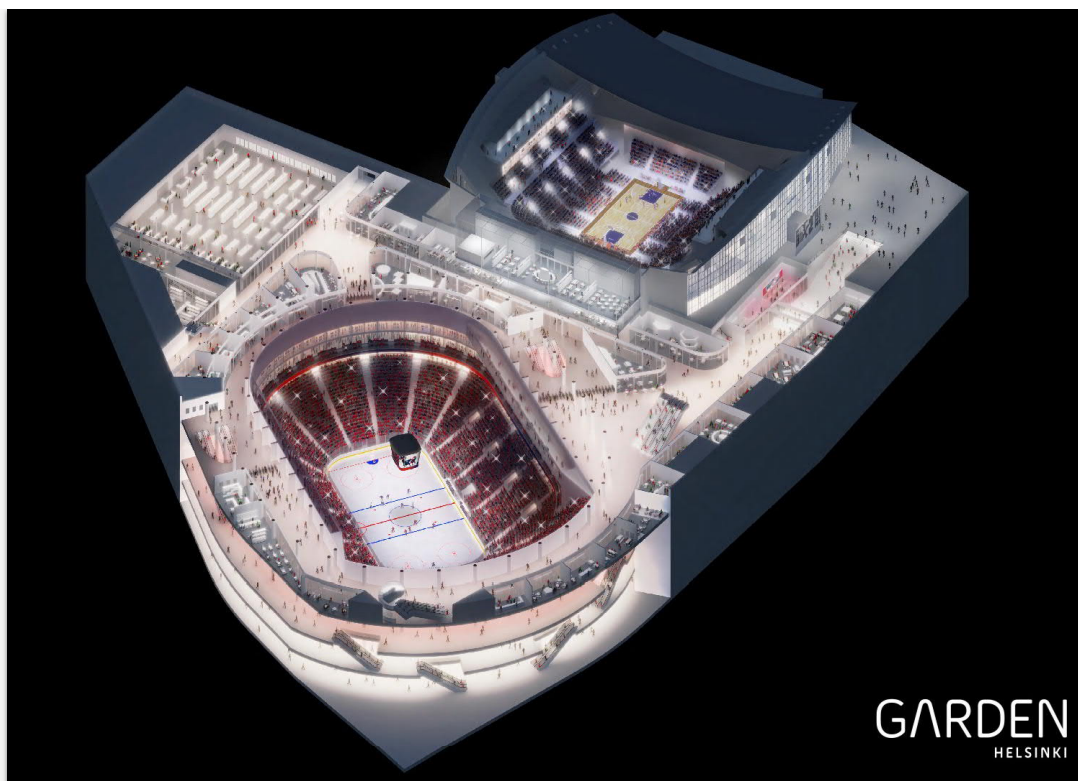


GARDEN HELSINKI

HANKE-ESITYS

30.4.2024



GARDEN
HELSINKI

GARDEN
HELSINKI

TAVOITTEENA MAAILMAN HIENOIN AREENA, JOSSA STADIN ARKI JA MAAILMAN HUIPUT KOHTAAVAT

- Suunnitteilla vuodesta 2010
- Hankekehityksestä vastaa vuonna 2013 perustettu projektiyhtiö Projekti GH Oy
- Garden Helsinki on valmistuessaan maailman modernein tapahtuma-areena ja palvelukokonaisuus
- 7+ miljoonaa kävijää vuodessa
- Uusi pääareena ja modernisoitu vanha jäähalli, investointi liikunnan ja kulttuurin tiloihin noin 350M€
- Energia- ja kiinteistötekniikan, digitalouden ja elinkaariajattelun edelläkävijä
- Keskeisinä toimijoina mm. maailman suurin tapahtumayhtiö, maailman suurin lipunmyyjä Ticketmaster, Oy HIFK-Hockey Ab ja Seagulls



MONIPUOLINEN HYBRIDIHANKE, JOSSA ERI TOIMINNOT TUKEVAT TOISIIN



Uusi pääareena 15.500- 19.000
Mid-areena (vanha jäähalli) 4500
2 jääharjoitusareena, koripallo- ja
telinevoimistelutareena.



Yli 20.000 m2 liikunnan
harrastajien tiloja, 1,5 miljoonaa
vuosikäyntiä.



Kv.liikematkailu/konferenssihotelli
ja mm. juniorurheilua ja
tapahtumamatkailua tukeva
budjettihotelli.



Monipuoliset toimistotilat,
1200 työpistettä.



Arkea ja juhlaa palveleva
ravintoloiden ja kokoustilojen
kokonaisuus.



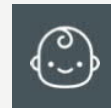
Asuntoja Helsingin Töölössä.



Hyvinvoinnin palvelut:
lääkärikeskus, fysioterapia ja
urheiluklinikka.



Arjen peruspalvelut:
Mm. parkki, apteekki,
ruokakauppa.



Liikunnan ja kulttuurin tilat ja
arjen palvelut samassa
kokonaisuudessa.

GARDEN
HELSINKI

KESKEISET LAAJUUSTIEDOT

Maanalainen rakentaminen

- Areena	57.500 k-m ²
- Toimistot	12.800 k-m ²
- Asunnot	15.000 k-m ²
- Hotelli	16.275 k-m ²
- PT-kauppa	1.000 k-m ²
- Liiketilat	5.000 k-m ²
Yht.	107.575 k-m ²

Vanha jäähalli 20.250 k-m²

Areenoiden katsojakapasiteetit

Monitoimiareena:	
- Jääkiekko	15.500 henkilöä
- Konsertit	19.000 henkilöä

Vanha jäähalli mid-areena:	
- Koripallo	3.000 henkilöä
- Konsertit	4.500 henkilöä

Gymnastics-areena:	
- Voimistelu	1.000 henkilöä

Jäärheilun harjoitushalli x 2:	
- Jääläjit	800 henkilöä

Garden Helsinki hanke-alueella

Työpaikkoja: 1.800

Asuntoja: 190

Asukkaita: 400

- laajuustiedot ovat tämän hetken suunnittelutilanteessa ja tulevat tarkentumaan jatkokehitysvaiheessa



GARDEN
HELSINKI

KESKEISENÄ TEKIJÄNÄ MODERNIT TEKNOLOGIAN JA RAKENTAMISEN RATKAISUT

- Lämmitysenergiaratkaisun 100% omavaraisuus ja hiilinegatiivisuus
- Korttelitasoinen maa- ja aurinkolämpöratkaisu sekä lämpöenergian talteenotto
- Kiinteistötekniikan edistyksellinen investointi- ja elinkaariajattelu
- LEED ja BREEAM-luokitustavoitteet osaltaan ohjaavana tekijänä

Garden Helsingin yleiset energiaan liittyvät tavoitteet:

- Yli 100 % energiaomavaraisuus ja hiilineutraalius
- Mahdollisimman alaiset elinkaarikustannukset

Energia-automaatiojärjestelmä:

- Lämpö ja kylmä tuotetaan ja varastoidaan paikallisesti, vain sähköä ostetaan
- uusiutuvat energialähteet, minimoidut päästöt
- arvoketjujen kustannustehokkuus tuottaa minimoidut elinkaarikustannukset

Käytännön arkkitehtuuri-, toiminnallisuus- ja ympäristövaatimuksia:

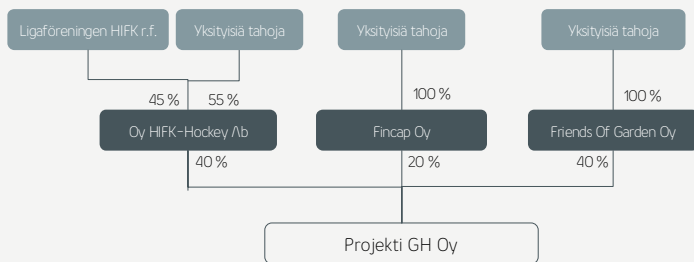
- looginen mutta hajautettu kyberturvallinen energiantuottojärjestelmä
- moderni, avoimin rajapintoihin perustuva, älykäs ja totaalkainen energia-automaatio
- myrkyttömät kylmäaineet, geoenergia, aurinkoenergia
- Vältetään fossiilisia polttoaineita, kaukolämpöä, F-kaasuja, myrkyä

Olemissa olevien ratkaisujen takana merkittävät suomalaiset kiinteistö- ja energia-alan toimijat:

- LISÄTIETOA antaa teknologiasuunnittelusta ja ohjauksesta vastaavana TekniTri JT Bergqvist

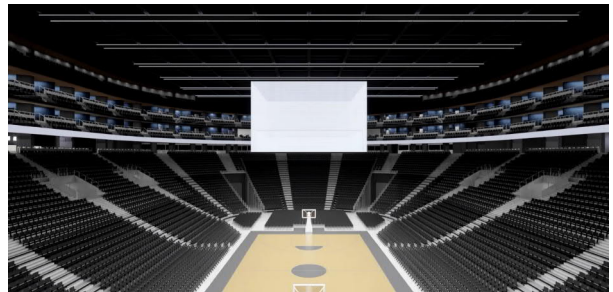
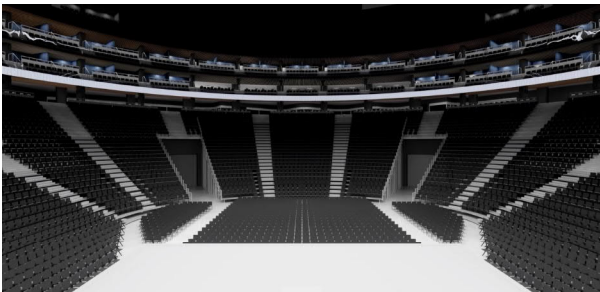
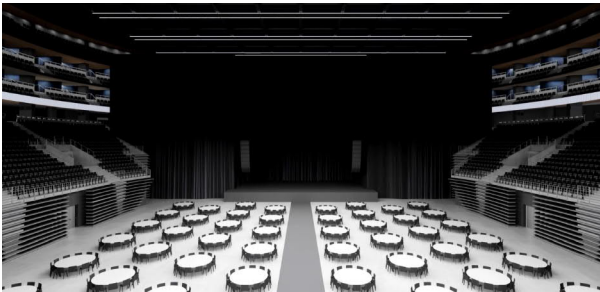
PROJEKTIYHTIÖ = PROJEKTI GH OY

Projektiyhtiön omistajat



Projektiyhtiön rooli ja tehtävät

- Projekt GH Oy on Garden Helsinki-hanketta varten perustettu kehitysyhtiö, joka omistaa kaikki oikeudet ja materiaalit, sekä vastaa projektin suunnitteluvaiheen kustannuksista
- Projektiyhtiö on käyttänyt noin 22,4 miljoonaa euroa pääomallajien rahoituskustannukset huomioiden; konseptisuunnitteluun, rakennus-, rakenne-, talotekniikka-, energia-, geo- ja kaava-suunnitteluun, markkinointiin, henkilöstöön, hallintoon ja konsultointiin
- Projektiyhtiö laatii ja neuvottelee tarvittavat sopimukset projektissa eri kumppaneiden kanssa sekä hankkii tarvittavat luvat ja rahoituksen projektin toteuttamiseksi, jotta rakennusvaihe voi alkaa

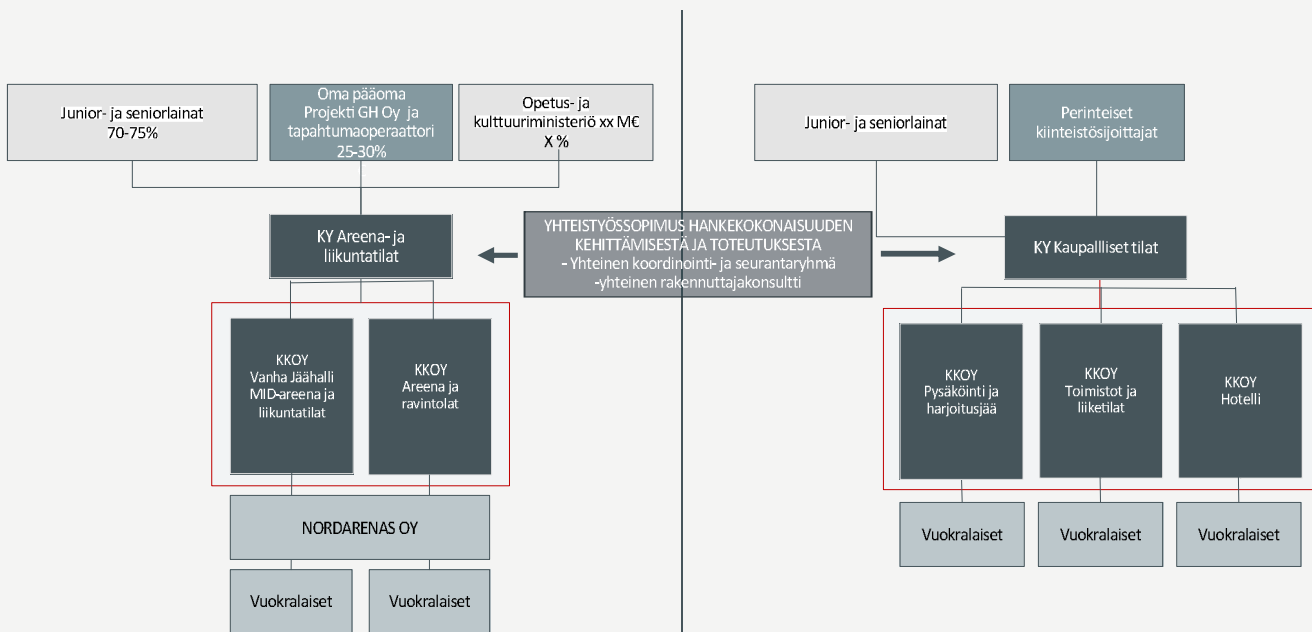


GARDEN
HELSINKI

YLEISTÄ RAHOITUKSESTA JA KUSTANNUSHALLINNASTA

1. Rahoitustarve tämän hetken arvion mukaan on noin 802 M€ sisältäen hankealueen asunnot (ilman kiinteistökaupan kustannuksia)
2. Rahoitus jakautuu kolmeen osaan
 1. Areenat (sisältää vanhan jäähallin = MID-areenan)
 - Areenat rahoittaa Projekti GH Oy ja yksi maailman suurimmista tapahtumaoperaattoreista, sekä kansalliset, että kansainväliset liikepankit. Tapahtuma- ja liikuntatilojen vuokrausaste on 100%. Opetus- ja kulttuuriministeriö todennäköisimmin myöntää hankkeelle liikuntapaikkarakentamisen tuen, summa on avoin, mutta vertailun vuoksi Tampereen Nokia-areena sai 18 M€ vuonna 2016.
 2. Kaupalliset tilat
 - Kaupalliset tilat yhtiötetään kolmeen kiinteistöyhtiöön (1. hotelli 2. toimisto/liiketilat 3. pysäköinti/harjoitusjää) ja kiinteistöyhtiöt myydään ulkopuolisille rahoittajille. Kaupallisten tilojen rahoitusneuvottelut aloitetaan kaupungin kiinteistökauppaan liittyvän päätöksenteon jälkeen, tilat ovat pääosin rahoituskelpoiset ja niiden vuokrausaste on + 70%.
 3. Asunnot
 - Asuntorakennusoikeudesta muodostetaan asunto-osakeyhtiöt ja asunnot myydään yksittäisinä asuntoina ja mahdollisesti vuokrataloina edelleen. Asuntojen rahoituksesta vastaa GH Asunnot Oy.
3. Tapahtumaoperaattori tekee rahoituspäätöksen Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen. Sitovan, mutta ehdollisen kiinteistökaupan aikaansaaminen kaupungin kanssa mahdollistaisi tapahtumaoperaattorin vahvan sitoutumisen enemmistöosuudella, vuokratuottojen selkeään kasvattamiseen, sekä kehityshankkeen eri osien rahoitusrakenteen parantamiseen.
4. Projekti GH Oy:n tavoite kiinteistöyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden realisointien jälkeen on saada aikaan riittävä kassavirta uuden areenan rakentamisen rahoittamiseen, sekä vanhan jäähallin saneeraukseen rahoittamiseen.
5. Rahoituksen ja investointikustannusten hallittavuus tarkoittaa optimaalista rahoitusrakennetta ylikansallisten, julkisten ja markkinaehtoisten toimijoiden kesken. Kustannuspuolen osalta kyse on kustannustehokkaasta rakentamismallista ja rakennusteollisuuden syklisyyden optimaalisesta hyödyntämisestä.

AREENAN JA KAUPALLISTEN TILOJEN ALUSTAVA YHTIÖRAKENNE

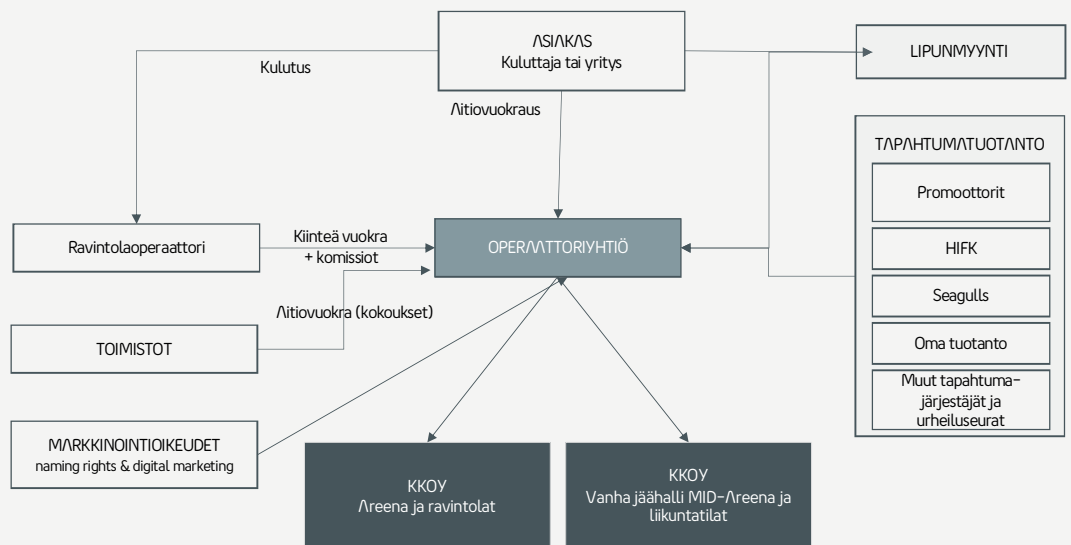




GARDEN
HELSINKI

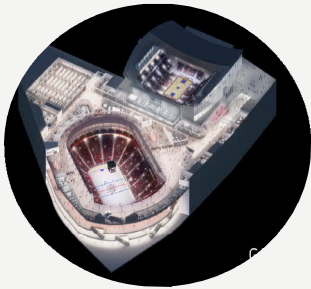
Areenan operaattoriyhtiön liiketoiminta

- Operaattoriyhtiö on perustettu operoimaan uuden areenan ja vanhan jäähallin (MID-areenan) tapahtuma- ja ravintolaliiketoimintaa
- Yhtiön tulevat omistamaan Projekti GH Oy ja tapahtumaoperaattori
- Operaattoriyhtiö kerää kassavirtaa kuvan mukaisilta tahoilta
- Operaattoriyhtiö vastaa käytöstä- ja ylläpidosta tilojen osalta yksinoikeudella
- Areenoiden edelleenvuokraus on avoin, kuka tahansa voi järjestää tapahtumia markkinaehtoisesti

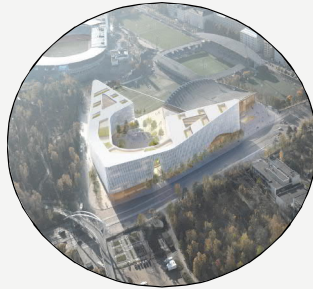


GARDEN HELSINKI KOKONAISUUDEN INVESTOINTIARVIO 802 M€ JA SEN JAKAUTUMINEN

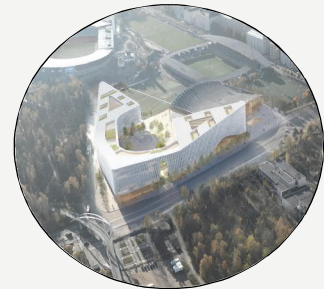
1. Monitoimiareena ja MID-
Areena (vanha jäähalli)
350 M€



2. Liiketilat/toimisto, hotelli,
pysäköinti/harjoitusjää 360 M€



3. Asunnot 92 M€



- Ei sisällä Helsingin kaupungin ja Projekti GH Oy:n välisen kiinteistökaupan kustannuksia



GARDEN
HELSINKI

LIIKUNTA-PAIKKARAKENTAMISEN AVUSTUS

- Projekti GH Oy on hakenut Opetus- ja kulttuuriministeriöltä liikuntapaikkarakentamisen tukea.
- Suomen Olympiakomitea lausuu opetus- ja kulttuuriministeriölle liikuntapaikkojen perustamishankkeiden rahoitussuunnitelmaa varten. Lausunto kohdistuu rahoitussuunnitelmassa käsiteltäviin valtakunnallisesti merkittäviin, huippu-urheilun kannalta keskeisiin hankkeisiin.
- "Garden Helsinki on Huippu-urheilutapahtumien järjestämistä palveleva areenakokonaisuus. Hanke sisältää kaksi areenaa, joista jääurheiluareena on uusi ja pienempi areena peruskorjataan sisäpalloilulajeja ja voimistelua palvelevaksi Mid-areenaksi. Hanke parantaa jää- ja sisäurheilulajien olosuhteita paikallisesti ja uudistaa arvokisaolosuhteita."
*lähde: Olympiakomitea lausunto 22.10.2021
- Lopullinen avustuksen suuruus määräytyy varsinaisen avustushakemuksen päätöksen yhteydessä, jonka Projekti GH Oy jättää käsiteltäväksi kaupungin päätösten jälkeen (Tampereen Nokia-areena sai tukea 18 M€).

TOTEUTUSORGANISAAATIO JA ASIANTUNTIJAT

PROJEKTINJOHTAJA

- Projektinjohto / Projekti GH Oy

PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ

- Suunnittelunohjaus ja kaupunkiyhteydet / GSP Group Oy

RAKENNUTTAMINEN

- Kustannuslaskenta, urakoitsijaneuvottelut / A-Insinöörit Oy

SUUNNITTELIJAT

- Arkkitehtisuunnittelu, / Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy
- Arkkitehtisuunnittelu / PES-Arkkitehdit Oy
- Rakennesuunnittelu / Sweco Rakennetekniikka Oy
- GEO-suunnittelu / Sitowise Oy
- LVI/ASPR-suunnittelu / Granlund Oy
- Sähkösuunnittelu / Granlund Oy
- Palosuunnittelu / Jensen Hughes
- Akustiikkasuunnittelu / Akukon Oy
- Liikennesuunnittelu / WSP Finland Oy

KOLMANNEN OSAPUOLEN TARKASTUKSET

- Rakennesuunnittelu / Sitowise Oy
- GEO-suunnittelu / A-insinöörit
- Palosuunnittelu / VTT Oy
- Arkkitehtisuunnittelu ja konsepti / Populous Ltd

SOPIMUSJURIDIikka

- Projekti GH Oy / HPP Lakiasiantoinisto Oy
- GH Asunnot Oy / Leckle Oy

RAHOITUS

- Rahoituksen järjestely ja neuvonanto / Fincap Oy ja Projekti GH Oy

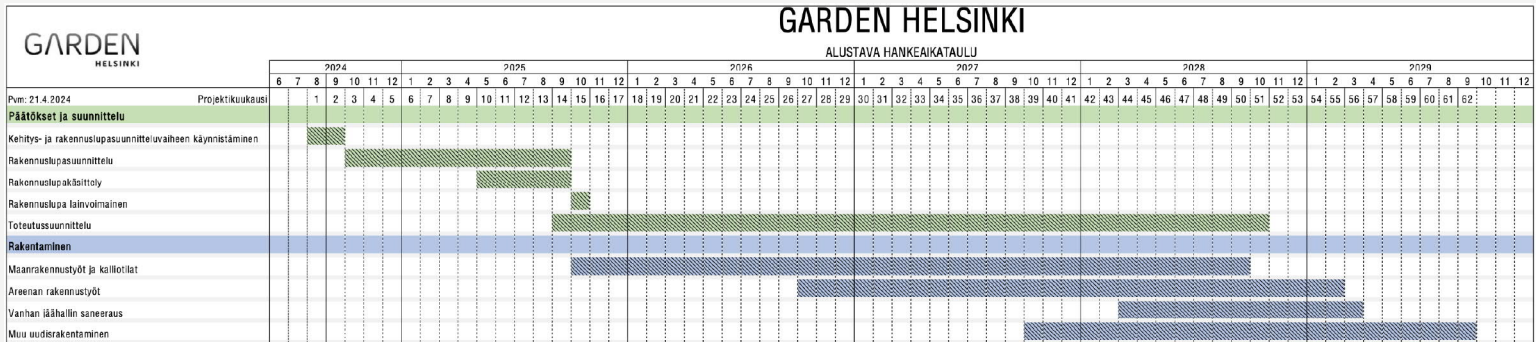
HOTELLIOPERAAATTORIHANKINTA

- KV-konsulttitoimisto / Nordic Hotel Consulting



GARDEN
HELSINKI

HANKKEEN ALUSTAVA AIKATAULU



- Aikataulun oletuksena on että kaupunginvaltuusto on tehnyt päätöksen kesäkuussa 2024
- Vanhan jäähallin saneerauksen ajankohta päätetään pääkäyttäjien ja kaupungin kanssa erikseen ja tavoitteena on, että uuden monitoimiareenan valmistumisen ja Helsingin jäähallin saneeraamisen aloittamisen välinen aika pyritään minimoimaan

YHTEENVETO

Koko hankkeen lopulliseen rahoituskelpoisuuteen vaikuttavat keskeisesti seuraavat tekijät:

- Rakennettava ala
 - Rakennuskustannukset
 - Rahoituskustannukset
 - Kehitysvaiheen kustannukset
 - Tonttikustannukset
 - Energiaratkaisut
 - Tapahtumateknologiaratkaisut (areenaan)
 - Valtion tuki (liikuntapaikkarakentamisen tuki areenaan)
 - Vuokrakassavirta
 - Käyttö- ja ylläpitokustannukset
-
- Rahoituskelpoisuuden saavuttaminen edellyttää tilatehokkuuden parantamista, vuokrakassavirran kasvattamista, rakentamisen kustannusten merkittävää laskua ja korkojen laskua.
 - Rakennuslupaa haetaan vuonna 2025 ja maanrakennustyöt pyritään aloittamaan vuoden 2025 aikana



GARDEN
HELSINKI