



09.01.2023

Asia/10

§ 10

V 18.1.2023, Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2022-012211 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 4 000 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 21 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Kirsi Remes

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 10.10.2022 Kallion lukion perusparannus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma

Kaupunginvaltuusto on 13.6.2018 § 12 hyväksynyt Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnaksi 12 270 000 syyskuun 2017 kustannustasossa.

Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishintaa korotettiin kaupunginvaltuustossa 3.11.2021 § 330 siten, että rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 129 000 euroa joulukuun 2019 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kallion lukion perusparannusurakan alussa vuoden 2020 kesällä ja syksyllä purkutöiden edetessä sovittiin suurista lisätyökokonaisuuksista, jotka katsottiin tarkoituksenmukaiseksi lisätä työkokonaisuuteen, jotta perusparannuksen elinkaari olisi kokonaisuudessaan riittävä.

Suuret lisätyöt sovittiin tehtäväksi ns. omakustannusperiaatteella, koska töiden sisältöä ja laajuutta ei ollut mahdollista suunnitella etukäteen niin tarkasti, että urakoitsija olisi voinut antaa sitovan kiinteähintaisen lisä- ja muutostyötarjouksen kustakin osatyöstä. Riittävän tarkkojen suunnitelmien laatiminen olisi edellyttänyt suuria tutkimusluonteisia purkutöitä. Tämä ei ollut mahdollista sovittu väistöaikataulun puitteissa.

Omakustannusmenettelyn mukaisesti pääurakoitsijalta saatiin em. lisä- ja muutostyökokonaisuuksille arviohinnat, joiden perusteella työt ja hankkeen enimmäishinnan korotusprosessi käynnistettiin.

Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu laati vuoden 2021 keväällä laskelman, jonka mukaan silloin tiedossa olleisiin lisä- ja muutostyökustannuksiin perustuva hankkeen enimmäishinnan korotustarve indeksikorjaamattomana oli 3 900 000 euroa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi enimmäishinnan korottamisen laskelmaan perustuen 3.11.2021 § 330. Hyväksytty enimmäishinnan korotus perustui lopputulosennusteeseen, koska osa omakustanteisista lisä- ja muutostöistä oli korotusprosessin aikana vielä käynnissä eikä taloudellista loppuselvitystä toteutuneiden lopullisten kustannusten selvittämiseksi vielä voitu tehdä.

Loppuvuoden 2021 aikana havaittiin, että keväällä tehdyt kustannusvaerukset vielä keskeneräisten lisä- ja muutostöiden osalta eivät tule riittämään. Lisäksi suurten lisä- ja muutostöiden keskeneräisyys johti perusparannushankkeen urakka-ajan pidentymiseen viidellä kuukaudella. Aikataulun pidentymisen kustannusvaikutus on huomattava.

Perusparannusurakka valmistui helmikuussa 2022. Lisä- ja muutostöitä seurasi käytössä olevilla järjestelmillä koko hankkeen ajan rakennuttajan normaalin prosessin mukaisesti projektihenkilöstö eli projektitalous, valvoja, rakennuttajakonsultti sekä projektinjohtaja.

Omakustannusmenettelyn mukaisesti pääurakoitsijan esittämät lisä- ja muutostöiden lopulliset kustannukset olivat tiedossa vasta, kun työt oli vastaanotettu ja hyväksytty, joten Kallion lukion perusparannuksen lopulliset kustannukset olivat tiedossa vasta vuoden 2022 alussa.

Taloudellinen loppuselvitys

Koska lopulliset kustannukset olivat korkeammat kuin vastaavissa vaativissa perusparannusurakoissa, tilat-palvelu selvitti kustannusnousun



syitä hankkeessa toimineiden rakennuttajakonsultin, valvojan, projektitalouden ja projektinjohtajan kanssa. Lisäksi tilat-palvelu teetti puolueettomalla asiantuntijalla osasta lisä- ja muutostöitä vertailevat kustannusarviot. Koska pääurakoitsijan laskutus lisä- ja muutostöistä poikkesi vertailevista kustannusarvioista, tilat-palvelu pyrki kevään 2022 aikana kohtuullistamaan kustannuksia neuvottelemalla pääurakoitsijan kanssa. Lisä- ja muutostöiden todellisten kustannusten erottaminen jälkikäteen hankkeen kokonaiskustannuksista luotettavalla tavalla ja riidattomasti on kuitenkin osoittautunut hyvin vaikeaksi.

Tilat-palvelu ja pääurakoitsija eivät päässeet kesällä 2022 pidetyssä Kallion lukion perusparannushankkeen taloudellisessa loppuselvitystilaisuudessa yhteisymmärrykseen lopullisista lisä- ja muutostyökustannuksista, joten loppuselvitystilaisuus päätettiin riitaisena. Taloudellisessa loppuselvityksessä pääurakoitsijan esittämät vaateet olivat yhteensä noin 4 100 000 euroa arvonlisäverottomana. Tilat-palvelu on kesän 2022 jälkeen neuvotellut aktiivisesti pääurakoitsijan kanssa riidanalaisesta osuudesta ja sopinut alustavasti osuuden kohtuullistamisesta noin 800 000 eurolla. Kohtuullistamisen jälkeen pääurakoitsijan vaade on enintään 3 240 000 euroa.

Kehittämistoimenpiteet jatkossa

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudessa tehtiin vuoden 2021 alussa organisaatiomuutos yhdistämällä tilahankeprosessin valmistelu-, toteutus- ja ylläpitovaiheen operatiivisia toimintoja samaan palveluun muodostamalla tilat-palvelu. Kallion perusparannushankkeen taloudellisessa loppuselvityksessä ilmenneet lisä- ja muutostöiden kustannusseurannan ongelmat osoittavat, että kustannusseurannan tehtäviä ja vastuita tulee kehittää niin rakennuttajakonsultin ja valvonnan toimeksiannon määrittelyssä kuin kaupungin projektitalouden ja -johtamisen menettelyissä sekä tietojärjestelmien osalta. Erityisesti omakustannusmenettelyn ja siihen liittyen myös hyvitysmenettelyiden soveltamista lisä- ja muutostöissä sekä työmaakäytännöissä tulee kehittää.

Järjestelmien kehittämiseksi tilat-palvelu on kilpailuttanut syksyllä 2022 kiinteistö- ja projektinhallintajärjestelmät, joiden osana myös kustannusseurannan järjestelmä uudistuu. Uusien järjestelmien käyttöönotto alkaa vuoden 2023 alussa ja järjestelmiä kehitetään vuoden 2023 aikana.

Lisäksi on havaittu tarve kehittää perusparannushankkeiden tarjouspyyntövaiheen menettelyjä ja malliasiakirjoja. Menettelyä on jo kehitetty Tehtaanpuiston ala-asteen ja Taivallahden peruskoulun perusparannuksissa, joissa lisä- ja muutostyötyöriskiä on pienennetty aikataulut-



tamalla toteutus siten, että ennen varsinainen urakan kilpailuttamista suoritetaan purku-urakka omana urakkanaan. Näin saadaan piilossa olevien rakenteiden aiheuttamat riskit minimoitua. Menettelyä ei kuitenkaan voitu soveltaa Kallion lukion perusparannuksessa. Edellytys tälle on, että väistötilat mahdollistavat pidemmät aikataulut.

Hanke- ja urakkamuotoja kehitetään edelleen paremmin perusparannus- ja korjaushankkeisiin sopiviksi. Lisä- ja muutostöiden hallinnan ongelmat osoittavat, että riskien siirtäminen pääsääntöisesti omakustannuseriaatteella tilaajalle ei ole aina kokonaistaloudellisin ratkaisu.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa (THI 100,8) ja enimmäislaajuus 4 378 brm².

Hankkeen toisen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on enimmillään 21 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

Rahoitus

Hankkeelle ei ole varattu talonrakennushankkeiden rakentamishjelmasssa 2023 - 2032 vuodelle 2023 määrärahaa. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi vuoden 2023 määrärahan tarve kasvaa n. 4 milj. eurolla. Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman puitteissa kohdentamattomille korjaushankkeille ja väistötiloille varatusta määrärahasta.

Toimivalta

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

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Kirsi Remes

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 10.10.2022 Kallion lukion perusparannus

Oheismateriaali



09.01.2023

Asia/10

1 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.11.2022
§ 114

HEL 2022-012211 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hanke-suunnitelman enimmäishinnan korottamista 4 000 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 21 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

Käsittely

03.11.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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