



§ 29

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Arkadiankatu 26 00100 Helsinki

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 885 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa toukokuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 36973
jari.miettinen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 29.11.2021 Etu-Töölön lukio, perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Etu-Töölön lukion perusparannuksen lähtökohtana on ollut kaikkien tilojen saneeraustöiden lisäksi sisäilman laadun parantaminen sekä talotekniikan nykyaikaistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen. Perusparannuksessa parannetaan rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta sekä ajanmukaistetaan tiloja oppimisen vaatimusten mukaisesti

Hankkeen rakentamistyöt käynnistettiin tammikuussa 2020 purkutöillä. Pääurakoitsija aloitti saneeraustyöt syksyllä 2020. Rakentamisen aikana jouduttiin toteuttamaan suunnitelman mukaisten töiden lisäksi muutostöitä, joita ei oltu voitu suunnitella aikanaan tutkia ja määrittää. Muutostöiden määrä lisääntyi merkittävästi 22 kuukautta kestäneen työn aikana. Hanke valmistui vuoden lopussa 2021 siten, että oppilaat pääsivät aloittamaan korjatuissa tiloissa vuodenvaihteen jälkeen.

Esittelijän perustelut

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeissa esiintyviin lisä- ja muutostöihin. Etu-Töölön lukio on kokonaisuudessaan kaupunkikuvallisesti merkittävä ja rakenteiltaan vaativa rakennus. Lisä- ja muutostyövaraus perustuu hanke-suunnitteluvaiheessa tehtyihin tutkimuksiin ja selvityksiin sekä niiden pohjalta tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyihin suunnitteluratkaisuihin. Hankkeen työmaa-aikana ilmeni merkittävä määrä lisä- ja muutostyötarpeita, joiden vuoksi myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei riitä verrattuna nyt muodostuneisiin kustannuksiin.

Hankkeen työmaa-aikana esille tuli seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä:

Hankkeen alkuvaiheessa toteutettiin purkutyöt Staran kautta erillisenä urakkana. Purkutöiden yhteydessä löytyi erilaisia haitta-aineita merkittävästi enemmän, mitä etukäteen tutkimusten kautta oli saatu selvitettyä. Tämän vuoksi jouduttiin tekemään huomattavasti ylimääräisiä purku- ja puhdistustoimia. Purkutöiden kustannusylitys oli noin 1 500 000 euroa ennakoituun verrattuna

Purkutöiden yhteydessä ilmeni lisäksi, että rakennus on rakennettu lähelle kalliota siten, että pintavesien pääsy rakenteisiin on riski. Lisäksi piha-alueella oli suuri määrä vanhaa rakennusjätettä, joka jouduttiin



kuljettamaan pois ja korvaamaan uudella maa-aineksella. Epäpuhtaan maa-aineksen poiston, ylimääräisten maa-aineksen kuljetusten sekä ylimääräisten louhintojen kustannukset olivat yhteensä noin 450 000 euroa.

Rakennuksen vesikaton uusimista ei ollut alkuperäisissä suunnitelmissa huomioitu. Purkutöiden yhteydessä ilmeni, että vesikatto oli lähes teknisen käyttöikänsä päässä, eikä katon uusimista ollut kokonaisuuden kannalta järkevää lykätä tuleville vuosille. Vesikaton uusimisesta aiheutunut lisäkustannus oli noin 650 000 euroa.

Rakennukseen päätettiin urakan aikana toteuttaa myös kaupungin HNH-tavoitteiden mukaisesti lämmitysjärjestelmien ns. hybridimalli, missä rakennus lämpiää osin maalämmöllä ja osin kaukolämmöllä. Maalämmön toteutuksesta aiheutuneet lisäkustannukset olivat noin 250 000 euroa.

Hankkeen edetessä jouduttiin toteuttamaan poikkeuksellisen paljon pienehköjä lisä- ja muutostöitä (yhteensä noin 150 kpl). Näiden töiden yhteissumma oli noin 1 500 000 euroa. Lisä- ja muutostöiden käsitteilyssä on noudatettu urakkasopimuksen mukaisesti ns. omakustannusperiaatetta. Omakustannusperiaatteessa urakoitsija sitoutuu avoimuuteen ja todentaa tehdyn työnsä materiaali- ja tunti- ja tuntilistoin. Etu-Töölön lukion perusparannuksessa, urakoitsija on antanut lisä- ja muutostyötarpeen ilmetessä arvioon perustuvia ennakkohintoja. Tässä hankkeessa annetut ennakkohinnat ovat ylittyneet merkittävästi toteutuessaan. Lisä- ja muutostöitä on jouduttu aloittamaan ilman kiinteähintaisen osuurakkatarjouksen antamiseen tarvittavia lopullisia toteutussuunnitelmia sekä lopullista tietoa em. omakustanteisen työn arvosta.

Saadut opit

Etu-Töölön lukiosta sekä muista vastaavista perusparannushankkeista saatujen kokemusten perusteella kustannus- ja tilanneseurannan ajantasaisuutta ja menettelyitä toimialalla sekä kaupungin sisäisten toimijoiden välillä kehitetään. Lisäksi selvitetään, voidaanko rakennuttajakonsulttien sekä myös suunnittelijaryhmien valinnoissa painottaa ennakkoivan kustannusseurannan osaamista ja konsulttisopimukseen kehittää sitä tukevia kannustimia. Lisä- ja muutostöiden omakustannusperiaatteella toteuttamisessa ilmenneet ongelmat osoittavat, että myös urakkamuotoja tulee kehittää paremmin perusparannus- ja korjaushankkeisiin sopiviksi.

Hankkeen kustannukset



Kaupunginvaltuuston syyskuussa 2019 hyväksymä arvonlisäveroton enimmäishinta oli maaliskuun 2019 kustannustasossa 17 500 000 euroa. Urakoiden tilausajankohtana, toukokuun 2020 kustannustasossa, hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta oli 18 046 581 euroa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä toukokuu 2020. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 3 373 euroa brm², mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 32,67 euroa/htm², josta pääomavuokra on 28,63 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,54 euroa/htm², yhteensä 156 097 euroa/kk ja 1 873 167 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella

Rahoitus

Hankeen enimmäishinnan korotus rahoitetaan Lpk Kalevan uudisrakennushankkeelle osoitetusta käyttämättä jäävästä määrärahasta. Lpk Kalevan korvaava uudisrakennushanke keskeytyi, koska urakkavaiheen kustannusarvio on ylittänyt talousarvion noudattamisohjeessa mainitun 4 000 euroa/m² tavoitteen. Lpk Kalevan korvaavan uudisrakennushankkeelle kaupungin talousarviossa vuodelle 2022 on varattu 1,6 miljoonaa euroa määräraha.

Vuoden 2022 alusta sisäisen vuokramalli uudistuksen vuoksi peruskorjauksia ja kunnossapitokorjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia. Hesperian sairaalan pääoven edustan salaoja- ja alapohjan tuuletushankkeelle on varattu 0,7 milj. euron määräraha vuodelle 2022. Haartmanin sairaalan jäädytyksen peruskorjaushankkeelle on varattu 0,6 milj. euron määräraha vuodelle 2022. Edellä mainitut kohdentamattomat korjaushankkeet siirtyvät käyttötaloudesta rahoitettavaksi ja käyttämättä jäävä määräraha siirtyy Etu-Töölön lukion perusparannushankkeen käytettäväksi.

Toimivalta

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



07.04.2022

Asia/4

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 36973
jari.miettinen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 29.11.2021 Etu-Töölön lukio, perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 11.09.2019 § 244

Kaupunginhallitus 26.08.2019 § 528

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.06.2019 § 216

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 13.06.2019 § 59