



**1**

**Oy Gardenia-Helsinki Ab:n toimenpiteet talouden tasapainottamiseksi**

HEL 2013-016069 T 00 01 05

**Päätösehdotus**

Konsernijaosto päättää merkitä tiedoksi Oy Gardenia-Helsinki Ab:n tilannekatsauksen.

Samalla konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallituksen 26.4.2011 § 431 hyväksymää omistajapoliittista linjausta Oy Gardenia-Helsinki Ab:n osalta muutetaan seuraavasti: Nykyinen linjaus: 1=Pidetään nykyisellään, uusi linjaus: 6=Purkaminen.

Lisäksi konsernijaosto päättää

- kehottaa Oy Gardenia-Helsinki Ab:n hallitusta yhteistyössä kaupunginkanslian oikeuspalvelujen kanssa ryhtymään toimenpiteisiin yhtiön toiminnan lopettamiseksi ja yhtiön purkamiseksi vuoden 2016 alusta lukien

- kehottaa Kiinteistö Oy Viikin viher- ja ympäristötietokeskus Fastighets Ab:n hallitusta yhteistyössä kaupunginkanslian oikeuspalvelujen kanssa ryhtymään Oy Gardenia-Helsinki Ab:n toiminnan lopettamisen ja kiinteistön mahdollisten tulevien käyttömuutosten edellyttämiin tarvittaviin toimenpiteisiin

- että näiden päätösten täytäntöönpanon edellytyksenä on, että kaupunginhallitus tekee edellä mainitun omistajapoliittisen linjauksen muuttamista koskevan päätöksen.

Lisäksi konsernijaosto päättää kehottaa

- kaupunkisuunnitteluvirastoa, kiinteistöviraston tilakeskuksen selvityksessä 19.5.2015 ja kaupunkisuunnitteluviraston kannanotossa 26.5.2015 esitetyn pohjalta, yhteistyössä kiinteistöviraston ja muiden tarvittavien tahojen kanssa tekemään nopealla aikataululla selvityksen tontin 36197/1 kaavoituksellisista kehittämisedellytyksistä siinä tilanteessa, että Oy Gardenia-Helsinki Ab:n toiminta tontilla loppuu vuoden 2016 alusta lukien

- kiinteistövirastoa ja kaupunkisuunnitteluvirastoa yhteistyössä Kiinteistö Oy Viikin viher- ja ympäristötietokeskus Fastighets Ab:n kanssa jatkamaan kiinteistön realisointitoimia kiinteistöviraston



tilakeskuksen selvityksessä 19.5.2015 ja kaupunkisuunnitteluviraston kannanotossa 26.5.2015 esitetyn pohjalta

- kaupunkisuunnitteluvirastoa ja kiinteistövirastoa tekemään asiassa mahdollisesti tarvittavat esitykset 31.12.2016 mennessä.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Konsernijaosto päätti 8.12.2014 § 171 esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallituksen 26.4.2011 § 431 hyväksymää omistajapoliittista linjausta Oy Gardenia-Helsinki Ab:n osalta muutetaan seuraavasti: Nykyinen linjaus: 1=Pidetään nykyisellään, uusi linjaus: 6=Purkaminen.

Samalla konsernijaosto päätti merkitä tiedoksi Oy Gardenia-Helsinki Ab:n tilannekatsauksen.

Lisäksi konsernijaosto päätti kehottaa kiinteistövirastoa yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, Kiinteistö Oy Viikin viher- ja ympäristötietokeskus Fastighets Ab:n ja muiden tarvittavien tahojen kanssa ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin tavoitteena Gardeniarakennuksen ja kiinteistön myynti tai Gardenia-rakennuksen vuokraaminen markkinaehtoisella vuokralla yksityiselle vuoden 2015 aikana. Selvityksen tulos tuodaan konsernijaoston arvioitavaksi.

Vielä konsernijaosto päätti kehottaa Oy Gardenia - Helsinki Ab:tä vuoden 2015 aikana jatkamaan toimintansa kannattavuuden parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä.

Kiinteistövirasto on yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja Kiinteistö Oy Viikin viher- ja ympäristötietokeskus Fastighets Ab:n kanssa selvittänyt vuokraus- ja myyntivaihtoehtoja konsernijaoston kehotuksen mukaisesti.

Kiinteistöviraston selvitys on liitteenä 1.

Muita eri vaihtoehtoja Gardenian toiminnalle (toimintaa jatketaan nykyisellään, toiminta konseptoidaan uudelleen, toiminta lakkautetaan) on tarkasteltu jo aiemmin raportissa, jota konsernijaosto käsitteli 9.12.2014. Aikaisempi selvitys 11.11.2014 on liitteenä 2.

### Kiinteistöviraston selvityksestä

Kiinteistö Oy Viikin viher- ja ympäristötietokeskus Fastighets Ab:n (kiinteistöyhtiö) hallitseman tontin 36197/1 kokonaispinta-ala on 17.775



m2. Gardenia-rakennuksen vuokrattava pinta-ala on 1447 m2 ja toimistorakennusten laajuudet ovat 872 m2 ja 980 m2.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen näkemyksen mukaan Gardenia-rakennuksen vuokrausmahdollisuus on epärealistinen. Selvityksessä esitetään kohteen realisointia joko kokonaisuudessaan sillä reunaehdolla, että Gardenia-rakennus olisi säilytettävä, taikka realisointia siten, että toimistorakennukset niiden tarvitsemine määräaloinen säilytettäisiin ja loppuosa myytäisiin lisärakennusoikeudella kaavoitettuna ja sisältäen Gardenia-rakennuksen. Molemmissa tapauksissa tarvitaan kaavamuutosta kohteen jatkojalostamiseksi.

#### Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto

Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan tontin nykyisestä poikkeavan käytön suunnittelu edellyttäisi kaavamuutosta, koska tontin nykyinen asemakaava on käyttötarkoituksen ja rakennussuunnittelun osalta rajattu käyttöön talvipuutarhana ja siihen liittyvinä toimintoina. Kaavamuutosta ei voida laatia ilman tarkempia tarkasteluja tontin ja sen lähialueen kaupunkikuvallisista ja -rakenteellisista ja toiminnallisista edellytyksistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että ennen päätöksiä jatkotoimenpiteistä Gardenian suhteen on tarkoituksenmukaista tehdä laajempi kaavallisten edellytysten ja reunaehtojen selvitys sekä maankäytöllisten, sosiaalisten ja kokonaistaloudellisten vaikutusten arviointi hallintokuntien yhteistyönä.

Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto on liitteenä 3.

#### Esittelijän kannanotot

Oy Gardenia-Helsinki Ab:n tulos vuonna 2015 tulee ennusteen mukaan olemaan 246 254 euroa negatiivinen. Vuoden 2014 vastaava tulos oli 202 857 euroa negatiivinen ja vuoden 2013 vastaava tulos 145 101 euroa negatiivinen. Yhtiön kannattavuus kaikilla kannattavuuden tunnusmittareilla laskettuna laskee merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna. Nykyisellä tappiotasolla yhtiön toiminta voi jatkua korkeintaan vuoden 2015 loppuun.

Kaupungin avustukset (vuokranalennukset) yhtiölle ovat tähän mennessä (19.3.2001 – 30.6.2014) olleet yhteensä noin 1,9 milj. euroa. Kaupungin avustuksen vuosittainen määrä (noin 600 000 euroa) on pysynyt samalla tasolla lähes koko yhtiön toiminnan ajan. Kaupungin yhtiölle myöntämän avustusmäärän kasvattaminen ei ole valtiontuki- ja kilpailuneutraliteettisääntelyn sekä kaupungin omien avustusten



myöntämistä koskevien yleisohjeiden perusteella mahdollista. Oy Gardenia-Helsinki Ab toimii osittain kilpailuilla markkinoilla ja kuuluu siltä osin valtiontukisääntelyn piiriin. Kaupunki ei voi antaa yhtiölle avustusten muodossa sellaista tukea, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua. Kaupungin periaatteissa viitataan mm. kilpailunäkökohtiin.

Edellä sanottu huomioon ottaen sekä konsernijaoston 9.12.2014 käsittelemän Gardenian uudelleen konseptointia koskevan selvityksen ja kiinteistöviraston 19.5.2015 päivätyn selvityksen perusteella Gardenian kiinteistön realisoiminen jossain laajuudessa on ainoa taloudellisesti järkevä vaihtoehto. Jatkoselvittelyissäkään ei ole löydetty toiminnallisesti sopivia kustannustehokkaita käyttömahdollisuuksia kaupungin oman toiminnan piiristä. Myöskään ulkopuoliselle vuokraus ei kohteen luonne ja nykyinen taloudellinen tilanne huomioon ottaen ole realistinen.

Gardenia –rakennuksen peruskorjaustarpeet ovat aivan lähitulevaisuudessa noin 1 milj. euroa ja vuoden 2030 jälkeen noin 5,5 milj. euroa. Kiinteistö Oy Viikin viher- ja ympäristötietokeskus Fastighets Ab:n vastikään tekemien selvitysten mukaan Gardenia-rakennuksen kattorakenteissa on korjausta välttämättä vaativia kosteusongelmia, jotka aiheuttavat tämänhetkisen arvion mukaan noin 0,4 milj. euron kustannukset. Kiinteistöyhtiö on aloittanut rakennuksen vesikattorakenteen korjauksen suunnittelun ja toteutuksen on tarkoitus käynnistyä lähiaikoina. Rakennuksen tulevaisuuden suhteen on siten syytä tehdä pian päätöksiä paitsi Oy Gardenia-Helsinki Ab:n talouden myös kiinteistöyhtiön investointien kannalta.

Esittelijä katsoo, että Oy Gardenia-Helsinki Ab:n toimintaa ei ole perusteltua eikä yhtiön talous huomioon ottaen mahdollista jatkaa enää kuluvan vuoden jälkeen. Esittelijän mielestä kaupunginhallitukseen on konsernijaoston kokouksen jälkeen syytä viedä esitys omistajapoliittisen linjauksen muuttamisesta. Asiaa ei ole konsernijaoston aikaisemman päätöksen perusteella vielä viety kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Samalla konsernijaoston tulisi antaa tarvittavat kehotukset Oy Gardenia-Helsinki Ab:n toiminnan lopettamisesta ja yhtiön purkamisesta, jotta yhtiön toiminnan lopettaminen ajatellulla aikataululla on mahdollista. Yhtiön tulisi yhdessä kaupunginkanslian oikeuspalvelujen kanssa ryhtyä toimenpiteisiin yhtiön toiminnan lopettamiseksi vuoden 2015 loppuun mennessä.

Kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston tulisi viipymättä ryhtyä tontin kaavoituksellisen kehittämisen edellyttämiin toimenpiteisiin sekä tarvittaviin toimenpiteisiin tontilla olevan rakennuskannan



realisoimiseksi tarkoituksenmukaisessa laajuudessa kiinteistöviraston tilakeskuksen selvityksessä 19.5.2015 ja kaupunkisuunnitteluviraston kannanotossa 26.5.2015 esitetyn pohjalta. Selvityksessä esitettyjä eri vaihtoehtoja tontin ja rakennusten hyödyntämisen/purkamisen osalta on syytä pitää selvittelyissä mukana, jotta löydetään kaupungin kannalta paras ratkaisu.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen asiana on etsiä Gardenia-rakennukselle tilapäiskäyttö vuodesta 2016 alkaen siihen saakka kunnes kiinteistön ja rakennuksen lopullinen kohtalo selviää.

Gardenian toiminnan lopettamisella ja kiinteistön mahdollisilla realisoimistoimilla on vaikutuksia Kiinteistö Oy Viikin viher- ja ympäristötietokeskus Fastighets Ab:n käytännön toimintaan (mm. yhteisten teknisten järjestelmien osalta), joten kiinteistöyhtiön osalta on tarpeen käynnistää tarvittavat toimenpiteet.

Konsernijaoston kokouksessa asiantuntijoina ovat hankesuunnittelupäällikkö Jarmo Raveala kiinteistöviraston tilakeskuksesta sekä Oy Gardenia-Helsinki Ab:n toimitusjohtaja Sari Oikarinen, joka antaa suullisen ajankohtaiskatsauksen.

Viikki-Seura ry on lähettänyt Gardeniaa koskevan kirjeen, joka on liitteenä 4. Viikki-Seuran saate kaupungille lähetettyyn adressiin on liitteenä 5.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Kristiina Matikainen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36035  
kristiina.matikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 17 k., JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 17 k., JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 17 k., JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 4 Viikki-Seuran kirje
- 5 Viikki-Seuran saate adressiin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote  
Oy Gardenia-Helsinki Ab

Otteen liitteet  
Esitysteksti



8.6.2015

Ryj/1

Kiinteistö Oy Viikin viher- ja  
ympäristötietokeskus Fastighets  
Ab

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

## Tiedoksi

Ksv

Kv