



§ 401

Helsingin kaupunginteatterin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2013-008838 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 6.6.2013 päivätyn Helsingin kaupunginteatterin peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 27 260 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 56 000 000 euroa huhtikuun 2013 kustannustasossa.

Hanke tulee rahoittaa Helsingin teatterisäätiön lainarahoituksella.

Samalla kaupunginhallitus hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää, että väistötilaratkaisujen yhteydessä selvitetään, miten synergia kaupungin muiden tilahankkeiden - esimerkiksi Suvilahden kaasukellon tai Telakanrannan konepajan korjaukset - kanssa voisi toteutua parhaiten.
(Tuomas Rantanen)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Tuomas Rantanen oli valtuutettu Hannu Oskalan kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää, että väistötilaratkaisujen yhteydessä selvitetään, miten synergia kaupungin muiden tilahankkeiden - esimerkiksi Suvilahden kaasukellon tai Telakanrannan konepajan korjaukset - kanssa voisi toteutua parhaiten.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Tuomas Rantasen ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.



1 äänestys

JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että väistötilaratkaisujen yhteydessä selvitetään, miten synergia kaupungin muiden tilahankkeiden - esimerkiksi Suvilahden kaasukellon tai Telakanrannan konepajan korjaukset - kanssa voisi toteutua parhaiten.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 52

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Harry Bogomoloff, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Veronika Honkasalo, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Otto Lehtipuu, Eija Loukoila, Jape Lovén, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Markku Vuorinen, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Tyhjä: 31

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Terhi Koulumies, Harri Lindell, Pekka Majuri, Silvia Modig, Seija Muurinen, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Jaana Pelkonen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Aura Salla, Tomi Sevander, Päivi Storgård, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori

Poissa: 2

Paavo Arhinmäki, Tarja Tenkula

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Tuomas Rantasen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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

Otteet

Ote

Helsingin teatterisäätiö

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 6.6.2013 päivätyn Helsingin kaupunginteatterin peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 27 260 brm² 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

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 56 000 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 054 euroa/brm². 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/htm² eli 178 978,85 euroa/kk. Mikäli kaupunki vastaisi hankkeen rahoittamisesta, tuleva peruskorjauksen jälkeinen pääomavuokra olisi 18,60 euroa/htm² 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 m² 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

Kaupunginhallitus

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

Otteet

Ote
Helsingin teatterisäätiö

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 18.11.2013 § 1230

HEL 2013-008838 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 6.6.2013 päivätyn Helsingin kaupunginteatterin peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 27 260 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 56 000 000 euroa huhtikuun 2013 kustannustasossa.

Hanke tulee rahoittaa Helsingin teatterisäätiön lainarahoituksella.

11.11.2013 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

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 brm² 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



27.11.2013

Kaj/5

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
jouko.snellman(a)hel.fi