



§ 114

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta taloudellisen loppuselvityksen mukaiseksi

HEL 2022-012211 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 4 000 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 21 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 10.10.2022 Kallion lukion perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet
Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.6.2018 § 12 enimmäishinnaltaan 12 270 000 syyskuun 2017 kustannustasossa.

Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishintaa korotettiin kaupunginvaltuustossa 3.11.2021 (asiakohta 5) siten, että rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 129 000 euroa joulukuun 2019 hintatasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Kallion lukion perusparannusurakan alussa vuoden 2020 kesällä ja syksyllä purkutöiden edetessä sovittiin suurista lisätyökokonaisuuksista, jotka oli järkevää lisätä työkokonaisuuteen, jotta perusparannuksen elinkaari olisi kokonaisuudessaan riittävä.

Suuret lisätyöt sovittiin tehtäväksi ns. omakustannuseriaatteella, koska töiden sisältöä ja laajuutta ei ollut mahdollista suunnitella etukäteen niin tarkasti, että urakoitsija olisi voinut antaa sitovan kiinteähintaisen lisä- ja muutostyötarjouksen kustakin osatyöstä. Riittävän tarkkojen suunnitelmien laatiminen olisi edellyttänyt suuria tutkimusluotoisia purkutöitä. Tämä ei ollut mahdollista sovittu väistöaikataulun puitteissa.

Omakustannusmenettelyn mukaisesti pääurakoitsijalta saatiin em. lisä- ja muutostyökokonaisuuksille arviohinnat, joiden perusteella työt ja hankkeen enimmäishinnan korotusprosessi käynnistettiin.

Tilat-palvelu laati vuoden 2021 keväällä laskelman, jonka mukaan silloin tiedettyihin lisä- ja muutostyökustannuksiin perustuva hankkeen enimmäishinnan korotustarve indeksikorjaamattomana oli 3 900 000 euroa. Korotusesitys vietiin päätöksentekoon rakennusten ja yleisten alueiden jaostoon 8.4.2021 ja hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 3.11.2021. Hyväksytty enimmäishinnan korotus perustui lopputulosennusteeseen, koska osa omakustanteisista lisä- ja muutostöistä oli korotusprosessin aikana vielä käynnissä eikä taloudellista loppuselvitystä toteutuneiden lopullisten kustannusten selvittämiseksi vielä ollut voitu pitää.

Loppuvuoden 2021 aikana havaittiin, että keväällä tehdyt kustannusvaraukset vielä keskeneräisten lisä- ja muutostöiden osalla eivät tule riittämään. Lisäksi suurten lisä- ja muutostöiden keskeneräisyys johti



perusparannushankkeen urakka-ajan pidentymiseen viidellä kuukaudella. Aikataulun pidentymisen kustannusvaikutus on huomattava.

Perusparannusurakka valmistui helmikuussa 2022. Lisä- ja muutostöitä seuraa käytössä olevilla järjestelmillä koko hankkeen ajan rakennuttajan normaalin prosessin mukaisesti projektihenkilöstö eli projektitalous, valvoja, rakennuttajakonsultti sekä projektinjohtaja.

Omakustannusmenettelyn mukaisesti pääurakoitsijan esittämät lisä- ja muutostöiden lopulliset kustannukset olivat tiedossa vasta, kun työt oli vastaanotettu ja hyväksytty, joten Kallion lukion perusparannuksen lopulliset kustannukset olivat tiedossa vasta vuoden 2022 alussa.

Taloudellinen loppuselvytys

Koska lopulliset kustannukset olivat korkeammat kuin vastaavissa vaativissa perusparannusurakoissa, Tilat-palvelu selvitti kustannusnousun syitä hankkeessa toimineiden rakennuttajakonsultin, valvojan, projektitalouden sekä projektinjohtajan kanssa. Lisäksi Tilat-palvelu teetti puolueettomalla asiantuntijalle osasta lisä- ja muutostöitä vertailevat kustannusarviot. Koska pääurakoitsijan laskutus lisä- ja muutostöistä poikesi vertailevista kustannusarvioista, Tilat-palvelu pyrki kevään 2022 aikana kohtuullistamaan kustannuksia neuvottelemalla pääurakoitsijan kanssa. Lisä- ja muutostöiden todellisten kustannusten erottaminen jälkikäteen hankkeen kokonaiskustannuksista luotettavalla tavalla riidattomasti on kuitenkin hyvin vaikeaa.

Tilat-palvelu ja pääurakoitsija eivät päässeet kesällä 2022 pidetyssä Kallion lukion perusparannushankkeen taloudellisessa loppuselvitystilaisuudessa yhteisymmärrykseen lopullisista lisä- ja muutostöiden kustannuksista, joten loppuselvitystilaisuus päätettiin riitaisena. Taloudellisessa loppuselvityksessä pääurakoitsijan esittämät vaateet olivat yhteensä noin 4 100 000 euroa arvonlisäverottomana. Tilat-palvelu on kesän 2022 jälkeen neuvotellut aktiivisesti pääurakoitsijan kanssa riidanalaisesta osuudesta ja sopinut alustavasti osuuden kohtuullistamisesta noin 800 000 eurolla. Kohtuullistamisen jälkeen pääurakoitsijan vaade on enintään 3 240 000 euroa.

Kehittämistoimenpiteet jatkossa

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudessa tehtiin vuoden 2021 alussa organisaatiomuutos yhdistämällä tilahankeprosessin valmistelu-, toteutus- ja ylläpitovaiheen operatiivisia toimintoja samaan palveluun muodostamalla Tilat-palvelu. Kallion perusparannushankkeen taloudellisessa loppuselvityksessä ilmenneet lisä- ja muutostöiden kustannusseurannan ongelmat osoittavat, että kustannus-



seurannan tehtäviä ja vastuita tulee kehittää niin rakennuttajakonsultin ja valvonnan toimeksiannon määrittelyssä kuin kaupungin projektitalouden ja -johtamisen menettelyissä sekä tietojärjestelmien osalla. Eri-tyisesti omakustannusmenettelyn sekä siihen liittyen myös hyvitysmenettelyiden soveltamista lisä- ja muutostöissä sekä työmaakäytännöissä tulee kehittää.

Järjestelmien kehittämiseksi Tilat-palvelu on kilpailuttanut syksyllä 2022 kiinteistö- ja projektinhallintajärjestelmät, joiden osana myös kustannuseurannan järjestelmä uudistuu. Uusien järjestelmien käyttöönotto alkaa vuoden 2023 alussa ja järjestelmiä kehitetään vuoden 2023 aikana.

Lisäksi perusparannushankkeiden tarjouspyyntövaiheen menettelyitä ja malliasiakirjoja tulee kehittää. Menettelyä on jo kehitetty Tehtaanpuiston ala-asteen sekä Taivallahden peruskoulun perusparannuksissa, joissa lisä- ja muutostyötyöriskiä on pienennetty aikatauluttamalla toteutus siten, että ennen varsinainen urakan kilpailuttamista suoritetaan purku-urakka omana urakkanaan. Näin saadaan piilossa olevien rakenteiden aiheuttamat riskit minimoitua. Menettelyä ei kuitenkaan voitu soveltaa Kallion lukion perusparannuksessa. Edellytys tälle on, että väistötilat mahdollistavat pidemmät aikataulut.

Hanke- ja urakkamuotoja kehitetään edelleen paremmin perusparannus- ja korjaushankkeisiin sopiviksi. Lisä- ja muutostöiden hallinnan ongelmat osoittavat, että riskien siirtäminen pääsääntöisesti omakustannuseriaatteella tilaajalle ei ole aina kokonaistaloudellisin ratkaisu.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa (THI 100,8) ja enimmäislaajuus on 4 378 brm².

Hankkeen toisen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on enimmillään 21 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

Rahoitus

Kuluvan vuoden 3. ennusteen mukaan korjaushankkeille osoitetuista määrärahasta jää käyttämättä 14 milj. euroa ja käyttämättä jäävä määräraha tullaan esittämään siirrettäväksi ylitysoikeutena vuodelle 2023. Kallion lukion perusparannushankkeen kustannusten ylitys rahoitetaan ko. ylitysoikeudesta.

Esittelijä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



03.11.2022

Asia/5

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 10.10.2022 Kallion lukion perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginhallitus