



§ 63

Lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Mika Ebelingin toivomusponnosta perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta, selvitetään mahdollisuudet parantaa prosessien etenemistä kaupunkikonsernissa

HEL 2019-009101 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuus on käyttänyt vuosina 2017 - 2019 talonrakentamisen uudis- ja perusparannushankkeisiin investointirahaa arvonlisäverottomana yhteensä 667 miljoonaa euroa eli keskimäärin noin 220 miljoonaa euroa vuodessa. Perusparannusten osuus tästä on ollut 403 miljoonaa euroa eli noin 60 %. Vuosina 2017 - 2019 rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudella oli investointi-, osake- ja vuokahankkeita tarkastelu-, valmistelu-, hanke- ja toteutusvaiheissa yhteensä meneillään yli 700 kpl. Pääosa on osakorjauksia ja pienempiä peruskorjaushankkeita, joita on koko kappalemäärästä noin puolet.

Perusparannus on peruskorjausta laajempi käsite, jolla tarkoitetaan kiinteistön laatutason muuttamista olennaisesti alkuperäistä tasoa paremmaksi. Laajoihin perusparannushankkeisiin sisältyy usein myös osittainen laajennushanke. Nykyinen tilahankkeiden päätöksentekomenettely perustuu kaupunginhallituksen 14.12.2015 hyväksymiin tilahankkeiden käsittelyohjeisiin, joiden mukaan hankkeesta tehdään hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion perusteella enimmäishintapäätös. Kiinteähintaiseen kokonaisurakkaan perustuva päätöksentekomenettely ei ohjaa perusparannushankkeita parhaalla mahdollisella tavalla. Ongelmana on myös, että nykyinen päätöksentekomenettely ei tue kaikkia toteutusmuotoja. Jotta hankkeet voisivat edetä kaupunkikonsernissa sujuvasti, päätöksentekoprosessia tulee kehittää toteutusmuotovapaammaksi.

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt selvityksen vuosina 2017 - 2019 urakkakilpailutuksessa olleista tai toteutuneista joko kiinteähintaisella tai jaetulla urakkamuodolla toteutetuista yli miljoonan euron (alv. 0 %) perusparannushankkeista, joihin myös Botby grundskolanin perusparannushanke sisältyy. Tällaisia keskimäärin noin 15 miljoonan euron (alv. 0 %) hankkeita oli tarkastelujaksolla yhteensä 27 kpl. Näistä hankesuunnitelman indeksikorjattu enimmäishinta ylittyi yhdes-



14.05.2020

sä kolmasosassa eli kahdeksassa hankkeessa. Vastaavasti kahdessa kolmasosassa eli 19 perusparannushankkeessa kustannukset alittivat hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan. Verrattuna hankesuunnitelman indeksikorjattuun enimmäishintaan em. perusparannushankkeiden kustannusmuutosten kokonaisvaikutus tarkastelujaksolla oli investointitalouteen yhteensä 7 miljoonan euron alitus.

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus on analysoinut kustannusnousun syitä ja keinoja kustannusten hallintaan. Merkittävimpiä syitä kustannusten nousuun ovat talonrakennushankkeiden laatu- ja vaatimustason nousu, prosesseihin ja projektihenkilöstön rekrytointiin liittyvät ongelmat, rakennus- ja talotekniset yllätykset työmaan aikana, koska riittävien avausten ja tutkimusten tekeminen rakennuksen käytön aikana on hankalaa, sekä viestinnälliset ongelmat, jotka erityisesti sisäilmaongelmissa eskaloituessaan voivat johtaa epätarkoituksenmukaisiin toimenpiteisiin.

Laatu- ja vaatimustason nousuun vaikuttavista tekijöistä voidaan mainita esimerkkeinä talotekniikan ja rakennusautomaation vaatimusten ja määräysten kiristyminen, rakennussuojeluun liittyvät käyttötarkoituksen rajaukset, kaupungin energiatalous- ja hiilineutraaliustavoitteet, kaupunkikuvalliset erityistekijät, joustavan oppimisympäristön ja yhteiskäytön vaatimukset, turvallisuusohjeet sekä työmaajärjestelyitä koskevat vaatimukset, joissa kaikissa tavoitteena on rakentamisen laadun parantaminen.

Palvelutiloihin liittyvien prosessien kehittämistarve ei kohdistu vain enimmäishintamenettelyyn, vaan laajemmin myös tilahankkeiden ohjaukseen, prosesseihin sekä resursointiin. Tilahankkeet ovat erillisiä projekteja, mutta hankkeiden suuren määrän vuoksi myös niiden koordinoimien ja niitä tukevan muun toiminnan tulee olla sujuvaa ja ennakoivaa, jotta tilahankkeiden eteneminen kaupunkikonsernissa olisi mahdollisimman sujuvaa.

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudella on meneillään kehittämistoimia, jotka tähtäävät prosessin parantamiseen sekä hankkeiden kustannushallinnan ja laadun parantamiseen. Toimet pohjautuvat kaupunkistrategiaan sekä valmisteilla olevan toimitilastrategian linjauksiin. Tärkeimpiä toimenpiteitä ovat kevään ja kesän 2020 aikana laadittava palvelutilaprosessin kehittämissuunnitelma, tilahankkeiden käsittelyohjeen uusiminen ja siihen liittyvä sisäisen vuokramallin uudistaminen. Lisäksi kehittämistoimenpiteisiin sisältyvät palveluverkkosuunnittelun digitalisointi, meneillään olevat kaupunkiympäristön toimialan ydinprosessien määrittely sekä yhteistyöasiakirjojen laatiminen yhdessä käyttäjätoimialojen kanssa asiakaskokemuksen parantamiseksi.



14.05.2020

Tavoitteena on selkeämpi kaupungin yhteisten tavoitteiden asettaminen, toimivammat tiedonhallinta ja tätä tukeva ICT, selkeämpi toimintamalli ja vastuutus palvelutilahankeprosessissa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Mika Ebeling, toivomusponsi, Kvsto 28.8.2019 § 232

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Mika Ebeling on tehnyt 28.8.2019 seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Botby grundskolan perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen, valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet parantaa prosessien etenemistä kaupunkikonsernissa. (Mika Ebeling).

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostoa antamaan lausunnon kaupunginhalitukselle 31.3.2020 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisääaikaa 14.5.2020 saakka.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot



14.05.2020

Asia/9

Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Mika Ebeling, toivomusponsi, Kvsto 28.8.2019 § 232

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.03.2020 § 65

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 10.03.2020 § 47

Sosiaali- ja terveyslautakunta 10.03.2020 § 42