

Lukiškių kalėjimo komplekso įveiklinimo galimybių studija



Esama situacija. Pastatų kompleksas: 17.292,11 m² ir ~ 2.2 ha žemės

5 103,83 m²

F dalis: sunkiai transformuojama.
Galimas patalpų pritaikymas: viešoji erdvė,
renginiai, bendruomenės namai, muziejus.

1 769,86 m²

G kompleksas: lengvai transformuojama.
Nauja statyba, naujo tipo erdvės; verslo
vystymo potencialas.

3 404 m²
Ligoninės sklypas

Naujos statybos potencialas. Galima
įvairi, gyvenamoji, komercinė
funkcija. Siūloma parduoti.

7 209,47 m²

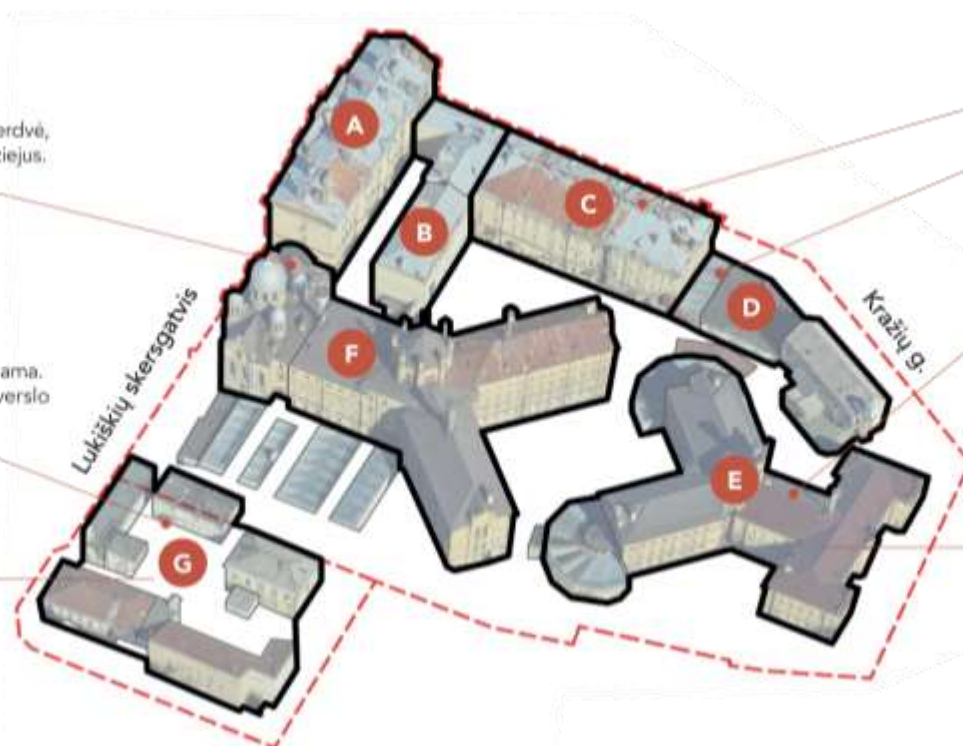
A, B, C, D dalys: ribota transformacija.
Studijos, administracinės;

D dalys: nevertingi pastatai, siūloma griauti

3 208,95 m²

E dalis: iš dalies lengvai pritaikomas, ribota
transformacija.
Mokslo, kultūros, gydymo, bendradarbiystės
erdvių (co-working) bei viešoms veikloms.

19128 m²
Kalėjimo sklypas



Veikiančio kalėjimo išlaikymo išlaidos per metus: ~600 000 eur (tik komunalinės)
Neveikiančio kalėjimo išlaikymo kaina per metus: ~90 000 eur (tik komunalinės)

Gerosios praktikos apžvalga

ĮŽVALGOS:

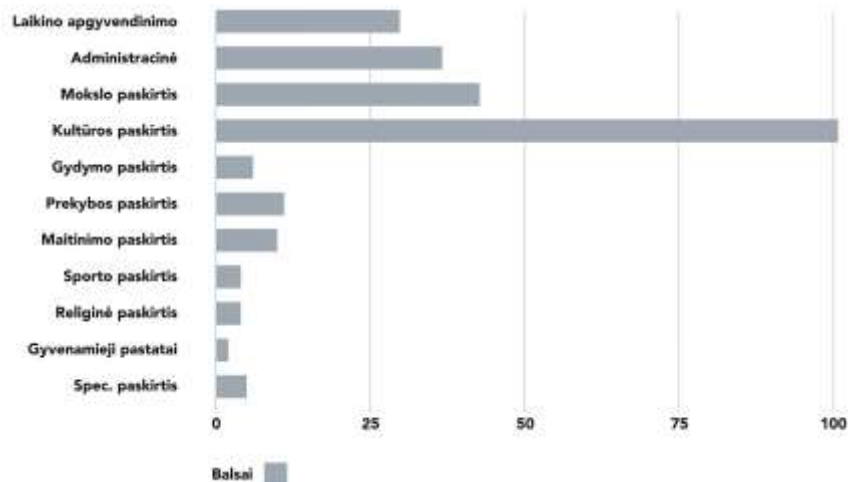
- dažniausiai buvusius kalėjimus vysto valstybė / savivaldybė, dominuoja daugiavfunkcė visuomeninė paskirtis;
- Jei vysto privatus kapitalas, dažniausiai konvertuoja į viešbučius ar daugiabučius (griaunant ir statant naujai), – neužtikrinamas daugiavfunkciškumas, be to privačiai vystomi tik daug mažesni objektai.

											
Viešas	+	+				+	+			+	+
Privatus			+	+				+	+		
Visuomeninis	+	+				+	+			+	+
Muziejus	+					+	+				+
Biurai / edukacija						+				+	+
Soc. paslaugos		+				+	+				+
Viešbutis				+	+			+	+		+
Pramogos	+					+					
Restoranai		+				+					+
Gyvenamoji			+			+					+
Meno / kultūros centras	+	+				+	+				

Valstybės poreikio klausimas

Lukiškių kompleksas yra išskirtinis istorinis, urbanistinis ir kultūrinis nacionalinės reikšmės kompleksas, kurio vertybes gali išsaugoti nauja funkcija su ryškia visuomenine užduotimi, telkiančia skirtingas bendruomenes, dėl to valstybė turi likti dalies ar viso komplekso savininke.

Identifikuoti visuomenės poreikiai veikloms:

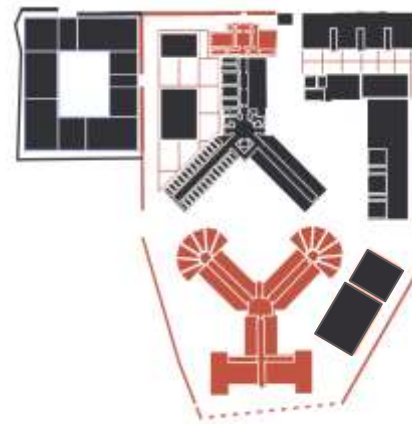


Identifikuota visuomenės poreikiams skirta objekto dalis

PRIVAČIOMS INICIATYVOMS 71%



VISUOMENĖS POREIKIAMS 29%



Dominuojanti ilgalaikė komplekso paskirtis – kultūrinė /edukacinė. Išskirtas bendradarbiavimas erdvių poreikis, taip pat identifikuoti mokslo ir edukacijos paskirties (neformalus ugdymas, darželis, tyrimų centras ir pan.) bei trumpalaikio apgyvendinimo paslaugų paskirties poreikiai.

Siūlomos laikinos funkcijos ir veiklos: kino produkcija, alternatyviosios kultūros renginiai, meno instaliacijos, naktinė kultūra, ekskursijos, įvairios kūrybinės ir meno dirbtuvės.

Objekto transformacijos koncepcija

Bendra koncepcija, kuri vienija
visas Lukiškių komplekso
veiklas

MAINAI

MAINŲ KOMPLEKSAS, kuriame
apsikeitimas žiniomis, kultūra,
erdvėmis ir patirtimis tampa
pagrindine visuomenine veikla
ir traukos priežastimi.

ŽINIŲ IR PATIRČIŲ MAINAI

Nacionalinis išsilavinusios ir
pažangios visuomenės
siekis

(TARP)KULTŪRINIAI MAINAI

Vilniaus daugiakultūriškumo
dimensija

Tarptautiškumas, ryšys su diaspora
Atviros visuomenės vertybės

IDĖJŲ MAINAI

Kūrybiška visuomenė
Ideologijų dialogo vieta
Konkurencingumas
Bendradarbiavimo erdvė

SOCIALINIAI MAINAI

Integrali visuomenė
Solidarumas ir pilietiškumas
Demokratiška erdvė

Konkreiti visuomeninės veiklos išpildymo kryptis

EDUKACIJA

- Valstybės nacionalinės pažangos plano 2021-2030 tikslų įgyvendinimas;
- rengiama Lietuvos įgūdžių strategija* (koord. STRATA);
- Lietuvos NVO Švietimo tinklas ieško namų;
- Didelis Lietuvos mokyklų poreikis turėti susitikimų ir laikino apgyvendinimo erdvę sostinėje (ekskursijos, olimpiados, šventės, programos, etc.);
- Tarpukariu Lukiškės buvo pradėtos vystyti kaip Mokslo kvartalas.
- Šiuo metu Vilniuje yra 7000 m² poreikis neformaliai ugdymui, kurio dalis galėtų būti realizuota Lukiškių komplekse.

* LR Vyriausybė, Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Švietimo, mokslo ir sporto ministerija, Kultūros ministerija, Finansų ministerija, Trišalė taryba ir platus socialinių partnerių tinklas. Strategijos rengimą koordinuos Vyriausybės strateginės analizės centras - Strata. Prioritetai: suaugusiųjų mokymasis, geresnis įgūdžių panaudojimas darbo vietoje, jaunų žmonių pasirengimas gyvenimui bei karjerai; efektyvesnis įgūdžių sistemos valdymas.

Valstybės nacionalinės pažangos planas
2021 – 2030

VALSTYBINIO LYGMENS STRATEGINIŲ TIKSLŲ ĮGYVENDINIMAS

Inovatyvumas
Darnus vystymasis
Lygios galimybės visiems
Dalinimosi ekonomika

01

Tikslas: Didinti švietimo įtrauktį ir veiksmingumą, siekiant atitikties asmens ir visuomenės poreikiams

Edukacinis dėmuo: edukacinių eksperimentų erdvė, kurioje derinami formalaus (mokytojų kvalifikacijos, kompetencijų kėlimo) ir neformalaus švietimo (vaikų ir suaugusiųjų neformalaus švietimo) poreikiai, regioniniai ir nacionaliniai poreikiai.

02

Tikslas: Pereiti prie mokslo žiniomis, pažangiosiomis technologijomis, inovacijomis grįsto darnaus ekonomikos augimo ir didinti šalies tarptautinį konkurencingumą

Technologinis dėmuo: NVO sektoriaus, pavienių profesionalų, verslo, socialinio verslo pritraukimas, sprendžiant švietimo problemas, plėtojant 21 a. kompetencijų (kritinio mąstymo, kūrybiškumo, technologinio raštingumo, inovatyvumo) stiprinimą.

03

Tikslas: Stiprinti tautinį ir pilietinį tapatumą, didinti kultūros skvarbą ir visuomenės kūrybingumą

Kultūrinis dėmuo: tarptautinių ir tarpkultūrinių mainų kontekste suteikti galimybę atrasti ir konstruoti vietines tapatybes.

04

Tikslas: Didinti gyventojų socialinę gerovę ir įtrauktį, stiprinti sveikatą ir gerinti Lietuvos demografinę padėtį

Socialinis dėmuo: bus įgyvendintas, suteikiant veiklos ir susibūrimo erdvę skirtingų amžiaus grupių, socialinių grupių, išsilavinimo ir profesijų atstovams.

Nacionalinis NVO švietimo tinklo klasteris

15+ organizacijų

virš 300000 lankytojų per metus

Tai visiems atvira, telkianti ir visuomenės pažangą įgalinanti multikultūrinė erdvė, kurioje bendradarbiaujant verslo, mokslo, kultūros ir meno veikėjams, puoselėjamos XXI amžiaus kompetencijos.

Erdvės

Edukacinės
erdvės

Lietuvos mokyklų atstovų mokymai, suaugusiųjų švietimas (pvz., daniško modelio *folk high school*), TAU, kvalifikacijos kėlimas / keitimas, programavimo ir robotikos akademija, neformalus ugdymas.

Laisvalaikio ir renginių
erdvės

Bendruomenės veiklos, profesinio tobulinimo, kultūros, meno, laisvalaikio renginiai, edukaciniai renginiai, konferencijos, seminarai.

Rezidencinės erdvės
(laikinas apsistojimas
+ darbo studijos)

Lietuvos mokinių ir mokytojų vizitai (mokymai, šventės, olimpiados, ekskursijos, etc.), talentingų menininkų, kūrėjų kūrybinės rezidencijos, komercinė nuoma (Nidos meno kolonijos pvz.), kultūrinių, švietimo mainų programos, atviros kūrybinės studijos.

Laboratorijos

Švietimo sistemos tyrimai ir monitoringas, įvairūs meno ir mokslo tyrimai, R&D, atviros laboratorijos, dirbtuvės (*maker spaces*).

Ekspozicinės ir
muziejinės erdvės

Memorialinės, gyvosios istorijos ekspozicijos, renginiai, reziduojančių ir kviestinių menininkų darbų galerija, ekskursijos

Tikslinės grupės

Lietuvos mokytojai ir mokiniai, vaikai jaunimas, darbingieji suaugę, vyresnieji suaugę, socialiai jautrios grupės.

Vaikai, jaunimas, suaugusieji, senjorai, įvairios profesinės ir interesų bendruomenės, turistai, organizacijos, plačioji visuomenė.

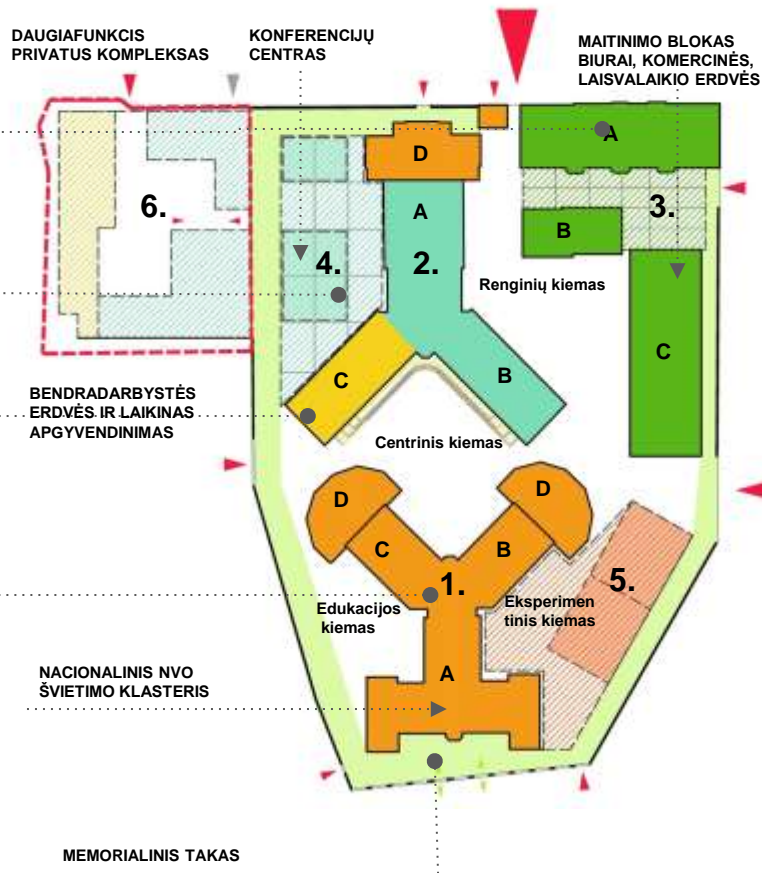
Lietuvos mokyklų delegacijos, Lietuvos ir užsienio pripažinti menininkai, jaunieji kūrėjai, ekspatai, piligrimai, miestiečiai, turistai, tarptautinių mainų programų dalyviai.

Lietuvos ir užsienio doktorantai, mokslininkai, tyrėjai, smalsūs lankytojai.

Plačioji visuomenė, turistai

Komplekso funkcinė programa

„Mainų kvartalas“



VALSTYBĖS DALIS: 4 231 m²

1 Eksperimentinės edukacijos klasteris: 3 741 m²

1A Įvairios paskirties studijos ir ofisai: 583 m²

1A Neformalaus laisvalaikio erdvės: 583 m²

1C Laboratorijos: 456 m²

1B Bendrabutis (60 žm.): 582 m²

1B Mokslo-meno rezidencijos (darbo studijos): 229 m²

1C Mokslo-meno rezidencijos (gyvenamosios patalpos): 229 m²

1D Ekspozicijų, renginių erdvės, muziejus: 532 m²

1 Kitos patalpos (rūsys): 547 m²

2D Cerkvės renginių erdvės: 490 m²

PRIVATI DALIS: 14 531 m²

Paliekami pastatai: 11 014 m²

3 Restoranai ir kavinės: 700 m²

3 Ofisai ir komercinės patalpos: 4 614 m²

2 Viešbučiai: 1 500 m²

2 Bendradarbiystės erdvės: 2 334 m²

2,3 Kitos patalpos: 1 866 m²

Nauja statyba: 3 517 m²

4 Konferencijų centras: 1 400 m²

5 Renginių erdvės: 1 600 m²

3 Dengtas restoranų kiemas: 517 m²

6 PARDUODAMAS SKLYPAS: 3 404 m²

BENDRAS VYSTOMAS PLOTAS: 18 762 m²

Galimas turto vystymo scenarijus I

Viso objekto pardavimas

Valstybinės investicijos: 0 eur
Parduodama ligoninės dalis: 3 400 m² (~6 mln.)
Parduodami pastatai: 15 500 m² (~9,3 mln.) *

NPV

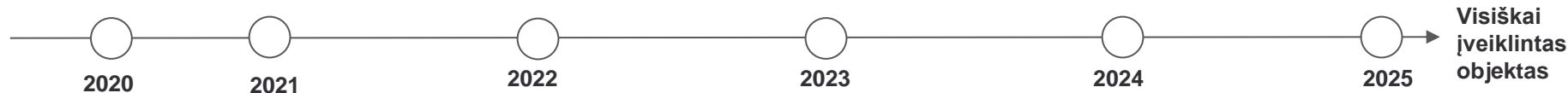
2022:** 13,33 mln. eur
2023: 12,16 mln. eur
2024: 11,07 mln. eur

Pliusai

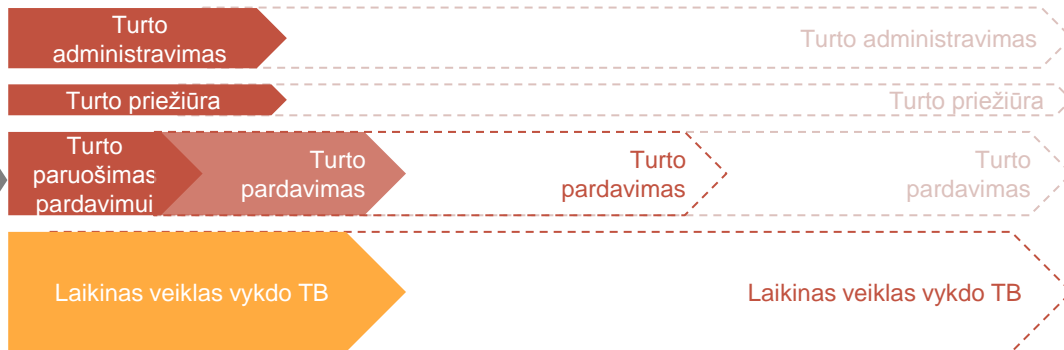
Greitos pajamos

Minusai

- Nepatenkinamas visuomenės interesas
- Neaiškus objekto likimas
- Rizika ilgai nerasti pirkėjo visam kompleksui
- Pastatų pardavimas dalimis labai komplikotas ir kelia riziką vientisam kultūrinio paveldo išsaugojimui



Turto ir laikinų veiklų vykdymas perduodamas Turto bankui



REKOMENDACIJA: nesvarstyti šio scenarijaus

* Įskaitant galimus griauti pastatus

** priklausomai nuo planuojamo pardavimo laikotarpio (2022 – 2024 m)

Galimas turto vystymo scenarijus II

Dalies objekto vystymas visuomenės poreikiams

4 231 m²

Likusios dalies pardavimas

Valstybinės investicijos: 10,9 mln. eur
Parduodama ligoninės dalis: 3 400 m² (~6 mln.)
Parduodamas plotas: 11 300 m² (~7,8 mln.) *

NPV

2022 : 8,3 mln. eur
2023: 7,3 mln. eur
2024: 6,4 mln. eur

Pliusai

- Patenkinamas visuomenės interesas
- Mažesnė finansinė našta valstybei

Minusai

- Rizika vieningai vizijai
- Sunkiau bendradarbiauti keliems savininkams

Visiškai įveiktas objektas

2020

2021

2022

2023

2024

2025

Turto ir laikinų veiklų vykdymas perduodamas Turto bankui

Turto valdymas ir administravimas (visuomeninė dalis)

Turto priežiūra

Turto priežiūra (visuomeninė dalis)

Turto paruošimas pardavimui

Turto pardavimas

Turto pardavimas

Turto pardavimas

Turto vystymas (visuomeninė dalis)

Laikinas veiklas vykdo Turto bankas + ieškoma už visuomeninės dalies veiklų vystymą atsakingo juridinio asmens

Edukacijos klasterio veikla

REKOMENDACIJA: svarstyti šį scenarijų

* Įskaitant galimus griauti pastatus

Galimas turto vystymo scenarijus III

Dalies objekto vystymas visuomenės poreikiams

4 231 m²

Ligoninės pastatų ir sklypo pardavimas + ilgalaikė nuoma

Valstybinės investicijos: 10,9 mln. eur
Parduodama ligoninės dalis: 3 400 m² (~6 mln.)
Nuomos plotas*: 14 531 m² (1 eur/m²)

NPV

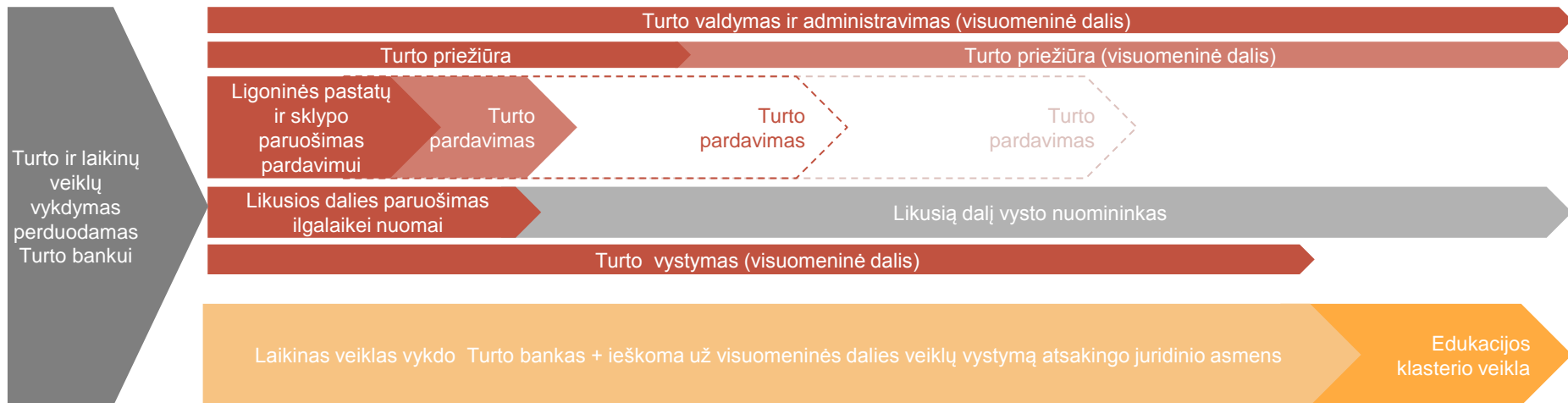
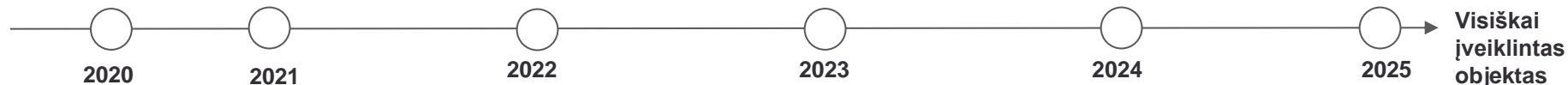
2022 : 7,3 mln. eur
2023 : 7,1 mln. eur
2024 : 6,9 mln. eur

Pliusai

- Patenkinamas visuomenės interesas
- Vieningas komplekso vystymas

Minusai

- Rizika rasti tinkamą nuomininką
- Didelis valstybės įdirbis



*vertinamas ilgalaikės nuomos scenarijus, įskaitant galimus išvystyti papildomus plotus

REKOMENDACIJA: svarstyti šį scenarijų

Galimas turto vystymo scenarijus IV

Ligoninės pastatų ir sklypo pardavimas +Viso objekto nuoma

Valstybinės investicijos: 0 eur
Parduodama ligoninės dalis: 3 400 m² (~6 mln.)
Nuomojami pastatai: 15 500 m² (1 eur/m²)

NPV

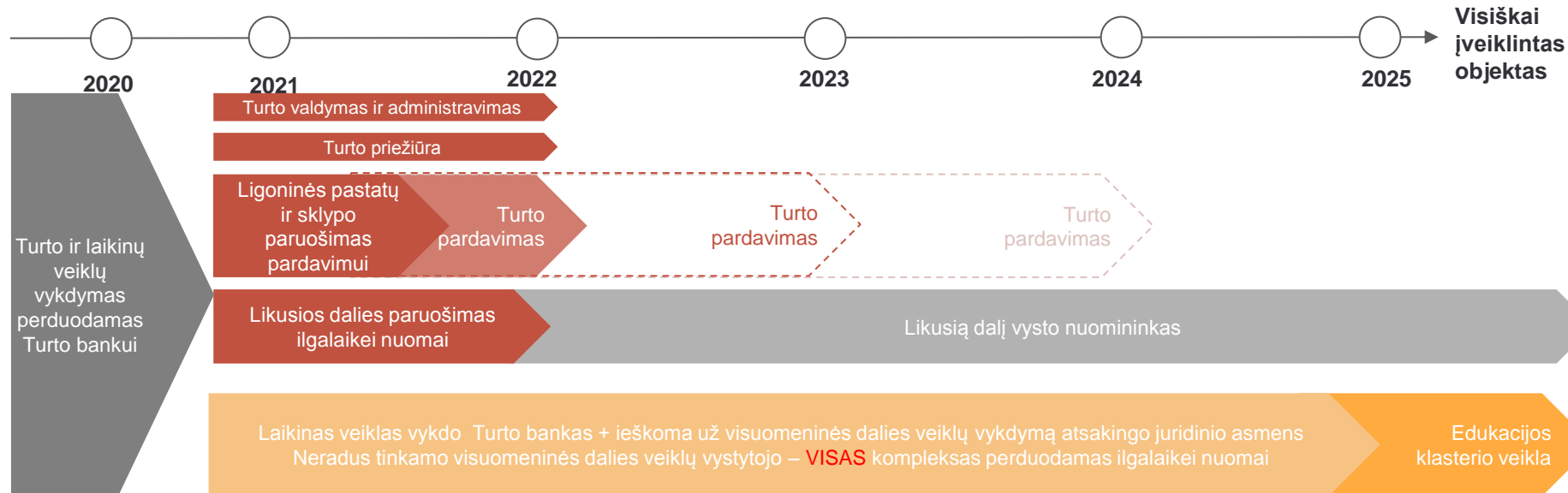
2022: 12,00 mln. eur
2023: 11,78 mln. eur
2024: 11,59 mln. eur

Pliusai

- Vieningas komplekso vystymas
- Nedidelis valstybės įdirbio poreikis

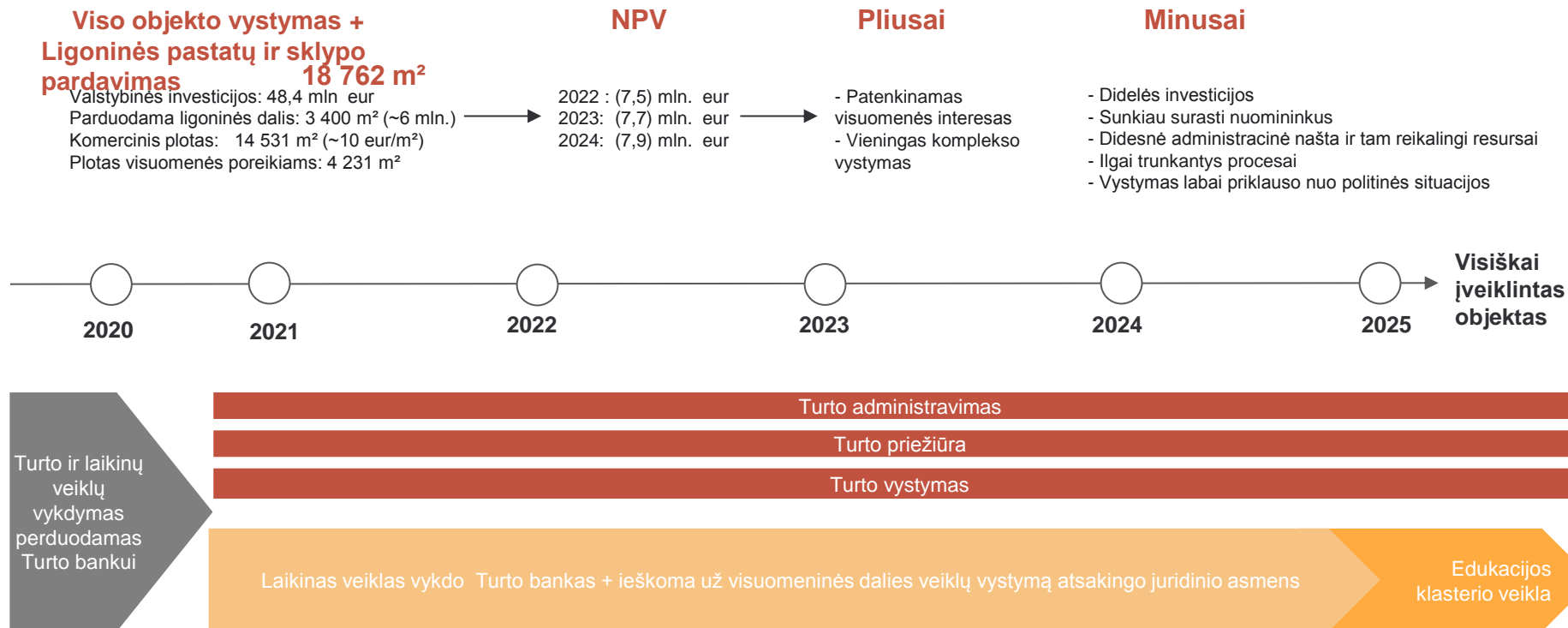
Minusai

- Rizika nepatenkinti visuomenės interesų
- Rizika ilgai nerasti nuomininko visam kompleksui



REKOMENDACIJA: svarstyti šį scenarijų

Galimas turto vystymo scenarijus V



REKOMENDACIJA: nesvarstyti šio scenarijaus

Scenarijų palyginimas

Scenarijus	Igyvendinimo trukmė	Valstybės investicijos, mln. EUR	NPV, mln. EUR (vidutinė)	Pliusai	Minusai
Viso objekto pardavimas	2 – 4 m.	0	12,2	<ul style="list-style-type: none"> • Greitos pajamos • Reikalingas mažiausias valstybės įdirbis 	<ul style="list-style-type: none"> • Nepatenkinamas visuomenės interesas • Neaiškus objekto likimas • Rizika ilgai nerasti pirkėjo visam kompleksui • Pastatų pardavimas dalimis labai komplikuoatas
Visuomeninės dalies vystymas + pardavimas	5 m.	10,9	7,3	<ul style="list-style-type: none"> • Patenkinamas visuomenės interesas • Mažesnė finansinė našta valstybei • Pardavimas mažiau imlus įdirbiui, nei ilgalaikė nuoma • Labai tikėtina, kad parduotoje dalyje bus vystomos analogiškos veiklos kaip ilgalaikės nuomos atveju 	<ul style="list-style-type: none"> • Rizika vieningai objekto vizijai • Sunkiau bendradarbiauti keliems savininkams • Sunku užtikrinti pastatuose esančių kultūros vertybių prieinamumą ir atvirumą visuomenei
Visuomeninės dalies vystymas + ilgalaikė nuoma	5 m.	10,9	7,1	<ul style="list-style-type: none"> • Patenkinamas visuomenės interesas • Vieningas komplekso vystymas • Mažesnė finansinė našta valstybei 	<ul style="list-style-type: none"> • Rizika rasti tinkamą nuomininką • Didelis valstybės įdirbis iki nuomos • Sudėtingas skirtingų veiklų administravimas
Viso objekto nuoma	2 – 4 m.	0	11,79	<ul style="list-style-type: none"> • Vieningas komplekso vystymas • Nedidelis valstybės įdirbio poreikis 	<ul style="list-style-type: none"> • Rizika nepatenkinti visuomenės interesų • Rizika ilgai nerasti nuomininko visam kompleksui
REKOMENDUOJAMA SVARSTYTI ŠIUOS TRIS SCENARIJUS					
Viso objekto vystymas	5 – 7 m.	48,4	(7,7)	<ul style="list-style-type: none"> • Patenkinamas visuomenės interesas • Vieningas komplekso vystymas 	<ul style="list-style-type: none"> • Didelės investicijos • Didesnė administracinė našta ir tam reikalingi resursai • Ilgai trunkantys procesai

Rekomendacijos

- Rekomenduojama visą turtą, laikinų veiklų vykdymą ir pasirinkto scenarijaus įgyvendinimą perduoti VĮ Turto bankui;
- Rekomenduojama valstybės žinioje pasilikti 30 proc. objekto visuomenės reikmėms;
- Rekomenduojama tolimesniam įgyvendinimui rinktis trečiąjį (valstybinės turto dalies vystymas su likusios objekto dalies ilgalaikė nuoma) scenarijų; tuo atveju, jei per komplekso paruošimo ilgalaikė nuomai terminą nebus surastas atsakingas juridinis asmuo, galintis plėtoti edukacinės krypties veiklas valstybinėje komplekso dalyje, siūlome rinktis viso komplekso ilgalaikę nuomą;
- Rekomenduojama įpareigoti VĮ Turto banką, bendradarbiaujant su Kultūros paveldo departamentu prie Kultūros ministerijos ir kitomis atsakingomis institucijomis, paruošti Komplexą ilgalaikė nuomai, t. y. parengti vertingųjų savybių nustatymo aktą, atlikti statinio techninės būklės įvertinimą, suformuoti aktualią kadastrinę bylą.
- Rekomenduojama valstybinėje dalyje plėtoti edukacinių veiklų kryptį, orientuotą į visuomenės pažangai būtinų kompetencijų puoselėjimą per švietimo, kultūros, technologinių sričių sinergiją, bendradarbiaujant LR Vyriausybei, Švietimo, mokslo ir sporto ministerijai, Kultūros ministerijai, Finansų ministerijai ir Ekonomikos ir inovacijų ministerijai;
- Rekomenduojama pripažinti objektą valstybei svarbiu projektu pagal LRV nutarimą Nr. 136, tuo atveju, jei bus nuspręsta rinktis trečiąjį scenarijų;
- Rekomenduojama dėl laikinų veiklų vykdymo bendradarbiauti su Vilniaus miesto savivaldybe (VMS).