



§ 9

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle toimitilojen vuokraamisesta Swiss Life Ag:ltä ja NCC Property Development Oy:ltä kulttuuri ja vapaa-ajan käyttöön osoitteesta Konepajankuja 1-3 sekä hankesuunnitelman hyväksymisestä

HEL 2018-006162 T 10 01 04

Esitys

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

A

hyväksyy liitteen 1 mukaisen 11.1.2019 päivätyn "Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitilat, Fredriksberg A- ja B-talo, Konepajankuja 1 - 3, 00510 HELSINKI" -nimisen toimitilahankkeen hankesuunnitelman siten, että vuonna 2020 valmistuvasta B-talosta vuokrattaville tiloille 15 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma on 7 040 294 euroa ja vastaavasti A-talosta jatkovuokrattaville tiloille 17 vuoden määräajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma on 3 564 757 euroa, rahoitusvarauksineen lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia, on yhteensä 10 605 000 euroa kustannustasossa 12/2018 ja siten, että hankkeen vuokra-ala on yhteensä noin 4 719 htm² ehdolla, että kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

hyväksyy vuokrauksen NCC Property Development Oy:ltä Konepajankuja 3, 00520 Helsinki yhteensä noin 2 825 m² suuruiset toimistotilat, noin 100 m²:n suuruisen varaston ja 196 m²:n suuruisen ulkoterassin niiden valmistumisesta noin 1.6.2020 lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset 15 vuotta (arvio 31.5.2035 saakka), jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin. Toimistotiloista maksettava pääomavuokra on 46 612,5 euroa/kk (16,5 euroa/m²/kk) ja varaston pääomavuokra on 1 250 euroa (12,5 euroa/m²/kk). Toimistotilojen ylläpitovuokra on arviolta yhteensä 12 712,5 euroa/kk (noin 4,5 euroa/m²/kk) ja varaston 225 euroa/kk (2,25). Terassista maksetaan pääomavuokraa 686 euroa/kk (3,5 euroa/m²/kk). Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin. Vuokrauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaista vuokrasopimusluonnosta.

C

hyväksyy vuokrauksen Swiss Life Ag:ltä osoitteesta Konepajankuja 1,



24.01.2019

00520 Helsinki yhteensä 1 597,5 m² suuruiset toimistotilat 1.2.2019 lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset 16 vuotta 6 kuukautta, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin. Tiloista maksettava pääomavuokra on 31 151,25 euroa/kk (16,50 euroa/m²/kk) ja ylläpitovuokra arviolta 7 188,5 euroa/kk (noin 4,50 euroa/m²/kk). Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin Vuokrauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaista vuokrasopimusluonnosta.

D

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään edellä mainittuihin vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi
Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Fredriksberg 2 vaihe ja 1 vaiheen jatko 110119
- 2 Fredriksberg hankesuunnitelma liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos NCC Property Development Oy Konepajankuja 3
- 4 Vuokrasopimusluonnos Swiss Life AG Konepajankuja 1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Eesitysehdotus

Eesitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinnon ja toimistotilojen keskittämisessä tavoitellaan toimialan tilankäytön tehostamista ja taloudellisen säästön synnyttämistä tilakustannuksista. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntija-, suunnittelu- ja johtamistyötä tekevien toimipisteet ovat kuudessa eri osoitteessa, entisen virastojaon mukaan. Toimipisteet sijaitsivat Kisahallissa, Hietaniemenkadulla, Rautatieläisenkadulla,



Tennispalatsissa, Kalevankadulla ja Sofiankadulla. Yhteensä noin 4 700 m²:n suuruisen vuokratilahankeen toteutuessa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tilan käyttö tehostuu 3 436 m² ja tilojen suorat vuosikustannukset alentuvat noin 295 000 euroa vuodessa. (Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta / HEL 2018-006117 T 10 01 04).

Tilavaihtoehtotarkastelua sekä hankkeen suunnittelua vuokrasopimusta valmistelevana on tehty kulttuurin ja vapaa-ajan sekä kaupunkiympäristön kiinteässä yhteistyössä. Yhteisen näkemyksen mukaan tavoitteet saavutetaan sijoittamalla toimipiste Vallilan vanhalle konepaja-alueelle uudisrakennuksiin osoitteissa Konepajankuja 1 ja Konepajankuja 3.

Esittelijän perustelut

Tavoitteena on ollut löytää kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntija-, suunnittelu- ja johtamistyötä tekeville yhteinen nykyaikainen monitilatoimisto kehittyvältä kaupunkialueelta. Tiloja etsittiin keväällä 2018 kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja kaupunkiympäristön toimitilavuokrauksen yhteistyönä.

Vaihtoehtotarkastelun kohteena olivat kaupungin omistavat kiinteistöt sekä ulkopuolisilta vuokrattavat tilat. Tarkastelussa mukana oli myös kaupungin hallinnoima Olympiastadion, missä ei kuitenkaan ollut vuokrattavissa riittävästi yhteistä tilaa. Ulkopuolelta vuokrattavia tiloja tarkastelussa oli yhteensä kahdeksan Herttoniemen, Sörnäisten, Vallilan ja Ilmalan alueilla. Osassa ulkoa vuokrattavien vapaiden tilojen vuokra-
pyynnöt olivat liian korkeat jopa ilman tarvittavia muutostöitä tai tilat eivät täyttäneet toimialan tarvetta muun myöhäisen toteutusaikataulun, koon, sijainnin tai tilaratkaisujen osalta.

Kulttuuri ja vapaa-ajan toimialalta vapautuvat tilat ovat yhteensä noin 7 800 m² ja ne sijaitsevat kaupungin omistamissa Kisahallin, Hietaniemenkadun, Rautatieläisenkadun, Tennispalatsin, ja Sofiankadun tiloissa, sekä ulkopuoliselta vuokratuissa Kalevankadun tiloissa. Kaupungin omien tilojen sisäinen vuokra on ollut yht. 1,05 milj. euroa vuodessa ja ulkoa vuokratun nyt irtisanotun Kalevankadun tilan vuokra oli noin 0,3 milj. euroa vuodessa.

Kesällä 2018 kaupunki vuokrasi 1.10 ja 1.12 alkaen Konepajankuja 1:stä yhteensä 1 597,5 m²:n toimitilat kulttuuri- ja vapaa-ajan käyttöön toistaiseksi. Sopimus ei sido kaupunkia suuremman kokonaisuuden vuokraukseen. Lisäksi sopimus päättyy välittömästi, mikäli kaupunki päättää vuokrata tilat pidemmällä vuokra-ajalla. Kaupungin tekemät päätökset vuokrauksesta ovat kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan päätös 5.6.2018 (HEL 2018-006117 T 10 01 04), kansliapäällikön päätös 20.06.2018 (HEL 2018-006162 T 10 01 04) ja kaupunkiympäristön toi-



mitilavuokrausyksikön päällikön päätös 7.6.2018 (HEL 2018-006162 T 10 01 04). Vuokrauksen myötä vapautuneet tilat Hietaniemenkatu 9:stä on yhtä tilaa lukuun ottamatta vuokrattu sosiaali- ja terveystoimialan sekä päiväkodin käyttöön. Kalevankatu 6:ssa sijainneen ulkopuolisen omistaman vuokratilan vuokrasopimus päättyi vuoden lopussa 2018.

Väistötiloja ei tarvita, sillä toimiala toimii nykyisissä tiloissaan kesään 2020 asti, jolloin B-talon uudet noin 3 000 m²:n tilat valmistuvat ja toimialan toimitilat Kisahallissa Paavo Nurmen kujalla, Pasilan kirjastossa Rautatieläisenkadulla, Taidemuseon tiloissa Tennispalatsissa ja kaupunginmuseon tilat Sofiankadulla/Aleksanterinkadulla vapautuvat muuhun käyttöön. Vapautuvat toimistotilat esitetään vuokrattavaksi sekä sisäisille toimijoille että ulkopuolisille yrityksille. Kisahallin rakennuksen perusparannus on investointiohjelmassa esitetty alkavaksi vuonna 2023, joten tilojen tyhjäkäyttö ajoittuisi 8/2020 - noin 6/2023 väliselle ajalle. Kisahallin toimistotilat soveltuvat hyvin myös yritysvuokraukseen niiden sijainnin ja mm. erikokoisten tilakokonaisuuksien puolesta.

Hanke- ja vuokrauspäätöksen tekee kaupunginvaltuusto, koska määräaikaisille vuokra-ajoille pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma rahoitusvarauksineen on 10 605 000 euroa lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia (Tilahankkeiden käsittelyohje 2015, Khs 14.12.2015).

Hankesuunnitelmat

Tavoitteena on kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan johtamis-, asiantuntija- ja suunnittelutyötä tekevän yht. 300 työntekijän keskittäminen yhteisiin tiloihin Fredriksbergin A- ja B-talon toimitiloihin.

A-talon 3. kerroksen tiloihin n. 1 600 m² toteutettiin monitilatoimisto 100 työntekijälle. B-talon tilat n. 3 121 m² jakautuvat kolmeen kerrokseen. 1. kerroksen aula (n. 680m²) on julkista tilaa, jossa sijaitsevat kohtaus- ja asiakaspalvelutilat. Aulassa järjestetään sekä toimialan henkilökunnalle yhteisiä tapahtumia että asiakkaille suunnattua toimintaa. 2. kerros (1 056m²) on puolijulkista tilaa, jossa sijaitsevat kokous- ja ryhmätilat sekä osa henkilökunnan toimistotiloista, sekä ulkoterassi (196 m²). 3. kerrokseen (1 060m²) toteutetaan muuntojoustava monitilatoimisto henkilökunnan käyttöön. B-talosta vuokrattavat 3. kerroksen tilat yhdistetään vuonna 2018 valmistuneeseen A-talon 3. kerroksen tiloihin talot yhdistävällä kulkusillalla. Lisäksi tarve on B-talon kellarikerroksessa sijaitseville varastotiloille (n. 100 m²).

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimitilahankkeen Fredriksbergin A-talon ja B-talon vuokrattujen liiketilojen laajuus on yht. noin 4 700m².



Syksyllä 2018 valmisteltiin hankesuunnitelma 1 597,5 m² toimitilan osalta. Kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunta antoi 16.10.2018 puoltavan lausunnon kaupunkiympäristön toimialalle hankkeen ensimmäisen vaiheen 1 597,5 m² tilaa koskevasta 1.10.2018 päivätystä hankesuunnitelmasta. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan edellä mainittuja toimitiloja koskevan 1.10.2018 päivätyksen hankesuunnitelman 23.10.2018. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on ottanut tilat käyttöön syyskuussa 2018.

Kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunta on hyväksynyt hankkeen toista vaihetta, noin 2 800 m² suuruista tilaa koskevan tarveselvityksen 27.11.2018. Toisessa vaiheessa tarkoitus on vuokrata tiloja osoitteesta Konepajankuja 3 siten, että ensimmäisen ja toisen vaiheen tilojen yhteenlaskettu määrä on noin 4 700 m².

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tilakustannukseen lisätään tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden yleiskustannus 0,50 euroa/htm²/kk (alv. 0 %).

Vuokrasopimukset

Vuokrasopimus NCC Property Development Oy:ltä vuokrattavista tiloista koskee yhteensä noin 3 120 m²:n tiloja uudiskohteessa, joka valmistuneeseen kesällä 2020. Vuokra-aika on 15 vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomisajoin. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on sopimuksen alkuperäisistä tiloista viimeksi julkaistu indeksi (arviolta tammikuu 2019). Kohteen suunnittelusta ja rakennuttamisesta lupineen vastaa vuokranantaja vuokrasopimusluonnoksen liitteiden mukaisesti lukuun ottamatta käyttäjän eli kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan toimintaan liittyvää mahdollista erityissuunnittelua (esim. kokous- ja esiintymistekniikan suunnittelu, sisustussuunnittelu). Mahdolliset muutos- ja lisätyöt vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan ja käyttäjä maksaa ne lisävuokrana erikseen sovittavalla maksuajalla tai laskua vastaan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti hankesuunnitelmassa arvioiduissa rajoissa.

Vuokrasopimus Swiss Life Ag:ltä vuokrattavista tiloista osoitteesta Konepajankuja 1 koskee 1 597,5 m² suuruisia valmiita, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käytössä olevia uudiskohteen toimistotiloja. Sopimus alkaa 1.2.2019. Pääoma-vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin 4/2018. Vuokra-aika on 16 ja puoli vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomisajoin. Kulttuuri ja vapaa-ajan



toimiala on ilmoittanut haluavansa vuokrasopimusten määräaikaistuksien olevan niin, että ne päättyvät samaan aikaan.

Vuokrasopimusten ylläpitovuokrat tasataan kerran vuodessa A- ja B-talon kiinteistöyhtiön tilintarkastajien lausunnon mukaisesti edellisen vuoden todellisia kustannuksia vastaavaksi ja laskutetaan näin ollen takautuvasti toteutuneiden mukaan. Aiemmin liikaa maksetut ylläpitovuokrat hyvitetään ja liian vähän maksetut peritään erillislaskulla.

A-talon aiempi vuokrasopimus (7.6.2018) päättyy sopimuksen mukaan ilman irtisanomista 31.1.2019, mikäli kaupunki hyväksyy yhteensä noin 4 700 m²:n suuruisten tilojen pitkäaikaiset vuokrat. Alun perin NCC Property Development Oy:n kanssa solmittu vuokrasopimus (7.6.2018) on siirtynyt sellaisenaan Swiss Life Ag:lle syksyllä tapahtuneen kaupan myötä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilataarkastaja, puhelin: 310 40365
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi
Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Fredriksberg 2 vaihe ja 1 vaiheen jatko 110119
- 2 Fredriksberg hankesuunnitelma liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos NCC Property Development Oy Konepajankuja 3
- 4 Vuokrasopimusluonnos Swiss Life AG Konepajankuja 1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilapalvelut Toimitilavuokraus Yksikön päällikkö 11.10.2018 § 51



24.01.2019

Asia/3

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilapalvelut Toimitilavuokraus Yksikön päällikkö 07.06.2018 § 31

Keskushallinto Kaupunginkanslia Kansliapäällikkö 20.06.2018 § 161

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