



16.06.2021

Ärende/10

§ 192

Höjning av maximipriset i projektplanen för utbyggnad och ombyggnad av Pohjois-Haagan ala-asteen koulu

HEL 2020-002993 T 02 08 03 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände en höjning av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Pohjois-Haagan ala-asteen koulus skolhus med 1 980 503 euro utgående från att de sammanlagda kostnaderna för projektet uppgår till högst 23 045 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för oktober 2021.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Pohjois-Haaga UKA2 Kustannusarvio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Godkännande av projektplanen och val av entreprenör

För Pohjois-Haagan ala-aste har det planerats en omfattande teknisk och funktionell ombyggnad och en utbyggnad för undervisnings- och idrottslokaler. Projektet innebär att lokalerna moderniseras i linje med det som undervisningen fordrar. Vidare byts de hustekniska installationerna ut, förbättras energieffektiviteten och repareras fasader, fönster och yttertak samt förbättras dräneringen.

Stadsfullmäktige godkände 14.2.2018, § 37, projektplanen daterad 19.10.2017 som gäller projektet. Enligt beslutet var maximipriset för projektet 19 400 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för februari 2017.



16.06.2021

Tekniska direktören beslutade 2.6.2020, § 96, godkänna Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy som totalentreprenör för projektet på basis av deras erbjudande, som till sitt pris var det lägsta. Entreprenörens lämplighetsvillkor, kredituppgifter och uppgifter utgående från beställansvarslagen hade kontrollerats och de kunde godkännas. Entreprenadavtalet för totalentreprenaden för ombyggnaden och utbyggnaden av Pohjois-Haagan ala-asteen koulus skolbyggnad undertecknades 23.6.2020 med Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy.

Tekniska direktören beslutade 5.1.2021, § 2, häva entreprenadavtalet och berättigade stadsmiljösektorns lokaltjänsters projektenhet att genomföra de nödvändiga åtgärderna för hävningen.

Entreprenörens arbete hade framskridit så långsamt att den avtalade tidtabellen för entreprenadens avslutning hade riskerats. Man hade även lagt märke till att entreprenörens tillstånd var sådant att entreprenören inte kunde fullgöra sina skyldigheter i enlighet med avtalet. Dessutom meddelade entreprenören 21.12.2020 att den inte lyckats förhandla om en sådan finansieringslösning som den kunde säkerställa slutförandet av projektet med. Arbetet på byggarbetsplatsen hade upphört. Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy har lämnat en konkursansökan 4.1.2021 till Helsingfors tingsrätt. Företaget har försatts i konkurs 7.1.2021. Helsingfors stad tog över byggarbetsplatsen i en syneförrättning för besittningstagandet, som hölls 8.1.2021.

Val av ny huvudentreprenör och beräknad tidtabell

För att arbetet ska fortsätta så snabbt som möjligt har lokaltjänsternas projektenhet i februari 2021 påbörjat beredningen för anskaffningen av en ny huvudentreprenör. När byggarbetet avbröts hade man betalat ungefär en fjärdedel av entreprenaden till Pallas Rakennus. Lokaltjänsterna kommer som beställare att inför anskaffningen av den nya huvudentreprenören utreda graden av hur färdigt objektet är, revisionsplanerna och entreprenörens ersättningar för arbetet som redan gjorts, samt besluta om arbeten som anknyter bl.a. till rivningar, halvfärdiga grunder och grundandet av byggarbetsplatsen, som görs som fakturerat arbete och avtalas om separat för att påskynda entreprenaden, samt arbete och innehåll i entreprenörens erbjudande.

Ombyggnadens och utbyggnadens byggarbete ska börja som bråds-kande fakturerat arbete i juni 2021 som avtalas om separat och inleds så snabbt som möjligt efter projektbeslutet genom det nya huvudentreprenadavtalet som beskrivs ovan, så att arbetet blir färdigt i december 2022.

Höjning av maximipriset



Höjningen av maximipriset baserar sig på de ovan beskrivna utredningarna och beräkningar som gjorts utifrån dem, t.ex.:

- Skillnaden mellan betalningarna till Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy och ersättningen för den utredda graden av hur färdigt arbetet är.
- Revisionsändringar i planerna efter 23.6.2020.
- Den beräknade höjningen av underentreprenadskostnaderna 23.6.2020–14.4.2021.
- Inverkan av ändringen i byggnadskostnadsindexet mellan 23.6.2020–14.4.2021.

Kostnadsberäkningen finns som bilaga 1.

Kostnaderna för projektet

Efter maximiprisets höjning är projektets totalkostnader högst ca 23 045 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för mars 2021.

Kostnadsnivån baserar sig på indexet mars 2021. Det indexkorrigerade maximipriset i enlighet med projektplanen är 21 064 497 euro i nivån för mars 2021. Höjningen av maximipriset är 1 980 503 euro exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna är 2 996 euro/brm² exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna motsvarar det genomsnittliga kvadratmeterpriset för liknande projekt för ombyggnad av skolbyggnader som har genomförts.

Hyreskostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna hyran i enlighet med maximipriset i projektplanen (5 093 m² lägenhetsyta) med det ursprungliga datumet, 19.10.2017, var 1 498 668 euro om året, dvs. ungefär 124 900 euro i månaden. Månadshyran var 24,52 euro/m² lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 20,70 euro/m² lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 3,82 euro/m² lägenhetsyta i månaden. I den interna hyran inkluderas tillfälliga lokalers beräknade hyresinverkan.

Med korrigerade kostnader som innebär ett höjt maximipris beräknas den framtida totalhyran bli ca 141 100 euro i månaden, dvs. ungefär 1 692 900 euro om året. Månadshyran är 27,70 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 23,88 euro/m² lägenhetsyta och underhållshyrans 3,82 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Kapitalhyran preciseras enligt de verkliga kostnaderna och underhållshyran så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.



16.06.2021

Ärende/10

Ersättningar som möjligen fås från garantin som den i konkurs försatta entreprenören gett för byggnadstiden minskar de verkliga kostnaderna med högst 1 367 000 euro, vilket sänker den interna hyran med högst 1,19 euro/m² lägenhetsyta i månaden.

Finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2018–2027, som bifogats budgeten för 2018, har det reserverats 19 400 000 euro (exkl. moms) för projektet. Höjningen av maximipriset och ändringen av tidtabellen tas i beaktande i beredningen av investeringsprogrammet 2022–2031 för husbyggnadsprojekt.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner som gäller stadens projekt vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Pohjois-Haaga UKA2 Kustannusarvio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 05.01.2021 § 2

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -
palvelukokonaisuus Tekninen johtaja 02.06.2020 § 96

Lisätiedot

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 310 38857



16.06.2021

Ärende/10

jari.rosanti(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 07.06.2021 § 428

HEL 2020-002993 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää Haagan ala-asteen perusparannus- ja laajennushankkeen enimmäishinnan korottamisesta 1 980 503 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään yhteensä 23 045 000 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 20.05.2021 § 49

HEL 2020-002993 T 02 08 03 00

Katuosoite: Tolarintie 6, 00400 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus 8441, Hankenumero 2821P20058

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Pohjois-Haagan ala-asteen perusparannus ja laajennushankkeen enimmäishinnan korottamista 1 980 503 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 23 045 000 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa.

Käsittely

20.05.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja



16.06.2021

Ärende/10

Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 310 38857
jari.rosanti(a)hel.fi

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi