

PAIMION PARANTOLA

Ehdotus omistajuuden ja hallinnoinnin järjestämisestä sekä liiketoiminnallisesti elinkelpoisesta toimintamallista

Opetus- ja kulttuuriministeriön sekä ympäristöministeriön teettämä selvitys

Selvityshenkilöt VT Heikki Alanen ja DI Olavi Hiekka
18.6.2019



SISÄLLYSLUETTELO

• Toimeksianto	3	• Kestävän talouden mahdollisuudet	20
• Keskeisimmät ehdotetut toimenpiteet	4	• Investointien rahoitusmahdollisuudet	21-22
• Paimion parantolan arkkitehtuurista	5-6	• Ehdotus toimenpiteiksi	23
• Paimion parantolan kiinteistö	7	• Ehdotus alkuvuosien rahoituslähteistä	24
• Paimion parantolan kunto, nykykäyttö ja rakennussuojelu	8	• Arvio alkuvuosien rahoitustarpeesta	25
• Vertailukohteita parantolalle	9-11	• Selvitystä varten haastatellut tahot	26
• Paimion parantolan omistusmahdollisuudet	12-14		
• Ehdotus omistus- ja hallintomalliksi	15		
• Parantolan käyttömahdollisuuksia	16-17		
• Matkailun kehittäminen	18		
• Suojelun käytännön merkitys	19		



TOIMEKSIANTO

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja ympäristöministeriö ovat antaneet meille toimeksiannon selvittää koskien Paimion parantolan tulevaisuutta.

Selvitystyön käynnistämiseksi sovittiin perhe- ja peruspalveluministeri Annika Saarikon, eurooppa-, kulttuuri- ja urheiluministeri Sampo Terhon ja asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikaisen tapaamisessa Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin edustajien kanssa 31.1.2019.



Selvitystyön tavoitteena on tuottaa ehdotus Paimion parantolan omistajuuden ja käytön järjestämisestä siten, että kohteen kunnossapito ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen sekä kohteen kehittäminen kansainvälisesti ainutlaatuisena modernia arkkitehtuuria edustavana rakennuskokonaisuutena voidaan turvata pitkäjärjenteisesti. Kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen osalta tulee ottaa huomioon rakennuskokonaisuus ympäristöineen sekä rakennuksen interiöörien ja irtaimiston turvaaminen. Käytön suunnittelussa tavoitteena on mahdollisuuksien mukaan alkuperäisen käyttötarkoituksen henkeä toteuttavan toiminnan jatkaminen.

Selvityshenkilöiden tehtävänä on laatia ehdotus

- vastuulliseksi omistajuutta ja hallinnointia koskevaksi malliksi
- arvio sen vaatimasta pääomasta ja taloudellisista resursseista, mukaan lukien korjaustarpeiden ja kunnossapidon tarpeiden kattaminen
- ehdotus liiketoiminnallisesti elinkelpoisesta toimintamallista, jolla olisi mahdollista kattaa kohteen ylläpidosta aiheutuvat käyttökustannukset.

Selvityksen laadinta tapahtuu yhteistyössä ministeriöiden, Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin ja Museoviraston kanssa. Selvitystyön aikana tulee kuulla keskeisiä sidosryhmiä ja asiantuntijoita. Selvitystyössä tulee ottaa huomioon Paimion parantolan merkitys ja sidosryhmät niin kansainvälisellä ja kansallisella kuin alueellisella ja paikallisella tasolla.

KESKEISIMMÄT EHDOTETUT TOIMENPITEET

1. Varsinais-Suomen Sairaanhoidopiiri, Suomen valtio, Alvar Aalto Säätiö ja Paimion kaupunki perustavat säätiön hallinnoimaan Paimion parantolaa
2. Sairaanhoidopiiri luovuttaa säätiölle korvauksetta koko parantolakiinteistön irtaimistoineen
3. Suomen valtio luovuttaa säätiön peruspääomaksi 500.000 €:a ja sitoutuu lisäksi enintään 2.500.000 €:n hallinto-, suunnittelu- ja korjauskustannuksiin
4. Alvar Aalto säätiö ja Paimion kaupunki luovuttavat säätiön peruspääomaksi molemmat vähintään 30.000 €
5. Perustettu säätiö pyrkii ensisijaisesti turvaamaan kiinteistön kunnon säilymisen nykytasolla ja estämään mahdolliset vesi- ym. vahingot
6. Säätiö laatii kohteelle toimintavision, jonka pohjalta kohteelle haetaan rahoitus, käyttäjät sekä tehdään tarvittavat peruskorjaustoimenpiteet



PAIMION PARANTOLAN ARKKITEHTUURISTA/ I

Paimion parantola valmistui tuberkuloosiparantolaksi vuonna 1933 ja on Alvar ja Aino Aallon kansainvälinen läpimurtoteos. Jo valmistumisvuonna se sai laajaa kansainvälistä huomiota ja siitä on muodostunut yksi ikonisista kansainvälisen modernin arkkitehtuurin merkkiteoksista, johon arkkitehteja ympäri maailman vaeltaa pyhiinvaellukselle.

Paimion parantola merkitsi uudenlaisen humanin modernismin syntymistä arkkitehtuurissa ja muotoilussa. Vaikutusvaltaisinkin modernin arkkitehtuurin taidehistorioitsija Sigfried Giedion on kuvannut Paimion parantolan yhdessä Gropiuksen Bauhausin ja Le Corbusierin Kansainliitto -projektin kanssa ”yhdeksi niistä institutionaalisista rakennuksista, jotka on erottamattomasti yhdistettävä nykyarkkitehtuurin kehitykseen.”

Kiistatta Paimion parantola on modernin arkkitehtuurin kulttuurihistoriallisesti tärkein rakennus Suomessa. Valmisteilla olevassa ”Alvar Aallon humani moderni arkkitehtuuri – sarjassa”, jota Alvar Aalto Säätiö yhdessä museoviraston kanssa valmistelee Unescon maailmanperintölistasta varten, Paimion parantola on tärkeä aloitusteos.

Paimion parantolan arkkitehtuuria on käsitelty niin monessa julkaisussa, että niitä on mahdotonta tässä yhteydessä luetella. Kattava selvitys asiasta löytyy mm Alvar Aalto säätiön toimittamasta ja Getty Foundationin tuella vuonna 2016 tehdystä Paimion parantolan säilyttämisen hallintasuunnitelmasta.



PAIMION PARANTOLAN ARKKITEHTUURISTA/2

Paimion parantolan merkitys ei jää vain arkkitehtuurin historiaan, vaan sillä on vielä tänäänkin suuri merkitys arkkitehdeille ympäri maailman:

*Paimio Sanatorium is a fundamental example of Modern Architecture, recognized as such since its inception, a breath of fresh air brought to CIAM by Alvar Aalto, reinforcing his authority as a leading presence in the ongoing architectural debate. A total project, from grounding of its complex and consolidated form in the landscape, to the design of all the furniture (including the medical furniture), the intentional and judicious use of colour – the darker ceiling for the comfort of hospitalized people for instance – or the yellow floor in the reception. To maintain all this integrity is absolutely indispensable – and not to do it would be a tragic scandal. **Alvaro Siza**, Pritzker-palkinto 1992, Alvar Aalto -mitali 1988*

The Paimio Sanatorium is not only one of Aalto's most iconic buildings. It is also a signature of the whole modernist style period. But, what at first glance appears as a typical Bauhaus-product characterized by clear cut white geometry and rhythmical facade patterns, a closer look reveals how the conceptual strictness is constantly undermined by playful and humorous improvisations, deliberate "failures", displacements, and shortcuts. This sweet and loving approach to architectural compositions remains – together with the extraordinary dynamic site plan – a key reference point in our work.

Vandkunsten Architects/Søren Nielsen, Alvar Aalto -mitali 2009

We visited the Paimio sanatorium in the 1980s, shortly after finishing our studies. We remember it as it were yesterday, a cold snowy spring day and the excitement of two young architects who were going to visit for the first time a beloved and admired masterpiece. Among the towering pines of a dense Finnish forest appeared a precise, slender and elegant white volumes of the hospital that Alvar Aalto built in 1929. Rarely are human constructions able to achieve with such mastery a progressive new functional proposal, a careful integration with nature and a radical avant-garde architectural design. Alvar Aalto succeeded in Paimio, building an example for future generations. Each volumen of the ensemble, and each element of the building acquires a special value: the wide stairs, the light railings, the long terraces, the colourful walls, the original furniture, even the unexpected lamps in the ceilings in the rooms. Architecture with capital letters has the power to transcend its own time. It becomes "Past Turned Space" as Walter Benjamin defined it, but in some exceptional occasions it is also capable on indicating the aspirations towards a future: this is the case of the Paimio Sanatorium by Alvar Aalto, a masterpiece of modern architecture.

Fuensanta Nieto & Enrique Sobejano, Alvar Aalto -mitali 2015

PAIMION PARANTOLAN KIINTEISTÖ

Alue ja sijainti

Paimion keskustasta n. 3 km itään Preitilän kylässä n. 18 ha:n tonttialue kauniilla mäntykankaalla n. 35 km:n etäisyydellä Turusta

Parantolarakennus

Vuosina 1929-33 rakennettu 7- kerroksinen sairaalarakennus, huoneistoala n. 11 300 m² ja bruttoala n. 14 200 m². Rakennus toiminut 1960-luvulle tuberkuloosiparantolana. Vuosina 1974-79 sairaalassa tehtiin muutostöitä ja se muuttui yleissairaalaksi.

Varsinainen sairaalatoiminta on loppunut kohteessa 2010-luvun alussa.



Muut rakennukset

Alueella kaikkiaan 14 muuta eri vaiheessa rakennettua rakennusta, joiden yhteinen huoneistoala n. 4000 m². Rakennuksista 7 kpl liittyy kiinteistö- ja sairaalatekniseen huoltoon. Parantolatoimintaan suoraan liittyviä rakennuksia on seuraavasti:

Mäntylä-asuntola

Kaksikerroksinen vuonna 1949 valmistunut asuntola, huoneistoala n. 380 m²/kerros, lisäksi kellari n. 380 m².



Paimion taloustoimisto

Kaksikerroksinen vuonna 1932 valmistunut toimistorakennus n. 580 m²/kerros, lisäksi kellari 380 m².



Lääkäritalo-asuntola

Kaksikerroksinen vuonna 1933 valmistunut 3-asunnon asuinrakennus, kokonaispinta-ala n. 350 m².



Kyykartano-asuntola

Yksi - kaksikerroksinen vuonna 1962 valmistunut 5 asuintoinen asuntola, huoneistoala n. 1100 m².



Yliääkärin asunto, nyk. päiväkot

Kaksikerroksinen vuonna 1933 valmistunut 3-asunnon asuinrakennus, kokonaispinta-ala n. 250 m² sekä kellari n. 90 m².



PAIMION PARANTOLAN KUNTO, NYKYKÄYTTÖ JA RAKENNUSSUOJELU

Rakennusten kunto

Paimion parantolan nykykunto on sen säilymisen kannalta tyydyttävä. Rakennuksessa on tehty normaalia kunnossapitoa ja mm. vaippaan ei sisällyne välittömiä riskejä. Käyttövesi- ja lämmitysputket ovat 1970-luvulta. Linjasaneeraus tulee ajankohtaiseksi lähivuosina.

Rakennuksesta ei ole tehty kuntotukimusta eikä sillä ole kunnossapidon PTS-suunnitelmaa. Tieto rakennuksen kunnosta on hajanaista ja merkittävä osa siitä on kohteen pitkäaikaisilla huoltomiehillä.

Muiden rakennusten kunto on hyvin vaihteleva. Edellä päärakennuksen osalta mainittu koskee myös muita rakennuksia. Tyhjänä olevien rakennusten vuokraaminen tuloa tuottavaan toimintaan vaatii pääosin vähintään muutaman sadan neliökustannuksen.

Nykykäyttö

MLL:n lasten ja nuorten kuntoutussäätio toimii Parantolarakennuksen 1-4 kerroksissa sekä lisäksi Kyykartano- ja Mäntylä asuntoloissa.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 2 v ja vuosivuokra on 1.6.2019 alkaen n. 830.000 €.

Yliääkäriin asunto on vuokrattu Paimion kaupungille 1 vuoden irtisanomisajalla ja vuosivuokra on n. 23.000 €.

Muista asunnoista saadaan vuosivuokraa n. 50.000 €. Kokonaisvuokratulo on siten luokkaa 900.000 €/v.

Rakennuksen vuotuiset käyttökulut ovat myös luokkaa 900.000 €. Tähän sisältyy kiinteistön vähäiset korjauskulut. Nykytuloilla ei voida tehdä poistoja rakennuksista.

Kohteessa käy vuosittain myös n. 2000 turistia, mutta tästä ei kiinteistönomistajalle jää varsinaisesti tuloja.

Paimion parantola, OKM:n ja YM:n teettämä selvitys, VT Heikki Alanen ja DI Olavi Hiekka



Suojelupäätös 18.3.1993

Rakennuskokonaisuus (pl. Kyykartano) on suojeltu Rakennussuojelulain nojalla.

”Käytön tulee palvella sairaalatoimintaa tai toimintaa, joka on sopusoinnussa alkuperäisen toiminnan kanssa.” -määräys tuollaisenaan mahdollistaa kohtuullisen monenlaisia käyttöjä, esimerkiksi nykyinen käyttö lasten ja nuorten kuntoutustoiminnassa

”Alkuperäistä vastaavat pintakäsittelyt ja värit” -Museoviraston tarkempien soveltamisohjeiden perusteella on tässä tehty vähäisiä poikkeuksia

Luovuttajan on luovutuskirjaan otettavalla maininnalla tai muutoin todistettavasti ilmoitettava saajalle tästä päätöksestä

Kohde on suojeltu yleiskaavassa, lisäksi alue kuuluu valtioneuvoston päätöksellä *Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen* joukkoon

VERTAILUKOhteITA PARANTOLALLE/ I

Zonnestraal

Zonnestraal on Hollannin Hilversumissa lähellä Amsterdama sijaitseva hollantilaisen arkkitehti Jan Duikerin suunnittelema tuberkuloosiparantolaksi vuonna 1931 valmistunut rakennus. Samoin kuin Paimio myös Zonnestraal on Unescon maailmanperintökohteiden aielistalla.

Zonnestraalin silloinen omistaja (housing association) joutui luopumaan omistuksestaan vuonna 2016 ja kiinteistölle etsittiin uutta omistajaa. Hilversumin kunta toimi asiassa välittäjänä ja pyrki ensin löytämään Zonnestraalille sopivan institutionaalisen omistajan, joka olisi sitoutunut kulttuuriperinnön vaalimiseen. Tällaista institutionaalista omistajaa ei kuitenkaan löytynyt.

Omistajan vaihdosta ennakoiden kunta laati yhdessä asiantuntijoiden ja arkkitehtien kanssa suunnitelman ja reunaehdot kaikelle kiinteistön käytölle ja mahdollisille muutoksille. Kulttuuriministeriön kanssa yhteistyössä sovittiin ehdoista, joihin tulevan omistajan tulisi sitoutua liittyen Zonnestraalin restauroinnin loppuun saattamiseen ja kiinteistön kokonaisuuden säilyttämiseen. Tässä tavoitteessa onnistuttiin ja kiinteistön omistajaksi löytyi lopulta yksityinen sijoitusyhtiö, jolle Hilversumin kunta tarjoaa aktiivista tukea taatakseen Zonnestraalin säilymisen ikonisena arkkitehtuurikohteena.



Zonnestraalin tilojen käyttösuunnitelma perustuu erilaisiin terveyttä edistäviin käyttötarkoituksiin. Tiloissa toimii urheilulääketieteen keskus, liikalihavuuden hoitola, hammaslääkärikeskus, psykologeja ja autismikeskus. Paviljongissa toimii brasseria -ravintola, joka järjestää tapahtumia päärakennuksessa kuten konferensseja, seminaareja, juhlia ja häitä. Muillekin käyttötarkoituksille ollaan avoimia, etenkin taiteeseen ja kulttuuriin liittyviä toimintoja ollaan hakemassa. Kiinteistöön kuuluu neljä asuinrakennusta, joissa olevista asunnoista osa on vuokralla.

Turismilla ei ole kovin suurta roolia, mutta kiertokäyntejä järjestetään yleensä lauantaisin ja sunnuntaisin. Hilversumin kunta haluaisi yhdessä omistajan kanssa perustaa esim. säätiön, joka huolehtisi kulttuuriperinnöstä tiedottamisen ja järjestäisi turistikiertoja. Omistaja ilmeisesti on myös perustamassa museon ja visitor centren yhteen paviljongeista.

VERTAILUKOhteita PARANTOLALLE/2

Bauhaus Dessau

Bauhaus Dessau on Bauhaus muotoilu- ja arkkitehtikoulun perustajan Walter Gropiuksen suunnittelema vuonna 1925 valmistunut rakennus, jossa Bauhaus toimi vuodesta 1925 vuoteen 1932.

Bauhaus Dessau on Unescon maailmanperintökohde ja yksi modernin arkkitehtuurin ikonisista kohteista. Dessauin kaupunki rahoitti talon rakentamisen ja omisti kiinteistön aina vuoteen 1994 saakka, jolloin Bauhaus Dessau -säätiö perustettiin uudeksi omistajaksi. Dessauin kaupunki lahjoitti perustettavalle säätiölle kiinteistön ja muut säätiön perustajat, Saksan liittotasavallan kulttuuriministeriö ja Saksi-Anhaltin osavaltio, vastasivat n 25 milj. euron peruskorjauskustannuksista tasaosuuksin.

Säätiön tarkoitus on Bauhaus Dessauin omistamisen lisäksi tukea arkkitehtuuria ja muotoilua siten, että Bauhausin kulttuuriperintöä jatketaan ja samalla edistetään uutta ja potentiaalista, Bauhausin perintöä kunnioittavaa työtä.

Bauhaus Dessau tekee laajaa oppilaitosyhteistyötä eri saksalaisten teknisten korkeakoulujen ja yliopistojen sekä paikallisen Anhaltin taideteollisuusoppilaitoksen kanssa. Talossa järjestetään erilaisia koulutusohjelmia ja työpajoja yhteistyössä oppilaitosten kanssa. Myös silloin tällöin teatteriesityksiä ja konsertteja. Kiinteistössä on kaksi ravintolaa. Taidenäyttelyitä ei enää järjestetä, koska talo itsessään vetää paljon yleisöä ja taidenäyttelyiden vaatimien olosuhteiden rakentamisen koetaan olevan vastoin talon valolle avointa arkkitehtuuria. Vierailijoita Bauhaus Dessauissa käy vuosittain n. 100.000.

Toiminnalla, mukaan lukien turistit, ei kyetä rahoittamaan säätiön kaikkia kustannuksia vaan Saksan kulttuuriministeriö, Saksi-Anhaltin osavaltio ja Dessau-Rosslauin kaupunki vastaavat antamallaan tuella suuresta osasta kustannuksia. Ne myös tukevat projektimuotoisella rahoituksella säätiön toimintaa rahoittamalla näyttelyjä ja tutkimusprojekteja ja hankintoja säätiön arkistoon. Säätiöllä on muitakin partneritukijoita, jotka enimmäkseen ovat saksalaisia säätiöitä ja yrityksiä.

Bauhaus Dessau säätiö työllistää noin 50-55 henkilöä säännöllisesti ja projektimuotoisesti erillisellä ulkopuolisella rahoituksella ajoittain enemmänkin. Säätiö ei itse huolehdi kiinteistön käytännön ylläpidosta vaan käyttää alihankkijoita, joita joudutaan Saksan lain vuoksi kilpailuttamaan säännöllisesti.



VERTAILUKOhteita PARANTOLALLE/3

Östanlid

Östanlid on kotimainen esimerkki 1930-luvun modernia arkkitehtuuria edustavasta sairaalarakennuksesta, jossa on onnistuttu varsin hyvin sekä omistuksellisesti että toiminnallisesti. Östanlid sijaitsee Pietarsaassa, pari kilometriä kaupungin keskustasta.

Östanlidin päärakennuksen on suunnitellut silloinen lääkintöhallituksen yliarkkitehti Ragnar Wessman ja se on valmistunut tuberkuloosiparantolaksi vuonna 1940. Rakennuksessa ja sen sijoittelussa on vahvoja vaikutteita Paimion parantolasta. Museovirasto on luokitellut Östanlidin valtakunnallisesti merkittäväksi ja yhdeksi merkittävimmistä funktionaalisen arkkitehtuurin esimerkeistä Suomessa ennen kaikkea ajatellen sen rakennuskokonaisuutta. Rakennuksessa toteutettiin mittavia peruskorjauksia 1980-luvun lopulla.

Östanlid toimi tuberkuloosiparantolana 1970-luvulle saakka, kunnes siitä tuli osa Vaasan sairaanhoitopiiriä, jossa se toimi keuhkotautisairaalana. Tämän toiminnan tarpeen vähennyttyä ja sairaanhoitopiirin siirrettyä keuhkotautien hoidon pois Östanlidista, Vaasan sairaanhoitopiiri pyrki sairaalasta eroon ja Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf osti kiinteistön vuonna 2003.

Samfundet Folkhälsan i svenska Finland rf omistaa edelleen kiinteistön kaikkine rakennuksineen ja huolehtii niiden ylläpidosta. Kiinteistökokonaisuuden on vuokrannut Folkhälsan Valfärd Ab, joka on erillinen Folkhälsan konsernin tytäryhtiö, jonka vastuulla on Folkhälsanin sosiaali- ja terveystyöt. Vuokra on sidottu kiinteistön ja rakennusten hankintakustannusten ja sen jälkeen tehtyjen investointien määrään, minkä päälle tulee vielä kiinteistövero, vakuutukset ja ylläpitokustannukset.

Östanlidissä harjoitetaan monipuolisesti yleishyödyllistä terveyden edistämistyötä, tutkimustoimintaa sekä palvelutuotantoa mm kuntoutusta ja tehostettua palveluasumista vanhuksille. Yleisiä tiloja voi vuokrata myös muihin tarkoituksiin ja joitakin tiloja on vuokrattu myös ulkopuolisille palveluntuottajille.



PAIMION PARANTOLAN OMISTUSMAHDOLLISUUDET

Paimion parantolan tulevaisuuden kannalta olennaista on sellaisen omistajan saaminen Paimion parantolalle, joka

- turvaa Paimion parantolan kiinteistön ja irtaimiston sitoutuneen omistajuuden näköpiirissä olevaan tulevaisuuteen saakka,
- on valmis toimimaan niin kotimaassa kuin kansainvälisissä viitekehyksissä Paimion parantolan rahoituksen turvaamiseksi ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseksi, mukaan lukien parantolan saaminen Unescon maailmanperintökohteeksi.
- on valmis monipuolisesti kehittämään Paimion parantolan tulevaa käyttöä taloudellisesti kestävällä pohjalla suojelumääräysten puitteissa ja edistämään parantolassa tapahtuvia matkailijoiden ja yhteistyökumppanien vierailuja.



Periaatteessa mahdollisia malleja ratkaista Paimion parantolan tuleva omistajuus ovat ainakin seuraavat:

1. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri jatkaa omistajana.
2. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri jatkaa myyntitoimeksiantonsa toteuttamista ja kiinteistö ja irtaimisto myydään parhaan tarjouksen tekijälle.
3. Kiinteistö ja irtaimisto siirretään valtion omistukseen, mikä käytännössä tarkoittaisi sen siirtämistä Senaatti-kiinteistöt liikelaitokselle.
4. Perustetaan erillinen kiinteistöosakeyhtiö, joka pääomitetaan saatavilla olevista rahoituslähteistä. Kiinteistö ja irtaimisto luovutetaan perustettavalle yhtiölle apporttina tai yhtiö ostaa kiinteistön Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiriltä.
5. Perustetaan yleishyödyllinen säätiö, jolle kiinteistö ja irtaimisto luovutetaan osana säätiön peruspääomaa.

VAIHTOEHTOJEN ARVIOINTIA/ I

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri on selkeästi ilmaissut olevansa luopumassa omistuksestaan eikä sillä ole toimialaansa kuuluvaa toimintaa, jota sen olisi mahdollista sijoittaa Paimion parantolaan. Parantolan omistus edellyttää jatkuvaa huolehtimista ja panostuksia, jotka ovat pois sairaanhoitopiirin varsinaisesta toiminnasta. Haastattelemiemme terveydenhoitoalan toimijoiden lausuntojen perusteella ei myöskään näytä kovin todennäköiseltä löytää sellaista vuokralaista kiinteistölle, joka voisi yksinään ottaa käyttöönsä koko kiinteistön ja kantaa vastuun sen ylläpidosta. Nykyinen käyttäjä, MLL:n lasten ja nuorten kuntoutussäätiö, on investoinut merkittävästi rakennukseen ja sen maksaman vuokran turvin saadaan vuotuiset käyttökulut juuri ja juuri maksettua. Tilanne ei kuitenkaan ole pitkällä tähtäimellä kovin kestävällä pohjalla.

Myyntitoimeksiannolla ei ole löytynyt edellä olevat vaatimukset täyttävää sitoutunutta omistajaa eikä näytä siltä, että toimeksiantoa jatkamalla sellainen voisi löytyä. Emme suosita toimeksiannon jatkamista. Paimion parantolan omistajuus tulisi ratkaista muulla tavoin.

Paimion parantolan siirtäminen Senaatti-kiinteistöille on periaatteessa mahdollista, mutta edellyttäisi sitä, että museovirasto tai muu valtion laitos ryhtyisi kohteen vuokralaiseksi. Tällaisen päätöksen saaminen valtion taholta ei ole todennäköistä, koska kohteeseen tulisi saada ainakin pääosin valtiosta riippumatonta käyttöä. Emme suosita tämän ratkaisun enempää selvittämistä.

Vaihtoehdot 4. ja 5. tarkoittavat kumpikin erillisen uuden oikeushenkilön perustamista nimenomaisesti omistamaan ja hallinnoimaan Paimion parantolaa. Yhteisömuodoilla (osakeyhtiö vai säätiö) on kuitenkin eroavaisuuksia, jotka vaikuttavat asiaan.

Osakeyhtiö

Osakeyhtiön hyvä puoli on esim. joustavampi pääoman hallinta ja mahdollisuus tehdä uusia omistusjärjestelyjä myöhemmin. Osakeyhtiöllä on myös paremmat mahdollisuudet liiketoiminnan harjoittamiseen. Osakeyhtiökin voidaan periaatteessa perustaa ns. yleishyödylliseksi, jolloin sen toiminnan tarkoitus on muu kuin voiton tavoittelu.

Yleishyödyllinen osakeyhtiö on varsin harvinainen ilmiö, eikä sillä saavutettaisi muissa suhteissa merkittäviä etuja.

Jos Paimion parantolan kiinteistö ja irtaimisto luovutetaan osakeyhtiölle apporttina osakkeita vastaan, jäisi sairaanhoitopiiri edelleen yhtiöön omistajaksi ja sitä kautta edelleen omistajana osavastuuseen Paimion parantolasta, ellei sairaanhoitopiiri luovuttaisi osakkeitaan yhtiön perustamisen jälkeen jollekin kolmannelle taholle, joka olisi halukas ottamaan riskin parantolan toiminnasta. Suurin ongelma kuitenkin todennäköisesti on sellaisen sijoittajan/sijoittajien löytäminen, joka olisi valmis sijoittamaan osakeyhtiöön alkuvaiheessa tarvittavan usean miljoonan euron pääoman ilman mitään varmuutta saada sitä koskaan takaisin. Osakeyhtiön osakkeet ovat aina luovutettavissa, joten niiden omistus ja sitä kautta viime kädessä myös Paimion parantolan omistus olisi riippuvainen osakkeiden omistajan/omistajien sitoutuneisuudesta Paimion parantolaan. Osakeyhtiöön liittyy myös yleensä suurempi taloudellisten riskien toteutumismahdollisuus

VAIHTOEHTOJEN ARVIOINTIA/2

Säätiö

Säätiö on kansainvälisessäkin vertailussa usein käytetty omistusmuoto, kun tarkoituksena on tietyn arvokkaan kohteen omistuksen sementoiminen mahdollisimman pysyväksi.

Säätiörakenne on joustamattomampi kuin osakeyhtiö, mutta tässä tapauksessa se voinee myös olla eduksi, kun tavoitteena on pitkäaikainen sitoutuminen Paimion parantolan omistamiseen ja toiminnan kehittämiseen.

Säätiön perustajat luovuttavat säätiölle perustamiskirjassa mainitun omaisuuden peruspääomaksi. Jos sairaanhoitopiiri sitoutuu luovuttamaan parantolan kiinteistön ja irtaimiston osaksi perustettavan säätiön peruspääomaa, niille tulee asettaa arvo, joka merkitään peruspääomaan. Muut perustajat voivat perustamiskirjassa antaa säätiölle rahamääräisen pääomasitoumuksen, jotka nekin merkitään säätiön peruspääomaan.

Kun Paimion parantolan kiinteistön ja irtaimiston omistaminen on kirjattu säätiön säännöissä kuvattuun toimintatarkoitukseen, säätiö ei voi myydä omistamaansa kiinteistöä tai irtaimistoa. Sääntöjen mukaisen toimintatarkoituksen muuttaminen on hyvin vaikeaa ja säätiörekisterin suostumus siihen edellyttää säännöissä mainitun toimintatarkoituksen käymistä mahdottomaksi tai selvästi hyödyttömäksi. Säätiön perustamisella parantolan pitkäjänteinen omistus saataisiin mielestämme turvattua mahdollisimman hyvin. Paimion parantolaan liittyvien kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen ja toimiminen kansainvälisesti eri sidosryhmien kanssa niiden edistämiseksi soveltuu varsin hyvin nimenomaan säätiön toimintamuotoihin.

Säätiö voi yleensä harjoittaa vain toimintamuotoonsa suoraan liittyvää liiketoimintaa ja mahdollisuudet liiketoiminnallisten riskien ottamiseen ovat yleensä pienemmät kuin osakeyhtiön. Säätiökin voi toki joutua taloudellisiin ongelmiin esim. jos toiminnassa tehdään niin huonoja päätöksiä, että säätiö ei kykene vastaamaan veloitteistaan tai hukkaa kokonaan pääomansa. Säätiömuoto sinänsä ei anna sellaista suojaa, ettei säätiötä voitaisi hakea velkojien toimesta konkurssiin jos säätiö ei kykene maksamaan velkojaan. Säätiön konkurssit tai selvitystilat ovat kuitenkin harvinaisia ja silloin taustalla yleensä aina on jonkinlaiset väärinkäytökset. Säätiön riskejä voidaan vielä pienentää yhtiöittämällä liiketoiminta erilliseen tytäryhtiöön. Tällaisessa mallissa säätiön tärkeä rooli Paimion parantolan osalta olisi kiinteistön ja irtaimiston omistaminen ja siihen liitettävä yleishyödyllinen, kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä ja edistämistä toteuttava toimintatarkoitus. Erillinen tytäryhtiö huolehtisi kiinteistön ylläpidosta ja operoimisesta sekä tekisi sopimuksia käyttäjien kanssa. Mahdollista on myös, että säätiö parantolan omistajana tekisi sopimus pohjaisen järjestelyn jonkun ulkopuolisen tahon kanssa kiinteistön operoimisesta, jolloin tämä taho ottaisi liiketoiminnallisen riskin toiminnan kannattavuudesta. Kaikissa mahdollisissa malleissa riski siitä, että kiinteistön käyttökulut saadaan katettua on aina viime kädessä omistajalla.

Merkittävä eroavaisuus osakeyhtiömuotoisen omistamismallin ja säätiöpohjaisen mallin välillä liittyy toiminnan valvontaan. Osakeyhtiötä valvotaan ainoastaan yhtiön omien toimielinten ja tilintarkastajien toimesta. Säätiöitä valvotaan myös säätiörekisterin toimesta. Viranomaisen toimintavaltuudet säätiöiden valvonnassa ovat nykyisin varsin kattavat ja valvonta tehokasta.

EHDOTUS OMISTAJUUTTA JA HALLINNOINTIA KOSKEVAKSI MALLIKSI

Selvityshenkilöiden esitys Paimion parantolan vastuulliseksi omistajuutta ja hallinnointia koskevaksi malliksi on seuraava:

- Paimion parantolan omistajaksi perustetaan säätiö, jonka perustajiksi kutsutaan Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri, Suomen valtio, Paimion kaupunki ja Alvar Aalto Säätiö sekä mahdollisesti muita sopivaksi katsottuja tahoja.
- Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri sitoutuu perustamiskirjassa luovuttamaan Paimion parantolan kiinteistön ja irtaimiston säätiölle osana säätiön peruspääomaa.
- Suomen valtio sitoutuu perustamiskirjassa luovuttamaan säätiön peruspääomaan 500.000 euroa. Tämän lisäksi valtio sitoutuu rahoittamaan säätiötä enintään 2,5 milj. eurolla seuraavien neljän vuoden aikana erikseen laadittavan suunnitelman mukaan. Säätiön perustamiskustannukset katetaan tästä valtion erillisrahoituksesta.
- Muut säätiön perustajat sitoutuvat antamaan säätiön peruspääomaan 30-50.000 euroa.
- Perustettavan säätiön hallitus kootaan siten, että perustajien edustajien lisäksi hallitukseen saadaan korkeatasoista kotimaista ja kansainvälistä asiantuntemusta vaativista modernin arkkitehtuurin kohteista, niiden kehittämisestä ja rahoituksesta. Säätiöllä tulee olla asiamies tai toimitusjohtaja, jolla on vankka liiketoimintaosaaminen, mutta myös mahdollisuuksien mukaan kiinteistöliiketoiminnan, rakennuttamisen ja rakennussuojelun osaamista.
- Otettuaan kiinteistön haltuunsa, säätiö perustaa tytäryhtiön, jonka toimialaksi tulee kiinteistön ylläpito ja käytännön operoiminen säätiön hallituksen ohjeiden mukaan. Tytäryhtiöllä tulee olla toimitusjohtaja (joka voi olla sama kuin säätiön toimitusjohtaja) ja pieni operatiivinen hallitus, joka koostuu säätiön edustajista sekä 1-2 ulkopuolisesta asiantuntijasta.
- Paimion parantolan käytön suunnittelussa ja kehittämisessä otetaan huomioon jäljempänä esitettyjä suuntaviivoja ja sitä kehitetään tavoitteena sellainen tulovirta, joka kattaa vähintään kiinteistön perusylläpidosta tulevat kustannukset.



KÄYTTÖMAHDOLLISUUKSIA/ I

Paimion parantolan suojelupäätös vuodelta 1993 asettaa rajoja parantolan tulevalle käytölle: ”Käytön tulee palvella sairaalatoimintaa tai toimintaa, joka on sopusoinnussa alkuperäisen toiminnan kanssa”

Museovirasto on esittänyt meille tätä selvitystyötä varten tarkempia näkökohtia siitä, minkälainen käyttö olisi sopusoinnussa rakennuksen suojelun kanssa, minkälaisia mahdollisuuksia ja reunaehtoja tulisi ottaa huomioon:

Sosiaalista ja kulttuurista hyvinvointia, terveyttä ja jaksamista edistävät toiminnat ovat luontevimpia. Ne voi ymmärtää varsin laajasti. Ei tulisi suosia käyttäjiä, jotka ovat luonteeltaan yksityistäviä, esimerkiksi puhdasta asumista. Asuinrakennustenkin olisi hyvä tukea kokonaisuutta. Vastaavasti esimerkiksi toimitilakäyttöä voisi olla muuta toimintaa tukevana.

Päärakennuksessa on tilajäsentelyltään ja ominaisuuksiltaan (myös käytöltään) eri luonteisia tiloja ja tilaryhmiä. Näiden erilaisuus ja siihen perustuva käyttöjen joustavuus on hyvä tunnistaa. Osa tiloista on mahdollisesti jaettavissa eri käyttäjille tai eri tyyppisiin käyttöihin. Rinnakkaisia erilaisia käyttäjiä on hyvä pitää mielessä ”sekakäyttö” ajattelulla. Kuitenkin samalla on säilytettävä aktiivinen ymmärrys kokonaisuudesta, jonka tulisi olla säilytettävissä ja saavutettavissa (luettavissa). Raskaita teknisiä järjestelmiä pitäisi välttää, ja keveissäkin ratkaisuissa hakea innovatiivisia ratkaisuja.

Eri käyttöjen soveltuvuusanalyysi, tilojen käytettävyyden arviointi suhteessa suojeluun on syytä tehdä kaikkien käyttöajatusten osalta. Edellä todettu CMP (Paimion parantolan säilyttämisen hallintasuunnitelma, 2016) osaltaan antanee siihen lähtökohtia. Käyttöehdokkaitahan ja niiden edellyttämiä toimenpiteitä pelataan aktiivisesti suojelun sisältöön.

Hyödyllistä olisi käyttää kansainvälisten asiantuntijoiden, joilla kokemusta vaativista moderneista kohteista, osaamista. Näin voidaan myös kanavoida kohteelle kansainvälistä näkyvyyttä ja näkyvyyteen perustuvaa tukea. Alvar Aallon kohteet ovat kärjessä Suomen maailmanperinnön aieluettelon uudistamisessa ja Paimion ratkaisujen on oltava sellaisia, etteivät ne estä sen sisällyttämistä tällaiseen esitykseen. Vaikka ympäristö ei kuulukaan selvityksen piiriin, on se hyvä pitää aktiivisesti mielessä ja seurata sekä reagoida mahdollisen suoja-alueen muutoksiin.

Paimion parantolan käytöt ja kehittäminen vaativat tuekseen myös markkinointi- ja viestintästrategiaa. Museoviraston ohella Aalto-säätiön asiantuntemuksella on kehittämisessä tärkeä rooli.

KÄYTTÖMAHDOLLISUUKSIA/2

Paimion parantolan arkkitehtuuri perustuu voimakkaasti siihen, että rakennus on suunniteltu nimenomaan parantolaksi ja parantumisen ehdoilla. Terveyttä ja hyvinvointia edistävät toiminnot (laajasti ymmärrettynä) ovat kaikkein luontevimpia.

Kiinteistö on nykyajan vaatimukseen tehoton, minkä vuoksi mahdollisten Paimiossa toimivien yksityisten tai kolmannen sektorin toimijoiden kilpailutilanne muodostuisi kiinteiden kustannusten osalta huonommaksi kuin vastaavia palveluita tehokkaammin tarjoavien kilpailijoiden. Keskusteluissa terveydenhoitolan viranomaisien ja toimijoiden kanssa olemme saaneet vahvan käsityksen siitä, että sellaista yhtä terveydenhoitoalan toimijaa, joka voisi ottaa vastuulleen koko kiinteistön ei ole helposti löydettävissä, jos ollenkaan.

Arkkitehtuuriin ja kulttuuriin yleisemmin liittyviä käyttötarkoituksia tulee kehittää esimerkiksi yhteistyössä yliopistojen ja taidekorkeakoulujen kanssa.

Majoittumisen siihen liittyvine palveluineen tulisi kulttuuri- ja hyvinvointimatkailun yhteydessä olla mahdollista, vaikka varsinaista hotellia ei tiloissa toimisi. Ravintolatoimintaa tulee kehittää.

Parhaat mahdollisuudet liiketoiminnallisesti elinkelpoiselle ja kohteen ylläpidosta aiheutuvat käyttökustannukset kattavalle toiminnalle tarjoaa mielestämme sellainen monikäyttömalli, jolla tiloja käyttää useampi erilainen terveyden ja hyvinvoinnin laajenevalla sektorilla toimiva käyttäjä.

Erilaisten yhteistyöverkostojen muodostaminen mahdollisia erilaisia käyttötarkoituksia ajatellen paitsi maakunnallisesti ja valtakunnallisesti myös kansainvälisesti on erittäin tärkeää.

Tällainen monikäyttömalli edellyttää selkeän käyttövision laatimista ja aktiivista operoimista varsin monenlaisen tahon kanssa, jotta kohteeseen on mahdollista saada korkeatasoista koko talon täyttävää toimintaa.

MAHDOLLISUUDET MATKAILUN KEHITTÄMISEEN PAIMION PARANTOLASSA

Kulttuurimatkailu, samoin kuin hyvinvointimatkailu ovat kasvava matkailutrendi maailmalla. Vaikka näitä teemoja ei vielä mielletä erityisesti Suomeen liittyviksi, niiden eteen tehdään jatkuvasti työtä. Ne kulttuurimatkailun teemat, joista Suomi parhaiten tunnetaan maailmalla ovat arkkitehtuuri ja design. Hyvinvointimatkailu ja stressaavan elämäntyylin katkaisuksi markkinoitavat slow down ja suomalainen luonto ovat jatkuvia teemoja Visit Finlandin kampanjoissa.

Alvar Aalto vetää kulttuurimatkailusta kiinnostuneita kävijöitä jatkuvasti Suomeen ympäri maailman. Visitalvaraalto.fi sivusto esittelee hienosti ja koostetusti näitä kohteita arkkitehtuurista kiinnostuneille vierailijoille. Näiden kohteiden joukossa Paimion parantola on arkkitehteille pyhiinvaelluskohde. Tällä hetkellä siellä vierailu on hankalaa, koska se ei ole säännöllisesti avoinna yleisölle ja omatoimimatkailijoille vaan vierailu on aina sovittava erikseen.

Paimion parantolassa yhdistyvät mahdollisuudet sekä kulttuuri- että hyvinvointimatkailuun. Hyvinvointi liittyy myös olennaisesti parantolan alkuperäiseen toimintatarkoitukseen. Parantolassa hyvinvoinnin lähteenä toimisi sekä kulttuuri että luonto. Mahdollinen listaus Unescon maailmaperintökohteeksi lisää kulttuurimatkailukiinnostusta merkittävästi.

Matkailun kehittäminen olennaiseksi osaksi Paimion parantolan toimintaa edellyttäisi:

- Kunnollisen visitor centren perustamista, jonka yhteydessä olisi myös perusnäyttely Paimion parantolan arkkitehtuurista ja museokauppa kahvioineen.
- Majoitustilojen kunnostamista tämän päivän tasoa vaativiksi ottaen huomioon parantolan suojelun, mutta tarjoten kuitenkin riittävästi mukavuutta ja designia. Erikoisia ja tasokkaita majoituskohteita kaivataan koko ajan lisää.
- Hyvinvointipalvelujen tarjontaa (sauna, jooga, mindfulness, hieronta- ja muita hoitoja sekä liikkumista luonnossa).
- Paikallista tasokasta ruokatarjontaa hyvinvointiteeman ja ruokaturismin pohjalta.

Jotta parantolassa voisi ylläpitää laadukasta ravintola- ja kahvilarajontaa se edellyttäisi myös muunlaista säännöllistä vierailutoimintaa. Tällaista voisi tuoda esim. taiteilijoiden tai arkkitehtien residenssitoiminta, erilaiset seminaarit tai leirit esim. yhteistyössä yliopistojen kanssa. Kokonaisuutena tarjottavalla kulttuuri-, hyvinvointi-, ja luontomatkailla sekä ruokapalveluilla voidaan saada paremmin tuloa tuottavia matkailijoita Paimioon kuin tarjoamalla pelkkää opastuskierrosta pääsymaksua vastaan.

Haasteena on Paimion parantolan sijainti, mikä edellyttää nimenomaista menemistä. Parantolaan on vaikea pistäytyä muun ohessa, eikä Paimiossa ole juuri muita vetovoimaisia kohteita. Helppo julkinen liikenneyhteys Turusta olisi ratkaisevan tärkeää.

Parantolassa tällä hetkellä toimiva Mannerheimin Lastensuojeluliitto suhtautuu ymmärrettävästi turisteihin välttämättömänä pahana, joka on häiriöksi heidän toiminnalleen.

SUOJELUN KÄYTÄNNÖN MERKITYS TULEVAISUUDEN KÄYTÖLLE

Rakennusten suojelun käytännön merkitys

Paimion parantola on modernin arkkitehtuurin tärkeimpiä rakennuksia Suomessa. Tehty suojelupäätös edellyttää kohteen säilyttämistä tuleville polville. Toisaalta on jo aiemminkin todettu, että päärakennus on nykyisten toimitilavaatimusten mukaan teknisesti ja toiminnallisesti vanhentunut ja tilatehokkuus on huono. Viimeksi MLL on tehnyt käyttämiinsä tiloihin rakennusinvestointeja ja ne on voitu sovittaa suojelu määräysten reunaehtoihin.

Kohteesta on tehty useita selvityksiä koskien mahdollisia käyttötarkoituksia, ehkä maineikkaampana Aalto-säätiön vuonna 2015 Getty-Foundationin rahoittamana teettämä Conservation Management Plan. Lisäksi Museovirasto on antanut lausuntoja erilaisista kohteeseen tehdyistä suunnitelmista.

Suojelun syvin tarkoitus on säilyttää kohteen ainutlaatuinen miljöö. Mittava lisärakentaminen tontille ei ole mahdollista, mutta se ei sulje pois täydentävää pienimuotoista hyvin suunniteltua rakentamista päänäkymäsuuntien ulkopuolella. Muutokset sisätiloissa ovat myös mahdollisia, mutta keskeisten aula-, ravintola-, ym. yleisten tilojen ilme tulee säilyttää. Kerroksissa olevien huonetilojen rakennetta ja ilmettä voitaneen harkitusti muuttaa, mutta toisaalta kohteeseen on jätettävä osia alkuperäisessä muodossa ja materiaaleissa. Muutoksia ja niiden vaikutuksia tulee arvioida kokonaisvaltaisesti. Kaiken kohteessa tapahtuvan rakentamisen tulee kunnioittaa kohteen rakennustaiteellista ja kulttuurihistoriallista arvoa.

Suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Museoviraston ja Aalto-säätiön kanssa.



PAIMION PARANTOLAN KESTÄVÄN TALOUDEN MAHDOLLISUUDET

Nykykäytön kustannuspaine

Kohteessa nyt toimiva MLL harjoittaa toimintaa, joka on voimakkaasti kilpailtua. Laitosmainen kuntoutustoiminta itsessään on vähentynyt merkittävästi kun sotainvalidien määrä on pudonnut lähes olemattomaksi ja kun terveydenhuollon strategiassa on siirrytty avokuntoutukseen. Useat järjestöt ovat myymässä aiemmin kuntoutukseen käyttämiään kiinteistöjä. Yhteiskunnan rahoittamasta kuntouksesta vastaavat nykyisin pääosin KELA, STEA ja STM. Kaikki ovat velvollisia kilpailuttamaan toiminnan eikä toimitilakustannuksiin voi erikseen saada tukea. Kuntien vastuulla olevan vanhustenhuollon osalta tilanne on hyvin samankaltainen ja yksityiset toimijat ovat rakentaneet uusia toiminnan mukaan konseptoituja erittäin tilatehokkaita rakennuksia. Jos kohteeseen saataisiin toinen MLL:ä vastaava toimija ja osa rakennuksesta jätettäisiin lähinnä museoksi, voitaisiin todennäköisesti kattaa kohteen hallinnoinnista ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset sisältäen myös normaalin kunnossapidon. Tällainen vaihtoehto vaatii kuitenkin merkittävää yhteensovittamista kahden tai useamman toimijan ja museo/nähtävyyks-toiminnan osalta.



Investointikustannusten kattaminen

Yllä kuvattu tilanne tai mikä tahansa valittu visio edellyttää kohteessa merkittäviä investointikustannuksia. Kannanotto kustannusten määrään on vaikea, koska visiota ei ole olemassa. Jos tarkoitus olisi vain kohteen säilyttäminen eli rakennusaikaisten olosuhteiden ennallistaminen, jäävät kustannukset alhaisiksi. Huomioiden kohteen kokonaisalan, n. 15 000 m², noussee kustannus kuitenkin 5-vuoden tähtäimellä vähintään tasolle 500 - 700 €/m², eli lähelle 10 000 000 €. Sitä kuinka korkeaksi kustannus voisi nousta ei voi arvioida, mutta kun huomioidaan se tosiseikka, että esim. koko päärakennuksen muuttaminen majoitustoimintaan kaikilla nykyajan vaatimuksilla vaatisi näillä suojeluoletuksilla mahdollisesti jopa 3000 €/m² kustannuksen, niin edellä mainittu karkea alaraja voisi hyvinkin jopa 4-kertaistua.

Jos investointikustannus olisi 500 €/m², merkitsee se 6 %:n tuottovaatimuksella 2,5 €/m²/kk. Päärakennuksen heikko tilatehokkuus huomioiden merkitsee tämä toiminnan kilpailutilanteessa kuitenkin varsinaisille käyttöneliöille lähes 4 €/m²/kk lisäkustannusta. Kohteeseen sijoittuva toiminta olisi todennäköisesti varsin riskipitoista ja siksi myös tuottovaatimus olisi todennäköisesti korkeampi. Lisäksi on huomattava, että kyseinen laskelma on tehty investointikustannusten oletetulle alarajalle, eli vaikutus tulee olemaan selvästi korkeampi, todennäköisesti moninkertainen.

Nykykäytön kannalta on todettava, että se ei kykene maksamaan tällaisia pääomakustannuksia vuokrassaan. Tason nosto lisää varmasti maksukykyä jossain määrin, mutta selvää on, että valtaosa investointikustannuksista on katettava arkkitehtuuri- ja kulttuuriperinnön säilyttämiseen tarkoitetuilla varoilla.

PAIMION PARANTOLAN INVESTOINTIEN RAHOITUSMAHDOLLISUUDET

Rahoituksesta yleisesti

Edellä on kuvattu, että kohteeseen sijoittuva toiminta ei kykene vastaamaan kohteen tarvitsemista investointikustannuksista. Tämä tarkoittaa, että normaali pankkirahoitus tai vastaava ei tule kysymykseen, kuin mahdollisesti vähäisessä määrin ja se edellyttää selvää business-suunnitelmaa, joka turvaa myös lainan maksumahdollisuudet.

Edellisestä johtuen rahoitus perustuu haluun säilyttää kohde tuleville polville ja mahdollistaa järkevää taloudellista toimintaa. Kohde on Suomessa arkkitehtuurilähtökohdista kansainvälisesti tunnetuin rakennus ja ehdolla maailmanperintökohteeksi. Tällä seikalla on rahoituksen hankinnan kannalta oleellinen merkitys.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat kansalliset museo- ja näyttelyrakennukset ovat Suomessa Museoviraston hallinnassa ja Senaattikiinteistöjen omistuksessa. Kohde ei kuitenkaan kuulu tähän joukkoon ja sen arvo muodostuu eri lähtökohdista. Kohteeseen tulee saada sijoittumaan liiketoimintaa ja vain pieni osa kohteesta voisi olla valtion tukemaa museotoimintaa.

Kohteen investointirahoitus tulee joka tapauksessa muodostumaan useista lähteistä. Suomen valtion rahoitus voisi tulla kysymykseen, jos muita mahdollisuuksia ei ole olemassa.

Suomen design- ja arkkitehtuuri on laajalti kansainvälisesti tunnustettua ja arvostettua ja Alvar Aalto on siinä merkittävin ja tunnetuin nimi. Kulttuuri laaja-alaisesti on tunnustettu tärkeäksi yksityisten tahojen hyväntekeväisyysmuodoksi. Suomessa tällainen on vielä uutta, mutta Suomessakin on nykyään tahoja, jotka tunnustavat kulttuurin ja liike-elämän yhteistyön mahdollisuudet sekä ovat valmiita olemaan mukana rahoittamassa ko. hankkeita (esim. Guggenheim –hanke). Suomessa on kansainvälisesti merkittäviä design- ja kulttuuritoimialaa mesenoivia yksityisiä tahoja (Design- ja Arkkitehtuurimuseo -hankkeen palaute).

Paimion parantolan rakennuksen aktiivinen säilyttäminen on herättänyt keskustelua niin kotimaassa kuin kansainvälisesti. Paimio on kiistatta Alvar Aallon merkittävimpiä rakennuksia. Samalla se on myös eräs tunnetuimpia aitoja modernistisia kokonaisuuksia maailmalla. Monet eturivin arkkitehdit ovat olleet yhteydessä Alvar Aalto Säätiöön mahdollisuuksista olla mukana tukemassa rakennuksen säilyttämistä. Tätä kansainvälistä mielenkiintoa ja huomiota tulisi saada hyödynnetyksi rahoituksen keräämisessä Paimion parantolalle.

Paimion parantola on yhtä aikaa kansallinen ja kansainvälinen projekti, jossa alan ammattilaiset; arkkitehdit sekä muotoilijat, toimialaa mesenoivat toimijat, yritykset sekä yksityishenkilöt voivat olla mukana.



RAHOITUSMAHDOLLISUUDET/JATKOA

Paimion parantolan kansainvälisellä tunnettuudella on suuri merkitys mahdollisuuksille hankkia kohteelle yksityistä rahoitusta. Suomessa on arkkitehtejä sekä alan toimijoita, jotka ovat läheisessä yhteydessä laajaan kenttään maailmalla ja voivat olla rakentamassa niin henkistä kuin taloudellista yhteistyötä.

Mahdollinen valmisteilla oleva Alvar Aallon tärkeimmät teokset sisältävä ehdotus Unescon maailmanperintökohteeksi on hyvin merkittävä tekijä rahoituksen hankkimisessa Paimion parantolalle. Sen antama tunnustus rakennuksen kulttuurihistoriallisille arvoille parantaa mahdollisuuksia rahoituksen saamiseen erinäisiltä kansainvälisiltä säätiö- ja rahastopohjaisilta merkittävillä summilla kulttuuria tukevilta instituutioilta. Näitä ovat paitsi Unescon World Heritage Fund, mm. Andrew W. Mellon Foundation, World Monuments Fund, Getty Foundation. Maailmanperintöhankkeen toteutuessa olisi tärkeää tehdä yhteistyötä niin alan kotimaisten kuin kansainvälistenkin Aalto -toimijoiden kesken, jotta tukea haetaan koordinoitusti ja oikein priorisoiden.

Kansainväliset arkkitehtijärjestöt sekä kiinteä arkkitehtiverkosto ympäri maailmaa ovat tärkeä kommunikaatiokanava laajemmalle yksityiselle rahoituskentälle. Monet merkittävät, kansainväliset arkkitehdit ovat työskennelleet sekä olleet toteuttamassa julkisia rakennuksia, museoita, oopperataloja sekä gallerioita maailmalla. Näiden rakennusten taustalla on tunnettuja kansainvälisiä toimijoita, jotka ovat olleet mukana rahoittamassa vastaavia hankkeita.

Paimion parantolan ympärille voidaan rakentaa myös kiinnostavia yhteistyömalleja niin instituutioiden kuin yritysten kanssa.

- Hyvinvointitoimia-ala on vahvassa kasvussa. Paimion parantolan tukeminen lääkealan, lääkärikeskusten sekä erilaisten kansainvälistenkin hoiva-alan toimijoiden näkökulmasta voi olla kiinnostavaa. (vrt. kansainväliset wellbeing, meditaatio, etc. hankkeet.
- Rakennusalan yritykset. Kansainväliset kokeilevat yhteistyöhankkeet – näkyvyshyödyt.
- Vakuutusyhtiöt ja pankit. Kansainvälisesti pankit ja vakuutusyhtiöt ovat merkittäviä kulttuurikentän tukijoita.
- Kansainvälisten arkkitehtuuri-instituutioiden yhteistyömallit. Esim. pohjoismaisten arkkitehtiliittojen tapaamisissa on kovasti kysely Paimion tilanteesta ja oltu valmiita osallistumaan kansainvälisten rahankeräysten organisoimiseen.

Eikä ehkä pidä väheksyä kansalaisaloitteidenkaan merkitystä ja suomalaisten halua osallistua kulttuuriperintömme ja kansainvälisesti erään modernismin merkittävimmän rakennuksen säilyttämiseen.

EHDOTUS TOIMENPITEIKSI

Säätiön perustamiseen liittyvän ehdotuksen lisäksi ehdotamme seuraavia toimenpiteitä välittömästi säätiön hallinnon järjestämisen jälkeen:

1. Säätiö teettää rakennuksesta perusteellisen kuntotutkimuksen ja PTS-suunnitelman, jolla turvataan ensisijaisesti rakennuksen säilyminen ja mahdollisten kiinteistöön liittyvien vesi-, tai muiden vahinkojen estäminen.
2. Säätiö pyrkii turvaamaan kohteen nykykäytön ainakin lähivuodet.
3. Säätiö ryhtyy aktiivisesti laajentamaan säätiössä tai sen yhteistyö-/kumppaniverkostossa mukana olevia tahoja mm. kaupunkien, yliopistojen, tutkimuslaitosten ja muiden mahdollisten toimijoiden osalta. Tässä yhteydessä hyödynnetään Paimion parantolan herättämää kansainvälistä mielenkiintoa ja tunnettuutta.
4. Säätiö ryhtyy toimenpiteisiin kehittämissä vision luomiseksi Paimion parantolalle. Tähän työhön kutsutaan henkilöitä, jolla on laajaa osaamista ainakin sosiaali- ja terveystoimen, matkailun, majoitustoiminnan, tutkimuksen, kiinteistöliiketoiminnan ja rahoituksen osalta. Osaamista tulee olla myös kansainväliseltä tasolta. Visiotyöhön tulee saada mukaan myös henkilöitä, joilla on näyttöä toimivien visioiden luomisesta. Visiotyössä voidaan hyödyntää myös opiskelijoita, paikallista väestöä jne. Julkisuuden hyödyntämistä on myös syytä harkita kansainvälisen mielenkiinnon aikaansaamiseksi. Itse visiotyön prosessilla tulee myös olla tavoitteena saada laajaa julkisuutta ja houkutella kohteeseen tulevia käyttäjiä. Samassa yhteydessä pitää löytää kohteelle rahoittaja tai rahoittajat. Visiotyön yhteydessä tulee ratkaistavaksi mihin tasoon rakennusten peruseräparannusta on syytä suunnitella. Visiotyön aikataavoitteen asettaminen on haasteellista, mutta sen ei tulisi kestää enempää kuin yksi vuosi.
5. Kohteen tuleva liiketoimintamalli pohjautuu visiotyöhön ja sen pohjalta kohteeseen saatavien käyttäjien mahdollisuuksiin. Ensisijaisena tarkoituksena on, että tuleva käyttö kattaa rakennuksen ylläpitokustannukset sekä säätiön toiminnasta aiheutuvat kustannukset.



EHDOTUS ALKUVUOSIEN RAHOITUSLÄHTEISTÄ

Säätiön peruspääoma tulee koostumaan Parantolakiinteistöstä, sille arvioitavan käyvän arvon mukaisena sekä muiden perustajien säätiöön antamasta peruspääomasta.

Ehdotamme, että säätiön peruspääoma kootaan seuraavasti:

1. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri luovuttaa peruspääomana koko kiinteistön irtaimistoinen käsittäen kaikki Alvar ja Aino Aallon suunnittelemat kalusteet
2. Alvar Aalto –säätiö sekä Paimion kaupunki luovuttavat 30.000 – 50.000 €:a peruspääomaksi
3. Suomen valtio luovuttaa 500.000 € säätiön peruspääomaksi

Lisäksi ehdotamme, että

1. Suomen valtio sitoutuu rahoittamaan säätiötä peruspääoman lisäksi enintään 2.500.000 €:n määrärahalta neljän ensimmäisen toimintavuoden aikana. Säätiö tekee toimintasuunnitelman kustannusarvoineen puolivuositain ja valtio maksaa kustannukset hyväksyttyään toimintasuunnitelman kustannusarvioineen.
2. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri sitoutuu tukemaan säätiön toimintaa kaikella mahdollisella sen käytössä olevalla informaatiolla ja osaamisella. Erityistä huomiota on kiinnitettävä hajanaisen kiinteistön ylläpitotiedon siirtymiseen uudelle omistajalle.
3. Alvar Aalto-säätiö sitoutuu antamaan kaiken mahdollisen tuen ja osaamisen säätiön toimintaan, erityisesti kansainvälisen rahoituksen hankinnassa



Paimion parantolalla on hyvät mahdollisuudet jatkossa saada merkittävästi kansainvälistä ja kotimaista säätiö- ja rahastopohjaista rahoitusta sekä yksityistä rahoitusta kun/jos Unescon maailmanperintö –hanke etenee ja perustettu säätiö ottaa kiinteistön haltuunsa ja käynnistää suoria yhteydenottoja ja hankkeita rahoituksen hankkimiseksi. Toiminnan käynnistämävaiheessa ensimmäisten vuosien aikana on valtion rahoitus kuitenkin käytännössä ainoa näköpiirissä oleva vaihtoehto.

ARVIO ALKUVUOSIEN RAHOITUSTARPEESTA

Esitämme alkuvuosien karkeaksi kustannusarvioksi seuraavaa:

1. Säätiön perustaminen ja 1. vuoden hallinto- ja palkkakustannukset	300.000 €
2. Säätiön 2.-4. vuosien hallinto- ja palkkakulut	800.000 €
3. Kiinteistön kuntotutkimus	200.000 €
4. Säilymisen turvaavan PTS-suunnitelman laadinta	100.000 €
5. Varaus tarvittaviin nopeisiin korjauksiin	1.000.000 €
6. Parantolan vision laadinta	500.000 €
7. Rahoituksen hankinta peruskorjauksiin	100.000 €
Yhteensä	3.000.000 €



Kiinteistön perusylläpito katetaan lähtökohtaisesti vuokratuloilla.

Säätiön hallinto- ja palkkakustannukset muodostuvat ammattitaitoisen ja päätoimisen säätiöasiamiehen / toimitusjohtajan palkkakuluista, korkeatasoisen hallituksen palkkioista sekä tarvittavista ostopalveluina hankittavista toimistotyöpalveluista.

Kuntotutkimuksen ja PTS-suunnitelman laadinnan kustannusarvio perustuu vastaavankokoisten vaativien rakennusten vertailutietoihin.

Mainitulla kustannusarviolla pystyttäen tekemään perusteellinen tutkimus ja suunnitelma. Korjausvarauksella pystyttäen huolehtimaan rakennuksen säilymisestä ainakin 3 – 4 vuoden tähtämellä.

Vision laadinnan kustannusarvio on hyvin karkea. Laaja vuoden prosessi edellyttää korkeatasoista osaamista, jolle on myös maksettava.

Lisäksi visiotyöstä ja rahoituksen hankinnasta syntyy myös merkittäviä matkakuluja.

Säätiön hallituksen tehtävä on laatia tarkempi kustannusarvio ja hyväksyttää kustannusarvio puolivuositain valtion edustajilla ennen kuin rahaa on mahdollista saada yli peruspääomaksi tarkoitetun 500.000 €:n.

SELVITYSTÄ VARTEN HAASTATTELLUT TAHOT

Selvitysmiehet ovat työn aikana käyneet keskusteluja mm. seuraavien tahojen kanssa.

Alvar Aalto Säätiö, Tj Tommi Lindh, pj Heli Leinonkoski, hallituksen jäsen Henna Helander (SAFA)

VSH:n johto, piirin johtaja Leena Setälä, hallituksen pj. Piia Elo ja kiint. jaoston pj Juhani Leppä

Paimion kaupunki, kaupunginjohtaja Jari Jussinmäki, valt.pj Reijo Hallisto ja hallituksen pj Timo Ilola

Turun kaupunki, apul kaupunginjohtaja Jarkko Virtanen

Turun matkailu, Sirpa Saari ja Mangda Mundi yritys, Karoliina Vitikainen

Business Finland – Visit Finland Susanna Markkola

Lounais-Suomen ympäristökeskus, yksikönpäällikkö Anna-Leena Seppälä

Varsinais-Suomen liitto, suunnittelujohtaja Heikki Saarento

Museovirasto, osastonjohtaja Mikko Härö ja yliarkkitehti Sirkka-Liisa Jetsonen

STM, ylijohdaja Kirsi Varhila

STEA, johtaja Kristiina Hannula ja valmistelupäällikkö Hilppa Tervonen

THL, ylijohdaja Marina Erhola ja arviointijohtaja Pekka Rissanen

KELA, etuuspäällikkö Tuula Ahlgren

Mannerheimin Lastensuojeluliiton Lasten ja Nuorten kuntoutussäätiö, johtaja Katariina Pärnä

Vanhustyön keskusliitto, järjestöjohtaja Mailis Salmi

Stiftung Bauhaus Dessau, arkkitehti Monika Markgraf, head of collections Wolfgang Thöner

Zonnestraal, Hilversumin kaupunki, senior adviser Cultural Heritage Annette Koenders

Professori Seppo Villa, Helsingin yliopisto

Business director Mirkku Kullberg, Poltitona Frau

Lisäksi olemme keskustelleet useiden terveydenhoito- ja hyvinvointialan, matkailualan, kiinteistöalan ja rahoitusalan asiantuntijoiden kanssa.

Selvityshenkilöt ovat kuulleet tilaajatahoja kahdessa erillispalaverissa, johon ovat osallistuneet selvityshenkilöiden lisäksi OKM:stä ylijohdaja Riitta Kaivosoja ja kulttuuriasianneuvos Päivi Salonen sekä YM:stä ylijohdaja Helena Säteri, asuntoneuvos Tommi Laanti ja arkkitehti Matti Vatilo.

