



18.11.2024

Asia/7

7

V 27.11.2024 Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-009482 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.7.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 476 700 euroa heinäkuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Tausta

Käpylän peruskoulu on oman alueensa lähikoulu. Käpylän yhtenäinen peruskoulu on sijoitettu Hykkylän, Untamon ja Väinölään olemassa oleviin rakennuksiin. Kokonaisuus muodostaa kampuskoulun Käpylään.

Käpylän peruskoulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1.–9. Yhteensä koulun mitoittava oppilasmäärä on 880, sisältäen kaksikielisen opetuksen ja erityisopetuksen pidennetyt oppivelvollisuuden toiminta-alueittain järjestettävän opetuksen (TOI) ja kehitysvammaisten oppilaiden opetuksen (POY) ryhmät sekä alueellisen erityisluokan. Koulussa järjestetään painotettua luonto-, tiede- ja espanjan opetusta. Lisäksi koulussa on aamu- ja iltapäivätoimintaa.

Hankesuunnitelma koskee Käpylän Väinölä -rakennuksen laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti myös turvallisuuden osalta ja varustetaan esteettömät tilat rakennuksessa toimivalle vaativalle erityisopetukselle. Kädentaitojen opetus siirretään Hykkylästä Väinölään, jonne tehdään yhtenäinen ja esteetön kädentaitojen opetuksen tilakokonaisuus. Hankkeessa uusitaan rakennuksen talotekniikka, parannetaan energiatehokkuutta, korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja vesikatto, salaojitusjärjestelmä sekä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita. Lisäksi piha-alueen toiminnallisuutta ja valaistusta sekä kulureittejä parannetaan.

Hankkeessa toteutettiin ensin erillinen purku-urakka. Rakennustyöt alkoivat purku-urakan osalta tammikuussa 2022 ja päättyivät kesäkuussa



2022. Varsinainen perusparannusurakka alkoi elokuussa 2022 ja päättyi maaliskuussa 2024.

Hankepäättös ja hyväksytyt kustannusarvio

Kaupunginvaltuusto (11.12.2019 § 372) hyväksyi Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.7.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 273 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 18 400 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Purku-urakassa kustannukset kasvoivat noin 230 000 euroa, koska välipohjien tyhjennykset jouduttiin tekemään laajalta alalta alapuolelta (alemman kerroksen katon kautta) rakenneteknisistä syistä. Lisäksi haitta-ainepurkujen kustannukset olivat arvioitua suuremmat.

Perusparannusurakassa töiden aikana tavanomaisten perusparannushankkeen muutostyökustannusten lisäksi lisäkustannuksia aiheuttivat:

- Rakennuskustannusindeksin nousu vallitsevan poikkeuksellisen markkinatilanteen vuoksi. Indeksisidonnaisuuden vaikutus urakkahintaan kokonaisuudessaan oli noin 170 000 euroa.
- Julkisivurappauksen uusimisessa vanhan rappauksen poiston jälkeen rappausalustan vahvistaminen ja täyttörauspaus. Kustannusvaikutus oli noin 200 000 euroa.
- Ikkuna-aukkojen (130 kpl) syvennyksistä haitta-ainetta sisältävän eristeen poisto ulkokautta rakenneteknisistä syistä. Kustannusvaikutus oli noin 70 000 euroa.
- Sisäseinien rappauksen arvioitua laajempi uusiminen, 500m²:n sijaan 2700m². Kustannusvaikutus oli noin 150 000 euroa.
- Urakka-ajan piteneminen kuukaudella. Kustannusvaikutus oli yhteensä noin 150 000 euroa.

Edellä esitettyjen kustannusmuutosten seurauksena enimmäishinta ylittyy yhteensä 980 000 euroa.

Hankkeen uudet kokonaiskustannukset

Hankkeen hyväksytyt indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 20 496 700 euroa heinäkuun 2022 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 476 700 euroa heinäkuun 2022 kustannustasossa.



18.11.2024

Asia/7

Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilojen tulevaksi sisäiseksi kokonaisvuokraksi arvioidaan 29,67 euroa/htm², josta pääomavuokra on 24,13 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 4,06 euroa/htm², maanvuokra 0,82 euroa/htm² sekä yleiskustannus 0,67 euroa/htm², yhteensä 126 431 euroa/kk ja 1 517 175 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 35 vuoden poistoajalla ja 2,5 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rahoitus

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 hankkeelle on varattu 20,5 miljoonaa euroa siten, että hankkeen rakentaminen ajoittuu vuosille 2022 - 2024 ja vuoden 2024 määräraha varaus on 4,4 miljoonaa euroa.

Enimmäishinnan korotus on mahdollista kattaa vuoden 2024 talousarviossa kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön talousarviokohdalle 8 02 Rakennukset osoitetuista määrärahoista. Rakennukset talousarviokohdan määrärahoja jää vuonna 2024 käyttämättä muiden hankkeiden toteutuksessa tapahtuneiden viivästymisten seurauksena, joka mahdollistaa määrärahojen uudelleen kohdentamisen.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta