



27.11.2013

Kaj/5

§ 401

Projektplan för renovering i Helsingfors stadsteaters byggnad

HEL 2013-008838 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen 6.6.2013 för renovering i Helsingfors stadsteaters byggnad. Projektet får omfatta högst 27 260 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 56 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2013.

Projektet ska finansieras med ett lån som upptas av Helsingfors teaterstiftelse.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det i anslutning till lösningarna med tillfälliga lokaler utreds hur synergi med andra lokalprojekt inom staden kan uppnås bäst - exempelvis med Söderviks gasklocka eller Docksstrandens maskinverkstad. (Tuomas Rantanen)

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Tuomas Rantanen understödd av ledamoten Hannu Oskala under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det i anslutning till lösningarna med tillfälliga lokaler utreds hur synergi med andra lokalprojekt inom staden kan uppnås bäst - exempelvis med Söderviks gasklocka eller Docksstrandens maskinverkstad.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

1 omröstningen



JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det i anslutning till lösningarna med tillfälliga lokaler utreds hur synergi med andra lokalprojekt inom staden kan uppnås bäst - exempelvis med Söderviks gasklocka eller Docksstrandens maskinverkstad.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 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 Mutttilainen, 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

Blanka: 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

Frånvarande: 2

Paavo Arhinmäki, Tarja Tenkula

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

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



27.11.2013

Kaj/5

Utdrag

Utdrag

Helsingin teatterisäätiö

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplanen 6.6.2013 för renovering i Helsingfors stadsteaters byggnad. Projektet får omfatta högst 27 260 m² bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 56 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2013.

Projektet ska finansieras med ett lån som upptas av Helsingfors teaterstiftelse.

Sammandrag

Den ursprungliga delen av Helsingfors stadsteaters byggnad är nästan femtio år gammal. Trots årliga reparationer och andra underhållsåtgärder stör ökande skador på de installationstekniska systemen verksamheten och kan i värsta fall orsaka långvariga hinder för verksamhet.

Förhållandena i fråga om inomhusluften är delvis bristfälliga, bl.a. är temperaturhanteringen ett problem sommartid i en del av lokalerna.

Eltekniken är delvis föråldrad, och dålig tillgång på reservdelar försvårar reparationsarbeten. Utomhus- och inomhusbelysningen är delvis bristfällig.

De installationstekniska systemen uppfyller inte dagens krav vad verkningsgraden och energieffektiviteten beträffar.

Byggnadsstommen är huvudsakligen i gott skick. Fasaderna är utsatta för väder och vind och dessutom för luftföroreningar, men enligt tillståndsbedömningen är de i relativt gott skick.

Behovet av byggnadstekniska reparationer och ändringar har i det aktuella renoveringsprojektet främst att göra med ett behov av utrymme för installationstekniska system och med ett av installationsarbeten föranlett behov av att återuppföra eller byta ut konstruktioner.

Användarens behov av funktionella ändringar är i huvudsak förknippat med brister i rumsdistributionen och med ett behov av förbättringar när det gäller köks- och serveringstjänster och -utrustning.

Projektplanen utgör bilaga 1. De tekniska beskrivningar som hör till projektplanen har sammanställts till en separat bilaga, och denna är tillgänglig på fastighetskontorets lokalcentral.



Föredraganden

Allmänt om projektet

Den ursprungliga delen av Helsingfors stadsteaters byggnad är nästan femtio år gammal. Trots årliga reparationer och andra underhållsåtgärder stör ökande skador på de installationstekniska systemen verksamheten och kan i värsta fall orsaka långvariga hinder för verksamhet.

Förhållandena i fråga om inomhusluften är delvis bristfälliga, bl.a. är temperaturhanteringen ett problem sommartid i en del av lokalerna.

Eltekniken är delvis föråldrad, och dålig tillgång på reservdelar försvårar reparationsarbeten. Utomhus- och inomhusbelysningen är delvis bristfällig.

De installationstekniska systemen uppfyller inte dagens krav vad verkningsgraden och energieffektiviteten beträffar.

Byggnadsstommen är huvudsakligen i gott skick. Fasaderna är utsatta för väder och vind och dessutom för luftföroreningar, men enligt tillståndsbedömningen är de i relativt gott skick.

Lokala fuktskador har upptäckts i källarlocalerna närmast marken.

Behovet av byggnadstekniska reparationer och ändringar har i det aktuella renoveringsprojektet främst att göra med ett behov av utrymme för installationstekniska system och med ett av installationsarbeten föranlett behov av att återuppföra eller byta ut konstruktioner.

Teaterbyggnaden är en offentlig byggnad öppen för allmänheten, men det finns brister i brandsäkerhetssystemen. Lokalerna för publiken och personalen uppfyller inte dagens bestämmelser om tillgänglighet.

Det finns inga toaletter för publiken på de plan där parketten och läktaren vid stora scenen är belägna.

Användarens behov av funktionella ändringar är i huvudsak förknippat med brister i rumsdispositionen och med ett behov av förbättringar när det gäller köks- och serveringstjänster och -utrustning.

De uppträdande har inget gym, och de nuvarande repetitionslokalerna är bristfälliga i fråga om både dimensioner och förhållanden. Det finns bara ett konferensrum i byggnaden. Köken för personalrestaurangen och kaféet vid stora scenen är underdimensionerade i relation till nyttjandegraden.

Vad området utanför byggnaden beträffar finns det ett behov av bättre belysning och större möjligheter till parkering och cykeluppställning.



27.11.2013

Kaj/5

Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt en kostnadsprognos utarbetad av fastighetskontorets lokalcentral uppgår byggkostnaderna till 56 000 000 euro exklusive moms i kostnadsnivån för april 2013. Beloppet motsvarar 2 054 euro/m² bruttoyta.

Inverkan på hyran

Byggnaden hyrs av Helsingfors stadsteater. Renoveringen genomförs av fastighetskontorets lokalcentral, men projektet finansieras med ett lån som upptas av Helsingfors teaterstiftelse. Lokalcentralen beräknar utifrån kostnaderna för projektet att hyran blir följande (exklusive moms):

Den nuvarande kapitalhyran uppgår till 8,71 euro/m² lägenhetsyta/månad, närmare bestämt till 178 978,85 euro/månad. Om staden finansierade projektet skulle kapitalhyran efter renoveringen uppgå till 18,60 euro/m² lägenhetsyta/månad. Det sammanlagda beloppet är då 445 042 euro/månad. Hyreskostnaderna har beräknats utifrån en ränta på 3 %. I och med att projektet finansieras med ett lån som upptas av Helsingfors teaterstiftelse beror kapitalkostnaderna anknutna till renoveringen på lånevillkoren.

Det blir kalkylmässigt en lägenhetsyta (hyresyta) på 23 927 m².

Helsingfors stadsteater står följaktligen inte bara för kostnaderna för underhåll av byggnaden utan också för de nuvarande kapitalkostnaderna och för kapitalkostnaderna orsakade av renoveringen.

Temporära lokaler

Helsingfors stadsteater har ca 260 fastanställda. Det är meningen att personalen ska arbeta under hela den tid renoveringen pågår. Byggnaden kan inte användas under renoveringen, vilket betyder att teatern behöver temporära lokaler för sin verksamhet.

Möjligheterna till temporära lokaler har ännu inte kunnat kartläggas ordentligt. Kostnaderna har inte heller kunnat beräknas.

Genomförande och tidsplan

Enligt stadsstyrelsens förslag till budget för år 2014 och ekonomiplan för åren 2014–2016 ska projektet finansieras med ett lån som upptas av Helsingfors teaterstiftelse.

Om det krävs att staden går i borgen för renoveringslånet föreläggs stadsfullmäktige saken separat.



27.11.2013

Kaj/5

Det har enligt projektplanen planerats att byggandet ska inledas våren 2015 och arbetet slutföras vintern 2017.

Fastighetskontorets lokalcentral genomför projektet och beställer byggherreuppgifterna hos en byggherrekonsult som utses genom konkurrensutsättning.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning utom vad finansieringen beträffar. Stadsstyrelsen har beslutat föreslå att Helsingfors teaterstiftelse ska finansiera projektet med ett lån. Frågan om temporära lokaler ska avgöras separat.

Framställningen om att projektplanen ska godkännas baserar sig på samarbete med ekonomi- och planeringscentralen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

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

Utdrag

Utdrag
Helsingin teatterisäätiö

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Beslutshistoria

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 hanksuunnitelman siten, että



27.11.2013

Kaj/5

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 väistöilavaihtoehdot 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:



27.11.2013

Kaj/5

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