



24.01.2019

Asia/6

§ 12

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Botby grundskola koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-000516 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Botby grundskolan koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 580 000 eurola arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa marraskuuta 2018 kustannustasossa.

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

Käsittely

Jaakko Stauffer:

Muutetaan esitysehdotuksen ensimmäinen kappale seuraavasti:

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Botby grundskolan koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 580 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa marraskuuta 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginvaltuusto 20.5.2015, § 128
- 2 Kaupunginhallitus 4.5.2015, § 470
- 3 Kiinteistölautakunta 4.9.2014, § 441
- 4 1 Urakkavaiheen kustannusarvio UKA 19.12.2018 Botby Grundskola, peruskorjaus

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Rakennuttaminen -palvelu

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Botby grundskolan koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 500 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa marraskuu 2018 kustannustasossa.

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

Tiivistelmä

Botby grundskolan koulun perusparannuksen lähtökohtana on ollut kaikkien tilojen perusparannustöiden lisäksi sisäilman laadun parantaminen ja talotekniikan nykyaikaistaminen. Perusparannuksessa rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnollisuutta muutetaan opetussuunnitelmien toteutusta vastaaviksi.

Hankkeen rakentamistyöt on käynnistetty joulukuussa 2017. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden lisäksi muutostöitä, joita ei ole voitu suunnitteluajana tutkia ja määritellä. Muutostöiden määrä on lisääntynyt merkittävästi 18 kuukautta kestäneen työn aikana. Hanke valmistuu lokakuussa 2019.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma kaupunginvaltuusto 20.05.2015, § 128

Botby grundskola toimii osoitteessa Kukkaniityntie 2, 00900 Helsinki. Ruotsinkieliset koulut Blomängens lågstadieskola ja Botby högstadieskola ovat yhdistyneet opetuslautakunnan kouluverkosta tekemän päätöksen mukaisesti hallinnollisesti Botby grundskolaksi 1.8.2011.

Botby högstadieskolan rakennus (A) ja siihen liittyvä liikuntasalisiipi (B) ovat valmistuneet vuonna 1966. Blomängens lågstadieskolan rakennus (C) on valmistunut vuonna 1973. Rakennukset ovat Arkkitehtitoimisto Erik Kråkströmin (Kråkström, Mikkola, Pallasmaa) suunnittelemia.



Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on luokiteltu Opintielä-julkaisussa arvoluokkaan 1

Hankesuunnitelma koskee rakennuksissa tehtävää laajaa toiminnallista ja taloteknistä perusparannusta, jossa sovitetaan tilat palvelemaan yhtenäisen peruskoulun tarpeita, uusitaan talotekniset asennukset, korjataan vioittuneita rakenteita sekä parannetaan energiataloutta. Hankkeeseen sisältyy myös alakoulun käytössä olevan rakennuksen laajennus, jolla korvataan tontilla olevat väliaikaistilat.

Hankesuunnitelman mukainen perusparannettavan alueen laajuus on 7 707 brm² ja alakoulun rakennukseen suunniteltu laajennus on 150 brm², enimmäislaajuus on yhteensä 7 857 brm². Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 674 000 euroa (1 868 euroa/brm²) marraskuun 2013 kustannustasossa.

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.

Hankkeeseen suunnittelun lähtötiedoiksi laadittiin kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus. Selvitykset oli laadittu kiinteistön ollessa käytössä. Rakenneavauksien tekeminen käytössä olevassa koulussa on vaikeaa ja usein mahdotonta. Urakan aikana tuli esiin asioita, jotka johtivat suunniteltua laajempiin muutostöihin. Näiden asioiden ennakkoon selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä ennakkoon tehtäväksi suunnitteluvaiheen ja koulun käytön aikana.

Uusi ilmanvaihtojärjestelmä vaatii paljon enemmän tilaa kuin vanha, joten jotain kanavalinjoja on jouduttu siirtämään rakennuksen ulkopuolelle tila-ahtauden takia.

Hankkeen työmaa-aikana esille on lisäksi tullut seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä:

Työmaan aloitus myöhästyi merkittävästi rakennusluvan saannin viipymisestä johtuen. Lupaprosessin viiveen vuoksi kohteen urakoitsijalle jouduttiin korvaamaan työmaan ylläpitokuluja 3 kuukauden ajalta.

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



Purkutöiden edistyessä kohteesta on löydetty lähtötiedoista 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.

Vanhoista suunnitelmista poiketen suuria louhintatöitä on jouduttu tekemään rakennuksien alapohjissa.

Käyttäjän toivomuksesta ilmanvaihtokanavisto siirrettiin liikuntasalista rakennuksen ulkopuolelle. Liikuntasalin pelikentän mittoja ei saanut pienentää. Tämä mahdollisti virallisten käsipallopelien pelaamisen. Tästä aiheutui lisätöinä uuden raitisilmakuilun tekeminen, laajoja louhintatöitä ja maanvaihtotöitä.

Rakennuksessa jouduttiin urakan aikana laajentamaan merkittävästi tiivistyskorjauksia koskien välipohjien, alapohjien ja seinärakenteiden liittymäkohtia. Lisäksi C-rakennuksessa jouduttiin uusimaan isolta osin ulkoseinää, joka oli erittäin huonossa kunnossa. Tämä oli välttämätön toimenpide hyvän sisäilman varmistamiseksi kohteessa.

C-rakennuksen toisen kerroksen väliseinät jouduttiin uusimaan huonokuntoisuuden vuoksi.

C-osan ikkunat on jouduttu uusimaan kunnostuksen sijaan.

Koulun turvajärjestelmiin ja kulunvalvontaan sekä sprinkler-järjestelmään on tehty välttämättömiä turvallisuusparannuksia. Näillä lisätoimilla mahdollistetaan myös rakennuksen liikuntatilojen iltakäyttö.

Talotekniikkatöissä jouduttiin urakan aikana lisäämään sähkötöiden sisältöön uusien opetusmetodien vaatimia muutoksia ja vanhoja säilytettäviksi ajateltuja vesijohtolinjoja on jouduttu uusimaan laajalti niiden oletettua huonomman kunnan vuoksi.

Hankkeen muutostöiden huomattava lisääntyminen aiheuttaa hankkeen toteutusaikaan lisäaikatärpeen, 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 arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 17 667 863 euroa kustannustasossa toukokuu 2017.



24.01.2019

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä marraskuu 2018. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 577 euroa brm², mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten vaativien perusparannusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 25,58 euroa/htm², josta pääomavuokra on 21,86 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm², yhteensä 170 492 euroa/kk ja 2 045 903 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto- odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399
jari.miettinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginvaltuusto 20.5.2015, § 128
- 2 Kaupunginhallitus 4.5.2015, § 470
- 3 Kiinteistölautakunta 4.9.2014, § 441
- 4 1 Urakkavaiheen kustannusarvio UKA 19.12.2018 Botby Grundskola, peruskorjaus

Oheismateriaali

- 1 Botby grundskola sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Rakennuttaminen -palvelu

Tiedoksi

Kaupunginhallitus