

Raatihuoneen jatkokäyttö

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 24.05.2021 § 49

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 tulnaisiin tekemään kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella. Sitä arvioitaisiin vuokrasopimusehdokkaiden tarjouksissa esittämien hinta- ja laatutekijöiden perusteella. Hinnan osuutta arvioitaisiin ehdokkaiden esityksien vuokratuoton perusteella. Laatu taas arvioitaisiin 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 hallintosäntö 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.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.06.2021 § 57

Valmistelija Suunnitteluinsinööri Maria Wallenius ja kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että Raatihuone vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yritystoimintaan. Konsernijaosto toteaa, että kilpailutusohjelma hyväksytetään tällöin erikseen kaupunginhallituksessa.
Kokouskäsitelmä	<p>Keskustelun yhteydessä Jukka-Pekka Aalto ehdotti Isabella Hautalan kannattamana, että asia palautetaan takaisin valmisteltavaksi.</p> <p>Kaupunginjohtaja täydensi päätösesitystään seuraavasti:</p> <p>Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että Raatihuone vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yritystoimintaan. Konsernijaosto toteaa, että kilpailutusohjelma hyväksytetään tällöin erikseen kaupunginhallituksessa. Konsernijaosto pitää tärkeänä, että kilpailutusohjelmassa painotetaan ympärivuotista toimintaa.</p> <p>Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä kaupunginjohtajan muutetun pohjaesityksen puolesta (jaa) äänestivät Forsblom, Valtonen, Eura, Gustafsson, Pentti sekä Vahtera ja Aallon palautusesityksen puolesta (ei) äänestivät Aalto, Hautala sekä Kärkkäinen.</p> <p>Päätökseksi tuli kaupunginjohtajan muutettu esitys äänin 6-3.</p>
Päätös	Kaupunginjohtajan muutettu esitys hyväksyttiin äänin 6-3.

Kaupunginhallitus 27.09.2021 § 377
967/10.03.02.00/2021

Valmistelijä	<p>Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm:</p> <p>Raatihuoneen kiinteistöllä loppui varhaiskasvatustoiminta koulutuslautakunnan päätöksen 9.2.2021 (§7) mukaisesti 1.8.2021.</p> <p>Raatihuoneen kiinteistö on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja tärkeä osa Naantalin Vanhakaupunkia. 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.</p>
--------------	--

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. Tärkeä peruste on, että Raatihuoneen yrityskäyttöönotto laajentaa Vanhakaupungin yritys- ja matkailualueita keskustan suuntaan. Vuokrausvaihtoehdon toteutuessa Tilalaitos hakee poikkeusluvan yritystoiminnan mahdollistamiseksi kiinteistöllä.

Kuparivuoren koulusta esitetään koulukäytön loppumisen jälkeen vuonna 2025 osoitettavaksi tiloja monipuolisesti yritys- ja kulttuuritoimintaan sekä yhteisölliseen toimintaan.

Vuokrausvaihtoehtoa on valmisteltu teknisissä palveluissa. Vuokra-aika olisi valmistelun mukaan 15 vuotta. Nettovuokraan perustuvassa sopimuksessa esitetään kiinteä minimivuokra sekä liikevaihtoon perustuva vuokran osa. Liikevaihtoon perustuva vuokran osa esitetään suuruudeltaan 6 %:ksi vuodessa. Vuotuiseksi minimivuokraksi esitetään 19.000 euroa. Vuokratarjouksen jättäjän on mahdollista tarjota tätä suurempaa hintaa. Minimivuokra turvaa omistajalle kohteesta aiheutuvien vähimmäiskustannusten kattamisen.

Sopimusehdotus on laadittu siten, että kaupunki tulisi vastaamaan kiinteistön pitkäaikaiskestävyydestä ja säilyvyydestä. Kaupungin vastuulle kuuluisi myös rakennuksen ulkomaalaus kertaalleen vuokrasopimuskauden aikana. Vuokralainen tulisi vastaamaan ylläpidosta ja sisäpuolisista pintarakenteista sekä toimintansa tarvitsemasta varustelusta.

Vuokralainen suorittaa sopimuksen mukaan omat muutostyöt kustannuksellaan. Muutostyöt pitää vuokralaisen kuitenkin hyväksyttävä kaupungilla. Omistaja valvoo myös muutostöiden toteuttamista. Vuokraaja on päädytty esittämään valittavaksi vuokrasopimuskilpailun kautta. Tieto vuokrasopimuskilpailusta julkistettaisiin kaupungin nettisivuilla ja lehdissä. Tarkemmat asiakirjat lähetettäisiin halukkaille sähköpostilla tai postitse. Laskenta-aikaa yrittäjille annettaisiin kaksi kuukautta. Halukkaille yrittäjille järjestettäisiin myös mahdollisuus tutustua.

Kilpailussa vuokraajavalinta tulitaisiin tekemään kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella. Sitä arvioitaisiin seuraavien hinta- ja laatuksien perusteella (painoarvot esitetty sulkeissa):
Suunnitellun toiminnan lisäarvo Naantalissa kaupunkikehitykselle (20 %)
Vuokratuotto-odotus (25 %)
Investointi- ja kehittämishankkeiden merkittävyys (15 %)
Asiakaspalveluvaikutukset (aukioloajat ja määrät) (20 %)
Työllisyysvaikutukset (10 %)
Referenssit (10 %)

Yrittäjiä pyydetään tarjouksissaan esittämään seuraavat seikat tarjouksien vertailua varten:

Suunnitellun toiminnan kuvaus

Arvio tulevasta liikevaihdosta

Investointi- ja kehittämissuunnitelma

Kohteessa tehtävät muutostyöt

Tarjottava minimivuosisivuokra (hyväksyttävä minimivuosisivuokra on 19.000 euroa)

Asiakaspaikkojen määrä

Asiakaspalvelun aukioloajat (viikoittaiset ja vuosittaiset)
selvitys työllisyysvaikutuksista (henkilötyövuosissa)
Referenssiselvitys

Teknisissä palveluissa valmisteltu tarjouspyyntö- ja vuokrasopimusehdotus oheistetaan esityslistan liitteeksi. Vuokrasopimusehdotuksessa on huomioitu kaupungin lakimiehen kannanotot.

Liitteet A5 – A6, KH 27.9.2021

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa teknisten palveluiden tehtäväksi kilpailuttaa Raatihuoneelle vuokralainen liitteen mukaisen tarjouspyyntö- ja vuokrasopimusehdotuksen mukaisena.
Kokouskäsitely	<p>Tarjouspyyntöehdotusta on tarkennettu Raatihuoneen valokuvan osalta. Tarkennettu tarjouspyyntö liitetään pöytäkirjaan.</p> <p>Keskustelun aikana Sirpa Hagsberg esitti Kimmo Ahon kannattamana, että kaupunginhallitus ryhtyy toimiin Raatihuoneen antamiseksi kolmannen sektorin kulttuuritoimijoiden ja yhdistysten käyttöön tarkoituksena luoda Mannerheiminkadulle Vanhaa kaupunkia elävöittävä ympärivuotinen toimintakeskus, joka tarjoaa sekä kaupunkilaisille, että matkailijoille matalan kynnyksen kulttuuri- ym. yhteisöllistä toimintaa ja virkistystä.</p> <p>Raatihuone kilpailutetaan yrityskäyttöön vasta, kun Kuparivuoren koulun kiinteistöstä vapautuvat tilat kulttuuritoimijoiden ja yhdistysten käyttöön.</p> <p>Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettussa äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Forsblom, Naavasalo, Gustafsson, Haanpää, Hörkkö, Paananen, Saarni, Saksi ja Tuuna. Hagsbergin ehdotuksen puolesta äänestivät Hagsberg ja Aho.</p> <p>Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 9 - 2.</p> <p>Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.</p>
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.