



12

Erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestely sopimuskaudelle 2025 – 2026 (optiokausi 1 + 1 vuotta)

HEL 2024-003966 T 02 08 02 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyy kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeuttaa teknisen johtajan tekemään erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluita koskevat puitesopimukset seuraavien tarjoajien kanssa sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

Osa-alue 1: Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennushankkeiden rakennuttamistehtävät

1. Indepro Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 2: Erityisen vaativien perusparannushankkeiden rakennuttamistehtävät

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. WSP Finland Oy
4. Rapp Valvontakonsultit Oy

Osa-alue 3: Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Capex Advisors Oy
2. WSP Finland Oy

Osa-alue 4: Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy



12.12.2024

Asia/12

Osa-alue 5: SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 7: Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut

1. Vison Oy
2. Rapp Valvontakonsultit Oy
3. Boost Brothers Oy
4. Mittaviiva Oy
5. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Osa-alue 8: Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy
3. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
4. Ramboll CM Oy

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 17 800 000 euroa (enimmäisarvo 33 500 000 euroa) jakautuen osa-alueittain seuraavasti:

Osa-alue 1: 5 000 000 euroa (enimmäisarvo 10 000 000 euroa).

Osa-alue 2: 8 000 000 euroa (enimmäisarvo 15 000 000 euroa).

Osa-alue 3: 500 000 euroa (enimmäisarvo 1 000 000 euroa).

Osa-alue 4: 800 000 euroa (enimmäisarvo 1 500 000 euroa).

Osa-alue 5: 1 000 000 euroa (enimmäisarvo 1 500 000 euroa).

Osa-alue 7: 1 000 000 euroa (enimmäisarvo 1 500 000 euroa).

Osa-alue 8: 1 400 000 euroa (enimmäisarvo 3 000 000 euroa).



Puitesopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi. Sopimus päättyy 31.12.2026. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella (2) yhden (1) vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja päättää myöhemmin erikseen, ottaako se optiokauden käyttöön.

Puitesopimus ei sisällä määräostovelvoitetta eikä tuota konsultille yksinoikeutta toimeksiantojen toteuttamisesta tilaajalle.

Hankintasopimusta ei voida tehdä ennen kuin tarjoaja on toimittanut hankintayksikölle tarjouspyynnössä mainitut hankintalain 88 §:n mukaiset rikosrekisteriotteet. Hankintayksikkö tutkii otteista, koskeeko tarjoaja jokin hankintalain mukainen poissulkemisperuste.

Esittelijän perustelut

Hankinnan kohde

Puitejärjestelyllä hankitaan erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntija-palveluiden toimeksiantoja, joiden kohteina ovat pääasiassa Helsingin kaupungin omistamiin ja kaupunkiympäristön toimialan hallinnoimiin julkisiin kiinteistöihin (mm. sosiaali- ja terveystoimen, kasvatuksen ja koulutuksen, kulttuuri-, liikunta- ja nuorisotoimen rakennukset sekä toimisto- ja liikerakennukset) sekä yhteishankintaan osallistuvien muiden osapuolien omistamiin kiinteistöihin kohdistuvat tehtävät.

Puitejärjestely on jaettu kolmeen kokonaisuuteen (A, B ja C) sekä kahdeksaan (8) eri osa-alueeseen seuraavasti:

Kokonaisuus A: Poikkeuksellisen vaativien rakennushankkeiden rakennuttamistehtävät, osa-alueet 1 ja 2

1. Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennushankkeiden rakennuttamistehtävät

2. Erityisen vaativien perusparannushankkeiden rakennuttamistehtävät

Kokonaisuus B: Ulkopuolisen toteutusvastuulla olevien tilahankkeiden valmistelu- ja ohjaustehtävät, osa-alueet 3–5

3. Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

4. Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

5. SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus



Kokonaisuus C: Rakennushankkeiden erityisasiantuntijatehtävät, osa-alueet 6-8

6. Hankesalkun strateginen ohjaus (keskeytetty)

7. Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut

8. Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

Osallistumispyynnön mukaisesti puitejärjestelyn osa-alueeseen 1 valitaan 3-5, osa-alueeseen 2 valitaan 3-5, osa-alueeseen 3 valitaan 1-3, osa-alueeseen 4 valitaan 1-3, osa-alueeseen 5 valitaan 1-3, osa-alueeseen 7 valitaan 3-6 ja osa-alueeseen 8 valitaan 2-4 sopimustoimittajaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Osallistumispyyntövaihe

Erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestely 2024-2026 hankinnan kilpailutus on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttö-oikeussopimuksista annetun lain (29.12.2016/1397) mukaisella neuvottelumenettelyllä. Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 15.5.2024 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankeyksikkö 1:en yksikön päällikkö päätti (15.7.2024 § 3) valita osa-alueittain ehdokkaat hankinnan neuvotteluvaiheeseen osallistumishakemusten perusteella seuraavasti:

Osa-alue 1 Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennus-hankkeiden rakennuttamistehtävät

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
4. Ramboll CM Oy
5. Rapp Valvontakonsultit Oy
6. WSP Finland Oy

Osa-alue 2 Erityisen vaativien perusparannushankkeiden rakennuttamistehtävät

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
4. Ramboll CM Oy



5. Rapp Valvontakonsultit Oy
6. WSP Finland Oy

Osa-alue 3 Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. CAPEX advisors Oy
2. Vison Oy
3. WSP Finland Oy

Osa-alue 4 Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy

Osa-alue 5 SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 7 Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Boost Brothers Oy
3. Haahtela-kehitys Oy
4. Mittaviiva Oy
5. Rapp Valvontakonsultit Oy
6. Vison Oy

Osa-alue 8 Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Ramboll CM Oy
4. Vison Oy

Lisäksi hankeyksikkö 1:en yksikön päällikkö päätti keskeyttää osa-alueen 6 Hankesalkun strateginen ohjaus hankinnan, koska hankintailmoituksen julkaisemisen jälkeen hankintayksikkö harkitsi uudelleen osa-alueen 6 hankinnan sisältöä ja totesi, että hankinta on syytä kes-



keyttää ja määrittää mahdollisen uuden hankinnan sisältö ja tehtävät toisella tavalla.

Osa-alueita 3 ja 4 koskevat hankintaoikaisuvaatimukset

Hankeyksikkö 1:en yksikön päällikkö päätöksestä (15.7.2024 § 3) tehtiin hankintaoikaisuvaatimus osa-alueiden 3 ja 4 osalta. Kaupunkiympäristölautakunta päätti (10.9.2024 § 455) hyväksyä osa-alueelle 3 CAPEX Advisors Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen ja oikaista kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun yksikönpäällikön 15.7.2024 § 3 tekemää päätöstä ehdokkaiden valinnasta osa-alueen 3 osalta ja sulkea Vison Oy:n pois osa-alueen 3 tarjouskilpailusta.

Näin ollen neuvottelumenettelyyn kutsuttiin osa-alueella 3 seuraavat yritykset:

1. CAPEX Advisors Oy
2. WSP Finland Oy

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti osa-alueen 4 osalta hylätä CAPEX Advisors Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen.

Alustava tarjouspyyntö ja neuvotteluvaihe

Ehdokkaiden valinnan jälkeen valituille tarjoajille toimitettiin alustavat tarjouspyynnöt osa-alueittain. Kullekin osa-alueelle neuvotteluvaiheeseen valituista ehdokkaista kaikki toimittivat määräaikaan 12.8.2024 klo 13.00 mennessä alustavat tarjoukset.

Alustavassa tarjouksessaan tarjoajien tuli nimetä vastuulliset asiantuntijat tarjoamilleen osa-alueille. Eri osa-alueille järjestettiin hankintamennettelyn mukaiset tarjoajien haastattelut, joissa tuli olla mukana 1-2 alustavassa tarjouksessa nimettyä vastuullista asiantuntijaa. Kaikki jätetyt alustavat tarjoukset olivat alustavan tarjouspyynnön mukaisia. Alustavia tarjouksia ei vertailtu.

Neuvottelut alustavan tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa järjestettiin osa-alueittain 21.8.-3.9.2024.

Neuvotteluissa hankintayksikkö kävi läpi puite- ja hankintasopimuksissa noudatettavat ehdot. Neuvotteluissa esitettyjen kysymysten perusteella hankintayksikkö teki täsmennyksiä lopulliseen tarjouspyyntöön.

Lisäksi neuvottelumenettelyssä arvioitiin ehdokkaiden kyvykkyyttä ko. hankinnan mukaisen hankinnan suorittamiseen. Neuvotteluissa käytettiin yhtenäistä esityslistaa ja kaikille tarjoajille oli varattu yhtäläinen mahdollisuus asioiden käsittelyyn ja näkemystensä esittämiseen.



Kyvykkyyden arvioinnin suorittivat hankintayksikön nimeämät neljä henkilöä. Kukin henkilö arvioi tarjoajat itsenäisesti. Pisteiden keskiarvojen perusteella saatiin pisteet tarjoajan kyvykkyydelle suoritua kyseisestä tehtävästä.

Lopullinen tarjouspyyntö

Lopullinen tarjouspyyntö julkaistiin alustavan tarjouksen jättäneille tarjoajille 17.9.2024 (osa-alueet 1,2, 4, 5, 7 ja 8) ja 3.10.2024 (osa-alue 3). Kaikki kullekin osa-alueelle valitut tarjoajat toimittivat lopulliset tarjoukset määräaikaan 2.10.2024 klo 13.00 (osa-alueet 1,2, 4, 5, 7 ja 8) ja 18.10.2024 klo 13.00 (osa-alue 3) mennessä.

Tarkastusvaiheessa todettiin, että saadut tarjoukset täyttivät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Sopimustoimittajien valinta

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjousten valintaperusteet. Kokonaistaloudellista edullisuutta vertaillaan hinnan ja laatutekijöiden perusteella.

Valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena kaikilla osa-alueilla on paras hintalaatusuhde seuraavasti:

- hinta, painoarvo 30 %
- laatu, painoarvo 70 %

Vertailuperusteet ja niiden arviointiperusteet käyvät ilmi päätöksen liitteinä olevista osa-aluekohtaisista vertailu- ja laadunarviointitaulukoista sekä laadunarviointikriteereistä.

Tarjoushinnat ilmoitettiin osa-alueittain lopullisen tarjouspyynnön syöttölomakkeella yksikköhintoina. Tarjouksen osa-aluekohtainen vertailuhinta muodostuu hankittavalla määrällään kerrottujen yksikköhintojen summasta.

Laatutekijät oli esitetty lopullisen tarjouspyynnön liitteenä olevilla osa-aluekohtaisilla laadunarviointilomakkeilla sekä laadunarviointikriteereissä. Tarjoajan tuli täyttää tarjoamiensa osa-alueiden laadunarviointilomake ja ladata se tarjouksen liitteeksi.

Tarjousten vertailussa käytettävät hintapisteet muodostuvat osa-alueittain siten, että alhaisimman hintatarjouksen tehnyt tarjoaja saa arviointikohdasta täydet pisteet (30 pistettä) ja muiden tarjoajien pisteet



suhteutetaan tähän kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla: Hintapisteeet = (alhaisin vertailuhinta / ko. tarjoajan vertailuhinta) x 30 pistettä.

Tarjousten vertailussa käytettävät laatupisteet muodostuvat osa-alueittain siten, että korkeimman pistemäärän saanut tarjoaja saa arviointikohdasta maksimipisteet (70 pistettä) ja muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan tähän kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla: Laatupisteet = (ko. tarjoajan pistemäärä / korkein arviointikohdasta saatu pistemäärä) x 70 pistettä.

Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritetaan tarjouksen laadun arviointiin ja hinnan pisteytykseen perustuen seuraavasti: Vertailupisteet = Hintapisteeet + Laatupisteet (max. 100 pistettä)

Puitesopimustoimittajiksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset jättäneet tarjoajat osa-alueittain seuraavasti:

Osa-alue 1: Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennus-hankkeiden rakennuttamistehtävät

1. Indepro Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 2: Erityisen vaativien perusparannushankkeiden rakennuttamistehtävät

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. WSP Finland Oy
4. Rapp Valvontakonsultit Oy

Osa-alue 3: Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Capex Advisors Oy
2. WSP Finland Oy

Osa-alue 4: Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy

Osa-alue 5: SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus



12.12.2024

Asia/12

1. Indepro Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 7: Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut

1. Vison Oy
2. Rapp Valvontakonsultit Oy
3. Boost Brothers Oy
4. Mittaviiva Oy
5. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Osa-alue 8: Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy
3. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
4. Ramboll CM Oy

Sopimuskaudella noudatettava menettely hankinnoissa

Toimeksiannot tilataan osa-alueilla 1-5 ja 8 kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisen osa-aluekohtaisen prosenttijakauman perusteella. Prosenttijakauma muodostuu seuraavasti: tarjoajan saamat vertailupisteet / kaikkien puitejärjestelyyn valittujen tarjoajien yhteenlasketut vertailupisteet * 100 %. Prosenttijakaumaa on käytännössä mahdotonta saada toteutumaan täysin tarkasti sopimuskauden aikana. Prosenttijakauman toteumassa voi siten olla vaihtelua +/- 10 % -yksikköä / toimittaja.

Prosenttiosuus kuvaa tilausten euromääräistä jakaumaa, ei tilausten lukumäärän jakaumaa.

Prosenttijakauman mukaisesta toimeksiantojen tilaamisesta voidaan poiketa sopimusehdoissa mainituilla perusteilla.

Osa-alueella 7 toimeksiannot tilataan sopimuskauden aikana puitejärjestelyyn valituilta toimijoilta minikilpailutuksien perusteella seuraavien edellytysten täytyessä:

1. Toimeksiannon ennakoitu arvo on 60.000 euroa tai enemmän.



2. Toimeksiannon ennakoitu arvo on alle 60 000 euroa eikä ole sopimuksen mukaisia erityisiä perusteita valita toimittajaa ilman minikilpailutusta erityisosaamisen perusteella.

Minikilpailutuksessa hankintayksikkö pyytää kirjallisen tarjouksen kaikilta puitejärjestelyyn ko. osa-alueelle valituilta toimittajilta.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (19.12.2023 § 700) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa. Jaosto on siten toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laadunarviointi, osa-alue 1
- 2 Vertailutaulukko, osa-alue 1
- 3 Laadunarviointi, osa-alue 2
- 4 Vertailutaulukko, osa-alue 2
- 5 Laadunarviointi, osa-alue 3
- 6 Vertailutaulukko, osa-alue 3
- 7 Laadunarviointi, osa-alue 4
- 8 Vertailutaulukko, osa-alue 4
- 9 Laadunarviointi, osa-alue 5
- 10 Vertailutaulukko, osa-alue 5
- 11 Laadunarviointi, osa-alue 7
- 12 Vertailutaulukko, osa-alue 7
- 13 Laadunarviointi, osa-alue 8
- 14 Vertailutaulukko, osa-alue 8
- 15 Laadunarviointikriteerit, kaikki osa-alueet

Oheismateriaali

- 1 Osallistumispyyntö
- 2 Lopullinen tarjouspyyntö
- 3 Palvelukuvaukset, kaikki osa_alueet
- 4 Puitesopimusluonnos



12.12.2024

Asia/12

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Lopullisen tarjouksen
jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Kymp Hankintapalvelut

Esitysteksti