

Servicecentret Villa Breda, anhållan om tilläggsanslag

984/10.03.02/2014, 26/02.02.00/2017

STF 11.09.2017 § 73

Mer information:

byggchef Tomi Salminen, tfn 050 411 5905

fornamn.efternamn@grankulla.fi

Sanerings- och tillbyggnadsprojektet vid Villa Breda servicecenter grundar sig på behoven inom seniorboende och resursförstärkt serviceboende. Mätt i euro är projektet Grankulla stads största husbyggnadsprojekt genom tiderna.

Anslaget för investeringsprojektet i Villa Breda (15 967 783 euro) kommer att överskridas. Kostnadstrycket orsakas framför allt av att reparationsbehoven i den del som saneras är större än beräknat. Detta har preliminärt konstaterats bl.a. i stadens delårsrapport per 30.4.2017, som behandlades i stadsstyrelsen 20.6.2017. Anslagen för projektet grundar sig på stadsfullmäktiges beslut 10.6.2013 och 16.3.2015.

Byggchef Tomi Salminen är med på sammanträdet för att presentera projektet och svara på frågor.

Då arbetet inleddes, visade det sig att hustekniken i saneringsdelen (särskilt vatten- och avloppsrören) var i avsevärt sämre skick än man hade kunnat uppskatta vid planeringen eller konstatera i röntgenundersökningarna av rören. Därför blev det nödvändigt att också göra stambyte i saneringsdelen i samband med det övriga saneringsarbetet. Det hade inte varit förnuftigt att låta göra stambytet senare (inom de närmaste fem åren), efter att byggnaden tagits i bruk.

Vidden av stambytet klarnade först efter rivningsarbetena i början av projektet, vilket har orsakat svårigheter att genomföra projektet enligt plan och få kostnaderna och tidsschemat att hålla. Då omfattningen av ett projekt ändras när arbetet redan har inletts, leder det till ett flertal utmaningar i fråga om bl.a. justering av planerna, beslutsfattandet och tidsschemat.

Stambytet i saneringsdelen går ut på att nästan alla värme-, vatten- och avloppsrör i byggnaden byts ut. Då rören förnyas, blir följderna dessutom att de byggnadstekniska och eltekniska arbetena blir mer omfattande, att de allmänna kostnaderna för byggplatsen ökar, planeringskostnaderna stiger och tidtabellen pressas.

Enligt de allmänna avtalsvillkoren för byggnadsentreprenader har entreprenören rätt att få ersättning, om entreprenaden drar ut på tiden och för merkostnader som orsakas av s.k. forcering, om arbetsmängden ökar väsentligt. Merkostnaderna för forcering avser i praktiken övertids- och veckoslutsarbeten, om tilläggstid inte beviljas. Utgående från entreprenörens erbjudanden och gemensamt granskade beräkningar blir det mer fördelaktigt att forcera och färdigställa byggnaden inom den avtalsenliga tiden

än att skjuta upp datumet då projektet ska stå klart.

Beslutet om att beställa forcering eller inte behövde med tanke på bygget fattas senast 11.7.2017. På grund av det redan annars prekära anslagsläget hade den projektansvariga inte befogenheter att fatta beslut. Ordförandena för fullmäktige, stadsstyrelsen och samhällstekniska utskottet informerades om saken. På hösten hade tidtabellen inte längre medgett forcering, varför byggchefen befullmäktigades att beställa forceringen i enlighet med entreprenadanbudet till ett maximipris på 733 029 euro. Det låg i stadens intresse att förhandla under sommaren och beställa forcering. Byggchefen förhandlade med entreprenören i flera repriser, och sedan beställde staden forcering till maximipriset 14.7.2017 samtidigt som de övriga kostnaderna för extra arbeten nedsattes till skäligen belopp. I avtalet ingick att entreprenören strök en del av sina andra anspråk till en sammanlagd summa på 118 454 euro.

Utöver det som beskrivits ovan har, som normalt, andra nödvändiga tilläggssarbeten som aktualiserats under projektets gång gjorts inom projektet. Projektreserveringen har inte gjorts upp med beredskap för tillägg och ändringar av denna omfattning, och trots alla insatser och sparåtgärder står det klart att tilläggsanslag oundvikligen behövs. Planeringsgruppen har i samarbete med entreprenören gjort allt den har kunnat för att stävja kostnadsökningen genom att lösa de ökade tilläggs- och ändringsarbetena med hjälp av fördelaktigare arrangemang inom projektet.

Allt detta har orsakat ett behov av omfattande extra planering samt koordinering och övervakning av planeringen under den tid bygget pågår.

Behovet för tilläggsanslag fördelar sig enligt följande:

Byggnadsteknik	975 000 euro, moms 0 %
VVSA-teknik	675 000 euro, moms 0 %
Elteknik	375 000 euro, moms 0 %
Kostnader för forcering	675 000 euro, moms 0 %
Planering och övervakning	150 000 euro, moms 0 %
Sammanlagt	2 850 000 euro, moms 0 %

Den främsta motiveringen för tilläggsanslag är att stambytet i saneringsdelen blev mer omfattande än väntat (motsvarar 67 procent av behovet av tilläggsanslag). Då man beaktar det mer omfattande stambytet, uppgår saneringsdelens andel av entreprenadkostnaderna till 2 963 500 euro för en bruttoarea på 2 700 m² = 1 098 euro/m².

Detta motsvarar ca 27 procent av kostnaderna för nybyggnaden (ca 4 000 euro/m²), och summan innehåller tillredningsköket i saneringsdelen. Utan köket uppgår saneringsdelens andel av entreprenadkostnaderna till 2 263 500 euro för en bruttoarea på 2 700 m² = 838 euro/m². Kostnaderna för nybygget utan parkeringshall (ca 1 miljon euro) uppgår till 14 854 283 euro för en bruttoarea på 3 700 m² = 4 014,67 euro/m² inklusive arbetena på utomhusområdena (ca 0,7 miljoner euro).

Projektets totala kostnader är 18 817 783 euro för en sammanlagd brutto-

area på 7 300 m² (inkl. parkeringshallen) = 2 578 euro/m². För denna typ av projekt med tyngdpunkt på nybyggnation är kostnadsnivån trots allt skälig i jämförelse med den allmänna prisnivån.

Man kan jämföra med de realiserade kostnaderna för saneringen av F- och G-delarna i Svenska skolcentrum, som uppgick till 1 059 euro/m² (2013). I det projektet ingick ingen nybyggnation. Kostnaderna för det kommande sanerings- och tillbyggnadsprojektet för Mäntymäen koulu ligger på ca 3 000 euro/m². Projekten är visserligen inte direkt jämförbara.

Behovet av tilläggsanslag är **2 850 000 euro**, och projektets totala kostnadsprognos uppgår då till **18 817 783 euro**.

Samhällstekniska utskottet (15.8.2017) och stadsstyrelsen (4.9.2017) har för sin del godkänt motiveringarna till behovet av tilläggsanslag.

STS:

Fullmäktige beslutar att bevilja ett tilläggsanslag på 2 850 000 euro för sanerings- och tillbyggnadsprojektet vid Villa Breda servicecenter (projekt nr 825007).

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.