

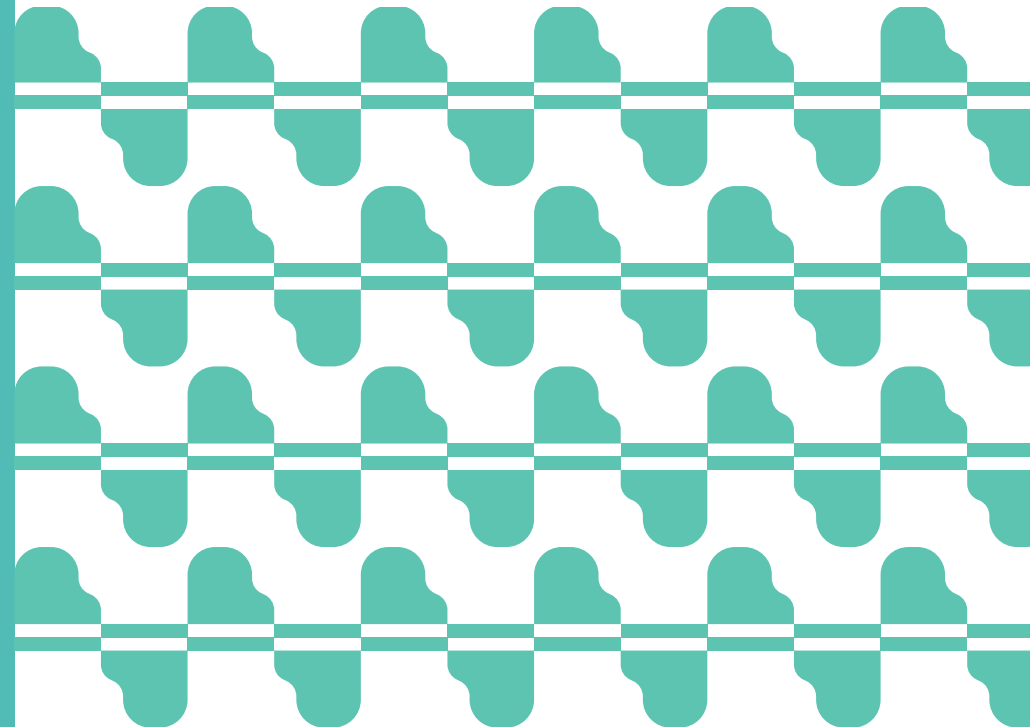
Keskustan liikuntapuisto

Kustannustilanne ja hankintojen eteneminen

Kaupunginhallitus 2.5.2023

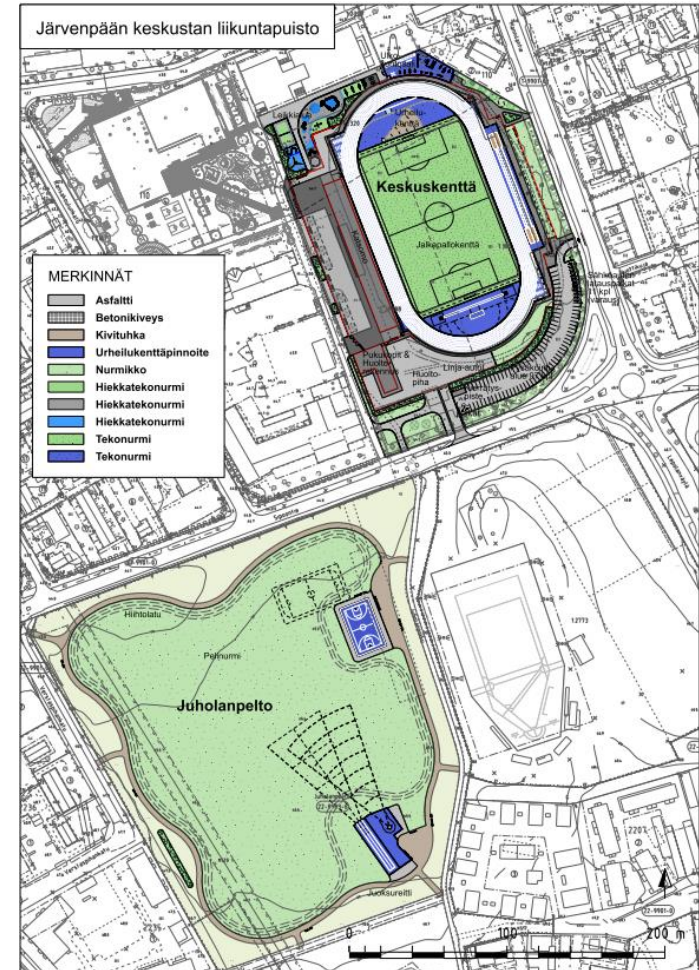


Järvenpää



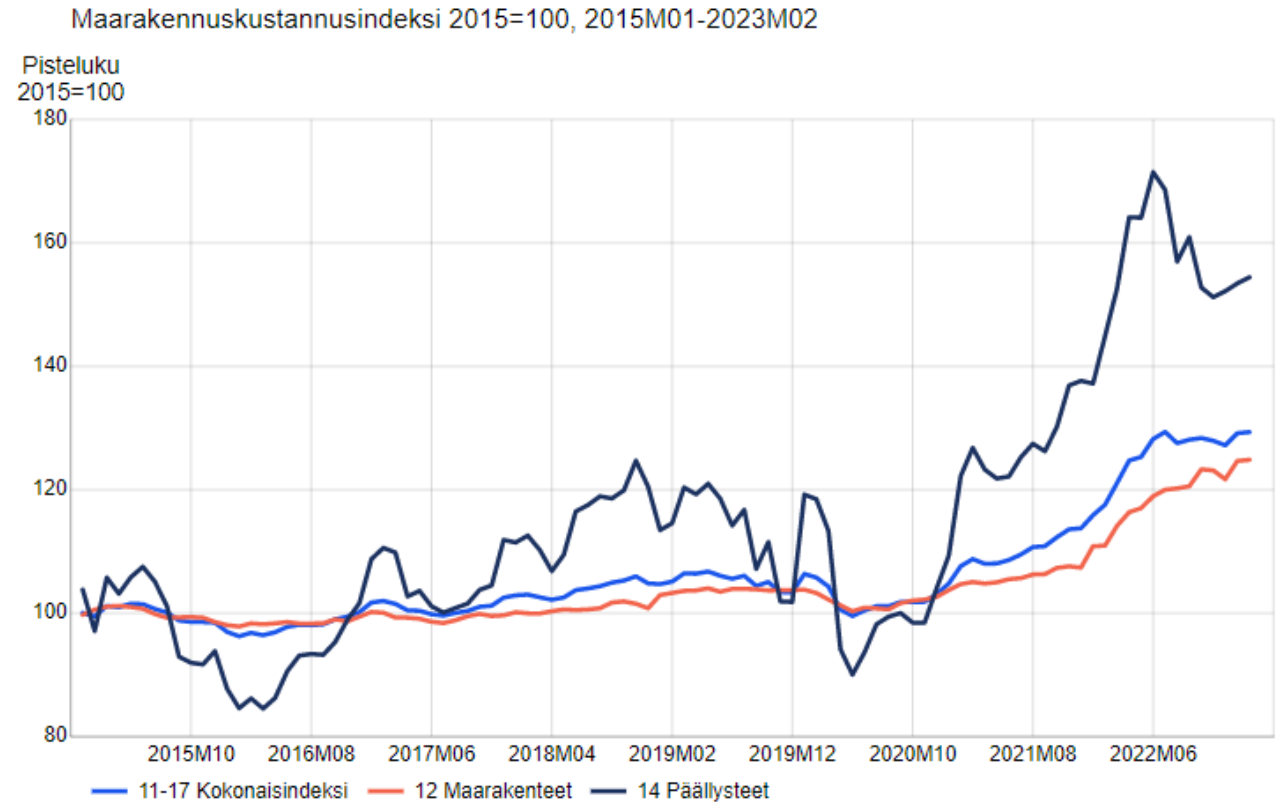
Hankkeen tilannekatsaus

- Ensimmäisen rakennuttamisvaiheen toteutuspäätöksen hyväksymisen (KH 19.9.2022) jälkeiset keskeiset tapahtumat:
 - Urakkalaskentasuunnitelmat valmistuneet helmikuun 2023 aikana
 - Katsomourakan kilpailutus järjestetty rajoitetulla menettelyllä
 - Liikuntapaikka- ja alueurakan kilpailutus järjestetty avoimella menettelyllä



Yleinen kustannustaso, Tilastokeskus maanrakennuskustannusindeksi

- *“Maarakennuskustannusindeksi kuvaa niiden kustannusten muutoksia, joita maarakennusalan yrittäjälle koituu panosten ostamisesta ja käyttämisestä. Maarakennuskustannusindeksistä tuotetaan pistelukuja osaindekseittäin sekä panosryhmittäin. Tiedot kerätään eri lähteistä ja julkaistaan kuukausittain.”*
- Maanrakennuskustannukset ovat lähteneet uudelleen pieneen nousuun tasaisemman jakson jälkeen
- Viereisessä kaaviossa viimeisin 23.3.2023 julkaistu Tilastokeskuksen maanrakennuskustannusindeksi.
- <https://stat.fi/julkaisu/cl8lfih8xnuto0dutuv3jfdwf>



Lähde: Tilastokeskus, maarakennuskustannusindeksi

Urakkamuodot ja hankintamenettely

Katsomourakka (KVR)

- Katsomo oheistiloineen vaatii erityisosaamista suunnittelun suhteen. Näin ollen KVR (kokonaisvastuurakentaminen) on urakkamuotona perusteltu, koska urakoitsija vastaa suunnittelusta tilaajan antamien lähtötietojen perusteella.
- KVR-urakassa suunnittelu on urakoitsijan vastuulla, jolloin tilaajan tarvitsee määritellä vain halutut toiminnot. Tilaajan ei tarvitse erikseen tehdä suunnittelua esim. urakkalaskentaa varten.
- Kansallisen kynnyсарvon ylittävä hankinta. Hankintamenettelynä rajoitettu menettely. Rajoitetussa menettelyssä järjestetään ensin osallistumispyyntövaihe, jossa kiinnostuneet urakoitsijat ilmoittavat halukkuudestaan jättää tarjous. Osallistumispyyntövaiheen jälkeen ilmoittautuneiden urakoitsijoiden referenssit tarkastettiin ja tarjouspyyntövaihe aloitettiin kriteerit täyttävien urakoitsijoiden kanssa.
- Osallistumispyyntövaiheessa mukaan ilmoittautui kaksi urakoitsijaa, jotka molemmat täyttivät referenssivaatimukset. Tarjouksia saatiin kaksi kappaletta.

Liikuntapaikka- ja alueurakka (PJU)

- Liikuntapaikka- ja alueurakka on kokonaisuudessaan monipuolinen ja vaativa urakka, jonka takia kiinteähintainen urakka (esim. KVR) on tilaajalle merkittävä kustannusriski.
- Projektinjohtourakka (PJU) mahdollistaa suunnitelmien kehittämisen yhdessä urakoitsijan kanssa kehitysvaiheessa, joka mahdollistaa hinta-laatusuhteeltaan parhaan kokonaisuuden.
- PJU:ssa kaikki kustannukset ovat täysin läpinäkyvät
- PJU mahdollistaa joustavan laadun ohjauksen ja määrittelyn kehitys- ja toteutusvaiheessa.
- Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä, jotta hankinta tavoittaisi mahdollisimman useat potentiaaliset urakoitsijat
- Urakkatarjouksia saatiin kaksi kappaletta.

Hankintaesitys, kehitysvaihe ja sen kustannukset

- Hankintaesitys:
 - PJU:n kanssa laaditaan kehitysvaiheen sopimus mahdollisimman pian ja kehitysvaihe aloitetaan kustannusten karsimiseksi.
 - Tilaaja pystyy keskeyttämään kehitysvaiheen milloin tahansa ilman perusteita
 - PJU:n kanssa laaditaan toteutusvaiheen sopimus heinäkuussa, mikäli kustannukset saadaan investointibudjetin mukaiseksi kehitysvaiheen aikana
 - Katsomourakoitsijan kanssa laaditaan urakkasopimus heinäkuun aikana, mikäli kustannukset saadaan investointibudjetin mukaiseksi kehitysvaiheen aikana. Katsomourakoitsijan tarjous on voimassa 4kk sen jätöstä, joten urakkasopimus tulee laatia heinäkuun aikana.
 - Ennen toteutusvaiheen sopimusten laatimista kustannustilanne tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.
- Kehitysvaiheen kustannukset ovat kokonaisuudessaan n. 135 000,00 €. Kehitysvaiheen kustannuksista heinäkuun 2023 loppuun mennessä toteutuu n. 60 000,00 €. Mikäli kustannuksia ei saada investointibudjetin mukaiseksi ja hanke keskeytyy heinäkuun aikana, on hankkeelle kokonaisuudessaan kertynyt kustannuksia n. 400 000,00, jotka tulee alaskirjata. Kehitysvaiheen kustannukset koostuvat pääosin henkilöiden työtunneista (Mestari toiminta, suunnittelijat, urakoitsija).

Kustannussäästötoimenpiteet ja niiden vaikutukset

- Kustannussäästömahdollisuuksia joiden vaikutus toiminnallisuuksiin on suhteellisen vähäinen:
 - AV:n laajuus 50 000,00–100 000,00 €
 - Kiveysalueiden laajuus 150 000,00–200 000,00 €
 - Tekonurmikentän materiaalin muuttaminen perinteiseksi kumirouhetekonurmeksi 600 000,00 €
 - Istutusten laajuus 50 000,00 €
 - Leikkikalusteiden – ja varusteiden laajuus sekä laatutaso 50 000,00–100 000,00 €
- Muut mahdolliset kustannussäästötoimenpiteet vaikuttavat toiminnallisuuksiin ja käytettävyyteen. Näitä toimenpiteitä on tarkoitus miettiä kehitysvaiheen aikana. Kustannussäästöjä etsitään myös suunnitteluratkaisuista urakoitsijan kanssa, jotta vaikutukset toiminnallisuuksiin ja käytettävyyteen ovat mahdollisimman vähäisiä.
- Loppukäyttäjien osallistamista jatketaan kehitysvaiheen aikana.
- EU on laatimassa uuden mikromuoviasetuksen, joka astuu todennäköisesti voimaan vuonna 2023. Asetus kieltää uusien kumirouhetekonurmien hankkimisen, mutta direktiivissä on 6 vuoden siirtymäaika. Siirtymäajan jälkeen olemassa olevia kumirouhetekonurmia saa ylläpitää. Nyt suunniteltu tekonurmikenttä on EU:n asetuksen mukainen.
- PJU:n urakkalaajuutta voidaan rajata kehitysvaiheen aikana ja muita keskustan liikuntapuisto –hankkeen osakokonaisuuksia toteuttaa myöhemmin (esim. Juholanpellon alue). Tämä mahdollistaa rakentamiskustannusten laskemisen ja osakokonaisuuksien kilpailuttamisen uudelleen.

Kiitos!