



§ 5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/673 497, Puutarhakatu 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 844 000 eurolla arvonlisäverottomana siten että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 12 093 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jukka Forsman, rakennuttamispäällikkö, puhelin: 310 38484
jukka.forsman(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen lähtökohtana on ollut kaikkien tilojen saneeraustöiden lisäksi sisäilman laadun parantaminen ja talotekniikan nykyaikaistaminen. Perusparannuksessa rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnallisuutta muutetaan opetussuunnitelmien toteutusta vastaaviksi.

Hankkeen rakentamistyöt on käynnistetty kesäkuussa 2016. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden li-



säksi muutostöitä, joita ei ole voitu suunnitteluajana tutkia ja määritellä. Muutostöiden määrä on lisääntynyt merkittävästi 18 kuukautta kesäteen työn aikana. Hanke valmistui marraskuun lopussa 2017.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma 2.3.2016:

Kaisaniemen ala-asteen koulu on rakennettu vuonna 1924 arkkitehtien R. Eklundin ja E. Flinckenbergin suunnitelmien mukaan. Rakennus edustaa 1920-luvun klassismia ja se on säilynyt ulkoasultaan ja suurelta osin sisätiloiltaankin alkuperäisenä. Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla ja on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on luokiteltu kaupunkisuunnitteluviraston Opintiellä-selvityksessä arvoluokkaan 1.

Hyväksytty hankesuunnitelma sisältää rakennuksen toiminnallisen ja teknisen perusparannuksen, jonka tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta. Hankkeen yhteydessä on suunniteltu rakennettaviksi koulun ruokahuollon tilat vastaamaan nykyistä vaatimustasoa sekä parannettaviksi aineopetustiloja.

Hanke käsittää koko rakennuksen 5 500 brm², 3 815 htm² ja 2 573 hym². Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 2.3.2016 (52 §) korottaa rakentamiskustannusten enimmäishintaa arvonlisäverottomana 10 610 000 euroon kustannustasossa elokuu 2015.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeissa esiintyviin muutostöihin. Hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään verrattuna nyt muodostuneisiin kustannuksiin.

Rakenneavauksien tekeminen käytössä olevassa koulussa on vaikeaa ja usein mahdotonta. Urakan aikana tuli esiin asioita, jotka johtivat laajoihin muutostöihin, näiden asioiden ennakkoon selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä ennakkoon tehtäväksi suunnitteluvaiheen aikana.

Hankkeen työmaa-aikana esille tuli seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä:

Erilaisia haitta-aineita esiintyi rakennuksessa merkittävästi enemmän kuin suunnitelmissa, nämä aiheuttivat paljon ylimääräisiä purku- ja puhdistustoimia. Näistä seurasi lisääntyneitä rakenteiden uusimisia ja lisäaikatarvetta toteutukselle.



Purkutöiden edistyessä kohteesta on löydetty suunnitelmista poikkeavia, ennakoimattomia ja hyvin erilaisia rakenteellisia ratkaisuja, joita ei ole voitu tutkia ennakkoon. Nämä odottamattomat asiat aiheuttivat paljon häiriötä varsinaiseen rakennustyöhön sekä johtivat lisääntyneisiin muutostöihin ja aikataulun jatkamistarpeeseen.

Vanhojen välipohjien lattiarakenteet ovat osoittautuneet laajalti hauraiksi ja rikkiäisiksi. Lattioiden ylimääräisiä reikäpaikkauksia on jouduttu tekemään huomattavia määriä. Vanhoja välipohjarakenteita puhdistettiin urakan aikana huomattavasti enemmän kuin oli ennakoitu, kaikkien välipohjien vanhat terveydelle haitalliset täyttömateriaalit ja muottilaudat jouduttiin poistamaan ja rakenteet huolellisesti puhdistamaan.

Rakennuksessa jouduttiin urakan aikana laajentamaan merkittävästi tiivistyskorjauksia koskien välipohjien, alapohjien ja seinärakenteiden liittymäkohtia. Tämä oli välttämätön toimenpide hyvän sisäilman varmistamiseksi kohteessa.

Koulun turvajärjestelmiin ja kulunvalvontaan on tehty tarpeelliseksi todettuja turvallisuusparannuksia. Näillä lisätoimilla helpotetaan myös rakennuksen liikuntatilojen iltakäyttömahdollisuuksia.

Talotekniikkatöissä jouduttiin urakan aikana lisäämään sähkötöiden sisältöön uusien opetusmetodien vaatimia muutoksia ja vanhoja säilytettäväksi ajateltuja vesijohtolinjoja on jouduttu uusimaan laajalti niiden huonon kunnon vuoksi.

Kellariseinien rakenteiden osalta on kokonaisuudessaan muutettu pintarakenteita rakennusvalvonnan määräyksistä siten, että ne kestävät kosteusrasituksen aiheuttaman erityisvaatimuksen.

Ullakon ja vesikaton sääsuojien määrää lisättiin uusien työmaiden kosteudenhallintaohjeiden mukaisesti.

Hankkeen muutostöiden huomattava lisääntyminen aiheuttaa hankkeen toteutusaikaan lisäaikatarpeen, joka johtaisi hankkeen valmistumisen viivästymiseen, mikä ei ollut mahdollista. Estääkseen tämän kokonaisurakoitsija joutui hankkimaan työmaalle lisäresursseja ja lisäksi useita työvaiheita jouduttiin tekemään iltaisin ja viikonloppuna, mikä johti lisäkustannuksiin.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonnäisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonnäisäverottomana 10 517 000 euroa kustannustasossa helmikuu 2016.



Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 093 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä lokakuu 2017. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 199 euroa brm², mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 24,15 euroa/htm², josta pääomavuokra on 20,86 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,29 euroa/htm², yhteensä 96 576 euroa/kk ja 1 158 751 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jukka Forsman, rakennuttamispäällikkö, puhelin: 310 38484
jukka.forsman(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 1 Vastaanottovaiheen kustannusarvio 20.12.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rakennuttaminen -palvelu
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 81

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 621

Kiinteistölautakunta 16.05.2013 § 244

Kaupunginvaltuusto 02.03.2016 § 52

Kaupunginhallitus 15.02.2016 § 145



11.01.2018

Asia/5

Kaupunginhallitus 07.04.2014 § 397

Opetuslautakunta 26.03.2013 § 36