

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	114	02.03.2016	1	
Kaupunginhallitus	99	07.03.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	44	14.03.2016	7	

2359-2016 (042)

Samppalinnan maaumalan teknisen peruskorjaushankkeen kustannusarvion korotus (Kt)

Tiivistelmä:

Samppalinnan maaumalan teknisen peruskorjaushankkeen rakennusurakan halvin tarjoushinta ylitti varatun määrärahan. Hanke tarvitsee käynnistyäkseen kustannusarvion korotuksen ja rahoituksen lisäämisen vuodelle 2017 suunniteltua investointiraamia ylittämättä.

Kilajk § 114

Tilapalvelut, rakennuttajainsinööri Reino Pöyhönen 1.3.2016:

Tausta

Samppalinnan maaumalan teknisen peruskorjauksen tarveselvitys tehtiin vuonna 2012. Toteutussuunnitelmat laadittiin vuonna 2013, jolloin suunnitelmiin lisättiin mm. konesalin lauhdelämmön hyödyntämiseen soveltuvat järjestelmät. Näiden suunnitelmien perusteella tarveselvitys päivitettiin vuonna 2014. Lauhdelämmön hyödyntämiseen suunnitellut järjestelmät poistettiin suunnitelmista vuoden 2015 alussa, minkä seurauksena kustannusarvio ja tarveselvitys päivitettiin 30.7.2015. Tarveselvityksen liitteenä ollut kustannusarvio 6.434.000 euroa (alv 0) laadittiin rakennusosa-arviona 15.6.2015, Haahtelaindeksi ollessa 78,0.

Tammikuussa 2016 Haahtelaindeksi oli 82,4. Indeksillä tarkistettuna kustannusarvio oli 2016 helmikuussa 6.800.738 euroa (alv 0). Talousarvioon tehtiin vuoden 2015 syksyllä osittainen indeksikorjaus, joten talousarviossa rahavaara Samppalinnan maaumalalle on tällä hetkellä 6.646.000 euroa.

Urakkakyselyn käynnistyminen

Keväällä 2015 todettiin, että Samppalinnan maaumalan tekninen peruskorjaus pyrittäisiin aloittamaan syksyllä 2016.

Vuoden 2015 lopussa Samppalinnan maaumalan tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa. Päätöksessä todettiin, että teknisen peruskorjauksen urakkakysely käynnistetään välittömästi ja maaumala on suljettuna kesän 2016, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy talousarviokäsittelyssään investointiesityksen vuodelle 2016. Hanke on perusteltua käynnistää välittömästi, koska korjauskustannukset ovat olleet lähes 100.000 euroa vuosittain, vaikka korjaukset on rajattu aivan välttämättömiin toimenpiteisiin. Vuoden 2015 kunnostuksia jouduttiin tekemään lähes 150.000 euron arvosta ennen kesäkauden alkua. Korjaustarve kasvaa jatkuvasti ja riski siitä, että avaaminen myöhästyy reilusti, tai että uimala joudutaan sulkemaan korjaustöiden takia kesken kauden kasvaa vuosi vuodelta.

Urakoitsijan valintakriteerit hyväksyttiin johtokunnassa 28.10.2015, suunnitelmiin tehtiin vähäisiä tarkistuksia ja urakkakysely käynnistettiin joulukuussa 2015 kaupunginvaltuuston talousarviokäsittelyn jälkeen.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	114	02.03.2016	1	
Kaupunginhallitus	99	07.03.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	44	14.03.2016	7	

Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta, joten urakkatarjousajan oli oltava vähintään 40 päivää.

Tarjoukset

Tarjousten jättöaika oli 3.2.2016. Määräaikaan mennessä saimme kaksi rakennus-, neljä putki-, viisi ilmanvaihto-, neljä sähkö-, kaksi automaatio- ja kolme vedenkäsittelyurakkatarjousta.

Kustannukset

Halvin rakennusurakkatarjous oli 5.526.000 euroa, johon sisältyi käyttäjän kustannuksena 262.464 euron asiakaskulunvalvontajärjestelmä (vertailuhinta 5.263.536 euroa).

Toisen urakkatarjouksen hinta oli 6.779.000, johon sisältyi käyttäjän kustannuksena 262.000 euron asiakaskulunvalvontajärjestelmä (vertailuhinta 6.517.000 euroa).

LVIAS- töiden, sekä erillishankintojen halvimpien tarjoushintojen perusteella niiden yhteen laskettu kustannus on 1.399.100 ja kalleimpien mukaan hinta olisi 2.059.094 euroa.

Hankkeen kokonaiskustannusarvio tarkistettuna halvimpien urakkatarjousten perusteella on 7.750.000 euroa (alv 0) sisältäen hankevarauksen.

Helmikuun 2016 Haahtelaindeksillä 82,4 tarkistettu kustannusarvio on 6.800.738 euroa (alv 0 %). Indeksillä korjatut vertailuhinnat rakennustöiden osalta ovat 3.835.853 euroa ja LVIAS- ja erillishankintojen osalta 1.695.428 euroa.

Halvin rakennusurakkatarjous oli 1.427.683 euroa kalliimpi, kuin mitä oli vastaava hinta kaupungin laatimassa kustannusarviossa. Toinen urakkatarjous oli 1.253.464 euroa halvinta urakkatarjousta kalliimpi ja 2.681.147 euroa kalliimpi kuin mitä oli vastaava hinta kaupungin laatimassa kustannusarviossa.

Tekniikkaurakoiden osalta kaupungin laatima kustannusarvio alittui halvimmilla tarjouksilla 204.900 eurolla ja kalliimmilla tarjouksilla ylittyi 455.094 euroa.

Mahdollisia syitä rakennusurakan tarjoushintojen nousuun

Aikataulun ja ajoituksen osalta:

- Rakennusalalla on vahvoja elpymisen merkkejä ja rakentajien resurssit on kiinnitetty meneillään oleviin hankkeisiin ja tammikuussa oli paljon kohteita urakkalaskennassa;
- Töiden toteutusaikataulu ei ajoitu optimaaliseen vuodenaikaan. Mittavat purku-, louhinta- ja maanrakennustyöt olisi hyvä suorittaa talvitöinä, jolloin rakennusalalla on hiljaisempaa. Tällöin myös uudet betonivalut sekä pintarakennetyöt olisi voitu ajoittaa kevät- ja kesätöiksi. Nyt pintarakennetyöt ajoittuvat talveen.

Rakentamisen osalta:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	114	02.03.2016	1	
Kaupunginhallitus	99	07.03.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	44	14.03.2016	7	

- rakennusurakka on erikoistyötä ja pitää sisällään suuria riskivaruuksia. Vanha rakenne on 1950-luvun materiaali- ja rakennustekniikalla sekä työmaakulttuurilla tehtyä;
- uusien allasrakenteiden ja huoltokanaalien louhintatöitä joudutaan tekemään tarkkuuslouhintana aivan säilyvien rakenteiden läheisyydessä;
- säilyvien rakenteiden perutuksia joudutaan lujittamaan pulttauksilla;
- betonivalut ovat vaativia, mm. altaisiin liittyvien betonivalujen pitää olla vesitiiviitä;
- loiskekourulle on asetettu poikkeuksellisen tiukka tasaisuusvaatimus, jolla varmistetaan altaan vedenkäsittelyjärjestelmän toiminta;
- koko allaskannen vesieristeiden teko vaati suurta huolellisuutta; sekä
- kohteessa on asbestia putkieristeissä ja rakenteissa. Vuoden 2016 alussa voimaan tullut uusi asbestilainsäädäntö aiheuttaa lisäkustannuksia asbestipurkutöihin.

Yleistä

Hanketta pidetään suurina riskejä sisältävänä ja vaativana erikoistyonä. Ainoastaan kaksi suurta pörssiyhtiötä jättivät tarjouksen. Muut urakoitsijat ovat ilmoittaneet, ettei heillä ole vapaana hankkeen vaativaa osaavaa resurssia.

Kohteen valintakriteerit määritettiin niin, että liikevaihdon kuin muidenkin vaatimusten perusteella kaikilla keskisuurillakin, tilaajavelvoitteet hoitaneilla, yrityksillä olisi ollut mahdollisuus jättää tarjous, mutta näidenkin yritysten osalta ilmeisesti resurssit on kiinni muissa hankkeissa.

Urakkalaskentaa ennen ja sen aikana tehtiin tarkennuksia urakoitsijariskin vähentämiseksi muun muassa seuraavasti:

- ilmoitettiin laskijoille louhinnat sidottuina määrinä;
- ilmoitettiin laskijoille betonipaikkaukset sidottuina määrinä;
- ilmoitettiin laskijoille altaiden tilavuudet; sekä
- ilmoitettiin laskijoille, että tilaaja vastaa lämmityskustannuksista alkaen 4 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta, jolloin mm. allasveden lämmityskustannusta ei tarvitse huomioida.

Samppalinnan maaumalan teknisen peruskorjaushankkeen kustannusarvion korotus

Halvimpien urakkatarjousten jälkeen kustannusarvio on 7.750.000 euroa (alv 0 %). Lisärahan tarve talousarvion kustannusarvioon 6.646.000 euroa (alv 0 %) on 1.104.000 (alv 0 %). Lisärahoitus voidaan hoitaa korottamalla vuoden 2017 investointivaraus 2.700.000 euroon (alv 0 %) vuoden 2017 investointiraamin puitteissa.

Kiinteistöliikelaitos, kiinteistötalouspäällikkö Timo Sankari 1.3.2016:

Muuttuneen kustannusarvion vaikutukset

Samppalinnan maaumalan peruskorjauksen kustannusarvioksi hyväksyttiin vuoden 2016 talousarvion yhteydessä 6 646 000 euroa. Suunniteltu rahan käyttö jakautuu seuraavasti: v. 2016 4 701 000 euroa ja v. 2017 1.600.000 euroa. Tällä esityksellä esitetään kustannusarviota nostettavan 1.104.000 euroa, jonka jälkeen kustannusarvio on 7.750.000 euroa. Suunnitelluksi vuo-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	114	02.03.2016	1	
Kaupunginhallitus	99	07.03.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	44	14.03.2016	7	

tuseksi rahankäytöksi tulee muutoksen jälkeen seuraavaa: v. 2016 4.701.000 euroa ja v. 2017 2.700.000 euroa.

Kustannusarvion muutos voidaan kattaa muista vuoden 2017 investoinneista syntyvillä säästöillä.

Konsernihallinnon talous ja rahoitus –vastuualueen lausunto

Konsernihallinnon talous- ja rahoitus -vastuualue, controller Johanna Korpi-koski 1.3.2016:

Konsernihallinnon talous- ja rahoituksen vastuualueella ei ole huomautettavaa Kiinteistöliikelaitoksen esitykseen hankekohtaisen kustannusarvion korottamisesta. Vuoden 2017 suunniteltua suurempi rahankäyttö tulee kattaa muista investoinneista syntyvillä määrärahasäästöillä.

Toimialajohtaja Jouko Turto:

- Ehdotus Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Samppalinnan maaumalan peruskorjaushankkeen kustannusarvioksi hyväksytään 7.750.000 euroa (alv 0 %), ja että vuoden 2017 talousarvioon hankkeelle varataan rahoitusta 2.700.000 euroa.
- Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 99

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Samppalinnan maaumalan peruskorjaushankkeen kustannusarvioksi hyväksytään 7.750.000 euroa (alv 0 %), ja että vuoden 2017 talousarvioon hankkeelle varataan rahoitusta 2.700.000 euroa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 44

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Samppalinnan maaumalan peruskorjaushankkeen kustannusarvioksi hyväksytään 7.750.000 euroa (alv 0 %), ja että vuoden 2017 talousarvioon hankkeelle varataan rahoitusta 2.700.000 euroa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi keskustelun aikana Pietarin Maaskolan kannattamana tekemä ponsi päätettiin saattaa valtuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaisesti kaupunginhallituksen tietoon.

Asian käsittely kokouksessa

Li Andersson Rinteen kannattamana teki seuraavansisältöisen lisäehdotuksen:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	114	02.03.2016	1	
Kaupunginhallitus	99	07.03.2016	7	
Kaupunginvaltuusto	44	14.03.2016	7	

”Peruskorjauksen kustannusarvion korottaminen ei saa johtaa kuntalaisten asiakasmaksujen korotuksiin.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Li Anderssonin lisäsehdotus tullut hyväksytyksi.

Suoritetussa koneäänestyksessä 51 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 9 valtuutettua kannatti Li Anderssonin lisäsehdotusta, 6 tyhjää ja 1 poissa, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 1

Äänestyslista

Pietari Maaskolan kannattamana teki seuraavan ponsiesityksen:

”Pontena esitämme päätökseen, että Turun kaupungin tulee selvittää investoinneille uusi budjetointimalli, mikä perustuu todellisiin tarjouksiin, eikä liian toiveikkaisiin laskelmiin. Kiinteistöliikelaitoksen tulee myös tehostaa toimintatapojansa siten, että investoinnit voidaan tehdä kuntalaisten kannalta mahdollisimman kustannustehokkaasti.”