



11.11.2013

Kaj/2

## § 1194

### V 27.11.2013, Helsingin kaupunginteatterin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

Pöydälle 11.11.2013

HEL 2013-008838 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 6.6.2013 päivätyn Helsingin kaupunginteatterin peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 27 260 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 56 000 000 euroa huhtikuun 2013 kustannustasossa.

Hanke tulee rahoittaa Helsingin teatterisäätiön lainarahoituksella.

#### Tiivistelmä

Kaupunginteatterin teatterikiinteistön alkuperäinen osa on lähes 50 vuotta vanha. Vuosikorjaus- yms. huoltotoimenpiteistä huolimatta lisääntyvät talotekniset järjestelmävauriot häiritsevät talon toimintaa ja voivat pahimmillaan aiheuttaa pitkäkestoisia esteitä toiminnalle.

Sisäilmaolosuhteet ovat osittain puutteellisia - mm. lämpötilan hallinta on kesäaikana ongelmallista osassa tiloja.

Sähkötekniikka on osittain vanhentunutta ja varaosien huono saatavuus vaikeuttaa korjaustöitä. Ulko- ja sisätilojen valaistus on osittain puutteellista.

Kiinteistön talotekniset järjestelmät eivät ole hyötysuhteeltaan ja energiatehokkuudeltaan nykyisellä vaatimustasolla.



Rakennusrunko on pääosin hyvässä kunnossa. Julkisivut ovat säärasitukselle ja ilmansaasteille alttiina mutta kuntotutkimustiedon valossa ne ovat suhteellisen hyvässä kunnossa.

Pääosin rakennustekniset korjaus- ja muutostarpeet liittyvät tulevassa peruskorjaushankkeessa taloteknisten järjestelmien tilatarpeisiin ja asennustöistä aiheutuvaan rakenteiden ennallistamis- / uusimistarpeeseen.

Käyttäjän toiminnalliset muutostarpeet liittyvät pääasiassa tilajärjestelyjen puutteisiin sekä keittiö- ja tarjoilupalvelujen ja -laitteiden uusimiseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

## Esittelijä

Yleistä hankkeesta

Teatterikiinteistön alkuperäinen osa on lähes 50 vuotta vanha. Vuosikorjaus- yms. huoltotoimenpiteistä huolimatta lisääntyvät talotekniset järjestelmävauriot häiritsevät talon toimintaa ja voivat pahimmillaan aiheuttaa pitkäkestoisia esteitä toiminnalle.

Sisäilmaolosuhteet ovat osittain puutteellisia - mm. lämpötilan hallinta on kesäaikana ongelmallista osassa tiloja.

Sähkötekniikka on osittain vanhentunutta ja varaosien huono saatavuus vaikeuttaa korjaustöitä. Ulko- ja sisätilojen valaistus on osittain puutteellista.

Kiinteistön talotekniset järjestelmät eivät ole hyötysuhteeltaan ja energiatehokkuudeltaan nykyisellä vaatimustasolla.

Rakennusrunko on pääosin hyvässä kunnossa. Julkisivut ovat säärasitukselle ja ilmansaasteille alttiina mutta kuntotutkimustiedon valossa ne ovat suhteellisen hyvässä kunnossa.

Maanvastaisissa kellaritiloissa on todettu paikallisia kosteusvaurioita.

Pääosin rakennustekniset korjaus- ja muutostarpeet liittyvät tulevassa peruskorjaushankkeessa taloteknisten järjestelmien tilatarpeisiin ja asennustöistä aiheutuvaan rakenteiden ennallistamis- / uusimistarpeeseen.

Teatterikiinteistö on julkinen yleisötila, jonka paloturvallisuuteen liittyvissä järjestelmissä on puutteita. Yleisö- ja henkilökuntatilat eivät täytä nykyisiä esteettömyysmääräyksiä.



Suuren näyttämön permanto- ja parvitasoilla ei ole lainkaan yleisö-wc-tiloja.

Käyttäjän toiminnalliset muutostarpeet liittyvät pääasiassa tilajärjestelyjen puutteisiin sekä keittiö- ja tarjoilupalvelujen ja -laitteiden uusimiseen.

Esiintyjille ei ole kuntosalia, ja nykyiset harjoitustilat ovat mitoitukseltaan ja olosuhteiltaan puutteellisia. Rakennuksessa on vain yksi neuvottelutila. Henkilökuntaravintolan ja suuren näyttämön kahvion keittiöt ovat käyttöasteeseen nähden alimitoitettuja.

Piha-alueiden osalla on tarvetta parantaa valaistusta sekä pysäköinti- ja pyöräsäilytysjärjestelyjä.

#### Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 56 000 000 euroa arvonnisäverottomana eli 2 054 euroa/brm<sup>2</sup>. Kustannukset ovat huhtikuun 2013 hintatasossa.

#### Vuokravaikutus

Kaupunginteatterirakennus on Helsingin kaupunginteatterille vuokrakohte, jonka peruskorjauksen kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa, mutta teatterisäätiö huolehtii hankkeen lainarahoituksesta. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

Nykyinen pääomavuokra on 8,71 euroa/htm<sup>2</sup> eli 178 978,85 euroa/kk. Mikäli kaupunki vastaisi hankkeen rahoittamisesta, tuleva peruskorjauksen jälkeinen pääomavuokra olisi 18,60 euroa/htm<sup>2</sup> eli 445 042,00 euroa/kk. Vuokrakustannus on laskettu 3 prosentin korolla. Teatterisäätiön lainalla rahoitettavana hankkeen pääomakustannukset riippuvat peruskorjauksen osalta lainarahoituksen ehdoista.

Laskennallisesti kohteessa on 23 927 m<sup>2</sup> huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala).

Helsingin kaupunginteatteri vastaa näin kohteen ylläpitokustannusten lisäksi nykyisistä ja peruskorjauksesta aiheutuvista pääomakustannuksista..

#### Väistötilat

Teatteri työllistää vakituisessa työsuhteessa noin 260 henkilöä. Henkilöstö on tarkoitus pitää töissä koko peruskorjauksen ajan. Koska



rakennus tyhjennetään peruskorjauksen ajaksi, tarvitsee teatteri toiminnalleen väistötilat.

Väistötilamahdollisuuksia ei ole vielä ollut mahdollista enemmälti kartoittaa eikä arvioida niiden kustannuksia.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kaupunginhallituksen ehdotuksessa vuoden 2014 talousarvioksi ja vuosien 2014 - 2016 taloussuunnitelmaksi hanke on esitetty toteutettavaksi Helsingin teatterisäätiön lainarahoituksella.

Hankesuunnitelmassa esitetyn lisäksi kaupunginteatterin peruskorjaukseen liittyy erillisenä hankkeena teatteritekniikan uusiminen. Sen kustannusarvio on noin 11 miljoonaa euroa.

Peruskorjauksen ja teatteritekniikan uusimisen rahoittaminen säätiön ottamalla lainarahoituksella edellyttää kaupungin takausta. Takausasia tuodaan erikseen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi.

Hankesuunnitelman mukaan rakentamisen suunnitellaan alkavan keväällä 2015 ja työn valmistuvan talvella 2017.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamaltaan rakennuttajakonsultilta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen lukuun ottamatta hankkeen rahoitusta, jonka osalta on päädytty Helsingin teatterisäätiön lainaan perustuvaan rahoitukseen. Väistötiloja koskeva kysymys tulee ratkaista erikseen.

Hankesuunnitelman hyväksymistä koskeva esitys on laadittu yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 6.6.2013
- 2 Kustannusarvio (HKA) 5.6.2013
- 3 Helsingin teatterisäätiön hyväksyminen 18.6.2013

#### Tiedoksi

Helsingin teatterisäätiö  
Kiinteistölautakunta



11.11.2013

Kaj/2

Talous- ja suunnittelukeskus

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 27.06.2013 § 349

HEL 2013-008838 T 10 06 00

Kiinteistökartta G3 T4, Ensi linja 2

**Päätös**

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 6.6.2013 päivätyn Helsingin kaupunginteatterin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 27?260 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 56?000?000 euroa huhtikuun 2013 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Kiinteistölautakunta katsoo, että kaupunginteatterin väistötilavaihtoehtoja pohdittaessa tulisi selvittää Suvilahden kaasukellojen muutenkin edessä olevan ja jo teknisesti suunnitellun remontin yhdistäminen asiaan. Muuratun kaasukellon korjaaminen teatteritilaksi palvelisi kaupunginteatteria ja olisi rakennuksen jatkokäyttöäkin ajatellen perusteltu investointi. Metallisen kaasukellon sisälle sijoitettavat tukitilat olisivat myös Suvilahden kehittyvän toiminnan kannalta hyödyllisiä.

**Käsittely**

27.06.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotukseen lisätään uusi viimeinen kappale.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Pekka Talonpoika, projektinjohtaja, puhelin: 310 31832  
pekka.talonpoika(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



11.11.2013

Kaj/2

---

jouko.snellman(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566