



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

## **206 §**

### **Hankintapäätös Helsingin kielilukion elinkaarihankkeen palvelutuottajan valinnasta ja hankkeen toteutuksesta**

HEL 2020-000956 T 10 06 00

Kiviparintie 1, kaup.osa 45, Vartiokylä

## **Päätös**

### **A**

Tekninen johtaja päätti valita Helsingin kielilukion elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi SRV Rakennus Oy:n, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltujen kriteerien perusteella hintalaatusuhteeltaan paras. Lisäksi tekninen johtaja päätti hyväksyä elinkaarihankkeen sopimusten hinnan SRV Rakennus Oy:n tarjouksen mukaisesti:

- Rakennusurakan hinta: 25 963 000 euroa, 3 048 euroa/brm<sup>2</sup>
- Palvelujakson (20 vuotta) aikaiset kiinteistöpalvelut (kiinteistö- ja siivouspalvelut) yhteensä 13 528 720 euroa lokakuun 2020 hintatasossa
- Palvelujakson (20 vuotta) aikaiset laskennalliset energiakustannukset (ilman käyttäjä sähköä ja käyttöveden lämmitystä), joiden määrävastuu palveluntuottajalla, 645 900 euroa lokakuun 2020 hintatasossa
- Palvelujakson (20 vuotta) aikainen PTS-suunnitelman mukaisten toimenpiteiden laskennallinen kattohinta 2 298 500 euroa lokakuun 2020 hintatasossa.

### **B**

Tekninen johtaja päätti oikeuttaa rakennuttaminen -palvelun rakennuttamispäällikön ja yksikön päällikön allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvat sopimukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

Hankkeen sopimukset voidaan allekirjoittaa aikaisintaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 129 §:n 1 momentissa tarkoitetun odotusajan jälkeen eli 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

## **Päätöksen perustelut**



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

## Tiivistelmä

Helsingin uusi kielilukio toteutetaan Myllypuroon osoitteeseen Kiviparintie 1. Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena ja on kilpailutettu kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Rakennus korvaa nykyisen Itäkeskuksessa sijaitsevan lukion, joka on huonokuntoinen eikä kaikilta osin tue lukion uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita sekä on liian pieni kasvavalle opiskelijamäärälle. Helsingin kielilukiolla on kielten opetuksen erityistehtävä. Koulun painotuksia ovat kielet ja kansainvälisyys, kulttuurien tuntemus ja taiteet sekä kestävä kehitys ja tulevaisuuden taidot. Lisäksi tilajärjestelyt tukevat tilojen aktiivista aikuisopetus- ja asukaskäyttöä.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta hyväksyi 3.3.2020 Helsingin kielilukion 29.1.2020 päivätyn tarveselvityksen ja päätti lukion koon kasvattamisesta 615:sta 900 opiskelijaan.

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi Kielilukion uudisrakennuksen 20.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman 10.6.2020 § 12.

Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamissohjelmassa siten, että toteutus ajoittuu vuosille 2021 - 2023.

## Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutettiin kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, jossa tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista 3 - 6 tarjoajiksi hankkeen neuvotteluvaiheeseen. Neuvotteluvaiheen päätyttyä tarjoajilta pyydettiin lopulliset tarjoukset, joiden määräaika oli lokakuussa 2020.

Hankinta käynnistettiin julkaisemalla hankintailmoitus ja osallistumispyyntö julkisten hankintojen Hilma-ilmoituskanavassa 24.10.2019. Elinkaarihankkeen neuvotteluvaiheeseen valittiin tarjoajiksi neljä osallistumishakemuksen jättänyttä ehdokasta. Tarjoajien kanssa neuvoteltiin pääasiassa heidän suunnitteluratkaisuihinsa ja hankkeen sopimukseen liittyvistä kysymyksistä. Samaan aikaan neuvotteluiden kanssa kehitettiin alueen kaavamuutosta.

Neuvotteluvaihe päättyi lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen elokuussa 2020. Tarjoajat jättivät lopulliset tarjouksensa lokakuussa 2020. Kaksi tarjoajaa jätti tarjouksen. Molemmat tarjoukset täyttivät tarjouksille asetetut vähimmäisvaatimukset ja hyväksyttiin mukaan tarjousvertailuun.



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

Tilaaaja arvioi ja pisteytti tarjoukset laadun osalta tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti 21.10. - 22.10.2020 ja hintatarjoukset avattiin 23.10.2020.

Tarjousten vertailu

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hinta-laatusuhdetta, jossa laatu sai painoarvon 50 % ja hinta painoarvon 50 %. Laatuvertailuperusteiden pääkohdat olivat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ja soveltuvuus ympäristöön, elinkaarinäkökulma) sekä toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, ylläpito ja palvelut sekä pts-suunnitelma).

Hinnan vertailuperusteena olleet tarjoushintojen nykyarvot laskettiin tarjouspyynnössä tarkemmin kuvatulla tavalla seuraavan kaavan mukaisesti:

$$\text{NPV (tarjous)} = \text{KH} + \text{PH} + \text{PTSH}$$

missä:

KH = Tarjottu rakennusurakan kokonaishinta (euroa)

PH = Vuosittaisten kiinteistöpalveluiden ja energiakustannusten yhteenlaskettu nykyarvo (euroa)

PTSH = Vuosittaisten PTS-investointien yhteenlaskettu nykyarvo (euroa)

Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritettiin tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla seuraavan kaavan mukaisesti:

$$H = \text{NPV (tarjous)} \times [1 - (\text{L/M} \times 50\%)]$$

missä:

H = Tarjouksen vertailuhinta

NPV (tarjous) = Tarjoushinnan nykyarvo (NPV)

L = Tarjouksen laatupisteet

M = Laatupisteiden maksimimäärä

50 % = Laadun painoarvo

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on vertailun perusteella SRV Rakennus Oy:n tarjous. Tarjousten laatuvertailu perusteluineen on esi-



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

tetty liitteessä 1 ja kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu on esitetty liitteessä 2.

Tarjouskilpailun parhaan tarjouksen tarjoushinnan nykyarvoa verrattiin kaupungin laatimaan tarjousta vastaavaan kustannusarvioon (vertailuhinnan nykyarvo). Tässä vertailuhinnan nykyarvon tarkastelussa huomioitiin elinkaarihankkeen hintatarjouksen kaikki hintakomponentit (urakkahinta, kiinteistöpalvelut, siivous, laskennalliset energiakustannukset sekä PTS-toimenpiteet) sekä arvioidut hankkeesta kaupungille aiheutuvien riskien odotusarvoiset kustannukset. Hintavertailu tehtiin nykyarvomenetelmää hyödyntäen. Voittaneen tarjoajan tarjoushinta on elinkaarikustannuksiltaan noin 6,5 % edullisempi kuin verrokkilaskelman mukainen elinkaarikustannus.

**Hankkeen laajuus**

Valitun suunnitelman mukainen hankkeen kokonaislaajuus on 8 519 brm<sup>2</sup> ja hyötyala 5 579 hym<sup>2</sup>.

Hankesuunnitelman tavoitteellisen tilaohjelman mukaan rakennuksen hyötyala oli 5 645 hym<sup>2</sup>, hankkeen kokonaislaajuus noin 8 000 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala noin 6 800 htm<sup>2</sup>.

**Rakentamiskustannukset**

Hankkeen rakentamisen enimmäiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 25 963 000 euroa (3 048 euroa/brm<sup>2</sup>) lokakuun 2020 kustannustasossa. Investoinnin kustannukset opiskelijaa (900 opiskelijaa) kohden ovat 28 848 euroa.

Hankesuunnitelmaan vertailukelpoinen hinta saadaan lisäämällä tarjoukseen tilaajan kustannusarvion varaukset, jolloin kokonaishinta on 29 563 000 euroa, 3 470 euroa/m<sup>2</sup>, joka alittaa hankesuunnitelman tilatarpeen perusteella arvioidun enimmäishinnan 34 000 0000 euroa (alv. 0 %) (kausi 2/2020, Ri 104,1 ja THI 197,0).

**Ylläpitokustannukset**

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon sekä siivouksen ja sen vuotuinen kustannus on arviolta 676 436 euroa lokakuun 2020 hintatasossa. Kaupungin maksettavaksi tulevat energiakustannukset (ilman käyttäjäsähköä ja käyttöveden lämmitystä), joiden määrävastuu on palveluntuottajalla, ovat arviolta 32 295 euroa vuodessa lokakuun 2020 hintatasossa.



04.11.2020

## Tekninen johtaja

---

Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksama ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpitovuokralla.

Lisäksi sopimukseen sisältyvät tarvittavat PTS-investoinnit, joiden alustava kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta tarjoushetken hintatavassa on 2 298 500 euroa (sidottu rakennuskustannusindeksiin). Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksamat PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävän pääomavuokran osuudesta.

## Hankkeen rahoitus

Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla kaupungin suoraan omistukseen. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 (talousarvion liite) on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 32 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2023.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

Elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan. Rakentaminen alkaa keväällä 2021 ja tilat valmistuvat toukokuussa 2023 siten, että tilat otetaan käyttöön 8/2023.

## Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458  
arja.torma(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kielilukio Laatuarviointi
- 2 Kielilukio Kokonaistaloudellinen vertailu 201023

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Ehdokkaat ja tarjoajat

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Tiedoksi

Palvelutilaverkko



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

Kasko



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN**

#### **Pöytäkirjan 206 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

### **OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa halua vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

## **VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE**

### **Valitusaika**

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen





04.11.2020

Tekninen johtaja

---

viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuussa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi  
Faksinumero: 029 56 43314  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### **Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

### **Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle**

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### **Odotusaika**



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 2050 euroa, jos hankinnan arvo on alle 1 miljoona euroa; 4100 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa ja alle 10 miljoonaa euroa; ja 6140 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



04.11.2020

Tekninen johtaja

---

Kari Pudas  
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 05.11.2020.