



27.06.2024

Asia/3

§ 88

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle; Malminkartanon väistöpaviljonkien toimittajan valinta ja vuokraus

HEL 2024-006089 T 02 08 03 00

Katuosoite Arentipolku 1, Hankenumerot 2821P21761 ja 2000V20047

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

hyväksyä tarjouskilpailussa hinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Parmaco Oy:n Malminkartanon väistöpaviljonkien tilaelementtirakennuksen kokonaistoimituksen toimittajaksi, ehdolla että kaupunginhallitus hyväksyy vuokrauksen.

oikeuttaa hankeyksikön tiimipäällikön allekirjoittamaan esisopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi

B

vuokrata Parmaco Oy:lta osoitteeseen Arentipolku 1 sijoittuva, väliaikaisista tilaelementeistä koostuva koulu- ja päiväkotikäyttöön suunniteltu 9.6.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukainen väistöpaviljonki 60 kuukaudeksi tarjouksen mukaiseen arvonlisäverottomaan kokonaisvuokrahintaan 6 459 000 euroa siten, että tilojen laajuus on arviolta 3 837 brm² ja tilavuokrien ja investointivarausten arvonlisäveroton kokonaissumma on enintään 7 080 600 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

oikeuttaa asiakkuusyksikkö 1:n yksikön päällikön allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa tehtävä liitteiden mukainen vuokrasopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Erkki Huitti. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



27.06.2024

Asia/3

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 9.6.2024 Malminkartanon väistöpaviljongit
- 2 ARK-viitesuunnitelmat
- 3 Tarvekuvaus ja tilaohjelma
- 4 Vuokrasopimus- ja esisopimusluonnokset
- 5 Malminkartanon väistöpaviljongit vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Otteet

Ote

Tarjoajat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Tilat/hankeyksikkö 1

Kymp hankintapalvelut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

A Toimittajan valinta



Hankinta ja vuokraus on kilpailutettu EU-kynnysarvon ylittävänä hankintana käyttäen avointa hankintamenettelyä. Valintaperusteena on edullisin kokonaisvuokra. Hankintailmoitus HEL 2024-006089 on julkaistu 6.5.2024 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa nimellä Malminkartanon koulujen ja päiväkodin väistötilat.

Määräaikaan 7.6.2024 mennessä saatiin 2 hyväksyttävää tarjousta:

Parmaco Oy	6 459 000 euroa
Adapteo Finland Oy	6 496 860 euroa

Valitun toimittajan tarjous

Kokonaisarvoltaan edullisimman tarjouksen antoi Parmaco Oy. Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen arvonlisäveroton kokonaisvuokrahinta ajalle 6/2025 – 5/2030 on 6 459 000 euroa. Päättösehdotuksen mukaisen tarjoajan soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

Toimittajan tarjous sisältää tilaelementtirakennuksen kokonaistoimituksen, johon sisältyy suunnittelu, lupien hankkiminen, maanrakennus- ja perustustyöt, tilojen rakentaminen, siirtokelpoisten tilaelementtien toimitus asennustöineen, käyttökuntoon saattaminen, tilojen käytön koulutus sekä vuokra-ajan päätyttyä rakennusten purkaminen, poiskuljettaminen ja rakennusalueen ennallistaminen. Myös pihan toteuttaminen leikkivälineineen sisältyy kokonaistoimitukseen. Toimittaja vastaa tilojen rakennusteknisestä kunnosta, työmaan johtovelvollisuuksista, työmaapalveluista ja työturvallisuudesta. Toimittaja vastaa kiinteistön omistajana ja vuokranantajana vuokrattavien tilojen ylläpidosta eli hoidosta, teknisestä huollosta ja kunnossapidosta kustannuksineen ylläpitovaiheen vastuunjakotaulukon mukaan koko vuokratkauden ajan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala lausuu väistötiloista Malminkartanon sydämen hankesuunnitelmalausunnon yhteydessä. Mikäli kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei puolla Malminkartanon sydämen hankesuunnitelmaa, väistötilojen hankinnasta kertyneet kustannukset sisällytetään Kaskon investointivastikkeeseen.

B Tilojen vuokraus

Tarve

Malminkartanoon tarvitaan kaskon suunnittelupalvelujen palveluverkko- ja tilahankeyksikön tarvekuvauksen mukaiset väistötilat Pihkapuiston ja Malminkartanon ala-asteelle (Puustelli) nykyisten tilojen perusparanta-



misen ajaksi sekä päiväkotia Kaunokille, joka sijaitsee Pihkapuiston koulun rakennuksessa. Kouluja varten oppilaspaikkoja tarvitaan 310 ja päiväkotia varten 102 tilapaikkaa (sisältäen esiopetuksen). Paviljonki vuokrataan 60 kuukaudeksi eli 5 vuodeksi, jotta voidaan varmistua 2 peräkkäisen rakennushankkeen aiheuttaman tilatarpeen mukaisesta tilakapasiteetista. Aikataulutettu tilatarve on 4 vuotta, mutta perusparannushankkeissa aikataulua viivyttyviin lisätyövaiheisiin tulee varautua.

Tilatarpeen aikataulu:

Pihkapuiston ala-aste 6/2025-6/2027

Malminkartanon ala-aste 7/2027-6/2029

Perusparannushankkeiden viivästymiseen varautuminen 7/2029-5/2030

Väistötilaratkaisu

Helsingin kaupungilla ei ole Malminkartanon alueella koulu- ja päiväkotikäyttöön soveltuvia vapaita tiloja. Asemakaavoituksen läntisen alueyksikön Kaarela-Vihdintie-tiimin kanssa on sovittu, että tilapäisten väistötilojen sijoitus purettavan Apollon koulun paikalle YO-tontille on hyväksyttävä väliaikaisratkaisu. Sovittu YO-tontin länsiosa riittää kokonsa puolesta 2-kerroksiselle väistöpaviljonkirakennukselle ja tarvittaville koulun ja päiväkodin pihalle. Asemakaavoituksen ohjeen mukaan sijoitetaan paviljonkitontin itä- ja eteläreunaan kevyen liikenteen reitit. Sijoitusratkaisu mahdollistaa itä-puolella sijaitsevan Malminkartanon sydämen työmaan huoltoyhteydet ja muut työmaajärjestelyt. Sekä väistöpaviljonkihankkeen, että Malminkartanon sydän -hankkeen työmaaparakit voidaan sijoittaa puretun Apilan päiväkodin tontille.

Vuokrattavat tilat

Kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut Pihkapuiston ja Malminkartanon perusparannushankkeiden rakentamisen ajaksi tarvittavat, väliaikaisena tilaratkaisuna toteutettavat vuokrattavat väistötilat. Kaupunki vuokraa paviljonkitilat tulevalta vuokranantajalta 60 kuukaudeksi ajalle 6/2025 – 5/2030. Vuokrasopimuksissa sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen vastuista ja velvollisuuksista vuokrakohteiden toteuttamisessa. Vuokranantaja vastaa kohteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta vuokrasopimusten ja sen liitteiden, tarjouspyyntöasiakirjojen ja kohteista laadittavien suunnitelmien, piirustusten ja muiden asiakirjojen mukaisesti. Vuokranantaja vastaa koko vuokra-ajan vuokrakohteen ylläpidosta vuokrasopimusluonnoksen liitteenä oleva ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Hankkeen laajuus



Hankkeen yhteenlaskettu laajuus on arviolta 3837 brm², 3560 htm².

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokrauksen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 7 080 600 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

Kokonaiskustannus sisältää kaupunkiympäristön toimialan investointikustannuksia yhteensä 621 600 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, rakennuttajan erillishankinnat sekä lisä- ja muutostyövaraus.

Kokonaiskustannukseen sisältyvä, paviljongeista ulos maksettava vuokra on arvonlisäverottomana 30,24 euroa/htm² eli noin 107 650 euroa kuukaudessa ja noin 1 291 800 euroa vuodessa sekä yhteensä 6 459 000 euroa 5 vuoden vuokra-ajalta 6/2025 - 5/2030.

Tilakustannus käyttäjälle

Paviljongin arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus käyttäjälle on arviolta 34,64 euroa/htm²/kk eli noin 123 326 euroa kuukaudessa ja noin 1 479 910 euroa vuodessa. Tilakustannus muodostuu ulos maksettavasta tilavuokrasta 30,24 euroa/htm²/kk, ylläpitovuokrasta, joka on sopimuskauden alussa 1,49 euroa/htm²/kk, yleiskustannuksesta 0,67 /htm²/kk ja lisävuokrasta lisä- ja muutostöistä enintään 2,24 /htm²/kk.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella siten, että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä. Lisävuokran lopullinen suuruus määritetään investointivarausten suunnittelu- ja rakentamisvaiheen toteutuneiden kustannusten perusteella.

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimus

Tuleva vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuista. Vuokranantajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva esisopimus, jonka solmimisen jälkeen voidaan käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelu. Hankkeen toteutuessa toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Suunnittelun on tarkoitus alkaa heti, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimuksen.

Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa enintään 300 000 euroa.



Hankkeen rahoitus

Tilojen vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen rakennuttamiskustannukset rahoitetaan investointimäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoitteena on, että vuokranantaja toteuttaa maanrakentamisen, tilaelementtien siirtämisen, pystyttämisen ja piharakentamisen 28.12.2024-6.6.2025 välisenä aikana. Tarkoituksena on, että 18.6.2025 vastaanotetut tilat voidaan ottaa kalustettuina käyttöön 1.8.2025.

Toimivalta

A

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 19.12.2023 § 700 mukaan lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltaisuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa.

B

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomaisen päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa tai kun sopimus tehdään toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin ja sopimuksen kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankeohjeiden mukainen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kaupunginhallituksen yleistoimivallassa on päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvo on yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa ja liikehuoneiston ottamisesta vuokralle, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa. Kaupunginvaltuusto päättää hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa ja hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 9 kohdan mukaan liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä



27.06.2024

Asia/3

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 9.6.2024 Malminkartanon väistöpäviljongit
- 2 ARK-viitesuunnitelmat
- 3 Tarvekuvaus ja tilaohjelma
- 4 Vuokrasopimus- ja esisopimusluonnokset
- 5 Malminkartanon väistöpäviljongit vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Otteet

Ote

Tarjoajat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Tilat/hankeyksikkö 1

Kymp hankintapalvelut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta