

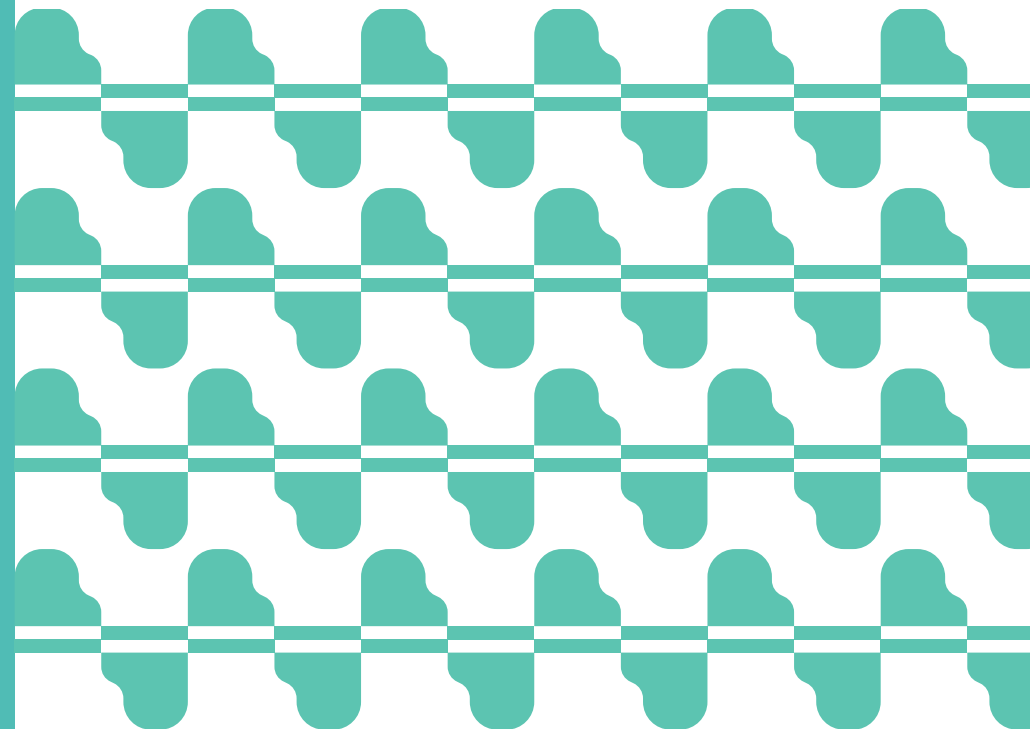
# Harjulan kampus – hankebudjetin muutos

Investointi- ja kiinteistöallianssin johtoryhmä 4.3.2021

Kaupunginhallitus 15.3.2021



Järvenpää



# Sisällysluettelo

1. **Tausta**
2. Kustannuslaskelma
3. Yhteenveto

# Keväällä 2020 lähdettiin hakemaan säästöjä suunnitteluratkaisujen merkittävillä lisäkehittämisisillä

- PJU-sopimus laadittiin Fira Oy:n ja Järvenpään kaupungin välillä 28.5.2020 kaupunginhallituksen Mestaritoiminta Oy:lle (16.3.2020) antaman mandaatin mukaan. Rakentamishankinnan budjetti esitettiin Investointi- ja kiinteistöallianssin johtoryhmälle 6.5.2020.
- PJU-sopimuksen laadinnan yhteydessä todettiin keväällä 2020, että rakentamisen budjettihinta on saavutettavissa merkittävillä suunnitteluratkaisujen lisäkehittämisisillä. Tilaaja otti maanrakennustyöt, tilavarustelut ja kiintokalustuksen kustannusten ylitykset omalle riskille, sidottujen kustannusvarausten muodossa. Rakentamisen kustannuksista lähdettiin, tavoitehintaan sisältyvien hankintojen osalta, hakemaan 1,1 miljoonaa euron lisäsäästöjä.
- Marraskuussa 2020 kävi ilmi, että rakentamisen hinta on ylittymässä 1,6 miljoonalla. Osapuolet (Mestaritoiminta Oy ja Fira Oy) aloittivat Mestaritoiminnan aloitteesta marraskuussa 2020 neuvottelut Harjulan kampus -hankkeen PJU-sopimuksen tavoitehinnan tarkistamisesta, sopimushetken suunnitelmiin tehtyjen muutosten perusteella.
- Neuvottelut koostuivat neljästä osasta:
  - **1) Sopimus- ja prosessineuvotteluista**, jonka tavoitteena oli löytää yhteinen näkemys, miten sopimusaineiston mukaan toimitaan
  - **2) Säästöneuvotteluista**, jonka tavoitteena oli löytää ne säästöt, mitkä vielä ovat otettavissa
  - **3) Laskennan selvityspalavereista**, joissa luotiin yhteisymmärrys uudelleenlaskennan sisällöstä ja tasosta, ja varmistettiin, että kustannuslaskennassa ei ole virheitä
  - **4) Mestaritoiminnan ja Firan toimitusjohtajien neuvotteluista**
- Neuvottelujen lopputuloksena todettiin,
- Kevään 2020 rakentamisen säästötavoitteista, 1,1 miljoonaa, saavutettiin 487 000 euroa, mutta täysiin tavoitteisiin ei päästy, jonka myötä tavoitehinnan korotukselle on sopimusteknisesti perusteita 613 000 euroa.
- Välttämättömiä lisäinvestointeja on syntynyt 505 000 euroa.
- Tarve tavoitehinnan korottamiselle on yhteensä 1 118 000 euroa.

# Kustannusnousua on ollut monella tasolla

- Muutokset ovat syntyneet PJU-sopimuksen teon ja neuvottelujen päivämäärän välillä. Muutoksien syitä ovat:
  - A) PJU-sopimuksen tekohetkellä sovittiin, että suunnitelmia kehitetään siten, että kohteen rakentamista saadaan halvennettua ja sopimuksen liitteessä sovittiin toimenpiteistä, joilla halvennuksia saadaan aikaiseksi. Tarkemmassa suunnittelussa kaikkia toimenpiteitä ei kuitenkaan ole voitu toteuttaa, jolloin tarvittavia säästöjä ei täysin ole syntynyt.
  - B) Harjulan koulun vanhassa B-osassa tapahtui kesällä 2020 ilkeä vesivahinko, jonka takia rakennustöitä tuli aloittaa ennakoitua aikaisemmin ja tästä syntyi lisäkustannuksia. Ilkivallan aiheuttamat suorat kustannukset ovat vakuutus käsittelyssä.
  - C) Toiminnallisuustavoitteiden varmistamiseksi on tehty asioita alkuperäistä tarjouspyyntötasoa korkeampitasoisena (esim. liikuntasalin kelluva pintalaatta).
  - D) Rakennuksen korkeusasemaa jouduttiin nostamaan ylemmäksi, jotta rakennuksen tekninen toimivuus voitiin varmistaa. Lisäksi suunnitelmiin lisättiin kevythissi, jotta tiloihin kulku on esteetöntä.
  - E) Maalämpöjärjestelmä toteutetaan elinkaari-investointina korkeampitasoisena paremman energiatuotannon varmistamiseksi, käyttökulujen madaltamiseksi.

# Sisällysluettelo

1.

Tausta ja tarve

2.

**Kustannuslaskelma**

3.

Yhteenveto

# Säästöihin päästiin, muttei täysimääräisesti

- Keväällä 2020 asetetusta 1,1 miljoonaa euron säästötavoitteesta saavutettiin 487 000 € säästöt. Sopimuksellisen tarkastelun mukaan ero tavoitehintaan on 613 000 €.
- Kehitysvaiheen aikana todetun maalämmön tehokkuuden parantamisen, B-osan purkutyön (mm. asbestin suurempi määrä) sekä ilkkvaltaisen vesivahingon aiheuttamat lisäkustannukset olivat yhteensä 505 000 euroa.

Taulukko: PJU-sopimuksen tavoitehinta

<b>Rakennusurakan sopimuksen (28.5.2020) tavoitehinta:</b>	13 176 000 €
- Sisältää hankintakustannukset, työmaan johto- ja hallintokorvauksen ja PJU-palkkion	
- Tavoitehinnassa huomioitu säästötavoite 1,1 milj€	
- Ei sisällä sidottuja kustannusvarauksia	

Taulukko: Säästötavoitteiden saavuttaminen

<b>Säästöjä saatu toteutettua seuraavissa ryhmissä:</b>	
- Ulkoalueiden rakenteet ja materiaalit	
- Rakennusten runkorakenteet	
- Tilaosat ja varusteet	
- Talotekniikka	
<b>Sopimuksellisen tarkastelun myötä tapahtuva tavoitehintamuutoksen määrä (Tavoitehintojen erotus kevään ja syksyn laskennan välillä) eli saavutettu säästö</b>	487 000 €
<b>Säästötavoitteen toteutumattoman osuuden lisäys tavoitehintaan: 1,1 milj€ - 487 000€</b>	613 000 €

# Lisäinvestointeja on tehty 505 000 eur

Taulukko: Lisäinvestoinnit

<b>Hankkeen suunnittelun edetessä lisä- ja muutostöitä aiheutunut seuraavasti;</b>	
Tarjouspyynnössä mainitsemattomat lisäykset	40 000 €
- Katualueiden vihertyöt	
- Betonilattioiden pinnoitus	
- Keittiö	
- Liikuntasalin kelluva laatta ja matala-alkaiset tasoitteet	
Rakenteelliset lisäykset massaan	20 000 €
- Ulkopoistumisporras A-osan itäpäättyyn	
- Poistumiskäytävä + porras yhdyskäytävässä	
B-osan purusta löytyneet yllätykset ja haasteet rakenteissa (toteutuneet investoinnit)	280 000 €
Kevään uudelleensuunnittelusta juontaneet lisäkustannukset	35 000 €
- Kevythissi	
- A-osan IVKH pvp-seinät	
- B-osan nostettu lattiarakenne	
Maalämpötekniikan laajempi hyödyntäminen kokonaisenergian tuotannossa (Tarjouspyyntöön verrattuna suurempi laitteisto)	130 000 €
<b>Lisäinvestointeja yhteensä</b>	<b>505 000 €</b>

# Koko hankkeen osalta esitetään noin 1 miljoonan lisäinvestointia

Taulukko: Harjulan kampuksen kokonaisbudjetti

Kustannuserä	Budjetti	Tilanne	Ehdotus (realistinen taso)
	02/20	28.11.2020	8.3.2021
Rakentaminen (PJU)	14 800 000 €		
Rakentamisen lisävaraus	650 000 €		
Rakentajan laskelma yhteensä	<b>15 450 000 €</b>	<b>17 011 179 €</b>	<b>16 654 000 €</b>
Rakentamisen tarvittavat säästöt		<b>-1 561 179 €</b>	
Suunnittelu	1 580 000 €	2 038 913 €	2 108 000 €
Rakennuttaminen	750 000 €	1 029 000 €	1 029 000 €
Maa-alue tehtävät (A- ja C-osien purku ja liittymät)	510 000 €	403 994 €	404 000 €
Ennusteessa eritelty liittymien osuus		100 000 €	100 000 €
Hankkeen hallintokustannukset	210 000 €	200 000 €	210 000 €
Käyttäjä	130 000 €	160 000 €	130 000 €
Käyttäjän kehittämisvaraus (tila- ja kalusteratkaisut) (sisältyy tilannelaskelmassa suunnitteluun)	100 000 €		
Tilaaajan riskivaraus	1 140 000 €	533 393 €	235 000 €
Irtokalusteet ja varusteet	1 330 000 €	1 284 700 €	1 330 000 €
<b>Yhteensä</b>	<b>21 200 000 €</b>	<b>21 200 000 €</b>	<b>22 200 000 €</b>

Säästöjen hakeminen rakentamisesta on vaikuttanut myös suunnittelun ja rakentamisen kuluihin, joten kokonaisbudjetti on kasvanut



# Sisällysluettelo

1.

Tausta ja tarve

2.

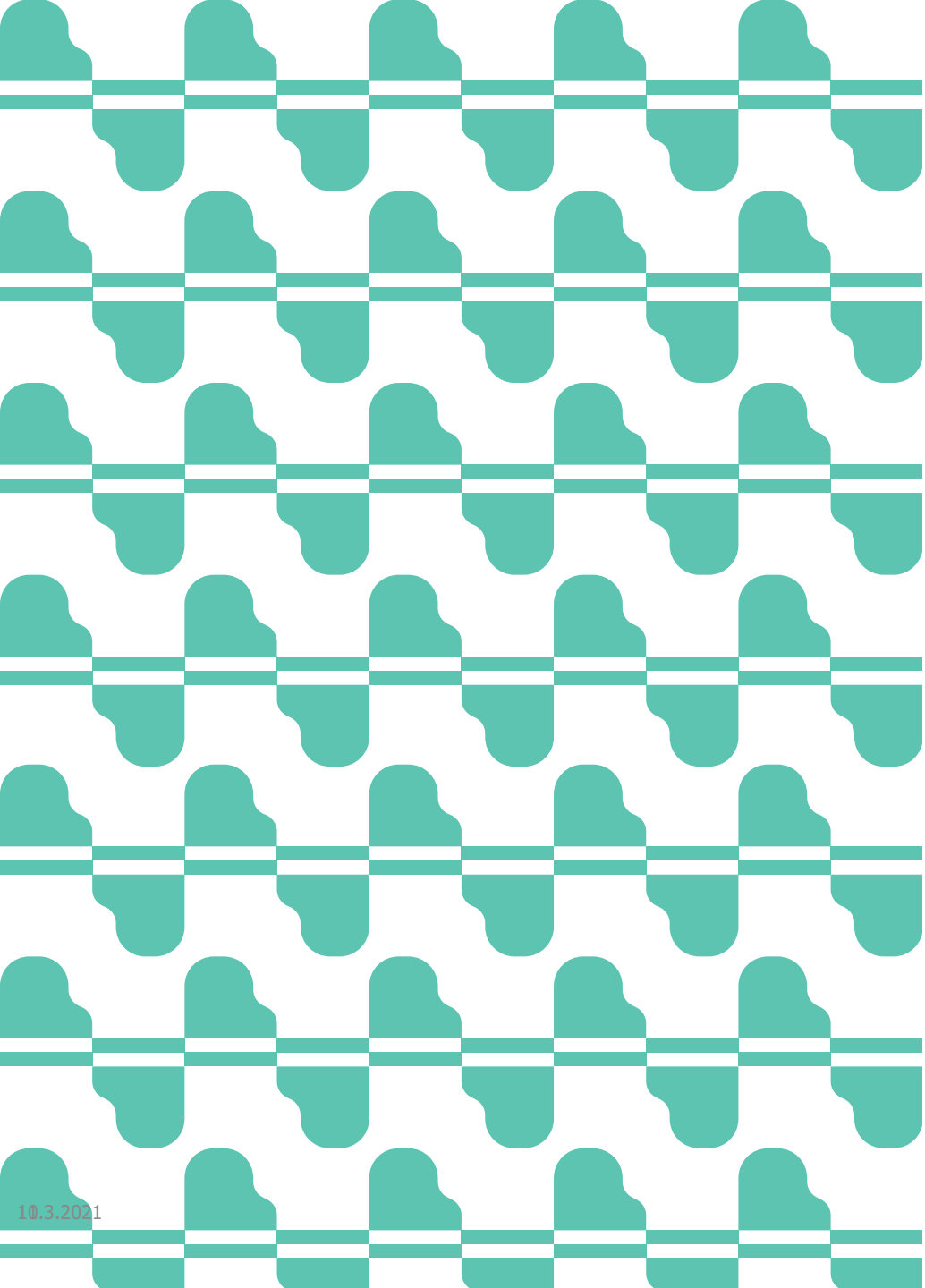
Kustannuslaskelma

3.

**Yhteenveto**

# Yhteenvedona; neuvotteluissa on päästy 1,6 miljoonan ylityksestä 1,1 miljoonan ylitykseen, mutta hanke vaatii kuitenkin budjetinmuutosta

- Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeelle 21,2 Me budjetin. Hankevalmistelussa yritettiin huomioida yllättäviä kalliita ratkaisuja tilaajan riskivarausten, mutta ei tähän kohteeseen riittävästi. Maanrakennuksen hinta ja vanhan rakennuksen (B-osan) saneeraustyöt ovat osoittautuneet merkittävästi laajemmiksi, vaikeimmiksi ja kalliimmiksi kuin, mitä hankevalmistelussa arvioitiin.
- Marraskuussa 2020 kävi ilmi, että rakentamisen hinta on ylittymässä 1,6 miljoonalla. Osapuolet (Mestaritoiminta Oy ja Fira Oy) aloittivat Mestaritoiminnan aloitteesta marraskuussa 2020 neuvottelut Harjulan kampus -hankkeen PJU-sopimuksen tavoitehinnan tarkistamisesta, sopimushetken suunnitelmiin tehtyjen muutosten perusteella.
- Neuvottelujen lopputuloksena todettiin,
  - Kevään 2020 rakentamisen säästötavoitteista, 1,1 miljoonaa, saavutettiin 487 000 euroa, mutta täysiin tavoitteisiin ei päästy, jonka myötä tavoitehinnan korotukselle on sopimusteknisesti perusteita 613 000 euroa.
  - Välttämättömiä lisäinvestointeja on syntynyt 505 000 euroa.
  - Tarve tavoitehinnan korottamiselle on yhteensä 1 118 000 euroa.
- Rakentamiskustannusten ja edelleen hankkeen kokonaiskustannusten edullistaminen ja laskentatyö, laatutavoitteista tinkimättä, on vaatinut uudelleensuunnittelua ja neuvotteluita, ja siten lisänneet rakennuttamiskustannuksia. Suunnittelu- ja rakennuttamiskulut ovat suorina kuluja, jotka laskutetaan menekin mukaan.
- Jotta hanke voidaan toteuttaa onnistuneesti laatutavoitteiden mukaan, esitetään kokonaisuudessa 1 miljoonan kokonaisbudjetin nostoa. Lisämääräraharave katetaan talonrakennuksen investointiohjelmaan sisältyvästä 1 miljoonan euron riskivarauksesta.



Kiitos!