



24.06.2015

Tj/7

## § 99

### Heka Oulunkylä Kustaankartanon talot D ja E ER peruskorjauksen kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2015-007119 T 02 08 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Heka Oulunkylä Kustaankartanon talot D ja E ER peruskorjauksen kokonaisurakkasopimuksen Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 13.134.800,00 euroa, kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Vesa Nevala, projektipäällikkö, puhelin: 310 32305  
vesa.nevala(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailu
- 3 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantaminen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

#### Otteet

<b>Ote</b> Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet	<b>Otteen liitteet</b> Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus
---	---

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuosina 1953 - 1954 ja sijaitsee Oulunkylässä Kustaankartanon alueella, tontilla 28169/5, osoitteessa Oltermannintie 32. Kohteessa on kaksi vanhainkotitoiminnassa palvelutta



3 -kerroksista rakennusta. Peruskorjauksen yhteydessä toiminta muutetaan palveluasumiseksi. Kohteeseen tulee kuusi 15 asukkaan ryhmäkotia eli yhteensä 90 palveluasumispaikkaa (5249,5 htm<sup>2</sup>). Lisäksi E -rakennuksen pohjakerros muutetaan palvelukeskukseksi.

Peruskorjaus sisältää mm. vesikatteen ja ikkunoiden uusimisen, parvekkeiden uusimisen, julkisivun osittaisen korjaamisen, tilojen muutoksia ja kaikkien pintarakenteiden uusimisen. Kaikki talotekniikka modernisoidaan, ilmanvaihto uusitaan koneelliseksi tulo-poistojärjestelmäksi varustettuna lämmön talteenotolla. Pihat ja kulkuväylät kunnostetaan ja salaojitus rakennetaan osittaisesti.

Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt Brunow & Maunula Oy:n luonnospiirustukset 19.11.2014.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydytetyt urakkatarjoukset on avattu 10.6.2015.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
- YIT Rakennus Oy
- Rakennus Oy Wareco
- Rakennus Oy Antti J. Ahola
- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- Consti Julkisivut Oy
- Lujatalo Oy

Tarjous saatiin YIT Rakennus Oy:ltä, Rakennus Oy Warecolta, Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:ltä ja Lujatalo Oy:ltä.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten perusteella lasketut, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hyväksyttäväksi esitettävät peruskorjauskustannukset ovat 15.140.497 euroa (2.884 e/htm<sup>2</sup>).

Urakkatarjousten perusteella lasketut peruskorjauskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 16,6 % (725 e/htm<sup>2</sup>, kustannustaso 4/2015, RI = 108,3).

Peruskorjauskustannukset jaetaan kahteen luokkaan seuraavasti:

- käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvat kustannukset 2.018 e/htm<sup>2</sup>



- teknisen ja/tai toiminnallisen laatutason nostamisesta aiheutuvat kustannukset (mm. hissien uusiminen, koneellinen ilmanvaihto, tulo-poistojärjestelmä, uudet ikkunat ja parvekkeiden ovet, tilajakomutukset, yleiskaapelointi) 866 e/htm<sup>2</sup>.

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus peruskorjauskustannuksista on 11,8 % (340 e/htm<sup>2</sup>).

Kun laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon, on korjausaste 69,5 %.

Rahoitussuunnitelma:

- korkotukilaina	7.330.400 e
- erityisryhmien investointiavustus	4.886.934 e
- arvonalisäveropalaus	2.932.163 e
Rahoitus yhteensä	15.149.497 e

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Kohteelle myönnetty korkotukilainavaraus on voimassa 31.5.2016 saakka.

Peruskorjaus on suunniteltu aloitettavaksi syksyllä 2015.

Päätös on ehdollinen, kunnes Helsingin kaupungin asunnot Oy tekee investointipäätöksen ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hintapäätöksen.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Vesa Nevala, projektipäällikkö, puhelin: 310 32305  
vesa.nevala(a)att.hel.fi

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailu
- 3 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantaminen

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,



24.06.2015

Tj/7

---

kaupunginhallitus