

Laurilan/Amandiksen kiinteistön peruskorjauksen urakkamuodon ja urakoitsijan valinta

454/10.06.04/2018

Tekninen lautakunta 24.10.2018 § 103

Rakennusinsinööri Kari Simola 16.10.2018:

Hanke

Laurila/Amandiksen peruskorjaamiseen on varattu taloussuunnittelukaudelle (2018 määrärahan muutos huomioiden) 2018-2019 420 000 euron investointimääräraha. Hankkeessa on kyse sekä rakenteellisesta että taloteknisestä peruskorjauksesta. Hankkeen yhteydessä kahvilarakennuksen keittiö ja asiakastilat sekä majoitusrakennuksen huoneistot peruskorjataan nykymääräysten edellyttämälle tasolle.

Tilalaitos oli pyytänyt tarjouksia 11.9.2018 päivätyllä tarjouspyyntökirjeellä kolmelta puitesopimusluppanilalta. Tarjoukset pyydettiin jättämään 17.9.2018 klo 12.00 mennessä. Tarjouksen jätti määräaikaan mennessä 2 tarjoajaa.

Molemmat tarjoukset ylittivät kustannuslaskennan perusteella ennakoitun arvon ja kohteen määrärahat. Halvempi tarjoushinta oli 437 000 euroa ja kaantuen siten, että kahvilarakennuksen tarjoushinta oli summaltaan 197 000 euroa sekä majoitusrakennuksen tarjoushinta oli summaltaan 240 000 euroa.

Hankkeessa on arvioitu muodostuvan kokonaisurakan lisäksi kaupungille rakennuttajan kustannuksia noin 150.000 euron edestä. Rakennuttajakustannukset pitävät sisällään kohteen suunnittelun, yhden majoitushuoneen peruskorjauksen ja kohteen kattojen suojapinnoitukset.

Tarjouskilpailun jälkeen hankkeen kokonaiskustannusten todettiin ylittävän noin 140 000 eurolla hankkeeseen taloussuunnitelmakaudelle 2018-2021 varatut määrärahat. Määrärahaylityksen johdosta tekninen lautakunta keskeytti hankintaprosessin 26.9.2018 (100§). Tekninen lautakunta asetti tavoitteeksi päästä alkuperäisessä aikataulussa tavoiteltuun kustannustasoon muuttamalla urakkamuotoa. Urakan selonottoneuvottelujen yhteydessä tuli esiin mahdollisuus puitesopimuksen mukaisesti jakaa hankekokonaisuus kahteen toteutuskokonaisuuteen: Kahvilan kokonaisurakkaan ja puitesopimuksen mukaiseen majoitusrakennuksen laskutyötoteutukseen.

Tilalaitos on neuvotellut edullisemman kokonaistarjouksen jättäneen tarjoajan Rakennus-Kylänpää Oy:n kanssa ratkaisuvaihtoehtoista, jolla hanke voidaan toteuttaa tavoitellussa aikataulussa. Neuvotteluiden tuloksena esitetään, että kahvilarakennuksesta laaditaan erillinen urakkasopimus urakkatarjouksessa esitettyyn 197 000 euron kokonaishintaan ja majoitusrakennuksen osalta työt toteutetaan omajohteisena työnä voimassa olevan puitesopimushinnoittelun mukaisesti. Kahvilarakennuksen

197 000 euron tarjoushinta on likimäärin AP-Rakennuslaskenta Oy:n laatiman 191 000 euron kustannusarvion mukainen. Majoitusrakennuksen osalle esitetyssä omajohteisessa vaihtoehdossa erikseen valittava urakoitsija sitoutuu toteuttamaan peruskorjaustyöt tavoitellussa aikataulussa puitesopimuksessa esitetyin hinnoin eli molempien rakennusten peruskorjaustyöt olisivat alkuperäisen aikataulun mukaisesti käyttöönotettavissa 18.4.2019 ja piha-alueiden viimeistelytyöt olisivat valmiit 10.5.2019 mennessä.

Majoitusrakennuksen huoneistojen 1-4 alapohjarakenteita on päästy tutki-
maan tarkemmin, jonka perusteella kantavina alapohjarakenteina olevat
niskapalkit lattiapalkistoineen voidaan jättää paikoilleen ja ainoastaan pin-
tarakenteet eristeineen (sammal) vaihdetaan. Näillä muutoksilla alapohja-
rakenteiden toteutus saadaan kustannusvaikutuksiltaan ja aikataulullisesti
edullisemmaksi ja toteutusta ajatellen riskittömämmäksi. Huoneiston nro 5
alapohjarakenteet puretaan alkuperäisen suunnitelman mukaisesti johtuen
osittain yhteisistä alapohjarakenteista korjatun huoneiston nro 6 kanssa.

Laurilan/Amandiksen peruskorjauksen kokonaiskustannusten arvioidaan
jäävän urakkamuodon muutosten jälkeen 590 000 euroon. Hankkeen
toteuttamiseen esitettiin teknisessä lautakunnassa vuodelle 2019 270 000
euron investointimääräraha, jolloin hankemäärärahasi 2018-2019
muodostuisi yhteensä 590 000 euroa.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä

1. Laurilan/Amandiksen kahvilarakennuksen peruskorjauksen toteutettavaksi kokonaisurakalla urakkahintaan 197 000 euroa Rakennus-Kylänpää Oy:n toimesta. Valintaperusteena on halvin hinta.
2. Laurilan/Amandiksen majoituksen toteutettavaksi omajohteisesti toteutettuna puitesopimuksen laskutyökohteena.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kiinteistöpäällikkö Pekka Alm poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.