

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 189

### Frenckellin virastorakennuksen myynti

TRE:4073/02.06.02/2019

Valmistelija / lisätiedot:  
Teppo Rantanen

#### Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.  
sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

#### Päätösehdotus

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Tampereen kaupunki myy Frenckellin virastorakennuksen 14 300 000,00 eurolla M/K Tampere IV Oy:lle.

Liitteenä oleva osapuolten välinen 4.5.2021 allekirjoitettu ehdollinen kauppakirja hyväksytään.

#### Kokouskäsitely

Asian käsittelyn kuluessa Aarne Raevara esitti, että päätösehdotus hylätään. Milka Hanhela ja Lassi Kaleva kannattivat Raevaran ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu hylkäysehdotus, josta oli äänestettävä.

Puheenjohtajan äänestysesitys: esittelijän päätösehdotus JAA, Raevaran hylkäysehdotus EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksen tulos: esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin äänin 10-3.

#### Perustelut

Hallinto-oikeus on antanut 12.4.2022 päätöksen, jolla se kumosi muotovirheen perusteella kaupunginvaltuuston päätöksen 17.5.2021 § 69. Tästä syystä asia on tarpeen käsitellä uudestaan oikeassa järjestyksessä.

Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 § 147 kaupungin hallintorakennusten tilankäytön uudistamisen periaatteista. Kaupungin tilankäytön uudistamisen yhtenä tavoitteena on kaupungin hallintorakennusten tilankäytön tehostaminen tilakustannusten pienentämiseksi sekä uusien työskentelytapojen mahdollistaminen työn mielekkyyden kasvattamiseksi. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

hallintorakennusten tilankäytön tehokkuutta parannetaan oleellisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 1.2.2021 § 47 Virastotalon laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman. Hallintorakennusten tilankäytön tavoitteena on jatkossa keskittää nykyisen keskusvirastotalon ja Frenckellin virastotalon henkilöstöä laajennettuun ja perusparannettuun virastotaloon. Frenckellin kiinteistöstä luovutaan ja se myydään keskustan elinvoimaisuutta lisäävään käyttöön.

Frenckellin virastotalo kuuluu Tampereen kaupungin realisoitaviin kiinteistöihin. Frenckellin kiinteistöstä luopuminen kytkeytyy siis keskusvirastotalon tulevaan laajennukseen ja perusparannukseen. Kaupunki on aloittanut keskusvirastotalon uudistamishankkeen, jonka tarkoituksena on luoda kaupungin hallintohenkilöstölle uutta monitoimistotilaa ja hallintokuntien yhteistyötä tukevia muita työskentelytiloja. Edellisestä johtuen kaupunki on päättänyt aloittaa Frenckellin kiinteistön kaavamuutos- sekä myyntiprosessit, joiden tarkoituksena on kehittää kohteelle uusi asemakaavallinen käyttötarkoitus ja myydä rakennus sekä tehdä asemakaavan mukaisesta tontista maanvuokrasopimus. Tavoitteena on löytää uudiskäytölle ratkaisu, jolla on Frenckellin kiinteistön vetovoimaa kasvattava käyttötarkoitus ja joka huomioi rakennuksen historian ja sen ainutlaatuisen ympäristön.

Kauppa on kaupungin oman tilankäytön tehostamisen lisäksi merkittävä lisä Tampereen läntisen keskustan kehittämiseen. Yhdessä virastotalon laajentamisen ja perusparannuksen sekä siihen liittyvän keskustan asiakasmäärien kasvun kanssa, Frenckellin kehittäminen matkailua ja elämystaloutta edistävällä tavalla jatkaa Viiden tähden keskusta - kehitysohjelman mukaista kehityspolkua. Yhdessä Finlaysonin alueen, tulevan Sara Hildénin taidemuseon sekä muun Keskustorin ympäristön kehittämisen kanssa Frenckellin tilojen avaus laajemmin yleisön käyttöön varmistaa keskustan elinvoiman kehittymisen tulevaisuudessakin.

Kauppan kohteena on ollut vuokraoikeus tonttiin 837-102-7-8 ja sillä sijaitseva vanha tehdasrakennus. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistötunnus tulee muuttumaan. Rakennus on toiminut pitkään kaupungin virastona ja Satakunnankadun puoleisessa siivessä toimii teatteri. Kohdetta myytiin tarjousten perusteella ja myyntiprosessi oli kaksivaiheinen (ilmoittautumis- ja tarjoamisvaihe).

#### *Ilmoittautumisvaihe*

Myyntiprosessin 1. vaihe (ilmoittautumisvaihe) alkoi 1.4.2019.

Tarjoajia pyydettiin toimittamaan:

- alustava idea kohteen uudesta käyttötarkoituksesta
- alustava kuvaus rahoituksen järjestämisestä
- mahdolliset referenssit saman tyyppisten hankkeiden toteuttamisesta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Määräaikaan 5.6.2019 mennessä kohteesta annettiin kolme ilmoittautumista. Ilmoittautuneita olivat Aare Invest Oy, Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt ja Finesco Capital Oy/Skanska Talonrakennus Oy. Kaikki ilmoitukset täyttivät tarjousvaiheen valinnalle asetetut ehdot ja tällä perusteella heidät tulisi kutsua myyntiprosessin 2. vaiheeseen (tarjousvaihe). Ilmoitusvaiheessa esitettiin seuraavia alustavia ideoita Frenckellin kiinteistön tulevasta käytöstä:

- Hotelli- ja matkailutoimintaa
- Ravintola- ja kahvilatoimintaa
- Toimistotilaa
- Kulttuuri/teatteritoimintaa
- Korkeatasoista asumista jossain määrin
- Vanhan kulttuuriympäristön, historian ja suojelunäkökulmien kunnioittaminen
- Luoda avoin ja kiinnostava kohde matkailijoille ja kaupunkilaisille

#### *Tarjousvaihe*

Tarjousten perusteella kaikkien ilmoittautuneiden kanssa käytiin tarkentavia neuvotteluja syksyllä 2019. Tarjousvaiheeseen valittuja pyydettiin toimittamaan 7.10.2019 mennessä kohteesta indikatiiviset tarjoukset, joiden tuli sisältää: hintatarjous ja kaupan muut keskeiset ehdot ja edellytykset. Kaupunki pidätti oikeuden hyväksyä ja hylätä tarjoukset sekä pyytää niihin tarkennuksia. Tarjouksiin pyydettiin vielä täsmennyksiä ja mm. vuokrasopimusluonnos takaisinvuokrattavista tiloista ja saadut tarjoukset olivat:

- eQ 11 milj. euroa
- Skanska/Finesco 12 milj. euroa (ehdollinen)
- Aare Invest Oy- M/K Tampere IV Oy 14,3 milj. euroa

Todetaan, että Aare Invest Oy on ilmoittanut, että osaltaan tarjous- ja neuvotteluosapuolena jatkossa toimii M/K Tampere IV Oy-niminen yhtiö.

Neuvotteluja jatkettiin sisällöltään parhaiten tarjouspyynnössä asetettuja tavoitteita vastaavan ja korkeimman tarjouksen tehneen M/K Tampere IV Oy:n kanssa. Neuvottelut koskivat asemakaavaehtoisten kaupan, maanvuokrasopimuksen ja takaisinvuokrasopimuksien ehtoja ja aikatauluja.

Neuvottelut saatiin päätökseen huhtikuussa 2021 ja niiden perusteella laadittiin päätöksentekoa varten kaavaehtoinen kauppakirja ja maanvuokrasopimusluonnos, joka on ehdollinen kaupan toteutumiselle. Lisäksi koko rakennuksesta tehtäisiin ostajan kanssa määräaikainen (31.7.2025) takaisinvuokraussopimus, joka olisi ehdollinen kaupan toteutumiselle. Pääomavuokraksi on sovittu 1,26 milj. euroa/vuosi (+alv). Ylläpito ja sen kustannukset ovat vuokralaisen vastuulla vuokrasopimuksissa esitetyllä tavalla.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Teatteritilojen (noin 1 194 m<sup>2</sup>) osalta tehtäisiin määräaikainen (31.12.2046) takaisinvuokraussopimus, joka olisi myös ehdollinen kaupan toteutumiselle ja koko rakennuksen vuokrauksen päättymiselle ennen tätä. Takaisinvuokrausten ehdot ovat olleet ennalta kilpailuaineistossa esillä.

Asemakaavan mukainen tontti vuokrattaisiin asemakaavan hyväksymisen jälkeen määriteltävään käypään markkinahintaan. Vuokran määrittämisen perusteena käytetään tontin pääoma-arvoa, jonka arvioimiseksi vuokranantaja tilaa arviokirjat (2 kpl) riippumattomalta arvioitsijalta asemakaavan saatua lainvoiman. Tontin vuosivuokra on 6 prosenttia tontin pääoma-arvosta ja muut maanvuokrasopimuksen ehdot ovat tavanomaiset.

Kohteen asemakaavamuutos on kaupunginhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa vuodelle 2021. Asemakaavamuutoksen aloituskokous on pidetty, osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä, yleisötilaisuus ja viranomaisneuvottelu on pidetty toukokuussa 2019. Asemakaavoittaja on osallistunut tarjousvaiheen viitesuunnitelmien arviointiin ja tarjoajien kanssa pidettäviin suunnittelukokouksiin. Ostaja osallistuu asemakaavamuutosprosessiin.

Neuvotteluissa on sovittu, että allekirjoitetaan kaavaehtoinen kauppakirja, jolla kaupunki myy Frenckellin virastorakennuksen M/K Tampere IV Oy:lle hintaan 14 300 000,00 euroa. Kaupan päättää kaupunginvaltuusto. Ehdollinen kauppakirja on allekirjoitettu ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.

Tarjoajien taustat on tarkistettu tarjouskilpailun aikana, jotta on voitu varmistua muun muassa tarjoajan kyvystä kaupan toteuttamiseen ja suunnittelemansa hankkeen toteuttamiseen. Valtiontuen näkökulmasta tarjouskilpailu on ollut avoin, rakennuksen ja vuokraoikeuden tarjouskilpailu on julkistettu yli kaksi kuukautta ennen tarjousten jättöaikaa. Tarjouskilpailun voittaneen tarjous on euromääräisesti korkein kaikista tarjoajista ja kuvaa siten kohteen markkina-arvoa. Kauppahinta on määräytynyt markkinoiden mukaan eikä kauppaan kohdistu näin ollen miltään osin valtiontukea.

Hallintosäännön mukaan asunto- ja kiinteistölautakunta päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten sekä niihin liittyvien tilojen ja alueiden vuokraamisesta. Ehdolliset vuokrasopimukset on allekirjoitettu kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ennen asunto- ja kiinteistölautakunnan käsittelyä.

Ehdolliset 4.5.2021 allekirjoitetut kauppakirja ja vuokrasopimukset ovat liitteinä.

### **Tiedoksi**

tarjoajat, Tampereen Teatteri, Juvenes Oy, Telia Sonera Oyj, asemakaavoitus, Virpi Ekholm

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

Liitteet

- 1 Kh 2.5.2022 Kauppakirja
- 2 Kh 2.5.2022 Konzeptokuvaus ja tarjous
- 3 Kh 2.5.2022 M/K Tampere IV Oy yhtiökokouksen ptk
- 4 Kh 2.5.2022 Ehdollinen maanvuokrasopimus, tontti 837-102-7-8
- 5 Kh 2.5.2022 Ehdollinen vuokrasopimus, Frenckell toimisto ja teatteri
- 6 Kh 2.5.2022 Ehdollinen vuokrasopimus, Teatteri Frenckell

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## **Muutoksenhakukielto**

§189

## **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)