

Monitoimiareenan hankesuunnittelu

4628/10.03.07.00/2023

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 101

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Tausta

Kouvolan kaupungissa tehty monitoimiareenan tarveselvitys vuonna 2019, markkinavuoropuhelu käytiin alkuvuonna 2023. Kaupunginhallitus on hyväksynyt etenemissuunnitelman areenan osalta 15.5.2023, jonka jälkeen teetetty mm. kassavirtalaskelmat, löydetty operaattoriehdokas sekä löydetty sijoittajaehdokkaita 7-8 kpl.

Monitoimiareenan toiminnallista sisältöä on käsitelty kasvatus- ja opetuslautakunnan ja liikunta- ja kulttuurilautakunnan yhteisessä iltakoulussa 2.4.2024 sekä monitoimiareenan tarvetta ja hankkeen etenemistä kaupunginhallituksen laajennetussa iltakoulussa valtuustolle 17.4.2024. Iltakouluaineisto **liitteenä**.

Monitoimiareenassa on ainutkertainen mahdollisuus yhdistää sekä koulujen tarvitsemat liikuntatilat, että seurojen liikunta- ja tapahtumatilat. Ensisijaisesti monitoimiareenan käyttötarve liittyy kuitenkin koulujen liikuntatilarpeeseen. Koulujen tarve tulevassa Monitoimiareenassa on noin 194 h/vko. Tämä vastaa kokonaiskäyttöä noin viidelle salille koulupäivisin. Monitoimiareenan sali olisi jaettavissa väliverhoin vähintään 6 osaan, jolloin kaikki päiväkäyttöryhmät voisivat hyödyntää hallia yhtä-aikaisesti. Liikuntatilojen käyttötarve liittyy siihen, että Kouvolan keskustan alueelta on poistunut ja on vielä poistumassa liikuntasaleja, joiden iltakäyttö on ollut tehokasta. Monitoimiareena mahdollistaisi liikunnan osalta kaikki kansalliset (ja kansainväliset) palloilulajit, sekä myös junioriturnauksia eri lajeille.

Liikuntatapahtumien lisäksi Monitoimiareena mahdollistaa myös muut tapahtumat, kuten esim. yritys- ja messutapahtumat, kongressit ja konsertit. Suuremmat tapahtumat lisäävät vierailijoita ja elinvoimaa Kouvolaan.

Alustavaan tilaohjelmaan ei ole tullut merkittäviä tilamuutoksia. Monitoimiareenan tarveselvityksen yhteydessä tehtiin kysely seuroille vuonna 2019. Kouvolan isojen palloilulajien seurojen kanssa on käyty keskusteluja heidän käyttötarpeistaan vuoden 2023 aikana markkinavuoropuheluissa sekä yleisesti eri seuroille järjestetyissä tilaisuuksissa mm. seurayhteistyöpalavereissa. Suunniteltu tilaohjelmaluonnos vastaa seuroilta tulleisiin tarpeisiin.

Monitoimihallin suunnitelmaa on tehty siten, että tilojen käyttöaste on mahdollisimman korkea. Suunnittelun lähtötietoina on käytetty olemassa olevaa suunnitelmaa, Kauhajoen ja Turun uusia palloiluhalleja sekä Jyväskylän Hippoksen ja Hyvinkään palloiluhallin suunnitelmaa.

Elinvoimavaikutukset

Elinvoimavaikutukset ovat merkittävät. Tapahtumilla on merkittävä aluetaloudellinen vaikutus kaupunkeihin. Areena maksaa enemmän kuin tavanomainen pieni liikuntahalli, mutta konsultin kautta saatu arvio on, että vuosittainen välillinen vaikutus Areenalla voi olla Kouvolassa 5 - 10 miljoonaa euroa. Arvonlisäys perustuu arvioon 60-120 euroa per henkilö per tapahtuma. Erityisesti välillistä taloudellista vaikutusta on tapahtumaliiketoiminnan kautta, kuten konsertit ja yritystapahtumat.

Vaikutukset Marjoniemen koulun sisäliikuntatilan mitoitukseen

Marjoniemen koulun sisäliikuntatilojen mitoitus on odottanut Areena päätöstä. Marjoniemen koulun osalta esitetään n. 640m² liikuntasalin rakentamista, jota käyttäisi pääosin 240 alakoululaista. Tämän lisäksi kouluun esitetään rakennettavaksi väestönsuojatiloihin n. 80m² oma piensali EVT-oppilaille (erityisen vaativan tuen -oppilaille). Mikäli Marjoniemen kouluun rakennettaisiin iso liikuntasali, erillisen liikuntahallin rakentaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa rakentaa. Iso liikuntasali tulisi myös lisäämään kerroksien lukumäärää uudessa koulurakennuksessa. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista. Ei ole poikkeuksellista, että yläkoululaiset suorittavat liikuntatunnit muualla kuin koulun salissa. Myös uuden Valkealan monitoimitalon osalta toimitaan samoin, vain alakoululaiset ja EVT-oppilaat käyttävät koulun salia ja yläkoululaiset käyvät liikuntatuntinsa suorittamassa Valkealatalolla ja Valkealan yleisurheilukentällä sekä -jäähallilla. Oppilaat siirtyvät Valkealassa liikuntatunneille pääosin pyörillä.

Marjoniemen koulun suunnittelu etenee omassa prosessissaan. Hankesuunnittelu tulee hyväksyttäväksi kesäkuussa kasvatus- ja opetuslautakuntaan. Tarkoituksena on toteuttaa kouluhanke yhteistoiminnallisena KVR-urakkana.

Kustannukset

Monitoimiareenan kustannuksia on tarkasteltu rakentamisen rahoittamisvaihtoehtojen näkökulmasta sekä eri liikuntatilojen tarve huomioiden myös Marjoniemen koulun eri salivaihtoehdot sekä Mansikka-ahon liikuntahallin peruskorjaus- ja laajennustarpeet. Monitoimiareenan operoinnin hoitaa kaikissa vaihtoehdoissa ulkopuolinen toimija.

Tällä hetkellä arvioidaan, että rakentamisen kustannus on n. 27,3 miljoonaa euroa sisältäen kalusteet ja varusteet. Etenemismallina esitetään sijoittajan rakennettumaa rakennusta, jossa kaupunki toimii

rakennuksen vuokralaisena, mutta operaattorina toimii ulkopuolinen taho.

Vaihtoehtoisesti on laskettu kustannukset, jos kaupunki rakentaisi areenan omaan taseeseen. Tässä vaihtoehdossa tulisi selvittää ja huomioida kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvoite markkinoilla toimimisesta. Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen tulee pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (126§).

Vaihtoehto 1 (V1A):

- Monitoimiareena, yksityinen investori
- Marjoniemen koulu pieni sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus

Vaihtoehto 1B (V1B):

- Monitoimiareena, oma tase (siirto yhtiöön)
- Marjoniemen koulu pieni sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus

Vaihtoehto 2 (V2):

- Uusi liikuntasali keskustaan (sis. katsomon)
- Marjoniemen koulu pieni sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus ja laajennus (koripallon pääsarjat jäisi Mansikka-aholle)

Vaihtoehto 3 (V3):

- Uusi palloiluareena keskustaan (sis. katsomon, ei tapahtumatuotantoa)
- Marjoniemen koulu pieni sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus

Vaihtoehto 4 (V4):

- Marjoniemen koulu iso sali
- Mansikka-ahon liikuntahalli, peruskorjaus + laajennus
- Ei uutta liikuntahallia

Esitettävä vaihtoehto (V1A) ei sido kaupungin pääomaa rakentamisvaiheessa, vaan kustannukset muodostuvat monitoimiareenan osalta vuosittaisista vuokratukustannuksista sekä Marjoniemen koulun liikuntasalin ja Mansikka-ahon liikuntahallin peruskorjauksesta. Alla olevassa laskelmassa on huomioitu vaihtoehtojen kaikki kustannukset.

Vaihtoehto	Investointi-kustannus M€	Vuosikust. M€/vuosi	Rak. bruttoala m ²	Salikoko m ²

V1A	8,2	1,9	25 858	4 732
V1B	35,7	1,9	25 858	4 732
V2	16,6	1,3	19 100	2 620
V3	27,8	2,3	23 400	3 388
V4	12,8	1.0	18 300	2 124

Osana vertailuja on laskettu monitoimiareenan rakentamisen vaihtoehtokustannukset yksityisen investoinnin toteuttamana tai kaupungin omaan taseeseen rakennuttamana. Alla olevassa laskelmassa on huomioitu ainoastaan monitoimiareenan kustannukset rakentamisen osalta investointikustannus ja vuosikustannukset sisältäen käyttökustannuksien lisäksi poistot sekä rahoituskustannukset

Vaihtoehto	Investointi-kustannus M€	Vuosikust. nettona M€/vuosi	Rak. bruttoala m2	Salikoko
V1A	0	1,3	8 558	3 168
V1B	27,5	1,3	8 558	3 168

Osana hankeselvitystä monitoimiareenalle on teetetty liiketoimintasuunnitelma ja kassavirta-analyysi/ennuste. Sen mukaisesti kokonaisvuokra kaupungille olisi n. 1,9 miljoonaa euroa ja kaupungin netto-osuus vuokrasta n. 1,2 miljoonaa euroa vuodessa. Vuokran netto-osuus on riippuvainen monitoimiareenan operaattorin liiketoiminnasta. Mikäli liiketoimintaa pystytään kasvattamaan, laskee kaupungin vuokran määrä vuositasolla.

Salassa pidettävänä liitteenä on konsultin laatima kassavirtalaskelma (JulKL 24 § 1 mom kohta 17).

Omistaminen, vuokraus ja operointi

Kiinteistösijoittaja omistaa rakennuksen, rakennushankkeeseen voidaan saada OKM:ltä tuki. Kiinteistösijoittaja perustanee areenan omistukseen erillisen kiinteistöyhtiön, jonka kanssa Kouvolan kaupunki solmii vuokrasopimuksen koko hankkeesta. Kiinteistöyhtiö vastaa areenan ylläpidosta. Konsulttityön aikana on selvinnyt, että kaupungin pitää vastata 100 prosenttisesti vuokramaksusta, tällä tavoin sijoittajariskiä ja sitä kautta tuottovaadetta saadaan alemmaksi.

Hankkeeseen valitaan operointiyhtiö markkinaehtoisella sopimuksella. Operaattoriyhtiö vastaa liikuntaliiketoiminnasta, ravintolatoiminnasta, markkinointituloista, lipunmyyntituloista, tilojen vuokrauksesta ja tapahtumatuloista. Avattu tarkemmin liitteessä. Näiden perusteella Operaattoriyhtiö maksaa tietyn määrän liikevaihdosta vuokrana

kaupungille. Prosenttiosuudet esitetty liitteissä. Operaattoriyhtiö vastaa henkilökuntansa kuluista, operaattoriyhtiön tulos määräytyy kokonaisuudessaan onnistumisen mukaan.

Kiinteistöyhtiö solmii 30 vuoden vuokrasopimuksen kaupungin kanssa. Vuokrasopimuksesta tehdään esisopimus ennen rakentamistöiden aloittamista

Kiinteistösijoitusmarkkina ja sijoittajan valinta

Kiinnostuneet sijoittajat on listattu liitteessä. Kiinteistösijoitusmarkkina on ollut ja on edelleen poikkeuksellisessa tilanteessa korkojen ja rakennuskustannuksien epävarmuudesta johtuen.

Näistä edellä mainituista syistä hankkeet, jotka sisältävät sijoittajille kehitys- ja suunnitteluvaiheen riskin, sekä myöskin kunnallisen päätöksentekoon liittyvän valitusriskin, ovat erittäin vaikeita edistää.

GSP suosittaa, että kaupunki tekee itse hankesuunnittelun ja KVR-kilpailutuksen, ja vasta kun päätöksentekoon liittyvät riskit on ohitettu, tehdään lopullinen sopimus sijoittajan kanssa.

Operaattorin valinta

Operaattoritoiminnasta on yksi kirjallinen kiinnostusilmoitus. Heidän kanssaan on käyty keskusteluja operaattoritoiminnan yksityiskohdista ja liiketoimintamahdollisuuksista.

Aikataulu

Tavoitteena on, että monitoimiareena on valmis elokuussa 2027 samaan aikaan Marjoniemen koulun kanssa. Hankkeiden valmistusaikatauluilla edelleen vahva linkitys toisiinsa, vaikkakin molempien tilamitoitukset liikuntatilojen osalta on jo määritelty.

Etenemisehdotus

Etenemisvaihtoehtona esitetään vaihtoehtoa 1, jossa monitoimiareenan rakentaa yksityinen investori, Marjoniemen kouluun rakennetaan pieni sali ja Mansikka-ahon liikuntahalliin tehdään peruskorjaus.

Ensimmäisenä vaiheena kaupunki teettää itse hankesuunnitelman, hankesuunnittelusta on noin puolet valmiina, koska mm. tärkeä tilaohjelma on jo valmiina. Suunnittelijoina käytetään kaupungin puitesuunnittelijoita ja arkkitehdiltä edellytetään vastaavia referenssejä. Hankesuunnitelma valmistuu elokuussa 2024. Hankesuunnittelun kustannusarvio on n. 50 000 euroa.

Toisena vaiheena kaupunki kilpailuttaa KVR-urakoitsijan arviolta syyslokakuussa 2024, jolloin sijoittajan kanssa tehtävä vuokrasopimus tulisi allekirjoitettavaksi vuoden 2024 loppuun mennessä, mikäli sijoittajaa ei ole kiinnitetty jo alkusyksyn aikana. Kaupunki tekee lopullisen sopimuksen sijoittajien kanssa viimeistään siinä vaiheessa, kun KVR-kilpailutus on tehty.

Näiden vaiheiden jälkeen alkaa varsinainen suunnittelu ja rakentaminen tapahtuisi sijoittajajohtoisesti. Areena olisi käyttöönotettavissa elokuussa 2027, samaan aikaan Marjoniemen koulun kanssa.

Asiantuntijoina kokouksessa esittelemässä asiaa ja vastaamassa kysymyksiin ovat sivistysjohtaja Veikko Niemi, liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkanen, talousjohtaja Hellevi Kunnas, toimitilajohtaja Katja Ahola ja rakennuttajapäällikkö Pia Rajala.

Lisätietoja: sivistysjohtaja Veikko Niemi, puh. 020 615 7727, veikko.niemi(at)kouvola.fi; liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkanen, puh. 020 615 8228, teemu.makipaakkanen(at)kouvola.fi; toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi; rakennuttajapäällikkö Pia Rajala, puh 020 6155 1068, pia.rajala(at)kouvola.fi; talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä monitoimiareenan rakennuttamisen yksityisen investoinnin kautta selostusosan mukaisesti (vaihtoehto 1), ja kaupunki teettää itse hankesuunnitelman. Kaupunki kilpailuttaa KVR-urakoitsijan, mikäli sijoittajaa ei ole kiinnitetty sitä ennen. Varsinainen suunnittelu ja rakentaminen tapahtuu sijoittajajohtoisesti.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden sivistysjohtaja Veikko Niemelle, liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkaselle, talousjohtaja Hellevi Kunnakselle, toimitilajohtaja Katja Aholalle ja rakennuttajapäällikkö Pia Rajalalle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus piti neuvottelutauon tämän asian käsittelyn aikana klo 15.54 – 16.04.

Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Ville Kaunisto poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.
