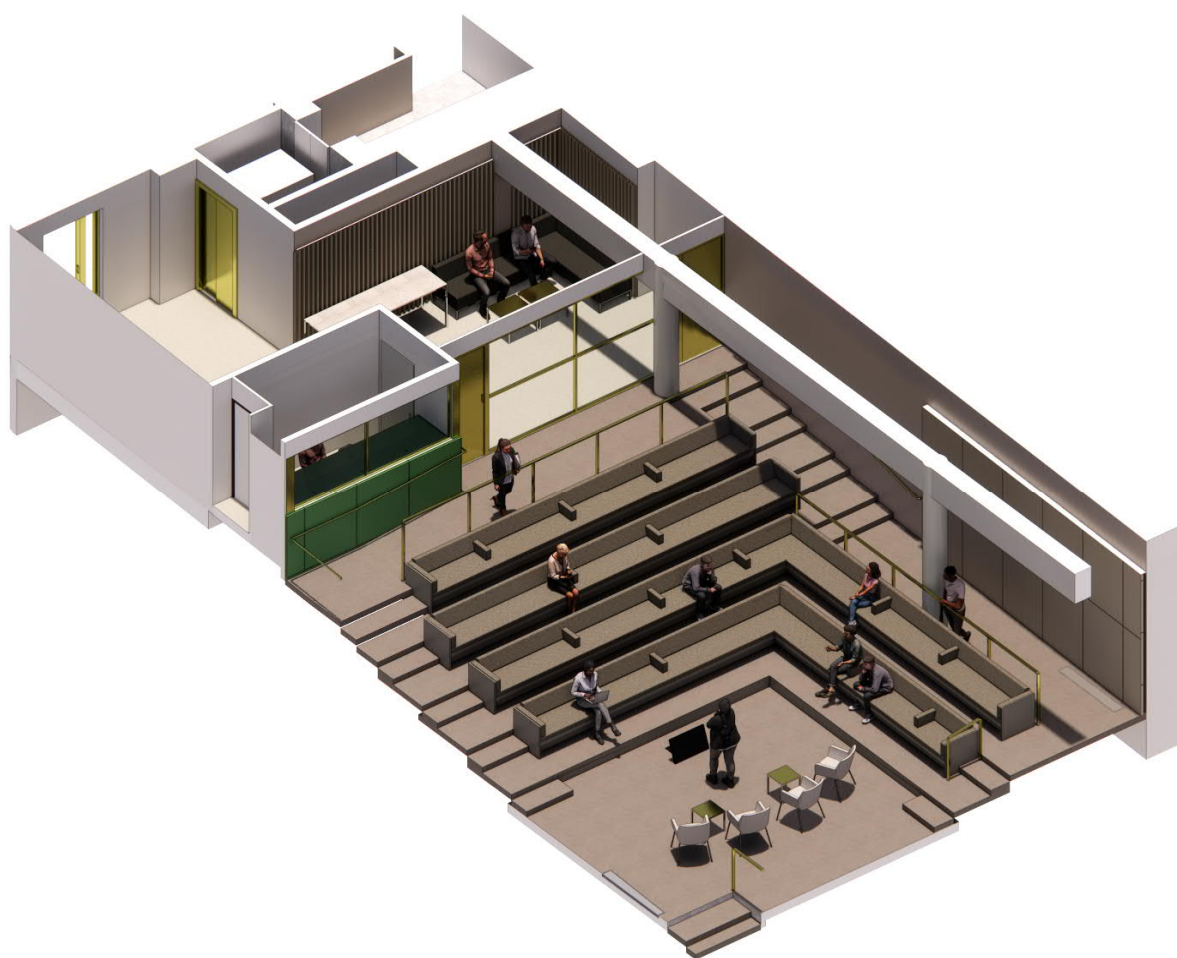


# Kaupungintalon auditorion peruskorjaus

## Bockin talo, Aleksanterinkatu 20, 00170 Helsinki



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Kaupungintalon auditorion peruskorjaus				<b>Hankenumero</b> 2821Z60014				
<b>Osoite</b> Bockin talo, Aleksanterinkatu 20, 00170 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 217				
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 1, Kruununhaka, kortteli 30				<b>Kohteen tunniste</b>				
<b>Toimiala/palvelukokonaisuus</b> Kaupunginkanslia				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>				
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>				
	246	197	181					
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Auditorio suunnitellaan palvelemaan paremmin erityyppisiä tilaisuuksia: tilaksi, jossa kaupungintalon työntekijät ja sidosryhmät voivat järjestää mm. tapaamisia, työpajoja ja tiedotustilaisuuksia. Tilassa tehdään myös korjausrakentamista (vesivahinko ja sisäilmaongelmat) ja tekniikka uusitaan vastaamaan nykyvaatimuksia.								
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 12/2024)</b> RI 110,4 THI 191,2	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
Muutos / Korjaus	246	197	181	€				
Yhteensä	246	197	181	1 845 000 000 €				
				7 500 € / brm <sup>2</sup>				
				9 365 € / htm <sup>2</sup>				
				€ /				
<b>Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle</b>	po/iv €/htm <sup>2</sup> / kk	po/tv €/htm <sup>2</sup> / kk	mv €/htm <sup>2</sup> / kk	yp €/htm <sup>2</sup> / kk	yk €/htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra ( htm <sup>2</sup> )								
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )								
Korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan.								
<b>Hankkeen aikataulu</b> Suunnittelu ja rakentamisen valmistelu 1/2023–12/2023, päätöksenteko 2/2024–2/2024, rakentamisen valmistelu 3/2024–4/2024, rakentaminen 5/2024–10/2024, muutto 10/2024, takuu aika 11/2024–11/2026								
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 31002 Käyttötalous, korjaushankkeet.								
<b>Väistötilat</b> Ei tarvita.	Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle							
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
<b>Lisätiedot</b>								

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	4
8	Rakentamiskustannukset.....	4
9	Sisäinen vuokra käyttäjälle.....	4
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	4
11	Hankkeen aikataulu.....	4
12	Rahoitussuunnitelma.....	4
13	Väistöilat.....	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	5

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Korjaustarveselvitys 16.12.2022
- Liite 3 Viitesuunnitelma

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Kaupungintalon auditorion peruskorjaus
Osoite:	Bockin talo, Aleksanterinkatu 20, 00170 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 1, Kruununhaka, kortteli 30,
Nykyinen laajuus:	227 brm <sup>2</sup>
Hankenumero:	2028Z60014
Kohteen tunniste:	1764
Rakennustunnus (RATU):	217

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjinä ovat Kaupunginkanslian työntekijät ja sidosryhmät.

Tämä hankesuunnitelma koskee tiloissa tehtävää toiminnallista ja teknistä peruskorjausta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja auditorion monipuolisen käytön vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset sekä korjataan vaurioituneet pintamateriaalit. Hankkeen yhteydessä parannetaan tilan rakenteiden tuulettumista sekä esteetöntä saavutettavuutta.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristötoimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia. Hankkeessa on yhdessä käyttäjien kanssa kehitetty ja suunniteltu tilan toiminnallisuutta. Käyttäjien edustajina ovat olleet AV-tekniikan, turvallisuuden, hallintopalveluiden sekä protokollan ja vieraanvaraisuuden asiantuntijat. Lisäksi hankesuunnitelmaa ovat tehneet tekniset suunnittelijat ja asiantuntijat.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuksesta

Suunnittelualue käsittää kaupungintalon auditoriosalin, tämän aulan, viereisen porraskäytävän katutasosta kellariin, kellarikerroksen wc-tilat ja näiden aulatilojen uudistamisen.

Asemakaava on vuodelta 1985: YH= hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, tämä osa rakennuksesta ei ole sr=suojeltu. Suunnitelmat on kuitenkin katselmoitu yhdessä Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

### Alueellinen tarkastelu

Helsingin kaupungin talon aulan uudistus valmistui 2019. Aulan ison tapahtumatorin rinnalle on kaivattu pienempimuotoisempaa kokoontumistilaa, joka vastaa tekniikaltaan nykytarpeita. Tavoitteena on luoda tilakokonaisuus, joka mahdollista kaupungin työntekijöille sekä vierailijoille/ sidosryhmille erityyppisten ja -kokoisten tilaisuuksien järjestämisen. Tiloissa on koettavissa Helsingin brändi ja digitaalinen edelläkävijyyys.

### Toiminnalliset perustelut

Tavoitteena on kehittää auditoriosta uudenlainen, max. 50 henkilön tapahtumatila Kaupungintalon aulan tapahtumatorin rinnalla erilaisiin tilaisuuksiin:

- Tiedotustilaisuudet – hienotunteisuus ja tunteita herättävät aiheet
- Bockin taloa palveleva – osana kokouskeskusta

- Kaupungin kanslian sisäiset tilaisuudet – oma rauha
- Kehittämispäivät, verkostoitumistapaamiset ja työpajat

Uusi AV-tekniikka mahdollista tilaisuuksien ja tapahtumien striimauksen. Tilojen esteettömyyttä parannetaan leventämällä kulkuväyliä ja parantamalla luiskia. Auditorioon asennetaan henkilönostin, jolloin myös esiintymislava on esteettömästi saavutettavissa

### **Tekniset ja taloudelliset perustelut**

Peruskorjauksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat tutkimukset:

- Sisäilmaa turvaavien korjausten korjaustarveselvitys 22.6.2023
  - aistinvarainen arviointi
  - pintakosteuskartoitukset
  - viiltomittaukset
  - rakenneavaukset
  - rakennekosteusmittaukset
  - ilman liikkeet, ilmapuodot
  - paine-eromittaus
- Ilmanvaihtotekninen kuntotutkimus 21.6.2023
  - ilmamäärämittaukset
  - aistinvaraiset tarkastukset
- Akustiset mittaukset

Kuntotutkimusten perusteella rakenteissa ei havaittu merkittäviä kosteusvaurioita, mutta alapohjassa ja maanvastaisissa seinissä havaittiin rakenteita, jotka voidaan luokitella kosteusteknisen toimintavarmuuden kannalta riskirakenteiksi. Lisäksi tiloissa todettiin tekijöitä, jotka voivat heikentää tilojen sisäilman laatua paikallisesti.

## **4 Hankkeen laajuus ja laatu**

### **Hankkeen laajuus**

Peruskorjaus käsittää Bockin talon auditoriosalin, valvomon (AV-tila) ja aulan korjaustyöt sekä porraskäytävän, katutasosta kellarikerrokseen, ja wc-tilojen kunnostustyöt.

### **Laatutaso**

Tilan pintamateriaalit ja kiintokalusteet uusitaan. Esitys- ja kokoustekniikkaa uudistetaan. Helsingin kaupungin brändi tehdään näkyväksi ja auditorio muodostaa yhdessä Kaupungintalon aulan kanssa eheän toiminnallisen kokonaisuuden. Rakennustaiteelliset ja -historialliset arvot sekä esteettömyys huomioidaan kaikissa ratkaisuisissa. Tilat varustetaan induktiosilmukalla.

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1

*Liite 3 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Ei ole

## 6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Peruskorjaus varmistaa tilojen terveellisyyden ja turvallisuuden sekä mahdollistaa toiminnan monimuotoisuuden erilaisille käyttäjäryhmille.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 12/2023 RI = 101,4; THI = 191,2 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 845 000 € (7 500 €/brm<sup>2</sup>).

## 9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan vaan ainoastaan ylläpitovuokraan. Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2026 alusta lukien.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista seuraavat kustannukset ovat Kaupunginkanslian mukaan yhteensä n. 210 000 € (alv 0 %).

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 1/2023 - 12/2023
- toteutussuunnittelu 2/2024 - 3/2024
- rakentamisen valmistelu 3/2024 - 4/2024
- rakentaminen 5/2024 - 10/2024

## 12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 31002 Käyttötalous, korjaushankkeet.

### **13 Väistötilat**

Ei väistötilatarvetta

### **14 Toteutus- ja hallintamuoto**

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.