

Tiedonpuiston koulu, kokonaiskustannusarvion hyväksyminen

Infralautakunta 17.01.2023 § 12
1685/02.02.00/2022

Valmistelija: kiinteistöpäällikkö Ari Jalonen ja tekninen johtaja Timo Oja,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Hanke:

Vaisaaren koulun korvaavan koulurakennuksen, Tiedonpuiston koulun hankesuunnitelma on hyväksytty infralautakunnassa 5.10.2021 (§ 19), kaupunginhallituksessa 26.10.2021 (§ 358) ja kaupunginvaltuustossa 1.11.2021 (§ 165). Infralautakunta on päättänyt kokouksessaan 18.1.2022 (§ 9) esittää toteutusmuodoksi projektinjohtourakkaa ja kaupunginhallitus on 24.1.2022 (§ 13) kokouksessaan hyväksynyt toteutusmuodoksi projektinjohtourakan lautakunnan esityksen mukaisesti.

Hankkeen rahoitus:

Raision kaupunginvaltuuston (29.11.2021) hyväksymään 2022 talousarvion ja taloussuunnitelmaan sisältyvässä talonrakentamishjelmassa 2022–2026 on varattu Tiedonpuiston koulun uudisrakennusta varten määrärahaa vuosille 2022–2026 seuraavasti:

-	ta- 22	1.000.000 €
-	ts- 23	10.000.000 €
-	ts- 24	16.950.000 €
-	ts- 25	8.700.000 €
-	ts- 26	1.000.000 €
-	kokonaiskustannusarvio yht:	37.650.000 €

Tiedonpuiston koulun uudisrakennushankkeen kokonaiskustannusarvio ja toteuttamisvuodet ovat sitovia. Hanke voi käyttää vuosittain kokonaiskustannusarvion puitteissa määrärahaa sen mukaan, kuin hankkeen eteneminen vaatii. Lopullinen hankkeen vuosittainen määrärahan käyttö vahvistetaan jälkikäteen valtuustossa tilinpäätöksen yhteydessä.

Kokonaiskustannusarvio

Hankkeelle on hankesuunnittelussa ja sen kehitysvaiheessa laadittu kokonaiskustannusarvio eli tavoitebudjetti. Kokonaiskustannusarvio on lukittu poliittisella päätöksellä, joten sitä ei voida ylittää.

Tarjouspyynnön mukaan projektinjohtourakoitsijaksi valitaan projektinjohtopalkkiosta, tavoitehinnasta ja laatuarvioinnista eniten pisteitä saanut urakoitsija. Projektinjohtourakoitsijan tarjous projektinjohtopalkkiosta on kiinteä. Tilaaajan tavoitteena on toteutusvaiheen projektinjohtourakkasopimuksessa sovitun tavoitehinnan alitus sekä valmistuminen aikataulussa, rakennustöiden laadukas suorittaminen, kustannusten ennustettavuus ja projektinjohtourakoitsijan synnyttämä asiakaskokemus urakkaohjelman mukaisesti. Saatujen urakkatarjousten perusteella laskettu hankkeen kokonaiskustannusarvio tulee ylittymään.

Tiedonpuiston koulun alkuperäinen kustannusarvio on laskettu hankesuunnitelman mukaisilla tilatiedoilla elokuussa 2021.

Laskentavaiheessa Haahtela-indeksi oli 95,0 / 1.2021 ja hintataso 95,5 / 8.2021. Kustannusten nousuun on varauduttu elokuun 2021 kustannusarviossa verottomalla hankevarauksella, 4.053.000 euroa. Rasion kaupungin valtuuston hankkeelle hyväksymä veroton tavoitebudjetti, johon sisältyy kaikki hankkeesta tilaajalle aiheutuvat kustannukset ovat 37.650.000 euroa (3.442 € / br-m²) bruttoalan ollessa 10.939 br-m².

Tiedonpuiston koulu -hankkeen suunnitelmien jatkokehitystyö urakkakilpailutusta varten käynnistyi huhtikuussa 2022. Kehitystyötä tehtiin yhdessä hankkeen tilaajan, käyttäjien, arkkitehtiryhmän ja heidän käyttämien alikonsulttien sekä rakennuttajakonsultin kanssa. Suunnitelmia kehitettiin tietoisena kustannuspaineesta. Hyvän yhteistyön ja suunnitteluratkaisujen tehostamisen seurauksena tilaohjelmallista pinta-alaa saatiin pienennettynä -239 m² ilman, että koulun toiminnallisuus olisi kärsinyt. Kun käytetään hintataso 11/2022, tilatehostamisesta johtuva kustannussäästö on noin 885.000 euroa. Pääosin tilaohjelmaan kuulumattomien tilojen toimennallisista ratkaisuista on rakennuksen laskennallinen bruttoala kuitenkin kasvanut 177 m² (yht. 11.116 br-m²), mikä on kääntänyt pinta-alamuutokseen perustuvan laskelman kustannusnousuksi, hintatasolla 11/2022 laskettuna noin 655.000 euroa.

Elokuun 2021 kustannusarviossa esitetty hankevaraus 11,7 %, on laskentavaiheessa uudisrakennushankkeen varausprosentiksi ollut varsin korkea, millä on haluttu varmistaa, ettei toteutusvaiheen aikana ole tarvetta hakea lisärahoitusta. Määritetty hankevaraus olisi varmasti riittänyt rakennushankkeen ennakoimattomiin kustannuksiin, mutta Euroopan ja Suomen tilanne muuttui dramaattisesti torstaina 24.2.2022, kun Venäjä hyökkäsi Ukrainaan. Hyökkäys aiheutti poikkeuksellisen nopean kustannustason nousun mm. rakennusmateriaaleihin, joiden saatavuus ei ollutkaan enää selvää, eikä tiedossa ollut uusia kauppaväyliä ja/tai korvaavia materiaaleja, minkä vuoksi Suomessa rakennusmateriaalien hinnat lähtivät nousemaan jyrkästi.

Edellä mainitusta Euroopan epävakasta geopoliittisesta tilanteesta johtuvana on Haahtelan hintaindeksi noussut poikkeuksellisen jyrkästi aikaisempiin vuosiin verrattuna. Projektinjohtourakoitsijan kilpailutusvaiheessa hintataso oli 109,0 / 11.2022 eli hintatason muutos on 13,5 (verrattuna hankesuunnitelman hintatasoon 95,5 / 8.2021), mikä aiheuttaa sen, että hankkeen perustamiskustannukset ovat nousseet hintaan 42.070.000 euroa (3.785 € / br-m²). Hintaan sisältyy korotettu/päivitetty hankevaraus 4.460.500 euroa. Muutos alkuperäiseen perustamiskustannukseen/rakennuskustannusarvioon on 4.420.000 euroa eli noin 11,7 prosenttia.

Euroopan tilanteen vakiintuessa sodan pitkittymisen seurauksena on hintojen nousu hieman tasaantunut ja osa hinnoista on kääntynyt jopa laskuun. Sähkön hinnan raju nousu nyt loppuvuodesta v.2022 on taas aiheuttanut tiettyihin rakennusmateriaaleihin (mm. sementti) poikkeuksellista nousua. Tilanteen on arvioitu helpottuvan talvikauden jälkeen.

Mikäli Ukrainan ja Venäjän sota päättyy sinä aikana, kun Tiedonpuiston koulua rakennetaan, on odotettavissa taas uusi rakennusmateriaalien hintojen nousu, koska Ukraina tulee olemaan Euroopan suurin työmaa, jonne tarvitaan kaikkea mahdollista rakennusmateriaalia mahdollisimman pikaisella aikataululla tilanteen ja maan olosuhteiden normalisoimiseksi. Euroopan geopoliittinen epävakaa tilanne on vaikuttanut materiaalien hintojen nousun lisäksi myös urakoitsijoiden riskivarausten kasvamiseen

merkittävästi. Hankkeen tarjouskilpailun perusteella tällaisten riskivarausten olemassaolo on ollut selvästi havaittavissa ja varaukset ovat olleet suuruudeltaan varsin saman suuruista kaikkien saatujen tarjousten osalta. Julkinen hankinta ei anna mahdollisuutta neuvotella tai tinkiä tällaisista mahdollisesti ylimääräisistä hintavarauksista vaan tarjoushintoja pitää kunnioittaa.

Kustannusasiantuntijoiden kanssa käytyjen keskustelujen ja analyysien perusteella esitetään, että hankkeen alkuperäistä kokonaiskustannusarviota korotetaan 6.850.000 eurolla hintaan 44.500.000 euroa (4.003 € / br-m²) bruttoalan ollessa 11.116 br-m². Kokonaiskustannusarvio ei sisällä irtaimistohankintoja ja vuosille 2025–2026 käyttötalousosaan vanhan koulurakennuksen purkamista.

Esittelijä

Tekninen johtaja Timo Oja

Päätösehdotus

Infralautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Tiedonpuiston koulun rakennushankkeen kokonaiskustannusarvion korottamisen 6.850.000 eurolla vuoden 2025 taloussuunnitelmaan, kokonaiskustannusarvion ollessa 44.500.000 euroa vuosina 2022–2026.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan kokouksessa heti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.