



20.05.2021

Asia/6

## § 49

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pohjois-Haagan ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi urakoitsijan konkurssin vuoksi

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 arvonnlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonnlisäverottomana 23 045 000 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa.

## Käsittely

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

### Esittelijä

tekninen johtaja  
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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Pohjois-Haagan ala-asteelle on suunniteltu laajaa tekninen ja toiminnallinen perusparannus sekä opetustila- ja liikuntasiipilaajennus. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiataloutta, korjataan julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä parannetaan salaojitusta.



Tekninen johtaja päätti 5.1.2021 purkaa Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan Rakennuttaminen -palvelun ja Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:n välillä 23.6.2020 allekirjoitetun urakkasopimuksen Pohjois-Haagan ala-asteen laajennus ja perusparannuksen kokonaisurakan töistä, sekä oikeuttaa tilat-palvelujen hankeyksikön suorittamaan purkamiseen liittyvät toimenpiteet. Helsingin kaupunki otti työmaan haltuunsa 8.1.2021 pidetyssä työmaan haltuunotokatselmuksessa.

Perusteena purkamiselle oli seuraavaa: urakoitsijan työt olivat edenneet niin hitaasti, että urakan sopimuksen mukainen valmistuminen vaarantui ja urakoitsijan havaittiin olevan sellaisessa tilassa, ettei urakoitsija pystynyt täyttämään sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan. Lisäksi urakoitsija ilmoitti 21.12.2020, että se ei ole saanut neuvoteltua sellaista rahoitusratkaisua, jolla se voisi varmistaa hankkeen loppuunsaattamisen. Työt työmaalla olivat päättyneet. Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy jätti konkurssihakemuksen 4.1.2021 Helsingin käräjäoikeuteen ja yritystä asetettiin konkurssiin 7.1.2021.

Helsingin kaupungin tilat-palvelujen hankeyksikkö on aloittanut helmikuussa 2021 uuden pääurakoitsijan hankinnan valmistelut töiden jatkamiseksi mahdollisimman nopealla aikataululla. Töiden keskeytyessä urakasta oli maksettu Pallas Rakennukselle noin neljäsosa. Uuden pääurakoitsijan hankintaa varten tilat-palvelun tulee tilaajana selvittää kohteen valmiusaste, revisiosuunnitelmat, urakoitsijan hyvitykset jo toteutuneista töistä, määrittellä urakan kiirehtimiseksi erikseen sovittavana laskutyönä tehtävät esim. purkuihin, keskeneräisiin perustuksiin ja työmaan perustamiseen liittyvät työt sekä urakoitsijan tarjouksen kuuluvat työt ja sisältö.

Perusparannuksen ja laajennuksen rakennustöiden on tarkoitus alkaa erikseen sovittavana kiireellisenä laskutyönä jo kesäkuussa 2021 sekä mahdollisimman pian hankepäätöksen jälkeen edellä kuvatulla tavalla hankittavalla uudella pääurakkasopimuksella siten, että työt valmistuvat joulukuussa 2022.

## Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma on päivätty 19.10.2017, päättäjä kaupunginvaltuusto pvm 14.2.2018 § 37.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 19 400 000 euroa arvonlisäverottomana helmikuun 2017 kustannustasossa.

Enimmäishinnan korotus perustuu edellä kuvattuihin selvityksiin ja niiden pohjalta tehtyihin laskelmiin kuten:



- Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:lle maksettujen maksujen ja selvitettyyn työmaan valmiusasteeseen perustuvan hyvityksen erotus.
- Suunnitelmien revisiomuutokset 23.6.2020 jälkeen.
- Arvioitujen aliurakkakustannusten nousu välillä 23.6.2020 - 14.4.2021.
- Rakennuskustannusindeksin muutoksen vaikutus välillä 23.6.2020 - 14.4.2021.

### Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä 23 045 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2021 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 1 980 503 euroa arvonlisäverottomana.

Kustannustasona on käytetty indeksiä maaliskuun 2021. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 996 euroa/brm<sup>2</sup>, mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhintaa.

### Vuokraikutukset

Alkuperäisen 19.10.2017 päivätyn hankesuunnitelman (5 093 htm<sup>2</sup>) enimmäishintaan perustuva tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra oli 24,52 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus oli 20,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 3,82 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, vuosivuokran ollessa yhteensä 1 498 668 euroa. Sisäiseen vuokraan sisältyi väistötilojen arvioitu vuokraikutus.

Korjatuilla kustannuksilla tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaiseksi tilojen tulevaksi kokonaisvuokraksi arvioidaan 27,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokra on 23,88 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,82 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 141 076,10 euroa/kk ja 1 692 913,20 euroa/v. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Konkurssiin asetetun urakoitsijan antamasta rakennusajan vakuudesta mahdollisesti saatavat korvaukset vähentävät toteutuneita kustannuksia enintään 1 367 000 euroa, mikä pienentää sisäistä vuokraa enintään 1,19 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

### Rahoitus



20.05.2021

Asia/6

Enimmäishinnan korotus ja aikataulun muuttuminen otetaan huomioon talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa 2022 - 2031.

Esittelijä

tekninen johtaja  
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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kasko  
Tilat-palvelu

**Päätöshistoria**

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