



02.03.2015

Kaj/1

§ 224

V 11.3.2015, Svenska normallyceumin perusparannuksen hankesuunnitelman mukaisen hankehinnan korottaminen

HEL 2015-000868 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Svenska normallyceumin perusparannuksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomina 14 900 000 euroa tammikuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma liitteineen
- 2 Tilamuutosten selostus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Svenska normallyceum -rakennus on Helsingin vanhin alun perin kouluksi rakennettu ja edelleen alkuperäiskäytössä toimiva rakennus.

Rakennus sisältää poikkeuksellisen moniulotteisia rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennus on asetettu arvoluokkaan 1+ kaupunkisuunnitteluviraston laatimassa koulurakennusten arvioinnissa.



Tällä hetkellä sisätiloiltaan huonokuntoinen koulurakennus on tyhjänä odottamassa laajaa ja kiireellistä perusparannusta. Rakennuksen tekniset ominaisuudet päivitetään koulutoiminnan nykyvaatimusten edellyttämälle tasolle. Perusparannuksen toteutus tehdään rakennussuojelun kohteelle asettamat laajat erityisvaatimukset huomioiden.

Kaupunginhallitus hyväksyi 4.10.2010 (§ 1065) Svenska normallyceumin perusparannuksen hankesuunnitelman (1.3.2010) siten, että hankkeen laajuus on 6 200 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 9 900 000 euroa tammikuun 2010 kustannustasossa. Vastaava indeksikorjattu enimmäishinta tammikuussa 2015 on 10 551 000 euroa. Hankesuunnitelma perustui opetusviraston sen aikaiseen lukio-yläaste toimintojen tilaohjelmaan ja rakennuksen vesikatteen pienen alueen uusimiseen vain ilmanvaihtokonehuoneen kohdalta.

Hanke oli suunniteltu toteutusvalmiuteen 2011, mutta kaupungin taloustilanteesta aiheutuen hanketta ei voitu viedä eteenpäin urakkakilpailuun ja toteutukseen. Opetusviraston tarpeet muuttuivat ja rakennus päätettiin muuttaa palvelemaan yläastetoimintoja. Lisäksi rakennuksen vesikatteen joudutaan uusimaan koko katon alueelta. Opetustoimintojen tarpeista aiheutuen hankesisältöä päivitettiin. Rakennuksen tilaohjelma ja suunnitelmat uusittiin yläastetoimintoihin soveltuvaksi.

Alkuperäinen hankesuunnitelma ja siihen tehdyt muutokset ilmenevät liitteistä 1 ja 2.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tehtävänä on rakennuttaa Svenska normallyceum -perusparannushanke ja tarvittaessa tilata HKR-Rakennuttajalta hankkeen rakennuttamis- ja valvontatehtävien hoito.

Hanke oli ensimmäisen kerran urakkakilpailussa jaettuna urakkana keväällä 2014. Saadut urakkatarjoukset ylittivät hankkeelle hyväksytyyn enimmäishinnan ja hankinta jouduttiin keskeyttämään. Korkeaksi todettua hintatasoa selvitettyäessä varmistui rakennuksen SR1 suojelutoimien ja konservointitöiden hintavaikutuksien kalleus.

Hankkeen sisältöä muutettiin ja tilakeskus valitsi urakkamuodoksi kokonaisurakan tavoitehintaisena projektinjohtourakkana. Uusi kilpailutus tehtiin syksyllä 2014 käyttäen EU-menettelyn mukaista rajoitettua hankintamenettelyä.



Tavoitehintaisen projektinjohtourakan kilpailutuksesta saatiin kaksi tarjousta 13.1.2015. Molempien tarjousten tavoitehinta ylittää hankkeelle varatun töiden enimmäishinnan.

Tarjouskilpailun voitti kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut urakoitsija, tarjouksesta laskettujen laatuasteiden ja vertailuhinnan hintapisteiden muodostaman kokonaispisteluvun perusteella.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tavoitehinta on nyt 11 930 000 euroa (alv. 0 %). Yli 100 vuotta vanhan rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä pitää lisäksi varautua työmaa-aikana esille tuleviin ylimääräisiin korjaustoimiin. Näihin on kustannusarviossa varattu 1 492 000 euroa (alv. 0 %). Hankkeen suunnittelu- ja rakennuttamistehtävät ovat alkaneet 2010 ja jatkuvat takuuajaksi mukaan luettuna vuoteen 2018. Näiden toimien kustannukset ovat 1 478 000 euroa (alv. 0 %).

Urakkatarjouksen perusteella laskettu urakkavaiheen koko kustannusarvio (UKA) on näin yhteensä 14 900 000 euroa (alv. 0 %). Kustannusarviossa on huomioitu opetusviraston tarpeista tehdyt hankesisällön muutokset ja vesikatteen uusiminen kokonaan sekä hankemuutoksista aiheutuneet suunnittelujen ja rakennuttamisen lisätehtävien kustannukset.

Tavoitehintaisen projektinjohtourakan kokonaiskustannukset varmistuvat vasta kohteen töiden valmistuessa todellisista hankintakustannuksista ja kiinteästä projektinjohtopalkkiosta. Tämän kohteen toteutuksissa tavoitehinnan alituksesta hyötyvät tilaaja ja urakoitsija siten, että saavutettu säästö jaetaan 50/50. Tämä toteutusmuoto kannustaa molempia osapuolia säästöihin. Tavoitehintaa voivat muuttaa hankkeen aikana vanhoista rakenteista esille tulevat yllätykset tai vähenevät työsuoritteet.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

HKR Rakennuttajan / Tilakeskuksen laatiman urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on 14 900 000 euroa (alv. 0 %) eli 2 448 euroa/brm² (alv. 0 %) ja 2 951 euroa/htm² (alv. 0 %). Rakennuksen bruttoala perusparannuksen jälkeen on 6 087 brm² ja huoneistoala 5 049 htm².

Hankkeen vuokra voimassa olevien eli hankesuunnitelmavaiheen 1.3.2010 ylläpitovuokraperusteiden mukaan on yhteensä noin 19,70 euroa/htm²/kk (pääomavuokra 16,80 + ylläpitovuokra 2,90 euroa/htm²/kk). Lopullinen vuokra määräytyy vasta toteutuneiden kustannusten ja sen aikaisen ylläpitovuokran mukaan.



02.03.2015

Kaj/1

Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hanke on merkitty kustannuksiltaan 11,50 milj. euron suuruisena taloussuunnitelman 2015-2017 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2015–2016.

Esitetty enimmäishinnan korotus sisällytetään vuoden 2016 talousarvioehdotuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan investointiraamin puitteissa.

Rakentamisen on suunniteltu alkavan huhtikuussa 2015 ja työn valmistuvan heinäkuussa 2016.

Toteutus- ja ylläpitovastuut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäälikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma liitteineen
- 2 Tilamuutosten selostus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 05.02.2015 § 53

HEL 2015-000868 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/672 497, Unioninkatu 2

Esitys



02.03.2015

Kaj/1

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Svenska normallyceumin perusparannuksen hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomina 14 900 000 euroa kustannustasossa tammikuu 2015.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan ja siitä aiheutuvat vuokrankorotukset.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Sirpa Pylväs, projektinjohtaja, puhelin: 31031848
sirpa.pylvas(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi