

LOPPURAPORTTI

Tilaaja	Helsingin seurakuntayhtymä /kiinteistöosasto Kolmas linja 22 00530 Helsinki
Hankkeen nimi ja numero	Hermannin Varustamon toimintoja Paavalinkirkkoon, hankenumero 2010704
Raportointijakso	Loppuraportti v. 2025
Hankkeen vetäjä	Hankepäällikkö Eeva Kyläkoski
Hankkeen laajuus	Ns. diakoniasiiiven urakka, muutosalue noin 170 m2
Hankkeen hyväksytty kustannusarvio	657 000 euroa (sis. alv 25,5 %)

HANKKEESTA HALLINNOSSA TEHDYT MERKITTÄVIMMÄT PÄÄTÖKSET

- Hermannin Diakoniatalon Varustamon siirtyminen Paavalin seurakunnan tiloihin, YKN 2.5.2024 § 152
- Enimmäiskustannusarvion hyväksyminen, YKN 13.6.2024 § 200 (enimmäiskustannusarvio 576 000 euroa, sis. alv 25,5 %)
- Päivitetyt enimmäiskustannusarvion hyväksyminen, YKN 25.2.2025 § 78 (enimmäiskustannusarvio 657 000 euroa, sis. alv 25,5 %)



- Korjaus- ja muutostyöurakan urakoitsijan valinta, YKN 25.2.2025 § 79, jossa kokonaisurakoitsijaksi valittiin Parru-Yhtiöt Oy.

HANKKEEN TOTEUTUS

Lyhyt yleiskuvaus hankkeesta

Paavalinkirkon siipiosaan on toteutettu hankkeen myötä kellarikerroksessa sijainneiden varhaiskasvatuksen ja partion tilojen paikalle Hermannin Varustamolle sopivat kokoontumis- ja työtilat. Tilojen yhteyteen on toteutettu myös tarvittavat saniteettitilat, joita diakonian asiakkaat voivat käyttää. Suunnittelussa alueesta on käytetty nimeä diakoniasiipi. Kun Hermannin diakoniatalon toiminnot on uudelleen järjestelty ja muutto on tapahtunut, voidaan Hermannin diakoniatalosta osoitteessa Hämeentie 73 luopua.

Hermannin Varustamo nyk. Paavalinkirkon Varustamo käyttää myös muita kuin kellarikerroksen diakoniasiiivissä olevia Paavalinkirkon tiloja. Tämän hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentamisvaihe eivät ole kuitenkaan sisältäneet esim. Paavalinkirkon keittiön tai kirkkosalin muutoksia.

Hankkeen investoinnin maksajana on Helsingin seurakuntatyhtymän Yhteinen seurakuntatyö, joka maksaa tämän hankkeen investointikustannukset 100% sisäisessä vuokrassa.

Paavalin seurakunnan seurakuntaneuvosto ja Yhteinen seurakuntatyö ovat sopineet, että Hermannin Varustamo maksaa sisäisistä vuokrista yhteiskäytön alkaessa 25 % ja Paavalin seurakunta 75 %.

Tehdyt korjaustoimet

Tilamuutokset Paavalinkirkon kellarikerroksessa ns. diakoniasiiiven alueella.

Ilmanvaihtohormien nuohous ja ilmamäärien tasapainotus on toteutettu koko rakennuksessa tämän hankkeen yhteydessä.

Hankintamenettely, urakkamuoto ja maksuperusteet

Urakoitsijakilpailutus on toteutettu puitesopimusurakoitsijoiden kesken minikilpailutuksena.

Kokonaisurakka on sisältänyt kaikki rakennus- ja talotekniset työt (putki-, ilmanvaihto-, sähkötyöt) ns. tilaajan täydellisiin suunnitelmiin perustuen.

Urakkahinta on maksettu työn edistymiseen perustuvan tilaajan hyväksymän maksuerätaulukon mukaisina maksuerinä.

Hankkeen riskit

Hankkeen riskejä oli kartoitettu ja huomioitu tekemällä ennakkoon selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Näihin riskeihin varauduttiin lisä- ja muutostyövarauksella budjetissa.

Hankkeen taloudellisena riskinä pidettiin myös tarkempia sisältö-, laatu- ym. määrittäyksiä, jotka saattoivat vaikuttaa lopulliseen kokonaiskustannukseen.

Aikatauluriskinä oli päätöksenteon ja rakennuslupakäsittelyn sekä urakkakilpailutuksen ja toteutuksen mahdollinen pitkittyvä aika.

Kustannusriskinä olivat myös toimitusajat, kapasiteettiongelmat (esim. työvoiman saatavuus) ja yleiset suhdannevaikutukset.

Riskit toteutuivat siten, että tarkentuneiden toteutus suunnitelmien ja urakkakilpailutuksen perusteella oli tarve tehdä v.2024 päätettyyn enimmäiskustannusarvioon korotus v.2025.

Hankkeen läpiviennin kokonaisaikatauluun em. riskien toteutuminen ei kuitenkaan vaikuttanut, sillä rakentamisen aikana ei tullut esim. rakenteiden avaamisen yhteydessä merkittäviä yllätyksiä.

AIKATAULU

- Rakennuslupahakemus 06/2024
- Toteutussuunnittelu 09/2024-12/2024
- Rakentamisen valmistelu 12/2024-04/2025
- Rakentaminen 05/2025-09/2025, 5 kk

KUSTANNUKSET

Hankkeen enimmäiskustannusarvio oli 657 000 euroa (sis. alv 25,5 %). Hankkeen loppukustannus jäi alle enimmäiskustannusarvion. Hankkeen loppukustannus oli 521 875 euroa (sis. alv 25,5 %).

Urakan aikaisia sovittuja lisä- ja muutostöitä tehtiin Parru-Yhtiöt Oy:n urakkahinnan päälle 5 %, kun lisä- ja muutostyövaraus oli 15 %.

Suunnittelijat eivät esittäneet lisä- ja muutostöitä, joten varaus suunnittelun lisä- ja muutostöihin ei toteutunut.

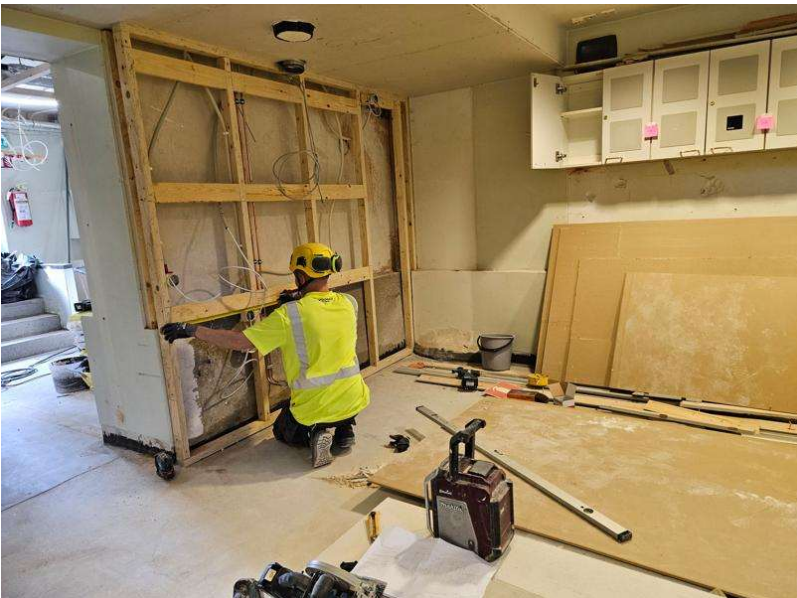
Toteutuneiden kustannusten erittely on liitteenä. Siinä on käytetty verollisia hintoja.

YHTEENVETO JA LOPPUPÄÄTELMÄT

Muutostyöt sujuivat hyvässä yhteistyössä käyttäjän kanssa, vaikka Paavalinkirkko oli koko muutostyön ajan normaalissa käytössä. Urakoitsijalla oli käytössä viikkotiedote, jota jaettiin sähköpostitse erillisen jakelulistan mukaan. Hanke toteutettiin aikataulussa ja sille varatussa kustannuspuitteessa. Suoritukseen ollaan tyytyväisiä.



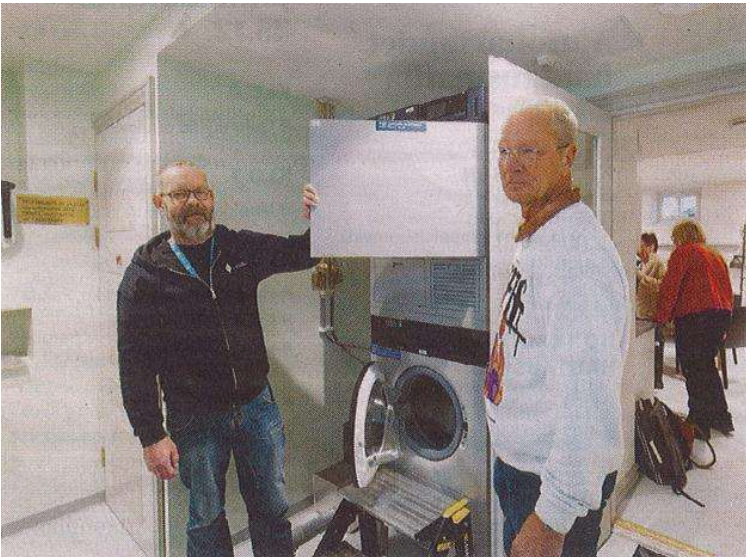
Kuvia työmaalta. Kuvaaja: Eeva Kyläkoski





Kuva toteutetusta suihkutilasta. Kuvälähde:

Kirkko ja kaupunki, Helsinki, nro 18/2025, Kuvaaja Esko Jämsä



Kuvassa Varustamon uusi pyykinpesukone.

Kuvälähde: Kirkko ja kaupunki, Helsinki, nro 18/2025, Kuvaaja Esko Jämsä.

31.12.2025 Helsinki

Eeva Kyläkoski

Eeva Kyläkoski

Hankepäällikkö

LIITTEET: Kustannusseurantaraportti