



Rauman kaupungin kiinteistönluovutuskilpailu

Markkinainfo 9.4.2025 klo 14.00-15.30

Ohjelma

1. Avaus, *tilapalvelujohtaja Olli-Pekka Kumpula, Rauman kaupunki*
2. Kilpailutettavat kohteet, *arkkitehti Leena Joki-Korpela, Rauman kaupunki*
3. Suunniteltu luovutuskilpailu, partner Jani Saarinen, Vison Oy
4. Kysymyksiä ja vastauksia

Avaus

Tilapalvelujohtaja Olli-Pekka Kumpula, Rauman kaupunki



Esittelyt

Rauman kaupunki

- tilapalvelujohtaja Olli-Pekka Kumpula
- arkkitehti Leena Joki-Korpela
- arkkitehti Minna Linnala
- kiinteistöpäällikkö Lauri Sillanpää*
- kiinteistöpäällikkö Susanna Suoramaa*
- Tekninen asiantuntija Outi Krook

* mahdolliset kiinteistöihin tutustumiset

Vison Oy, kilpailuttamiskonsultti

- partner, DI Jani Saarinen, projektipäällikkö
- konsultti, DI Aron Sajavaara
- hankintajuristi, OTM Karoliina Kumpulainen

Tavoitteet

- Tiedottaminen hankkeen käynnistämisestä
- Kilpailutettavien kohteiden esittely
- Suunnittelun luovutuskilpailun esittely
- Potentiaalisten tarjoajien kuuleminen suunnitellusta kilpailusta

Rauman kaupunki suunnittelee kolmen eri kohteen kilpailuttamista

- Kolme eri kohdetta
 - Vuonna 1896 rakennetut **Seminaarinmäen rakennukset**, eli entinen johtajan asunto, käsityöverstas Artika sekä pieni pajarakenus. Kokonaisuus on alun perin toiminut opettajankoulutuslaitoksena.
 - Kouluna, musiikkiopistona ja kuvataidekouluna palvellut vuonna 1897 rakennettu uusrenessanssityylinen **Tarvonsaaren koulu**, Rauman vanhin lyseorakenus
 - 1950-luvulla rakennettu, sodanjälkeistä funktionalismia edustava **Ankkuripuiston koulu**, joka toimi viimeksi kaupungin musiikkiopistona
- Kaikki kohteet sijaitsevat lähellä toisiaan keskustan palvelujen keskellä.
- Rakennukset ovat pääosin melko hyväkuntoisia ottaen huomioon niiden iän. Yhdessä Unescon maailmanperintökohteiden listalle kuuluvan Suomen vanhimman säilyneen puukaupunkialueen kanssa ne muodostavat palan maamme hienointa kulttuurihistoriallista rakennuskantaa.
- Rakennukset ovat suojeltuja, mutta asemakaava mahdollistaa niiden joustavat käyttötarkoitukset.

Julkinen kiinteistöjen luovutuskilpailu

- Kiinteistöjen myynti on tarkoitus järjestää kiinteistöjen luovutuskilpailuna hankintalakia soveltaen.
- Hankintalaki ei koske kiinteistöjen myyntiä, mutta kaupunki haluaa toteuttaa prosessin avoimesti ja läpinäkyvästi hyödyntäen julkisten hankintojen hankintakanavaa (www.hankintailmoitukset.fi)
- Kiinteistöjen luovutuskilpailuun, johon liittyvät myös näiden kohteiden tonttijärjestelyt. Kiinteistöt sijaitsevat kaupungin tonteilla ja kaupungin tavoitteena on niiden vuokraaminen johtuen mm. rakennusten suojeleluvaatimuksista. Ankkurinpuiston ja Tarvonsaaren koulujen tonttien vuokraksi on määritetty 2 % rakennusten myyntihinnasta ja vuokra-ajaksi 30 vuotta.
- Tarjousneuvotteluissa on mahdollista neuvotella laajemmin vuokrasopimusehdoista ja -vaihtoehtoista. Kaupunki voi lisäksi selvittää mahdollisuutta tonttien myymiseksi, jos tälle on olemassa erityiset perusteet.

Käytännön järjestelyt

- Esitysaineisto jaetaan tilaisuuden jälkeen kaikille ilmoittautuneille
- Kiinteistöjen luovutuskilpailun aineisto on nähtävillä myös kaupungin nettisivuille:
<https://www.rauma.fi/asiointi-ja-paatoksenteko/organisaatio/toimialat/tilapalvelut/rakenna-uutta-historiaa-raumalla/>
- Kilpailun vaiheistus ja aikataulu saattavat vielä täsmentyä sen jälkeen, kun kaupunki on saanut alustavat tarjoukset 16.5.2025 mennessä.
- Kohteisiin voi myös tutustua erikseen sopimalla siitä sähköpostitse kaupungin kiinteistöpäällikkö Susanna Suoramaan kanssa: susanna.suoramaa@rauma.fi

Kilpailutettavat kohteet

Leena Joki-Korpela, Rauman kaupunki

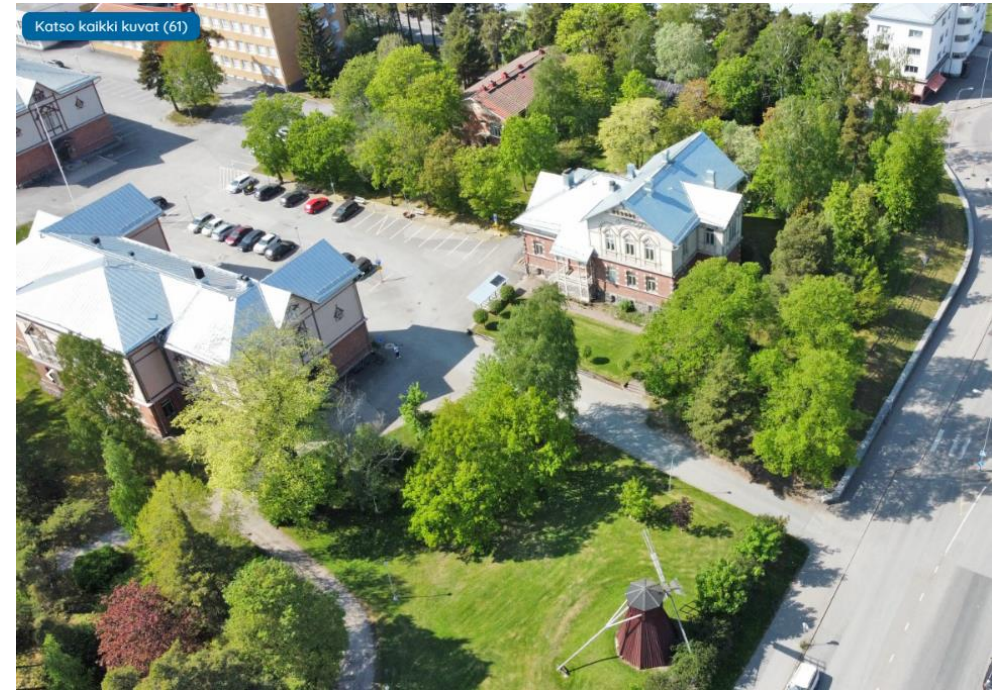
Susanna Suoramaa, Rauman kaupunki

Lauri Sillanpää, Rauman kaupunki



Seminaarimäen rakennukset

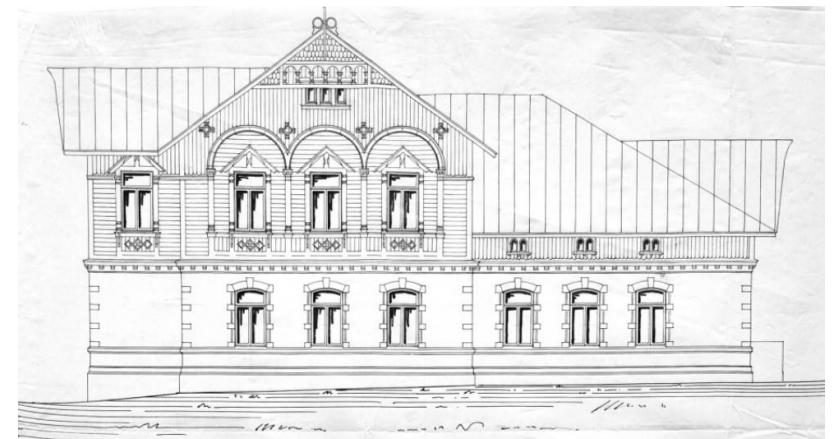
- Rauman kaupungin Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:ltä hankkimat Seminaarinmäen alueen koilliskulmassa sijaitsevat kolme rakennusta (hallintorakennus, Arktika ja Paja) määrääloineen.
- Seminaarimäen tiilirakennukset on suunniteltu Jac Ahrenbergin johdolla ja ne on rakennettu 1890-luvulla. Kokonaisuus on alun perin toiminut opettajankoulutuslaitoksena.
- Kolmen rakennuksen yhteenlaskettu kerrospinta-ala on noin 1200 m². Seminaarimäen tontin pinta-ala on 7050 m².
- Tontti, jolla rakennukset sijaitsevat on osoitettu rakennussuojelu-alueeksi (asemakaavassa merkintä SR). Tontille on annettu myös merkintä /s7, jonka mukaan ympäristö on säilytettävä sellaisenaan. Alueen rakentamisen on sopeuduttava suojeltaviksi osoitettujen rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja arkkitehtonisiin arvoihin. Piha-alueen luonne Seminaarin puutarhana ja puistona tulee säilyttää.
- Asuntojen enimmäismäärä tontilla on 16. Seminaarinmäen tontilla on tämän lisäksi käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennukset edustavat alueen lähiympäristölle epätyypillistä kansallisromantiikan tyyliasuuntausta.



Seminaarimäen hallintorakennus (johtajan asunto)

Hallintorakennus on alkujaan toiminut seminaarin johtajan asuntona.

- Kolmikerroksinen tiili- ja hirsirakenteinen rakennus on valmistunut vuonna 1899 ja sille on tehty laajempi saneeraus vuosina 1974–1976. Kolmikerroksisen rakennuksen kokonaispinta-ala on 974 neliömetriä.
- Rakennuksessa on useita huonekorkeudeltaan salimaisia tiloja eri kerroksissa: Alakerrassa aula- ja kerho-/oleskelutilat. Keskikerroksessa useita huoneita isolla huonekorkeudella, useammassa huoneessa takka/kakluuni.
- Rakennus on toiminut seminaarin johtajan asuntona.
- Rakennus on suojeltu, mutta kaava mahdollistaa monipuoliset kehittämis- ja käyttötarkoitukset.



Seminaarimäen Arktika ja Paja

Artika

- Yhtä aikaa hallintorakennuksen kanssa vuonna 1899 valmistunut paja toimi seminaarin verstaana. Viimeksi rakennuksessa on ollut kuvataideopetuksen sekä oppilasjärjestön tiloja.
- Kaksikerroksisen rakennuksen kokonaispinta-ala on 542 neliömetriä.
- Rakennuksessa on tiloja kahdessa eri kerroksessa: alakerrassa oleskelutiloja sekä osin puretut saunatilat ja tekninen tila, ylemmän kerroksen huoneet tilavia isolla huonekorkeudella, useita varastohuoneita.
- Rakennus on suojeltu, mutta kaava mahdollistaa monipuoliset kehittämis- ja käyttötarkoitukset.



Paja

- Paja-rakennus on rakennettu 1890-luvun lopussa, eikä sitä ole oleellisesti sen jälkeen muutettu. Rakennus on toiminut varastona.
- Pajan pinta-ala on 80 neliömetriä.
- Rakennus on suojeltu.



Ankkuripuiston koulu

- Ankkuripuiston koulu on 1950-luvulla rakennettu L-mallinen betonirakenteinen nelikerroksinen koulurakennus, jonka on suunnitellut Veikko Kyander. Sisätiloista, väreistä ja kalustosta vastasi sisustusarkkitehti Ilmari Tapiovaara.
- Puistoon suuntautuva nelikerroksinen pääosa on valmistunut vuonna 1959 ja sen länsisivuun liittyvä kolmikerroksinen siipiosa 1951. Rakennuksen pinta-ala on 2580 m² ja tontin pinta-ala noin 1340 m².
- Rakentamista luonnehtii hyvä suunnittelu, taitava ja monipuolinen materiaalinkäyttö ja käsityö. Julkisivun ominaispiirteet ja materiaalit, rappaus, ovet ja kupariosat ovat säilyneet erittäin hyvin.
- Pelkistetty julkisivu ja aukotus, kattomuoto, materiaalit, värit ja detaljit edustavat 1950-luvun sodanjälkeistä functionalismia. Sisätiloissa on säilynyt alkuperäisiä ovia, listoja, portaikkoja, lattioita, sisäkattoja ja pattereita. Porrashuoneet, aulat, luokahuoneet ja käytävät ovat pääpiirteissään säilyneet.
- Alun perin rakennus suunniteltiin kauppaopistoksi. Viimeisimpänä rakennuksessa on toiminut Rauman musiikkiopisto.
- Ankkuripuiston koulu on asemakaavalla suojeltu. Suojelun tarkempi sisältö ilmenee asema-kaavamääräyksistä ja –merkinnöistä.



Tarvonsaaren koulu

- Vuonna 1893 perustetulle Rauman lyseolle päätettiin seuraavana vuonna rakentaa uusi koulurakennus puutavaratorin alueelle. Turkulainen arkkitehti August Helenius laati useita ehdotuksia, joista hyväksyttiin kaksikerroksinen kivikoulu vuonna 1895. Uusrenessanssityylinen rakennus valmistui vuonna 1897.
- Rakennus toimi ala-asteena vuoteen 1985 asti.
- Tarvonsaaren koulun koristelu on erityisen kolmiulotteista. Porrashuoneen ja juhlasalin sijaintia korostavat seinän ulkonemat ja runsas ornamenttiikka. Rakennuksessa on pilastereita, voimakkaita rustikaharkkoja ja listoja, jotka kiertävät julkisivua. Pääoven yläpuolella kaarevia ikkunoita rytmittävät doorilaiset pylväät, joita löytyy myös koristeellisen pääoven molemmin puolin.
- Ensimmäisen kerroksen koristelu on raskaampaa kuin toisen, ja juhlava porraskäytävä saa lisäarvoa ullakkotasanteen kattomaalauksista.
- Rakennuksen huoneistoala on 917 m² ja se on asemakaavalla suojeltu. Suojelun tarkempi sisältö ilmenee asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä.



Suunniteltu luovutuskilpailu

Partner Jani Saarinen, Vison Oy



Kiinteistöjen kilpailuttamisprosessi

- Kiinteistöjen luovutus toteutetaan yhtenä kilpailuna siten, että kilpailussa on mahdollista tehdä tarjous yhdestä tai useammasta kohteesta. Tarjoukset tulee kuitenkin yksilöidä kohteittain.
- Kilpailu toteutetaan kaksivaiheisena prosessina siten, että kiinteistöistä kiinnostuneet voivat ensiksi jättää alustavat tarjouksensa, joiden pohjalta kaupunki neuvottelee tarjoajien kanssa ja pyytää sen jälkeen lopulliset tarjoukset.
- Kilpailu on käynnistetty julkisten hankintojen HILMA-hankintakanavalla ja kaupungin nettisivuilla 31.3.2025 julkaisemalla kaikille avoin kilpailuohjelma.
- Kohteisiin voi vielä tutustua erikseen sopimalla siitä sähköpostitse kaupungin kiinteistöpäällikkö Susanna Suoramaan kanssa: susanna.suoramaa@rauma.fi

Osallistumisehdot

- Tarjouskilpailuun voivat halutessaan osallistua kaikki sellaiset yritykset, yhteisöt tai yksityishenkilöt, joilla on kaupungin vaatimat taloudelliset ja muut edellytykset kiinteistöjen ostamiseen ja kehittämiseen.
- Tarjouskilpailuun valinnan ehtoina ovat oikeustoimikelpoisuus (tarjoajan tulee olla oikeus-henkilö tai oikeustoimikelpoinen luonnollinen henkilö), riittävä vakavaraisuus ja taloudelliset resurssit kohteiden hankintaan (tuloslaskelma ja tase tms.) ja tilaajavastuulain edellytysten täyttyminen (yritykset ja muut yhteisöt).
- Tarjoajilla tulee olla käytössään hankkeen toteuttamiseksi tarvittavat taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset sekä riittävä rahoitus, henkilöresurssit ja osaaminen kehittää kiinteistöjä toivotulla tavalla. Lisäksi tarjoajilta edellytetään toimivaa liiketoiminta- tai toimintasuunnitelmaa kiinteistöjen kehittämiseen tai käyttöön.

Kilpailuaikataulu

Rauman kaupungin kiinteistöjen luovutuskilpailu		2024																																							
		tammi					helmi				maalis				huhti				touko					kesä				heinä					elo					syys			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
Alustava tarjousvaihe																																									
- luovutuskilpailun käynnistäminen	31.3.2025																																								
- kilpailuinfo	9.4.																																								
- alustavien tarjousten jättäminen	16.5.																																								
- tarjoajien pisteytys / valinta	19-23.5.																																								
Lopullinen tarjousvaihe																																									
- tarjousneuvottelut	26-27.5.																																								
- tarjousten jättäminen	18.8.																																								
- tarjousten arviointi ja hankintapäätös	25-29.8.																																								
Esisopimus kiinteistökaupasta	8-12.9.																																								



Kilpailun vaiheet: alustavat tarjoukset ^{1/2}

- Kiinteistöjen luovutuskilpailu on tarkoitus toteuttaa kaksivaiheisena prosessina siten, että kiinteistöistä kiinnostuneet voivat ensiksi jättää alustavat tarjouksensa, joiden pohjalta kaupunki neuvottelee tarjoajien kanssa ja pyytää sen jälkeen lopulliset tarjoukset.
- Alustavina tarjouksina tulee jättää
 1. Tarjoajan nimi ja yhteystiedot (Y-tunnus, osoite, sähköpostiosoite ja puh.) – liite 1
 2. Tilaajavastuutietojen täyttyminen (yritykset ja yhteisöt) – liite 2
 3. Selvitys kohteen tai kohteiden lunastamiseen ja kehittämiseen tarvittavista taloudellisesti-sista resursseista (tilinpäätös, tase tai muu vapaamuotoinen selvitys tms.) – liite 3
 4. Alustava suunnitelma kohteen käyttötarkoituksesta ja kehittämisestä – liite 4

Kilpailun vaiheet: alustavat tarjoukset ^{2/2}

- Alustavat tarjoukset tulee jättää liitteineen 16.5.2025 klo 14.00 mennessä tilaajalle joko **Claudia-tarjouspalvelussa** tai toimittamalla se **kaupungin kirjaamoon**: Kanalinranta 3, PL 41, 26101 Rauma tai sähköpostitse: kirjaamo@rauma.fi.
- Kirjaamoon palautettava tarjous tulee jättää kirjekuoressa, jossa tulee olla päällä merkintä ”Kiinteistönluovutuskilpailu / Tarjoajan nimi”. Kirjekuoreen tulee sisällyttää liitteet 1-2 ja pyydetty selvitys taloudellisista resursseista ja alustava esitys kiinteistön käyttötarkoituksesta ja kehittämisestä.
- Sähköpostitse jätettävään tarjoukseen tulee vastaavasti kirjata aihekenttään ”Kiinteistönluovutuskilpailu / Tarjoajan nimi” ja liittää viestiin vaaditut liitteet erillisinä dokumentteina.
- Kaupunki valitsee tarjouskilpailuun kaikki hyväksytysti alustavan tarjouksen jättäneet.

Kilpailun vaiheet: tarjousneuvottelut ja lopulliset tarjoukset

- Kaupunki käy jokaisen tarjouskilpailuun valitun kanssa tarjousneuvottelut 26-27.5.2025
 - Tarkemmista tarjousehdoista (tarjouksen sisältö, kiinteistökauppa jne.)
 - Kohteen kehittämissuunnitelmista
- Tarjousneuvotteluiden päätyttyä kaupunki tarvittaessa täsmentää tarjousehtoja ja pyytää lopulliset tarjoukset
- Lopullisina tarjouksina tulee jättää 18.8.2025 klo 14.00 mennessä
 - Suunnitelma kiinteistöjen käytöstä ja kehittämisestä (60-80 %)
 - Hintatarjous (20-40 %)
- Mikäli joku tarjoajista tarjoaa useampaa kuin yhtä kohdetta, huomioidaan tämä vertailussa erikseen. Useampaa kohdetta koskeva tarjous vertaillaan kohteittain, mutta mikäli useampaa kohdetta tarjonneen yhteenlasketut pisteet ovat suuremmat kuin kohteista erikseen tarjonneiden yhteenlasketut pisteet, valitaan voittajaksi useamman kohteen tarjonnut.
- Kaupunki ilmoittaa tarjouskilpailun tulokset 29.8.2025 mennessä kaikille tarjouksensa hyväksytysti jättäneille tarjoajille.

Kysymyksiä ja vastauksia





Kiitos!