

Lausuntopyyntö
Töölön kirjasto, hanke 8084283
vanha diaari: HEL 2011-004808

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus pyytää lausuntoa Töölön kirjaston, Topeliuksenkatu 6, 16.12.2013 päivätyn työpiirustusvaiheen kustannusarvion mukaan lasketun vuokran hyväksymisestä hankesuunnitelman enimmäishinnan mahdollista korottamista varten. Alkuperäinen hankevaiheen enimmäishinta on 6 000 000 euroa ja työpiirustusvaiheen kustannusarvio on 7 350 000 euroa.

Tuleva vuokra työpiirustusvaiheen kustannusarvion mukaan on 19,42 euroa / htm² / kk eli 45 792 euroa / kk ja 549 504 euroa vuodessa. Vuokra jakautuu pääomavuokraan 16,49 euroa ja ylläpitovuokraan 2,93 euroa huoneistoala-m². Huoneistoalana on käytetty 2358 htm².

HKR-Rakennuttajan mukaan luonnospiirustusvaiheen kustannusarvion laskennassa on tapahtunut virhe, joka on eskaloitunut laskijan vaihduttua työpiirustusvaiheen kustannusarviossa.

HKR-Rakennuttajan mukaan työpiirustusvaiheen kustannukset ylittävät hankesuunnitelman kustannustason mm. seuraavista syistä:

Töölön kirjasto on arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema, vuonna 1970 Topeliuksen puistoon valmistunut rakennus, jota käsitellään suojellun rakennuksen tavoin. Rakennuksena se on teknisessä mielessä alkuperäisessä kunnossa, vaikkakin siellä on vuosien varrella tehty pari toiminnallista sisämuutostyötä.

Kohde sijaitsee laskevalla kalliolla terassi- ja muurirakenteineen. Sen vuoksi kellaritilojen kuivatuksen on toteutusvaiheessa nähty tarpeelliseksi panostaa enemmän kuin hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu. Louhittavien kuivatuskanaalien määrät ovat kasvaneet ja myös louhintamenetelmä on kallis kohteen ja ympäristön vuoksi. Edellä luetellut seikat niihin liittyvine töineen aiheuttavat kustannusten lisääntymisestä lähes 45 %.

Muita merkittäviä kustannusten nousun syitä on kunnostettavien ja uusittavien rakenteiden määrän kasvu hankesuunnitteluvaiheen jälkeen:

- vesikaton uusiminen kokonaisuudessaan rakenteineen sekä samalla toteutettavat räystäskorotukset
- sokkeleiden kunnostusten ja lisäeristyksen lisääminen suunnitelmaan
- ulkovaipan ja terassien korjausten laajuuden lisääntyminen mukaan lukien ikkunat ja ovet.

Myös kohteen peruskorjauksen toteuttaminen uusien kosteuden- ja pölynhallintaohjeiden mukaisesti nostaa kustannuksia parantaen mm. sisäilman laatua työn valmistuttua.

Kohteen haitta-ainekartoitus on tehty rakenteita avaamatta, minkä vuoksi hankesuunnitelman sisällytetyt haitta-ainepurut ovat vähäiset. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin katsottu perustelluksi varautua näiden määrien merkittävään kasvuun kun on verrattu määriä saman aikakauden muissa saneerauskohteissa toteutuneisiin asbestipurkuihin.

Rakennusteknisten töiden hintoja on jouduttu tarkentamaan ylöspäin hankesuunnitelmaan verrattuna, jotta hinnat vastaavat hankkeen vaativuutta. Hankkeen rakennuttamiskustannukset suunnitteluineen on samalla päivitetty vastaamaan työn laajennettua sisältöä.

Liite Liite 1 työpiirustusvaiheen kustannusarvio