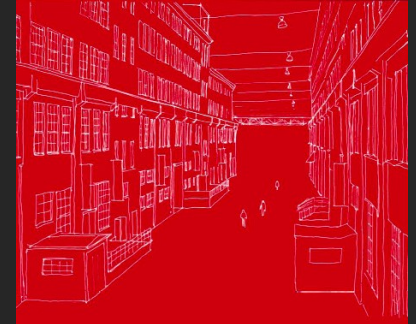


**5 HEHTAARIA KULTTUURIA
250 VUOKRALAISTA
19 VUOTTA PERUSKORJAUKSIA
LYHYT YHTEENVETO**



**SUVILAHTI
KAAPELI**

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
stuba.nikula@kaapelitehdas.fi
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

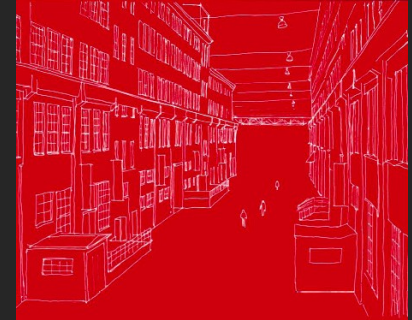
KIINTEISTÖ OY KAAPELITALO - YHTIÖ TALON TAKANA

TEHTÄVÄMME TÄSSÄ MAAILMASSA?

Poistaa (hallintokuntien ulkopuolinen) kulttuurinen tilantarve Helsingistä ja osaltamme toteuttaa omistajan - Helsingin kaupungin - laajempaa strategiaa vetovoimaisesta innovaatiokaupungista.

KUINKA SE SAAVUTETAAN?

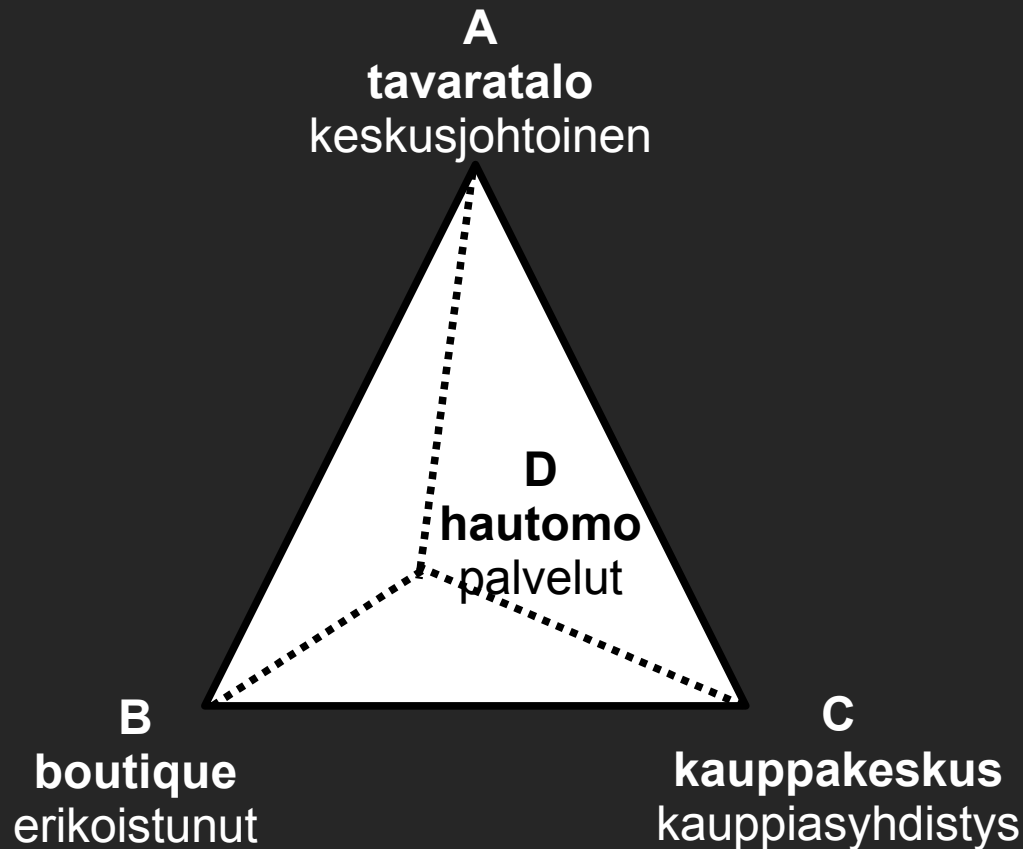
Yhdistämällä kunnoltaan, kooltaan ja/tai sijainniltaan ongelmallinen, mutta historialtaan ainutlaatuinen rakennus ja joukko tilatarpeeltaan ja/tai maksukyvyltään haasteellisia ja toisistaan poikkeavia vuokralaisia luodaan toisaalta kansainvälisesti, kansallisesti ja kunnallisesti merkittävä kulttuurikeskus että toisaalta ratkaistaan omistajan kaksi ongelmaa yhtä aikaa.



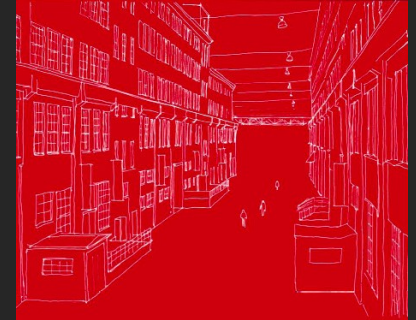
SUVILAHTI
KAAPELI

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
stuba.nikula@kaapelitehdas.fi
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

TAPAMME MALLINTAA KULTTUURIKESKUS



ME HALUAMME OLLA HYVÄ C:SSÄ (JA D:SSÄ)



SUVILAHTI
KAAPELI

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

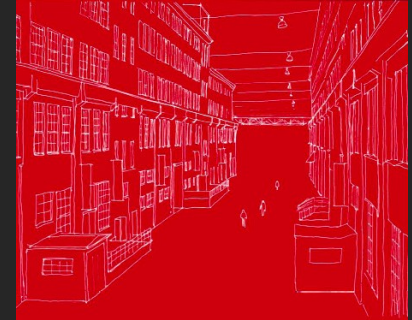
PERIAATTEITA 1/9

- Yhtiö peruskorjaa ja vuokraa tilojaan yhtäaikaisesti. Molemmat toiminnot sovitellaan sisään.

-> ei avajaisia

-> tarina jatkuu

-> prosessi vetäjälle, toimijalle ja kävijälle



SUVILAHTI
KAAPELI

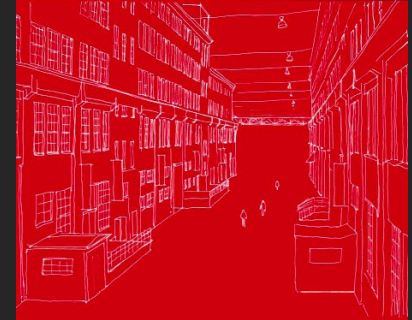
PERIAATTEITA 2/9

- Yhtiö toimii tulorahoitteisesti siten, että peruskorjausten investointivara kerätään vuokraamalla osa tiloista markkinahinnoilla luovan sektorin elinkeinotoiminnoille.

- > tilaohjelma / keskineliötuotto

- > infratarpeen määrittelyä henkinen naapuruus

tuetut vs. tulorahoitteiset - 1/3 vs. 2/3



SUVILAHTI
KAAPELI

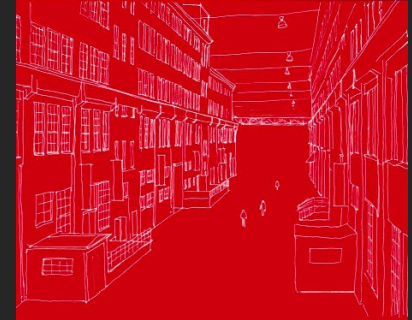
PERIAATTEITA 3/9

- Tiloja vuokrataan pääasiassa toistaiseksi voimassaolevin sopimuksin (60%).
Suurimmat esitys- ja tapahtumatilat (10%) pidetään lyhytaikaisessa vuokrauksessa, jolloin niitä vuokrataan vuorokausi kerrallaan.

-> ennustettava budjetointi

-> vaihtuvia asiakasvirtoja

julkiset tilat vs. suljetut tilat - 1/2 vs. 1/2



SUVILAHTI
KAAPELI

PERIAATTEITA 4/9

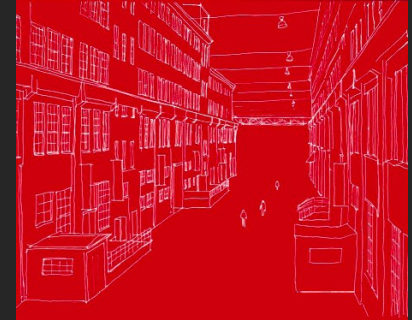
- Lyhytaikaisesti vuokrattavat tilat vuokrataan "avaimet käteen" -periaatteella

-> tila vuokrataan tyhjänä

-> tuottaja valitsee alihankkijansa

-> ei palvelua, ei henkilöstöä, ei vaivaa,
ei varastoja

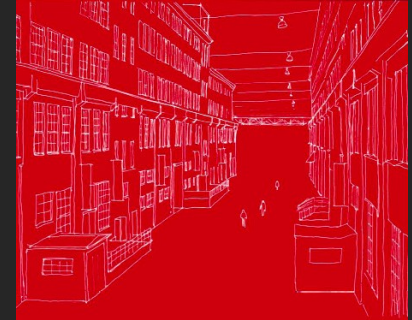
-> kelpaa joillekin, ei kaikille (riittävän monelle)



SUVILAHTI
KAAPELI

PERIAATTEITA 5/9

- Tavanomaiseen kiinteistötoimijaan nähden toisinpäin ajatteleva
 - > mahdollisimman monta eri vuokralaista
 - > tuloista mahdollisimman suureksi eikä minimitarpeesta laskettu henkilöstömäärä



SUVILAHTI
KAAPELI

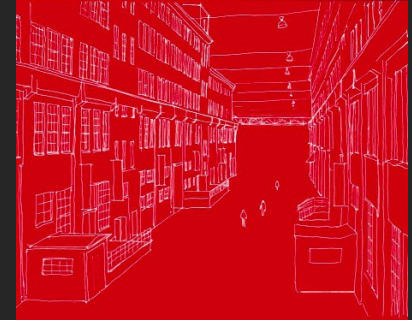
PERIAATTEITA 6/9

- Yhtiö noudattaa vuokralaisiinsa nähden "sano kyllä" -politiikkaa, jossa heidän ideansa tilojen käytön ja toiminnan suhteen mahdollisuuksien mukaan aina huomioidaan.

- > alhaalta ylös prosessi ylhäältä alas johdettuna

- > vastuuttaa toimijan

- > vapauttaa vetäjän



SUVILAHTI
KAAPELI

PERIAATTEITA 7/9

- Kuinka vähän voimme:

- > kuratoida?

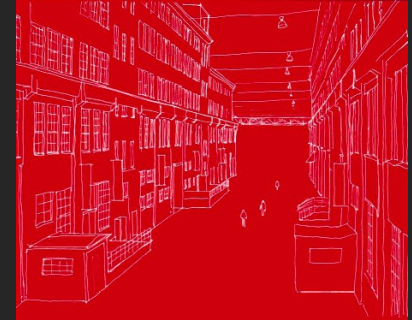
- > korjata?

- > palvella?

- > viestiä?

- > päättää?

- > keksiä?



SUVILAHTI
KAAPELI

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

PERIAATTEITA 8/9

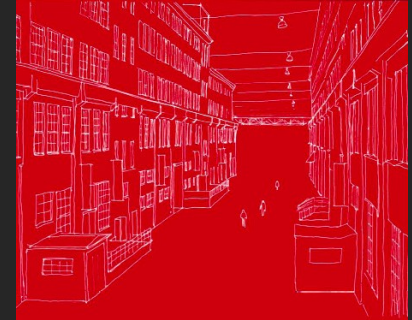
- Ei koko kansan olohuone

- > kokoelma marginaaleja ja one off:eja

- > ainutlaatuisia merkittäviä hetkiä,
ei "ihan kiva"

- > asiakkaat eivät käy joka päivä

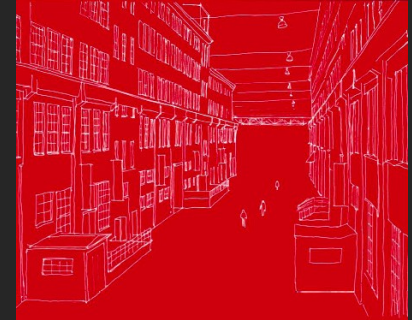
- > ei varsinaisia kanta-asiakkaita



SUVILAHTI
KAAPELI

PERIAATTEITA 9/9

- **Trans Europe Hallesin jäsen (www.teh.net)**
 - > kansainvälinen (vähintään kansallinen)
 - > silmät ja korvat auki
 - > mahdollisuus myös toimijoille



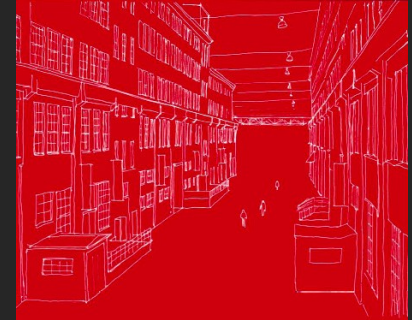
SUVILAHTI
KAAPELI

HAASTEET 1/28

ELINKAARIAJATTELU



A - tila tyhjenee, B - uuden vuokralaisen valinta, C - tilan remontointi, D - vuokralainen muuttaa taloon, E - vuokralainen muuttaa ulos



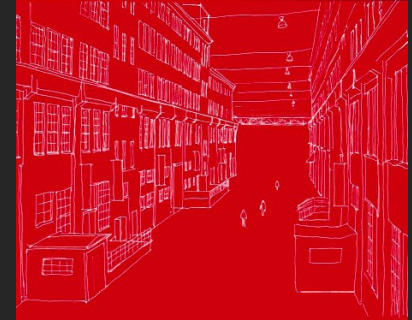
SUVILAHTI
KAAPELI

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

HAASTEET 2/28

ASIAKKAAT JA ASIAKKAIDEN ASIAKKAAT

- yhtiön asiakkaita ovat vuokralaiset
- vuokralaisten asiakkaat ovat yhtiön kävijöitä
 - > siis asiakkaita
- kävijä ei välttämättä edes tiedä kenen asiakas on, eikä ehkä haluaakaan tietää
- MITEN ASIAKKAAMME SAISI PARHAAN HYÖDYN MEISTÄ JA TOISISTAAN?
- MITEN KÄVIJÄMME SAISI PARHAAN HYÖDYN KAUPPAKESKUKSESTAMME?

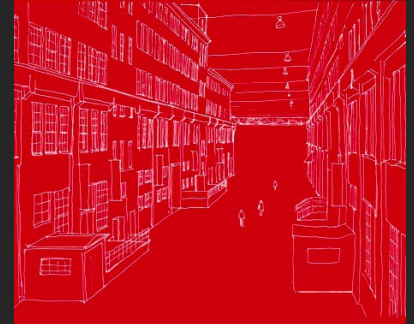


SUVILAHTI
KAAPELI

SATAMA-ALUEET JA KAAPELITEHDAS



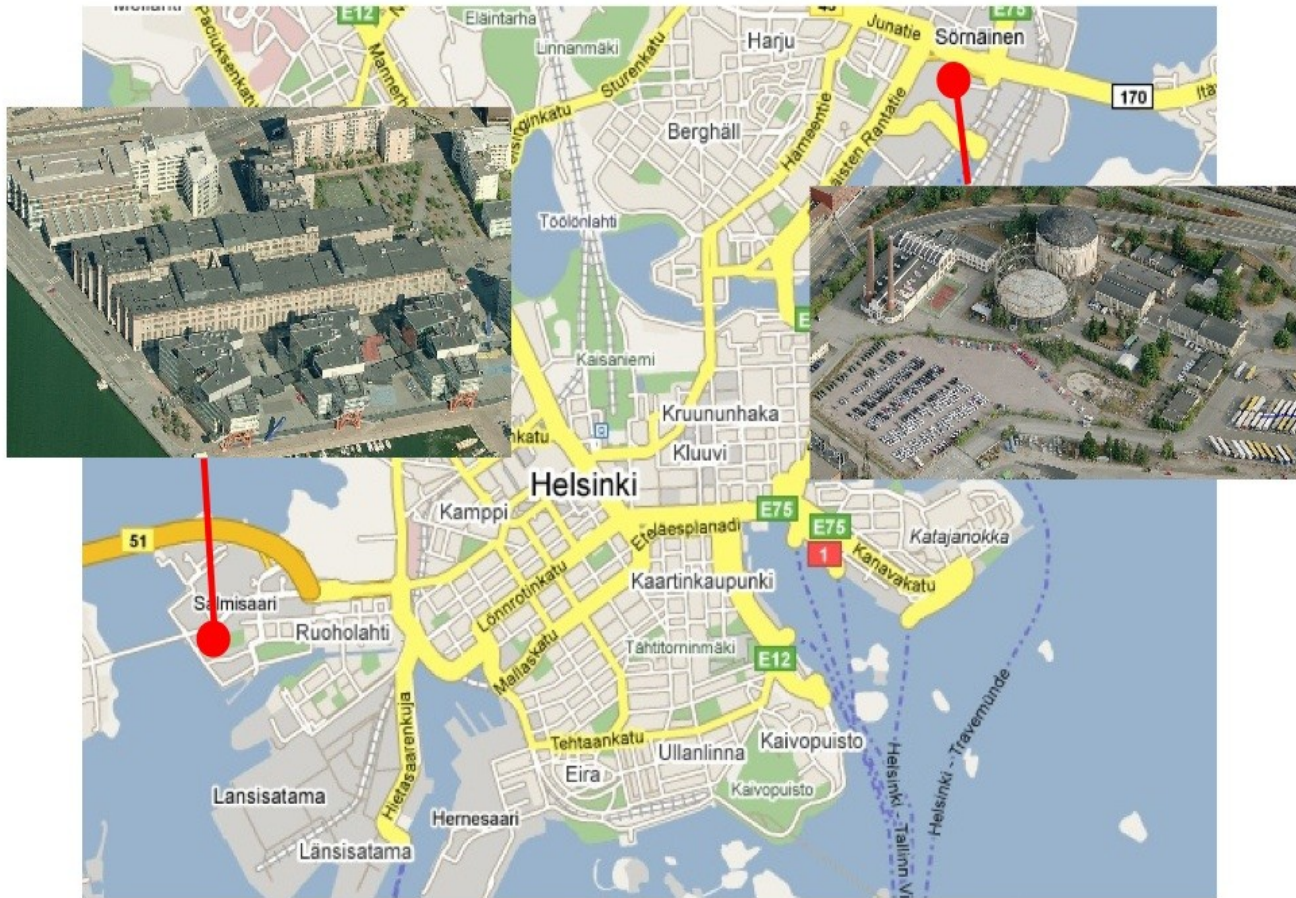
16 000 asukasta, 6 000 työpaikkaa 2009-2030



**SUVILAHTI
KAAPELI**

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

KAAPELITEHDAS JA SUVILAHTI HELSINGIN KARTALLA

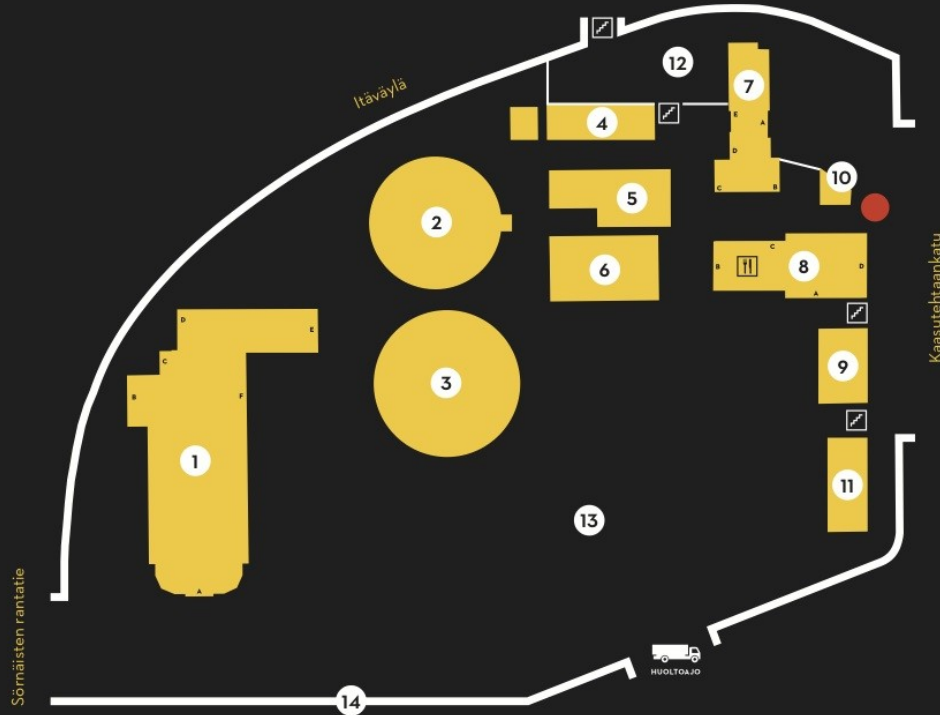


SUVILAHTI
KAAPELI

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

SUVILAHTI

- 1 Voimalaitos / Kattilahalli
- 2&3 Kaasukellot
- 4 Makasiini
- 5 Tiivistämö
- 6 Puhdistamo
- 7 Konttori
- 8 Kojehuone
- 9 Mittarikorjaamo / Huilaamo
- 10 Porttirakennus
- 11 Valvomo
- 12 Yläpuutarha
- 13 Tapahtumakenttä
- 14 Graffititaita
- Olet tässä



SUVILAHTI KAAPELI

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

KAASUTEHDAS, VOIMALAITOS JA TAPAHTUMAKENTTÄ
14 500m² tilaa + kaasukellot + 2ha kenttä. Hyvä kopioiden ja virheistä oppien.
Aloitus 1.1.2008, kestänee 5-7 vuotta täyttää vuokralaisilla, jonka jälkeen saman verran lisäkorjauksia

SATAMA-ALUEET JA SUVILAHTI



17 000 asukasta, 10 000 työpaikkaa 2009-2030



**SUVILAHTI
KAAPELI**

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

HENKILÖSTÖ

JOHTO

VUOKRAUS

HUOLTO

RAKENNUS

VIESTINTÄ

HALLINTO

- + siviilipalvelusmiehet
- + tukityöllistetyt
- + kausityöntekijät
(+ harjoittelijat)
- + alihankkijat



**SUVILAHTI
KAAPELI**

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

RAHA

- kassakierto ohjaa, tasainen ja ennustettava
 - nollatulot
 - maksimi-investoinnit
 - mahdollisuus lainanottoon
 - tasearvon säilyttäminen
-
- eri vuokratasoja toiminnan, vaatimustason, sijainnin jne. mukaan
-
- alkuperäistä rakennusten rakennuskustannusta ei tarvitse laskea osaksi vuokria

2010:

5 000 000 vs.

3 850 000 vs. (850 000 vs 300 000) vs 1 150 000

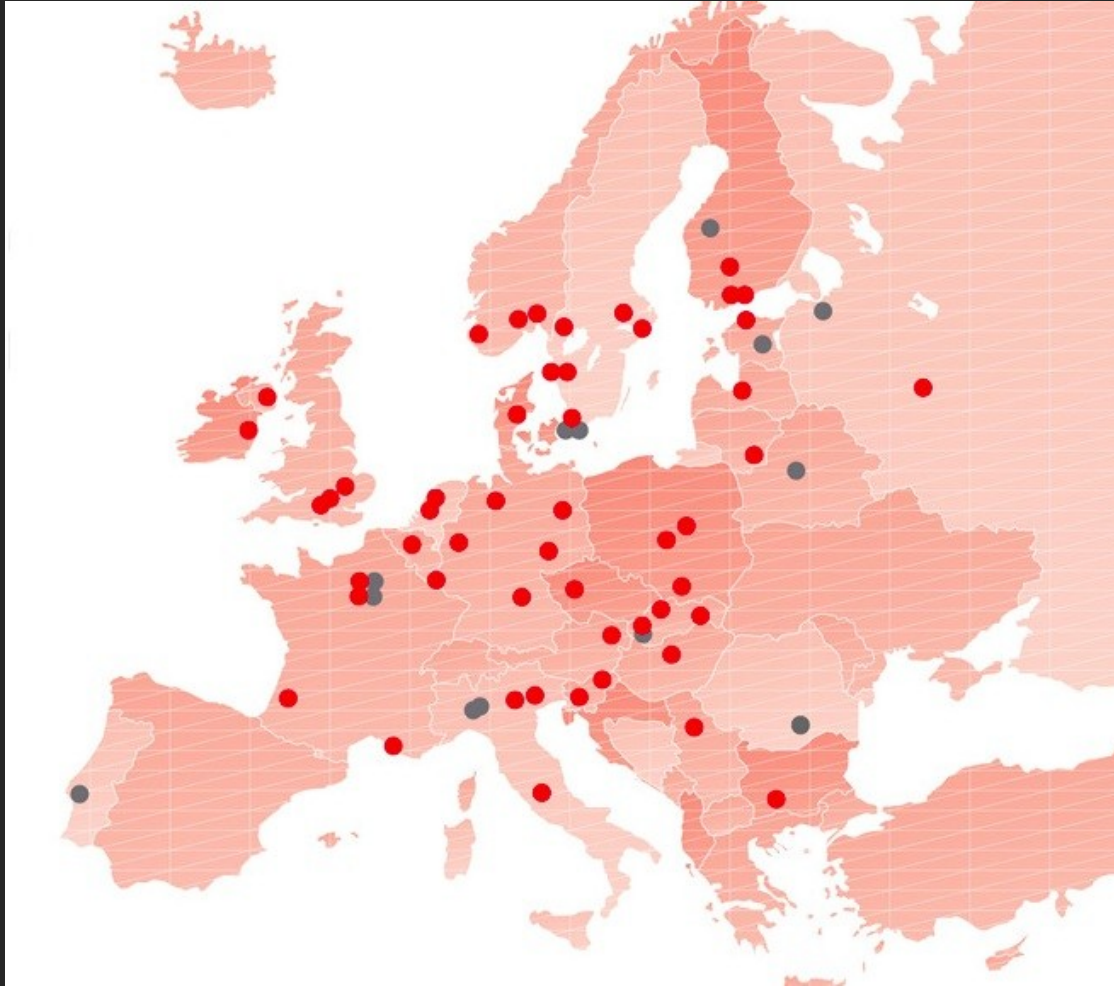
20 000 000 vs 20 000 000



SUVILAHTI
KAAPELI

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

TRANS EUROPE HALLES A EUROPEAN NETWORK OF INDEPENDENT CULTURAL CENTRES



**51 JÄSENTÄ JA 13 YSTÄVÄÄ 26 EUROOPAN MAASSA
(01/11)**



**SUVILAHTI
KAAPELI**

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

TRANS EUROPE HALLES 1/2

A EUROPEAN NETWORK OF INDEPENDENT CULTURAL CENTRES

- **TEH-KESKUKSET OVAT:**

- Monikulttuurisia (elävä musiikki, klubit, valokuvaus, kuvataiteet, teatteri, esitykset, työpajat, koulutus, naapuruusprojektit)
- Riippumattomia
- Sijaitsevat teollisuusrakennuksissa
- Yhteisöllisiä naapurustossaan

- **TEH-KESKUKSET KANNATTAVAT:**

- Uusia lahjakkuuksia
- Nousevia kulttuurin aloja
- Innovaatioita
- Kulttuurista vaihtoa
- Yhteiskunnallisuutta



SUVILAHTI
KAAPELI

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

TRANS EUROPE HALLES 2/2

A EUROPEAN NETWORK OF INDEPENDENT CULTURAL CENTRES

- Keskuksia puoli-institutionaalisista riippumattomiin ja kapinalisiin
- Laaja valikoima "tavarataloja", "kauppakeskuksia" ja "hautomoita"
- n. 5 miljoonaa kävijää vuosittain
- keskiarvokäynti 4-5h
- 100-120 baaria, kahvilaa ja ravintolaa



**SUVILAHTI
KAAPELI**

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

TEH-JÄSENET 01/11:

WUK	Vienna	Austria	www.wuk.at
Halles De Schaerbeek	Brussels	Belgium	www.halles.be
Pro Rodopi Art Centre	Bostina	Bulgaria	www.prac.biz
JOHAN Centrum	Pilsen	Czech Republic	www.johancentrum.cz
Huset	Aarhus	Denmark	www.huset-aarhus.dk
Kultuuritehas Polymer	Tallinn	Estonia	www.kultuuritehas.ee
Kaapelitehdas	Helsinki	Finland	www.kaapelitehdas.fi
Korjaamo Culture Factory	Helsinki	Finland	www.korjaamo.fi
Verkatehdas	Hämeenlinna	Finland	www.verkatehdas.fi
La Friche la Belle de Mai	Marseille	France	www.lafriche.org
L'Avant Rue	Paris	France	www.avantruel.fr
Mains d'Oeuvres	St Ouen	France	www.mainsdoeuvres.org
TNT	Bordeaux	France	www.letnt.com
Alte Feuerwache	Köln	Germany	www.altefeuerwachekoeln.de
Kulturzentrum Schlachthof	Bremen	Germany	www.schlachthof-bremen.de
Moritzbastei	Leipzig	Germany	www.moritzbastei.de
ufaFabrik International Culture	Berlin	Germany	www.ufafabrik.de
Kulturzentrum Z-Bau	Nürnberg	Germany	www.z-bau.info
A38	Budapest	Hungary	www.a38.hu
CityArts	Dublin	Ireland	www.cityarts.ie
Buenaventura	Castelfranco Veneto (TV)	Italy	www.buenaventura.it
OZU	Monteleone Sabino	Italy	www.ozu.it
Interzona	Verona	Italy	www.izona.it
Culture and Arts Project NOASS	Riga	Latvia	www.noass.lv
Arts Printing House	Vilnius	Lithuania	www.menuspaustuve.lt
Kulturfabrik	Esch-sur-Alzette	Luxembourg	www.kulturfabrik.lu
Arena Vestfossen	Vestfossen	Norway	www.arenavestfossen.com
Parkteatret Scene	Oslo	Norway	www.parkteatret.no
Tou Scene	Stavanger	Norway	www.touscene.com
Laznia Nowa Theatre	Krakow	Poland	www.laznianowa.pl
Lodz Art Centre	Lodz	Poland	www.lodzartcenter.com
Fabryka Trzciny	Warsaw	Poland	www.fabrykatrzczyn.pl
Proekt_Fabrika	Moscow	Russia	www.proektfabrika.ru
REX	Belgrade	Serbia	www.rex.b92.net
A4 - Zero Space	Bratislava	Slovakia	www.a4.sk
Tabacka kulturfabrik	Kosice	Slovakia	www.tabacka.sk
Stanica	Zilina	Slovakia	www.stanica.sk
ACC Metelkova mesto	Ljubljana	Slovenia	www.metelkovamesto.org
Pekarna Magdalenske Mreze	Maribor	Slovenia	www.pekarna.org
Not Quite	Fengersfors	Sweden	www.notquite.se
Konstepidemin	Göteborg	Sweden	www.konstepidemin.se
Röda sten	Göteborg	Sweden	www.rodasten.com
Subtopia	Stockholm	Sweden	www.subtopia.se
Mejeriet	Lund	Sweden	www.kulturmejeriet.se
CuLTUREN	Västerås	Sweden	www.culturen.nu
P60	Amstelveen	The Netherlands	www.p60.nl
Melkweg	Amsterdam	The Netherlands	www.melkweg.nl
Beat Initiative	Belfast	United Kingdom	www.belfastcarnival.com
The Junction	Cambridge	United Kingdom	www.junction.co.uk
Farnham Maltings	Farnham, Surrey	United Kingdom	www.farnhammaltings.com
Village Underground	London	United Kingdom	www.villageunderground.co.uk



SUVILAHTI
KAAPELI

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi

KATSO MYÖS:

<http://www.kaapelitehdas.fi/>

<http://www.suvilahti.fi/>

Valikoima kuvia Kaapelitehtaasta

<http://flickr.com/search/?q=kaapelitehdas>

(Tapahtuma)videoita Kaapelitehtaalta

http://youtube.com/results?search_query=kaapelitehdas

Valikoima kuvia Suvilahdesta

<http://flickr.com/search/?q=suvilahti>

Videoita Flow-festivaalilta Suvilahdessa

http://youtube.com/results?search_query=%22flow+festival



**SUVILAHTI
KAAPELI**

© Stuba Nikula
Kiinteistö Oy Kaapelitalo
040 555 55 40
www.kaapelitehdas.fi
www.suvilahti.fi