



1

Kulttuuri- ja kirjastolautakunnan lausunto Töölön kirjaston vuokraan

HEL 2011-004808 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päättäneen puoltaa osaltaan Töölön kirjaston perusparannuksen jälkeisen vuokran hyväksymistä. Ajantasaisten kustannuslaskennan mukaan tuleva vuokra on 45 792 euroa/kk eli 549 504 euroa vuodessa 2358 m² mukaan, 19,42 euroa / htm² poistoaikana 30 vuotta ja korkona 3 %. Vuokra jakautuu pääomavuokraan 16,49 euroa ja ylläpitovuokraan 2,93 euroa huoneistoala-m².

Perusparannuksen jälkeistä vuokrankorotuksesta johtuvaa käyttötalousarvion vuotuista menojen lisäystä ei pystytä kattamaan kaupunginkirjaston nykyisen budjettiraamin sisällä. Kaupunginvaltuuston tulisi lisätä tarvittava osuus kaupunginkirjaston käyttötalousarviokehukseen.

Esittelijä

Kiinteistöviraston tilakeskus on pyytänyt kulttuuri- ja kirjastolautakunnalta Töölön kirjaston, Topeliuksenkatu 6, 16.12.2013 päivätyn työpiirustusvaiheen kustannusarvion mukaan lasketun vuokran hyväksymisestä lausuntoa hankesuunnitelman enimmäishinnan mahdollista korottamista varten perusparannuksen (2014-2016) hankesuunnitelman mahdollista korottamista varten. Alkuperäinen hankevaiheen enimmäishinta on 6 000 000 euroa ja työpiirustusvaiheen kustannusarvio on 7 350 000 euroa.

Taustaa

Töölön kirjasto sijaitsee omissa kirjastorakennuksissaan osoitteessa Topeliuksenkatu 6. Rakennuksen on suunnitellut professori, arkkitehti Aarne Ervi. Kirjasto avattiin yleisölle vaiheittain: alemmat kerrokset 22.12.1970 ja ylimmän kerroksen musiikkiosasto sekä kahvio alkuvuodesta 1971. Rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas ja merkittävä modernin kirjastoarkkitehtuurin edustaja Helsingissä.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta antoi lausunnon 15.2.2010 päivätystä Töölön kirjaston perusparannuksen hankesuunnitelmasta 16.11.2010 § 151. Lautakunta puolsi osaltaan hankesuunnitelman hyväksymistä ja totesi lausunnossaan muun muassa, että vuotuisten kustannusten lisäystä ei tulisi kattaa kaupunginkirjaston budjettiraamin sisällä, vaan



erotus tulisi lisätä talousarviokehykseen. Kaupunginhallitus hyväksyi hankesuunnitelman 2.5.2011 § 462 siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 120 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäveroineen 6 miljoonaa euroa marraskuun 2009 kustannustasossa.

Kustannukset

Hankkeen rakentamisen kustannusarvio on 6 000 000 euroa (alv. 0%), 7 300 000 euroa (alv. 22 %; kausi 11 / 2009, RI = 125,6 ja THI = 144,8). Hanke sisältyy kaupungin talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2014 – 2016. Tarkistetun kustannuslaskennan mukaan kustannusarvio on 7 350 000 euroa.

Kustannusarvion perusteella laskettu uusi kokonaisvuokra on 19,42 euroa/m²/kk. Ennuste kirjaston uudesta vuokrasta on noin 549 504 euroa vuodessa. Kirjaston nykyiset vuokratkustannukset ovat 390 593,04 euroa vuodessa. Vuokratkustannusten lisäys on laskelman mukaan 158 910 euroa vuodessa. Huoneistoalana on käytetty 2 358 htm².

Vuokra on perusparannuksen jälkeen vuositasolla 58 004 euroa suurempi kuin kulttuuri- ja kirjastolautakunnan 16.10.2010 puoltama ja kaupunginhallituksen 2.5.2011 hyväksymässä hankesuunnitelmassa.

Perusparannuksen viivästymisen aiheuttaman kustannusten nousun, rakennuksen teknisen kunnon huonontumisen sekä kunnostuksen lisääntyneen vaativuuden takia uuden kustannuslaskennan takia peruskorjauksen hyväksytyssä talousarviossa vuosiksi 2014-2016 myönnetty 6 000 000 euroa ylittyy seuraavista syistä:

Kohde sijaitsee laskevalla kalliolla terassi- ja muurirakenteineen. Sen vuoksi kellaritilojen kuivatuksen on toteutusvaiheessa nähty tarpeelliseksi panostaa enemmän kuin hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu. Louhittavien kuivatuskanaalien määrät ovat kasvaneet ja myös louhintamenetelmä on kallis kohteen ja ympäristön vuoksi.

Muita merkittäviä kustannusten nousun syitä on kunnostettavien ja uusittavien rakenteiden määrän kasvu hankesuunnitteluvaiheen jälkeen:

- vesikaton uusiminen kokonaisuudessaan rakenteineen sekä samalla toteutettavat räystäskorotukset
- sokkeleiden kunnostusten ja lisäeristyksen lisääminen suunnitelmaan
- ulkovaipan ja terassien korjausten laajuuden lisääntyminen mukaan lukien ikkunat ja ovet.



Myös kohteen peruskorjauksen toteuttaminen uusien kosteuden- ja pölynhallintaohjeiden mukaisesti nostaa kustannuksia parantaen mm. sisäilman laatua työn valmistuttua.

Kohteen haitta-ainekartoitus on tehty rakenteita avaamatta, minkä vuoksi hankesuunnitelmaan sisällytetyt haitta-ainepurut ovat vähäiset. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin katsottu perustelluksi varautua näiden määrien merkittävään kasvuun kun on verrattu määriä saman aikakauden muissa saneerauskohteissa toteutuneisiin asbestipurkuihin.

Rakennusteknisten töiden hintoja on jouduttu tarkentamaan ylöspäin hankesuunnitelmaan verrattuna, jotta hinnat vastaavat hankkeen vaativuutta. Hankkeen rakennuttamiskustannukset suunnitteluineen on samalla päivitetty vastaamaan työn laajennettua sisältöä.

Kirjaston sisustuksen suunnittelun ja kalusteiden ja varusteiden uusimisen kustannusarvio on 850 000 euroa. Kirjaston muut huoneistomenot, henkilöstömenot ja aineistomenot eivät perusparannuksen vuoksi muutu. Kirjasto ei tarvitse perusparannuksen ajaksi väistötiloja.

Perusparannuksen jälkeisestä vuokrankorotuksesta johtuvaa käyttötalousarvion vuotuista menojen lisäystä ei ole mahdollista kattaa kaupungin kirjaston nykyisen talousarvioraamin puitteissa. Kaupunginvaltuuston tulisi lisätä tarvittava osuus kaupunginkirjaston käyttötalousarviokehykseen.

Aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan hankkeen rakentaminen ajoittuu vuosiin 2014 – 2016.

Esittelijä

kirjastotoimen johtaja
Tuula Haavisto

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503
saara.ihamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Töölön kirjasto vuokran korotus lausuntopyyntö