

KESKUSTAKIRJASTO/ Työryhmä 16.4.2007

Tapio Korhonen

KESKUSTAKIRJASTO

Tarveselvityksen 5.12.2006 mukaan:

- laajuus:
- 9680 hym²
- 12 000 htm²
- 14 000 brm²

- rakentamiskustannukset:
- 45,3 M€ (alv=0)
- eli 3 209 e/brm²
- + tontti 17 M€
- **yhteensä 62,3 M€**

Kirjaston rahoituskustannukset

(1. vuonna)

- Oletuksena kaupungin ottama laina
- määrä 45,3 milj. e
- korkokulut (5 %) 2,3 milj. e/v
rakennusaikana
- lyhennykset (20 v) 2,3 milj. e/v
- rahoituskustannukset käyttöaikana
yhteensä 4,6 milj. e/v

KUSTANNUSARVION RISKIT

- Töölönlahden pohjaolosuhteet erittäin vaikeat
- arkkitehtikilpailulisää ei ole mukana
- odotukset rakennuksen ulkonäöstä
- viitekohteiden opetukset
- - Kiasma nyt toteutettuna maksaisi 4 000 e/brm² (alv=0)
 - musiikkitalo (kustannusarvio 106 M€ - mutta mitä maksaa ??)

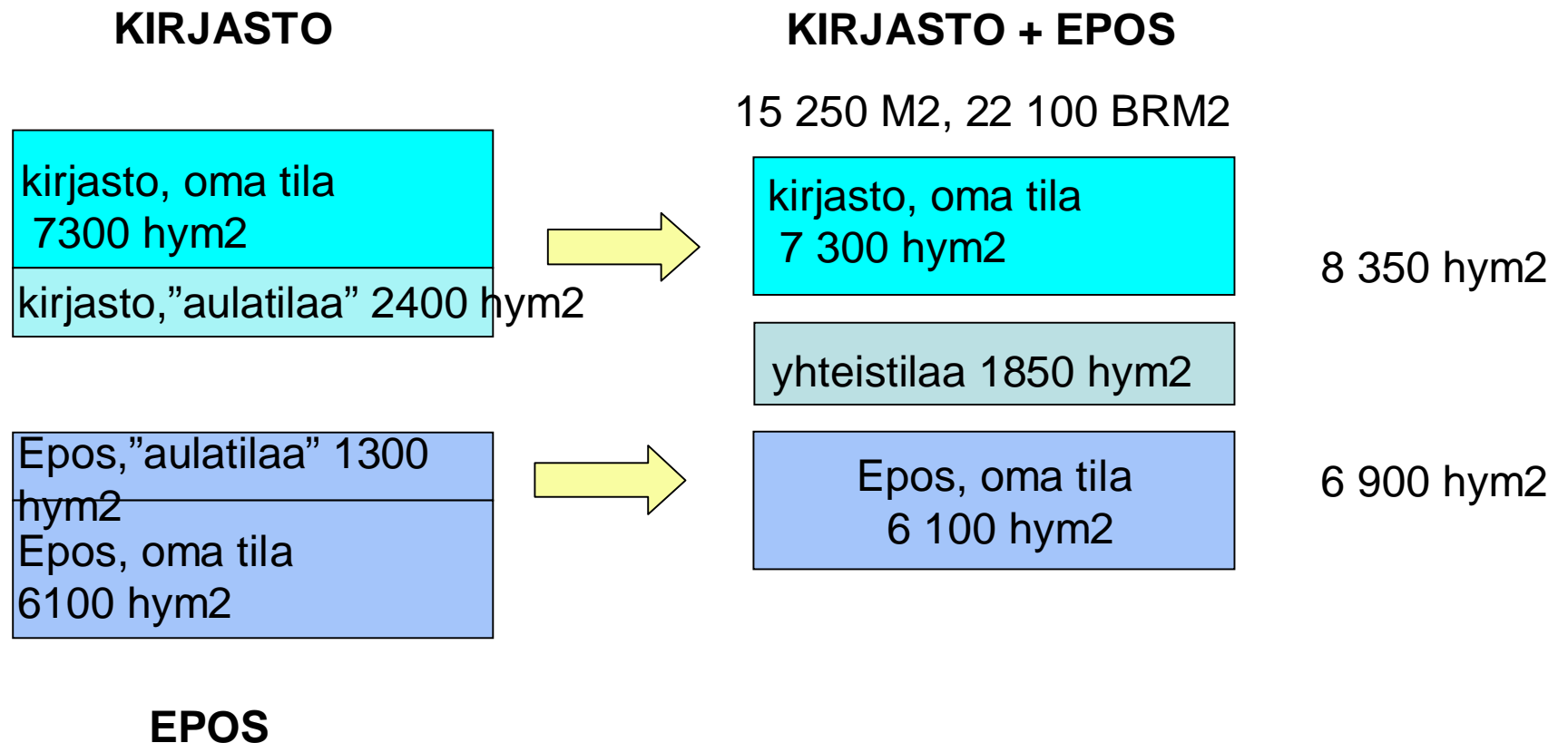
KESKUSTAKIRJASTO

Jos keskustakirjasto tehtäisiin Kiasman toteutuneella yksikköhinnalla (peruste: vaikea rakennuspaikka, arkkitehtikilpailu ja suuret odotukset rakennuksen ulkonäöstä)

- laajuus:
- 9 680 hym²
- 12 000 htm²
- 14 000 brm²

- rakentamiskustannukset:
- 56 M€ (alv=0)
- eli 4 000 e/brm²
- + tontti 17 M€
- **yhteensä 73 M€**

KESKUSTAKIRJASTO JA EPOS YHTEEN



SYNERGIASÄÄSTÖ

(hankkeen bruttoneliöissä)

**KIRJASTO JA
EPOS ERIKSEEN**

KIRJASTO + EPOS

Kirjasto	14 000 brm2	12 100 brm2	(-1 900 brm2)
Epos	10 700 brm2	10 000 brm2	(-700 brm2)

KESKUSTAKIRJASTO ja EPOS

(oletus:rakennetaan Kiasman toteutuneella hinnalla)

- laajuus:
- 15 250 hym²
- 19 100 htm²
- 22 100 brm²

- rakentamiskustannukset:
- 88,4 M€ (alv=0)
- eli 4 000 e/brm²
- **yhteensä 88,4 M€+**
- **tontti ?**

KESKUSTAKIRJASTO ja EPOS

Rakennuksen kustannusjako pinta-alojen suhteessa
(ilman tonttikustannuksia)

Kaupunki (kirjasto) 55 %	49 M€
EPOS –rahoittajat 45 %	39 M€
Yhteensä	88 M€

TOTEUTUSMUOTO

- keskinäinen kiinteistöyhtiö (vrt. musiikkitalo)
- kumpikin osapuoli rahoittaa omat tilansa suoralla sijoituksella tai osakaslainalla
- yhtiö rahoittaa lainalla yhteistilat

KUMPPANUUSMALLI

- ei etuja tässä hankkeessa
- sijoittaja ei pysty kilpailemaan rahan hinnalla (pl. lahjoitukset tms.)
- tulonansaintalogiikka puuttuu ("ylimääräisiä" tulovirtoja ei ole; epoksen käyttöbudjetissakin n. 2,9 milj. vaje vuodessa)
- valtio kumppanina ?

Vuokrakustannukset

- pääomavuokra (4 000 e/brm²) 20,7e/htm²
 - tontin vuokra (17 M€ /5 %) 6 e/htm²
 - ylläpito 4 e/htm²
- » yhteensä 30,7 e/htm²

YHTEENVETO VAIHTOEHDOSTA

A. KAUPUNGIN OMA HANKE

A.1 Suora Ta-rahoitus (tilakeskus)

A.2 Yhtiömuoto (lainoitus – takaus)

B. KUMPPANUUSHANKE

B.1. Keskinäinen kiinteistöyhtiö (musiikkitalomalli, osakkaina kaupunki, Epos + ?)

B.2 Ulkopuolinen sijoittaja (rahan hinta ?, tuloksenteo-
mahdollisuus ?)

B.3. Valtion osallistuminen (rahoittajana, toimintojensa
kautta)

B.4. Yritysten ja kansalaisten tuki