



06.07.2018

Tekninen johtaja

112 §

Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen tiiliverhouksen uusimisen kokonaisurakkahinnan korotus

HEL 2017-001548 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 91/673 503, Punahilkantie 16

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennusten ja yleisten alueiden tekninen johtaja päätti Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen tiiliverhouksen uusimisen kokonaisurakkahinnan korottamisesta siten että hankkeen kokonaiskustannukset indeksikorjattuna ovat enintään yhteensä 6 915 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2018 kustannustasossa.

Tekninen johtaja päätti hyväksyä rakentamispalveluliikelaitos Staran tarjouksen Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen tiiliverhouksen uusimisen kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomasta 4 700 000 euron kokonaishinnasta.

Tekninen johtaja päätti oikeuttaa Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet, rakennuttaminen –palvelun rakennuttamispäällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen Staralle, toimitilayksikön yksikön päällikön allekirjoittamaan lisä- ja muutostyötillaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan kokonaisurakan.

Tekninen johtaja päätti oikeuttaa rakennuttaminen -palvelun yksikön päällikön käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 3.7.2018 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheeseen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

Päätöksen perustelut

Tiivistelmä

Rakennuksen tiiliverhous on huonokuntoinen ja monin paikoin vaurioitunut. Kohteessa on havaittu sisäilmaongelmia. 2013 tehdyssä rakennuksen julkisivun kuntotutkimuksessa on todettu mikrobivaurioita ulkoseinien lämmöneristeissä.

Ulkoseinärakenteiden tuuletuksessa ja sisäpuolisten liittymien tiiveydessä todettiin vakavia puutteita jotka mahdollistavat mikrobien pääsyn



06.07.2018

Tekninen johtaja

sisäilmaan. Myös keskiosan tuulettumattomissa peltijulkisivuissa esiintyy vastaavia ongelmia.

Rakennuksen B-osan alla on tuulettumaton alapohjatila joka sisältää vettä ja rakennus-aikaista muottilaudoitusta. A-osan pohjakerroksen maanvaraisen laatan alta nouseva kosteus ei pääse tuulettumaan muovimaton läpi. Sokkelin vedeneristyksessä ja sadevesien johtamisessa vesikatolta sadevesiviemäriin on puutteita.

Hankkeen Urakkakilpailuista on julkaistu ilmoitus sähköisessä ilmoituskanava Hilma:ssa 15.2.2017.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 18.5.2017 § 252 Rakennustoimisto Kenno-Rakenne Oy:n antaman halvimman tarjouksen Roihuvuoren monipuolisen vanhustenkeskuksen tiiliverhoilun uusimisen kokonaisurakan töistä.

Rakennustöistä tehtiin urakkasopimus 26.6.2017 ja työt aloitettiin heti tämän jälkeen.

Kenno-Rakenne OY asetettiin konkurssiin käräjäoikeuden päätöksellä 12.9.2017 ja työt työmaalla saatettiin loppuun lokakuun 2017 mennessä.

Helsingin kaupunki, Stara Rakennustekniikka, Rakennusprojektit on antanut 15.12.2017 tarjouksen töiden loppuun loppuunsaattamisesta hintaan 4 700 000 € alv 0%

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen kilpailutettu urakoitsija meni konkurssiin ja Stara jatkoi urakoitsijana. Konkursisipesä purki työmaajärjestelyt ja Stara joutui perustamaan työmaan uudestaan.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 6 195 181 euroa arvonlisäverottomana kustannustasossa maaliskuu 2017.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi indeksikorjattu urakkavaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 915 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä toukokuu 2018. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 720 euroa brm2, mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten julkisivukorjausten keskineliöhintaa.



06.07.2018

Tekninen johtaja

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 19,32 euroa/htm², josta pääomavuokra on 14,36 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 4,96 euroa/htm², yhteensä 156 048 euroa/kk ja 1 872 572 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto- odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Staran tarjous 15.12.2017
- 2 Urakkavaiheen indeksikorjattu kustannusarvio 3.7.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rakennuttaminen palvelu



06.07.2018

Tekninen johtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 112 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



06.07.2018

Tekninen johtaja

Jaakko Stauffer
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.07.2018.