

HELSINGIN KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Asia Laina ja takaushakemus

Hakija Urheiluhallit Oy

Hakemus Urheiluhallit Oy anoo Töölön Urheilutalon peruskorjauksen rahoittamiseksi Helsingin kaupungin Urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta 4.390.000 euron suuruisia lainaa ja lisäksi omavelkaisen takauksen myöntämistä enintään 6.592.000 euron suuruisille rahoituslaitoslainoille.

Hakemuksen perustelut

Töölön Urheilutalo on palvellut Töölön ja sen ympäristön asukkaita vuodesta 1967 eli lähes 50 vuotta. Uimahalli- ja liikuntatilat ovat osa Töölön Urheilu- ja Terveystalo Oy:tä (ent. SVUL-talo), tilat siirtyivät Urheiluhallit Oy:n omistukseen vuonna 1987.

Uimahalli- ja liikuntatilat ovat osa keskinäistä kiinteistöyhtiötä, Töölön Urheilu- ja Terveystalo Oy:tä, josta Urheiluhallit Oy:n tilat muodostavat n. 25 %, muun osan eli ns. toimistosiiven (n. 75 % tiloista/osakkeista) omistaa Senaatti-kiinteistöt. Senaatti-kiinteistöjen omistamissa tiloissa on toiminut vuokralaisena Työterveyslaitos helmikuun 2016 loppuun asti, mistä lukien tilat ovat olleet tyhjillään. Senaatti-kiinteistöt on käynnistänyt myyntiprosessin omistamiensa tilojen osalta ja tehnyt esisopimuksen tilojen myymisestä TOP 41 Oy:n kanssa. Ostajatahon tarkoituksena on hakea vanhojen toimistotilojen osalta käyttötarkoituksen muutosta siten, että kaava mahdollistaisi tiloihin rakennettavaksi hoiva-, palvelu- ja opiskelija-asuntoja. Tämä mahdollista koko kiinteistön kehittämisen Töölöläiseksi hyvinvointikeitaaksi. Neuvottelujen perusteella Urheiluhallit on muuttanut aikaisempaa hankesuunnitelmaa, jotta rakennuskokonaisuus palvelisi entistä paremmin kuntalaisia ja erityisesti, jotta tilojen esteettömyyttä kyettäisiin parantamaan.

Hankesuunnitelman merkittävin muutos on uimahallin sisäänkäynnin siirtäminen yhteiseksi pääsisäänkäynniksi rakennuksen Topeliuksenkadun puoleiseen pohjoiskulmaan. Tämä mahdollistaa aulatilassa sijaitsevien hissien hyödyntämisen, mikä parantaa tilojen esteettömyyttä merkittävästi. Lisäksi aikaisempaa suunnitelmaa pallohallin jakamisella välipohjalla on muutettu siten, että tila jaettaisiin pystysuunnassa kahteen erilliseen tilaan ja lisäksi entinen työterveyslaitoksen käytössä ollut n. 150 m² suuruinen ruokala muutettaisiin ryhmäliikuntatilaksi. Samalla nykyinen Työterveyslaitoksen lounasruokala ja Urheiluhallien kahvio yhdistettäisiin yhdeksi lounaskahvioksi, jolloin kahvilatoiminnalla olisi paremmat toimintaedellytykset kahvilatoiminnan harjoittamiselle ja monipuolisemmalle tarjonnalle.

Tavoitteena on edelleen, että peruskorjauksen toteutus käynnistettäisiin syksyllä 2017 ja joka tapauksessa vuoden 2018 alkupuolella, mikäli kaavamuutos tai muu vastaava seikka myöhentäisi toteutusaikataulua. Hankesuunnitelman muutoksista huolimatta hanke ennakoidaan olevan toteutettavissa aikaisemman kokonaisbudjetin puitteissa.

Viimeinen uimahalliosion laajempi perusparannus on tehty v. 1989-1990 ja käytännössä koko rakennus on tullut teknillisesti elinkaarensa päähän. Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy:n vuonna 2010 tekemän allasrakenteiden kuntotutkimuksen (raportti 10.3.2010) mukaan allasrakenteet, allashallin lattiatasot ja teräsbetonipilarit olisivat vaatineet perusteellista kunnostamista jo kahden vuoden kuluessa.

Tilat ja talotekniikka ovat teknisiltä ominaisuuksiltaan käyttöikänsä päässä ja energiataloudellisesti vanhentuneita. Uimahallien monipuolistuneen käytön ja asiakkaiden vaatimustason vuoksi nykyiset tilat eivät enää ole ajanmukaiset ja aivan liian pienet nykyisiin kävijämääriin nähden (ryhmäliikuntatila, kuntosali, altaat, pukuhuoneet). Perusparannuksen yhteydessä on samalla mahdollista toteuttaa toiminnallisia parannuksia vastaamaan nykyajan ja tulevaisuuden tarpeita ja lisätä huomattavasti liikuntapalvelujen tarjontaa.

Peruskorjaustyöt on tarkoitus aloittaa vuoden 2017 kesällä ja peruskorjauksen arvioidaan kestävän puolitoista vuotta. Peruskorjauksen hankesuunnitelman kustannusarvio on 12/2017 kustannustasossa on 10.982.000 euroa (alv 0%), josta on tarkoitus kattaa 4.390.000 euroa Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilurahaston lainalla ja 6.592.000 euroa rahoituslaitoslainalla.

Hanke sisältyy Opetus- ja Kulttuuriministeriön liikuntapaikkojen perustamishankkeiden rahoitussuunnitelmaan vuosiksi 2017–2020 ja avustuksen määräksi vuodelle 2017 on arvioitu 800.000 €. Myönnettävä valtionavustus alentaa ulkopuolisen rahoituksen tarvetta vastaavalla määrällä, mutta hakemus on laadittu ensimmäismääräisenä aikaisemmin noudatetun käytännön mukaisesti.

Väestöpohja, vaikutusalue ja saavutettavuus

Töölön halli sijoittuu Helsingin läntiseen suurpiiriin. Kaupungin tietokeskuksen julkaisun 2014 mukaan asukkaita on 104 955 eli lähes sama kuin itäisessä suurpiirissä (106 605), jossa on kolme uimahallia, läntisessä käytännössä vain yksi. Uimahallien monipuolistuneen käytön ja uimahallin asiakkaiden ikärakenteen vanhenemisen vuoksi nykyiset tilat eivät enää vastaa tarvetta.

Töölön Urheilutalo on hyvien liikenneyhteyksien varrella. Halli sijaitsee lähellä vilkkaasti liikennöityä Mannerheimintietä. Vajaan sadan metrin päässä hallista sijaitsevat linja-auto- ja raitiovaunupysäkit, joissa pysähtyy runsaat 50 linja-autolinjaa sekä 2 raitiovaunulinjaa. Pysäköintimahdollisuudet ovat vajavaiset, kuten yleensäkin keskusta-alueella sijaitsevien hallien osalta.

Rahoitussuunnitelma

	€ (alv 0%)
Pankkilaina	6.592.000 €
Kaupungin laina	4.390.000 €
OKM avustus	800.000 €

YHTEENSÄ **10.982.000 €**

Aikaisempi kustannuslaskijan laatima ennuste oli laskettu kustannustasossa 10/2015 (Haahtela-kehitys) ja kustannusarvioon on nyt tehty indeksitarkastus samalla laskentaperusteella, mutta toteutushetken ennakoituun kustannustasoon 12/2017. Myönnettävä valtionavustus alentaa ulkopuolisen rahoituksen tarvetta.

Vaikutukset talouteen ja laitosavustukseen

Peruskorjauksen arvioidaan vaikuttavan tulevien vuosien laitosavustuksen tarpeeseen hankkeen rahoituskustannuksia vastaavalla määrällä seuraavasti:

vuoden 2017	aikana	96.000 €/vuosi
vuosien 2018-2021	aikana	875.000 - 925.000 €/vuosi
vuosien 2022-2025	aikana	810.000 - 860.000 €/vuosi
vuosien 2026-2028	aikana	760.000 - 795.000 €/vuosi
vuosien 2029-2032	aikana	695.000 - 745.000 €/vuosi
vuosien 2033-2037	aikana	222.000 - 245.000 €/vuosi

Peruskorjauksen ei oleteta aiheuttavan olennaisia muutoksia yhtiön vuotuisiin käyttökustannuksiin eikä henkilöstömäärään hankkeen valmistuttua.

Helsingin kaupungin Urheiluhallit Oy:lle myöntämät liikuntatoimen laitosavustukset ovat laskeneet viime vuosina merkittävästi. Vuonna 2008 myönnetyn avustuksen määrä oli 3 923 000 euroa, vuonna 2016 avustuksen määrä on laskenut 2 923 000 euroon eli yhteensä 1 000 000 eurolla.

Urheiluhallit Oy anoo Helsingin kaupungin Urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta myönnettäväksi 4.390.000,00 euron lainan 20 vuodeksi Töölön Urheilutalon perusparannuksen rahoittamiseen. Yhtiö esittää, että lyhennykset alkaisivat vuonna 2018, jonka jälkeen laina maksetaan pois vuosittain tasalyhennyksinä. Lisäksi Urheiluhallit Oy esittää, että tarvittaville rahoituslaitoslainoille myönnetään kaupungin omavelkainen takaus.

Helsingissä 19.1.2017

Urheiluhallit Oy

LIITE: Hankesuunnitelma