



23.01.2020

Asia/4

§ 9

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätiloiksi, Ruoholahdenkatu 23, hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-009685 T 10 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus:

A

hyväksyy Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen vuokrahankkeen 23.1.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 890 htm² ja pääomitettu arvonlisäveroton vuokra 15 vuodelle on 15 979 080 euroa.

B

oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkaamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

C

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön vuokraamaan Pro2 - Immo Helsinki R23 Oy:ltä yhteensä 5 890 htm²:n tilat 15 vuoden vuokra-ajaksi ja tekemään vuokrasopimusluonnokseen vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Todettiin, että teknisenä korjauksena liitteen nro 1 hankesuunnitelman sivulla 3 oleva yhteenveto korvataan uudella.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Hanna-Leena Jokinen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 20966
hannaleena.jokinen(a)hel.fi
Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Ressun peruskoulun ja lukion lisätilat_hankesuunnitelma_pöytäkirjan liite
- 2 Tilaohjelma, aikataulu ja viitesuunnitelmat
- 3 RH 23 vuokrasopimusluonnos 2019 12 19
- 4 Ruoholahdenkatu 23 vastuunjakotaulukko 2019 10 22 (luonnos)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Ressun peruskoulun ja Ressun lukion tilatarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt Ressun peruskoululle 19.12.2018 noin 1 400 hym² ja enintään 277 oppilaan pysyvän lisätilatarpeen ja Ressun lukiolle 15.5.2019 enintään 220 oppilaan pysyvän lisätilatarpeen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tavoitteena on lisätä kaupungin tarjoamaa englanninkielistä opetusta Helsingin kaupunkistrategiassa 2017 - 2021 linjatun mukaisesti. Ressun peruskoulu ja Ressun lukio tarjoavat sekä suomen- että englanninkielistä opetusta. Ressun lukiossa on IB-tutkintoon johtavaa opetusta, joka asettaa tiloille normaalia lukiota enemmän tilavaatimuksia.

Koulujen nykyiset tilat ovat jääneet oppilasmäärien kasvun takia ah-
taiksi eikä kaupunkistrategian mukaista englanninkielistä opetusta voi-
da lisätä nykyisissä rakennuksissa. Lisärakentaminen nykyisten raken-
nusten tonteille ei myöskään ole mahdollista.

Ruoholahdenkatu 23:n tilat todettiin toiminnallisesti ja sijainniltaan sopi-
viksi sekä Ressun peruskoulun että Ressun lukion lisätilatarpeeseen.
Tilat sijaitsevat Ressun peruskouluun nähden turvallisen ja lyhyen 500
metrin kävelymatkan päässä Lapinlahdenkatu 10:ssä sijaitsevasta var-
sinaisesta koulurakennuksesta.

Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen toteutus samaan yh-
teyteen luo edellytykset yhteistyölle ja yhtenäiselle IB-opinpolulle. Kah-
den yksikön lisätilan sijoittaminen samaan kiinteistöön ja tilojen yhteis-
käyttö on kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu.



Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti hyväksyä osoitteeseen Ruoholahdenkatu 23 vuokrahankkeena toteutettavan Resson peruskoulun ja Resson lukion pysyvien lisätilojen tarveselvityksen 24.9.2019 päätöksellä HEL 2019-009567 T 10 06 00.

Tilojen laatutavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin koulurakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Hankkeessa toteutetaan nykyvaatimusten mukainen oppimisympäristö, jolloin tilat ovat esteettömät ja toiminnallisesti kaikille oppijoille sopivat sekä lasten ja nuorten kasvua ja kehitystä tukevat. Kiinteistöllä on vuoden 2012 saneerauksen yhteydessä myönnetty LEED Gold sertifikaatti.

Tilojen korjaus- ja muutostyöt

Kiinteistön omistaja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvan tilaohjelman mukaiset muutostyöt toimistotalosta koulukäyttöön. Tilat vastaanotetaan kiinteistön omistajalta valmiina, viitesuunnitelmien mukaisesti toteutettuna. Vuokralaisen vastuulle jää irtokalustus ja toimintaan liittyvien irtaimien varusteiden sekä käyttäjän erityistarpeisiin liittyvät mahdolliset lisätyöt, joihin varaudutaan 300 000 euroa varauksella. Mitkään kiinteistönomistajan muutostyöt eivät vaikuta vuokraan, vaan sisältyvät vuokratarkoitukseen.

Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan ja käyttötarkoituksen muutoksen sekä poikkeamispäätöksen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Tilojen käyttöönotto

Vuokrattavat lisätilat otetaan käyttöön vaiheittain muutostöiden valmistuttua siten, että myös vuokranmaksu alkaa vaiheittain. Tavoitteena on aloittaa muutostyöt maaliskuussa 2020 siten, että tilat voidaan ottaa käyttöön vaiheittain 1.8.2020, 15.10.2020 ja 31.12.2020 mennessä niin, että kaikki tilat ovat valmiina 31.12.2020.

Edellä kuvatulla käyttöönoton jaksotuksella vuokratarkoitukset ovat vuodelle 2020 enintään 390 000 euroa.

Käyttöönoton tavoiteaikataulu on kireä. Sen edellytyksenä on hankkeen eteneminen sujuvasti sekä tarvittavien päätösten ja lupien saaminen ajoissa.

Vuokraus



Helsingin ydinkeskustan alueella ei ole tarjolla vapaita rakennuspaikkoja eikä opetustiloja, joten tilat joudutaan vuokraamaan olemassa olevasta tilakannasta. Tilavaihtoehtoja tarkasteltiin Resson peruskoulun oppilaaksiottoalueeseen rajautuen. Tilan sijainnilta edellytettiin lyhyttä, turvallista, päivittäin jalan kuljettavaa yhteyttä peruskoulun ja lisätilojen välillä. Koska kaupungin omissa rakennuksissa ei ollut tarjolla vapaata opetukseen sopivaa tilaa, selvitettiin kolmea tarjolla ollutta vuokrattavaa vaihtoehtoa. Näistä kahdessa kiinteistön omistajat eivät olleet halukkaita luovuttamaan tilojaan opetuskäyttöön. Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella lähtökohtaisesti sovelleta hankintalakia.

Rakennuksesta on tarkoitus vuokrata kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön kerroksissa 1 - 6 sijaitsevat 5 890 htm² tilat sekä kellarikerroksessa sijaitseva varastotila. Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiön Pro2 - Immo Helsinki R23 Oy:n kanssa. Vuokrasopimus tehdään toistaiseksi voimassa olevana siten, että ensimmäinen irtisanomisajankohta on 15 vuoden kuluttua sopimuksen alkamisesta.

Vuokrattavien tilojen 5 890 htm² pääomavuokra on 21,78 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa 4,00 euroa/htm²/kk, yhteensä 25,78 euroa/htm²/kk. Yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 152 000 euroa/kk ja noin 1 822 000 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on 128 280 euroa kuukaudessa ja 1 539 400 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton ylläpitovuokra on 23 560 euroa kuukaudessa ja 282 720 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra 15 vuodelle nykyarvossa laskettuna on noin 27,3 miljoonaa euroa.

Pääomitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 15 vuoden vuokra-ajalle on 15 979 080 euroa. Pääomavuokran diskonttauskerroimet ovat tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaiset (Khs 14.12.2015).

Ylläpitovuokra muodostuu mm. kiinteistön kunnossapidosta ja korjauksista, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Se määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden ylläpitokulujen perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan ylläpitovuokran määräytymisvuoden ylläpitovuokran määrässä. Ylläpitovuokran määrä vahvistetaan etukäteen yhden vuoden ajanjaksoksi kerrallaan ja määräytyy edellisen vuoden toteutuneiden kustannusten perusteella.

Päävastuu ylläpidosta on kiinteistön omistajalla. Helsingin kaupunki vastaa tilojen ylläpidosta niiltä osin kuin vastuunjakotaulukon luonnoksessa on sovittu (liite).



Vuokrattavan huoneistoalan lisäksi sopimukseen sisältyy kellarikerroksessa sijaitseva varastotila 204 m², jonka vuokra sisältyy kokonaisvuokraan. Vuokralainen vastaa käytösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laiteiden ja materiaalien uusinnosta.

Ruoholahdenkatu 23:n vuokrataso on kilpailukykyinen kaupungin muihin alueen opetustiloihin verrattuna.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle on 27,78 euroa/htm²/kk, yhteensä 163 624 euroa/kk ja yhteensä 1 963 490 euroa/vuosi. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 21,78 euroa/htm², ylläpito-
vuokran 4,0 euroa/htm², kaupunkiympäristön toimialan perimän 0,50 euroa/m² hallintokulun sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm² kaupunkiympäristön vastuulla olevista ylläpitovastuista. Lisäksi tilakustannus sisältää 1 euroa/m² lisä- ja muutostyövarauksia varten.

Käyttäjä vastaa itse käytösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laiteiden ja materiaalien uusinnosta.

Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.

Rahoitus ja toteutus

Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Hanna-Leena Jokinen, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 20966
hannaleena.jokinen(a)hel.fi
Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ressun peruskoulun ja lukion lisätilat_hankesuunnitelma
- 2 Tilaohjelma, aikataulu ja viitesuunnitelmat
- 3 RH 23 vuokrasopimusluonnos 2019 12 19
- 4 Ruoholahdenkatu 23 vastuunjakotaulukko 2019 10 22 (luonnos)

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58220
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Elimäenkatu 5
Helsinki 51
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



23.01.2020

Asia/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rakennetun omaisuuden hallinta
Tilapalvelut
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 03.12.2019 § 381