



18.01.2023

Ärende/10

## § 11

### Höjning av maximipriset i projektplanen för Etu-Töölön lukios skolkolhus

HEL 2019-005319 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Etu-Töölön lukios skolkolhus höjs med 2 885 000 euro. Efter höjningen kommer det nya maximipriset exklusive mervärdesskatt att vara 20 931 581 euro i kostnadsnivån för maj 2020.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, tf. stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Kustannusarvio UKA 29.11.2021 Etu-Töölön lukio, perusparannus

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Projektplan för ombyggnaden

Stadsfullmäktige godkände 11.9.2019 (§ 244) projektplanen för ombyggnad av Etu-Töölön lukios skolkolhus, daterad 13.6.2019, på så sätt att projektet omfattar högst 5 741 brm<sup>2</sup> och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 17 500 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för mars 2019.

Utöver sanering av alla lokaler har utgångspunkten för ombyggnaden varit att förbättra inomhusluftens kvalitet, modernisera hustekniken och förbättra energieffektiviteten. Byggnaden har gjorts hälsosammare och säkrare. Lokalerna har moderniserats så att de erbjuder förutsättningar för inlärning.

Byggnadsarbetena inleddes i januari 2020 med rivningar. Huvudentreprenören inledde saneringen på hösten 2020. Utöver det planliga ar-



betet var man under byggtiden tvungen att göra ändringar och reparationer som inte kunde undersökas och fastställas under planeringen. Antalet ändringsarbeten ökade betydligt under ombyggnaden, som tog nästan två år. Projektet färdigställdes i slutet av 2021.

#### Kostnadsändringar och orsaker till dessa

När projektets maximipris fastställdes förberedde staden sig på de sedvanliga tilläggs- och ändringsarbeten som förekommer i samband med ombyggnadsprojekt. Etu-Töölön lukios skolhus är en stadsbildsmässigt betydelsefull byggnad med krävande konstruktioner. Reserveringen för tilläggs- och ändringsarbeten baserade sig på de undersökningar och utredningar som gjordes i projektplaneringsskedet samt de planeringslösningar som föreslogs i handlingarna för offertbegäran utifrån dessa. Under ombyggnaden avslöjades ett behov av tilläggs- och ändringsarbeten som inte täcktes av reserveringen.

Byggtjänsten Stara rev byggnaden som en separat entreprenad. I samband med rivningen hittades betydligt större mängder av olika skadliga ämnen än vad man hade förberett sig på. Därför var man också tvungen att riva och sanera mycket mer än planerat. Rivningskostnaderna överskreds med cirka 1 500 000 euro.

I samband med rivningsarbetena kom det fram att byggnaden har byggts nära berget så att risken finns att ytvatten kommer in i konstruktionerna. På gårdsområdet fanns dessutom en stor mängd gammalt byggavfall som man var tvungen att transportera bort och ersätta med nytt jordmaterial. Kostnaderna för att avlägsna det förorenade jordmaterialet, transportera överskotts jordmaterialet och genomföra de extra schaktningarna uppgick totalt till cirka 450 000 euro.

Förnyelsen av byggnadens yttertak ingick inte i den ursprungliga planen. I samband med rivningsarbetena kom det fram att yttertaget nästan hade kommit till slutet av sin tekniska livslängd och att det inte var vettigt med tanke på helheten att skjuta upp förnyandet till kommande år. Förnyelsen av yttertaget ökade kostnaderna med cirka 650 000 euro.

Medan arbetet pågick beslutade staden använda en så kallad hybridmodell i byggnadens uppvärmningssystem i enlighet med målen i åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035. Det innebär att byggnaden värms upp dels med jordvärme, dels med fjärrvärme. Jordvärmesystemet ökade kostnaderna med cirka 250 000 euro.

När projektet framskred var man tvungen att utföra exceptionellt många smärre tilläggs- och ändringsarbeten (totalt cirka 150 stycken).



18.01.2023

Tilläggs- och ändringsarbetena har behandlats enligt den så kallade självkostnadsprincipen i enlighet med entreprenadavtalet. Enligt självkostnadsprincipen förbinder entreprenören sig till öppenhet och verifierar det utförda arbetet med listor över material och tidrapporter. När behov av tilläggs- och ändringsarbeten kommit fram under ombyggnaden av Etu-Töölön lukios skolhus har entreprenören angett preliminära priser enligt sina uppskattningar. I det här projektet har de preliminära priser som angetts överskridits med råge. Tilläggs- och ändringsarbeten fick lov att inledas innan man kände till det slutliga värdet på det ovannämnda arbete som utförs enligt självkostnadsprincipen och utan de slutliga genomförandeplaner som behövs för att lämna anbud om en delad entreprenad till fast pris.

### Lärdomar

Utifrån erfarenheterna från projektet och andra motsvarande ombyggnadsprojekt kommer staden att modernisera och utveckla sin praxis för uppföljning av kostnaderna och läget. Dessutom utreds möjligheten att betona kunskaper i proaktiv kostnadsuppföljning vid valet av byggherrekonsulter och planerargrupper. De problem som kom fram när tilläggs- och ändringsarbeten utfördes enligt självkostnadsprincipen visar att även entreprenadsmodellerna bör utvecklas så att de lämpar sig bättre för ombyggnads- och reparationsprojekt.

### Projektkostnader

I september 2019 godkände stadsfullmäktige ett maximipris på 17 500 000 euro exklusive mervärdesskatt för projektet i kostnadsnivån för mars 2019. När entreprenaderna beställdes godkändes ett indexkorrigerat maximipris på 18 046 581 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för maj 2020.

Efter höjningen är projektets maximipris exklusive mervärdesskatt i entreprenadskedet 20 931 581 euro. Som kostnadsnivå tillämpas indexet maj 2020. Kostnaderna exklusive mervärdesskatt uppgår till 3 373 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta, vilket motsvarar det genomsnittliga kvadratmeterpriset på motsvarande ombyggnadsprojekt av skolhus.

Efter justeringen beräknas lokalernas kommande hyra uppgå till 32,67 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 28,63 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyrans andel 3,54 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, totalt 156 097 euro/månad och 1 873 167 euro/år. Den beräknade hyran baserar sig på projektets justerade maximipris med 30 års avskrivningstid och en förväntad avkastning på 3 %.

### Finansiering



Höjningen av projektets maximipris finansieras med ett oförbrukat anslag som för att bygga nya lokaler för daghemmet Kaleva. Det ersättande nybyggnadsprojektet för daghemmet Kaleva avbröts, eftersom kostnads kalkylen i entreprenadskedet överskred det mål på 4 000 euro/m<sup>2</sup> som nämns i tillämpningsanvisningarna för budgeten. Ett anslag på 1,6 miljoner euro reserverades i 2022 års budget för det ersättande nybyggnadsprojektet för daghemmet Kaleva.

På grund av den interna reformen av hyresmodellen genomförs ombyggnader och underhållsrenoveringar från och med ingången av 2022 inte längre med investeringsanslag utan de har överförts till driftsektornens budget för reparation och underhåll. För ett ventilationsprojekt för täckdikena och bottenbjälklaget framför huvudentrén till Hesperia sjukhus reserverades ett anslag på 700 000 euro för 2022. För ett ombyggnadsprojekt för Haartmanska sjukhusets fryssystem reserverades ett anslag på 600 000 euro för 2022. Dessa ospecificerade reparationsprojekt kommer att finansieras ur driftsektornen, och det oförbrukade anslaget överförs till ombyggnadsprojektets för Etu-Töölön lukios skolhus disposition.

#### Fostrans- och utbildningssektorns utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har i sitt utlåtande 3.5.2022 (§ 101) tillstyrkt höjningen av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Etu-Töölön lukios skolhus.

I utlåtandet påpekar fostrans- och utbildningsnämnden att stadsmiljösektorn måste beakta höjningen av maximipriset och den årliga tilläggshyra som uppstår (cirka 193 222 euro) när fostrans- och utbildningssektorns hyror beräknas så att hyreshöjningen kan beaktas i sektorns budget redan 2023.

Nämnden påpekar även att lokalprojektets hyreseffekter (cirka 1 873 167 euro) bör beaktas i sektorns budget. Dessutom betonar nämnden att staden ska ägna särskild uppmärksamhet åt hur kostnads kalkyler utarbetas och kostnaderna följs upp.

Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

#### Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen



18.01.2023

Ärende/10

Upplysningar

Timo Lindén, tf. stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

1 Kustannusarvio UKA 29.11.2021 Etu-Töölön lukio, perusparannus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Lokalservicen

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.01.2023 § 9

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 2 885 000 eurolla. Hankkeen arvonlisäveroton kokonaishinta korotuksen jälkeen 20 931 581 euroa toukokuun 2020 kustannustasossa.

26.08.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Kirsi Remes

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 03.05.2022 § 101

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Lausunto



18.01.2023

Ärende/10

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta 2 885 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa toukokuun 2020 kustannustasossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (noin 193 222 euroa) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arviossa siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa jo vuodelle 2023.

Lautakunta muistuttaa myös, että tilahankkeen vuokravaikutukset (noin 1 873 167 euroa) tulee huomioida toimialan talousarviossa. Lisäksi lautakunta korostaa, että hankkeiden kustannusarvion laadintaan ja kustannusten seurantaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

18.06.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

lukio- ja ammatillisen koulutuksen ja vapaan sivistystyön johtaja  
Arja Kukkonen

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374  
paula.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 07.04.2022  
§ 29

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Arkadiankatu 26 00100 Helsinki

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Etu-Töölön lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 885 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 931 581 euroa toukokuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Käsittely

07.04.2022 Ehdotuksen mukaan



18.01.2023

Ärende/10

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

13.06.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 36973  
jari.miettinen(a)hel.fi  
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867  
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 11.09.2019 § 244

HEL 2019-005319 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Etu-Töölön lukios skolhus, daterad 13.6.2019, enligt vilken projektet omfattar högst 5 741 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 17 500 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för mars 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Uppllysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi