



§ 89

**Asunto Oy Helsingin Arielin, Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin,
Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen, Heka Kalasatama Junonkatu
9 ja yhteispihan (AH-tontti 10589/13) kokonaisurakkatarjousten
hylkääminen**

HEL 2014-007379 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hylätä Asunto Oy Helsingin Arielin, Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin, Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen, Heka Kalasatama Junonkatu 9 ja yhteispihan (AH-tontti 10589/13) kokonaisurakkatarjoukset liian kalliina.

Lisäksi toimikunta päättää oikeuttaa toimiston tarvittaessa tekemään hintaa alentavia muutoksia suunnitelmiin, tutkimaan myytävien kohteiden asuntojen keskipinta-alojen pienentämismahdollisuuksia sekä käyttämään neuvottelumenettelyä tai suoraanhankintamenettelyä urakoitsijan valintaa valmisteltaessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Heka Kalasatama Junonkatu 9 rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/4 osoitteeseen Junonkatu 9 . Kohteessa on 27 vuokra-asuntoa



(1816,5 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 67,3 asm² sekä vaikeasti vammaisten asumisyksikkö 10 asuntoa (515 asm²) ja niiden käytössä olevat yhteistilat 406 htm².

Asunto Oy Helsingin Parrulaituri rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/14 osoitteeseen Parrulaituri 10. Kohteessa on 49 Hitas-asuntoa (3611 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 73,7 asm².

Asunto Oy Helsingin Ariel rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/1 osoitteeseen Arielinkatu 16. Kohteessa on 44 sääntelemätöntä vapaarahoitteista asuntoa (3563,5 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 81,0 asm².

Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/15 osoitteeseen Arcturuksenkatu 9-15 . Kohteessa on 16 sääntelemätöntä vapaarahoitteista asuntoa (1433 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 89,6 asm².

AH-tontilla 10589/13 sijaitseva yhteispiha palvelee koko korttelia.

Asuntotuotantotoimikunta on 22.5.2013 hyväksynyt Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat luonnospiirustukset.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 28.5.2014.

Kokonaisurakasta tarjoukset pyydettiin seuraavilta:

- Skanska Talonrakennus Oy
- NCC Rakennus Oy
- Lujatalo Oy

Tarjous saatiin Skanska Talonrakennus Oy:ltä, NCC Rakennus Oy:ltä ja Lujatalo Oy:ltä.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Lujatalo Oy.

Heka Kalasatama Junonkatu 9

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut normaalien vuokra-asuntojen rakennuskustannukset ovat 10.004.744 euroa (3 655 e/asm²). Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 1,3 % (48 e/asm², kustannustaso 4/2014, RI=107,3).



Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4.133 e/asm².

Vaikkeavammaisten asumisyksikön rakennuskustannukset ovat 3.916.720 e (4.253 e/htm²) ja hankinta-arvo on 4.621 e/htm².

Asunto Oy Helsingin Parrulaituri

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 15.005.628 euroa (4.156 e/asm²).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 2,2 % (88 e/asm², kustannustaso 4/2014, RI = 107,3).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4 774 e/asm².

Hypon tonttikonsepti

Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat ja Asunto Oy Helsingin Ariel on suunniteltu toteutettaviksi ns. Hypon tonttikonseptilla. Se tarkoittaa sitä, että asunto-osakeyhtiö toteutetaan sijoittajatahon omistamalle vuokratontille, mutta asuntojen ostajilla on mahdollisuus lunastuttaa asuntoaan koskeva tonttiosuus asuntoyhtiön omistukseen. Lunastuksen jälkeen kyseisen asunnon osalta ei peritä tontinvuokravastiketta. Tontin vuokra-aika on 50 vuotta ja sitä voidaan tarvittaessa jatkaa, mikäli tonttia ei ole kokonaisuudessaan lunastettu asuntoyhtiön omistukseen. Hypon tonttikonseptissa tontinvuokra määräytyy sijoittajan asettaman pääoman tuottovaatimuksen mukaan ja on korkeampi kuin Helsingin kaupungin perimät tonttivuokrat. Koska Kaupunkivillojen ja Arielin tonttien myyntihinnat ovat suhteelliset korkeat, niitä ei voida myydä kokonaisuudessaan sijoittajataholle, vaan n. 20 % tonttiosuus hankittaisiin suoraan asunto-osakeyhtiöiden omistukseen.

Asunto Oy Helsingin Ariel:

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat 16.968.728 euroa (4.762 e/asm²).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 7,1 % (314 e/asm², kustannustaso 4/2014, RI = 107,3).



Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja ns. Hypo-mallin mukainen asuntoyhtiön osuus omistustontin hinnasta, muodostuu hankinta-arvoksi 5 664 e/asm2.

Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat:

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 7.174.677 euroa (5.007 e/asm2).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 6,4 % (301 e/asm2, kustannustaso 4/2014, RI = 107,3).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja ns. Hypo-mallin mukainen asuntoyhtiön osuus omistustontin hinnasta, muodostuu hankinta-arvoksi 5.860 e/asm2.

AH-tontti 10589/13:

Yhteispiha toteutetaan Kalastaman Palvelu Oy:lle.

Yhteispiha toteutetaan Kalasataman Palvelut Oy:lle. Kalasataman Palvelut Oy vastaa yhteispihan rakentamisen kustannuksista 700.000 euroa.

Urakkatarjoukset ylittävät rakennusosa-arvion ja ne tulisi hylätä. Suunnitelmiin tulisi tehdä hintaa alentavia muutoksia sekä myytävien asuntojen keskipinta-alan pienentämismahdollisuudet tulee tutkia. Urakoitsijan valintaa valmisteltaessa tulisi voida tarvittaessa käyttää neuvottelumenettelyä tai suora hankintamenettelyä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus