



7

Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3:n, Helsingin Asumisoikeus Oy Fortunan, Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaiturin ja parkkihalli Gustaf Wilhelmin kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2016-010281 T 02 08 03 00

Att 7301025, Att 7302023, Att 7304025, Att 7308008

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3:n, Helsingin Asumisoikeus Oy Fortunan ja Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaiturin sekä AH-tontin 10630/5 kokonaisurakkasopimuksen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 46.490.800 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

Esittelijän perustelut

Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3 rakennetaan Kalasataman Sompasaaren pohjoisosaan osoitteeseen Kapteeni Sundmanin katu 1-3 (t. 10630/8). Kohteessa on 87 asuntoa (5045,5 asm²) ja kahvilakäyttöön soveltuvaa liiketilaa 148 m². Huoneistoala on yhteensä 5193,5 htm². Asuntojen keskipinta-ala on 58,0 m².

Helsingin Asumisoikeus Oy Fortuna rakennetaan osoitteeseen Priki Venuksen kuja 4 (10630/9). Kohteessa on 52 asuntoa (3480 asm²), asuntojen keskipinta-ala on 66,9 m².

Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri rakennetaan osoitteeseen Sompasaaren laituri 4 (t.10630/7). Kohteessa on 50 asuntoa (3379 asm²) ja liiketilaa 192 m². Asuntojen keskipinta-ala on 67,6 m².

Korttelin keskelle sijoittuva yhteispihatontti AH 10630/5 rakennetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:n lukuun. Yhteispihan alle rakennettavaan autohalliin sijoittuvat korttelin autopaikat.

Asuntotuotantotoimikunta on 2.3.2016 hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n laatimat luonnospiirustukset.

Taustaa

Asuntotuotantotoimikunta on 21.12.2016 hylännyt Gustaf Wilhelm-korttelin avoimella menettelyllä käydyn kokonaisurakkakilpailun tuloksen lii-



an kalliina ja oikeutti toimiston valitsemaan urakoitsijan tarvittaessa neuvottelumenettelyä tai suora hankintamenettelyä käyttäen. Hankintalain mukaisella avoimella menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset avattiin 9.12.2016 ja tarjous saatiin vain Skanska Talonrakennus Oy:ltä.

Neuvottelujen tuloksena Skanska Talonrakennus Oy on antanut 20.1.2017 päivätyn kokonaisurakkatarjouksen arvonlisäverolliseen hintaan 45.964.320 euroa. Em. urakkatarjouksessa huomioituja suunnitelmamuutoksia jätetään hyväksymättä 431.000 euron edestä rakennusosien elinkaarikestävyyden takia. Kun urakkatarjoukseen lisätään em. 431.000 euroa ja Fiksu Kalasatama energiajärjestelmän ohjelmointikustannukset 95.480 euroa, muodostuu kokonaisurakkasummaksi 46.490.800 euroa (sis. alv 24 %).

Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3:n tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat koko hankkeen osalta 18,3 milj. euroa (3 529 e/htm²) ja asuntojen osalta 17,7 milj. euroa (3 515 e/asm²).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 1,2 % (43 e/htm², kustannustaso 1/2017, RI = 100,5).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset ja alueelliset liittymismaksut, autopaikoituksen kustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu koko hankkeen hankinta-arvoksi 4 156 e/htm².

Helsingin Asumisoikeus Oy Fortunan tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 12,4 milj. euroa (3 571 e/asm²).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 0,4 % (14 e/asm², kustannustaso 1/2017, RI = 100,5).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset ja alueelliset liittymismaksut, autopaikoituksen kustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4 292 e/asm².

Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaiturin tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 15.0 milj. euroa (4 450 e/asm²).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 12,6 % (498 e/asm², kustannustaso 1/2017, RI = 100,5).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset ja alueelliset liittymismaksut, autopaikoituksen kustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 5 201 e/asm².



08.03.2017

Tj/7

AH-tontti 10630/5 tarjouksen perusteella lasketut kustannukset ovat 1,0 milj. euroa (73 e/kem2).

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Riitta Eloranta, projektipäällikkö, puhelin: 310 32311
riitta.eloranta(a)att.hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asiakaspalvelu.att@att.hel.fi

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
Helsinki 52
www.att.hel.fi

Puhelin

+358 9 310 1672

Faksi

+358 9 310 32320

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

F102012566