

**151 § Lauttasaaren kirkon peruskorjaushanke lisärahoituksesta päättäminen, urakoitsijan valinta sekä töiden käynnistäminen.**

**Päätösehdotus**

Yhteisen kirkkoneuvoston puheenjohtaja Jukka Pakarinen

Yhteinen kirkkoneuvosto esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1) hyväksyä Lauttasaaren kirkon peruskorjaushankkeen enimmäiskustannusarvion korottamisen 2,5 milj. eurolla yhteensä 17,8 milj. euroon (sis. alv.) hintatasossa 3/2020 Haahtela-indeksi 103, josta vuodelle 2020 kohdistuu noin 4 miljoonaa euroa, vuodelle 2021 noin 10 miljoonaa euroa ja vuodelle 2022 noin 3 miljoonaa euroa.

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää ehdolla, että yhteisen kirkkovaltuusto hyväksyy enimmäiskustannusarvion korottamisen

1) valita tarjousten mukaisesti Lauttasaaren kirkon peruskorjaustöiden projektinjohtourakoitsijaksi halvimman tarjouksen jättäneen Lujatalo Oy:n 13.848.846 euron tavoitehintaan (sis. alv 24 %);

2) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan urakkasopimukset ja käynnistämään rakennustyöt;

3) tarkistaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

**Käsittely**

Varapuheenjohtaja Riitta Asikanius toimi puheenjohtajana asian käsittelyn ajan.

Juha Rintamäki ei osallistunut asian käsittelyyn (HL 28 § 6-kohta).

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Selostus**

**Hankkeen päätöshistoria**

Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto päätti kokouksessaan 21.5.2019 hyväksyä ja esittää kirkkovaltuustolle, että tämä päättää:

1) hyväksyä Verstas Arkkitehdit Oy:n laatiman Lauttasaaren kirkon peruskorjauksen hankesuunnitelman korjausperiaatteineen sekä L2-luonnossuunnitelmat ja tehdyn rakennushistoriaselvityksen;

2) hyväksyä hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 15,3 milj. euroa (sis. alv.) hintatasossa 103/5.2019 Haahtela-indeksi (97/18), josta vuodelle 2019 kohdistuu noin miljoona euroa, vuodelle 2020 noin 5 miljoonaa euroa, vuodelle 2021 5 miljoonaa ja vuodelle 2022 noin 4,3 miljoonaa euroa.

3) alistaa kohdassa 1 tekemänsä päätöksen kirkkohallituksen vahvistettavaksi;

4) oikeuttaa yhteisen kirkkoneuvoston, valitsemaan peruskorjauksen urakoitsijan ja käynnistämään Lauttasaaren kirkon peruskorjaustyöt, kun edellytykset lupien, alistuspäätöksen ja rahoituksen puolesta ovat kunnossa.

Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto päätti kokouksessaan 13.6.2019 hyväksyä em. yhteisen kirkkoneuvoston esityksen.

### **Yleiskuvaus hankkeesta**

Lauttasaaren kirkko ja erillinen kellotorni laajoine piha-alueineen ovat vuonna 1958 arkkitehtien Marja ja Keijo Petäjän laatimien suunnitelmien mukaan valmistunut kokonaisuus. Itään avautuvan, pohjaltaan Umuotoisessa kiinteistössä on kaksi kirkkoa ja kahden seurakunnan tilat, eteläsiivessä on Lauttasaaren suomenkielisen seurakunnan tilat ja pohjoissiivessä ruotsinkielisen Johannes församlingin tilat.

Kirkko on suojeltu kirkkolain nojalla kirkkohallituksen tekemällä päätöksellä vuonna 2004. Kirkko piha-alueineen on, valtioneuvoston vuonna 2009 vahvistaman inventoinnin mukaan, myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kirkon ympäristössä on edelleen voimassa vanha rakennusaikainen asemakaava vuodelta 1956.

Rakennus on tullut juuri 60-vuoden ikään ja se on jo kauttaaltaan teknisen peruskorjauksen tarpeessa monilta rakennusosiltaan, hallinto-, kerho- ja aputiloiltaan sekä talo- ja av-tekniikoiltaan. Kiinteistö on epäkäytännöllinen nykyiseen käyttöön puuttuvine hisseineen, sisäyhteyksineen sekä esteettömyys- ja valaistusratkaisuiltaan. Rakennuksessa ei ole sen valmistumisen jälkeen tehty laajamittaisia yhtenäisiä peruskorjaus- korjaustöitä.

Peruskorjaukseen sisältyviin toimenpiteisiin, rakennusosien ja talotekniikan kunnostusten lisäksi, kuuluu myös toiminnallisia tilamuutoksia kuten sisäpihan sisäänkäynnin laajennus 1. kerroksessa sisäyhteyden rakentamiseksi koko kirkkoon, seurakunnan virastotyö/toimitilamuutoksia, päiväkerho ja liikuntatilojen muutoksia sekä vielä rakennuksessa olevasta kahdesta asunnosta luopuminen. Välioson 2. kerroksessa tehdään merkittävämpiä toiminnallisia tilamuutoksia, kuten vuokrattavaa toimisto- ja opetustilaa nykyiseen virastoon, seurakunnan toimitiloja sekä lasten päiväkerhotilojen nykyaikaistaminen. Kellarikerrokseen kryptan alueelle tehdään partiolaisille ja nuorisolle toimitiloja nykyisiä tiloja parantaen ja tilajakoja muuttaen. Kryptan alueelle sijoittuisivat myös henkilökunnan sosiaalilat, varasto- ja siivoustiloja sekä teknisiä tiloja.

Tehtävän peruskorjauksen tarkoituksena on saattaa tilat sekä tekniset järjestelmät vastaamaan paremmin nykyaikaisia olosuhde-, energiatehokkuus- ja ympäristövaatimuksia, suojelumääräykset huomioon ottaen. Peruskorjaus suunnitellaan ja toteutetaan Museoviraston valvonassa suojelumääräykset huomioiden. Tavoitteena on toteuttaa rakennuksen käyttäjille nykyistä käyttöä hyvin palvelevat toimitilat useiksi vuosikymmeniksi eteenpäin kunnioittaen rakennuksen luonnetta ja alkuperäisratkaisuja. Kiinteistön esteettömyyden ja käytettävyyden parantamiseksi rakennetaan kaksi uutta hissiä sekä ensimmäisen kerroksen aulaan laajennusosa, jolla mahdollistetaan sisäyhteydet kirkon kaikkiin tiloihin. Monitilatoimistoratkaisujen seurauksena seurakuntien käytössä olevat tilat vähenevät ja kirkon keskiosaan voidaan toteuttaa noin 330 m<sup>2</sup> ulos vuokrattavaa toimistotilaa, johon olisi sijoittumassa ainakin aluksi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Lauttasaaren musiikkiopisto.

Kirkkorakennuksen kokonaisala (bruttoala) on 5 841 brm<sup>2</sup>, suunnitellun sisäänkäynnin uuden laajennusosan bruttoala on 29 brm<sup>2</sup> ja koko bruttoala yhteensä 5 870 brm<sup>2</sup>. Vastaava koko kiinteistön tilavuus em. laajennusosa mukaan lukien on 21 982 m<sup>3</sup>. Hankkeesta on kerrottu laajemmin yhteiselle kirkkoneuvostolle 21.5.19 kokoukseen tehdyssä esitelyssä.

### **Hankkeen kulku**

Hankkeen urakkalaskentasuunnitelmat valmistuivat syksyllä 09/2019. Hankkeen toteutuksesta järjestettiin urakkakilpailu aikavälillä 10-11/2019 ja tästä julkaistiin EU-hankintailmoitus 16.10.19 sähköisessä hankintakanava Hilmassa. Määräaikaan mennessä saatiin vain yksi tarjous, joka ylitti hankkeen luonnossuunnitteluvaiheessa tehdyn rakennustöiden kustannusarvion noin 4,7 M€:lla. Rakennusliikkeiden kiinnostus hanketta kohtaan ajankohdan suhdanteista, hankkeen vaativuudesta tai vaativien museaalisten arvojen huomioimisesta johtuen oli suhteellisen laimeaa. Kohteita ja laskettavia keskikokoisia peruskorjaushankkeita on pääkaupunkiseudulla paljon käynnissä ja niihin liikevaihtonsa ja muiden tarjousehtojen puolesta pystyviä rakennusliikkeitä on kuitenkin suhteellisen vähän koko maassa.

Vain yhden urakkatarjouksen ja hankkeen luonnosvaiheen kustannusarvion pohjalta, niiden erotessa niinkin merkittävästi toisistaan, ei ollut mahdollista esitellä hanketta päätettäväksi seurakuntayhtymän hallintoon. Tämän seurauksena kiinteistöosasto päätti teettää urakkalaskentasuunnitelmista hankkeen oikean kustannustason selvittämiseksi määrälaskentaan pohjautuvan kustannusarvion FMC Laskentapalvelut Oy:llä. Samaan aikaan käynnistettiin pohdinta yhdessä suunnittelijoiden kanssa toimista, joilla kustannuksia voitaisiin vähentää toiminnallisten ratkaisujen siinä kärsimättä. Päätettiin myös tavata yleisellä tasolla potentiaalisia korjausurakoitsijaehdokkaita ja kuulla heiltä ajatuksia yleensä tämän kokoisten hankkeiden markkinoista ja urakoitsijoiden kiinnostavuustekijöistä niitä kohtaan. Kaikkien näiden toimien pohjalta päädyttiin lyhentämään kokonaisurakka-aikaa seurakuntien suostumuksella vajalla vuodella, vaikka se johtaakin seurakuntien kannalta alkuperäistä kaksivaiheista toteutustapaa haastavampaan remontin aikaiseen väistötilatilanteeseen. Lisäksi hankkeen riskienjakoa ja onnistumiseen liitettä-

viä palkkiomekanismeja painotettiin enemmän riskien osalta tilaajalle ja urakkahinnan alituksesta saatavia palkkiota urakoitsijan suuntaan.

Näiden toimenpiteiden jälkeen hanketta muutettiin ja toteutuksesta järjestettiin uusi urakkakilpailu aikavälillä 3-4/2020 ja tästä julkaistiin taas EU-hankintailmoitus 4.3.20 sähköisessä hankintakanava Hilmassa. Kilpailun tuloksena saatiin neljä ehdot täyttävää urakkatarjousta.

Rahoituksen järjestyessä hanke olisi tarkoitus toteuttaa yhdessä vaiheessa ja urakan kokonaisajaksi on alustavasti ajateltu noin 17-18 kuukautta (9/2020 – 3/2022).

### **Hankintamenettely**

Hankintamenettely oli hankintalain tarkoittama avoin yksivaiheinen menettely, johon liittyvä hankintailmoitus julkaistiin sähköisen kilpailujärjestelmä Clodian kautta Hilma-hankintakanavalla 3.4.2020.

Tarjouspyyntömateriaali oli kaikkien noudettavissa sähköisen kilpailutusjärjestelmässä julkaistun tarjouspyynnön ja linkin kautta. Vertailuperusteeksi ilmoitettiin kaikkien tarjousehtojen täyttäminen ja halvin hinta.

Tarjoukset tuli jättää niin ikään sähköisen järjestelmän kautta 20.4.2020 klo 15:00 mennessä. Tarjouspyynnössä edellytettiin, että tarjoajat ovat tutustuneet kohteeseen paikan päällä.

### **Urakkamuoto ja maksuperusteet**

Hankkeeseen toteutuksen urakkamuodoksi on valittu projektinjohtourakka tavoite- ja kattohinnalla, jossa valittu urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana ja vastaa koko hankkeen toteutuksesta päätetyllä ja sovitulla kustannusrakenteella.

Toteutusmalli on todettu hyvin toimivaksi ja käyttökelpoiseksi tämän tyyppisen laajuudeltaan ja korjausratkaisuiltaan vaikeasti etukäteen määriteltävään peruskorjauksen. Projektinjohtourakkamalli mahdollistaa kohteen suunnitelmien ja laajuuden muuttamisen suhteellisen joustavasti tarpeiden mukaisesti koko hankkeen rakennustöiden aikana. Samalla voidaan tehdä kustannusohjausta vielä työmaa-aikanakin. Tämä on perusteltua sellaisissa hankkeissa, joissa korjauksiin lähdeettäessä ei ole aivan tarkkaa tietoa siitä, mitä eteen tulee vanhan rakennuksen tekniikkaa - ja tiloja korjattaessa, vaikka etukäteisselvityksiä ja arvioita on tehty runsaasti.

Toteutusmallissa rakennustyöt tehdään tilaajan hankeohjelman ja hankintamenettelyjen mukaisesti projektinjohtourakoitsijan nimiin tehtyinä hankintoina, jotka kilpailutetaan työn etenemisen myötä urakoitsijan ja tilaajan yhteistyönä. Näin toimittaessa voidaan tarvittaessa hankkeen aikana kilpailutettavien hankintapakettien sisältöä tarkentaa, rajata ja muuttaa suhteellisen joustavasti. Tilaaja hyväksyy aina kaikki vähänkin merkittävimmät hankintapäätökset urakoitsijan esitysten pohjalta. Korvaukseksi projektinjohtourakoitsijalle maksetaan urakkasopimuksessa sovittu projektinjohtopalkkio sekä työmaan johto- ja hallintokorvaus. Projektinjohtourakamuodossa töistä aiheutuvat palkka, materiaali yms. kustannukset tulevat rakennuttajan maksettavaksi suoraan toteutuneiden kustannusten mukaan. Samoin alihankinnat, lvisa-urakat ja erityis-

järjestelmät, jotka kilpailutetaan yhteistyössä rakennuttajan kanssa, kiertävät projektinjohtourakoitsijan kautta rakennuttajan maksettaviksi.

Projektinjohtourakka sisältää kaikki rakennus- ja talotekniset työt (putki-, ilmanvaihto-, sähkötyöt) ns. tilaajan täydellisiin suunnitelmiin perustuen, tarjottuun tavoitehintaan ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta. Lisäksi tulevat hankittavaksi irtosisustuskalusteet ja muut toiminnan edellyttämät varusteet sekä ääni- ja esitystekniikka suoraan rakennuttajan omina erillishankintoina. Hankkeen aikaiset seurakuntien väistöiloista aiheutuvat kustannukset kuuluvat myös tilaajan hankekustannuksiin.

### **Rakennuslupa ja lausunnot**

Hankkeella on voimassa oleva, Helsingin kaupungin 27.6.2019 myöntämä rakennuslupa 31 - 1387 -19 - B.

Helsingin hiippakunnan tuomiokapituli päätti kokouksessaan 18.9.2019 yksimielisesti puoltaa yhteisen kirkkovaltuuston Lauttasaaren kirkon korjauksesta tehtyjä päätöksiä ja lähettää asiakirjat ja lausunnon kirkkohallituksen käsiteltäväksi.

Museoviraston on antanut lausunnon hankkeesta 17.1.2020. Museoviraston lausunnossa todetaan, että muutos kirkon sakraalituloissa ei ole merkittävä, joten erillistä lausuntoa hankkeesta ei tarvittu enää Kirkkohallitukselta. Kirkkohallitus tuntee hankkeen, mutta on todennut, että lausuntoa ei tarvita.

### **Urakoitsijan valinta**

Määräaikaan mennessä sähköisen järjestelmän kautta urakkatarjouksia saatiin yhteensä 4 kpl. Tarjouksen jättäneiden määrä ja kiinnostus olivat nyt hyvällä tasolla huomioiden vallitsevat olosuhteet ja hankkeen vaativuus ja aikaisempi heikko kiinnostavuus.

Hankintalain mukaisesti, avoimessa menettelyssä tarkoitetulla tavalla, tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden ja tarjoajaehdokkaiden kelpoisuuden arviointi suoritettiin vasta tarjousten saavuttua. Jätetyt tarjoukset olivat tarjouspyynnön ja sen ehtojen mukaisia.

Halvimman ehdot täyttävän tarjouksen antoi Lujatalo Oy. Tarjottu hankkeen tavoitehintaa on 11.168.424 euroa (alv 0 %), arvonlisäveron osuus 2.680.422 euroa (alv 24 %), yhteensä 13.848.846 euroa (sis. alv 24 %). Muut tarjoukset vaihtelivat välillä 11.988.000 - 15.459.713 € (alv. 0 %).

### **Hankkeen kokonaiskustannukset ja rahoitus**

Edellä kerrottujen hankintojen lisäksi hankkeen kokonaiskustannuksiin sisältyvät tutkimus-, suunnittelu- ja hallinnointikustannuksia sekä hankkeessa suoritettavat rakennuttajan erillishankinnat, kuten irtokalusteet ja toiminnan muut varusteet, seurakuntien muuttokulut väistöiloihin ja niiden vuokrat ym. Lisäksi hankkeessa tulee varautua tavanomaisiin hankevarauksiin eli lisä- ja muutostöihin.

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä 17,8 miljoonaa euroa, (sis. alv 24 %), jolloin korjaustöiden yksikkökustannuksiksi muodostuu noin 3.000 euroa/brm<sup>2</sup>. Hankkeen eritelty kokonaiskustannusarvio on esitetty liitteenä olevassa kustannuseurannassa. Hankkeen käynnis-

tymiseen on varauduttava vuoden 2020 talousarviossa 4,0 M€:lla ja seuraavien vuosien 2021 talousarviossa 10,0 M€:lla ja vuonna 2022 vielä 3,0 M€:lla. Hankkeen käynnistämisestä, tutkimuksista, suunnittelusta ja kilpailuttamisesta on tähän mennessä aiheutunut kustannuksia jo noin 1,0 M€.

### **Hankkeen riskit**

Hankkeen kilpailutuksen yhteydessä on kerrottu rakennusliikkeille, että Suomessa vallitsevan poikkeustilan vuoksi (Covid-19 epidemia), tilaaja pidättää oikeuden siirtää urakka-aikaa em. tilanteen takia viranomaisen ohjeistusten mukaan tai keskeyttää sen. On sovittu, että, kaikki valtioneuvoston määräykset ja ohjeet esim. rajoituksista ja kielloista työskennellä rakennustyömailla tai alihankintaketjussa tulkitaan ns. force majeure tilanteiksi, joihin sovelletaan YSE 20§ periaatteita. Tällöin niiden vaikutuksista työmaan toteutukseen neuvotellaan yhdessä urakoitsijan kanssa. Yhdessä perustellusti todetuista haitoista tai esteistä ja niiden vaikutuksista työmaan aikatauluun ja viivästymiseen ei peritä viivästysakkoja. Urakoitsijan velvollisuus on pyrkiä minimoimaan mahdolliset haitat. Näistä syistä aiheutuvat vaikeudet kuten mm. urakka-ajan pidentyminen ja siitä seuraavat väistötilojen ym. kasvavat kustannukset jäävät suurilta osiltaan aina tilaajan maksettaviksi.

Hankkeen riskejä on kartoitettu ja huomioitu jo tekemällä ennakkoon useita selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja purkutöiden yhteydessä voi aina paljastua yllätyksiä, joihin yritetään parhaan mukaan varautua lisä- ja muutostyövarauksella budjetissa. Kriittisimmät kohdat ovat alapohjan betonirakenteiden korjausten laajuus, paljastuvat ennakoimattomat haitta-aineet, salaojitus, piha-alueen laatoitusten säilytettävyyys piharakenteiden korjausten ja uusien sähköistysten alueilla sekä seinä- ja lattiarakenteiden avaukset ympäri rakennusta.

Tehtyjen ennakkoselvitysten mukaan hankkeessa on nyt varauduttu vain kirkon kuparikaton rajattuihin kunnostuksiin, mutta riskinä on aina, kun 60 vuotta vanhaa katetta availaan ja korjataan, että jossain vaiheessa koko katteen uusiminenkin voi tulla pakolliseksi ja järkevimmäksi vaihtoehdoksi. Koko katteen uusimisen hinnaksi projektin yhteydessä tulee noin 1,3 M€ (sis.alv).

Riskiksi on edelleen luettava myös vuokralaiseksi tulevan Lauttasaaren musiikkiopiston mahdollinen vetäytyminen hankkeesta, jolloin näille tiloille tulisi miettiä muuta käyttöä ja viimeistelyratkaisuja. Kohtuuhintaisen väistötilojen löytyminen seurakunnille hankkeen ajaksi on myös ainakin kustannusriski, koska väistötilojen vuokratulot tulevat projektin maksettaviksi. Sopivien väistötilojen löytyminen nopealla aikataululla Lauttasaaresta on haasteellista.

### **Liitteet**

- 27 Lujatalo urakkatarjous Lauttasaaren kirkon peruskorjaus
- 28 Lauttasaaren kirkon peruskorjaus, kustannusarvio (sis.alv)

29 Urakkatarjousten vertailutaulukko Lauttasaaren kirkon peruskorjauks

