

Minna Arve, Jarkko Virtanen, Tuomas Heikkinen

Turun Ratapihan Kehitys Oy:n näkemyksiä kaupunginhallitukselle tehtävään esitykseen

Valtuutettujen, kaupunginhallituksen jäsenien ja virkamiesjohdon kanssa käytyjen keskustelujen sekä aiemmin laaditun materiaalin perusteella esitämme seuraavia näkemyksiä kaupungin sijoituksen reunaehtojen määrittelyä varten:

- Turun kaupungin sijoituksen ehtona on, että Ratapihan Elämyskeskus -hanke toteutuu areenaa ja asumista laajempaan kokonaisuutena. Vähintään sellaisena, jossa Ratapihan asemakaavan rakennusoikeusmäärästä rakennetaan 2/3 rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa, arviolta vuosina 2022-2025. Ensimmäisen, arviolta vähintään 400 M€:n vaiheen tulee sisältää areenan ja asumisen lisäksi tiloja kuten mm. elämyskeskus, liiketiloja, majoitustiloja, päivittäistarpeiden tiloja, toimistotiloja ja ravintolatiloja. Asuntotuotanto toteutuu markkinaehtoisesti ja TRK arvioi asuntorakentamisen kestävän kaikkiaan 5-8 vuotta. Kokonaisuuden toteutuminen on turvattava sopimuksella ja sopimus hyväksyttävä, sekä koko rahoitusrakente- ja suunnitelma on oltava selvillä ennen kaupungin sijoituksen tekemistä. Sopimusrikkomus on lopullisessa sijoitussopimuksessa sanktioitava.
- Turun kaupungin sijoitus enintään 30 MEUR, enintään 49,9 % omistusosuus areenayhtiöstä. Kaupungin vastuun yhtiömuodosta riippumatta tulee rajoittua sen 30 MEUR sijoitukseen. (Mukaan lukien myöhemmät yhtiösopimukset tai osakassopimukset ja niiden ehdot). Näin ollen sijoituksen ehtona on, että kaikki hankkeen osapuolet sitoutuvat siihen, että kaupunki ei tule lisäpääomittamaan yhtiötä, riippumatta rakennushankkeen odottamattomista kuluista tai toiminta-aikana ilmenevistä kannattavuusongelmista. Mikäli areenan kustannus on enemmän kuin 60 M€, vastaa yksityinen sijoittajakonsortio ylimenevästä osasta, areenayhtiön omistusosuus määräytyy sijoitettavan pääoman suhteessa.
- areenayhtiön oman pääoman tuottotavoitteen tulee vastata alan sijoitusten yleistä markkinaehtoista tuotto-odotusta siten, että kaupunki on yhdenvertaisessa asemassa muihin sijoittajiin nähden. (Mukaan lukien myöhemmät yhtiösopimukset tai osakassopimukset ja niiden ehdot)
- hankeyhtiö sitoutuu toteuttamaan elämyskeskushankkeen edellyttämän infran kustannuksellaan ja maankäyttömaksujen sijaan, kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa, pois lukien vesihuollon ja energian verkostoinvestoinnit.
- Kaupungin ja TRK:n tavoitteena on sijoittaa Turkuhallin osakkeet osaksi Ratapiha-hanketta. Ennen lopullisen sijoituksen tekemistä tulee selvittää mahdollisuus luovuttaa Turkuhalli apporttina tai muulla mahdollisella tavalla uuteen kaupungin ja yksityisen sijoittajakonsortion areenan omistavaan kiinteistöyhtiöön.
- TRK sitoutuu olemaan vaatimatta korvausta käytyjen neuvottelujen tai periaatepäätöksen johdosta vaikka kaupunki ei tekisi lopullista sijoitusta

Muistion vakuudeksi, 7.5.2020

Ilkka Kilpimaa / Turun Ratapihan Kehitys Oy