



NICKLAUS
— DESIGN —

Park – Modernisaatiohanke

Päätösesitys 24.10.2024



Miksi hankkeeseen on lähdetty

- Olemassa oleva korjausvelka
- Park asiakastyytyväisyys
- Strategian mukainen kehittäminen
- Kehityksessä mukana pysyminen
- Pelaajien vaatimustason kasvaminen
- Kentänhoidon olosuhteiden turvaaminen
- Pelaamisen nautinnollisuuden lisääminen
- Autokieltopäivien vähentäminen
- Mahdollisuus palvella eri profiilin pelaajia paremmin
- Kentän pelattavuus keväällä ja syksyllä sekä sateiden jälkeen
- Ylpeys omasta yhteisöstä
- Alueen arvo
- Osakkeen arvo

-> Tähtitasoa ilman Michelin-tähtiä

Nicklaus Design – Suunnittelun lähtökohdat

- **Tarjota kaiken tasoisille pelaajille hauska, rento ja energisoiva pelikokemus**
- **Parantaa suunnittelua, pelistrategiaa ja kentän pelattavuutta**
- **Monipuolinen ja tasapainoinen reikävalikoima**
- **Laajentaa vesiesteitä turvaamaan kaikkien kenttien kastelu**
- **Laadukas kuivatus**
- **Lisätä pelaajien turvallisuutta**
- Parantaa näkyvyyttä ja poistaa sokkokohdat
- Sijoittaa huoltoalueet ja tiet pois näköpiiristä
- Optimoida reititys väylien välisten siirtymien osalta
- Nopeuttaa peliä
- Viisi tiipaikkaa pelivaihtoehtojen mahdollistamiseksi kaikille pelaajaryhmille
- = prioriteetit, joista ei tingitä

Mitä saadaan

	Nicklaus Design - Master Plan
Kustannus	9 150 000 €
€ / pelioikeus (sis alv 10%)	2 500 €
Layout	Nicklaus Design suunnitelman mukaan
Tiipaikat	5 kpl/väylä - USGA standardi
Greenialueet	USGA standardi
Raffit	Kyllä
Väyläbunkkerit	USGA standardi
Kastelujärjestelmä	Kolme rivinen IC järjestelmä
Vesiesteet (varmistaa kastelun)	Kaikille kentille
Väylät	USGA standardi
- salaojat	salaojajärjestelmä+
- pintavesikaivot	pintavesikaivojärjestelmä+
- pintamuotoilu/(pintakaadot)	kyllä
- kasvualusta	15 cm Pure Sand
Kaikkien kenttien kastelun turvaaminen	kyllä

Kokonaiskustannusarvio = 9 150 000 € (alv 0)

- **Golfkenttärakentamisen kiinteähintainen työurakka 5 898 000 € (alv 0)**
 - Kokonaishinta sisältäen maanrakennustyöt sekä golfkentän rakentamisen
 - NV Golf Oy vastaa koko työurakasta
- **Materiaalihankinnat 2 442 000 € (alv 0)**
 - Oy Pickala Golf Ab vastaa kaikista urakkaan tarvittavista materiaaleista
 - Kustannus sisältää 6 %:n hintamuutosriskin materiaaleista, joita ei voi ostaa ilman hintamuutosriskiä
 - 750 000 €:n ostot mahdollista hankkia etukäteen ilman hintamuutosriskiä
- **Muut ulkopuoliset palvelut 390 000 € (alv 0)**
 - Suunnittelu, konsultointi, mittaukset
- **Lisäurakat 420 000 € (alv 0)**
 - Sisääntulotie, varastoalue, huoltotie, pumppaamo
- Hallitus varautuu mahdollisiin uudistamishankkeen ennakoimattomiin kustannuksiin 500 000 euron lainavarauksella.
- Kokonaiskustannus lainavarauksen kanssa on enintään 9 650 000 euroa.
- Kaikki kustannukset perustuvat saatuihin tarjouksiin (työ ja materiaalit) sekä arvioon oman työn kustannuksista.

Talous

		Nicklaus Design
Kustannus		9 150 000 €
Lisävastike / pelioikeus (sis alv 10%)		2 500 €
Rahoitus		9 150 000 €
Lisävastike		4 500 000 €
Laina		3 500 000 €
Oma toiminta		1 150 000 €
Park modernisaatio -hanke – Master Plan -versio		€
Kerätään omasta toiminnasta ennen projektin aloittamista		900 000
Myydään BtoB/BtoC-projektikumppanuuksia		250 000
Lisävastike (1 x 833,34 € ja 2 x 833,33 €), sis alv 10% - lisävastike jakaantuu vuosille 2025,2026,2027)		4 500 000
Laina		3 500 000
Yht.		9 150 000
Lainavaraus (sisältää mahdolliset ennakoimattomat kustannukset)		500 000 €

- Lainavaltuutus 4 000 000 euroa on 500 000 € suurempi kuin kustannusarvio, jotta hallitus voi varautua mahdollisiin uudistamishankkeen ennakoimattomiin kustannuksiin.
- Kokonaiskustannus lainavarauksen kanssa on enintään 9 650 000 €.
- Kaikki kustannukset perustuvat saatuihin tarjouksiin (työ ja materiaalit) sekä arvioon oman työn kustannuksista.
- Projektikumppanuuksia voidaan aloittaa myymään hankkeen positiivisen päätöksen jälkeen.

Rahoitus

Lisävastike - €/pelioikeus (sis alv 10%)	833,34 €	833,33 €	833,33 €		
PARK PROJEKTI (Alv 0)	2025	2026	2027	2028	Yht.
Kassa	900				900
Projekti	0	150	100		250
Lisävastike	1500	1500	1500		4500
Laina		1000	2200	300	3500
Tulot	2400	2650	3800	300	9150
Rakentaminen	1100	3950	3800	300	9150
Kulut	1100	3950	3800	300	9150

Kassavirta (Park)	1300	-1300	0	0
--------------------------	-------------	--------------	----------	----------

Kassa (Park)	1300	0	0	0
---------------------	-------------	----------	----------	----------

TULOSLASKELMASSA	2025	2026	2027	2028
Lainanlyhennykset				
Korkokulut(korko+marginaali+korkosuojaus+varmuusvara)		44	141	174

2029	2030
350	350
157	139

Budjettiraami 2025-2028 (normaalitoiminta)

Vastike (sis alv 10%) Vastike (alv 0)	1 225 € 1 023 €	1 235 € 1 123 €	1 284 € 1 167 €	1 298 € 1 180 €	1 337 € 1 215 €	1 375 € 1 250 €
TUOTOT	2023 (toteuma)	2024 (arvio)	2025	2026	2027	2028
Vastikkeet	2 250	2 219	2 306	2 332	2 401	2 471
Green feet	432	500	430	250	215	250
Kilpailut ja tapahtumat	224	250	230	125	110	125
Yhteistyösopimukset	670	300	230	220	200	220
Pelioikeudet	82	85	89	75	60	75
Range	79	95	75	75	65	75
Golfautot ja muut vuokrat	275	253	235	215	175	215
Liiketoiminnan muut tuotot	303	402	235	235	235	235
Tuotot yhteensä	4 315	4 104	3 830	3 527	3 461	3 666

- Budjettiraami perustuu strategiaan Suomen vetovoimaisimmasta ja palvelevimmasta golfyhteisöstä
- Strategiassa tavoitteena on olla ylivoimainen golfyhteisö ja kehityskyky on erottavuustekijä
- Kaikkien kenttien hoitotaso pysyy vähintään nykyisellä tasolla
- **GF + Tapahtuma myynnissä lähtökohta on turvata omien pelaajien pelimahdollisuudet Park remontin aikana**
- Pakollisia kustannusnousuja ovat palkkojen indeksi korotukset sekä konehankinnat 2023 tehdyn suunnitelman mukaisesti
- Strategiset valinnat sekä toimintasuunnitelma määrittelevät budjetin vuosittain, joka hyväksytään yhtiökokouksessa
- Kassa tavoite 2028 lopussa +/- 0 €

Budjettiraami 2025-2028 (normaalitoiminta)

KUSTANNUKSET	2023 (toteuma)	2024 (arvio)	2025	2026	2027	2028
Henkilöstökulut	1 477	1 475	1 490	1 495	1 475	1 530
Henkilöstökulut (sis. sivukulut)	1 250	1 265	1 275	1 305	1 285	1 335
Vuokratyövoima	227	210	215	190	190	195
Materiaalit, palvelut ja muut liikekulut	2 093	2 038	1 800	1 760	1 740	1 795
Materiaalit ja palvelut	722	473	460	400	360	400
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	57	42	45	45	45	45
Toimitilat	560	650	635	635	635	630
Kone-, kalusto- ja ajoneuvokulut	462	525	480	505	520	535
Markkinointi-, mainonta- ja myyntikulut	58	48	50	40	40	40
Hallinto- ja liikekulut	234	300	130	135	140	145
Rahoituskulut (korko+marginaali+suojaus)	2	0	0	44	141	174
Park Growing			0	0	160	160
Kustannukset yhteensä	3 572	3 513	3 290	3 299	3 516	3 659
Rock Growing		+50				
Kassavirta ennen investointeja ja lainanlyhennyksiä	743	641	540	228	-55	7
Lainanlyhennykset	76	0	0	0	0	0
Investoinnit	505	160	90	70	70	70
Kassavirta (normaalitoiminta)	162	481	450	158	-125	-63
Kassa 31.12 (Normaalitoiminta)	0	481	931	189	64	1
			31			

- Budjettiraami perustuu strategiaan Suomen vetovoimaisimmasta ja palvelevimmasta golfyhteisöstä
- Strategiassa tavoitteena on olla yliverlainen golfyhteisö ja kehityskyky on erottavuustekijä
- Kaikkien kenttien hoitotaso pysyy vähintään nykyisellä tasolla
- GF + Tapahtuma myynnissä lähtökohta on turvata omien pelaajien pelimahdollisuudet Park remontin aikana
- **Pakollisia kustannusnouja ovat palkkojen indeksi korotukset sekä konehankinnat 2023 tehdyn suunnitelman mukaisesti**
- Strategiset valinnat sekä toimintasuunnitelma määrittelevät budjetin vuosittain, joka hyväksytään yhtiökokouksessa
- Kassa tavoite 2028 lopussa +/- 0 €

Lainalupaus

Pankki

- Nordea

Lainamäärä

- 4 000 000 euroa

Maksusuunnitelma

- Tasalyhenteinen vuosittain
- Rakennusaikana maksetaan korkoja
- Maksuerät 1/2029 – 1/2038

Korko

- Rakennusaikana Euribor 1kk + 1,5 %
- Kentän valmistumisen jälkeen Euribor 6kk tai 12 kk + 1,5 %

Korkosuojaus

- Edellytetään korkosuojausta min. 50 % luoton pääomasta
- Korkosuojaus neuvotellaan erikseen

Järjestelypalkkio

- 20 000 euroa

- Lainavaltuutus 4 000 000 euroa on 500 000 € suurempi kuin kustannusarvio, jotta hallitus voi varautua mahdollisiin uudistamishankkeen ennakoimattomiin kustannuksiin.

Riskianalyysi Park

RL 4, Sietämätön	Riski saattaa hyvinkin toteutua	Todennäköinen				
RL 3, Merkittävä	Riski on mahdollista toteutua	Mahdollinen		C2		
RL 2, Kohtalainen	Riski saattaa joskus toteutua	Epätodennäköinen	B6	B8	B1, B2, B4	
RL 1, Merkityksetön/ vähäinen	Riski toteutuu vain poikkeustapauksessa	Erittäin epätodennäköinen		D1	B3, B7, C1	B5
			Vähäinen	Kohtalainen	Merkittävä	Kriittinen

TOTETUTUSVAIHE

Talvella routaantumaton maa	B1	Kustannukset siirretty urakoitsijan vastuulle , vaihtoehtoiset tavat rakentaa, varautumissuunnitelma, sopimukseen kirjatut riittävän kovat sanktiot aikataulusta
Kaivuumassan kuivuminen ja käsiteltävyys	B2	Kustannukset siirretty urakoitsijan vastuulle, maaperätutkimukset , varautumissuunnitelma, sopimukseen kirjatut riittävän kovat sanktiot aikataulusta
Materiaalien hankinta epäonnistuu, joudutaan hankkimaan materiaalit useista paikoista ja lyhytjänteisesti	B3	kumppanuustarjoukset saatu , varaudutaan säästötoimenpidesuunnitelmilla, hinnankorotukset, tehdään mahdollisista lisäkustannuksesta varaus
Työmaalogistiikan toimimattomuus, maanajo ei suju, teiden ylläpito ei suju	B4	Työmaasuunnitelma, valvonta, sopimukseen kirjataan sanktiot, välittömät korjaavat toimenpiteet, resurssien lisääminen, toimitusten aikataulullinen ja määrällinen varmistaminen ja ennakointi, teiden ylläpito kirjattu urakoitsijan vastuulle
Urakoitsijan taloudelliset tai muut vakavat toimintavaikeudet	B5	Selvitetään urakoitsijan taloudellinen asema ennen sopimusta + maksuehdot ja sopimuksen vakuudet , maksupostien toteutumiskriteerien tarkka valvonta (maksetaan työn etenemisen mukaan)
Alueelle tuodaan pilaantuneita tai muuten käyttökeltottomia maa-aineksia	B6	Lähtökohtana kaikki massa omalta-alueelta, valvonta ja dokumentointi, varautumissuunnitelma, välittömät korjaavat toimenpiteet,
Sopimuksissa tulkinnanvaraa, liian avoimia, liian "löysiä"	B7	Sopimukset laaditaan riittävää asiantuntijuutta käyttäen, tarkistutetaan sopimus rakennusalan lakiasiantuntijalla
Suunnitelmamuutokset toteutuksen aikana	B8	Sovitaan suunnitelmamuutosten prosessi , kirjataan urakkaohjelmaan lisä- ja muutostyökäytännöt

YMPÄRISTÖRISKIT

Urakoitsija ei noudata ympäristövaatimuksia	C1	Urakoitsijoiden esivalinta, valvonta, sopimukseen kirjatut riittävän kovat sanktiot laiminlyönneistä
Kentältä ilmenee potentiaalisesti happamia sulfaattimaita tai poistuvat vedet ovat happamia	C2	Varautumissuunnitelma, ennakkotutkimukset , vesienhallintasuunnitelma, välittömät korjaavat toimenpiteet

GROWING

Kasteluveden riittävyys kasvuvaiheessa	D1	Kolmen kentän järjestelmä, varautumissuunnitelma
--	----	--

Rakentamisen aikataulu

	2025	2026	2027	2028
Rakentaminen	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
9 reikää kerralla				
Reiät 1-9		18 reikää kiinni 10 kk		
Reiät 10-18			(4 pelikuukautta)	

Pelaamisen poikkeusjärjestelyt rakentamisen aikana

- Rakentamisen aikana tehdään poikkeusjärjestelyitä pelaamiseen, niin että osakkaille pystytään takaamaan mahdollisimman laadukkaat peliolosuhteet
 - Lähtöaikoja varattavissa sama määrä kuin tällä hetkellä (yksi kenttä vain 9.reikää) neljää pelikuukautta lukuun ottamatta (05-08/2027)
 - Green Fee pelaaminen vähennetään puoleen vs 2024
 - Tapahtumat vähennetään puoleen vs 2024
 - Seuran järjestämien tapahtumien suunnitelma tehdään yhteistyössä Ry:n kanssa
-
- ➔ Park remontin aikana Forest + Seaside kentillä pienennetään hoitovelkaa sekä kehitetään kuivatusta kentänhoidollisilla toimilla
 - ➔ Park remontin aikana ei tehdä peliä haittaavia remontteja Forest + Seaside kentille
 - ➔ Kaikkia kenttiä hoidetaan vähintään samalla tasolla kuin tällä hetkellä

Nicklaus Design Master Plan tiivistettynä pelaajalle

- Laadukas ja huippukuntoinen kenttä
- Merkittävästi nykyistä kuivempi kenttä
- Pidempi pelikausi
- Viides tiipaikka mahdollistaa ”klubipelaajalle” kentän pelaamisen joko nykyistä lyhempänä tai nykyisen pituisena
- Nykyistä 10 % leveämmät väylät ja 15 % isommat greenit sekä 50 % pienemmät bunkkerit
- Mahdollisuus golfautopelaamiseen pidempään keväällä ja syksyllä sekä sateiden jälkeen
- Visuaalisempi pelikokemus
- Mahdollistaa kaikkien Pickalan kenttien kastelun ilman säännöstelyä = kaikki kentät paremmassa kunnossa
- Suomen vastuullisin golfkenttä

Sisääntulotie työmaaliikenteelle





Meidän tulee uskaltaa asettaa omalla
tekemisellämme standardit Suomessa
kaikilla tasoilla ja mittareilla



NICKLAUS

— DESIGN —

