



24.08.2023

Asia/5

§ 78

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä ja päätös Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten vuokratilojen toteuttajan valinnasta

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:
Riina Bhatia: Pyydän asian pöydälle.

Kannattaja: Stefan Loman

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Riina Bhatian ehdotuksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisiä taiteiden ja yleisopetuksen tiloja koskevan 10.8.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, laajuudeltaan noin 5 144 htm²:n tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä siten, että hankkeen nim-



mäishinta arvonlisäverottomana on 18 564 100 euroa kustannustasossa 6/2023 laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esittää, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan hankesuunnitelman liitteenä 4 oleva, Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä tarjouskilpailussa suurimmat yhteispisteet saaneen Hemsö Suomi Oy:n Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä ja oikeuttaa hankeyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan hankkeen suunnittelua ja rakentamista koskevan, hankesuunnitelman liitteenä 5 olevan hankesopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijän perustelut

A Tilojen vuokraus

Tarve

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset tilat ovat sijainneet vuodesta 1999 Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Kohteen perusparantamiselle ja laajentamiselle on laadittu alustavat suunnitelmat.

Suunnitelmien pohjalta arvioidut kustannukset osoittautuivat korkeiksi, eivätkä tilat perusparannettuinaakaan vastaisi nykyisiä lukio-opetuksen tarpeita. Luonnokset laadittiin vuoden 2020 oppilasmääräarvion mukaisesti 340 oppilaalle. Luonnosten laatimisen jälkeen lukioiden ennustettu oppilasmäärä on kasvanut kaikkiaan 480:een. Tarvittaville tilapaikoille ei enää olisi tilaa Pengerkatu 5:n tontilla.

Vuokrattavat tilat



Korvaaville tiloille etsittiin ensisijaisesti paikkaa kaupungin omasta rakennuskannasta, mutta esitetyllä aikataululla ei sopivaa sijaintia löytynyt.

Kaupunkiympäristön toimiala järjesti tilojen vuokraamisesta neuvottelumenettelyyn perustuvan laatu- ja hintakilpailutuksen, jonka arvioinnissa kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Hemsö Suomi Oy kohteestaan Siltavuorenpenger 10.

Kiinteistö Oy Siltavuorenpenger 10, jonka hallinnassa oleva Aurora-niminen rakennus sijaitsee Kruununhaassa. Vuonna 1961 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut Einari Teräsvirran toimisto. Perinteikkäältä yliopistoalueella sijaitseva rakennus on alun perin toteutettu Helsingin yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan kemianopetus- ja tutkimuskäyttöön. Hemsö Suomi Oy omistaa kiinteistön täysimääräisesti.

Rakennus on perusparannettu vuonna 2002. Hanke käsitti muun muassa rakennuksen julkisivujen, LVIA- ja sähköjärjestelmien, tilanjalako-osien, tilapintojen sekä kalusteiden ja varusteiden laajamittaisia uusimis- ja korjaustoimenpiteitä. Rakennus on toiminut vuodesta 2002 alkaen Helsingin yliopiston kasvatustieteellisen tiedekunnan opetuskäytössä.

Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 6 377 brm² ja vuokrattava huoneistoala noin 5 144 htm².

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrankauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilatpalvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokrankauden alkamisen hetkellä ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Vuokrattavien tilojen tarjosten mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 6/2023 on noin 19,40 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 5 144 htm²) eli 99 800 euroa kuukaudessa ja noin 1 197 600 euroa vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta, yhteensä 18 564 100 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta



17 964 000 euron pääomavuokrasummasta sekä enintään 500 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin.

Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää maanvuokran ja ylläpitovuokra sisältää Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukoiden mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 3,97 euroa/htm²/kk eli 20 399 euroa/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset.

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 26,18 euroa/htm²/kk eli noin 134 660 euroa kuukaudessa ja 1 615 920 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu seuraavista kokonaisuuksista:

- ulos maksettava pääomavuokra 19,40 euroa/htm²/kk
- mahdolliset vuokranantajan toteuttamat käyttäjän erityistarpeet 0,65 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 5,46 euroa/htm²/kk, joka sisältää vuokranantajalle ja kymppille maksettavat ylläpitovuokrat sekä kaupungille palautuvan kiinteistöveron.
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuisista.

Kiinteistön omistajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutus suunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.



Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovittavaan euromääräiseen kattoon asti.

Suunnittelun on tarkoitus alkaa heti, kun toteuttajan valintaa koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja osapuolet ovat allekirjoittaneet suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen.

Aikataulu

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus jatkaa hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja aloittaa hankkeen suunnitteluvaiheen hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä ja kohteen vuokraamisesta on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että ensimmäisen vaiheen tilat valmistuvat 7/2025. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- yleis- ja toteutussuunnittelu sekä rakentaminen 09/2023 - 07/2025
- ensivaiheen tilojen (380 tilapaikkaa) hallinnan luovuttaminen 07/2025
- toisen vaiheen tilojen (100 tilapaikkaa) hallinnan luovuttaminen 07/2026

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

B Toteuttajan valinta



Osallistumispyyntövaihe

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankinnan kilpailutus on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (29.12.2016/1397) mukaisessa neuvottelumenettelyssä. Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 31.1.2023 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakka.

Osallistumispyynnössä todettiin, että neuvotteluvaiheeseen valitaan osallistumispyynnössä asetetut soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset täyttävistä tarjoajista enintään 3, jollei soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset täyttäviä tarjoajia ole vähemmän.

Tilat-palvelun tiimipäällikkö teki ehdokkaiden valintaa koskevan päätöksen HEL 2023-001478 T 02 08 03 00, jossa tarjoajiksi valittiin seuraavat ehdokkaat:

- Antilooppi Ky
- Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt
- Hemsö Suomi Oy

Alustava tarjouspyyntö ja neuvotteluvaihe

Ehdokkaiden valinnan jälkeen valituille tarjoajille toimitettiin alustava tarjouspyyntö ja kutsu neuvotteluvaiheeseen. Antilooppi Ky, Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy toimittivat määräaikaan 19.4 klo 13 mennessä alustavat tarjoukset, jotka sisälsivät alustavat luonnokset ja järjestelmäkuvaukset tarjottavista tiloista. Alustavia tarjouksia ei vertailtu.

Neuvottelut alustavan tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa järjestettiin 26.4.2023 - 17.5.2023. Neuvotteluja järjestettiin kaikkien kolmen tarjoajan kanssa kolme kertaa.

Lopullinen tarjouspyyntö ja tarjousten vertailu

Lopullinen laatutarjouspyyntö julkaistiin alustavan tarjouksen jättäneille tarjoajille 31.5.2023. Antilooppi Ky, Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy toimittivat lopulliset laatutarjoukset määräaikaan 12.6 klo 13 mennessä.

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



Tarjousten laatu arvioitiin tarjouspyyntöasiakirjana olleen arviointitaulukon mukaisesti siten, että arviointikriteereinä olivat tilojen toiminnalliset ominaisuudet, kohteen sijainti ja kulkuyhteydet, tilojen luovutuksen aikataulu sekä vähähiilisyyskriteereinä kohteen energiatehokkuus ja uusiutuva energia.

Lopullinen hintatarjouspyyntö lopullisen laatutarjouksen jättäneille julkaistiin laatutarjousten toimittamisen jälkeen. Antilooppi Ky, Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy toimittivat lopulliset hintatarjoukset määräaikaan 19.6.2023 kello 13 mennessä.

Tarjousten vertailuperusteena oli paras hinta-laatusuhde siten, että hinnan painoarvo oli 50 % ja laadun painoarvo 50 %.

Korkeimman laatupistemäärän saanut tarjoaja sai arviointikohdasta maksimipisteet (50) ja muiden tarjoajien pisteet suhteutettiin siihen kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla: 50 pistettä x (ko. tarjoajan pistemäärä / korkein arviointikohdasta saatu pistemäärä).

Matalimman hintatarjouksen tehnyt tarjoaja sai arviointikohdasta maksimipisteet (50) ja muiden tarjoajien hintatarjoukset suhteutettiin siihen kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla: 50 pistettä x (matalin annettu hintatarjous / ko. tarjoajan antama hintatarjous).

Tarjouksen vertailupisteet muodostuvat tarjouksen yhteenlasketuista hinnan ja laadun kokonaispisteistä. Korkeimmat vertailupisteet saanut tarjous voittaa tarjouskilpailun.

Kokonaisvertailun tarjoajakohtaiset pisteet ovat:

- Hemsö Suomi Oy 100,00 pistettä
- Antilooppi Ky 82,98 pistettä
- Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt 77,33 pistettä

Korkeimmat vertailupisteet sai Hemsö Suomi Oy. Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilanhankkeen toteuttajaksi valitaan Hemsö Suomi Oy. Vertailuperusteet ja vertailupisteet käyvät ilmi päätöksen liitteenä 3 olevasta arviointipöytäkirjasta.

Toimivalta

A

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitel-



24.08.2023

Asia/5

mista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

B

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 (Kylk 13.12.2022 § 711) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltaisuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa. Jaosto on siten toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810
- 3 Tarjousten arviointi

Muutoksenhaku

- A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- B Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjoajat

Kymp

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 3

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Liite 3

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupun-



24.08.2023

Asia/5

kiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kasko

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.04.2023 § 234

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Projektitiimi 2 Tiimipäällikkö 21.03.2023 § 3