



26.11.2012

Kj/4

## § 1327

### **Valtuutettu Pekka Saarnion toivomusponsi: Mahdollisuudet vaikuttaa rakentamisen laatuun ja rakennusalan markkinoihin perustamalla oma rakennustuotantoyksikkö**

Pöydälle 26.11.2012

HEL 2011-009187 T 00 00 03

## **Päätös**

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

### **Esittelijä**

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

### **Lisätiedot**

Hannu Kurki, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36285  
hannu.kurki(a)hel.fi

## **Otteet**

### **Ote**

Ponnen ehdottaja valtuutettu  
Pekka Saarnio

### **Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto,  
täytäntöönpano

## **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättänee merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän toivomusponnen (Pekka Saarnio) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajille sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

## **Esittelijä**

Käsitellessään 16.11.2011 ehdotusta talousarvioksi vuodeksi 2012 ja taloussuunnitelmaehdotusta vuosille 2012 -2014 kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen.

”Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää mahdollisuudet vaikuttaa rakentamisen laatuun ja rakennusalan markkinoihin perustamalla oma rakennustuotantoyksikkö.” (Pekka Saarnio 46-13)

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.



Esittelijä toteaa, että kaupunki perusti vuoden 2009 alusta oman rakennustuotantoyksikön (rakentamispalvelu). Uuteen rakentamispalveluun siirrettiin rakennusviraston HKR Ympäristötuotannon ja HKR-Tekniikan sekä kiinteistöviraston geoteknisen osaston mittaustoiminnan tehtävät, henkilöstö ja kalusto. Lisäksi Helsingin Satamalta siirrettiin satama-alueiden kunnossapitotöitä hoitava henkilöstö.

Tavoitteena muutoksessa on ollut selventää eri toimijoiden rooleja ja vastuita eriyttämällä tilaajat ja tuottajat eri virastoihin ja eri lautakuntien alaisuuteen.

Lisäksi organisaatiomuutoksen keskeisinä tavoitteina oli lisätä tehokkuutta ja taloudellisuutta kaupungin hoitamissa rakentamis- ja kunnossapitotehtävissä, selkeyttää eri virastojen rooleja omistajahallinnon, isäntähallinnon ja rakentamisen ja ylläpidon tuotantotehtävissä, tehostaa rakentamiseen ja ylläpitoon kohdistuvaa toimintojen ohjausta ja lisätä rakentamis- ja ylläpitotehtävien toimintavarmuutta, parantaa edellytyksiä rakentamisen muuttuviin tarpeisiin varautumiseen sekä parantaa edellytyksiä työvoimapulaan varautumiseen

Starassa on noin 1600 työntekijää ja sen liikevaihto oli vuonna 2011 noin 260 miljoonaa euroa

Starassa tehtiin vuoden 2011 alusta organisaatiouudistus, jossa Stara jaettiin kahdeksaan osastotaseiseen yksikköön: kolme kaupunkitekniikkaosastoa (itäinen, pohjoinen, läntinen), talonrakennusosasto, ympäristöhoito, geopalvelu, logistiikka ja hallinto.

Rakentamisen korjauspalveluja tuottavan Stara Talonrakennuksen liikevaihto vuonna 2011 oli 84 miljoonaa euroa. Vuosi oli poikkeusvuosi kaupungin investointien kannalta. Talonrakennuksen normaalitaso on noin 60 miljoonaa euroa. Suurin asiakas on kiinteistöviraston tilakeskus ja sen osuus Staran liikevaihdosta on noin 95 %.

Stara Talonrakennuksessa on keskimäärin 360 työntekijä, joista tuntipalkkaisia 270 ja kuukausipalkkaisia 90. Menoista 60 % on palveluhankintoja, palkkojen ja sivukulujen osuus noin 23 % ja materiaalihankintojen osuus noin 9 %. Stara Talonrakennuksella on 160 sopimustoimittajaa.

Stara Talonrakennuksessa on kaksi toimistotason yksikköä: Rakennusprojektit ja Konepaja.

Rakennusprojektien liikevaihto oli noin 31 miljoonaa euroa. Vuoden aikana oli käynnissä 430 hanketta. Vuoden aikana valmistui 360



hanketta. Suurin osa hankkeista oli kustannuksiltaan yli 500 000 euroa. Hankkeista alle 10 prosenttia oli arvoltaan alle 30 000 euroa.

Konepajalla on yksittäisiä hankkeita 5000-6000 kappaletta. Hankkeet vaihtelivat alle 1 000 euron hankkeista aina 1,5 miljoonaan euron hankkeeseen. Suurin osa hankkeista oli arvoltaan alle 100 000 euroa. Jatkossa on tarkoitus, että Konepaja erikoistuu pieniin hankkeisiin.

Stara Talonrakennus pitää vahvuutenaan löytää ratkaisuja, jotka alentavat jo suunniteltujen kohteiden kustannuksia. Sillä laaja puitesopimusurakoitsijaverkosto, johon kuuluu 160 urakoitsijaa. Stara pystyy puitesopimustoimittajien avulla tuottamaan kilpailukykyisiä tarjouksia. Lisäksi vahvuutena on kaupungin kiinteistöjen tuntemus ja käyttäjäorganisaatioiden toiminnan tuntemus. Esimerkiksi sairaaloissa ja kouluissa osataan toteuttaa korjaustyöt minimoiden käyttäjälle aiheutettujen häiriöiden määrä.

Kaupungin toimitilojen omistaja, kiinteistöviraston tilakeskus, käyttää Inhouse-palvelujen tuottajana Stara Talonrakennusta silloin, kun 1) kohde on pieni ja sen kilpailuttamisesta saatava kustannushyöty on pienempi kuin kilpailuttamisen transaktiokustannukset, 2) korjattavaan kohteeseen liittyy riskejä, jotka ulkopuolinen urakoitsija hinnoittelisi ja jotka eivät välttämättä toteudu, jolloin hyöty jää kaupungille tai 3) kun korjaus täytyy toteuttaa nopeasti hätäkorjauksena esimerkiksi vesivahingon tai tulipalojen vahinkoja selvitetessä.

Toimitilojen uudisrakentamiskohteissa ja suurissa korjauskohteissa tilakeskuksen linjaus on, että se käyttää kilpailutettuja urakoitsijoita, jolloin Stara Inhouse-tuottajana ei ole mukana urakkakilpailussa. Kilpailutuksella saadaan suurin taloudellinen hyöty näissä kohteissa.

Rakentamisen laatu syntyy hyvästä suunnittelusta ja toteutuksesta, valvonnasta, laadun arvioinnista sekä laadun parantamiseen liittyvästä kehitystyöstä.

Keskeisiä keinoja parantaa rakentamisen laatua ovat: 1) hankesuunnittelun kehittäminen, 2) suunnittelun ohjauksen kehittäminen, 3) pyrkimys käyttää yksinkertaisia, koeteltuja suunnitteluratkaisuja ja hyväksi koettuja materiaaleja ja rakenneratkaisuja, 4) urakkavaiheen aikaisen valvonnan lisääminen ja 5) kehittämällä urakoiden vastaanottoa esim. siten, ettei oteta vastaan keskeneräisiä kohteita. Toimitilarakentamisessa hankeohjausryhmä koordinoi hankeinvestointien toteuttamista ja hankkeiden kustannustasoa.

Kaupunki investoi vuosittain toimitiloihin yhteensä noin 200 milj. euron arvosta. Siitä oman toiminnan osuus noin 30 %.



Vuoden 2012 lopulla valmistuu selvitys Staran perustamisen vaikutusten arvioinnista.

Kaupungin asuntorakentamisessa Asuntotuotantotoimiston kokemus urakka-tarjouksista on, että korjausrakentamisessa saadaan tarjouksia riittävästi viidestä kuuteen kappaletta. Uudisrakennuspuolella urakkatarjouksia saadaan keskimäärin 2,5 tarjouspyyntöä kohden.

Helsingin kaupungin oman omakustannusperusteisesti toimivan vuokrataloyhtiön Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kiinteistökannan vuotuinen kuluma on 120 – 130 milj. euroa. Asuntotuotantotoimisto toimii rakennuttajana ja toteuttaa suurimpia peruskorjauksia yhteensä noin 70 milj. euron edestä. Alueelliset isännöintiyritykset korjaavat itse kilpailutettujen puitesopimisten kautta noin 45 milj. euron edestä. Asuntorakentamisen aravasäännöissä edellytetään rakennusurakoiden kilpailuttamista.

Kaupungin omien toimitilojen omistamiseen liittyvien rakennusinvestointien toteuttamisesta saadun kokemuksen mukaan kaupungin oma rakennusyksikkö ei olisi kilpailukykyinen uudisrakentamispuolella eikä suurissa korjausrakentamiskohteissa. Kaupungin oman rakennusyksikön perustamiseen kilpailuille markkinoille liittyy suuria riskejä.

Esittelijä toteaa, että käsitys rakennusalan markkinoiden toimivuudesta syntyy urakkakilpailuista sekä oman rakennuspalveluja tuottavan Staran ja ulkopuolisten urakoitsijoiden toiminnan vertailusta. Esittelijä ei pidä perusteltuna tässä vaiheessa perustaa asuntorakentamiseen erikoistunutta yksikköä sen perustamiseen liittyvien riskien vuoksi, koska toimitaan kilpailuilla markkinoilla toisin kuin käytettäessä Stara Talonrakennusta Inhouse-tuottajana kaupungin omien toimitilojen korjausrakentamisessa. Kaupungin rakentamisen laatua kehitetään arvioimalla ja uudistamalla omistamisen, rakennuttamisen ja rakentamisen toimintaprosesseja.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Hannu Kurki, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36285  
hannu.kurki(a)hel.fi

Otteet

**Ote**

Ponnen ehdottaja valtuutettu  
Pekka Saarnio

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto,  
täytäntöönpano



26.11.2012

Kj/4

---

**Tiedoksi**

Kaupunginvaltuusto

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566