

1. Kustannuslaskelman esittely

Alla on esitetty, miten rakentamisen hinta on muuttunut sitten 28.5.2020.

Keväällä 2020 asetetusta 1,1 miljoonaa euron säästötavoitteesta saavutettiin 487 000 € säästöt. Sopimuksellisen tarkastelun mukaan ero tavoitehintaan on 613 000 €.

Sen lisäksi hankkeelle on jouduttu tekemään lisäinvestointeja 505 000 euron edestä, jotta

- yllä mainittuihin 487 000 € euron säästöihin oli mahdollista päästä (esim. kevythissi, uudet poistumisportaat ja kevytrakenteinen IV-konehuone),
- tietoiset päätökset yksittäisistä laatutason korotuksista on saatu toteutettua,
- maalämpöjärjestelmän kattavuus ja laatutaso saadaan sopimussuunnitelmien tasoa korkeammalle,
- vanhan B-osan yllättäviin kustannuksiin on pystytty reagoimaan ilkeväällä ja vajavaisten lähtötietojen takia (mm. asbestin suurempi määrä).

Taulukkoluetelo:

Taulukko 1: PJU-sopimuksen tavoitehinta

Taulukko 2: Säästötavoitteiden saavuttaminen

Taulukko 3: Lisäinvestoinnit

Taulukko 4: Tavoitehinnan korotus ja sidotut kustannusvaraukset

Taulukko 5: Rakentamisen kustannukset yhteensä

Taulukko 6: Harjulan kampuksen kokonaisbudjetti

Taulukko 1: PJU-sopimuksen tavoitehinta

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

Taulukko 2: Säästötavoitteiden saavuttaminen

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

Taulukko 3: Lisäinvestoinnit

Hankkeen suunnittelun edetessä lisä- ja muutostöitä aiheutunut seuraavasti;	
Tarjouspyynnössä mainitsemattomat lisäykset	40 000 €
- Katualueiden vihertyöt	
- Betonilattioiden pinnoitus	
- Keittiö	
- Liikuntasalin kelluva laatta ja matala-alkaliset 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 €
Lisäinvestointeja yhteensä	505 000 €

Taulukko 4: Tavoitehinnan korotus ja sidotut kustannusvaraukset

Tavoitehinnan korotus (sisältää hankintakustannukset, projektinjohtopalkkion sekä työmaan johto- ja hallintokorvauksen)	1 118 000 €
Uusi rakennusurakan tavoitehinta (3/2021) (ilman sidottuja kustannusvarauksia)	14 294 000 €
Tavoitepalkkion korotus (ei muita korotuksia palkkoihin)	30 000 €
Sidotut kustannusvaraukset Riski jaettu rakennusliikkeen kanssa kustannuksista sopimusvaiheessa - Maanrakennustyöt - Tilavarustelut ja kiintokalustus	1 516 000 €
Rakennusurakoitsijan osuus	854 000 €
Tilaaajan vastuulle tuleva ylitys	662 000 €

Rakentamisen hinta on noussut ja se ei vaikuta PJ-urakoitsijan PJ-palkkioon, sen sijaan Mestaritoiminta Oy:n ja Fira Oy:n neuvotteluissa on sovittu, että PJ-urakoitsijan tavoitepalkkio nousee 30 000 € sopimusteknillisesti, jota maksetaan onnistumisen mukaan.

Sidotut kustannusvaraukset, sisältäen maanrakennuksen, ovat ylittäneet tilaaajan alkuperäisen budjetin, mutta alittaneet kevään 2020 Firan ennusteen.

Taulukko 5: Rakentamisen kustannukset yhteensä

Rakentamisen kustannukset yhteensä	16 654 000 €
- Uusi tavoitehinta	14 294 000 €
- Sopimuksen tavoitepalkkio (enintään)	814 000 €
- Tavoitepalkkion korotus	30 000 €
- Sidotut kustannusvaraukset	1 516 000 €

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

Taulukko 6: Harjulan kampuksen kokonaisbudjetti

Kustannuserä	Budjetti	Tilanne (arvio)	Ehdotus (realistinen taso)
	02/20	28.11.2020	8.3.2021
Rakentaminen (PJU)	14 800 000 €		
Rakentamisen lisävaraus	650 000 €		
Rakentajan laskelma yhteensä	15 450 000 €	17 011 179 €	16 654 000 €
Rakentamisen tarvittavat säästöt		-1 561 179 €	
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 tilanelaskelmassa suunnitteluun)	100 000 €		
Tilaajan riskivaraus	1 140 000 €	533 393 €	235 000 €
Irtokalusteet ja varusteet	1 330 000 €	1 284 700 €	1 330 000 €
Yhteensä	21 200 000 €	21 200 000 €	22 200 000 €