



§ 106

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen elinkaarihankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-005494 T 02 08 03 00

Runokylänkatu 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen elinkaarihankkeen 3.9.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 10 350 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 48 044 000 euroa heinäkuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Stao-Myllypuro 200903
- 2 Hankesuunnitelma Stao-Myllypuro liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Stadin ammatti- ja aikuisopiston rakennus- ja talotekniikka-alojen kampus toteutetaan Myllypuroon osoitteeseen Runokylänkatu 2.



Oppilaitoksen sijoitus Myllypuroon perustuu Helsingin strategiaohjelman kirjaukseen 2017, jonka mukaan Helsingissä panostetaan fyysisiin oppimisympäristöihin, jotka edistävät työelämässä ja tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista. Myllypuroon ammattikorkeakoulu Metropolian yhteyteen muodostetaan kansainvälisesti kiinnostava rakennusalan kampus, jossa koulutetaan ammattikorkeakoulutason ja toisen asteen ammattilaisia.

Uudisrakennus korvaa Vuokkiniementien, Abraham Wetterintien ja Sturenkadun toimipisteiden rakennus- ja talotekniikka-alojen käytössä tällä hetkellä olevat tilat.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 26.6.2020 hyväksynyt Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen samalle päivälle päivätyn tarveselvityksen. Samalla lautakunta päätti hyväksyä Rakennetun omaisuuden hallinnan määrittelemän investointiarvion ja siten Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron kampuksen käyttökustannusten tason arvion.

Hankkeesta on laadittu 3.9.2020 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Kustannusarvio ja arvioitu kokonaislaajuus perustuvat tavoitteelliseen tilaohjelmaan. Hankkeesta ei ole laadittu vielä viitesuunnitelmia, vaan parhaillaan on käynnissä neuvotteluvaihe, jonka jälkeen tarjoajat jättävät lopulliset tarjouksensa.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Stadin ammatti- ja aikuisopistossa annetaan usean alan ammatillista koulutusta kaupunkitasoisesti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko Stadin ammatti- ja aikuisopiston pitkän tähtäimen kehitys: hanke vastaa vuoden 2018 laadittua Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelmaa vuosille 2018 - 2028. Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla.

Hankkeen sijainti

Stadin ammattiopiston rakennus- ja talotekniikka-alan opetukselle etsittiin sopivaa tonttia Myllypurosta loppuvuonna 2017. Rakennetun omaisuuden hallinta-palvelu on tutkinut kaavoittajan esittämää kolmea eri tonttivaihtoehtoa oppilaitoksen sijoittumiselle. Yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, kaavoittajan sekä kaupunginkanslian



alueprojektin kanssa rakennuspaikaksi valikoitui kortteli 45584. Kortteli sijaitsee Lallukantien ja Kehä I:n risteyksessä, Kehä I:n koillispuolella.

Sijoitusratkaisun perusteina olivat Metropolian ammattikorkeakoulun läheisyys ja yhteys Metropolian kampukselle kevyen liikenteen väylää pitkin Kehä I:n ali. Lisäksi sijoitusratkaisu on mahdollinen vain kaavasta poikkeamalla, kaavamuutosta ei tarvita. Rakentamistalouden kannalta tontti on edullinen verrattuna muihin esitettyihin vaihtoehtoihin.

Elinkaarihankemalli

Helsingin kaupungin vuosien 2017 - 2021 kaupunkistrategian mukaisesti tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantaminen, laaturiskien hallinnan parantaminen mm. elinkaarimallilla, sisäilmaongelmien vähentäminen ja tilatehokkuuden edistäminen.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston rakennusalan kampus on Helsingin neljäs elinkaarimallilla toteutettava hanke. Hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja vastaa rakennuksen suunnittelun, rakentamisen ja 20 vuoden ylläpitopalvelun toteuttamisesta. Sopimuskausi jakautuu investointijaksoon ja palvelujaksoon. Tilaaja vastaa rakentamisen rahoituksesta ja maksaa palveluntuottajalle palvelumaksua, jonka määrä perustuu kohteen tilojen käytettävyyteen ja palvelutasoon.

Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyyden asetettujen tavoitteiden mukaisesti kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kohteen kunto, olosuhteet ja tekninen jäännösarvo ovat palvelusopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson aikana ja sen päättyessä. Hankemallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen sekä ylläpitoon liittyvät tekniset riskit ml. olosuhteisiin liittyvät riskit kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat.

Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon. Elinkaarihankkeessa rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa kohde luovutetaan palvelujakson jälkeen tilaajalle ja joka on noin 85 % uudesta johdun rakennuksessa toteutettavasta jatkuvasta ylläpidosta ja 20 vuoden pts-ohjelmasta.

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenetelyllä, jossa tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista tarjoajat hankkeen neuvotteluvaiheeseen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä tarjoajat jättävät lopulliset tarjoukset tammikuussa 2021.



Tarjoukset pisteytetään käyttäen valintaperusteena parasta hinta-laatusuhdetta, Vertailuperusteiden pääkohdat ovat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ratkaisut, ekologisuus ja ympäristötavoitteet) sekä toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, ylläpito ja palvelut sekä pts-suunnitelma).

Tarjouskilpailun parhaan tarjouksen tarjoushinnan nykyarvoa verrataan kaupungin laatimaan tarjouta vastaavaan kustannusarvioon (vertailuhinnan nykyarvo). Tässä vertailuhinnan nykyarvon tarkastelussa huomioidaan elinkaarihankkeen hintatarjouksen kaikki hintakomponentit (urakkahinta, kiinteistöpalvelut, siivous, laskennalliset energiakustannukset sekä PTS-toimenpiteet) sekä arvioidut hankkeesta kaupungille aiheutuvat riskien odotusarvoiset kustannukset. Hintavertailu tehdään nykyarvomenetelmää hyödyntäen. Mikäli parasta tarjouta ei voida pitää hyväksyttävänä verrattuna kaupungin laskemaan vertailuhinnan nykyarvoon, kaupunki voi keskeyttää hankinnan.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Tavoitteellisen tilaohjelman mukaan rakennuksen hyötyala on 7 385 hym². Hankkeen kokonaislaajuus on noin 10 350 brm² ja huoneistoala noin 8 800 htm². Kokonaislaajuus ja huoneistoala ovat tavoitteellisesta tilaohjelmasta johdettuja laskennallisia arvioita ja ne tulevat tarkentumaan lopullisen suunnitelman mukaan.

Rakentamiskustannukset

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on 48 044 000 euroa (alv. 0 %) (kausi 7/2020, RI 104,5 ja THI 186,2) eli noin 4 644 euroa/brm². Investoinnin kustannukset opiskelijapaikkaa kohden ovat 43 675 euroa.

Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen ja sen vuotuinen kustannus on arviolta noin 601 500 euroa.

Palveluntuottajalle maksettava ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpituokralla (kts. kohta Tilakustannus käyttäjälle).



17.09.2020

Lisäksi sopimukseen sisältyvät tarvittavat PTS-investoinnit, joiden alustava kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta tarjoushetken hintatavassa on 2 950 000 euroa (sidottu rakennuskustannusindeksiin). Palveluntuottajalle maksetut PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävän pääomavuokran osuudesta.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen investointikustannuksen enimmäishinnan perusteella tilanhankeohjeen mukaisesti laskettu alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 273 054 euroa/kk, eli 3 276 644 euroa vuodessa. Vuokra on 31,05 euroa/m²/kk, mikä koostuu noin 24,85 euroa/m²/kk pääomavuokrasta ja noin 5,70 euroa/m²/kk ylläpitovuokrasta (joka sisältää myös siivouksen) sekä hallintokulusta 0,5 euroa/m²/kk. Neliövuokran perusteena on 8 794 htm².

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Kiinteistöstrategian perusteella sisäisen vuokran malli tullaan uudistamaan hankkeen aikana. Nykyinen sisäisen vuokran malli perustuu rakennuksen kulumismalliin, jonka mukaan rakennus kuluu 30 vuodessa 70 %. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa siitä, että tekniset luovutuskuntovaatimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on noin 15 %.

Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

Hankkeen rahoitus

Helsingin kaupungin vuoden 2020 talousarviossa todetaan, että hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena (vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet) ja sitä on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan johdolla valmisteltu Helsingin kaupungin 100 % omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toteutettavaksi.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa pääasiassa Helsingin kaupungin oman palvelutuotannon käytössä olevia rakennuksia Helsingin kaupungilta vuokratuilla tai kiinteistöyhtiön omistamilla tonteilla. Rakennuksissa toimii kaupungin useiden eri toimialojen, mm. kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, yksiköitä ja monipuolinen yhteistyö Helsingin kaupungin kanssa on yhtiölle entuudestaan tuttua useista uudis- ja peruskorjaushankkeista sekä yhtiön omistamien toimitilakiinteistöjen hoidosta.



Hyödyntämällä olemassa olevaa yhtiötä ja siellä olevaa osaamista vältetään uuden yhtiön perustaminen ja organisaation rakentaminen sekä uuden erillisen yhtiön hallinnointi. Hanke sopii hyvin Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille ja uudiskohteen talouden seuranta eriytetään omalle kustannuspaikalleen. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat rahoittaa hankkeen pitkäaikaisella lainalla. Mikäli kiinteistöyhtiö hankkii rahoituksen rahoituslaitoksilta, se hakee hankkeen laajuuden ja luonteen takia lainoille Helsingin kaupungin takauksen.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan 1/2021 tehdään hankintapäätös toteuttajasta ja palveluntuottajasta, joka vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentaminen alkaa keväällä 2021 ja tilat valmistuvat touko-kuussa 2023 siten, että tilat otetaan käyttöön 8/2023.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, projektinjohtaja, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Stao-Myllypuro 200903
- 2 Hankesuunnitelma Stao-Myllypuro liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Palvelutilaverkko