

## NREP Oy:n täydennetty ehdotus koskien Lapinlahden sairaala- aluetta

Lapinlahden alueen säilyttämisen ja korjaamisen edistämistä jatketaan siten, että alueelle tulee löytyä laajasti hyväksyttävissä oleva ratkaisu määritetyin linjauksin. Asia viedään kaupunginhallituksen päätettäväksi 15.6.2020, jota varten toimitamme tämän täydennyksen kilpailuehdotukseemme.

### **Täydennys kilpailuehdotukseen ja hankkeen sopimusmalliin**

Vanhojen sairaalarakennusten osalta muodostetaan uusi yhteisyritys Helsingin kaupungin ja NREP:n hallinnoiman rahaston omistaman Suomalaisen yhtiön välille.

- Kaupunki luovuttaa vanhat rakennukset apporttina yhtiöön (arvo noin 1 MEUR).
- Osapuolten omistusosuudet sovitaan osapuolten yhteisen neuvottelun perusteella (NREP:llä on valmius olla yhtiössä sekä enemmistö- että vähemmistö osakkaan roolissa).
- Rakentamisen kustannukset sekä tilojen tuotot ja ylläpitokulut menevät pro rata omistusosuuksien mukaan.
- Yhteisyrityksen kautta toteutetaan sairaalarakennuksen remontti, jonka kustannusarvio on noin 20–25 MEUR. Kustannusarvio perustuu tähänhetkiseen käyttöön ja suunnitelmaan<sup>1</sup>.
- Yhteisyrityksen tavoitteena on rahoittaa remontti sekä rakennus vähintään 50% velkarahoituksella. Esimerkki yhtiön taloudesta löytyy liitteestä 1.

Helsingin kaupungin ja NREP:n välille solmitaan osakassopimus, jossa huomioidaan kaupungin keskeisimmät tavoitteet. Osakassopimuksessa huomioidaan muun muassa seuraavat asiat:

- **Tilat, joihin sijoitetaan kaupungin toivomaa käyttöä:** Kilpailuesityksessä suunnitellun hostellin tilalle (noin 2.500m<sup>2</sup>, ~40% sairaalarakennuksesta) tuodaan esimerkiksi mielenterveyspalveluita ja kaupunkilaisille avointa kansalaisjärjestö- ja kulttuuritoimintaa. Muihin tiloihin sijoitetaan voittajasuunnitelman mukaista käyttöä.
- **Hankkeen toteutus:** NREP vastaa hankkeen toteuttamisesta osakkaiden yhdessä laatiman suunnitelman mukaisesti, joka pohjautuu kilpailuehdotukseen. Yhteisyritys hoitaa sairaalarakennuksen tilojen vuokrauksen. Kaikkien tilojen osalta tilat vuokrataan markkinaehtoisesti.
- **Yhtiö toimii markkinaehtoisesti:** Markkinahinta markkinaehtoinen vuokrataso määritetään perustuen vähintään kahden tunnetun ja hyvämaineisen ulkopuolisen arvioitsijan arvioon (esimerkiksi Catella, Cushman & Wakefield tai JLL)<sup>2</sup>.
- **Hallinta ja päätöksenteko:** Kaupunki saa nimittää jäseniä yhteisyrityksen hallitukseen. Päätöksenteosta sovitaan tarkemmin osakassopimuksessa. Vanhojen rakennusten osalta sitoudutaan yhteiseen liiketoimintasuunnitelmaan sekä kilpailuehdotuksen mukaiseen korjaussuunnitelmaan. Mikäli tästä poiketaan, vaatii se molempien osapuolten hyväksynnän.
- **Rakennusten myynti:** Kaupungilla on lunastusoikeus NREP:n omistamiin osakkeisiin markkinahintaan 5 vuoden ajaksi peruskorjauksen päätyttyä tai 1.1.2028 saakka, riippuen siitä kumpi ajankohta on aikaisempi. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungilla on lisäksi lunastusoikeus myös silloin, jos NREP ei ole ilmoittanut halustaan luopua osakkeistaan 1.1.2028 mennessä.
  - o Mikäli kaupunki päättää olla käyttämättä lunastusoikeuttaan jompanakumpana edellä mainituista tilanteista, (i) myydään rakennus ilman kaupungin etuosto-oikeutta julkisessa myyntiprosessissa, ja (ii) tekee kaupunki (tai kaupungin konserniyhtiö) vuokrasopimuksen minimissään 5 vuoden ajaksi markkinaehtoisella vuokratasolla kaupungille määritetyille tiloille, jonka jälkeen kaupungilla on myös etuoikeus

<sup>1</sup> Yhtiö tekee remontin kustannustasoltaan vastaavaan kuntoon, kaupungin tilojen laatutason tulisi vastata nykyisen suunnitelman mukaista kustannustasoa. Mikäli kustannus ylittyy, osapuolet keskustelevat hyvässä hengessä yhtiön pääomittamisesta.

<sup>2</sup> Myyntihinta riippuu tuottovaatimuksesta sekä saavutetusta vuokratasosta. Hanke on onnistuessaan voitollinen, mutta ennen kaikkea kyse on historiallisen rakennuksen restauroinnista teknisesti ja taloudellisesti kestäväksi.

- neuvotella jatkovuokrakaudesta. Etuoikeuden käytöstä tulisi ilmoittaa minimissään 6kk etukäteen.
- o Vuokrasopimuksen vuokrataso sekä osakkeiden lunastushinta määritetään perustuen vähintään kahden tunnetun ja hyvämaineisen ulkopuolisen arvioitsijan määrittämään arvoon. Vuokrasopimuksen indikaatiivinen vuokrataso määritellään jo osakassopimusvaiheessa ja osakkeiden lunastushinta lunastushetkellä.
  - **Osakassopimuksesta päättäminen:** Osakassopimus viedään kaupungin toimielimen päätettäväksi.

Ehdotuksessa kaupunki saa toivomansa käyttötarkoitukset merkittävään osaan tiloista. Samalla yksityinen taho (NREP) hoitaa kohteen kehitystyön ammattimaisesti. Kaupungin ei tarvitse sitoa pääomaa kohteen remontointiin, sillä se voi kattaa osuutensa remontista luovuttamalla vanhat rakennukset apporttina yhtiöön ja hotellin rakennusoikeudesta saamallaan tuotolla (~7.5 MEUR). Kaupungilla on myös halutessaan oikeus jatkaa kohteen omistajana lunastamalla NREP:n osakkeet yhtiöstä. Tässä tapauksessa kaupunki saa kohteen, jossa on arviolta noin 6 % tuotto nykyisen tappiollisen toiminnan sijasta. Kaikissa skenaarioissa kaupungilla on oikeus varmistaa käyttöoikeus tiloihin vuokrasopimuksen kautta.

### ***Päivitetty suunnitelma***

Yksityinen toimija vastaa edelleen vanhojen rakennusten korjaamisesta ja alueen kehittämisestä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti. Painopisteenä säilyy alueen elävöittäminen sekä sen säilyminen kaikille kaupunkilaisille avoimena. Alueen kehittämisen lähtökohtana pidetään rakennussuojelulla suojeltujen rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukaista vaalimista. Suunnitelmaa ehdotetaan päivitettäväksi seuraavasti:

- Yhteisomisteisista vanhoista rakennuksista osoitetaan noin 40 % (noin 2.500 m<sup>2</sup>) kaupungin toivomaan käyttöön ja hostellin sijoittamisesta sairaalarakennukseen luovutaan, millä varmistetaan toimintojen jatkuminen myös tulevaisuudessa (liite 2). Käyttötarkoituksina esitetään mielenterveyspalveluita, kaupunkilaisille avointa kansalaisjärjestö- ja kulttuuritoimintaa sekä luovien alojen toimintoja.
- Osana kokonaisuutta tutkitaan mahdollisuutta siirtää hotellia länsiväylän suuntaan tai muutoin kasvattaa säilytettävän puiston pinta-alaa.

### ***Referenssi: Yhteisyritys Kööpenhaminan kaupungin sekä NREP:n välillä***

NREP:llä on kokemusta vastaavasta yhteisyrytyksestä Kööpenhaminan kaupungin City & Port -yksikön kanssa vuosilta 2015–2019 ”North Harbor Retail” -hankkeessa. Vuonna 2015 NREP ja City & Port perustivat yhteisyrytyksen Kööpenhaminan pohjoissataman alueen kaikkien liikeilojen kehittämiseksi. Yhteisyrytyksen (Nordhavn P/S) visio ilmensi City & Portin kokonaissuunnitelman tavoitetta luoda alueelle elävä, kestävä kehityksen periaatteiden mukainen ja eri sidosryhmien tarpeet huomioiva asuinalue tulevia sukupolvia varten.

Alue käsittää liiketilat, jotka yhteisyrytyks on ostanut City & Portilta viimeisten viiden vuoden aikana. City & Port omistaa yhteisyrytyksestä 40 % ja NREP 60 %. NREP vastaa yhteisyrytyksen liikeitoimintasuunnitelman toteuttamisesta sekä yhdessä määriteltyjen tavoitteiden mukaisten vuokrasopimusten solmimisesta. NREP saa yhteisyrytykseltä korvauksen omaisuudenhoitopalkkiona.

Yhteisyrytyks suunniteltiin siten, että kumpikin osapuoli voi luopua omistussosuudestaan toisesta osapuolesta riippumatta. Yhteisyrytyksen tavoitteet oli saavutettu pitkäaikaisten vuokrasopimusten solmimisen myötä marraskuussa 2019, jolloin osapuolet päättivät yhdessä luopua omistussosuuksistaan.

Helsingissä 10. kesäkuuta 2020

Kunnioitavasti,

Jani Nokkanen

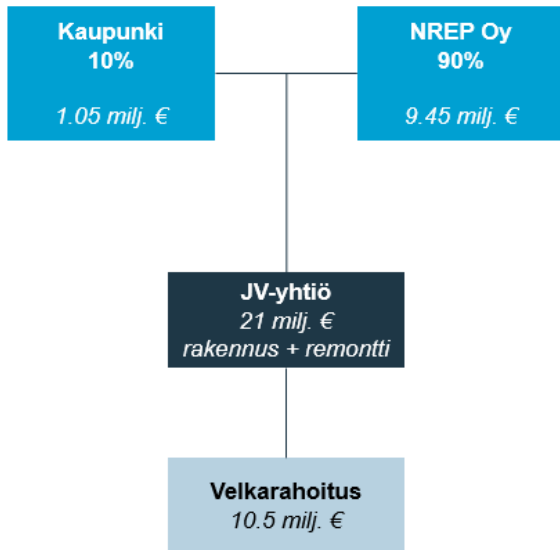
Joonas Lemström

Liite 1: Esimerkki yhtiön taloudesta

Liite 2: Kaupungin käyttöön tulevat tilat

**Liite 1:** Esimerkki yhtiön taloudesta, jossa kaupungin omistusosuus on 10%

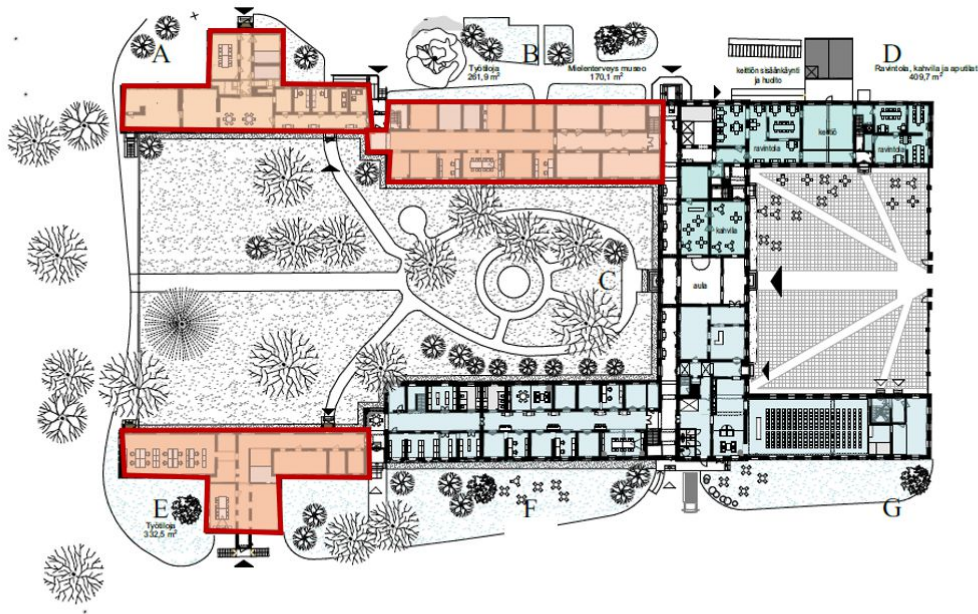
**Yhteisyrityksen rakenne**



**Kuvaus**

- Kaupunki sijoittaa apporttina **1 milj. €** (vanhojen rakennusten arvo) ja pääomittaa yhtiötä arviolta **50-300k €:lla** remontin oman pääoman tarvetta varten. Tätä vasten kaupunki saa JV-yhtiöstä 10% omistusosuuden
- JV-yhtiön kautta toteutetaan sairaalarakennuksien remontti, jonka kustannusarvio on n. **20-25 milj. €**
  - Kustannusarvio perustuu tähänhetkiseen käyttöön ja suunnitelmaan
  - Osakkaat osallistuvat remontin kustannukseen omistusosuuksiensa suhteessa. Kaupungin kokonaisuus remontin ja rakennuksen kustannuksesta on n. **1.05-1.30 milj. €** olettaen, että 50% remontista ja rakennuksesta rahoitetaan velkarahoituksella
  - Kaupunki voi kattaa osuutensa remontista hotellin rakennusoikeudesta saamallaan tuotolla (**7,5 milj. €**)

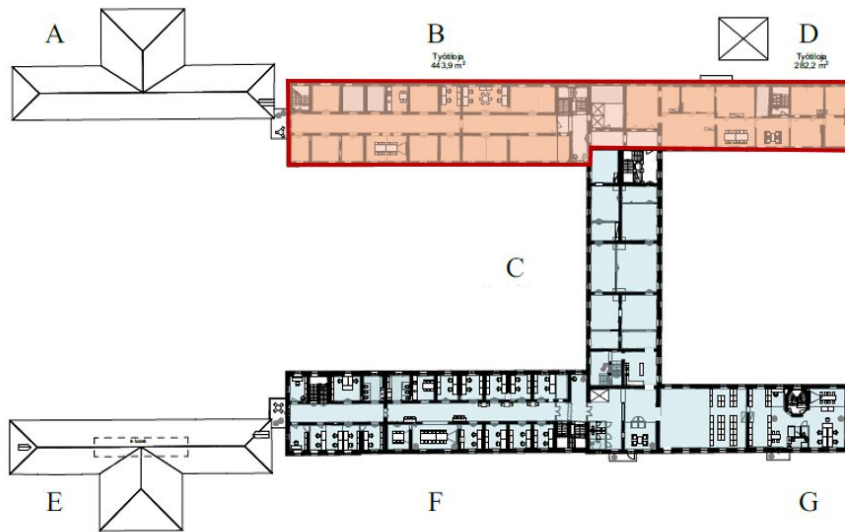
**Liite 2:** Sairaalarakennuksen päivitetyt pohjat (krs 1–3): Helsingin kaupungin ja NREP:n yhteisesti yhteisyrityksen kautta omistamat tilat.



Helsingin kaupungin päätöksen mukainen tilakäyttö, omistussuhteensa perustuen

Lapinlahden kevät 2  
LUONNOS 1. krs pohjapiirustus 1:500 13/05/2020

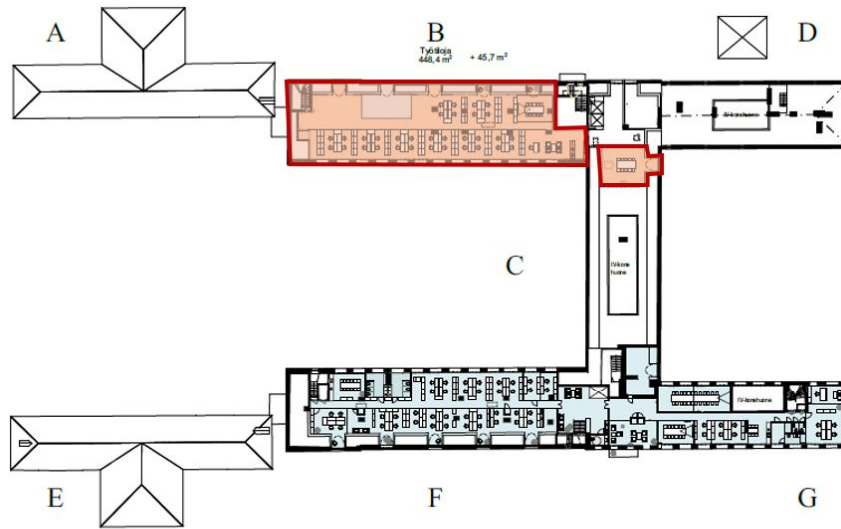
ARK—BYRÖ



Helsingin kaupungin päätöksen mukainen tilakäyttö, omistussuhteensa perustuen

Lapinlahden kevät 2  
LUONNOS 2. krs pohjapiirustus 1:500 13/05/2020

ARK—BYRÖ



Helsingin kaupungin päätöksen mukainen tilakäyttö, omistussuhteensa perustuen

Lapinlahden kevät 2  
 LUONNOS 3. krs pohjapiirustus 1:500 13/05/2020

ARK—BYRO