



07.10.2019

Asia/6

§ 679

Tanssin talo -hankkeen lisärahoitus ja sijoitus Kiinteistö Oy Kaapelitalon sijoitetun pääoman rahastoon

HEL 2019-009937 T 00 01 05

Päätös

A.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Kaapelitalon lisärahoitusanomuksen Tanssin talon kohonneiden rakennuskustannusten kattamiseksi ja korottaa kaupungin rahoitusosuutta Tanssin talo -hankkeessa yhteensä enintään 3,95 miljoonalla eurolla.

B.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti 14.12.2015 hyväksytyyn Tanssin talo -hankkeen rahoitusta koskevan puitesopimuksen ja Kiinteistö Oy Kaapelitalon rahoitusanomuksen mukaisesti

- hyväksyä 5 485 802,39 euron suuruisen vastikkeettoman sijoituksen tekemisen Kiinteistö Oy Kaapelitalon sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ja
- myöntää kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi vuoden 2019 talousarviomäärärahoja edellä mainitut 5 485 802,39 euroa vastikkeettoman sijoituksen maksamiseen talousarvion tililtä 8 06 02, Arvopaperit, Muut kohteet, kaupunginhallituksen käytettäväksi.

C.

Lisäksi kaupunginhallitus kehotti talous- ja suunnitteluosastoa huolehtimaan Tanssin talo -hankkeeseen liittyvien valtionavustusten maksamiseen liittyvistä tarpeellisista toimenpiteistä yhteistyössä Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445
mii.aho(a)hel.fi

Liitteet

1 Lisärahoitusanomus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



07.10.2019

Asia/6

- 2 Lisärahoitusanomus, liite
- 3 Rahoitushakemus 2019
- 4 Rahoitushakemus 2019, liite 1
- 5 Rahoitushakemus 2019, liite 2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

Jane ja Aatos Erkon säätiö sr

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

Kiinteistö Oy Kaapelitalon toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelissa 20001 tonttia nro 5 sekä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan kortteliin nro 252 muodostettavaa tonttia sekä omistaa ja hallita niillä olevia rakennuksia.

Kaupungin omistusosuus yhtiöstä on 100 %.

Tanssin talo -hanke

Kaupunginjohtajan perustama Tanssin talo -työryhmä esitti loppuraportissaan 31.10.2015, että Tanssin talo toteutetaan Kiinteistö Oy Kaapelitalon (jäljempänä Kaapelitalo) yhteyteen rakennettavaan uudisrakennukseen. Tanssin talon uudisrakennus tulee Kaapelitalon omistukseen. Myös Kaapelitalossa sisällä olevia tiloja peruskorjataan Tanssin talon käyttöön. Uudisrakennushankkeen kokonaiskustannuksiksi työryhmä arvioi 27 miljoonaa euroa suunnittelukustannukset mukaan lukien. Kaapelitehtaan vanhojen tilojen osalta muutosten kustannuksiksi arvioitiin 7,8 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallitus päätti 14.12.2015, § 1223 osaltaan hyväksyä Tanssin talon toteuttamista koskevan puitesopimuksen, joka allekirjoitettiin kaupungin, Kaapelitalon, Tanssin talo ry:n sekä Jane ja Aatos Erkon



07.10.2019

säätiö sr:n välillä 18.12.2015. Puitesopimuksen liitteenä on opetus- ja kulttuuriministeriön 3.12.2015 antama ilmoitus valtion osallistumisesta Tanssin talon uudisrakennuksen rahoittamiseen.

Puitesopimuksella ja valtion ilmoituksella hankkeen 34,8 miljoonan euron rahoitus muodostuu tällä hetkellä seuraavasti:

- Jane ja Aatos Erkon säätiö on myöntänyt hankkeelle 15 miljoonan euron suuruisen avustuksen;
- Helsingin kaupunki ja valtio vastaavat uudisrakentamisen toteuttamisen kustannuksista yhtä suurin osuuksin säätiön myöntämän avustuksen ylimenevältä osalta;
- Helsingin kaupunki sitoutuu rahoittamaan uudisrakennushanketta enintään 6 miljoonalla eurolla;
- Valtio osallistuu ilmoituksensa mukaan uudisrakennuksen rakentamiseen yhteensä enintään 6 miljoonan euron valtionavustuksella, joka maksetaan jälkirahoitteisena vuosittain vähintään yhden miljoonan euron suuruisina maksuerinä aikaisintaan vuodesta 2018 alkaen. Valtionavustus on enintään saman suuruinen kuin Helsingin kaupungin hankkeelle myöntämä avustus; sekä
- Kaapelitalo rahoittaa hanketta 7,8 miljoonalla eurolla, joka kohdistuu Kaapelitehtaan vanhojen osien muutostöihin.

Puitesopimuksen mukaan säätiön avustusten maksatus on sidottu rakentamisen tosiasialliseen etenemiseen. Lisäksi lähtökohtana on, että julkisen tahon maksamat osuudet ovat yhteenlaskettuna vähintään yhtä suuret kuin säätiön avustuksesta kulloinkin maksettu kokonaismäärä. Valtion ensimmäinen avustuserä myönnetään rakennushankkeen käynnistyessä, ja valtion osallistuminen vuoden 2019 rahoitukseen riippuu siitä, alkavatko varsinaiset rakennustyöt vuonna 2019.

Käytännössä hankkeen rahoitus toteutetaan siten, että Jane ja Aatos Erkon säätiö antaa avustuksensa kaupungille, joka puolestaan sijoittaa säätiön ja kaupungin oman rahoitusosuuden vaihteittain Kaapelitalon sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Kaapelitalo toteuttaa hankkeen tällä sijoitetulla pääomalla sekä valtion ilmoituksen mukaisella jälkirahoituksella.

Kaupunginhallitus on 7.5.2018, § 298 päättänyt yhteensä 3 360 008,77 euron suuruisesta vastikkeettoman sijoituksen tekemisestä Kiinteistö Oy Kaapelitalon sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon yhtiön hakemuksen mukaisesti. Kaupungin sijoituksen jälkeen Jane ja Aatos Erkon säätiö maksoi hankkeeseen kohdistuvaa avustustaan kaupungille



vuoden 2017 kustannusten osalta 449 000 euroa ja alkuvuoden 2018 osalta 1 680 004,38 euroa.

Kiinteistö Oy Kaapelitalon anomus lisärahoituksesta (lisärahoitusanomus)

Kaapelitalon Tanssin talo -hankkeeseen liittyvä 20.9.2019 päivätty lisärahoitusanomus on liitteenä. Lisärahoituksen tarve johtuu rakennusalan yleisen kustannustason noususta sekä alun perin alimitoitetusta esitystekniikan budjetista.

Kaapelitalo käynnisti Tanssin talo -hankkeen valmistelutyön vuoden 2016 alusta. Suunnittelijat ja rakennuttajakonsultti valittiin keväällä 2016, hankesuunnitelma julkistettiin 16.3.2017 ja arkkitehtoninen perusratkaisu 17.8.2017. Tanssin talo -hankkeen suunnittelu eteni aikataulun mukaisesti kevääseen 2018 asti, ja hankkeen edellyttämä kaavamuuotos hyväksyttiin Helsingin kaupunginvaltuustossa 16.5.2018, § 104. Kaavapäätöksestä tehdyn kunnallisvalituksen johdosta kaava sai kuitenkin lainvoiman vuosi alkuperäistä aikataulua myöhemmin eli kesäkuussa 2019, kun Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta tehdyn kunnallisvalituksen 8.5.2019.

Yllä kuvattuna suunnitteluajana ja kunnallisvalituksen käsittelyajana rakennusalan yleinen kustannustaso nousi pääkaupunkiseudulla 18,2 % (Haahtela-hintaindeksi 2/2019), mikä tarkoittaa hankkeen puitteissa noin 6,2 miljoonan euron kustannusten kasvua. Vuoden 2018 alussa hankkeen laajuutta sopeutettiin alaspäin noin 10 %:lla pienentämällä uudisrakennusosan tiloja ja siirtämällä Tanssin talon toimintoja vanhaan tehdasrakennukseen. Lykkäytymisen nettovaikutus hankkeen kokonaiskustannuksiin tehtyjen sopeutusten jälkeenkin on noin 3,6 miljoonaa euroa.

Tanssin talon tarveselvitysvaiheessa vuonna 2013 teetettyyn selvityksen pohjautuen hankesuunnitelmassa Tanssin talon esitystekniikan budjetiksi arvioitiin 3,5 miljoonaa euroa. Varsinaisen suunnittelun edetessä kävi kuitenkin ilmi, että kustannusarvio on ollut huomattavan alimitoitettu. Tanssin talon toiminnallisuuden varmistava minimivarustelu edellyttää 1,6 miljoonan euron lisärahoitusta esitystekniikkaan, ja suunnittelua on jatkettu näistä lähtökohdista.

Yhtiön saamien tietojen mukaan Helsingin kaupunki on alustavasti käynyt keskusteluja rahoitustarpeen kattamisesta Opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa, joka on ilmoittanut, että se on valmis rahoittamaan esitystekniikan kustannuksia 1 250 000 eurolla. Tämä rahoitus myönnetään suoraan Tanssin talo ry:lle, jonka omistukseen esitystekniikka tulee. Näin Helsingin kaupungin osuudeksi esitystekniikan lisärahoittamisen osalta jää 350 000 euroa. Esitystekniikkaa koskeva kaupungin lisärahoitusosuus kohdistetaan esitystekniikan kiinteisiin rakenteisiin,



jotka näin ollen tulevat Kaapelitalon omistukseen ja taseeseen, mutta joiden huoltovastuu jää Tanssin talo ry:lle.

Tanssin talo -hankkeen kustannuksia ei voida leikata enää uudestaan hankkeen laajuutta pienentämällä muuttamatta ratkaisevasti Tanssin talon toimintaedellytyksiä. Lisärahoituksen kokonaistarve on yllä esitetyillä perusteilla yhteensä 5,2 miljoonaa euroa (3,6 miljoonaa + 1,6 miljoonaa), mistä Helsingin kaupungin osuus on 3 950 000 euroa (3,6 miljoonaa + 350 000).

Myönteinen päätös hankkeen lisärahoituksesta on välttämätön edellytys sille, että Kaapelitalo voi päättää Tanssin talo -hankkeen rakennustöiden käynnistämisestä.

Tanssin talo -hankkeelle on myönnetty maanrakennuslupa (M-lausunto) 13.8.2019 ja Kaapelitalon hallitus on kokouksessaan 19.9.2019 päättänyt aloittaa hankkeen maanrakennustyöt 7.10.2019. Maanrakennustöiden aloittamisella on kiire, koska melusyistä marraskuun alusta maanrakennustöitä pystytään tekemään ainoastaan Hurjaruutin Talvisirkuksen näytösten välisinä aikoina ja koska alkuvuodesta 2020 käynnistyvä NCC:n We Land -hanke Fagerholmin aukiolle tulee merkittävästi vaikeuttamaan Tanssin talon työmaan logistiikkaa. Yhtiö arvioi saavansa varsinaisen rakennusluvan lokakuussa, jolloin uudisrakennuksen rakennustyöt pääsisivät alkamaan loppuvuodesta 2019.

Lisärahoitus tarvitaan käytännössä vuonna 2021 ja Kaapelitalo tulee anomaan sen maksatusta kaupungilta myöhemmin erikseen.

Kiinteistö Oy Kaapelitalon puitesopimuksen mukainen rahoitushakemus (rahoitushakemus)

Kaapelitalon Tanssin talo -hankkeeseen liittyvä 20.9.2019 päivätty rahoitushakemus on liitteenä.

Kiinteistö Oy Kaapelitalo esittää Tanssin talo -hankkeen 1.10.2019 – 31.3.2020 välisen rahoitustarpeen täyttämiseksi ja yhtiön kassavirran turvaamiseksi, että kaupunki sijoittaa 5 485 802,39 euron rahoitussuuden Kaapelitalon sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Jane ja Aatos Erkon säätiö maksaa loka-marraskuussa 2019 Helsingin kaupungille 50 % tästä summasta eli 2 742 901,19 euroa. Valtio osallistuu kustannuksiin vuonna 2019 enintään 420 000 eurolla. Valtion osallistuminen vuoden 2019 rahoitukseen riippuu siitä, alkavatko varsinaiset rakennustyöt vuonna 2019.

Kaapelitalo vastaa avustukseen liittyen Jane ja Aatos Erkon säätiölle tehtävästä raportoinnista.



07.10.2019

Asia/6

Valtionavustuksen maksaminen

Valtio on sitoutunut Tanssin talo -hankkeen rahoittamiseen 6 miljoonalla eurolla. Valtion rahoitus toteutuu osittain jälkirahoitteisena ja edellyttää kaupungin tekemiä valtionavustushakemuksia.

Lisäksi opetus- ja kulttuuriministeriö edellyttää, että kaupunki ja Kaapelitalo solmivat valtionavustukseen liittyvän delegointisopimuksen. Sopimuksen perusteella kaupunki voi siirtää opetus- ja kulttuuriministeriön Tanssin talo -hankkeelle myöntämän valtionavustuksen Kaapelitalolle.

Opetus- ja kulttuuriministeriön mallipohjalle laadittava teknisluonteinen delegointisopimus on tarkoituksenmukaista valmistella ja allekirjoittaa kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston toimesta yhdessä Kaapelitalon kanssa ennen kuin valtionavustuksen ensimmäistä erää koskeva maksatuspyyntö tehdään valtiolle.

Ensimmäistä erää koskeva maksatuspyyntö voidaan tehdä sen jälkeen, kun Tanssin talo -hankkeen rakennustyöt ovat käynnistyneet.

Valtiontukiarviointi

Kaupungin pääomasijoitusta ja lisärahoituspäätöstä Kaapelitaloon on tarkasteltava valtiontukea koskevien säännösten nojalla.

Valtiontukisäännöksiin soveltamisalaan kuuluu julkisyhteisön varoista myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa siltä osin kuin tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Yrityksellä tarkoitetaan taloudellista toimintaa harjoittavia yksiköitä niiden oikeudellisesta muodosta ja rahoitustavasta riippumatta. Kaapelitalon toimintaa on pidettävä pääosiltaan taloudellisena toimintana valtiontukisäännösten tarkoittamassa mielessä, koska se vuokraa tiloja taloudellista toimintaa harjoittaville vuokralaisille.

Tuki Tanssin talo -hankkeeseen myönnetään komission asetuksen (EU) N:o 651/2014 (yleinen ryhmäpoikkeusasetus, myöh. RPA) 53 artiklan mukaisena investointitukena kulttuurin ja kulttuuriperinnön edistämiseen. Tukikelpoisia kustannuksia ovat aineelliseen ja aineettomaan omaisuuteen tehtäviin investointeihin liittyvät kustannukset. Hankkeen tukikelpoiset kustannukset koostuvat hankkeen rakennuskustannuksista. Tuen määrä ei saa ylittää tukikelpoisten kustannusten ja investoinnin liikevoiton erotusta. Tuen ylittäessä tukikelpoisten kustannusten ja investointien liikevoiton erotuksen on tuki perittävä tältä osin takaisin.

RPA 4 artiklan 1 z -kohdan perusteella investointitukea kulttuuri- ja kulttuuriperinnön tukemiseen saa myöntää enintään 100 miljoonaa euroa



07.10.2019

hanketta kohden. Kaupunginhallitus on myöntänyt Kaapelitalolle 3 360 008,77 euron suuruisen vastikkeettoman sijoituksen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon 7.5.2018. Ottaen huomioon nyt tehtävä puitesopimuksen mukainen pääomasijoitus sekä tulevaisuudessa tehtävät puitesopimuksen ja lisärahoituspäätöksen mukaiset pääomasijoitukset hankkeelle myönnettävän tuen kokonaismäärä jää selvästi alle 100 miljoonan euron. Raja ei ylitä myöskään valtion hankkeeseen myöntämä tuki huomioon ottaen.

Tuen saajana pääomasijoituksen osalta on Kaapelitalo, joka kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin. Kaapelitaloa kohtaan ei ole annettu selaista komission aikaisempaan päätökseen perustuvaa maksamatonta perintäpäätöstä, jossa tuki olisi julistettu sääntöjen vastaiseksi ja sisämarkkinoille soveltumattomaksi eikä Kaapelitalo ole ryhmäpoikkeusasetuksen mukaisesti vaikeuksissa oleva yritys. Tuki täyttää myös muut ryhmäpoikkeusasetuksen 1 luvun mukaiset yhteisten sääntöjen edellytykset.

Kaupunginkanslian oikeuspalvelut tekee pääomasijoituksesta komissiolle RPA:n liitteen II mukaisen jälki-ilmoituksen sähköisesti työ- ja elinkeinoministeriön välityksellä.

Lopuksi

Tanssin talo -hanke on merkittävä osa vuonna 2010 perustetun Tanssin talo ry:n tavoitetta edistää tanssitaiteelle ja -kulttuurille soveltuvan toiminta- ja tilakokonaisuuden syntymistä Helsinkiin Kaapelitehtaalle. Hankkeessa on mukana useita rahoittajia, ja Jane ja Aatos Erkon säätiön avustuksen ehtona on muun muassa se, että Helsingin kaupunki ja valtio osallistuvat hankkeeseen riittävällä panostuksella.

Tanssin talo -hankkeen lisärahoitustarvetta käsiteltiin kaupungin suurhankkeiden koordinaatioryhmässä 18.9.2019. Opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella valtion osuus lisärahoitustarpeen kattamisesta tulisi olemaan esitystekniikkaan kohdistuva 1,25 miljoonaa euroa. Hankkeen päämäärien ja toivotun lopputuloksen saavuttamiseksi Tanssin talo -hankkeen lisärahoitus Kaapelitalon esittämällä tavalla on kaupungin kannalta perusteltua.

Lisäksi hankkeen edetessä on tarpeen jatkaa puitesopimuksessa sovitua ja vuonna 2017 aloitettua rahoitusta Kaapelitalolle edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy myös Kaapelitalon lisärahoitusanomuksen.

Tanssin talo -hankkeen tässä vaiheessa on tarkoituksenmukaista tehdä Kaapelitalolle 5 485 802,39 euron suuruinen vastikkeeton sijoitus yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Jane ja Aatos Erkon säätiö maksaa hankkeeseen kohdistuvaa avustustaan kaupungille lo-



ka-marraskuussa 2 742 901,19 euroa. Maksut kirjataan talousarvion tilille 8 07 52, Muu pääomatalous, muut pääomatulot.

Seuraava hankkeeseen liittyvä pääomasijoitus Kaapelitaloon tulee tämänhetkisen arvion mukaan tehtäväksi keväällä 2020, kun rakentamisen aloittamisajankohta on tarkentunut.

Päätös on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kanssa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Miia Aho, konsernilakimies, puhelin: 310 36445
miia.aho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lisärahoitusanomus
- 2 Lisärahoitusanomus, liite
- 3 Rahoitushakemus 2019
- 4 Rahoitushakemus 2019, liite 1
- 5 Rahoitushakemus 2019, liite 2

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

Jane ja Aatos Erkon säätiö sr

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunginkanslia