



## § 79

### Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kiinteistön myyminen sekä liikunta-, uimahalli- ja asuntohankkeen totuttamiseen liittyvän sopimuskokonaisuuden hyväksyminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20811/5)

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

## Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti seuraavaa:

A

1

Kaupunginvaltuusto hyväksyi SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistö-tunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m<sup>2</sup>, os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen.

2

Kaupunginvaltuusto hyväksyi liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutus sopimuksen hyväksymistä.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Kaupunginvaltuusto hyväksyi edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistökaupan edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1



Kaupunginvaltuusto hyväksyi liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018).

2

Kaupunginvaltuusto hyväksyi liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen.

Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

## Käsittely

Puheenjohtaja totesi, että esityslistalla asian liitteenä 1 ja 2 on virheellisesti sama asiakirja (kiinteistökaupan esisopimus). Liitteenä 1 olisi kuitenkin esityslistasta poiketen tullut olla SRV Rakennus Oy:n tarjous.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että oikea liite 1 on toimitettu valtuutetuille ennen asian käsittelyä sähköpostitse sekä viety sähköisenä luottamus henkilöiden käytössä olevaan luottamushenkilöportaaliin. Liite oli myös saatavilla kokoustilassa paperisena tulosteena.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 SRV Rakennus Oy:n tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Toteutus sopimus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 IBE:n tarjous.pdf
- 7 Apollo-Rakenne Oyn tarjous 25.2.2018.pdf
- 8 Jätkäsaaren väliaikaiset liikuntatilat, selvitys 12.3.2018

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

### Ote

Tarjouksen antajat

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (121 §) valita SRV Rakennus Oy:n Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi julkisena hankintana toteutetun EU:n laajuisen ideakilpailun perusteella. Kilpailumenettelyssä ei tuolloin saatu muita hyväksyttäviä tarjouksia. Helsingin hallinto-oikeus on 11.9.2017 antamallaan päätöksellä nro 17/0675 kumonnut valtuuston päätöksen.

Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttaminen on viivästynyt hallinto-oikeuskäsittelyn johdosta. Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on edelleen tarpeellista ja ajankohtaista ja niiden toteuttaminen Bunkkeriin on mainittu kaupungin strategiassa eräänä kärkihankkeena. Jätkäsaaren rakenteilla oleva koulu tulee käyttämään Bunkkerin liikuntatiloja. Liikuntatilojen ja uimahallin toteuttaminen tulee kuitenkin nähdä laajempaan liikuntainvestointina kaikkien kuntalaisten hyväksi.

Hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen kaupungin toimialat ovat yhteistyössä kartoittaneet eri etenemisvaihtoehdot Bunkkerin hankkeen edistämiseksi. Neuvotteluissa on todettu yksimielisesti, että asia tulisi valmistella yksityisoikeudellisena kiinteistökauppana hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti ja että neuvotteluja Bunkkerin hankkeen toteuttamiseksi on perusteltua jatkaa ensisijaisesti jo aiemmin kilpailulla valitun kumppanin eli SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön jo aiemmin esittämän ja kaupungin hyväksymän tarjouksen pohjalta sekä niin, että aiemmin laadittuihin sopimuksiin tehdään ainoastaan välttämättömät ns. teknisluonteiset tarkistukset. Tällä luodaan edellytykset hankkeen mahdollisimman nopealle toteutukselle, sillä merkittävät turvallisuus- ja kustannuserusteet puoltavat asian mahdollisimman nopeaa ratkaisemista.

SRV Rakennus Oy on uudistanut aiemmin tekemänsä tarjouksen ja yhtiön kanssa on saavutettu neuvottelutulos Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyvästä sopimuskokonaisuudesta. Kaupunki tekee Bunkkerin kehittäjäksi, suunnittelijaksi ja rakentajaksi esitettävän toteuttajan eli SRV Rakennus Oy:n kanssa kokonaisvastuullisen toteutus sopimuksen yksityisistä asuintiloista ja kaupungin käyttöön tulevista uimahalli- ja liikuntatiloista muodostuvan kokonaisuuden toteuttamisesta. Toteuttaja vastaa kiinteistön toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista lukuun ottamatta kaupungin käyttöön toteutettavia uimahalli- ja liikuntatiloja, joiden toiminnallinen sisältö, tilaohjelma ja laatutaso on määritelty kaupungin toimesta. Hankesuunnitelman mukaan Bunkkerin uimahalli- ja liikuntatilat toteutetaan kaupungille vuokratiloina siten, että vuokrattavia



tiloja on yhteensä noin 13 080 htm2. Kaupunki tekee vuokratiloista määräaikaisen 25 vuoden pituisen vuokrasopimuksen, johon sisältyy osto-optio. Bunkkerin kiinteistö myydään kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti SRV Rakennus Oy:lle yhteensä vähintään 22,71 miljoonan euron kauppahinnalla.

SRV Rakennus Oy on aktiivisesti edistänyt Bunkkerin hankekokonaisuuden toteutussuunnittelua valtuuston hankintapäätöksen jälkeen ja sillä on suunnittelulliset, rahoitukselliset ja muut edellytykset hankkeen rakentamisen nopealle aloittamiselle. Bunkkerin tonttia koskeva asemakaava perustuu SRV Rakennus Oy:n kilpailussa esittämiin ja neuvotteluvaiheessa jatkotyöstettyihin suunnitelmiin, jotka täyttävät kaupungin asettamat kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset ja toiminnalliset tavoitteet sekä vaatimukset. SRV Rakennus Oy:n valintaa Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi ja kiinteistön ostajaksi voidaan näin ollen pitää kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisena ja kokonaistaloudellisesti perusteltuna valintana.

## Esittelijän perustelut

### Jätkäsaaren Bunkkeri

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaarella sijaitsevan, voimassaolevan asemakaavan muutoksen nro 12173 mukaisen tontin (YUA) 20811/5, jolla Bunkkeri-niminen rakennus sijaitsee. Rakennuksen koko on nykyisellään noin 38 800 m2.

Vuonna 1972 valmistunut kappaletavaravarasto, Bunkkeri, on suuren kokonsa ja lujan rakenteensa johdosta muunneltavissa asuinalueen palvelutoimintojen käyttöön. Sijaintinsa ja joukkoliikenneyhteyksien johdosta rakennukseen sijoitettavat toiminnot ovat Jätkäsaaren lisäksi myös laajemmin saavutettavissa. Rakennus sijaitsee toteutettavan liikuntapuiston vieressä ja muodostaa sen kanssa toimivan kokonaisuuden.

### Liikuntatilojen ja uimahallin hankesuunnitelma

Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilojen ja uimahallin toteuttamisesta vuokratiloina on laadittu 4.1.2016 päivätty hankesuunnitelma. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2016 (121 §). Hallinto-oikeus on sittemmin jäljempänä tarkemmin selostetulla tavalla kumonnut valtuuston päätöksen.

Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on edelleen ajankohtaista ja tarpeellista. Tästä syystä vuonna 2016 hyväksytyn hankesuunnitelman pohjalta on laadittu päivitetty hankesuunnitelma, joka



koskee Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilojen ja uimahallin toteuttamista vuokratiloina. Päivitetty hankesuunnitelma on liitteenä 4.

Hankesuunnitelman mukaan tiloihin saneerattaisiin liikuntatiloja yhteensä 8 130 htm<sup>2</sup> sekä uimahallitiloja 4 950 htm<sup>2</sup>. Vuokrattavia tiloja olisi siten yhteensä 13 080 htm<sup>2</sup>. Kaupunki vuokraisi tilat hankkeen investoritilata 25 vuoden määräaikaisella sopimuksella 10 vuoden vuokra-ajan jatko optioin. Hankesuunnitelman mukaan liikuntatilojen ja uimahallin käyttömenot olisivat yhteensä noin 5,53 milj. euroa/vuosi ja tulot noin 3 milj. euroa/vuosi.

Bunkkeriin toteutettavat liikuntatilat ja uimahalli palvelisivat Jätkäsaaren kaupunginosan lisäksi koko eteläistä ja läntistä kantakaupunkia, joten sillä on huomattava merkitys koko kaupungin liikuntapalveluille. Helsingissä on tarve Bunkkerin kaltaiselle uima- ja monitoimihallille vapaaharjoittelun, ohjatun liikunnan ja liikuntaseurojen käyttöön.

Bunkkerin uimahallin käyntimäärätavoite on 320 000 käyntikertaa vuodessa. Bunkkeriin tuleva uimahalli helpottaa oleellisesti Helsingissä olevaa uimahallien vesipinta-alan puutetta. Bunkkerin muut liikuntatilat tulevat palvelemaan useiden eri lajien harrastajia. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa monenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikunnan harrastamiseen.

Rakenteilla olevaan viereiseen kouluun ei toteuteta erikseen omia liikuntatiloja, vaan se käyttää Bunkkerin liikuntasaleja. Monitoimitilojen arvioitu käyntimäärä on 400 000 käyntikertaa/vuosi. Bunkkeria voidaan lähes verrata monitoimitilojen osalta Myllypuron Liikuntamylyyn ja Töölön Kisahalliin, jotka liikuttavat vuodessa ihmisiä yhteensä yli miljoonan liikuntasuorituksen edestä.

#### Toteuttajan valinta

#### Valinnan aiemmat vaiheet

Hankintalain mukaisena julkisena hankintana järjestetty Bunkkerin toteutuskilpailu

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (366 §) Länsisataman Jätkäsaaren nk. Bunkkerin kaksivaiheisen toteutuskilpailun järjestämisestä ja rakennusoikeuden vähimmäismyyntihintojen vahvistamisesta. Kilpailu toteutettiin julkisena hankintana käyttäen rajoitettua menettelyä, sillä kilpailun voittajan oli toteutettava osana kilpailualueen toteutusta myös hankintayksikölle (kaupungille) julkiseen käyttöön tulevia liikunta- ja uimahallitiloja.

Toteutuskilpailun tavoitteena oli löytää Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle Bunkkerille uusi omistaja, joka kehittäisi ja suunnittelisi Bunk-



kerin rakennukseen monipuolisen tilakokonaisuuden ja toteuttaisi rakennukseen kaupungin tarvitsemat liikuntatilat kaupungin antamaan määräaikaan mennessä kaupungin hyväksymän tilaohjelman mukaisesti kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla. Edelleen toteutuskilpailun ehtojen mukaan kaupunki sitoutuisi tekemään mainituista, mm. koulujen käyttöön tulevista liikunta- ja uimahallitiloista määräaikaisen 25 vuoden vuokrasopimuksen.

Toteutuskilpailun ensimmäisestä vaiheesta, kilpailuun osallistujien valinnasta ja kilpailun jatkamisesta päätettiin kiinteistölautakunnassa 28.4.2015 (196 §). Tuolloin kiinteistölautakunta päätti valita Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun ensimmäisen vaiheen perusteella tarjoajaksi ilmoittautumispyynnön mukaisen osallistumishakemuksen tehneen ja vähimmäisvaatimukset täyttävän SRV Rakennus Oy:n (jäljempänä myös yhtiö). Hankintamenettely eteni tämän jälkeen niin, että toteutuskilpailun tarjouspyyntö lähetettiin 8.1.2016 yhtiölle. SRV Rakennus Oy jätti puolestaan 3.2.2016 kaupungille ehdollisen tarjouksen Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamisesta. Tarjouksen ehdollisuuden vuoksi ja hankintamenettelyn määrämuotojen noudattamiseksi kiinteistölautakunta päätti 25.2.2016 (75 §), että toteutuskilpailussa siirrytään rajoitetusta hankintamenettelystä neuvottelumenettelyyn.

Kiinteistötoimi ja SRV Rakennus Oy neuvottelivat helmi-maaliskuussa 2016 tarvittavat muutokset ja tarkistukset Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttamiseen liittyvään sopimuskokonaisuuteen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä yhtiöltä pyydettiin tarjousta 29.3.2016. SRV Rakennus Oy jätti lopullisen Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttamista koskevan tarjouksensa 31.3.2016.

#### Kaupunginvaltuuston päätös toteutuskilpailun ratkaisemisesta

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (121 §) valita SRV Rakennus Oy:n Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajaksi. Tuolloin kaupunginvaltuusto päätti muun ohella myös oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön tekemän tarjouksen mukaisesti Bunkkeria koskevat toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan. Toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisella lopullisella kiinteistökaupalla yhtiölle tai sen määräämälle myytäisiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20811 ohjeellinen tontti 2 ja sillä sijaitseva Bunkkerin rakennus 22 711 000,00 euron kauppahinnalla.

Edelleen kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä päätöksen liitteenä olleen Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uima-



hallitilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 18 915 bruttoneliometriä ja 13 080 huoneistoneliometriä. Kaupunginvaltuusto päätti vielä, että kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan samalla tekemään päätösesityksen liitteenä olleen vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukainen vuokrasopimus liikunta- ja uimahallitiloista hankesuunnitelman ja siihen liittyvän SRV Rakennus Oy:n pääomavuokrista tekemän tarjouksen mukaisesti 25 vuoden määräajaksi. Tarjouksen mukaan liikuntatilojen vuokra olisi 18,00 euroa huoneistoneliometriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliometriltä. Tilakeskus olisi oikeutettu vuokraamaan nämä tilat edelleen liikuntavirastolle samoin ehdoin ja vuokrin lisättyinä 0,50 euroa neliometriltä maksettavalla kuukausittaisella asiantuntijapalkkiolla. Pääomavuokran määrä olisi sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritely pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

#### Helsingin hallinto-oikeuden päätös

Helsingin hallinto-oikeus on 11.9.2017 antamallaan päätöksellä nro 17/0675/2 kumonnut edellä mainitun Helsingin kaupunginvaltuuston 11.5.2016 (121 §) tekemän päätöksen.

Hallinto-oikeuden päätöksen osalta voidaan todeta, että Helsingin kaupunki kilpailutti hankkeen kokonaisuudessaan julkisista hankinnoista annetun lain mukaisesti, koska kaupunki katsoi, että hankkeen päätarjouksena oli liikunta- ja uimahallitilojen rakentaminen Helsingin kaupungin käyttöön eikä kiinteistön ja rakennusoikeuden myyminen SRV Rakennus Oy:lle. Kiinteistökaupan katsottiin olleen jakamaton osa koko hankekokonaisuutta. Perusteluissaan myös hallinto-oikeus arvioi, että kyseessä on jakamaton kokonaisuus.

Päätöksessään hallinto-oikeus katsoi kuitenkin kaupungin kannasta poiketen, että vaikka liikunta- ja uimahallitilat ovat olleet hankkeessa merkittävässä osassa, hankkeessa on kuitenkin pääasiallisesti ollut kyse kiinteistön ja asuinrakennusoikeuden myymisestä. Edellä mainitun perusteiden hallinto-oikeus katsoi, ettei Bunkkerin hankekokonaisuus kuulunut julkisista hankinnoista annetun lain soveltamisalaan vaan asiassa olisi tullut noudattaa kuntalain (410/2015) 130 §:stä ilmeneviä periaatteita kiinteistöjen luovutuksesta. Näihin periaatteisiin kuuluu olennaisena osana, että puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

#### SRV Rakennus Oy:n valinta hankkeen toteuttajaksi

Hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen kaupunki keskeytti toistaiseksi neuvottelut ja muut toimenpiteet SRV Rakennus Oy:n kanssa.



Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu, rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus sekä kaupunginkanslian oikeuspalvelut ja talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikkö ovat hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen kartoittaneet vaihtoehdot Bunkkerin hankkeen edistämiseksi. Neuvotteluissa on todettu yksimielisesti, että ottaen muun ohella huomioon Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyvät kiireellisyysnäkökohdat, asia tulisi valmistella yksityisoikeudellisena kiinteistökauppana kuntalain 130 §:n säännökset huomioon ottaen kuten hallinto-oikeus on päätöksellään linjannut.

Kaupungin toimialat ovat lisäksi olleet yksimielisiä siitä, että neuvottelu- ja Bunkkerin hankkeen toteuttamiseksi on ollut perusteltua jatkaa ensisijaisesti jo aiemmin kilpailulla valitun kumppanin eli SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön jo aiemmin esittämän ja kaupungin hyväksymän tarjouksen pohjalta. Bunkkerin hankkeen edistäminen jo aiemmin hyväksytyin tarjouksen ja suunnitelmien pohjalta luo edellytykset hankkeen mahdollisimman nopealle toteutukselle. SRV Rakennus Oy on lisäksi hallinto-oikeuskäsittelyn aikana oma-aloitteisesti ja omalla riskillään edistänyt hankkeen suunnittelua. Etenemistapaa puoltaa lisäksi se, että järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ei saatu aikanaan kuin yksi vähimmäisvaatimukset täyttävä tarjoaja eli SRV Rakennus Oy.

Kuntalain 130 § ei aseta kunnalle yleistä kiinteistön kilpailuttamisvelvollisuutta. Kaupungin on harkintavaltansa nojalla mahdollista myydä kiinteistö valitsemalleen ostajalle, kunhan kohteen markkinahinta selvitetään riippumattoman asiantuntijan toimesta.

#### Neuvottelut ja SRV Rakennus Oy:n uudistama tarjous

SRV Rakennus Oy:n kanssa on edellä valitun valmistelulinjauksen mukaisesti käyty neuvottelut Bunkkerin kiinteistön myymiseksi sekä liikuntatila- ja uimahallihankkeen toteuttamiseksi. Neuvottelujen keskeisenä lähtökohtana on ollut SRV Rakennus Oy:n vuonna 2016 tekemä tarjous sekä se, että jo aiemmin laadittuihin sopimuksiin tehdään ainoastaan ns. teknisluonteiset tarkistukset. Tarkistukset ovat välttämättömiä muun muassa ajan kulumisen ja hallinto-oikeus käsittelyn aikana tehtyjen hankkeen edistämiseen tähtäävien toimenpiteiden vuoksi.

SRV Rakennus Oy:n kanssa on saavutettu neuvottelutulos. Neuvottelutulokseen perustuen SRV Rakennus Oy on 19.2.2018 päivätyllä kirjeellä uudistanut vuonna 2016 tekemänsä tarjouksen. Tarjous sekä sen uudistamista koskeva kirje ovat liitteenä 1.

#### Arviolausunnot





Ennen neuvotteluiden aloittamista kaupunki on tilannut kolmelta riippumattomalta arvioitsijalta (Catella Property Oy, Newsec Valuation Oy ja GEM Property Oy) arviolausunnon Jätkäsaaren Bunkkerin eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arvioinnin lähtökohtana on ollut, että kohde arvioidaan SRV Rakennus Oy:n aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä jättämän tarjouksen ja siihen sisältyneen ideasuunnitelman sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä ottaen lisäksi muun ohella huomioon jo aiemmin neuvotellut sopimukset, niihin sisältyvät velvoitteet ja sen, että kaupunki tulee liikunta- ja uimahallitilojen vuokralaiseksi.

Arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että SRV Rakennus Oy:n vuoden 2016 keväällä jättämä tarjous (kokonaishinnaltaan yhteensä 22 711 000,00 euroa) täyttää edelleen kohteen myyntiin liittyvän markkinaehtoisuuden edellytyksen, kun huomioidaan saatujen arvioiden keskiarvo sekä arviointitarkkuuden vaihteluvälit.

Kaupunki oli jo aiemmin hankkinut ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arviolausunnon (Jones Lang LaSalle Finland Oy, 7.1.2016) kohteen liikunta- ja uimahallitilojen vuokratasosta. Lisäksi kaupunki on tilannut kyseiseltä ulkopuoliselta arvioitsijalta lisälausunnon (Jones Lang LaSalle Finland Oy, 4.12.2017), jonka mukaan aiemmin annettu vuokratasolausunto on edelleen pätevä.

Edellä mainittuun viitaten voidaan todeta, että SRV Rakennus Oy:n 31.3.2016 päivätty ja 19.2.2018 uudistama tarjous vastaavat kohteen käypää markkinahintaa.

#### Kiinteistökaupan esisopimus ja kauppahinta

Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen on perusteltua tehdä SRV Rakennus Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimus, jota koskeva luonnos on liitteenä 2.

Neuvotteluiden perusteella päivitetyn kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan SRV Rakennus Oy:lle ja/tai sen perustamalle/perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun myydään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 tontti 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, os. Hampurinkuja) siten, että tontin kauppahinta on yhteensä vähintään 22 710 000,00 euroa. Kaupungilla on ehtojen mukaan oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli lainvoimaisen rakennusluvan mukaan rakennusoikeutta käytettäisiin enemmän kuin esisopimukseen on asemakaavaan perustuen merkitty.

Eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien yksikköhinnat ovat edelleen aiemmin vuonna 2016 saadun tarjouksen mukaiset, mutta nyt vähimmäiskauppahinnan perusteena on sittemmin voimaan tul-



leen asemakaavan osoittama kerrosala, minkä johdosta vähimmäis-kauppahinta on vuonna 2016 hyväksytyyn tarjoukseen nähden alentunut tuhannella eurolla.

Tontin kauppahinta maksettaisiin neljässä osassa esisopimuksen kohdasta 7. tarkemmin ilmenevällä tavalla. Kaupunki hankkii pankkitakauksin tai kiinteistöpanttioikeuden nojalla tarvittavat ja riittävät vakuudet tontin loppukauppahinnan maksamisen varmistamiseksi.

Esisopimuksen kohdasta 5. ilmeneviin kiinteistökaupan tekemisen edellytyksiin on tehty välttämättömät ajan kulumisen vuoksi tarpeelliset päivitykset, sillä alkuperäiset päivämäärät olivat jo umpeutuneet. Muilta osin kiinteistökaupan esisopimukseen tehdyt tarkistukset koskevat muun muassa esisopimuksen voimassaoloaikaa sekä sen irtisanomisen määräaikojen siirtoa.

## Toteutussopimus

Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen on perusteltua tehdä SRV Rakennus Oy:n kanssa toteutussopimus, jota koskeva luonnos on liitteenä 3.

Toteutussopimuksen mukaan SRV Rakennus Oy sitoutuu noudattamaan Bunkkerin hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa muun ohella toteutussopimuksen ja aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä laadituista tarjousasiakirjoista sekä jättämästään tarjouksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja ja periaatteita. Hanke toteutettaisiin SRV Rakennus Oy:n kokonaisvastuuperiaatteella niin, että se toteutetaan laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti sekä mahdollisimman nopeasti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. SRV Rakennus Oy on velvollinen hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen se vastaisi kustannuksellaan kaikista hankkeen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeen toteutuksen valvonnasta. Kaupungilla olisi kuitenkin oikeus kustannuksellaan nimetä hankkeeseen oma edustajansa, joka valvoo kaupungin etua suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana ja jolla on oikeus osallistua muun muassa suunnittelu- ja työmaakokouksiin. Bunkkerin hankkeen suunnittelua ja toteutusta koordinoitaisiin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa.

Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen mukaisesti SRV Rakennus Oy sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan Bunkkeriin ja kaupungin käyttöön liikunta- ja uimahallitilat osapuolten välillä neuvotellun vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaiseen laatu- ja varustetasoon. Vuokrasopimuksen sisältöä on selostettu jäljempänä.



Vuokrasopimus tultaisiin allekirjoittamaan tontin lopullisen kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä. Edelleen neuvotellun toteutussopimuksen mukaisesti Bunkkeriin uudisrakennushankkeena toteutettavan hankekokonaisuuden tulee olla kokonaisuudessaan valmis viimeistään seitsemän vuoden kuluessa tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien, uimahalli- ja liikuntatilojen aikaisemmista valmistumisen ajankohdista on sovittu tarkemmin vuokrasopimuksessa.

## Vuokrasopimus

Neuvottelutulokseen ja uudistettuun tarjoukseen perustuen on lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä perusteltua tehdä Bunkkeriin saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskeva vuokrasopimus, jota koskeva luonnos on liitteenä 5.

Vuonna 2016 hyväksytyyn vuokrasopimusluonnokseen nähden päivitetty vuokrasopimusluonnos sisältää lähinnä vuokratilojen valmistumisen määräaikojen siirtoja koskevia muutoksia. Aiemmat määräajat perustuivat toteutuskilpailun ehtoihin ja huhtikuussa 2016 lopullisesti sovituihin vuokratilojen valmistumisen ehdollisiin määräaikoihin. Tavoitteena oli tuolloin, että koulun liikuntatilat valmistuisivat Jätkäsaaren peruskoulun valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Hankkeen toteuttaminen on kuitenkin viivästynyt hallinto-oikeus käsittelyn johdosta. Nyt neuvotellun vuokrasopimuksen mukaan vuokratilojen tulisi 2. – 3. kerroksen koulun liikuntatilojen osalta valmistua viimeistään 1.6.2021 sekä 1. kerroksen uimahalli- ja liiketilojen osalta viimeistään 1.6.2022, mikäli tonttia koskeva kiinteistökauppa voitaisiin esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä toteuttaa viimeistään 1.6.2019 mennessä. Vuokrasopimukseen sisältyy edelleenkin ehto vuokratilojen valmistumisen määräaikojen siirtämisestä, mikäli tontin lopullisen kiinteistökaupan tekeminen viivästyy.

Muilta osin vuokrasopimukseen ei tehdä sisällöllisiä muutoksia, vaan kaupunki sitoutuisi edelleen vuokraamaan tilat määräaikaisella 25 vuoden mittaisella vuokrasopimuksella SRV Rakennus Oy:n aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun perusteella tekemän tarjouksen mukaiseen hintaan. Vuokrasopimukseen sisältyy optio vuokrakauden jatkamisesta kymmenellä vuodella sekä optio tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostamisesta vuokrasopimuksesta tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Bunkkerin hankkeen toteuttamiseen liittyviä muita keskeisiä tietoja ja avainlukuja

### Asemakaava- ja tonttitiedot



Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12173 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 15.6.2016 ja se on tullut voimaan 5.6.2017. Asemakaavan muutos mahdollistaa Jätkäsaaren Bunkkerin kehittämisen suunniteltuun asuin-, uimahalli-, liikunta- ja liiketiläkäyttöön.

Jätkäsaaren Bunkkerin hanketta varten on asemakaavan muutoksessa kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä asuinrakennusten tontti (YUA) 20811/5. Tontin 20811/5 rakennusoikeus on yhteensä 34 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräysten mukaan julkisille rakennuksille sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 14 000 k-m<sup>2</sup> ja asunnoille sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on puolestaan 20 500 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 300 k-m<sup>2</sup> rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muksi asiakaspalvelutiloiksi. Tonttia palvelevat autopaikat sijoitetaan tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja tontin piha-alueelle.

Tontin 20811/5 pinta-ala on 8 571 m<sup>2</sup> ja osoite Hampurinkuja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.7.2017.

Tehty lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemiseksi

Tontit-yksikön päällikkö päätti 29.6.2017 (68 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 hyväksytyt tonttijaon nro 12987 mukaisen tontin 5 (pinta-ala noin 8 571 m<sup>2</sup>, os. Hampurinkuja) SRV Rakennus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten päätöksen liitteestä ilmenevin ehdoin ajaksi 1.7.2017 – 30.6.2018.

Rakennuslupatilanne

SRV Rakennus Oy:llä on voimassa oleva rakennuslupa uimahalli- ja liikuntatilojen toteuttamiseksi ja valmius edetä nopealla aikataululla asuntorakentamista koskevaan lupakäsittelyyn.

Bunkkerin investointi- ja tulovaikutukset suunnitelmien mukaisessa käytössä

Bunkkerin hankkeen toteuttamisella ei ole vaikutusta kaupungin investiohjelmaan. Bunkkerin rakennuksen laskennallisen korjausvelan on arvioitu olevan noin 35 milj. euroa, mikä hankkeen toteutuessa poistuu.

Neuvotellun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan kaupunki saisi kiinteistökaupan kauppahintana noin 22,7 milj. euroa. Kauppahinta maksetaan neljässä erässä. Kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu viiden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuus (ent. liikuntavirasto) on aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä ar-



vioinut, että uimahalli- ja liikuntatilojen pääsylipputulot tulisivat olemaan noin 3,0 milj. euroa vuodessa.

#### Vuokravaikutus ja vaikutus käyttötalouteen

Käyttömenojen on aiemmin järjestetyn toteutuskilpailun yhteydessä arvioitu olevan noin 5,531 milj. euroa vuodessa. Pääomavuokran suuruus on saadun tarjouksen mukaan 3,241 milj. euroa vuodessa. Muiden käyttömenojen suuruudeksi on arvioitu 0,8 milj. euroa vuodessa ja henkilöstökuluiksi 1,5 milj. euroa vuodessa. Edellä mainittuihin lukuihin ei ole tullut muutoksia, sillä hankkeen kokonaislaajuus on pysynyt ennallaan. Pääomavuokra pääomitettuna kiinteälle 25 vuoden vuokra-ajalle on yhteensä noin 47,7 miljoonaa euroa.

#### Hankkeen aikataulusta ja väliaikaiset liikuntatilat

Alustavien arvioiden mukaan on mahdollista, että Bunkkerin hankkeen toteuttaminen voisi alkaa rakennuksen purkutöillä aikaisintaan loppukevään 2018 aikana. Neuvotellun vuokrasopimuksen mukaisesti liikuntatilojen tulisi valmistua viimeistään 1.6.2021 mennessä. Bunkkeriin uudisrakennushankkeena toteutettavan hankekokonaisuuden tulisi olla kokonaisuudessaan valmis viimeistään seitsemän vuoden kuluessa tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Koulun liikuntatilojen valmistumisen määräajan siirtäminen tuonnemmaksi merkitsee väistämättä sitä, että koulua varten joudutaan järjestämään väliaikaiset liikuntatilat muualta sen lähistöltä. Kaupunginkanslian aluerakentamisprojekti yhdessä kaupungin eri toimialojen kanssa selvittää parhaillaan tarkoituksenmukaisinta ratkaisua koulun väliaikaisten liikuntatilojen järjestämiseksi.

#### Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n tarjous Bunkkerin toteuttamisesta

Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy (jäljempänä IBE) on ilmaissut kiinnostuksensa Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamiseksi. IBE on jättänyt kaupungille 5.3.2018 päivätyn Bunkkerin konversiota koskevan tarjouksen, joka korvaa IBE:n aiemmin 13.2.2018 tehdyn tarjouksen. Tarjous on liitteenä 6.

IBE on vuonna 2012 perustettu yritys, jonka toimialana on asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen. Yhtiön kotipaikka on Espoo. Suomen Asiakastieto Oy:n palvelusta saatavien tietojen mukaan yrityksen palveluksessa on yksi henkilö, eikä sillä tilinpäätöstietojen perusteella ole ollut toimintansa aikana liikevaihtoa. Toiminnan tulos on ollut vuosina 2012-2016 tappiollista. Tilinpäätösanalyysin mukaan yhtiön vakavaraisuus on omavaraisuusasteella mitattuna heikko. Yhtiön taseen lop-



pusumma vuonna 2016 oli noin 10,9 milj. euroa, mutta se on huomattavan velkainen.

Käytössä olevien tietojen perusteella voidaan todeta, että IBE on Bunkkerin konversiohankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen sekä taloudellisilta että henkilöresursseiltaan hyvin pieni yritys eikä sillä ole referenssejä vastaavan tyyppisistä hankkeista. IBE esittää alkuperäisessä tarjouksessaan referensseinään listauksen EKE Group:n (EKE-Finance Oy:n aputoiminimi) hankkeista. EKE Finance Oy ei kuitenkaan ole tarjouksen tekijä eikä tarjous sisällä EKE Finance Oy:n ilmoitusta siitä, että kyseinen yritys olisi IBE:n yhteistyökumppani tässä hankkeessa. Alkuperäinen tarjous sisältää selvityksen IBE:n latvialaisen tytäryhtiön ta- seesta, mutta yhtiön roolia Bunkkerin hankkeessa ei tarkemmin tuotu esiin.

IBE:n korvaava tarjous perustuu tarjouksen 13.2.2018 liitteenä ole- vaan 5.2.2018 päivättyyn viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelman mu- kaan liikunta- ja uimahallitilojen laajuus olisi noin 15 000 m<sup>2</sup> ja asunto- jen noin 20 000 m<sup>2</sup> (n. 300 asuntoa). Lisäksi suunnitelmaan sisältyy noin 510 autopaikkaa, jotka toteutettaisiin Bunkkerin rakennuksen ker- roksiin 2-4.

Viitesuunnitelman osalta voidaan todeta, että suunnitelma on vielä mo- nelta osin ideatasolla ja sisältää huomattavan määrän laadullisia ja toi- minnallisia puutteita. Tarjous ei myöskään sisällä tarkempia laatumää- rittelyjä. Suunnitelman toteutuskelpoisuuteen liittyy näin ollen merkittä- viä avoimia kysymyksiä. Näiden selvittäminen edellyttäisi todennäköi- sesti merkittäviä panostuksia jatkosuunnitteluun, joka ei edistäisi uima- halli- ja liikuntatilojen nopeaa toteutusta.

Tarjouksen mukaan IBE ostaisi Bunkkerin kiinteistön, rakennuttaisi lii- kunta- ja uimahallitilat ja vuokraisi tilat kaupungille 25+10 vuoden vuok- rasopimuksella. Tontin ostohinnaksi esitetään yhteensä 27,54 milj. eu- roa. Asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 1 080 euroa/k.m<sup>2</sup> ja uimahalli- ja liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhin- naksi muodostuisi noin 360 euroa/k-m<sup>2</sup>. Toteutettavista pysäköinti- ja huoltotiloista (yhteensä 510 autopaikkaa) ei maksettaisi kaupungille erillistä korvausta. Tarjouksen mukaan liikunta- ja uimahallitilojen pää- omavuokra olisi yhteensä 3,26 milj. euroa.

Tarjous sisältää maininnan nimetystä rahoittajatahosta. Kyseinen ra- hoittajataho on ilmaissut kiinnostuksensa projektia kohtaan vain hyvin yleisellä tasolla, eikä ilmoitusta pitää esimerkiksi rahoitussitoumuksena taikka sitoumuksena Bunkkerin toteuttamisen edellyttämän sopimusko- konaisuuden ehtoihin. Tarjouksen liitteenä esitetyt rakennustapaselos-



tus, rakennesuunnitteluratkaisut sekä kuvaukset taloteknisistä järjestelmistä ovat varsin alustavia.

IBE:n tarjous poikkeaa lähtökohdiltaan kaupunginvaltuuston 11.5.2016 hyväksymästä hankesuunnitelmasta sekä SRV Rakennus Oy:n tarjouksesta. Tarjousten vertaileminen on siten vaikeaa. Vertailua vaikeuttaa edelleen se, että IBE:n tarjous perustunee edellä mainituin tavoin vielä monelta osin keskeneräisiin suunnitelmiin, josta johtuen suunnitelmaan jouduttaisiin toteutuskelpoisuuden saavuttamiseksi suurella todennäköisyydellä tekemään merkittäviä muutoksia ja täydennyksiä, joilla olisi todennäköisesti huomattavia vaikutuksia myös rakentamiskustannuksiin.

IBE:n Bunkkerin rakennuksen konversiota koskevaa tarjousta ei voi pitää riittävän uskottavana eikä sitä voida suunnitelmien keskeneräisyyden, tarjouksen tekijään liittyvien taloudellisten- ja henkilöriskien ja muutoin avoimeksi jäävien kysymysten vuoksi pitää kaupungin kannalta perusteltuna. Tarjouksen ottaminen Bunkkerin kiinteistön luovutuksen sekä liikunta- ja uimahallitilojen toteuttamisen lähtökohdaksi ei edistäisi Bunkkerin liikunta- ja uimahallitilojen nopeaa toteuttamista eikä käyttöönottoa. IBE:n tarjous ei anna aihetta enempään toimenpiteisiin.

#### Apollo-Rakenne Oy:n tarjous Bunkkerin toteuttamisesta

Apollo-Rakenne Oy (jäljempänä Apollo) on ilmaissut kiinnostuksensa Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamiseksi. Apollo on jättänyt kaupungille 25.2.2018 päivätyn Bunkkerin hankintaa sekä liikunta- ja uimahallitilojen vuokraamista koskevan tarjouksen. Tarjous on liitteenä 7.

Apollo on vuonna 2000 perustettu yritys, jonka toimialana on asuin- ja muiden rakennusten rakentaminen. Yhtiön kotipaikka on Helsinki. Suomen asiakastieto Oy:n palvelusta saatavien tietojen mukaan yrityksen henkilökuntaluokka on 0-4 henkilöä. Yhtiön viimeinen tilinpäätöstieto on vuodelta 2011, jolloin sen liikevaihto oli 33 tuhatta euroa. Yhtiön taloudellisen tilanteen arvioiminen käytössä olevien tietojen perusteella on käytännössä mahdotonta.

Käytävissä olevien tietojen perusteella voidaan todeta, että myös Apollo on Bunkkerin hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen sekä taloudellisilta että henkilöresursseiltaan hyvin pieni yritys eikä sillä ole referenssejä vastaavan tyyppisistä laajoista ja rakennusteknisesti erittäin haastavista ns. hybridihankkeista. Tiedossa olevat referenssikohdeet ovat hyvin vanhoja ja koskevat asuntohankkeita. Apollo esittää tarjouksessaan, että sen sijoittajatahot ovat varanneet riittävät varat hankkeen läpiviemiseksi. Tarjouksessa ei kuitenkaan yksilöidä, keitä nämä sijoittajatahot mahdollisesti ovat.



Apollo tarjoaa Bunkkerista 30 milj. euroa sekä tarjoutuu tekemään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan esittämin ehdoin kauppa- ja vuokrasopimukset. Apollon tarjous sisältää pohjapiirroksen sekä liikunta- että uimahallitilojen kerroksesta, mutta tarjous ei sisällä kattavaa koko hankkeen viitesuunnitelmaa eikä muita tietoja, joiden perusteella voitaisiin arvioida tarjouksen realistisuutta.

Apollon tekemä tarjous on sisällöllisesti hyvin puutteellinen. Tarjouksesta puuttuu kokonaisuudessaan Bunkkerin arkkitehtoninen ja kaupunkikuvallinen tarkastelu. Tarjouksessa ei myöskään esitetä millaisin ratkaisuin asuntorakentaminen tullaan toteuttamaan tai miten sen ja uimahallin sekä liikuntatilojen toiminnalliset tarpeet tullaan sovittamaan yhteen. Edelleen tarjous ei sisällä tarkempia laadullisia määrittelyjä, tai sitten näitä esitetään vain joiltain osin. Apollon tarjousta ei siten voida verrata SRV Rakennus Oy:n tekemään tarjoukseen. Apollon Bunkkerin toteuttamista koskevaa tarjousta ei voi pitää uskottavana eikä sitä voida sen merkittävien puutteiden ja avoimeksi jäävien kysymysten vuoksi pitää kaupungin kannalta perusteltuna. Apollon tarjous ei näin ollen anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

Lopuksi

Länsisataman Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttaminen on viivästynyt hallinto-oikeuskäsittelyn johdosta. Liikuntatilojen ja uimahallin saaminen Jätkäsaareen on edelleen tarpeellista ja ajankohtaista ja niiden toteuttaminen Bunkkeriin on mainittu kaupungin strategiassa eräänä kärkihankkeena. Bunkkerin hankkeen toteuttamisen aloittamisella on kiire. Tarvittavat rakennuksen purkutyöt tulisi pystyä tekemään mahdollisimman täysimääräisesti ennen ympäröivien kiinteistöjen valmistumista, jotta voidaan taata purkutöiden mahdollisimman turvallinen toteuttaminen. Hankkeen viivästyminen merkitsee sitä, että kaupungille aiheutuu jatkuvasti lisäkustannuksia, koska se joutuu tällöin vastaavasti järjestämään korvaavat väliaikaiset koulun liikuntatilat pidemmältä ajalta. Merkittävät turvallisuus- ja kustannusperusteet puoltavat asian mahdollisimman nopeaa ratkaisua.

SRV Rakennus Oy on vuonna 2016 valittu julkisena hankintana toteutetun EU:n laajuisen ideakilpailun perusteella Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi. Kilpailumenettelyssä ei tuolloin saatu muita hyväksyttäviä tarjouksia. Bunkkerin tonttia koskeva asemakaava perustuu SRV Rakennus Oy:n kilpailussa esittämiin ja neuvotteluvaiheessa jatkotyöstettyihin suunnitelmiin, jotka täyttävät kaupungin asettamat kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet sekä vaatimukset. Voimassa oleva asemakaava on laadittu SRV Rakennus Oy:n kanssa kumppanuuskaavoituksena. Yhtiö on aktiivisesti edistänyt Bunkkerin hankekokonaisuuden suunnittelua hankintapäätöksen jälkeen ja sillä on suun-





nittelulliset, rahoitukselliset ja muut edellytykset hankkeen rakentamisen nopealle aloittamiselle. SRV Rakennus Oy:n valintaa Bunkkerin hankekokonaisuuden toteuttajaksi ja kiinteistön ostajaksi on pidettävä tarkoituksenmukaisena ja kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti perusteltuna.

Esitys on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan sekä kaupunginkanslian yhteistyönä.

Kaupunginhallituksen kokouksessa on asiantuntijoina läsnä projektinjohtaja Outi Sääntti, tiimipäällikkö Matti Kajiansinkko, liikuntapaikkapäällikkö Petteri Huurre sekä tonttipäällikkö Sami Haapanen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Toteutussopimus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 IBE:n tarjous.pdf
- 7 Apollo-Rakenne Oyn tarjous 25.2.2018.pdf
- 8 Jätkäsaaren väliaikaiset liikuntatilat, selvitys 12.3.2018

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksen antajat

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 12.03.2018 § 138

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



---

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

1

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m<sup>2</sup>, os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen.

2

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hyväksymistä.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018).

2

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen.



Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

#### Käsittely

12.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat tonttipäällikkö Sami Haapanen, projektinjohtaja Outi Sääntti, liikuntapaikkapäällikkö Petteri Huurre ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä täydensi ehdotustaan siten, että liitteeksi 8 lisätään selvitys Jätkäsaaren väliaikaisista liikuntatiloista.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän täydennetyt ehdotuksen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunta 06.03.2018 § 112

HEL 2018-002162 T 10 01 01 01

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

A

1

SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) 31.3.2016 päivätyn ja 19.2.2018 uudistetun liitteenä 1 olevan Länsisataman (20) Jätkäsaaren korttelin nro 20811 tonttia nro 5 (kiinteistötunnus 91-20-811-5, pinta-ala 8 571 m<sup>2</sup>, os. Hampurinkuja), sillä olevaa nk. Bunkkerin rakennusta sekä rakennukseen saneerattavia liikunta- ja uimahallitiloja koskevan tarjouksen hyväksymistä.

2

Liitteenä 2 olevan luonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja liitteenä 3 olevan luonnoksen mukaisen toteutussopimuksen hy-



väksymistä sekä mainittujen sopimusten tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa.

Kauppahinta on yhteensä vähintään kaksikymmentäkaksimiljoonaa seitsemänsataakymmenentuhatta (22 710 000,00) euroa. Lisäksi kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin suuruisella korotuksella Helsingin kaupunginvaltuuston Bunkkerin hankkeen toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

3

Edellä mainittua kohdetta koskevan lopullisen kiinteistönkaupan hyväksymistä tehtäväksi edellä todettujen ja esisopimuksesta ilmenevien ehtojen ja periaatteiden sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämien ehtojen mukaisesti.

B

1

Liitteenä 4 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman (4.1.2016, päivitys 27.2.2018) hyväksymistä.

2

Liitteenä 5 olevan liikunta- ja uimahallitiloja koskevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisen vuokrasopimuksen hyväksymistä sekä vuokrasopimuksen tekemistä SRV Rakennus Oy:n tai sen määräämän kanssa 25 vuoden määräajaksi.

Liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneeliömetriltä kuukaudessa. Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

## Käsittely

06.03.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti:

Esittelijän perusteluosan kappaleen 83 jälkeen lisätään seuraava väliotsikko:

”Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy:n korvaava tarjous”



Lisäksi väliotsikon jälkeen lisätään seuraava teksti:

IBE on jättänyt kaupungille 5.3.2018 päivätyn Bunkkerin konversiota koskevan tarjouksen, joka korvaa aiemmin esitetyn 13.2.2018 päivätyn tarjouksen. Kaupunkiympäristön toimiala on arvioinut tehdyn tarjouksen. Tarjous on esittelijällä nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Tarjouksen mukaan IBE ostaisi Bunkkerin kiinteistön, rakennuttaisi liikunta- ja uimahallitilat ja vuokraisi tilat kaupungille 25+10 vuoden vuokrasopimuksella. Tontin ostohinnaksi esitetään yhteensä 27,54 milj. euroa. Asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 1 080 euroa/k-m<sup>2</sup> ja uimahalli- ja liikuntatilojen rakennusoikeuden yksikköhinnaksi muodostuisi noin 360 euroa/k-m<sup>2</sup>. Toteutettavista pysäköinti- ja huoltotiloista (yhteensä 510 autopaikkaa) ei maksettaisi kaupungille erillistä korvausta. Tehdyn tarjouksen mukaan liikunta- ja uimahallitilojen pääomavuokra olisi yhteensä 3,26 milj. euroa vuodessa.

Päivitetty tarjous sisältää maininnan nimetystä rahoittajatahosta. Ko. rahoittajataho on kuitenkin ilmaissut kiinnostuksensa projektia kohtaan vain hyvin yleisellä tasolla, eikä ilmoitusta voida käsitellä esimerkiksi rahoitussitoumuksena ja/tai sitoutumisena Bunkkerin toteuttamisen edellyttämän sopimuskokonaisuuden ehtoihin. Lisäksi tarjouksen liitteenä esitetään alustavana mm. rakennustapaselostus, rakennesuunnittelu- ratkaisut sekä kuvaukset taloteknisistä järjestelmistä. Suoritetun arvioinnin perusteella voidaan todeta, että po. tekniset selvitykset ovat vielä varsin alustavia. Niihin liittyyneen siten merkittäviä täydennystarpeita.

Korvaava tarjous perustunee edelleen jo edellä selostettuun 5.2.2018 päivättyyn monelta osin vielä ideatasolla olevaan viitesuunnitelmaan. Näin ollen voidaan todeta, että myös 5.3.2018 päivättyyn tarjoukseen liittyy vastaavat epävarmuustekijät ja riskit, jotka on jo edellä tuotu esiin. Näin ollen esittelijän mielestä asiassa ei ole annettu sellaista uutta lisäselvitystä, jonka perusteella aiemmin esitettyjä johtopäätöksiä tulisi muuttaa. Esittelijä katsookin, ettei IBE:n päivitetty tarjous anna aihetta jatkotoimenpiteisiin.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

27.02.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437



11.04.2018

---

sami.haapanen(a)hel.fi  
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi  
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976  
outi.santti(a)hel.fi  
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37195  
matti.kaijansinkko(a)hel.fi  
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi  
Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40369  
markku.metsaranta(a)hel.fi  
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401  
juhani.linnosmaa(a)hel.fi