

Villa Bredan palvelukeskus, lisämäärärahaesitys

984/10.03.02/2014, 26/02.02.00/2017

KV 11.09.2017 § 73

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Villa Bredan saneeraus- ja laajennushanke perustuu senioriasumisen ja tehostetun palveluasumisen tarpeisiin. Kyseessä on euromääräisesti suurin talonrakennushanke, jonka Kauniaisten kaupunki on toteuttanut.

Villa Bredan investointihankkeen määrärahat (15 967 783 euroa) tulevat ylittymään. Kustannuspaineita aiheuttavat erityisesti saneerausosan arvioitua suuremmat korjaustarpeet. Tämä on alustavasti todettu mm. kaupungin osavuosikatsauksessa per 30.4.2017, joka on käsitelty KH:ssa 20.6.2017. Hankkeen määrärahat perustuvat kaupunginvaltuuston päätöksiin 10.6.2013 ja 16.3.2015.

Rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen on mukana kokouksessa esittelemässä hanketta ja vastaamassa kysymyksiin.

Saneerausosan talotekniikka (erityisesti vesijohdot ja viemärit) osoittautui toteutuksen käynnistyttyä kunnoltaan suunnitteluvaiheessa arvioitua ja tehdyissä putkistojen röntgenkuvauksissa havaittua huomattavasti huonokuntoisemmaksi. Tämän seurauksena vanhalla korjattavalla osuudella on jouduttu tekemään kattava putkiremontti muun korjaustyön yhteydessä. Putkiremontin teettäminen myöhemmin (alle 5 vuoden sisällä) rakennuksen ollessa käytössä ei olisi ollut järkevää.

Putkiremontin mittava laajuus on selvinnyt hankkeen käynnistyttyä purkutöiden jälkeen, mikä on vaikeuttanut hankkeen suunnitelmallista toteutusta sekä kustannusten ja aikataulun hallintaa. Hankkeen laajuuden muuttuminen työmaavaiheessa aiheuttaa useita haasteita mm. suunnitelmien päivittämiseksi, päätöksenteolle ja aikataulun hallinnalle.

Saneerausosalla putkiremontissa uusitaan rakennuksen lähes kaikki lämpö-, vesi- ja viemäriputket. Putkiston uusimisesta on seurannut lisäksi rakennusteknisten ja sähkötekniisten töiden laajeneminen, työmaan yleiskustannusten lisääntyminen, suunnittelukustannusten nousua ja paineita hankkeen valmistumisen aikatauluun.

Urakoitsijalla on rakennusurakan yleisten sopimusehtojen perusteella oikeus saada korvaus urakka-ajan pidentymisestä tai ns. ryntäyskuluista, mikäli heidän työmääränsä oleellisesti kasvaa. Ryntäyskuluilla tarkoitetaan käytännössä yli- ja viikonlopputöitä, mikäli lisäaikaa ei myönnetä. Urakoitsijan tekemien tarjousten ja yhdessä tarkistettujen laskelmien perusteella on edullisempaa rynnätä ja saattaa rakennus valmiiksi urakkasopimuksen mukaisessa aikataulussa kuin pitkittää hankkeen valmistumista.

Työmaan oli saatava päätös ryntäämisen tilaamisesta tai hylkäämisestä 11.7.2017 mennessä. Päätöksentekoon ei hankevastaavalla ollut valtuuksia jo valmiiksi vaikean määrärahatilanteen takia. Asiasta tiedotettiin KV:n, KH:n ja YLKV:n puheenjohtajia. Syksyllä ryntääminen ei olisi enää ollut aikataulun puolesta mahdollista, joten rakennuttajapäällikkö valtuutettiin tilaamaan ryntäys urakkatarjouksen mukaisesti kattohintaisena (733 029 euroa). Kaupungin edun mukaista oli käydä neuvottelut kesällä ja tilata ryntääminen. Rakennuttajapäällikkö kävi urakoitsijan kanssa useita neuvotteluita, joiden jälkeen ryntääminen tilattiin 14.7.2017 kattohintaan ja samalla kohtuullistettiin muita lisätyökustannuksia. Sopimukseen kuului, että urakoitsija poisti muita vaateitaan yhteensä 118 454 euroa arvosta.

Edellä selvitetyn lisäksi hankkeessa on tehty normaaliin tapaan hankkeen aikana esiin tulleita muita välttämättömiä lisätöitä. Hankevarauksessa ei ole varauduttu kokonaisuudessaan näin mittaviin lisä- ja muutostöihin ja kaikkien ponnisteluiden ja säästötoimenpiteiden jälkeenkin lisämäärärahan tarve on väistämätön. Suunnitteluryhmä yhdessä urakoitsijan kanssa on pyrkinyt tekemään kaiken voitavansa kustannusten kasvun hillitsemiseksi etsimällä ratkaisuja kasvaneisiin lisä- ja muutostöihin edullisemmilla ratkaisuilla hankkeen sisällä.

Kaikesta yllämainitusta on aiheutunut runsaasti lisäsuunnittelua sekä rakennusaikaisen suunnittelun koordinoitua ja valvontaa.

Lisämäärärahatarve jakaantuu seuraavasti:

Rakennustekniikka	975 000 euroa, alv. 0 %
LVIA-tekniikka	675 000 euroa, alv. 0 %
Sähkötekniikka	375 000 euroa, alv. 0 %
Ryntäyskulut	675 000 euroa, alv. 0 %
Suunnittelu ja valvonta	150 000 euroa, alv. 0 %
Yhteensä	2 850 000 euroa, alv. 0 %

Merkittävin lisämäärärahan peruste on saneerausosan alkuperäistä rasakaampi putkiremontti (osuus lisämäärärahan tarpeesta 67 %). Laajentunut putkiremontti huomioituna saneerausosan urakan kustannusosuus on hankkeessa 2 963 500 euroa bruttoalalle 2 700 m² = 1 098 euroa/m².

Tämä vastaa noin 27 % uudisrakentamisen kustannuksista (n. 4 000 euroa/m²) ja summa sisältää saneerauspuolen valmistuskeittiön. Ilman keittiön osuutta saneerausosan urakan kustannusosuus on hankkeessa 2 263 500 euroa bruttoalalle 2 700 m² = 838 euroa/m². Uudisosan kustannukset ilman parkkihallia (n. 1M euroa) ovat 14 854 283 euroa bruttoalalle 3 700 m² = 4 014,67 euroa/m² sisältäen ulkoalueiden työt (osuus noin 0,7M euroa).

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat 18 817 783 euroa kokonaisbruttoalalle 7 300 m² (sis. parkkihallin) = 2 578 euroa/m², mikä on tämän tyyppisessä hankkeessa ja uudisrakentamisen painottuessa silttenkin varsin kohtuullinen yleiseen hintatasoon verrattuna.

Vertailun vuoksi Svenska skolcentrumin F- ja G-osien saneeraushankkeen

toteutuneet kustannukset olivat 1 059 euroa/m² (2013). Hanke ei sisältänyt uudisrakentamista. Mäntymäen koulun tulevan saneeraus- ja laajennushankkeen kustannustaso on n. 3 000 euroa/m². Hankkeet eivät kuitenkaan ole keskenään suoraan vertailukelpoisia.

Hankkeen määrärahan lisästarve on **2 850 000 euroa**, jolloin hankkeen kokonaiskustannusennuste on **18 817 783 euroa**.

Yhdyskuntavaliokunta (15.8.2017) ja KH (4.9.2017) ovat kokouksissaan omalta osaltaan hyväksyneet lisämäärärahatarpeen perustelut.

KH:

KV päättää myöntää Villa Bredan laajennus- ja saneeraushankkeelle (hankenro 825007) lisämäärärahana 2 850 000 euroa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.