



18.01.2023

Ärende/11

§ 12

Höjning av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Kallion lukios skolhus

HEL 2022-012211 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände att maximipriset i projektplanen för ombyggnaden av Kallion lukios skolhus höjs med 4 000 000 euro exklusive mervärdesskatt, så att de sammanlagda kostnaderna för projektet efter höjningen uppgår till högst 21 129 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i december 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Kustannusarvio UKA 10.10.2022 Kallion lukion perusparannus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Den godkända projektplanen

Stadsfullmäktige har godkänt 13.6.2018 § 180 att maximipriset i projektplanen för ombyggnaden av Kallion lukios skolhus är 12 270 000 euro på den kostnadsnivå som rådde i september 2017.

Maximipriset i projektplanen för ombyggnaden av Kallion lukios skolhus höjdes i stadsfullmäktige 3.11.2021 § 330 så att maximipriset för byggnadskostnaderna var 17 129 000 euro exklusive mervärdesskatt på den kostnadsnivå som rådde i december 2019.

Kostnadsändringarna och orsakerna till dem

I början av ombyggnaden av Kallion lukios skolhus sommaren och hösten 2020, då arbetet var i rivningsskedet, kom man överens om stora



tilläggsarbeten. Man ansåg det vara ändamålsenligt att lägga dem till arbetshelheten för att se till att ombyggnaden som helhet var hållbar på lång sikt.

Man kom överens om att utföra de stora tilläggsarbetena enligt den s.k. självkostnadsprincipen eftersom det inte var möjligt att planera arbetenas innehåll och omfattning i förväg så noggrant att entreprenören för varje delarbete kunde ge ett bindande anbud om mer- och ändringsarbeten till ett fast pris. För att göra upp tillräckligt noggranna planer skulle det ha krävts stora undersökande rivningsarbeten. Detta var inte möjligt inom den överenskomna tidsplanen för de tillfälliga lokalerna.

I enlighet med självkostnadsförfarandet uppgav huvudentreprenören en prisuppskattning för de ovannämnda mer- och ändringsarbetshelheterna, och utifrån de priserna startade sedan höjningsprocessen för maximipriset.

Stadsmiljösektorns lokalservice utarbetade en kalkyl våren 2021. Enligt den var höjningsbehovet av maximipriset på basis av de dåvarande mer- och ändringsarbetenas kostnader utan indexjustering 3 900 000 euro. Stadsfullmäktige godkände 3.11.2021 § 330 en höjning av maximipriset på basis av kalkylen. Den godkända höjningen av maximipriset baserade sig på en slutkostnadsprognos, eftersom en del av de självkostnadsbaserade mer- och ändringsarbetena fortfarande pågick under höjningsprocessen och en ekonomisk slutrapport för att utreda de faktiska slutliga kostnaderna ännu inte kunde göras.

Under slutet av år 2021 upptäcktes att de kostnadsreserveringar man gjort på våren för halvfärdiga mer- och ändringsarbeten inte skulle komma att räcka till. Att mer- och ändringsarbetena inte var färdiga ledde dessutom till att ombyggnadsprojektets projekttid förlängdes med fem månader. Förlängningen hade avsevärda kostnadseffekter.

Ombyggnaden blev färdig i februari 2022. Projektpersonalen, dvs. projektkonomin, övervakaren, byggherrekonstruktionen och projektledaren, följde med mer- och tilläggsarbetena enligt byggherrens normala process med hjälp av de system som finns till hands.

I enlighet med självkostnadsförfarandet var de av huvudentreprenören framlagda slutliga kostnaderna för mer- och ändringsarbetena kända först då arbetet var mottaget och godkänt. Därför kände man till de slutliga kostnaderna för ombyggnaden av Kallion lukios skolhus först i början av 2022.

Ekonomisk slutrapport



Eftersom de slutliga kostnaderna var större än i andra motsvarande krävande ombyggnadsentreprenader, utredde stadsmiljösektorns lokalservice orsakerna till kostnadsökningen med projektets byggkonsult, övervakare, projektekonomi och projektledare. Lokalservicen lät en oberoende sakkunnig göra en jämförande kostnads kalkyl över en del av mer- och ändringsarbetena. Eftersom huvudentreprenörens fakturering av mer- och ändringsarbetena avvek från andra jämförbara kostnadsberäkningar försökte lokalservicen under våren 2022 få ner kostnaderna genom att förhandla med huvudentreprenören. Att i efterhand skilja de faktiska kostnaderna för mer- och ändringsarbetena från projektets helhetskostnader på ett pålitligt sätt och ostridigt har visat sig vara mycket svårt.

Lokalservicen och huvudentreprenören kom inte överens om de slutliga kostnaderna för mer- och ändringsarbetena vid den ekonomiska slutrapporteringen gällande ombyggnaden av Kallion lukios skolbyggnad sommaren 2022. Parterna var inte ense då tillfället avslutades. Kravet som huvudentreprenören framförde i den ekonomiska slutrapporten var sammanlagt 4 100 000 euro exklusive mervärdesskatt. Lokalservicen har efter sommaren 2022 förhandlat aktivt med huvudentreprenören om den omtvistade andelen och man har preliminärt kommit överens om att sänka den med cirka 800 000 euro. Efter jämkningen är huvudentreprenörens krav högst 3 240 000 euro.

Utvecklingsåtgärder i fortsättningen

Inom servicehelheten Byggnader och allmänna områden genomfördes i början av 2021 en omorganisering där man slog samman operativa funktioner i lokalprojektens förberedelse-, verkställande- och underhållsfaser till en enda tjänst (Lokalservice). De problem i samband med kostnadsuppföljningen av mer- och ändringsarbetena som kom fram i den ekonomiska slutrapporten gällande ombyggnaden av Kallion lukios skolhus visar, att kostnadsuppföljningens uppgifter och ansvar måste utvecklas i fråga om byggherrekonsultens och övervakningens uppdraagsbeskrivningar, i fråga om förfaranden inom stadens projektekonomi och styrning, och i fråga om datasystem. Man bör utveckla tillämpningen av särskilt självkostnadsförfarandet och i anslutning till det även olika gottgörelseförfaranden i samband med mer- och ändringsarbeten och i byggplatsrutiner.

För att främja utvecklingen har lokalservicen hösten 2022 konkurrensetsatt fastighets- och projekthanteringssystemen. Som en del av dem förnyas även kostnadsuppföljningen. De nya systemen tas i bruk i början av 2023 och vidareutvecklas under loppet av år 2023.



18.01.2023

Ärende/11

Dessutom har man upptäckt ett behov att utveckla förfarandena och modelldokumenterna för anbudsbegäran vid ombyggnadsprojekt. Förfarandet har redan bearbetats under ombyggnaderna av Tehtaanpuiston ala-aste och Taivallahden peruskoulu. Riskerna för mer- och ändringsarbeten minskade då man redan i planeringsskedet såg till att rivningsarbetet genomfördes som en skild entreprenad före konkurrensutsättningen av den egentliga entreprenaden. På så sätt kan man minimera de risker som dolda konstruktioner för med sig. Förfarandet kunde inte tillämpas på ombyggnaden av Kallion lukios skolhus. En förutsättning för ett sådant förfarande är att de tillfälliga lokalerna möjliggör en generös tidsplan.

Projekt- och entreprenadformerna vidareutvecklas för att de ska lämpa sig för ombyggnads- och reparationsprojekt. Problemen i samband med hanteringen av mer- och ändringsarbetena visar att det inte alltid är helhetsekonomiskt lönsamt att huvudsakligen enligt självkostnadsprincipen överföra riskerna till beställaren.

Projektkostnader

Projektets godkända maximipris exklusive mervärdesskatt var vid tidpunkten för beställningen 12 270 000 euro på kostnadsnivån för september 2017 (THI 100,8) och maximiomfattning 4 378 brm².

Efter höjningen av projektets andra maximipris kommer det nya maximipriset i entreprenadsskedet att vara 21 129 000 euro exklusive mervärdesskatt på kostnadsnivån för december 2019.

Finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2023–2032 har inga anslag reserverats för projektet för år 2023. På grund av höjningen av maximipriset ökar behovet av anslag för 2023 med cirka 4 miljoner euro. Höjningen av maximipriset finansieras inom ramen för byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt från anslagen för ospecificerade reparationsprojekt och tillfälliga lokaler.

Befogenheter

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi



18.01.2023

Ärende/11

Bilagor

1 Kustannusarvio UKA 10.10.2022 Kallion lukion perusparannus

Bilagematerial

1 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.01.2023 § 10

HEL 2022-012211 T 10 06 00

Påttös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 4 000 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 21 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Kirsi Remes

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.11.2022
§ 114

HEL 2022-012211 T 10 06 00

Esitys



18.01.2023

Ärende/11

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesunnitelman enimmäishinnan korottamista 4 000 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 21 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

Käsittely

03.11.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi