

Raatihuoneen jatkokäyttö

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 24.05.2021 § 49

967/10.03.02.00/2021

Valmistelija

Suunnitteluinsinööri Maria Wallenius ja kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Raatihuoneen kiinteistöllä on loppumassa 1.8.2021 alkaen varhaiskasvatustoiminta koulutuslautakunnan päätöksen 9.2.2021 (§7) perusteella. Raatihuoneen kiinteistö on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja tärkeä osa Naantalın Vanhaa kaupunkia. Rakennuskantaan kuuluu päärakennus, autotalli, viereisen rakennuksen kanssa yhteinen jätekatos, vanha piharakennus ja putka. Päärakennus, vanha piharakennus ja putka ovat suojeltuja (sr). Päärakennus on rakennettu vuonna 1887 ja se on toiminut raatihuoneena vuoteen 1964 asti. Rakennusta on huollettu säännöllisesti ja se on siistissä kunnossa. Tiedossa olevat lähiajan korjaustarpeet liittyvät esimerkiksi yläpohjan vesikatteeseen ja räystäälle. Vuonna 1887 rakennettu vanha piharakennus ja vuonna 1912 rakennettu putka ovat heikkokuntoisia. Asemakaavassa kiinteistö sijoittuu Yleisten rakennusten korttelialueelle. Asemakaavamerkintöjen mukaan tontilla on rakennusoikeutta 510 m², josta käyttämättä on noin 150 m².

Raatihuoneen jatkokäyttöä on käsitelty vapautuvien tilojen työryhmän sekä elinkeino- ja maankäyttöryhmän kokoontumisissa. Vaihtoehtoina ovat olleet kiinteistön myynti tai vuokraus yritys- tai asumiskäyttöön. Myös kulttuuritoiminnan sijoittamista kiinteistöön on pohdittu. Vapautuvien tilojen ryhmä sekä elinkeino- ja maankäyttöryhmä ovat päätyneet esittämään ensisijaiseksi vaihtoehdoksi kiinteistön vuokraamista yrityskäyttöön. Raatihuoneen yrityskäyttöönotto laajentaa Vanhan kaupungin yritys- ja matkailualueita keskustan suuntaan. Vuokraus mahdollistaa kaupungin vaikutusmahdollisuuksien säilymisen Vanhassa kaupungissa. Vuokrausvaihtoehdon toteutuessa Tilalaitos hakee poikkeusluvan yritystoiminnan mahdollistamiseksi kiinteistöllä.

Kaupungin kulttuuritoimen ja sivistystoimen johto on tarkastellut myös Raatihuoneen ottamista omaan käyttöönsä. Tarkastelun lopputuloksena he totesivat, että kulttuuripalvelut eivät tarvitse Vanhasta kaupungista vapautuvaa Raatihuonetta omaan käyttöönsä, sillä kun Kuparivuoren koulusta päättyy koulutoiminta, on sieltä tarkoitus osoittaa tiloja kulttuuriyhdistysten käyttöön monipuolisesti.

Vuokrausvaihtoehtoa on valmisteltu teknisissä palveluissa. Vuokra-aika olisi valmistelun mukaan 15 vuotta. Vuokrasopimukseen esitetään liitettävän vastuunjakotaulukko, jossa kaupunki tulisi vastaamaan kiinteistön rakenteista ja säilyvyydestä. Vuokranantajan vastuulle kuuluisi valmistellun ratkaisun mukaan myös rakennuksen ulkomaalaus kertaalleen vuokrasopimuskauden aikana. Vuokralainen tulisi vastaamaan ylläpidosta ja sisäpuolisista pintarakenteista sekä toimintansa tarvitsemasta varustelusta. Sopimukseen esitetään yrittäjän velvollisuudeksi hankkia kaupungilta kustannuksellaan rakennuksen perusylläpito, jotta rakennuksen pitkäaikaiskestävyyden vaatimuksen toteutuminen voitaisiin turvata. Vuokralainen suorittaisi omat muutostyönsä omalla

kustannuksellaan. Muutostyöt pitää vuokralaisen kuitenkin hyväksyttävä omistajalla. Omistaja valvoo myös muutostöiden toteuttamista.

Nettovuokraan perustuvassa sopimuksessa esitettäisiin kiinteä minimivuokra sekä liikevaihtoon perustuva vuokran osa. Liikevaihtoon perustuvan vuokran osa on ollut suuruudeltaan viime aikoina noin 6 % vuodessa. Minimivuokran pitäisi turvata omistajalle kohteesta aiheutuvien vähimmäiskustannusten kattaminen. Raatihuoneen tapauksessa vähimmäiskustannusten määrän arvioidaan olevan noin 15.000 euroa vuodessa.

Vuokraaja on päädytty esittämään valittavaksi vuokrasopimuskilpailun kautta. Tieto vuokrasopimuskilpailusta julkistettaisiin kaupungin nettisivuilla ja lehdissä. Tarkemmat asiakirjat lähetettäisiin halukkaille sähköpostilla tai paperisesti postitse. Laskenta-aikaa yrittäjille annettaisiin kaksi kuukautta. Halukkaille yrittäjille järjestettäisiin myös mahdollisuus tutustua kiinteistöön lähinnä iltaisin päiväkotipäivän jälkeen.

Kilpailussa vuokraajavalinta tulisi tehdä kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella. Sitä arvioidaisiin vuokrasopimusehdokkaiden tarjouksissa esittämien hinta- ja laatutekijöiden perusteella. Hinnan osuutta arvioidaisiin ehdokkaiden esityksien vuokratuoton perusteella. Laatu taas arvioidaisiin muun muassa ehdokkaiden liiketoimintasuunnitelmien ja aukioloaikojen perusteella. Vuokraajavalinta tehtäisiin tällöin kaupunginhallituksen päätöksellä asiantuntijaraadin tekemän tarjousvertailun perusteella.

Yrittäjiä pyydettäisiin tarjouksissaan esittämään Raatihuoneelle suunnitellun toiminnan kuvaus, sen vaatimat muutostyöt kohteessa, referenssit ja hinta-arvio tulevasta liikevaihdosta, jotka toimisivat valintaperusteena yrittäjän vuokralaisen valinnassa. Vuokrauksen tavoitteena olisi ympärivuotinen, yleisölle avoin sekä Vanhan kaupungin yrityselämää pitkäjänteisesti vahvista toimintamalli.

Ratkaisuvalta:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto toimii 1.4.2020 hallintosääntö 24 § perusteella.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että Raatihuone vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yritystoimintaan. Konsernijaosto toteaa, että kilpailutusohjelma hyväksytetään tällöin erikseen kaupunginhallituksessa.

Päätös

Asia jäi Jukka-Pekka Aallon pyynnöstä ja Isabella Hautalan kannattamana yksimielisesti pöydälle.