1
Lasten päiväkoti Kurkimoision hankehinnan korottaminen

HEL 2013-015595 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää

- hyväksyä lasten päiväkoti Kurkimoision hankehinnan korotuksen siten, että hankkeen kustannukset ovat enintään yhteensä 2 791 900 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa heinäkuu 7/2014.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen Kiinteistöt-yksikön rakennuspäällikön jatkamaan urakoitsijan valinnan ja rakentamisen valmistelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta puoltaa hankehinnan korotusta.

Tiivistelmä

Hanketta varten on varattu tontti Vuosaaren alueelta osoitteesta Aitiopaikka 3 (tontti 29107/4). Kurkimoisio sijaitsee lähellä Kalvikintietä. Päivähoidolle on kysyntää, koska alueelle on rakennettu uusia asuinrakennuksia. Päiväkodin koko tulee olemaan 85 tilapaikkaa ja sen laajuus on 880 brm². Päiväkoti tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 20.3.2014 (153 §) lasten päiväkoti Kurkimoision hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 880 brm² ja että hankkeen enimmäiskustannukset ovat 2 450 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa lokakuu 2013.

Kiinteistövirasto tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja tilakeskuksen saamien tarjousten mukaan laskettu lasten päiväkoti Kurkimoision uusi hankehinta tulee olemaan 2 791 900 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa heinäkuu 7/2014.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta. Hankkeen rakennuttajakonsulttina toimii GSP Group Oy. Lasten päiväkoti Kurkimoisio on pilottipäiväkoti moduulirakentamisen kehittämishankkeessa. Hankkeet osapuolina ovat olleet GSP Group Oy, varhaiskasvatusvirasto, tilakeskus sekä Kiinteistö Oy Helsingin

Toimitilat. Kehittämishankkeen tavoitteena on ollut tiloiltaan monikäyttöinen ja tehokas sekä kustannuksiltaan edullinen päiväkotihanke.

Tilakeskus on teettänyt suunnitelmat ja kilpailuttanut urakat kansallisen menettelyn mukaisesti käyttäen avointa hankintamenettelyä.

Neljästä saadusta rakennusteknisten töiden tarjouksesta ainoastaan yksi oli tarjouspyynnön mukainen. Em. tarjous (1 896 000 euroa, alv. 0 %) oli edullisin saaduista, mutta ylitti kuitenkin hankkeen enimmäishinnan urakan osalta.

Koska esitystä urakoitsijan valinnaksi ei voitu valmistella, päätettiin siirtyä neuvottelumenettelyyn hankkeen kiireellisyyden sekä kustannusten ylittymisen takia. Neuvottelumenettely käytiin muotovaatimusten mukaisen tarjouksen antaneen urakoitsijan kanssa.

Käydyn neuvottelumenettelyn lopputuloksena saatiin lista tilakeskuksen yksilöimistä suunnitelmamuutoksista, joista lähetettiin tietopyyntö urakoitsijalle. Urakoitsijan antama hinta suunnitelmamuutoksista oli 178 300 euroa (alv. 0 %), joten neuvottelumenettelyn tuloksena saatu uusi tarjoushinta oli 1 717 700 euroa (alv. 0 %).

Uuden tarjoushinnan mukaan laskettuna hankkeen enimmäishinta tulee olemaan yhteensä 2 791 900 euroa (alv. 0 %).

Koska aiemmin päätetyn hankesuunnitelman indeksikorjattu enimmäishinta on yhteensä 2 373 883 euroa (alv. 0 %), tulee hankkeen hintaa nostaa noin 420 000 euroa (alv. 0 %) kustannustasossa heinäkuu 2014.

Hankkeen kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Tilakeskuksen laatiman urakkavaiheen (UKA) kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on 2 791 900 euroa (alv. 0 %) eli 3 173 euroa/brm² (alv. 0 %) ja huoneistoalaa kohden 4 107 euroa/htm² (alv. 0 %).

Hankkeen investointikustannukset tilapaikkaa kohden ovat 32 845 euroa (alv. 0 %).

Hankkeen vuokra on tilakeskuksen laskelman mukaan yhteensä 22,3 euroa/htm²/kk (investointivuokra 18,8 + ylläpitokustannus 3,5 euroa/htm²) tällä hetkellä voimassa olevien ylläpitovuokraperusteiden mukaan.

Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden ovat 178 euroa/kk.

Näin olleen hankkeen vuokrakustannukset ovat yhteensä 15 164 euroa/kk ja vuodessa 181 968 euroa/v. Lopullinen vuokra määräytyy vasta toteutuneiden kustannusten ja sen aikuisen ylläpitovuokran mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannukset

Arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat 790 000 euroa/v, josta henkilöstömenojen osuus on 613 000 euroa.

Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 30 000 euroa.

Hankkeen rahoitus ja aikataulu

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman rakentamisohjelmassa esitetty vuosille 2014 - 2015.

Toteutus- ja ylläpitovastuut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894
merja.sederholm(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Otteet

Ote
Tilakeskus
Varhaiskasvatusvirasto