

Fullmäktige 21.10.2024 § 91

§ 91

Anslagsändring för projektet för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu

Beredning och upplysningar:
Yrjölä Reijo
Salin Markus
fornamn.efternamn@esbo.fi
Telefon 09 816 21

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner ändringen av projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu, daterad 8.12.2022, så att målkostnaden för projektet är 22,0 miljoner euro (moms 0 procent, prisnivå 106,0/9.2024).

Behandling

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Redogörelse

Föremålet för upphandlingen som det ska beslutas om är en anslagsändring för projektet för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu och inledandet av byggnadsarbetena som en samarbetsbaserad projektledningsentreprenad.

Sunan koulu byggs om och utvidgas inom ramen för byggnadsrätten till tomt 2 i kvarter 40105 i Esbo centrum. Sunan koulu är en skola för årskurserna 1–6 med 260 elever, som utvidgas till en skola för årskurserna 1–6 med tre parallellklasser och cirka 480 elever. I skolan kommer det preliminärt att finnas 18 grupper inom den grundläggande utbildningen och tre smågrupper i klassform inom specialundervisning. Sunan koulu, som blev färdig år 1985, har 1–2 våningar och en korridor som löper genom huset. Skolan ligger på adressen Skvatterbäcksvägen 10, 02760 Esbo.

Entreprenadformen för byggprojektet är en samarbetsbaserad projektledningsentreprenad som omfattar utvecklingsfasen som den utvalda entreprenören och beställaren genomför. Under projektets utvecklingsfas har man vidtagit betydande åtgärder för att utveckla planerna. Genom åtgärderna har man uppnått en besparing på cirka 1,4 miljoner euro jämfört med de tidigare planerna.

I den godkända projektplanen var målpriset för projektet 15 miljoner euro. De totala kostnaderna beräknades med en ombyggnadsgrad på 90 procent för den befintliga skolbyggnaden och med en storlek på 3 350 m² bruksarea och 5 268 m² totalyta.

Projektets storlek och ombyggnadsgrad har preciserats i takt med att planeringen framskridit, bland annat i fråga om utbyggnadens läge, undervisningslokalerna, gymnastiksalen och personalrummen så att projektets nuvarande omfattning är 3 945 m² bruksarea och 5 733 m² totalyta. Projektets nyckeltal: lokaleffektiviteten är cirka 1,45 m² totalyta per m² bruksarea och antalet nyttokvadratmeter per elev är cirka 8,22 m² bruksarea per elev. Nyckeltalen för nybyggnadsprojektet är 1,45 m² totalyta per m² bruksarea och 7,5 m² bruksarea per elev. För ombyggnaden är det svårt att fastställa nyckeltal på grund av objektens individuella karaktär. Den ursprungliga projektkostnaden grundade sig på ett pris på 2 847 euro per m² totalyta och var låg jämfört med kostnaden för den nödvändiga nybyggnaden. Man har varit tvungen att lägga större vikt än tidigare vid att undervisningslokalerna lämpar sig för smågruppsarbete och undervisningslokalernas omfattning har ökat efter projektplaneringsfasen med cirka 120 m² och omfattningen av idrottslokalerna och personalrummen med cirka 100 m².

Vid rivningen av den gamla byggnaden iakttas Green Deal-förbindelsen om hållbar rivning, som förutsätter att rivningsmaterialet kartläggs och utnyttjas i så stor utsträckning som möjligt. Den gamla skolbyggnaden rivs nästan helt så att endast bärande konstruktioner bevaras. Projektets rivningsgrad och ombyggnadsgrad har stigit från projektplaneringsfasen bland annat på grund av att den yttre mantelns konstruktioner är i sämre skick än vad som förväntades och på grund av de mångsidiga takkonstruktionerna som förnyas helt.

I det gällande investeringsprogrammet för 2024–2031 har det reserverats 15,8 miljoner euro för projektet för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu.

I slutet av projektets utvecklingsfas har de totala kostnaderna för projektet enligt byggnadsdelsbedömningen som gjorts om planerna beräknats vara 22,0 miljoner euro, inklusive sparobjekten på cirka 1,4 miljoner euro på utvecklingslistan samt en riskreservering på tre procent för eventuella överraskande ändringar och prisstegringar till följd av en eventuell konjunkturvändning. Riktpriset för projektledningsentreprenaden är 20,18 miljoner euro.

Den kostnadskalkyl som nu gjorts upp utifrån den effektiviserade planen, inklusive riskreserveringar samt reserveringar för tilläggs- och ändringsarbeten, överskrider anslaget för investeringsprogrammet med cirka 6,2 miljoner euro.

I samarbetsbaserade projektledningsentreprenader har det byggts upp en mekanism där entreprenören och beställaren delar risken för kostnadsökningar. Planeringen och upphandlingarna genomförs av entreprenören, men beställaren har möjlighet att påverka både planeringen och upphandlingarna och besluten fattas tillsammans. För potentiella kostnadsbesparingsobjekt har det utarbetats en utvecklingslista, vars sammanlagda belopp beräknas uppgå till högst cirka 1,48 miljoner euro och som är ett sparmål för den fortsatta planeringen och genomförandet. Nu försöker man hitta besparingar och sätt att genomföra projektet inom ramen för det anslag som söks, men på grund av den rådande konjunkturen kan besparingarna i utvecklingslistan sannolikt inte till alla delar undvikas.

Enligt projektplanen skulle projektet stå färdigt 8/2026, vilket fortfarande är möjligt om bland annat bygglovsärenden och andra beslut framskrider som planerat. Enligt projektplanens mål sker övergången till byggfasen i samband med att genomförandet av projektet beställs cirka 12/2024. Förberedande rivnings- och jordbyggnadsarbeten bereds

redan tidigare på hösten så att kostnaderna för dem inkluderas i kostnaderna för utvecklingsfasen.

En fördröjning av inledandet av projektet skulle öka projektets byggnadskostnader ytterligare på grund av den förväntade förbättringen av konjunkturen under år 2025. En eventuell fördröjning av färdigställandet av projektet skulle leda till en fortsatt användning av de ersättande lokalerna och därmed till extra kostnader. Därför föreslås det att projektet inleds och att ytterligare besparingar söks i samband med planeringen och genomförandet av projektet med beaktande av användarnas behov.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 7.10.2024 § 237

Förslag

Föredragande
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen

1

föreslår att fullmäktige godkänner ändringen av projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu, daterad 8.12.2022, så att målkostnaden för projektet är 22,0 miljoner euro (moms 0 procent, prisnivå 106,0/9.2024),

2

beslutar att byggandet inom projektet för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu kan inledas och att de entreprenadavtal och andra avtal som krävs för genomförandet av projektet kan ingås.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion 23.9.2024 § 53

Förslag

Föredragande
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion föreslår för stadsstyrelsen att

1

fullmäktige godkänner ändringen av projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu, daterad 8.12.2022, så att målkostnaden för projektet är 22,0 miljoner euro (moms 0 procent, prisnivå 106,0/9.2024),

2

stadsstyrelsen beslutar att byggandet inom projektet för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu kan inledas och att de entreprenadavtal och andra avtal som krävs för genomförandet av projektet kan ingås.

Beslut

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Fullmäktige 12.6.2023 § 70

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige godkänner den bifogade projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu.

Beslut

Fullmäktige:
Stadsstyrelsens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsen 8.5.2023 § 131

Förslag

Föredragande
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner den bifogade projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion 24.4.2023 § 29

Förslag

Föredragande:
Stadsmiljödirektör Isotalo Olli

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion föreslår för stadsstyrelsen att fullmäktige godkänner den bifogade projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av skolan Sunan koulu.

Beslut

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Beslutshistoria**Bilaga****Tilläggsmaterial****För kännedom**