



03.02.2021

Tekninen johtaja

53 §

Hankintapäätös Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron rakennusalan kampuksen elinkaarihankkeen palvelutuottajan valinnasta ja hankkeen toteutuksesta

HEL 2021-001174 T 02 08 03 00

Runokylänkatu 2, kaup.osa 45, Vartiokylä

Päätös

A

Tekninen johtaja päätti valita Stadin ammatti- ja aikuisopiston Myllypuron rakennusalan kampuksen elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi Fira Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymän, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltujen kriteerien perusteella hintalaatusuhteeltaan paras.

Lisäksi tekninen johtaja päätti hyväksyä elinkaarihankkeen sopimusten hinnan Fira Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n tarjouksen mukaisesti siten, että hankinnan arvonlisäveroton kokonaishinta tarjoushetken hintatasossa (rakennusurakka sekä 20 vuoden kiinteistöpalvelut, siivouspalvelut, laskennalliset energiakustannukset ja PTS-toimenpiteet yhteensä) on 46 308 540 euroa. Tämä vastaa tarjousvertailussa käytettyä tarjoushinnan nykyarvoa 41 662 079 euroa, jossa palveluiden, energiakustannusten ja PTS-toimenpiteiden hinnat 20 vuoden palvelujaksolla on diskontattu tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla.

B

Palveluntuottajan sopimuskumppaniksi tulee Helsingin kaupungin kokonaan omistama Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat, jonka nimeämä edustaja allekirjoittaa hanketta koskevat sopimukset. Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen nimeämä edustaja myös vastaanottaa 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

Tiivistelmä

Stadin ammattiopiston Myllypuron kampus toteutetaan Myllypuroon osoitteeseen Runokylänkatu 2. Hanke toteutetaan elinkaarihankkeena



03.02.2021

Tekninen johtaja

ja on kilpailutettu kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Hankkeeseen sisältyy kohteen suunnittelu- ja rakennustyöt sekä 20 vuoden käyttäjä- ja ylläpitopalvelut.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta hyväksyi 26.5.2020 Stadin ammattiopiston Myllypuron kampuksen tarveselvityksen (§ 122).

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi kampuksen uudisrakennuksen 30.9.2020 päivätyn hankesuunnitelman 9.12.2020 § 357 siten, että uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen ja että yhtiön uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen. Hankkeen toteutus ajoittuu vuosille 2021 - 2023.

Oppilaitoksen sijoitus Myllypuroon perustuu Helsingin strategiaohjelman 2017 kirjaukseen: ”Helsingissä panostetaan fyysisiin oppimisympäristöihin, jotka edistävät työelämässä ja tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista. Myllypuroon ammattikorkeakoulu Metropolian yhteyteen muodostetaan kansainvälisesti kiinnostava rakennusalan kampus, jossa koulutetaan ammattikorkeakoulutason ja toisen asteen ammattilaisia.”

Rakennus ja talotekniikka-alan koulutusta on tällä hetkellä väliaikaisesti vuokratuissa tiloissa, Abraham Wetterintie 4 ja Vuokkiniemenkatu 30 sekä huonokuntoisissa, perusparannusta tarvitsevilla tiloissa, osoitteessa Sturenkatu 18-22.

Hanke on Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelman 2018-2028 mukainen.

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta toteutettiin kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, jossa tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista 3 - 6 tarjoajiksi hankkeen neuvotteluvaiheeseen.

Hankinta käynnistettiin julkaisemalla hankintailmoitus ja osallistumispyyntö julkisten hankintojen Hilma-ilmoituskanavassa 9.4.2020. Osallistumishakemuksen jättivät seuraavat ehdokkaat:

- Fira Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymä
- Lujatalo Oy
- SRV Rakennus Oy
- YIT Suomi Oy

Kaikkien neljän osallistumishakemuksen jättäneen ehdokkaan todettiin täyttävän hankintailmoituksessa asetetut soveltuvuus- ja vähimmäis-



03.02.2021

Tekninen johtaja

vaatimukset ja kaikki neljä ehdokasta valittiin tarjoajiksi hankinnan neuvotteluvaiheeseen. Tarjoajien kanssa neuvoteltiin pääasiassa heidän suunnitteluratkaisuihinsa ja hankkeen sopimukseen liittyvistä kysymyksistä.

Neuvotteluvaihe päättyi lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen joulukuussa 2020. Tarjoajat jättivät lopulliset tarjouksensa 19.1.2021. Kaikki neljä tarjoajaa jättivät tarjouksen. Kaikki tarjoukset täyttivät tarjouksille ja tarjoajille asetetut vaatimukset ja hyväksyttiin mukaan tarjousvertailuun.

Tilaaaja arvioi ja pisteytti tarjoukset laadun osalta tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti 21.1. - 25.1.2021 ja hintatarjoukset avattiin 25.1.2021.

Tarjousten vertailu

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hintalaatusuhdetta, jossa laatu sai painoarvon 45 % ja hinta painoarvon 55 %. Laatuvertailuperusteiden pääkohdat olivat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ratkaisut ja soveltuvuus ympäristöön, kestävä kehitys) 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:

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

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:

$H = NPV(\text{tarjous}) \times [1 - (L/M \times 45\%)]$

missä:

H = Tarjouksen vertailuhinta

NPV (tarjous) = Tarjoushinnan nykyarvo (NPV)

L = Tarjouksen laatupisteet

M = Laatupisteiden maksimimäärä

45 % = Laadun painoarvo



03.02.2021

Tekninen johtaja

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on vertailun perusteella Fira Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymän tarjous. Tarjousten laatuvertailu perusteluineen on esitetty liitteessä 1 ja kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu on esitetty liitteessä 2.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman 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 29 % edullisempi kuin verrokkilaskelman mukainen elinkaarikustannus.

Hankkeen laajuus

Hankesuunnitelman tavoitteellisen tilaohjelman mukaan rakennuksen hyötyala oli 7 385 hym², hankkeen kokonaislaajuus noin 10 350 brm² ja huoneistoala noin 8 800 htm². Hankkeen laajuus ei ole kasvanut kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana.

Rahoitus

Uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen ja yhtiön uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen. Helsingin kaupungin vuoden 2020 talousarviossa todetaan, että hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena (vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet).

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

Sirkka-Liisa Sundvall, va. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Laatuvertailu perusteluineen



03.02.2021

Tekninen johtaja

2 Tarjousten kokonaistaloudellisuuden vertailu

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Kasvatuksen ja koulu-
tuksen toimiala
Kiinteistö Oy Helsin-
gin Toimitilat
Rya / Tilat -palvelu

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupun-
kiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2



03.02.2021

Tekninen johtaja

MUUTOKSENHA KUOHJEET

1

MUUTOKSENHA KU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 53 §.

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 lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto 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:



03.02.2021

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



03.02.2021

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 arkilauantai, 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



03.02.2021

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



03.02.2021

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.



03.02.2021

Tekninen johtaja

Kari Pudas
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.02.2021.