

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 154

Tammelan stadionin toteutusvaiheen tilannekatsaus ja kustannusennuste sekä talonrakennushankkeiden vuoden 2023 investointimäärärahan korottaminen

TRE:4580/10.00.02/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Teppo Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakimies Juha Perämaa, puh. 040 503 9038, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Tammelan stadionin toteutusvaiheen tilannekatsaus ja kustannusennuste merkitään tiedoksi.

Talousarviomuutoksen osalta asia käsitellään kesäkuun kaupunginvaltuustossa yhdessä muiden talousarviomuutosten kanssa.

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Talonrakennushankkeiden vuoden 2023 investointimäärärahaa korotetaan 5 482 000 eurolla ja se kohdennetaan Tammelan stadionin rakentamisen loppuunsaattamiseen.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Teppo Rantaselle, johtaja Lauri Savisaarelle ja kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Sari Tanus liittyi kokoukseen ja varajäsen Sirpa Pursiainen poistui.

Anna-Kaisa Ikonen liittyi kokoukseen ja siirtyi puheenjohtajaksi.

Ilmari Nurminen liittyi kokoukseen.

Perustelut

Tammelan stadionin hankekokonaisuus (stadion, asunnot, alatila) suunnitellaan ja toteutetaan osapuolten yhteisenä integroituna projektitoteutuksena (IPT), jossa Tampereen kaupunki, Pohjola Rakennus Oy Suomi (Pohjola), YIT Suomi Oyj (YIT) ja JKMM Arkkitehdit Oy (JKMM)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

suunnittelevat ja toteuttavat hankkeen yhdessä vastaten sen yhteisistä tehtävistä ja niiden kustannuksista sekä lisäksi kukin erikseen omista projekteistaan.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 9.3.2020 hyväksynyt allianssisopimuksen ja kokouksessaan 31.5.2021 hyväksynyt Tammelan stadionin allianssin toteutussuunnitelman ja päättänyt siirtyä hankkeessa toteutusvaiheeseen yhdessä muiden osapuolien kanssa. Toteutussuunnitelman yhteydessä on hyväksytty allianssin kaupallinen malli ja hankkeen kustannustavoite.

Vuonna 2021 kaupunki toteutti tontinluovutukset stadionkorttelin toteuttajaosapuolille. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyi 21.12.2021 sopimuksen stadionin rakennusluvan edellyttämien velvoiteautopaikkojen hankinnasta Kiinteistö Oy Tammelan Stadionin Parkki Oy:tä.

Stadionin allianssi käynnisti rakennustyöt heinäkuussa 2021 Tammelan puretun pallokentän korttelissa maanrakennus- ja perustustöillä. Tällä hetkellä on käynnissä runko- ja sisävalmistustyöt. Runkotyöt etenevät 6-8 viikkoa myöhässä aikataulusta, mutta länsikatsomon lämpimien tilojen sisätyöt on pystytty käynnistämään aikataulun mukaisesti ja stadion valmistuu toteutussuunnitelman mukaisesti marraskuussa 2023 varustelua varten. Asuinkerrostalot valmistuvat vaiheittain syyskuussa ja marraskuussa 2023. Ylimmän sarjataso jalkapallo-ottelut päästään aloittamaan uudella stadionilla heti kauden alkaessa keväällä 2024.

Stadionkorttelia ympäröivien katujen yleis- ja toteutussuunnittelu on käynnissä, ja suunnitelmia on yhteensovitettu stadionkorttelin toteuttajien ja katualueista vastaavien suunnittelijoiden kesken. Tavoitteena on rakentaa katualueet pääosin kesän ja syksyn 2023 aikana sitä mukaan, kun stadionkorttelin talonrakennustyömaiden tilantarve katualueilla antaa siihen mahdollisuuden.

Tammelan stadionin rakentaminen on ollut koronapandemian ja Venäjän hyökkäyssodan aikana haastavaa. Lähes kaikkien hankintapakettien kustannukset ovat ylittyneet verrattuna niiden toukokuussa 2021 hyväksytyyn tavoitekustannukseen. Allianssin 16.2.2023 laatiman talousraportin mukaan Tammelan stadionin kustannusennuste on 39 481 880 euroa. Kustannukset tulevat ylittämään alkuperäisen toteutussuunnitelman mukaisen kustannuksen 28 400 000 euroa ja ylityksen arvioidaan olevan 11 081 880 euroa. Allianssin osapuolet ovat analysoineet kustannusylitystä ja tunnistaneet seuraavat kolme juurisyytä kustannusten nousuun:

1. Tavoitehinnan lähtötiedot ja suunnitelman tarkkuus kehitysvaiheen päättyessä
2. Rakennusalan poikkeuksellinen suhdannetilanne
3. IPT-hankkeen monimuotoisuus

Tavoitehinnan lähtötietona ei ole osattu huomioida riittävän laajasti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

poikkeuksellisen vaativia teknisiä rakenneratkaisuja, joista ei vielä laskentahetkellä ole ollut suunnitelmia. Määrälaskennassa ei ole pystytty huomioimaan riittävässä laajuudessa suunnittelemattomia rakenteita eivätkä pyydyt ennakkotarjoukset ole vastanneet lopullista tarkentunutta toteutussuunnitelmaa tai saatuja ennakkotarjouksia.

Vuosien 2021-2022 suhdannetilanne on ollut poikkeuksellinen, sillä siihen ajoittuu kaksi erillistä talouteen vaikuttavaa shokkia. Vuoden 2021 jälkimmäisen vuosipuoliskon aikana talouteen vaikutti koronapandemian johdosta käynnistetyt EU:n elvytystoimet, joilla pyrittiin estämään euroalueen deflaatiokehitys ja elvyttämään taloutta kesken koronapandemian. Talvella 2022 rakennuskustannusindeksin jyrkkä nousu alkoi juuri taittua, kun Venäjä aloitti helmikuussa julman hyökkäyssotansa Ukrainaan. Hyökkäyksen johdosta Venäjää kohtaan kohdistettiin merkittävät taloudelliset pakotteet, mikä käynnisti uudelleen rakennuskustannusindeksin voimakkaan nousukehityksen. Syksyn 2021 aikana ilmeni materiaalien saatavuusongelmia ja kustannusnousuja. Suurimmat ylitykset olivat teräsrungossa 1 277 500 euroa, sähköurakassa 1 241 760 euroa ja työmaan käyttökustannuksissa 1 516 912 euroa. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan vaikutti myös osaltaan rakennustuotteiden saatavuuteen ja nosti niiden hintoja. Esimerkiksi terästuotteita on aiemmin tuotu Suomeen Venäjältä tai venäläisomistuksessa olevilta tehtailta Euroopasta, joiden omistajat ovat nyt pakotteiden kohteena. Myös eurooppalaisilla yrityksillä on valmistusta Ukrainassa, josta tuotteiden saaminen Eurooppaan ei ole ollut mahdollista. Vuonna 2022 riskinä oli jopa, että työt voidaan joutua keskeyttämään rakennustuotteiden toimituskatkosten vuoksi, mikä riski ei sitten kuitenkaan ole allianssin osalta toteutunut.

IPT-hankkeen monimuotoisuus on osoittautunut kaikille sen osapuolille haastavammaksi kuin on osattu ennakoida. Korttelin alueella on samanaikaisesti käynnissä 8 rakennusprojektia, jotka ovat toisistaan riippuvaisia niin teknisesti kuin taloudellisesti. Häiriö yhden projektin hankinta- tai rakentamisprosessissa on heijastunut muihin projekteihin ja aiheuttanut niihin ketjureaktion mukaisesti häiriöitä.

Suunnitelmaratkaisujen keskeneräisyys, haasteellisuus ja yhteensovitus eri osaprojektien kesken on aiheuttanut töiden uudelleen järjestelyjä ja aikataulumuutoksia, mikä on sitten heijastunut kaikissa projekteissa lisäkustannuksina ja mm. lisääntyneenä työnjohtoresurssien tarpeena.

Allianssin toteuttajaosapuolet esittivät vuonna 2022 sopimuksen mukaisen tavoitekustannuksen korottamista. Esityksen käsittely allianssin projekti- ja johtoryhmässä päätettiin siihen, että sopimukseen perustavaa perustetta tavoitekustannuksen nostamiseen ei ole. Tämä johtaa sopimuksen mukaisten sanktioiden toteutumiseen palveluntarjoajille. Toteuttajaosapuolet vastaavat tavoitekustannuksen ylityksestä 50 prosentin osuudella ja Tampereen kaupunki vastaa 50 prosentin osuudella. Mikäli ylitys on suurempi kuin 3 920 592 euroa, vastaa kaupunki sen ylittävästä ylityksestä kokonaan itse.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vuoden 2023 talousarviossa Tammelan stadion -hankkeelle on varattu yhteensä 34 000 000 euroa. Viimeisimmän 16.2.2023 laaditun kustannusennusteen mukaan kustannus 39 481 880 euroa tulee ylittämään talousarvion hankekohtaisen määrärahan 5 481 880 eurolla. Summassa on huomioitu toteuttajaosapuolien sanktio.

Hankkeelle on myönnetty Euroopan Jalkapalloliiton UEFA:n HatTrick-avustus 1 000 000 euroa. Avustuksen kohdistumiseen hankkeelle liittyvä neuvottelu Suomen Jalkapalloliiton kanssa on käynnissä. Hankkeelle on myönnetty opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikka-avustus 750 000 euroa.

Talousarviomuutoksen osalta asia käsitellään kesäkuun kaupunginvaltuustossa yhdessä muiden talousarviomuutosten kanssa.

Tiedoksi

Pohjola Rakennus Oy Suomi, JKMM Arkkitehdit Oy, Virpi Ekholm, Janne Kytö, Jarmo Viljakka, Anu Rajala, Jukka Männikkö, Pauliina Laisi

Liitteet

1 Kh 11.4.2023 Tilanneselvitys kustannusten ylityksestä

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 18.4.2023 www.tampere.fi

Päätös on annettu tiedoksi sähköisesti 18.4.2023.

Tampere
18.04.2023

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§154

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)