



07.06.2021

Asia/7

§ 428

V 16.6.2021, Pohjois-Haagan ala-asteen laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2020-002993 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää Haagan ala-asteen perusparannus- ja laajennushankkeen enimmäishinnan korottamisesta 1 980 503 eurolla siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään yhteensä 23 045 000 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Pohjois-Haaga UKA2 Kustannusarvio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelman hyväksyminen ja urakoitsijan valinta

Pohjois-Haagan ala-asteelle on suunniteltu laajaa tekninen ja toiminnallinen perusparannus sekä opetustila- ja liikuntasiipilaajennus. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiataloutta, korjataan julkisivut, ikkunat ja vesikatto sekä parannetaan salaojitusta.

Kaupunginvaltuusto on 14.2.2018 § 37 hyväksynyt hanketta koskevan 19.10.2017 päivätyn hankesuunnitelman. Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 19 400 000 euroa arvonlisäverottomana helmikuun 2017 kustannustasossa.



Tekninen johtaja on 2.6.2020 § 96 päättänyt hyväksyä hankkeen kokonaisurakoitsijaksi Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:n antaman hinnaltaan halvimman tarjouksen perusteella. Urakoitsijan soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot oli tarkastettu ja ne olivat hyväksyttävät. Urakkasopimus Pohjois-Haagan ala-asteen laajennuksen ja perusparannuksen kokonaisurakan töistä allekirjoitettiin 23.6.2020 Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:n kanssa.

Tekninen johtaja päätti 5.1.2021 § 2 purkaa urakkasopimuksen sekä oikeutti kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun hankeyksikön suorittamaan purkamiseen liittyvät toimenpiteet.

Urakoitsijan työt olivat edenneet niin hitaasti, että urakan sopimuksen mukainen valmistuminen oli vaarantunut ja urakoitsijan havaittiin olevan sellaisessa tilassa, ettei urakoitsija pystynyt täyttämään sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan. Lisäksi urakoitsija ilmoitti 21.12.2020, että se ei ole saanut neuvoteltua sellaista rahoitusratkaisua, jolla se voisi varmistaa hankkeen loppuunsaattamisen. Työt työmaalla olivat päättyneet. Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy on jättänyt konkurssihaakemuksen 4.1.2021 Helsingin käräjäoikeuteen. Yritys on asetettu konkurssiin 7.1.2021. Helsingin kaupunki otti työmaan haltuunsa 8.1.2021 pidetyssä työmaan haltuunotokatselmuksessa.

Uuden pääurakoitsijan valinta ja arvioitu aika-taulu

Tilat-palvelun hankeyksikkö on aloittanut helmikuussa 2021 uuden pääurakoitsijan hankinnan valmistelut töiden jatkamiseksi mahdollisimman nopealla aikataululla. Rakennustöiden keskeytyessä urakasta oli maksettu Pallas Rakennukselle noin neljäsosa. Uuden pääurakoitsijan hankintaa varten tilat-palvelu tulee tilaajana selvittämään kohteen valmiusasteen, revisiosuunnitelmat ja urakoitsijan hyvitykset jo toteutuneista töistä sekä määrittelemään urakan kiirehtimiseksi erikseen sovittavana laskutyönä tehtävät esim. purkuihin, keskeneräisiin perustuksiin ja työmaan perustamiseen liittyvät työt sekä urakoitsijan tarjouksen kuuluvat työt ja sisältö.

Perusparannuksen ja laajennuksen rakennustöiden on tarkoitus alkaa erikseen sovittavana kiireellisenä laskutyönä kesäkuussa 2021 sekä mahdollisimman pian hankepäättöksen jälkeen edellä kuvatulla tavalla tehtävällä uudella pääurakkasopimuksella siten, että työt valmistuvat joulukuussa 2022.

Enimmäishinnan korottaminen

Enimmäishinnan korotus perustuu edellä kuvattuihin selvityksiin ja niiden pohjalta tehtyihin laskelmiin, joita ovat muun muassa:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:lle maksettujen maksujen ja selvitettyyn työmaan valmiusasteeseen perustuvan hyvityksen erotus.
- Suunnitelmien revisiomuutokset 23.6.2020 jälkeen.
- Arvioitujen aliurakkakustannusten nousu välillä 23.6.2020–14.4.2021.
- Rakennuskustannusindeksin muutoksen vaikutus välillä 23.6.2020–14.4.2021.

Kustannusarvio on liitteenä 1.

Hankkeen kustannukset

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä noin 23 045 000 euroa arvonlisäverottomana maaliskuun 2021 kustannustasossa.

Kustannustasona on käytetty indeksiä maaliskuun 2021. Indeksikorjattu hankesuunnitelman mukainen enimmäishinta on maaliskuun 2021 tasossa on 21 064 497 euroa. Enimmäishinnan nousu on 1 980 503 euroa arvonlisäverottomana. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 996 euroa/brm². Hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten peruserävarustusten keskineliöhintaa.

Vuokravaikutus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Alkuperäisen 19.10.2017 päivätyn hankesuunnitelman (5 093 htm²) enimmäishinnan mukainen sisäinen vuokra oli 1 498 668 euroa vuodessa, eli noin 124 900 euroa kuukaudessa. Kuukausivuokra oli 24,52 euroa/htm². Pääomavuokran osuus oli 20,70 euroa/htm²/kk ja ylläpito-
vuokran osuus 3,82 euroa/htm²/kk. Sisäiseen vuokraan sisältyi väistötilojen arvioitu vuokravaikutus.

Enimmäishinnan korotuksen mukaisilla korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuuden kokonaisvuokran määräksi arvioidaan noin 141 100 euroa kuukaudessa, eli noin 1 692 900 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 27,70 euroa/htm², josta pääomavuokra on 23,88 euroa/htm²/kk ja ylläpito-
vuokra on 3,82 euroa/htm²/kk. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpito-
vuokra valmistumisajankohdan ylläpito-
vuokraa vastaavaksi.

Konkurssiin asetetun urakoitsijan antamasta rakennusajan vakuudesta mahdollisesti saatavat korvaukset vähentävät toteutuneita kustannuksia enintään 1 367 000 euroa, mikä pienentää sisäistä vuokraa enintään 1,19 euroa/htm²/kk.

Rahoitus



07.06.2021

Asia/7

Vuoden 2018 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2018–2027 hankkeelle on osoitettu 19 400 000 euroa (alv. 0 %). Enimmäishinnan korotus ja aikataulun muuttaminen otetaan huomioon talonrakennushankkeiden investointiohjelman 2022–2031 valmistelussa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Pohjois-Haaga UKA2 Kustannusarvio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 20.05.2021
§ 49

HEL 2020-002993 T 02 08 03 00

Katuosoite: Tolarintie 6, 00400 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus 8441, Hankenumero 2821P20058

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Pohjois-Haagan ala-asteen perusparannus ja laajennushankkeen enimmäishinnan korottamista 1 980 503 eurolla arvonnisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat



enintään yhteensä arvonlisäverottomana 23 045 000 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa.

Käsittely

20.05.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 310 38857
jari.rosanti(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 05.01.2021 § 2

HEL 2020-002993 T 02 08 03 00

Päätös

Tekninen johtaja päätti purkaa Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan Rakennuttaminen -palvelun ja Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:n välillä 23.06.2020 allekirjoitetun urakkasopimuksen Pohjois-Haagan ala-asteen laajennus ja perusparannuksen kokonaisuuran töistä, sekä oikeuttaa tilapalvelujen hankeyksikön suorittamaan purkamiseen liittyvät toimenpiteet.

Päätöksen perustelut

Sopimukseen sisältyvien rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 78 §:n ja 79 §:n mukaan tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsijan työt ovat edenneet niin hitaasti, että urakan sopimuksen mukainen valmistuminen on vaarantunut tai jos urakoitsijan on havaittu olevan sellaisessa tilassa, ettei urakoitsijan voida odottaa täytävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan.

Rakennuttaminen-palvelu on lähettänyt Pallas-Rakennus Etelä-Suomi Oy:lle reklamaation 23.11.2020, jossa se on pyytänyt urakoitsijalta luotettavaa selvitystä sekä urakan aikatauluviiveistä, että urakoitsijan heikosta taloudellisesta tilanteesta. Pyyntö on lähetetty uhalla, että urakkasopimus tullaan purkamaan, ellei luotettavaa selvitystä mainituista asioista saada.



Urakoitsija on pyytänyt vastaukselleen lisää aikaa ensin 14.12.2020 saakka ja vielä sen jälkeen 21.12.2020 saakka taloudellisten selvitysten osalta.

Urakoitsija ei ole pystynyt toimittamaan luotettavaa selvitystä aikatauluviiveitä koskeviin kysymyksiin ja pyyntöihin.

Urakoitsija on ilmoittanut 21.12.2020, että se ei ole saanut neuvoteltua sellaista rahoitusratkaisua, jolla se voisi varmistaa hankkeen loppuunsaattamisen. Työt työmaalla ovat päättyneet.

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus Tekninen johtaja 02.06.2020 § 96

Lisätiedot

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 310 38857
jari.rosanti(a)hel.fi