

**OLYMPIASTADIONIN PERUSPARANNUS- JA UUDISTAMISHANKE 2012-2020
Lisärahoitustarpeen ja kustannusten nousun taustaa sekä perustelut****Taustaa**

Helsingin Olympiastadionin perusparannus- ja uudistamishankkeen kokonaiskustannuksiksi oli 3.11.2014 päivätyn hankesuunnitelman pohjalta arvioitu 209 milj. euroa. Sopijapuolet, Suomen valtio ja Helsingin kaupunki, rahoittavat ja vastaavat hankkeen hyväksyttävistä ja todellisista arvonlisäverottomista toteuttamiskustannuksista yhtä suurin osuuksin.

Helsingin kaupunginvaltuusto on päätöksessään § 47/11.2.2015 hyväksynyt hankesuunnitelman ja päättänyt lisäyksen tekemisestä Helsingin Olympiastadionin perusparannushankkeen rahoittamista koskevaan, Suomen valtion kanssa solmittuun, yhteistyösopimukseen. Valtio ja kaupunki osoittivat keskinäisen, rahoitusosuuksien korottamista koskevalla lisäyksellä (5.9.2017) alkuperäiseen yhteistyösopimukseen (13.3.2013) hankkeen toteuttamiskustannuksiin molemmat enintään 130,5 M€ eli yhteensä 261 M€.

Stadion-säätiö vastaa hankesuunnitelman mukaan Olympiastadionin varustamisesta ja varainhankinnasta yritys yhteistyökumppaneilta ja yksityisiltä lahjoittajilta yhteensä 7 M€:n erillisen varustamisbudjetin mukaisesti.

Olympiastadion on suunniteltu toiminnallisesti korkeatasoiseksi ja joustavaksi kokonaisuudeksi, joka vastaa tulevien vuosikymmenten tarpeita. Suunnitelmien mukainen Olympiastadion on esteetön, turvallinen, toimiva ja tunnistettava. Olympiastadionin tarveselvitys 2012 ja hankesuunnitelma 2014 perustuvat huolelliseen taustatyöhön: kattavaan kuntotutkimukseen 2009-2010, rakennushistorialliseen selvitykseen 2009-2010, Stadion-säätiön tulevaisuustyöhön 2010, paikalla tehtyyn inventointiin ja Stadionin sidosryhmien laajaan kuulemiseen.

Olympiastadionin perusparannus- ja uudistamishankkeen hankesuunnitelma on yhteisesti valmisteltu ja hyväksytty toteuttamaan parhaalla mahdollisella tavalla suuren yleisön, tapahtumajärjestäjien, suur tapahtumien, kaupunkilaisten ja vierailijoiden tarpeita. Uudistetun Olympiastadionin tapahtumien arvioidaan luovan vuosittain noin 1150 työpaikkaa ja tuovan 132 miljoonaa euroa tuotantovaikutuksia. Vuosittaisiksi aluetaloudelliseksi vaikutuksiksi arvioidaan 80 miljoonaa euroa.

Hyväksytyin hankesuunnitelman mukainen toteutus:

⇒ **rakennuttajan arvio hankkeen lopullisista kustannuksista on 336,873 M€**

Rakennuttajan arvion mukaan hankkeen lopulliset kokonaiskustannukset nousevat 336,873 M€:oon. Hankkeelle myönnetty hankesuunnitelman 2014 mukainen rahoitus (261M€) ylittyy näin 75,873 M€:lla.

Kustannusten nousun syyt esitetään seuraavilla sivuilla tarkemmin, mutta pelkästään tarjoushintaindeksin vaikutus urakkatarjouksiin on ollut hankkeen alusta saakka (2013-2020) laskien +51 M€ ja 261 M€ rahoituspäätöksen jälkeen +34 M€.

Rakennuttajan selvitys kustannusten nousun syistä ja lisärahoituksen tarpeesta:

1) Rakentamispäätös tehtiin 261 M€ budjetilla:

- Perustui saatuihin projektinjohtourakoiden tarjouksiin
- Ei sisältänyt erillistä varausta projektinjohtourakoiden tavoitehinnan muutoksiin
- Penkkiurakkaa ei ollut vielä kilpailutettu, eikä penkkityyppiä valittu
- Suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset oli arvioitu silloisen aikataulun mukaisesti
- Maanrakennus- ja louhintaurakka oli kesken ja lopulliset toteutuneet kustannukset selvisivät myöhemmin
- Merkittävimmät syyt kustannusten noususta 209 M€ => 261 M€:
 - yleinen kustannustason nousu
 - katosten teräsmäärän kasvu
 - katoksen takia mantteloitavien rakenteiden moninkertaistuminen
 - manttelointityö osoittautui koekorjauksen yhteydessä huomattavasti vaikeammaksi ja kalliimmaksi kuin oli arvioitu
 - nykyisen itäsivun katoksen rakennekorkeutta on jouduttu suunnitelmissa kasvattamaan, vastaamaan uusien katosten rakennekorkeutta. Tämän vuoksi vanha katos joudutaan purkamaan lähes kokonaan teräsristikoita ja pilareita lukuun ottamatta. Katosten korkeamman rakennekorkeuden vuoksi julkisivua joudutaan korottamaan 2,5m kaarteiden ja itäsivun osalla
 - hankkeen laajuus kasvoi jatkosuunnittelun aikana, pääosin tarvittavien teknisten tilojen ja teknisten reittien vuoksi
 - peruskorjattavien lohkojen korjausaste on kasvanut mm. sisäilma- ja kosteusvaurioiden löytymisen vuoksi. Uusittavien runkorakenteiden, vaipan rakenteiden ja tilaosien uusimisen laajuus on kasvanut, johtuen myös manttelointien merkittävästä lisääntymisestä
 - Em. muutosten vaikutus työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksiin

2) Rakennustekninen projektinjohtourakka (PJU):

- Kyseessä laskutyöurakka, jossa tilaaja maksaa kustannukset tositteisiin perustuen todellisten kustannusten mukaisesti urakan kattohintaan asti
- Lopullisten toteutuskustannusten alittaessa tavoitehinnan, alittumisesta maksetaan urakoitsijalle tavoitepalkkio
- Lopullisten toteutuskustannusten jäädessä tavoite- ja kattohintojen väliin, urakoitsija joutuu maksamaan osan kustannuksista tilaajalle urakkasopimuksessa sovitussa suhteessa
- Lopullisten toteutuskustannusten ylittäessä kattohinnan, maksaa urakoitsija kokonaisuudessaan ylittävät kustannukset

- Tilaaja maksaa pj-urakoitsijalle projektinjohtopalkkion, joka sisältää korvauksen mm. seuraavista kustannuksista ja vastuista: yleiskulut, riski, kate, PJU:n vastattavat takuukustannukset vakuuskustannukset, keskuskonttorikulut, PJU:n keskushallinnon johto- ja projektihenkilöstön kulut
- Lisä- ja muutostyöt muuttavat tavoitehintaa, muutokset lasketaan omakustannushinnoittelun mukaan.

3) Tavoitehintaa nostaneet asiat:

- Paljastuneet rakenteet eivät olleet kaikilta osin sen mukaisia, mitä oli ennakkoon oletettu
- On löytynyt rakenteita, joita ei näy vanhoissa suunnitelmissa
- Rakenteet olivat ennakkotutkimuksia huonommassa kunnossa ja/tai tarvittava korjauslaajuus on suurempi
- Kalliopintojen korot eivät olleet ennakkotietojen mukaisissa koroissa, kallion laatu oli huonompaa, mitä ennakkotutkimukset olivat antaneet odottaa
- Sopimusvaiheen luonnospiirustusten ja/tai alustavien toteutussuunnitelmien työpiirustuksiksi päivittymisestä johtuvia määrämuutoksia (esim. teräsmäärämuutokset)
- Rungas lisä- ja muutostöiden määrä on vaikuttanut urakka-aikaan
- Lisäykset- ja muutokset ovat olleet luonteeltaan sellaisia, että ne on ollut pakko toteuttaa, jotta peruskorjaustyö kokonaisuudessaan voidaan toteuttaa loppuun asti valmiiksi.

4) Hankesuunnitelman mukaisia kustannuksia (261 M€ => 336,873M€) nostavat aiheet, yhteensä +75,873 M€:

A) Rakennuttaminen ja muut rakennuttajan kustannukset + 1 074 000€

- Alkuperäisen aikataulun viivästyminen on lisännyt rakennuttajan kustannuksia. Resurssit ovat sidottuna hankkeeseen 1,5 vuotta kauemmin.
- Taloteknisten liittymien kustannuksen ovat olleet arvioitua suuremmat.

B) Suunnittelu + 800 000€

- Alkuperäisen aikataulun viivästyminen on lisännyt suunnittelun kustannuksia. Resurssit ovat sidottuna hankkeeseen kauemmin.
- Lisä- ja muutostyöt ovat aiheuttaneet lisäsuunnittelun tarvetta.
- Hankkeen vaikeudesta johtuen kohteen suunnittelun määrä on ollut oletettua suurempi.

C) Maarakennus- ja louhintaurakka + 1 756 000€

- Vanhan kallion lujitukseen liittyvät sidotut määrät ylittyivät.
- Kallion rikkonaisuudesta sekä tärinäraja-arvoista johtuen louhintamenetelmiä jouduttiin muuttamaan hitaammiksi ja kalliimmiksi.
- Vanhan rakennuksen tuennat rakennuksen alla louhittaessa lisääntyivät.
- Purkutöiden määrät lisääntyivät.

D) Rakennustekninen projektinjohtourakka yht.**+ 62 333 000€****• Tavoitehinnan muutokset**

- Aikataulun siirtyminen
- Lukuisista muutostöistä on aiheutunut häiriö- ja ryntäyskustannuksia urakkaan kuuluneisiin suoritteisiin
- Katoksen laakeroinnin ja rimoituksen muutokset sekä katosrungon työnaikaisten tuntuojen muutokset ja lisäykset
- Betonirakenteiden muutokset ja määrien lisääntyminen niin peruskorjaus- kuin uudislohkoilla
- Lisääntynyt louhinta, vanhan kallion vahvistus sekä kallion huonosta laadusta aiheutuneet perustustapamuutokset
- CD-lohkon kosteusvaurioituneet rakenteet sekä vaurioituneet betonirakenteet
- Rakenteiden tiivistyskorjaukset
- Taloteknisten reittien vaatimat purku-, louhinta- ja muut työt
- Julkisivutöiden muutokset
- Vanhojen suojeltujen ikkunoiden ja ovien korjausaste on kasvanut merkittävästi oletetusta
- Edellä on mainittu suurimmat yksittäiset aiheet. Kaikkiaan rakennustekniseen projektinjohtourakkaan on tullut tavoitehinnanmuutosaiheita 236 kpl.

• Tavoitehintaan kuuluva muutossuunnittelu

- Big Room toiminta ei kuulunut alkuperäisiin suunnittelusopimuksiin
- Suunnittelijat ovat laatineet vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja, joilla on pyritty hakemaan kustannustehokkaampia toteutusratkaisuja
- Rakennesuunnittelija on ollut työmaalla käytettävissä lähes päivittäin. Tällä on pystytty reagoimaan ongelmiin pikaisesti ja edistetty työmaan etenemistä

• Kiinteän palkkion korotus

- Urakkasopimuksen mukaisesti urakoitsija on oikeutettu kiinteän palkkion korotukseen aikataulun siirtymisestä sekä laajuuden oleellisesta muutoksesta.

E) LVIA- ja sähkö- projektinjohtourakat yht.**+ 4 735 000€****• Tavoitehinnan muutokset**

- Aikataulun siirtyminen sekä ryntäyskustannukset aikatauluviiveiden minimoimiseksi
- Suojellun putkipatterin uusiminen
- Tonttiliittymien muutokset
- Suojeltujen pattereiden kunnostus
- Virve-sisäpeittojärjestelmän muutokset
- Katsomon lisäkaiuttimet
- Edellä on mainittu suurimmat yksittäiset aiheet. Kaikkiaan taloteknisiin projektinjohtourakoihin on tullut tavoitehinnanmuutosaiheita 331kpl.

• Kiinteän palkkion korotus

- Urakkasopimuksen mukaisesti urakoitsija on oikeutettu kiinteän palkkion korotukseen aikataulun siirtymisestä sekä laajuuden oleellisesta muutoksesta.

F) Penkkien erillisurakka + 146 000€

- Innovaatiokilpailutuksen kautta tehty hankinta
- Palkkio kahdelle muulle kilpailutuksessa mukana olleelle toimijalle

Muut hyväksytyt kustannukset edellisten lisäksi yht.	+ 5 029 000€
• Turvaporttihankinta perustustöineen	+ 800 000€
• Tornin sisäpuolinen kunnostus	+ 216 000€
• Caverion Suomi Oy:n hyvitysmaksu	+ 513 120€
• Vastaanoton jälkeiset, toiminnan edellyttämät, välttämättömät muutostyöt	+ 3 500 000€

Turvaporttien käyttäminen on Euroopan jalkapalloliiton (UEFA) ehdoton vaatimus jalkapallon MM- tai EM- karsintaottelujen pelaamiseksi tai arvokisojen ja -ottelujen saamiseksi Olympiastadionille. Lisäksi turvaportit on kirjattu eurooppalaiseen standardiin (EN 13200-7:2014), joka on myös vahvistettu suomalaiseksi kansalliseksi standardiksi otsikolla ”Katsomot ja niitä ympäröivät alueet. Osa 7: Sisääntulo- ja poistumiselementit ja -reitit”. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että turvaportteja on käytettävä kaikissa Olympiastadionin suurtaapahtumissa. Olympiastadionia ei voi ottaa suurtaapahtumakäyttöön ilman turvaporttihankintaa.

Tornin sisäpuolinen kunnostus oli välttämätöntä tehdä, jotta tornin voitiin avata vierailijakäyttöön osana Stadionin kierrosta. Tornivierailut ja stadion- kierrokset tuovat merkittävän osan Olympiastadionin toiminnan tuotoista.

Näiden seikkojen vuoksi Stadion-säätiö ehdotti 18.10.2019 rahoittajille (Suomen valtio ja Helsingin kaupunki), että turvaporttien hankkiminen ja tornin kunnostus vierailijakäyttöön sisällytetään osaksi Olympiastadionin perusparannus- ja uudistamishanketta. Sekä Suomen valtio (26.11.2019) että Helsingin kaupunki (9.12.2019) hyväksyivät ehdotuksen.

Näiden muiden hyväksytyjen kustannusten (tornin sisäpuolen korjaus 216 000€, turvaporttien hankinta perustustöineen 800 000€, Caverion Suomi Oy:n hyvitysmaksu 513 120€ sekä vastaanoton jälkeiset muutostyöt 3 500 000€) jälkeen, kokonaiskustannukset nousevat yhteensä **336 873 000 euroon** ja lisärahoitustarve näin ollen on yhteensä **75 873 000€**.

Helsingissä 28. pñä joulukuuta vuonna 2020

STADION-SÄÄTIÖ SR

Nasima Razmyar (hallituksen puheenjohtaja)

Ari Kuokkanen (toimitusjohtaja)