



11.03.2015

Kaj/9

## § 77

### Höjning av det i projektplanen fastställda projektpriset för ombyggnaden av Svenska normallyceum

HEL 2015-000868 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna en höjning av projektpriset för ombyggnaden av Svenska normallyceum så att projektets totalkostnader är högst 14 900 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för januari 2015.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, projektingenjör, telefon: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma liitteineen
- 2 Tilamuutosten selostus

#### Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Byggnaden Svenska normallyceum är Helsingfors äldsta ursprungliga skolbyggnad som fortfarande är i ursprungligt bruk.

Byggnaden innehåller exceptionellt mångfasetterade byggnadsvärden och kulturhistoriska värden. Byggnaden har placerats i värdeklassen 1+ i stadsplaneringskontorets bedömning av skolbyggnader.

Skolbyggnaden, vars interiörer för tillfället är i dåligt skick, är tom och väntar på en omfattande och brådskande ombyggnad. Byggnadens tekniska egenskaper uppdateras så att de uppfyller dagens krav för



skolverksamhet. Ombyggnaden utförs med beaktande av de omfattande specialkrav som byggnadsskyddet ställer för objektet.

Stadsstyrelsen godkände 4.10.2010 (§ 1065) projektplanen för ombyggnad av Svenska normallyceum (1.3.2010) så att projektets omfattning är 6 200 m<sup>2</sup> bruttoyta och maximipriset för byggnadskostnaderna är 9 900 000 euro exklusive mervärdesskatt, i prisnivån för januari 2010. Det motsvarande indexjusterade maximipriset i januari 2015 är 10 551 000 euro. Projektplanen grundade sig på utbildningsverkets dåtida lokalprogram för gymnasie- och högstadiesfunktioner och på att endast en liten del av yttertaket vid ventilationsmaskinrummet förnyas.

Projektet var planerat färdigt för genomförande 2011, men med anledning av stadens ekonomiska situation var det inte möjligt att föra projektet vidare till entreprenadtävling och genomförande. Utbildningsverkets behov förändrades och följaktligen fattades ett beslut om att omdisponera byggnaden för att betjäna högstadiesfunktioner. Dessutom är det nödvändigt att förnya byggnadens yttertak i sin helhet. Projektinnehållet uppdaterades på grund av behoven inom utbildningsväsendet. Byggnadens lokalprogram och planer förnyades så att de lämpar sig för högstadiesfunktioner.

Den ursprungliga projektplanen och ändringarna som gjorts i den framgår av bilagorna 1 och 2.

## Föredragandens motiveringar

### Allmänt

Fastighetskontorets lokalcentral har i uppgift att låta bygga ombyggnadsprojektet Svenska normallyceum och vid behov beställa skötseln av projektets byggherre- och tillsynsuppgifter av HSB-Byggherre.

Projektet var för första gången föremål för en entreprenadtävling som delad entreprenad under våren 2014. Entreprenadanbuden som lämnades in överskred det godkända maximipriset för projektet, varför man var tvungen att avbryta upphandlingen. I en utredning av prisnivån som konstaterats hög bekräftades det att skyddsåtgärderna SR1 och verkningarna på priset som konserveringsarbetena medför blir dyra.

Projektets innehåll ändrades och lokalcentralen valde totalentreprenad med målprissatt projektledningsentreprenad som entreprenadform. En ny konkurrensutsättning gjordes under hösten 2014 och då tillämpades ett selektivt upphandlingsförfarande i enlighet med EU-förfarandet.



11.03.2015

Kaj/9

I konkurrensutsättningen av den målprissatta projektledningsentreprenaden inlämnades två anbud 13.1.2015. Målpriset överskrider i båda anbuden maximipriset som reserverats för projektets arbeten.

Entreprenören som lämnade in det totalekonomiskt sett mest fördelaktiga anbudet vann anbudsförfarandet, utifrån ett för anbudet uträknat helhetspoängtal som bestod av kvalitetspoäng och prispoäng för jämförelsepriset.

Målpriset i det totalekonomiskt sett förmånligaste anbudet är nu 11 930 000 euro (exkl. moms). I samband med ombyggnaden av den över 100 år gamla byggnaden finns det dessutom skäl att förbereda sig för extra reparationsåtgärder under byggtiden. I kostnadskalkylen reserveras 1 492 000 euro (exkl. moms) för dylika åtgärder. Projektets planerings- och byggherreuppgifter har börjat 2010 och fortsätter garantitiden medräknat till år 2018. Kostnaderna för de här åtgärderna är 1 478 000 euro (exkl. moms).

Kostnadskalkylen för hela entreprenadfasen som räknats utgående från entreprenadanbudet är sålunda totalt 14 900 000 euro (exkl. moms). I kostnadskalkylen beaktas de ändringar i projektinnehållet som gjorts utifrån utbildningsverkets behov, förnyandet av hela yttertaket och de kostnader för tilläggsuppgifter som projektändringarna har orsakat i form av byggherreverksamhet och planering.

Totalkostnaderna för den målprissatta projektledningsentreprenaden, som består av de reella upphandlingskostnaderna och ett fast projektledningsarvode, bekräftas först då arbetena på objektet färdigställs. I förverkligandet av det här objektet gagnar en underskridning av målpriset både beställaren och entreprenören så att den uppnådda besparingen delas enligt 50/50. Den här genomförandeformen uppmuntrar båda parterna till besparingar. Målpriset kan ändras av överraskningar som under projektets lopp uppenbarar sig i de gamla konstruktionerna eller av minskande arbetsinsatser.

#### Projektets kostnader och verkningar för driftsekonomin

Enligt kostnadskalkylen för entreprenadfasen, som tagits fram av HSB-Byggherre/lokalcentralen, är maximipriset för projektet 14 900 000 euro (exkl. moms), dvs. 2 448 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta (exkl. moms) och 2 951 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta (exkl. moms). Efter ombyggnaden är byggnadens bruttoyta 6 087 m<sup>2</sup> och lägenhetsyta 5 049 m<sup>2</sup>.

Projektets hyra enligt de gällande grunderna för underhållshyran i projektplaneringsfasen 1.3.2010 är totalt cirka 19,70 euro/m<sup>2</sup> vy/månad



11.03.2015

Kaj/9

(kapitalhyra 16,80 + underhållshyra 2,90 euro/m<sup>2</sup> vy/månad). Den slutliga hyran bestäms först enligt de förverkligade kostnaderna och den aktuella underhållshyran.

#### Projektets finansiering och tidsschema

Projektet har upptagits med kostnader på 11,50 mn euro i ekonomiplanen 2015–2017 under byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2015–2016.

Den föreslagna höjningen av maximipriset inkluderas i 2016 års budgetförslag under byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt inom investeringsramen.

Enligt planerna inleds byggarbetena i april 2015 och de väntas bli slutförda i juli 2016.

#### Ansvar för genomförande och underhåll

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för projektets byggherreverksamhet och underhåll.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi  
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276  
juha.viljakainen(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, projektingenjör, telefon: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma liitteineen
- 2 Tilamuutosten selostus

#### För kännedom

Kiinteistölautakunta

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 224

HEL 2015-000868 T 10 06 00

Päätös



11.03.2015

Kaj/9

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

Kiinteistölautakunta 05.02.2015 § 53

HEL 2015-000868 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/672 497, Unioninkatu 2

Esitys

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 vuokrakorotukset.

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