

Aseman koulurakennuksen varhaiskasvatuksen sekä esi- ja alkuopetuksen tilojen rakentaminen

Eymlplk 20.10.2021 § 82
89/10.03.02.00/2021

Valmistelija

Juho Jylhä, tekninen johtaja
p. 0400 654 897, juho.jylha@rautjarvi.fi

Rautjärven aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjauksessa on tarkoituksena rakentaa varhaiskasvatuksen sekä esi- ja alkuopetuksen tilat koulurakennuksen itäsiipeen. Rakennusurakka kilpailutettiin kokonaisurakkana ensimmäisen kerran keväällä, mutta saadut tarjoukset (2 kpl) ylittivät merkittävästi talousarvioon varatun määrärahan ja elinympäristölautakunta päätti keskeyttää hankinnan (Eymlplk 28.04.2021 § 30). Samalla lautakunta päätti, että suunnitelmiin tehdään tarvittavat muutokset, jotta rakentaminen saadaan toteutettua määrärahan puitteissa. Koska rakentamaan ei päästy alkuperäisessä aikataulussa, vuokralla olevan moduulipäiväkodin vuokrasopimusta jatkettiin kuudella kuukaudella. Moduulipäiväkodin vuokrasopimus on voimassa 15.3.2022 asti.

Suunnitelmiin tehtiin kesän aikana muutoksia ja urakka päätettiin kilpailuttaa jaettuna urakkana rakentamisen kustannusten laskemiseksi. Tarjouspyynnössä pyydettiin optiohintoja piha-alueen leikkivälineistä ja rakenteista, parven rakentamisesta sekä opetustilojen välisestä taittoseinästä. Varsinaiseen tilasuunnitelmaan ei tehty merkittäviä muutoksia. Uusi tarjouspyyntö julkaistiin Hilmassa 20.9.2021. Koska urakka kilpailutettiin jaettuna urakkana, jokaisesta rakentamisen osa-alueesta pyydettiin erilliset tarjoukset. Määräaikaan 11.10.2021 klo 12.00 mennessä tarjouksensa jättivät:

Rakennusurakka:

- LMK Lappeenranta Oy
- Rakennusvirta Oy
- Parikkalan Rakennus Oy
- Maalausliike Peuhkuri Oy

Sähköurakka:

- Kuusitunturi Oy
- VVS-Sähkö Oy

LVI-urakka:

- Kaakon Putkityö Oy
- LV-Putkiasia Oy

Purku-urakka:

- Parikkalan Rakennus Oy

Tarjoukset avattiin Rautjärven kunnantalolla 12.10.2021. Tarjousvertailun perusteella kaikkien urakoiden yhteenlaskettu kokonaiskustannus ilman optioita on 540.981 €. Optiohinnat mukaan laskettuna urakan kiinteä kokonaishinta on 574.714 €.

Saadut tarjoukset ylittävät talousarvioon varatun määrärahan. Rakentamisen kustannukset ovat nousseet merkittävästi keväällä suoritetusta kilpailutuksesta. Urakkamuodon vaihtamisesta ja

suunnitelmamuutoksista saadut kustannusäästöt käytännössä häviävät rakentamisen kustannusten nousun takia.

Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjauksen kustannukset nousevat nyt saatujen perusteella 650.000 – 700.000 euroon riippuen toteutettavien optioiden määrästä. Tarjoushinnan lisäksi kokonaiskustannuksiin on otettava huomioon lisäsuunnittelusta aiheutuneet kustannukset ja varaukset hankkeen toteuttamiseen liittyvät varaukset esim. varautuminen rakentamisen aikaisiin lisätöihin.

Moduulipäiväkodin vuokrasopimuksen on suunniteltu päättyvän 15.3.2022, jolloin alkuperäisen suunnitelman mukaisesti uusien tilojen tulisi olla valmiina. Tekninen johtaja on tiedustellut moduulipäiväkodin vuokra-ajan jatkamista. Tilat vuokrannut Parmaco Oy ilmoitti, että vuokra-ajan jatkaminen on mahdollista seuraavasti:

- 1 vuosi, vuokra 3 472 €
- 5 vuotta, vuokra 2 850 € / vuosi
- 10 vuotta, vuokra 2 600 € / vuosi

Tilojen kysynnän takia Parmaco Oy sitoutuu jatkovuokraukseen, mikäli he saavat tiedon jatkovuokraustarpeesta lokakuun aikana.

Kunnanhallitus käsittelee kokoksessaan 18.10.2021 varhaiskasvatuksen järjestämistä Rautjärven asemanseudulla.

Oheisena:

- Tarjouspyyntö aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus 20.9.2021
- Tarjousten avauspöytäkirja aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus 12.10.2021
- Tarjousvertailu aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus 12.10.2021
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus ARK 1. kerros
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus ARK 2. kerros
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus ARK julkisivut
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus pihasuunnitelma
- Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjaus rakennusselostus

Esittelijä	Tekninen johtaja Jylhä Juho
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää rakennushankkeeseen liittyvistä jatkotoimenpiteistä ja moduulipäiväkodin vuokraamisesta ottaen huomioon kunnanhallituksen päätökset.
Päätös	<p>Elinympäristölautakunta päättää keskeyttää Aseman koulurakennuksen 1. vaiheen peruskorjauksen hankinnan, koska tarjousten perusteella hankkeen kokonaiskustannukset ylittävät talousarvioon varatun määrärahan. Hankinnan keskeyttäminen saatetaan tiedoksi kaikille tarjoajille.</p> <p>Lisäksi elinympäristölautakunta päättää, että moduulipäiväkodin vuokrasopimusta jatketaan. Lautakunta valtuuttaa teknisen johtajan käymään vuokrasopimusneuvottelut tilojen vuokraajan kanssa ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen. Vuokrasopimuksen lähtökohtana on kolmen vuoden määräaikainen sopimus ja mahdollisuus kahteen optiovuoteen (3+2), tai määräaikainen viiden (5) vuokrasopimus.</p> <p>Lautakunta päättää, että asemanseudun kirjaston siirtäminen</p>

koulutusluokkaan voidaan toteuttaa, mikäli nykyisten koulutusluokan tilojen käyttäjien kanssa päästään sopimukseen. Kirjaston siirrolle sekä korjaus- ja muutostarpeille varataan määräraha vuoden 2022 talousarvion määrärahaan.