupunki toimisi kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin sen lähtökohtaisesti on yhtiöttämisvelvollisuuden takia annettava kyseinen tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Myöskään mikään kuntalaissa säädetty poikkeus yhtiöttämisvelvollisuudesta ei tapaukseen sovellu, sillä tilat eivät tulisi kaupungin omaan, kaupunkikonserniin kuuluvan tytäryhteisön toiminnan käyttöön tai kaupungin kilpailuttaman lakisääteisen palvelutoiminnan käyttöön.
 - Retretin omistus, hallinta ja tilojen vuokraus on annettava kunnan omistaman yhtiön hoidettavaksi.
 - Yhtiöttämisvelvollisuutta ei voida myöskään kiertää siten, että kaupunki ostaisi Retretin kiinteistön omaan omistukseensa ja sitten vuokraisi tilat tytäryhtiölleen, joka edelleen vuokraisi ne operaattoreille, sillä tämä ei ratkaise kilpailuneutraliteettivaatimusta, jonka vuoksi yhtiöttämisvelvollisuus on säädetty.



Keskeiset johtopäätökset

- Onko toimenpide katsottava valtiontueksi?
 - Se, että kaupunki pääomittaa perustettavaa yhtiötä voi merkitä SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea. Toimenpiteen vaikutuksia on arvioitava vielä tarkemmin ns. markkinataloustoimijatestillä.
 - Valtiontukisäädökset on otettava huomioon myös perustettavan yhtiön toiminnassa: yhtiön on toimittava markkinaehtoisesti.



Jaana Komi, toimitusjohtaja, Savonlinnan Matkailu Oy

- Retretin merkitys Savonlinnan matkailulle



Retretin merkitys matkailulle

Savonlinnan Seudun Matkailu Oy | Jaana Komi



Taustaa

- Taidekeskus Retretti toimi Punkaharjulla 1983–2012 ja tarjosi laajan valikoiman kulttuuritapahtumia.
- Alkuperäiset Retretti-näyttelyt järjestettiin Punkasalmen koulussa 1978–1982.
- Retretti ja Savonlinnan Oopperajuhlat olivat Etelä-Savon keskeisiä kulttuurimatkailukohteita. *Oopperavieraan viipymä km. 2 vrk, nyt 1 vrk*
- Luolasto oli hiljaiselossa 2012 konkurssin jälkeen, kunnes vuonna 2018 aloitettiin uudistukset.
- Luola Events vuokrasi tiloja tapahtumille vuoteen 2020, kunnes uudistukset keskeytyivät.
- Kalevala-teemainen näyttelykokonaisuus kesällä 2021 keräsi vain noin parin kuukauden aikana noin 30 000 kävijää. (Tuunaansaaren Luola Oy/ Retretti Kulttuuriyhdistys ry)
- Suunnitelmissa oli tehdä Retretistä ympärivuotinen kulttuurikohde, mutta hankkeet keskeytyivät Tuunaansaaren Luola Oy:n konkurssiin 2023

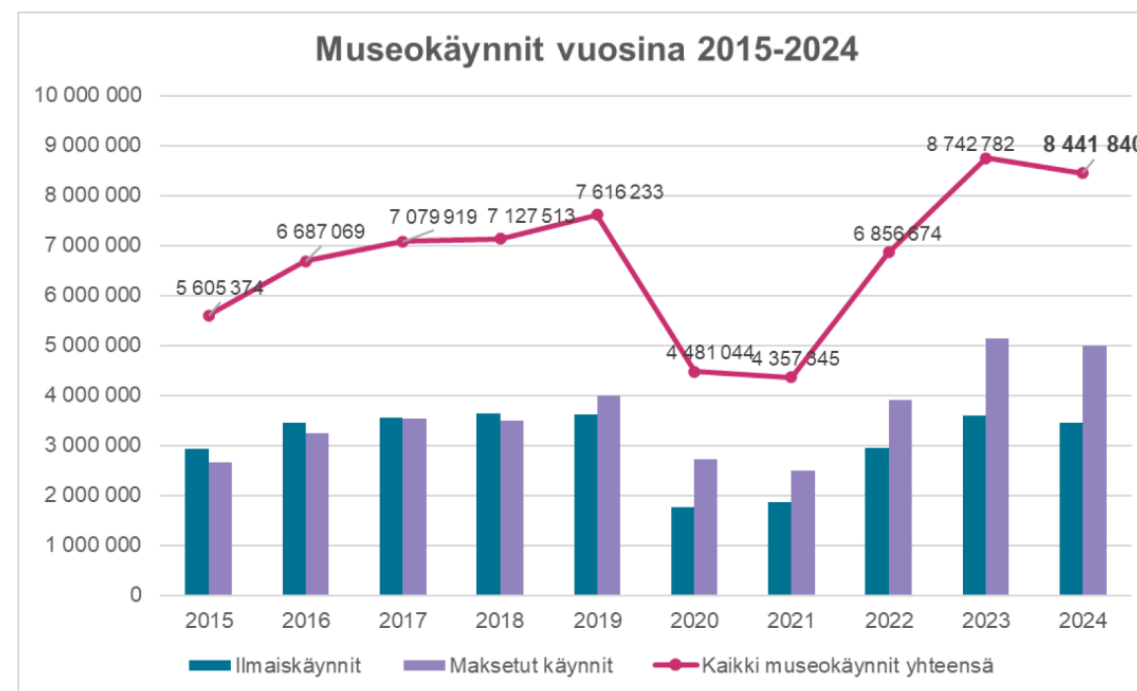
Kulttuurin merkitys matkailussa

Museokäyntiluvut huipussaan – Vuonna 2024 Suomen museoissa vierailtiin yli 8,4 miljoonaa kertaa

Museokohteista 19 ylitti 100 000 käynnin rajan vuoden aikana. Ateneumin taidemuseo teki kaikkien aikojen ennätysen jo toisena vuotena peräkkäin.

Viisi suosituinta museokohdetta vuonna 2024 olivat:

- Ateneumin taidemuseo, 581 667 käyntiä
- Helsingin kaupunginmuseo, 330 312 käyntiä
- Vapriikki, 267 961 käyntiä
- Luonnontieteellinen keskusmuseo Luomus, 256 074 käyntiä
- Nykytaiteen museo Kiasma, 230 148 käyntiä
- Itä-Suomessa ei ole kulttuurin ja taiteen ystäville merkittävää käyntikohtetta
- Oopperavieraat mm. hakevat muita käyntikohteita oopperan lisäksi. Jos ei ole, viipymä on vain 1 vrk.

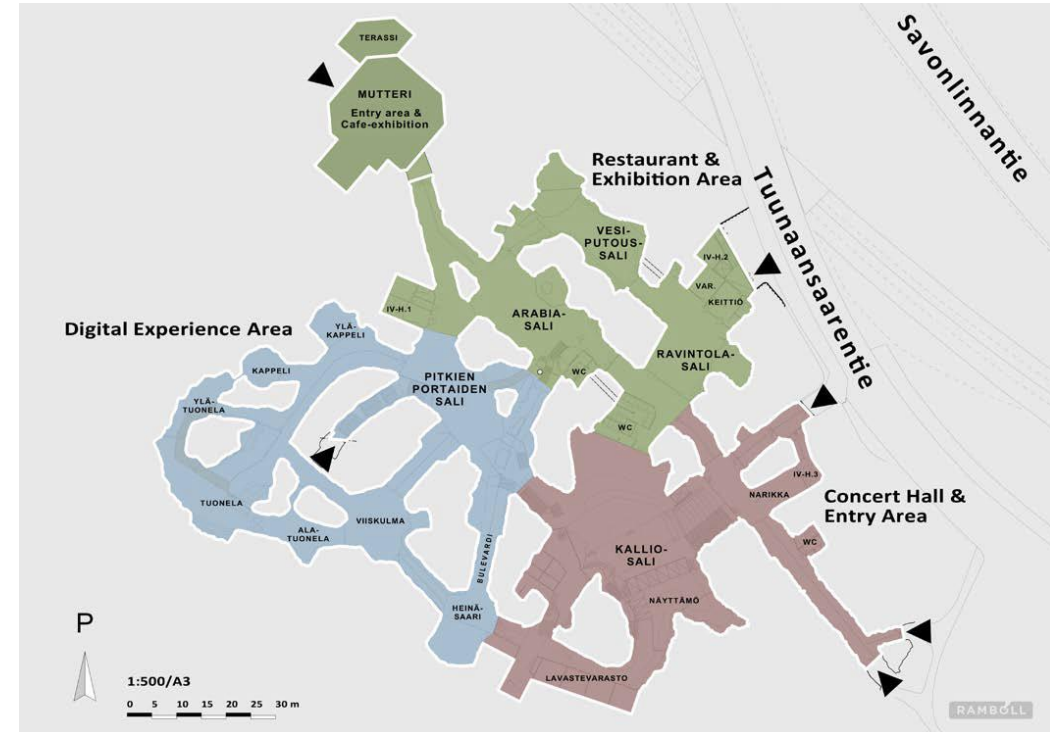




Luolasto

Ainutlaatuinen, saneerausten jälkeen noin 6 000 m² suuruinen ja 1,5 km pituinen ”Retretti”-taideluolasto jakautuu kolmeen toiminta-alueeseen:

- 1) *Digitaalinen elämysmaailma (DEA) tai ”Labyrintti”*
- 2) *Näyttely - ja ravintola -alue (REA).*
- 3) *Kalliosali, tapahtuma-areena yli 1000 hengelle*



Alkuperäisten suunnitelmien mukaan jokaisella alueella on mahdollista toteuttaa erillistä kannattavaa tapahtuma- ja elämysliiketoimintaa. Kalliosalin jylhä tapahtuma-areena tarjoaa tapahtumille ja uniikit maailman luokan puitteet. Lisäksi aidattu maanpäällinen kulttuuripuisto ja sen yli kilometrin mittaiset taidepolut n. 6 hehtaarin alueella mahdollistavat maksulliset tai maksuttomat kulttuuri- ja elämystapahtumat yhtä aikaa useille tuhansille vierailijoille.



Elämys- ja näyttelytoiminnan tärkeimmät asiakasryhmät ovat:

- Kotimaiset yksityisasiakkaat ikäryhmään katsomatta, kuitenkin erityisesti:
 - Punkaharjulle/Savonlinnaan saapuvat matkailijat
 - Kulttuurin ystävät
 - Lapsiperheet
 - Pariskunnat
 - Kaveriporukat
- Kotimaiset ryhmämatkat
 - Erityisesti bussimatkat eri yhdistyksille ym.
- Yrityisasiakkaat
 - Yritysryhmät, liput osaksi kokouspaketteja ym.
 - Liput asiakkaille ja yhteistyökumppaneille
- Kansainväliset matkailijat (yksityiset ja ryhmämatkailijat), alkuvaiheessa erityisesti
 - Saksankielinen Eurooppa
 - Pohjoismaat
 - Savonlinnaan saapuvat oopperavieraat



Kilpailuedut ja erottavat tekijät:

- Ainutlaatuinen, täysin uniikki ja ympäristö
- Punkaharjun matkailualueen, sekä Savonlinnan ja Saimaan alueen synergiaedut
- Monipuolinen majoitustarjonta lähellä, verrattain hyvä saavutettavuus
- Suuri kapasiteetti käytössä ympärivuoden
- Monipuolinen oheistarjonta (HUOM. edellyttää investointeja mm. näyttelytiloihin!)
 - Näyttelyt, työpajat, kahvilat, ravintolat
 - Yhteistyökumppaneiden kautta mm. majoitus, ohjelmapalvelut, muu tapahtuma- ja ohjelmatarjonta ym.
- Tapahtuma-alueen ominaisuudet:
 - Ainutkertainen ympäristö, mahdollistaa unohtumattomat elämykset
 - Mahdollisuus suunnitteluun 3D/virtuaaliympäristössä (mahdollistaa jopa useiden tuotantojen yhtäaikaisen edistämisen)
 - Tilojen toimivuus, esim. ruokailut helposti yhdistettävissä ja rajattavissa Kalliosalin läheisyyteen. Lisäksi suurehkoja yhtenäisiä tiloja järjestettävissä, tai tarvittaessa rajattavissa pienemmiksi tiloiksi
- Retretti on yksi alueen kärkikohteista ja syy tulla seudulle. Sen lisäksi tärkeitä vetovoimatekijöitä alueelle saapumiseen ovat mm. luontomatkailu, muut nähtävyydet (Punkaharju, Olavinlinna, Kerimäen kirkko jne.), sekä Savonlinnan Oopperajuhlat.



Retretin tilat soveltuvat mm. näihin tapahtumiin ja tilaisuuksiin:

- Yleisötapahtumat (konsertit, musikaalit, teatterit, oopperat, urheilutapahtumat, festivaalit, messut, seminaarit jne.)
- Yritystapahtumat (asiakastilaisuudet, tuotelanseeraukset)

Tuottoa tuovat osa-alueet:

- Tilavuokrat tapahtumajärjestäjiltä
- Provisiot lipputuloista tapahtumajärjestäjiltä ja/tai omien tapahtumien lipputulot.
- Tapahtumien tukipalvelut (kalusto, henkilöstö, tuotanto, markkinointi, narikka, lipunmyynti ym.)
- Tapahtumien aikana tapahtuva ravintolamyynti
- VIP-, majoitus ym. erikoispaketit, yhdistelmäliput tapahtumiin ja näyttelyihin
- Mahdollisuuksia myös striimaus ym. lisätuloihin

Kilpailijat ja vertailukohteet:

Tapahtuma-areenana Retretin lähimpiä kilpailijoita ovat Savonlinnan ja Itä-Suomen tapahtuma- ja ravintolapaikat, mm. Olavinlinna, House Of Olaf, Huwila Areena, Savonlinnasali, Järvisydän, sekä Joensuun, Mikkelin, Kuopion, Lappeenrannan ja Imatran tapahtumapaikat. Kaikki kilpailijat eivät kuitenkaan toimi ympärivuotisesti ja maksimikapasiteeteissa on vaihtelua. Eksotiikan puolestaan Itä-Suomen kohteista on ”samalla viivalla” Retretin kanssa vain Olavinlinna. Maailmanlaajuisesti luoliin sijoittuvia tapahtuma-areenoita on vähemmän.

Tapahtumatoiminnan tärkeimmät asiakasryhmät ovat:

- Tapahtumanjärjestäjät (ohjelmatoimistot, yksityiset tapahtumayritykset, yhdistykset, ym.)
- Yleisötapahtumien kävijöiden osalta erityisesti kotimaiset täysi-ikäiset kävijät, kuitenkin laajalla skaalalla
- Kotimaiset ryhmämatkat
 - Erityisesti bussimatkat eri yhdistyksille ym.
- Yritysassiakkaat
 - Yrityksien tapahtumista vastaavat henkilöt ja päättäjät (koulutuspäivät, asiakastilaisuudet, kokoukset ym.)
 - Liput työntekijöille asiakkaille ja yhteistyökumppaneille
 - Lippu & ruokailu –paketit, myös kuljetus- ja majoituspaketit
- Kansainväliset matkailijat (yksityiset ja ryhmämatkailijat), alkuvaiheessa erityisesti
 - Saksankielinen Eurooppa
 - Pohjoismaat
 - Savonlinnaan saapuvat oopperavieraat

RETRETTI

Oli aika jolloin siellä kävivät ”kaikki”. Se oli ilmiö, mieleenpainuva kokemus ja poikkeuksellinen nähtävyys. Kolmenkymmenen vuoden ajan Punkaharjun Retretti oli paikka, jonne taiteesta kiinnostuneet suomalaiset ja ulkomaalaiset matkasivat joka kesä. Vuosina 1983–2012 toiminnassa ollut Retretti oli aikoinaan Pohjoismaiden suurimpia ja tunnetuimpia näyttelykeskuksia ja niin suosittu, että se rikkoi monena vuotenaan kävijäennätyksensä.

Kiitos

Loppukeskustelu



Vaihtoehtoiset linjaukset:

1. Savonlinnan kaupunki ei hae valtion rahoitusta Retretin valmiiksi saattamiseen, ja kaikki valmisteluprosessit asian suhteen päätetään.
 - Konkurssipesä jatkaa omaisuuden realisointia.
2. Savonlinnan kaupunki päättää hakea valtion rahoitusta hanketta varten perustettavalle yhtiölle 80 % kokonaiskustannuksista (8,4 M€:a) ja sitoutuu tarvittavaan omarahoitusosuuteen.
 - Hankkeen valmistelua jatketaan yhteistyössä Savonlinnan Yritystilat Oy:n kanssa
 - Savonlinnan Hankekehitys Oy hakee JTF-ohjelmasta rahoitusta Retretin valmiiksi saattamisen suunnitteluprojektille, joka sisältää tekniset suunnitelmat urakka-asiakirjoineen ja luolaston liiketoimintasuunnitelman.
 - Elinkeinojaosto antaa Savonlinnan Yritystilat Oy:lle konserniohjeen jonka mukaan Yritystilat Oy jättää konkurssipesälle ehdollisen ostotarjouksen kiinteistöstä.
 - määräaikainen kiinteistökaupan esisopimus, jossa määräaika 12 kk
 - Ilmastointi päälle ja kosteus pois, jotta luolaston tekniikka vaurioиду enempää. Kustannukset jaetaan pesän kanssa.
 - ehdollinen: kaupan ehtona on 8,4 M€:n valtioavustuksen saaminen luolaston valmiiksi saattamiseen
 - operaattorikilpailutus valmistellaan yhteistyössä yrityspalvelut ja yritystilat

Jos valtiontuki myönnetään

- Perustettava yhtiö käynnistää julkisen operaattorihaun, kun valtiontuki päätös on voimassa.
- Luolan rakentaminen valmiiksi käynnistyy vasta kun
 1. valtiotukipäätös on lainvoimainen
 2. operaattorien kanssa on tehty esisopimukset tilojen vuokraamisesta.

