



§ 214

**Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Botby grundskolan perusparannus ja laajennus -hankkeen enimmäishinnan korottamisesta**

HEL 2017-005513 T 02 08 03 00

**Lausunto**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Botby grundskolan perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 2 580 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 20 247 863 euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

Osoitteessa Kukkaniityntie 2 sijaitsevan Botby grundskolan perusparannuksen ja laajennuksen lähtökohtana on ollut rakennusten talotekniikan nykyaikaistamisen ja sisäilman laadun parantamisen lisäksi koulurakennuksen kaikkien tilojen perusparantaminen. Hankkeessa rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnallisuus suunnitellaan vastaamaan yhtenäisen peruskoulun tarpeita ja nykyajan oppimisympäristöjä. Hankkeeseen sisältyy myös rakennuksen C-siiven laajennus, jolla korvataan tontilla olevat väliaikaistilat.

Koulurakennuksen A-siipi ja siihen liittyvä liikuntasiipi B ovat valmistuneet vuonna 1966 sekä C-siipi vuonna 1973. Tiloissa toimineet Botby högstadieskolan ja Blomängens lägstadieskolan ovat 2011 yhdistyneet Botby grundskolaksi. Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se on luokiteltu koulurakennusten suojelutarvetta arvioivassa Opintiellä-julkaisussa toiseksi korkeimpaan arvoluokkaan 1.

Opetusvirasto on 2.9.2014 antanut kiinteistöviraston tilakeskukselle puoltavan lausunnon Botby grundskolan 12.5.2014 päivätystä perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta. Hankkeen laajuus oli 7 857 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta 14,67 miljoonaa euroa. Hankkeen aiheuttama korotus vuonna 2014 maksettuun 946 356 euron vuokraan oli 738 000 euroa vuodessa eli koulurakennuksen valmistumisen jälkeinen vuosivuokra nousi 1,68 miljoonaan euroon. Lisäksi rakentamisen aikaisiset väistötilat tulevat nostamaan vuokraa.

Rakennushanke on käynnistetty joulukuussa 2017. Kaupunkiympäristön toimialan mukaan enimmäishinnan korotukseen ovat johtaneet työmaa-aikana esiin tulleet lisätyöt, joiden selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä suunnitteluvaiheessa. Rakennuksen uusi ilmanvaihtojärjestelmä vaatii enemmän tilaa kuin vanha, jolloin kanavalinjoja on



18.06.2019

jouduttu siirtämään rakennuksen ulkopuolelle. Erilaisia haitta-aineita esiintyi rakennuksessa arvioitua merkittävästi enemmän ja ne aiheuttivat ylimääräisiä purku-, puhdistus- ja tiivistystöitä. Suunnitelmista poiketen rakennuksien alapohjissa on jouduttu tekemään louhintatöitä, ikkunat on uusittu kunnostuksen sijaan. Lisäksi hankkeen aloitus viivästyi kolme kuukautta ja koko hanke myöhästyy 20 kuukautta alkuperäisestä hankesuunnitelman aikataulusta. Hanke valmistuu lokakuussa 2019.

Esitetyn korotuksen jälkeen hankkeen uusi enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa ja kustannukset arvonlisäverottomana 2 577 euroa/brm<sup>2</sup>. Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 25,56 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 21,86 euroa /htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä 170 492 euroa kuukaudessa eli 2 045 903 euroa vuodessa. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja kolmen prosentin tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korottaminen ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (n. 361 500 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2020. Lisäksi hankkeen valmistumisen viivästyminen aiheuttaa toimialalle ylimääräisiä kustannuksia.

Lautakunta muistuttaa lisäksi, että rakennussuojelusta johtuvat rakentamisen lisäkustannukset tulisi kuulua kiinteistön omistajalle, eivätkä rakennussuojelun lisävuokravaikutukset saa kuluttaa opetukseen varattua määrärahaa. Lisäksi Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan sisäilmakorjauksista aiheutuvien investointien ei tulisi nostaa tiloista perittävää käypää vuokraa.

#### Esittelijä

ruotsinkielisen palvelukokonaisuuden johtaja  
Niclas Grönholm

#### Lisätiedot

Mauno Kemppe, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860  
mauno.kemppi(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus



Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on esittänyt kaupunginhallitukselle Botby grundskolan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 580 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 20 247 863 euroa marraskuun 2018 kustannustasossa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

### Esittelijä

ruotsinkielisen palvelukokonaisuuden johtaja  
Niclas Grönholm

### Lisätiedot

Mauno Kemppi, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 86860  
mauno.kemppi(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Rakennuttaminen Toimitila 2 Yksikön päällikkö 13.03.2018 § 11

HEL 2017-005513 T 02 08 03 00

2821P20015

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti tilata Botby grundskolan perusparannuksen kokonaisurakatöiden muutostyöt Lujatalo Oy:ltä muutostyötarjouksien nro:t 1-3, 5-7,9 ja 11 mukaisesti 173 072,53 euron arvonlisäverottomaan hintaan.

### Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta on 4.9.2014 § 441 päättänyt oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön käyttämään urakassa esiintyviin muutostöihin 5.7.2017 allekirjoitetun urakan aikaisen UKA:n mukaisen varauksen.

Nyt ja aikaisemmin tilatut muutostyöt ovat yhteisarvoltaan arvonlisäverottomana 173 072,53



18.06.2019

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 05.07.2017 § 27

HEL 2017-005513 T 02 08 03 00

Päätös

A

Tekninen johtaja päätti oikeuttaa rakennuttaminen palvelun tekemään urakkasopimuksen Botby grundskola kokonaisurakasta hinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Lujatalo Oy:n kanssa 13 477 858,00 euron arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta.

B

Tekninen johtaja päätti oikeuttaa rakennuttaminen palvelun käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin ja rakennuttajan erillishankintoihin 5.7.2017 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaiset varaukset.

Päätöksen perustelut

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 4.9.2014 (§441).

Kustannukset

Urakkatarjousten perusteella laskettu arvonlisäveroton kustannusarvio on 17 667 800,00 euroa toukokuun 2017 hintatasossa. Indeksikorjattu enimmäishinta on 17 667 863,00 euroa. Urakkavaiheen kustannusarvio alittaa hyväksytyyn hankesuunnitelman enimmäishinnan tarjoushinta- indeksillä korjattuna 0,01 %

Tarjouspyyntömenettely

Urakan hankinnasta on jätetty avoimeen hankintamenettelyyn perustuva EU-kynnysarvon ylittävä hankintailmoitus 18.5.2017 sähköisessä tietokannassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi)

Tarjoukset on pyydetty kokonaishintaurakkana sisältäen kaikkien teknisten järjestelmien toteuttamisen uusimisen tai peruskorjauksen hankintoihin tehtynä täysin valmiiksi.



Kokonaishintaurakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana.

#### Urakkatarjoukset

Kokonaisurakan töistä 2 urakoitsijaa jätti tarjouksen:

Urakoitsija A Lujatalo Oy

Urakoitsija B YIT Oyj

Tarjouspyynnön mukaisten tarjousten arvonlisäveroton vaihteluväli on 13 477 858,00 - 15 757 000,00. Halvimman tarjouksen antoi Lujatalo Oy.

Päätösehdotuksen mukaisen urakoitsijan soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot sekä rikosrekisteriotteet pakollisten poissulkemisperusteiden selvittämiseksi (EU) on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

#### Aikataulu

Rakentaminen alkaa 25.9.2017 ja valmistuu 31.7.2019.

#### Rahoitus

Hankkeen rahoitus on rakentamishjelmassa vuosille 2011 - 2019.

#### Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi