

Inkeröiden monitoimitalo, rakentamisvaiheen käynnistämisen ja kokonaiskustannusarvion hyväksyminen

757/02.08.00/2022

Kaupunginhallitus 12.09.2022 § 243

Valmistelija: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Inkeröiden monitoimitalo on kilpailutettu lähettämällä EU-hankintailmoituksella osallistumispyyntö 17.2.2022 Inkeröiden monitoimitalon yhteistoiminnalliseen KVR-hankkeeseen. Osallistujien määrä rajattiin 3 - 5:een laadullisella sekä aiempien urakkakohteiden tilaajan palautteen perustella mukaan kilpailulliseen neuvotteluvaiheeseen.

Osallistumisilmoituksia saatiin 3 kpl, joista kaikki valittiin toimitilajohtajan viranhaltijapäätöksellä 21.03.2022 § 1/2022 mukaan neuvotteluvaiheeseen. Neuvotteluvaiheessa mukana olivat Skanska Oy, SRV Oy ja Lujatalo Oy, jotka olivat jättäneet osallistumisilmoituksen ja täyttäneet vaaditut kriteerit.

Neuvotteluvaiheessa käytiin ehdokkaiden kanssa kaksi työpajaa, joissa tarkennettiin laadullisia tavoitteita suunnitteluun mm. käyttäjien toimintoja ja pedagogisia tarpeita sekä tontinkäytön ja arkkitehtuurin osalta. Neuvotteluvaiheen päättää tarjouspyyntö ja tarjous sekä tilaajan päätös hankkeeseen ryhtymisestä, KVR-urakoitsijan valinnasta ja kehitysvaiheen aloittamisesta.

Hankinta jakautuu kahteen vaiheeseen: kehitys- ja toteutusvaiheeseen. Kehitysvaiheessa tilaaja ja KVR-urakoitsija suunnittelijoinen määrittävät suunnitteluun- ja tavoite- ja kattohintaan liittyviä asioita. Kehitysvaiheen jälkeen tehdään päätös siirtymisestä varsinaiseen toteutusvaiheeseen, joka sisältää KVR-urakoitsijan suunnittelun sekä rakentamisen.

Tarjouspyyntö lähetettiin neuvotteluvaiheessa mukana olleille yrityksille 21.6.2022 Haahtelan tarjouspyyntöpalvelun kautta rajoitettuna menettelynä. Tarjouspyyntö koski laadullisia arvioita sekä kehitysvaiheen hintatarjousta, vertailuperusteena laadun ja hinnan suhde 70% / 30%. Lisäksi laatupisteytyksen sisällä projektisuunnitelman osuus laatuarviosta oli 20%. Projektisuunnitelmassa tuli esittää yrityksen laadullisia tavoitteita, kehitys- ja toteutusvaiheen aikataulua sekä sen kriittisiä polkuja, kehitys ja toteutusvaiheen organisaatio sekä yhteistoiminta tilaajan ja käyttäjien kanssa. Toteutusvaiheen kustannukset ilmoitettiin tarjouspyynnössä kiinteänä kaikille 25.000.000,00 €. Tarjousaikana on lähetetty tarjoajille 2 lisäkirjettä,

joissa on täsmennetty laadullisia perusteita sekä pisteiden laskenta- ja arviointeja.

Tarjousaika kehitys- ja toteutusvaiheesta on saatu 18.8.2022 klo 16.00 mennessä 3 kpl, kaikilta neuvotteluvaiheen osallistujilta. Tarjoukset avattiin 19.8.2022 klo 8.00. Tarjoajat käyttivät tarjousten esittelymahdollisuuden 19.9.2022.

Kehitysvaihe kestää arviolta joulukuulle 2022, jonka jälkeen päätetään toteutusvaiheeseen siirtymisestä.

Tarjousten pisteytys suoritettiin pajoissa käyttäjien kanssa niin, että osa-alue kerrallaan annettiin pisteet esitetyn vaihtoehdon ominaisuuksista, jotka lopuksi laskettiin yhteen ja suhteutettiin.

Lopullinen vertailutaulukko arviointeineen ja pisteineen **liitteenä**.

Päätös kehitysvaiheen aloittamisesta koskee koko hankkeen KVR-urakoitsijan valitsemista, vaikka toteutusvaiheen aloittamisesta päätetään erikseen kehitysvaiheen päätyttyä.

Asia ei ole julkinen ennen kaupunginhallituksen hankintapäätöstä (julkisuuslaki 6 § 1 mom. 8 kohta).

Toimitilajohtaja Katja Ahola ja rakennuttajapäällikkö Pia Rajala ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: rakennuttajapäällikkö Pia Rajala, puh 020 615 1068, pia.rajala(at)kouvola.fi ja toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää aloittaa Inkeröiden monitoimitalon yhteistoiminnallisen KVR-urakan kehitysvaiheen ja esitämme korkeimman laatu-hintapisteiden perusteella Inkeröiden monitoimitalon KVR-urakoitsijaksi SRV Oy:n.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi toimitilajohtaja Katja Aholalle ja rakennuttamispäällikkö Pia Rajalalle läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Inkeröisten monitoimitalon kehitysvaihe on aloitettu kaupunginhallituksen päätöksen 12.9.2022 § 243 tultua lainvoimaiseksi. Kehitysvaiheen konsulttisopimus on allekirjoitettu ja päivätty 13.10.2022 SRV Rakennus Oy:n kanssa. Päätös toteutus-/rakentamisvaiheen aloittamisesta on sovittu tuotavaksi erikseen kaupunginhallitukseen, kun kehitysvaihe on saatu valmiiksi. Hallintosäännön mukaisesti hallitus päättää vastuualueellaan investointihankkeiden tarveselvityksistä sekä hanke- ja toteutussuunnitelmista (23§).

Kehitysvaiheesta rakentamisvaiheeseen eteneminen ja kokonaiskustannusarvio

Kehitysvaiheessa on suunnitelmia ja tilaohjelmaa edelleen kehitetty yhdessä eri käyttäjäryhmien kanssa, täydennetty projektisuunnitelmaa sekä määritetty hankkeen tavoite- ja kattohinta toteutusvaihetta varten. Kehitysvaiheessa on tilaohjelmaa tiivistetty edelleen yhteistyössä käyttäjien kanssa, jotta kustannusnoususta huolimatta hanke pysyisi mahdollisimman hyvin talousarvioraamissa. Kehitysvaiheeseen lähdetessä ohjeellisen tilaohjelman huonetila-m² olivat 6309 m² ja kehitysvaiheen lopullinen huonetila 5469m². Vastaavasti kustannusnousua on tuonut paikoitusalueen, noin 1800m²:n, siirtämisestä viereiselle tontille koulun tontilta, jolloin maanrakentamisen ja piharakennuksen kustannukset ovat lisääntyneet vastaavasti. Koulun tontti olisi jäänyt pieneksi pihatoimintojen ja ulkoliikuntapaikkojen osalta.

Kaupunkistrategian hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisesti suunnitteluratkaisuksi on valittu suuri puun osuus mm. rungossa (CLT), puujulkisivut, puiset välipohjien liittolaatat. Korkeat sisätilat pääaulan ja kirjaston kohdalla ovat lisänneet hieman kustannuksia. Tärinäeristysten määrää on jouduttu lisäämään rakennuspaikalle tehtyjen tärinämittausten ja -analyysien perusteella. Kehitysvaiheen loppupuolella Inkeröisten monitoimitalon valmistuskeittiö muutettiin tiloiltaan pienemmäksi palvelukeittiöksi, joka aiheuttaa pientä viivästymistä kehitysvaiheen suunnittelun valmistumiselle.

Hankkeen rakentaminen alkasi suunnitelmien mukaan kesäkuussa 2023 ja hanke valmistuisi toukokuun loppuun 2025. Valmistumisen jälkeen on käyttäjien kalustus. Inkeröisten monitoimitalon toiminta voi alkaa elokuussa 2025.

SRV Rakennus Oy on laskenut hankkeelle tavoitehinnan kehitysvaiheessa yhteisesti määritettyjen suunnitelmien perusteella. Tavoite- ja kattohinnat sisältävät tarjoushintaindeksin (5,7 %) mukaisen kustannusnousun. Kokonaiskustannusarvio yhteisesti sovitun tavoitehinnan perusteella on koko hankkeelle 30,8 miljoonaa euroa. Tavoitehinnan alituksesta tilaaja maksaa urakoitsijalle palkkion, joka on puolet alituksen määrästä. Kattohinnan ollessa koko hankkeelle 32,3

miljoonaa euroa. Kattohinta sisältää tavoitehinnan ylitysvarauksen. Mikäli tavoitehinta ylitetään, kustannus jaetaan puoliksi urakoitsijan kanssa aina kattohintaan asti. Kattohinnan ylimenevän osan maksaa yksin urakoitsija. Kustannusarvio 03/2023 **liitteenä**. Tavoitehinta ylittää hankkeelle varatun määrärahan suurimmalta osalta laskelmien 10/2021 ja 02/2023 välisen indeksimuutoksen vuoksi. Hankkeelle ei ole tehty kustannusnousuvarausta aiemmin.

Lisäksi **liitteenä** on arvioitua käyttötalousvaikutukset. Arviossa on huomioitu nykyiset käyttötalouskustannukset ja kustannukset sen jälkeen, kun investointi on valmis. Käyttötalouden osalta voidaan todeta, että ylläpidon osalta säästöjä tullaan saavuttamaan merkittävästi, ylläpidon kuluista vähenee yli puolet. Henkilöstön henkilötyövuosien määrä vähenee arviolta 10 htv, merkittävin muutos tapahtuu perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen osalta. Lisäksi kuljetuskustannukset vähenevät, koska jatkossa ne ovat vain yhteen suuntaan eli Inkeröisiin ja väistöilakuljetukset jäävät pois. Leasingvuokratkustannukset on arvioitu hyväksytyin rahoitustarjouksen mukaisesti tämän hetken korkotasolla. Rahoituskustannukset eivät ole vertailukelpoisia nykytilanteen kanssa, koska nykyiset rakennukset tarvitsisivat peruskorjauksen.

Hankkeen alkuperäinen kokonaiskustannusarvio on 27,5 milj. euroa. Uusi kokonaiskustannusarvio, tavoitehinnan mukaisesti, on edellä mainittujen perustelujen mukaisesti 30,8 milj. euroa. Kokonaiskustannusarvion muutos esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, koska kuntalain mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää talousarviosta.

Oppilasmäärien taustatiedot

Inkeröisten yhtenäiskoulun oppilasmäärän kehitys noudattaa lasten vähenemisen mukaista kehitystä jyrkemmässä kulmassa kuin Kouvolassa keskimäärin. Viime vuoden syntyneiden määrässä 2029 aloittavien määrä Inkeröisissä on yhden opetusryhmän verran kahden sijaan. Nyt valmistelussa olevan kouluverkkoratkaisun pohjana on, että Sippolan koulusta tulisi 3-6 luokan oppilaita tulevaisuudessa Inkeröisiin. Tämä osaltaan paikkaa tilannetta opetusryhmien kokojen osalta. Kuitenkin Sippolassa aloittaa samaan aikaan 2029 vain kolme lasta, joten jatkossa nämä mahtuvat varmasti Inkeröisten opetusryhmiin. Vuosittaiset vaihtelut voivat vaikuttaa eri luokka-asteiden opetusryhmien lukumäärään Inkeröisissä.

Yläkoulun oppilasmäärä putoaa merkittävästi vuosikymmenen loppua kohti. Inkeröisten yläkoulun oppilasmäärä putoaa merkittävästi ollen 139 vuonna 2029. Samaan aikaan myös Myllykosken oppilasmäärä on 171. Molempien koulujen pieni oppilasmäärä heikentää työn suunnittelua, vähentää valinnaisuuden mahdollisuutta sekä kuluttaa suhteessa enemmän resurssia. Tällöin näiden koulujen 7-9 -luokkien opetuksen

yhdistäminen realisoituu. Osa Myllykosken oppilaista tulee hakeutumaan myös keskustan kouluihin mm. erikoisluokille.

Koulutyön suunnittelussa tehdään jatkuvasti kehystarkastelua, joka perustuu oppilasmäärien ja opetusryhmien pohjalle. Osa nyt esitetyistä henkilöstösäästöistä on toteutunut jo ennen uuden koulun varsinaista aloitusta. Keskittäminen ja tilojen optimointi on tärkeä osa kustannusten hallintaa. Esitettävässä hankesuunnittelussa on otettu osin huomioon nyt tiedossa oleva kehitys oppilasmäärissä. Tilaresurssin täysimääräinen käyttö edellyttää edellä mainittuja toimenpiteitä jatkossa. Se ei kestä nykyistä jyrkempää vähenemää.

Rakentamisvaiheen käynnistäminen

Hallintosäännön 23 §:n mukaan lautakunta päättää vastuualueellaan investointihankkeiden tarveselvityksistä sekä hanke- ja toteutussuunnitelmista. Tämä koskee myös kaupunginhallitusta alaisensa toiminnan osalta. Koska kyseessä on usean lautakunnan alaisesta toiminnasta, hyväksyy kaupunginhallitus toteutussuunnitelman eli rakentamisvaiheen käynnistämisen.

Kouvolan kaupunginhallitus on päättänyt 18.10.2021 § 357, että Inkeröisten monitoimitalon rahoitusmallina käytetään kiinteistöleasingia. Kiinteistöleasingin käyttö ei vaikuta kohteen rakennuttamiseen, mutta rakennuksen omistajaksi tulee rahoitusyhtiö. Kaupunki ei maksa rakentamiskustannuksia, vaan ne hoitaa rahoitusyhtiö. Kaupunki alkaa maksaa kohteesta leasingvuokraa rakennuksen valmistuttua. Kaupunki maksaa rakennusvaiheessa syntyneet korot, kun kohde otetaan käyttöön.

Rakentamisvaiheen toteutussuunnitelma-asiakirjat ovat **liitteenä**: Inkeröisten monitoimitalon havainnekuva sekä pääpiirustukset (ei julkinen).

Rakennuttajapäällikkö Pia Rajala, kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, sivistysjohtaja Veikko Niemi ja talousjohtaja Hellevi Kunnas ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: rakennuttajapäällikkö Pia Rajala, puh. 020 615 1068, pia.rajala(at)kouvola.fi, toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi ja sivistysjohtaja Veikko Niemi, puh. 020 615 7727 veikko.niemi(at)kouvola.fi.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Inkeröisten monitoimitalon yhteistoiminnallisen KVR-urakan rakentamisvaiheen käynnistämisen ja toteutussuunnitelman ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy Inkeröisten monitoimitalon kokonaiskustannusarvion muutoksen

2. esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Inkeröiden monitoimitalon kokonaiskustannusarvioksi, tavoitehinnan mukaan, 30,8 miljoonaa euroa ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 4.4.2023 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus

1. hyväksyi päätösehdotuksen.
2. päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Inkeröiden monitoimitalon kokonaiskustannusarvioksi, tavoitehinnan mukaan, 30,8 miljoonaa euroa ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 4.4.2023 lukien.

Kaupunginhallitus myönsi rakennuttajapäällikkö Pia Rajalalle, kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikalle, sivistysjohtaja Veikko Niemelle ja talousjohtaja läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuuston 3. varapuheenjohtaja Jenny Hasu poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.
