

SPORTS & SPA Bunkkeri

Apollo-Rakenne Oy:n tarjous Bunkkerin hankinnaksi sekä uimahalli- ja liikuntatilojen vuokraamiseksi Helsingin kaupungille 25.2.2018

BUNKKERI – turvallisuus ja kapasiteetti

Turvallisuus ja urheilutilojen kapasiteetti:

Aiemmin esitetty SRV:n suunnitelma mahdollistaa 1.020 hengen oleilun liikuntatiloissa. Sanottu määrä tulee rajoittamaan kohtuuttomasti mm koulujen joulu- ja kevätjuhlatilaisuuksien henkilömäärää.

Apollo-Rakenne Oy:n ratkaisu mahdollistaa pohjoisen puolelle rakennettavalla poistumistiellä 2.000 hengen yhtäaikaisen oleilun kohteessa – ja henkilömäärästä riippumatta huomattavasti paremman poistuman tiloista. Samassa yhteydessä rakentuu noin 40 autopaikkaa lisää. Ratkaisu poikkeaa asemakaavasta mutta muutos on vähäinen ottaen huomioon Bunkkerin aiemman lupaprosessin. Muutos ei vaikuta Bunkkerin lähinaapureiden tonttien käyttöön tai olosuhteisiin.

Nykyinen 1.020 henkilön rajaus tulee oleellisella tavalla rajoittamaan Bunkkerin käyttöä aiottuihin tarkoituksiin. Käsityksemme mukaan tätä seikkaa ei ole huomioitu aiemmissa suunnitelmissa riittävästi – kyse on Otaniemen metroaseman mitoitukseen tai Kampin keskuksen ajokuilujen palokuormarajoitteisiin verrattavasta suunnitteluvirheestä.

Tulevaa käyttöä rajataan siis tarpeetta tilanteessa jossa voitaisiin tarkoituksenmukaisesti valita turvallinen ja kapasiteetiltaan parempi ratkaisu.

BUNKKERI – uimahallin kapasiteetin kasvattaminen

Uimahallin kapasiteetin kasvattaminen

Apollo-Rakenne Oy:n ratkaisussa vesijuoksulle on varattu oma 25 m ratakokonaisuus ja kuntouimareille peräti 5 kappaletta 50 metrin ratoja. SRV:n mallissa esitetään 5 kpl 25 metrin ratoja kuntouintiin.

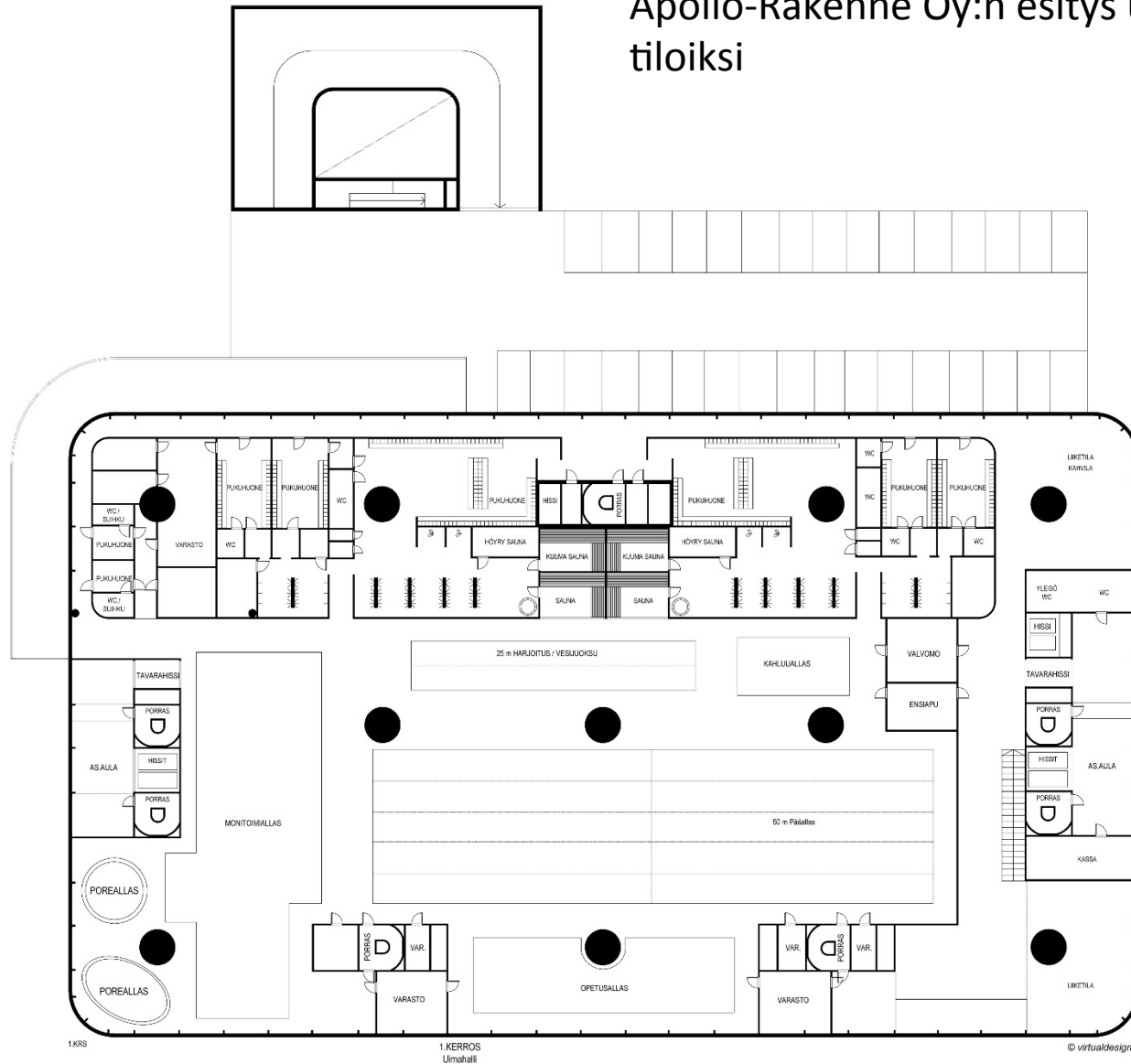
Apollo-Rakenne Oy:n esittämät 5 x 50 m radat tarkoittavat lähes Stadionin uimakeskuksen kapasiteettia kuntouimareille. Radat voidaan tarpeen vaatiessa jakaa 2/3/5 jaotuksella 25 metrin radoiksi siirrettävillä ratajakajilla Mäkelänrinteen uimahallin tapaan. Tällöin maksimissaan käytössä on pää-altaassa 10 kpl 25 m / 2,5 m leveyden ratoja, kaksi 25 m rataa vesijuoksussa sekä suuri monikäyttöallas ja opetusallas.

Kahluuallas on valvontatilan välittömässä läheisyydessä. Naisten mietojen löylyjen saunasta on näköyhteys (yksisuuntainen heijastekalvo) kahluualtaalle ja vesijuoksuradalle.

SPA - henkisyys muodostuu eri porealtaista ja M/N puolilla kolmesta saunasta, kuuma, mieto ja höyrysauna. Matkustajasataman läheisyys tuo matkustajia jotka vaativat yhtäältä urheilullisuutta ja viihtyisyyttä. Esitetty malli tarjoaa molemmat. Kylmäaltaat ovat saunojen vieressä.

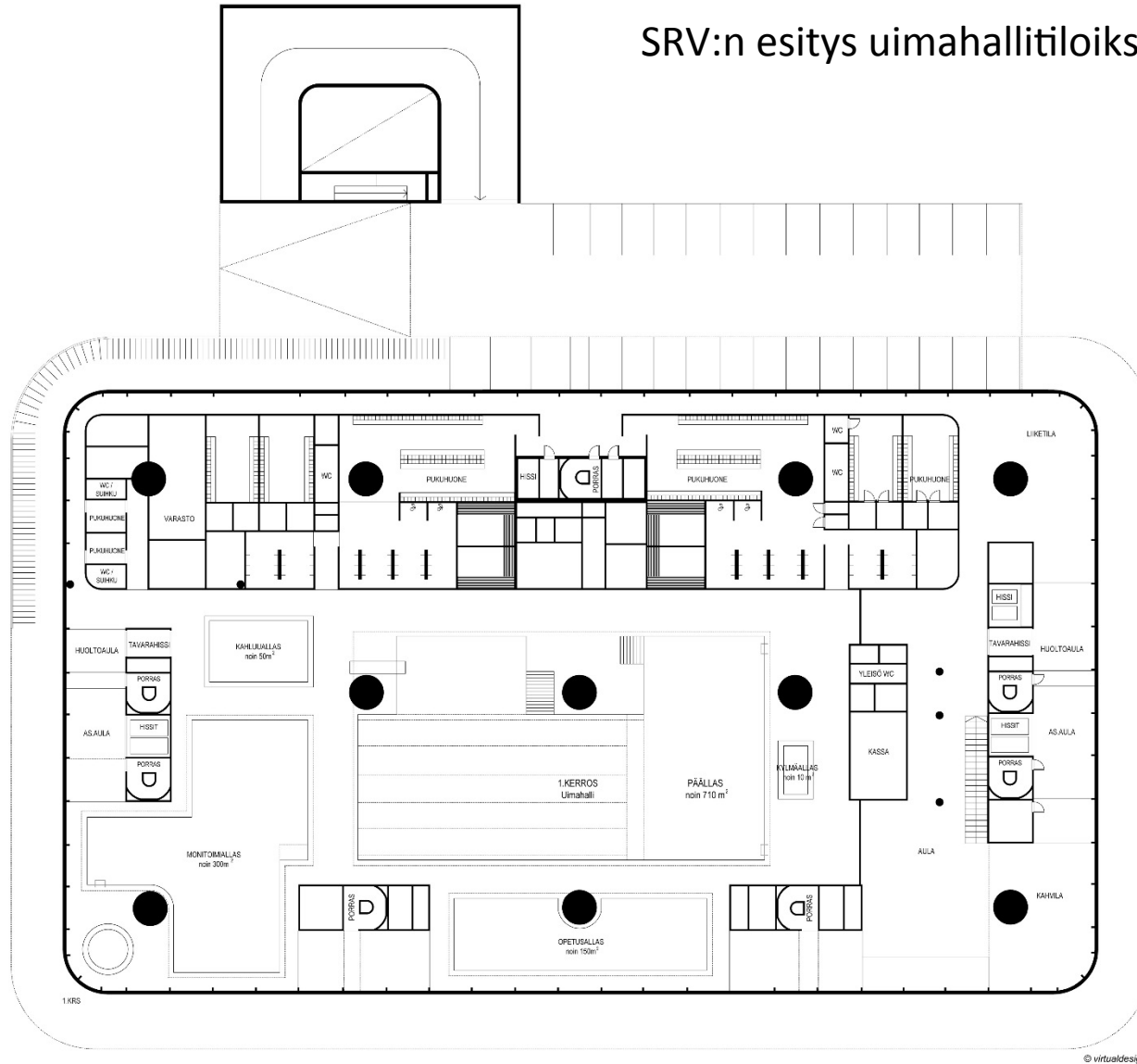
Kokonaisuudessaan 25 m radoilla varustettuja uimahalleja on Helsingissä kohtuullinen määrä. 50 m altaat houkuttelevat kuitenkin aivan toisenlaisia kävijämääriä kuin lyhyet 25 m altaat. Kahvila voidaan sijoittaa kahteen eri paikkaan, joko lippukassan viereen tai rakennuksen koilliskulmaan. Liiketila on suunnitelmassa katsottu sekundääriseksi ja allas-osastoa on kasvatettu edellä kuvattujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Apollo-Rakenne Oy:n esitys uimahalli-tiloiksi



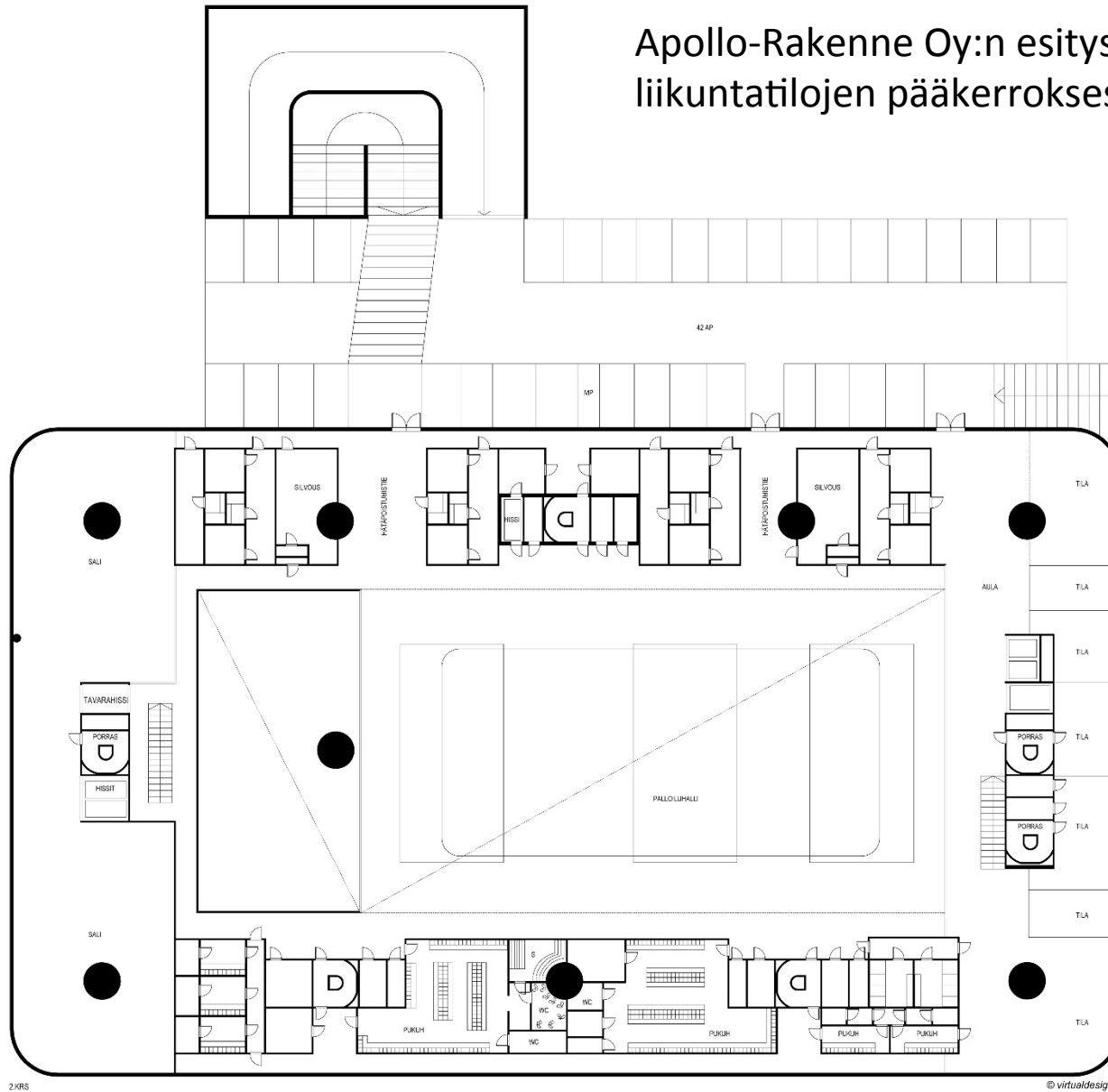
Uimahallissa 5 x 50 m ratoja, kolme eri saunavaihtoehtoa, erillinen rata vesijuoksuun

SRV:n esitys uimahallitiloiksi



Uimahallissa 5 x 50 m radat, ei erillistä vesijuoksurataa, ei höyrysaunaa

Apollo-Rakenne Oy:n esitys liikuntatilojen pääkerroksesta

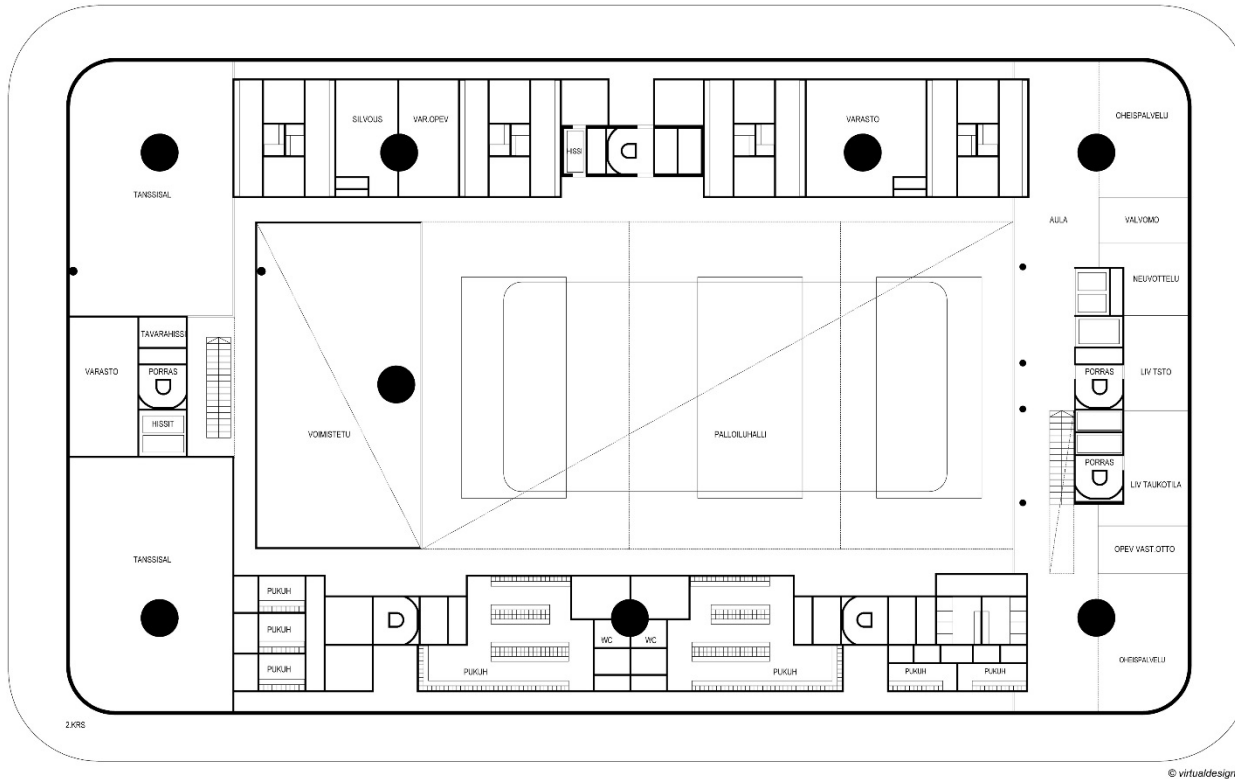


2.KRS

© virtuaalidesign.fi

Pohjoissivulla 40 kpl autopaikkoja lisää, poistumistiejärjestely sallii 2000 henkilömäärän

SRV:n esitys liikuntatilojen pääkerroksesta



Poistumisteiden rajallisuus johtaa Bunkkerin käytön oleellisiin rajoituksiin

BUNKKERI - Tarjous

Apollo-Rakenne Oy tarjoaa Bunkkerista 30.000.000 miljoonaa sekä tarjoutuu tekemään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan esittämin ehdoin kauppaja vuokrasopimukset kuitenkin niin, että kasvava uimahallitila ei nosta vuokraa uimahallitiloissa vaan pääomavuokra on esityksessä viitattu 3.241.000 euroa/v.

Tällöin asuinrakennusoikeuden arvoksi jää 25.740.000 euroa, eli 1255,60 euroa asuinrakennus-m² kohden. Summa on 7.290.000 euroa esitettyä enemmän.

BUNKKERI – taloudellinen toteutus

BUNKKERIN TALOUDELLINEN TOTEUTUS

Bunkkerin osalta on puuttuvan tarjousmenettelyn johdosta syytä nostaa esille hankkeen toteutuksen taloudellinen mielekkyys. Loppuvuonna 2017 valmistunut Kalasataman terveyskeskus myytiin vuonna 2015 3,5 % pääomatuotolla. 2015 jälkeen tuottovaateet ovat laskeneet, mutta samalla tuottovaateella Bunkkerin liikunta- ja uimahallitilojen arvo on 92,6 M€.

Hyvän mittapuun asialle antaa Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n tarjous julkisivuista, talotekniikasta sekä uimahalli- ja urheilutilojen rakentamisesta, yhteensä 42,5 M€ jossa on siis sisällä rakentamisen kate. Jo tämän seikan pitäisi avata sitä, että Bunkkerin väitetty korjausvelka 35 M€ ei perustu mihinkään tai että nyt päätöksenteon mukainen kauppahinta 22.710.000 euroa on erittäin alhainen. Apollo-Rakenne Oy:n tarjous tilojen osalta on laadukkaampi, teknisesti ja turvallisuuden näkökulmasta toimivampi sekä taloudellisempi, tuottaen yli 7 miljoonaa euroa enemmän myyntituloa kaupungille.

Apollo-Rakenne ja sen sijoittajatahot ovat vakuuttuneet hankkeen mielekkyydestä. Kate liikunta- ja uimahallitilojen myynnistä loppusijoittajalle on noin 45 M€ riskivaraustenkin jälkeen. Sijoittajatahot ovat varanneet 70 M€ omaa pääomaa hankkeen läpiviemiseksi.

Tarjoamme asuinrakennusoikeudesta 1256 €/kem². Vertailukaupat esimerkiksi vuosilta 2012 ja 2013 Saukonpaadenrannassa olivat 1829 – 2158 €/kem² ja verrokkিতেilla oli erittäin haastavat maanrakennusolot.

Apollo-Rakenne Oy maksoi 2005 Eiranrannassa 2.700 €/kem² eli yhteensä 18,7 M€ ja rakensi kohteeseen laadukkaat kerrostalot.

BUNKKERI - prosessi

Apollo-Rakenne Oy pyytää, että tämä tarjous huomioidaan Bunkkerin myyntiprosessissa ja että Bunkkeri myydään yhtiölle. Yhtiö katsoo että sille ei ole varattu tilaisuutta esittää tarjousta aiemmin lukuisista pyynnöistä huolimatta.

Apollo-Rakenne Oy

Mikko Mantere

mikko.mantere@apollorakenne.fi

P 0400 609 347