

Taloudellinen loppuselvitys, Rantaravintolan peruskorjaus

Tekninen lautakunta

Rakennusinsinööri Kari Simola ja kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 20.11.2017:

Rantaravintolan kiinteistön talotekniseen suunnitteluun ja peruskorjauksen toteutukseen on vuosille 2016 ja 2017 myönnetty yhteensä 570 000 euron määräraha siten, että vuodelle 2016 on myönnetty yhteensä 270 000 euron määräraha ja vuodelle 2017 on myönnetty yhteensä 300 000 euron määräraha. Hankemäärärahalla toteutettiin keittiötilojen rakenteelliset peruskorjaustyöt, LVIS-järjestelmien uusimiset, keittiön alapohjarakenteen uusiminen, vanhan vesikatteen uusiminen, julkisivujen sekä ikkunoiden peruskorjaukset. Peruskorjaustyöt ovat perustuneet Vahanen Oy:n laatimaan kuntoarvioraporttiin sekä raportin pohjalta [REDACTED] Auratec Oy:n laatimaan kustannusarvioon, joka laadittiin ja hinnoiteltiin urakkatarjouslaskelmaperiaatteen mukaisesti.

Peruskorjaushankkeen kokonaiskustannusarvioksi saatiin 589 914 euroa (alv 0%), joka sisälsi 4%:n mukaan lasketut katevaraukset ja yleiskulut eli yhteensä 45 380 euroa (alv 0%). Peruskorjauskohteen luonteesta johtuen (suojeltu rakennus) hanke toteutettiin ns. omajohtoisena työnä siten, että sekä suunnittelussa että rakentamisessa käytettiin tilalaitoksen puitesopimuskumppaneita. Näillä toimenpiteillä hanke saatiin syksyllä 2016 nopeasti käyntiin vuokralaisen luovutettua tilalaitokselle peruskorjaukseen liittyvät tilat 19.9.2016 mennessä. Suunnitelmat tarkentuivat purkutöiden edetessä ja suunnittelijat saivat reaaliaikaista tietoa käynnissä olevista työvaiheista.

Tilalaitos pyysi seuraavilta puitesopimusyrityksiltä ns. kattohintatarjoukset: LVIA-työt/TRP Group Oy; Sähkötyöt/Sähkörex Oy; Vesikattotyöt/Peltisetti Oy. Rakennusteknisten töiden osalta purkutyöt sekä sisäpuoliset työt teki puitesopimusperusteisesti Rakennustoimisto Tommi Sohlman Oy ja ulkovaipan ja ikkunoiden peruskorjaustyöt tilalaitoksen puuseppä sekä kirvesmiehet.

Vuokralaisen kanssa yhteisesti sovittiin töiden aikataulu siten, että kaikki tilalaitokselle kuuluvat peruskorjaustyöt ovat valmiit ja luovutettavissa vuokralaiselle 17.2.2017 mennessä lukuun ottamatta ulkopuolen vaippaan liittyviä korjauksia. Tämän jälkeen vuokralainen suorittaa omia vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia töitä mm. keittiön laitteet ja varusteet, salin, wc-tilojen sekä eteistilojen korjauksia ym.

Peruskorjaustyöt etenivät yhteisesti laadittua aikataulua ripeämmin ja voitiin todeta, että vuokralainen pääsi aloittamaan omat työnsä 2017 tammi-kuussa. Ikkunoiden kunnostukset sekä ulkovaippaan liittyvät peruskorjaustyöt valmistuivat vk 15/2017 mennessä. Loppukesän 2017 aikana suoritettiin vielä ilmanvaihtolaitteisiin liittyviä parannustöitä mm. rakentamalla ääniloukkuja ympäristöön aiheuttamien meluhaittojen vähentämiseksi sekä julkisivuihin liittyviä kunnostustöitä.

Taloudellinen loppuselvitys Rantaravintolan peruskorjauksista vv.
2016-2017:

1.	Sähköurakka: Sähkörex Oy	Eurot (alv 0%)
	alkuperäinen urakkasumma	35 475,00
	lisä- ja muutostyöt	2 155,00
	urakkaan kuulumattomat työt	4 106,00
	urakkaan sidotut yhteensä	41 736,00

OHEISMATERIAALI: Urakan vastaanottopöytäkirja

2.	LVIA-urakka TRP Group Oy	Eurot (alv 0%)
	alkuperäinen urakkasumma	50 000,00
	lisä- ja muutostyöt	1 229,00
	urakkaan sidotut yhteensä	51 229,00

OHEISMATERIAALI: Urakan vastaanottopöytäkirja

3.	Kattourakka: Peltisetti Oy	Eurot (alv 0%)
	alkuperäinen urakkasumma	71 500,00
	lisä- ja muutostyöt	5 580,00
	urakkaan sidotut yhteensä	77 350,00

OHEISMATERIAALI: Urakan vastaanottopöytäkirjat

Seuraavat tilalaitoksen tilaamat peruskorjaukseen liittyvät työt:

4.	Sisäpuolen purku- ja rakennustekniset työt Rakennustoimisto Tommi Sohlman Oy	82 632,00 €
5.	Asbestin purkutyöt Asbestmen Oy	18 645,00 €
6.	Kiinteistön paloilmoinjärjestelmä Sähkö Oy	16 568,00 €
7.	Vanhan kakluunin purku- / uudistustyöt Tmi Panu Johansson	6 720,00 €
8.	Muut peruskorjaustyömaahan liittyvät hankinnat ja työt mm. Keskusvarikko, Jalava Oy, J&T Pajunen Oy, Mechelin Oy, Rakennuspuu ym.	7 223,00 €
9.	Tilalaitoksen omana työnä tehdyt puusepän- ja kirvesmiestyöt	63 358,00 €
10.	Rakennuttajan kustannukset mm. tutkimukset, lausunnot suunnittelu, rakennusvalvonta, sähkönkulutusmaksut, kopiokulut	30 934,00 €
	Peruskorjaushankkeen kaikki kustannukset yhteensä	393 530,00 €

Rantaravintolan peruskorjaustoissa vuokranantajan toimenpiteet koskivat keittiö- ja siihen liittyvien tilojen rakenteelliset korjaukset, LVIAS-infran peruskorjaustyöt, kiinteistön paloturvallisuuden parantaminen mm. paloilmoinjärjestelmän uusiminen, runko- ja vesikattorakenteisiin sekä perustuksiin liittyvät peruskorjaustyöt. Kiinteistöön liittyvät muut korjaustyöt toteutti sopimuksen mukaisesti vuokralainen.

Peruskorjaustyöt toteutettiin Vahanan Oy:n laatiman kuntoarvioraportin pohjalta siten, että Auratec Oy:n laatimaan kustannusarvioon, 589 914 euroa sisältyi arviot sekä rakenteellisten peruskorjaustöiden että taloteknisten töiden toteutuvan laajempina kuin ne suunnittelun ja töiden edetessä osoittautuivat. Toteutusmallina haasteellisessa vanhan suojellun rakennuksen peruskorjauksessa osoittautui toimivaksi ns. omajohtoinen malli, jossa sekä suunnittelussa että toteutuksessa käytettiin puitesopimuskumppaneita tiiviissä yhteistyössä siten, että työmaalla oli reaaliaikaiset suunnitelmat detalleineen. Tarkka ennakkosuunnittelu pyrittiin minimoimaan, jolla välttyttiin turhilta muutosturvaprosesseilta

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta hyväksyy Rantaravintolan peruskorjaushankkeen taloudellisesta loppuselvityksestä laaditun selvityksen ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle Rantaravintolan peruskorjaushankkeen hyväksymistä.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kiinteistöpäällikkö Pekka Alm oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.