



02.04.2020

Asia/3

## § 38

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennukset ja yleiset alueet jaoston esitys kaupunginhallitukselle Helsingin kielilukion elinkaarihankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-000956 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kielilukion elinkaarihankkeen 20.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 8 000 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 34 miljoonaa euroa helmikuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Helsingin kielilukio 20.3.2020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Helsingin kielilukio 20.3.2020

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Helsingin uusi kielilukio toteutetaan Myllypuroon osoitteeseen Kiviparintie 1. Rakennus korvaa nykyisen Itäkeskuksessa sijaitsevan lukion. Helsingin kielilukiolla on kielten opetuksen erityistehtävä. Koulun painotuksia ovat kielet ja kansainvälisyys, kulttuurien tuntemus ja taiteet se-



kä kestävä kehitys ja tulevaisuuden taidot. Lisäksi tilajärjestelyt tukevat tilojen aktiivista aikuisopetus- ja asukaskäyttöä.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta hyväksyi 3.3.2020 Helsingin kielilukion 29.1.2020 päivätyn tarveselvityksen ja päätti lukion koon kasvattamisesta 615:sta 900 opiskelijaan.

Hankkeesta on laadittu 20.3.2020 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Arvioitu kokonaislaajuus perustuu tavoitteelliseen tilaohjelmaan ja kustannusarvio perustuu tilaohjelmaan sekä hankkeen toiminnallisiin ja teknisiin vaatimuksiin. Hankkeesta ei ole laadittu viitesuunnitelmia, vaan parhaillaan käynnissä olevan neuvotteluvaiheen jälkeen tarjoajat jättävät lopulliset tarjouksensa.

Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamissohjelmassa siten, että toteutus ajoittuu vuosille 2021 - 2023.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Väestöennusteen mukaan lukioikäisten nuorten määrä kasvaa Helsingissä noin 1 500 nuorella vuoteen 2027 mennessä. Palvelutarpeen kasvuun ei pystytä vastaamaan nykyisessä palveluverkossa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä palvelutilaverkkotarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Uudet tilat mahdollistava opiskelijapaikkojen lisäyksen kolmella sadalla opiskelijalla strategian mukaisen opiskelijapaikkamäärän taakamiseksi.

Nykyinen lukio ei kaikilta osin tue lukion uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Uusissa tiloissa huomioidaan henkilökunnan ja opiskelijoiden tarve vetäytymiseen, palautumiseen ja hiljaiseen työskentelyyn. Opetussuunnitelman mukaisia laaja-alaisia opintokokonaisuuksia tuetaan tilojen sijoittelulla, yhteistyön mahdollistavilla joustavilla suuremmillekin opiskelijaryhmille soveltuvilla yhteisen oppimisen tiloilla ja liittämällä tilat aktiiviseksi osaksi ympäristöä kampusyhteistyön ja teematapahtumien järjestämistä tukevalla tavalla.

Tilajärjestelyillä luodaan mahdollisuudet tilojen monipuoliseen käyttöön. Muunneltavuus mahdollistaa tilojen tehokkaan käytön kulttuuri-, liikunta- ja muiden tilaisuuksien järjestämiseen. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista aikuisopetus- ja asukaskäyttöä.



## Hankkeen sijainti

Helsingin kielilukio toimii nykyään Itäkeskuksessa osoitteessa Kajaaninlinnantie 10 ja tilat palvelevat tällä hetkellä 615 opiskelijaa. Nykyinen koulurakennus on huonokuntoinen, liian pieni kasvavalle opiskelijamäärälle, eikä kaikilta osin tue lukion uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Uusi lukio sijoittuu Myllypuroon osoitteeseen Kiviparantie 1 ja korvaa nykyisen rakennuksen, josta luovutaan.

Rakennetun omaisuuden hallinta-palvelu on tutkinut seitsemää eri sijaintivaihtoehtoa uudelle lukiolle. Yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, kaavoittajan sekä kaupunginkanslian kanssa rakennuspaikaksi valikoitui nykyisen huoltoaseman tontti AM 45130 Myllypuron metroaseman vieressä. Tontilla on käynnissä kaavamuutos, jota on kehitetty hankkeen mukana ja joka vahvistuu syksyllä 2020.

Lukiotoiminta on kaupunkitasoista palvelua, johon liittyy yhteistyötä yritysten, korkeakoulujen ja ympäröivän yhteiskunnan kanssa. 70 % kielilukion opiskelijoista tulee alueen ulkopuolelta, joten sijainti Myllypuron kasvavassa keskustassa metroaseman ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa mahdollistaa yhteistyön Metropolia ammattikorkeakoulun, Stadin ammatti- ja aikuisopiston sekä muiden alueen toimijoiden kanssa. Muiden tilojen hyödyntäminen on huomioitu uusien tilojen mitoituksessa.

## Elinkaarihankemalli

Helsingin kaupungin vuosien 2017 - 2021 kaupunkistrategian mukaisesti Helsingin kielilukiohankkeessa toteutetaan korkeatasoista arkkitehtuuria ja rakentamisen korkea laatu luo kaupunginosalle vahvaa identiteettiä ja imagoa. Tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantaminen, laaturiskien hallinnan parantaminen mm. elinkaarimallilla, sisäilmaongelmien vähentäminen ja tilatehokkuuden edistäminen.

Helsingin kielilukio on Helsingin kolmas elinkaarimallilla toteutettava hanke. Rakennus tulee kaupungin omistukseen, mutta hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja vastaa lukiorakennuksen suunnittelun, rakentamisen ja 20 vuoden ylläpitopalvelun toteuttamisesta. Sopimuskausi jakautuu investointijaksoon ja palvelujaksoon. Tilaaja vastaa rakentamisen rahoituksesta ja maksaa palveluntuottajalle palvelumaksua, jonka määrä perustuu kohteen tilojen käytettävyyteen ja palvelutukseen.

Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyyden asetettujen tavoitteiden mukaisesti kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kohteen kunto,



olosuhteet ja tekninen jäännösarvo ovat palvelusopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson aikana ja sen päättyessä. Hankemallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen sekä ylläpitoon liittyvät tekniset riskit ml. olosuhteisiin liittyvät riskit kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat.

Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon. Elinkaarihankkeessa rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa kohde luovutetaan palvelujakson jälkeen tilaajalle ja joka on noin 85 % uudesta johdun rakennuksessa toteutettavasta jatkuvasta ylläpidosta ja 20 vuoden pts-ohjelmasta.

#### Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenetelyllä, jossa tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista 3 - 6 tarjoajiksi hankkeen neuvotteluvaiheeseen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä tarjoajilta pyydetään lopulliset tarjoukset lokakuussa 2020.

Hankinta käynnistettiin julkaisemalla hankintailmoitus ja osallistumispyyntö julkisten hankintojen ilmoituskanavassa 24.10.2019. Elinkaarihankkeen neuvotteluvaiheeseen valittiin tarjoajiksi neljä osallistumishakemuksen jättänyttä ehdokasta. Tarjoajien kanssa neuvotellaan pääasiassa heidän suunnitteluratkaisuihinsa ja hankkeen sopimukseen liittyvistä kysymyksistä. Samaan aikaan neuvotteluiden kanssa kehitetään alueen kaavamuutosta. Neuvotteluvaihe päättyy lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen nykyisen aikataulun mukaan elokuussa 2020. Tarjoajat jättävät lopulliset tarjouksensa lokakuussa 2020. Tilaaja arvioi ja pisteyttää laatutarjoukset tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti ja hintatarjoukset avataan lokakuussa 2020.

#### Tarjousten vertailu

Tarjoukset pisteytetään käyttäen valintaperusteena parasta hintalaatusuhdetta, jossa laatu sai painoarvon 50 % ja hinta painoarvon 50 %. Vertailuperusteiden pääkohdat ovat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ratkaisut, ekologisuus ja ympäristötavoitteet) sekä toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, ylläpito ja palvelut sekä pts-suunnitelma).

Tarjouskilpailun parhaan tarjouksen tarjoushinnan nykyarvoa verrataan kaupungin laatimaan tarjoustusta vastaavaan kustannusarvioon (vertailuhinnan nykyarvo). Tässä vertailuhinnan nykyarvon tarkastelussa huomioidaan elinkaarihankkeen hintatarjouksen kaikki hintakomponentit



(urakkahinta, kiinteistöpalvelut, siivous, laskennalliset energiakustannukset sekä PTS-toimenpiteet) sekä arvioidut hankkeesta kaupungille aiheutuvat riskien odotusarvoiset kustannukset. Hintavertailu tehdään nykyarvomenetelmää hyödyntäen. Mikäli parasta tarjousta ei voida pitää hyväksyttävänä verrattuna kaupungin laskemaan vertailuhinnan nykyarvoon, kaupunki voi keskeyttää hankinnan.

Saatujen tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritetaan tarjouspyynnön mukaisella kaavalla.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Tavoitteellisen tilaohjelman mukaan rakennuksen hyötyala on 5 645 hym<sup>2</sup>. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 000 brm<sup>2</sup> (tehokkuus noin 1,4) ja huoneistoala noin 6 800 htm<sup>2</sup>. Kokonaislaajuus ja huoneistoala ovat tavoitteellisesta tilaohjelmasta johdettuja laskennallisia arvioita ja ne tulevat tarkentumaan lopullisen suunnitelman mukaan.

#### Rakentamiskustannukset

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on 34 000 000 euroa (alv. 0 %) (kausi 2/2020, RI 104,1 ja THI 197,0), noin 4 250 euroa/brm<sup>2</sup>. Investoinnin kustannukset opiskelijaa kohden ovat 37 778 euroa.

#### Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen ja sen vuotuinen kustannus on arviolta noin 507 000 euroa. Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksama ylläpidon kustannus kateetaan käyttäjältä perittävällä ylläpituokralla (kts. kohta Tilakustannus käyttäjälle).

Lisäksi sopimukseen sisältyvät tarvittavat PTS-investoinnit, joiden alustava kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta tarjoushetken hintatassossa on 2 700 000 euroa (sidottu rakennuskustannusindeksiin). Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksamat PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävän pääomavuokran osuudesta.

#### Tilakustannus käyttäjälle



Hankkeen investointikustannuksen enimmäishinnan perusteella tila-hankeohjeen mukaisesti laskettu alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 29,02 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Pääomavuokra on 22,81 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Kun elinkaarihankkeen palvelukaudelle arvioitujen ylläpito-kustannusten sekä energia- ja jätekustannusten mukaan lasketaan ylläpito- vuokra, on sen arvio 6,21 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk. Ylläpito- vuokra sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen. Normaalisti ylläpito- vuokraan ei sisälly siivous (noin 2 euroa htm<sup>2</sup>/kk) ja kohdevastaava (noin 1,5 euroa htm<sup>2</sup>/kk). Tällä hetkellä suoraan omistetuissa kohteissa KASKO:n maksama siivouskustannus on noin 2,5 - 3,0 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 6 800 htm<sup>2</sup>.

Kohdevastaavan tehtäviin sisältyy normaalien vahtimestaritehtävien yms. lisäksi käyttäjäpalvelun tehtäviä. Käyttäjä on määrittelyt käyttäjä- palvelun tarpeen kohteessa normaalia korkeammaksi tilojen laajan kansalais- ja yhteiskäyttöasteen vuoksi. Kohdevastaavan tehtäviin ei sisälly kiinteistön kunnossapitotehtäviä.

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Kiinteistöstrategian perusteella sisäisen vuokran malli tullaan uudistamaan hankkeen aikana. Nykyinen sisäisen vuokran malli perustuu rakennuksen kulumismalliin, jonka mukaan rakennus kuluu 30 vuodessa 70 %. Elinkaarimallissa palvelun- tuottaja vastaa siitä, että tekniset luovutuskuva- vaatimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on noin 15 %.

Nykyisen lukion vuokra on 62 382 euroa kuukaudessa, 748 584 euroa vuodessa, 13,58 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk. Vuokranmaksun perusteena on 4 594 htm<sup>2</sup>.

## Väistötilat

Uudisrakennuksen sijoittaminen toiselle tontille mahdollistaa lukion toiminnan jatkumisen keskeytymättömästi siihen saakka kunnes uusi rakennus valmistuu, jolloin väistötiloja ei tarvita.

## Hankkeen rahoitus

Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla kaupungin suoraan omistukseen. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 (talousarvion liite) on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 32 mil-



joonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2023. Hankkeen toteutuksen edellyttämä korkeintaan 34 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan tehdään 10/2020 hankintapäätös elinkaarihankkeen palveluntuottajasta, joka vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentaminen alkaa keväällä 2021 ja tilat valmistuvat toukokuussa 2023 siten, että tilat otetaan käyttöön 8/2023. Elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, vs. rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Helsingin kielilukio 20.3.2020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Helsingin kielilukio 20.3.2020

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Rakennetun omaisuuden hallinta

#### Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 03.03.2020 § 34