



§ 138

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös toteuttajan valinnasta ja esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen käyttöön osoitteessa Abraham Wetterin tie 15.

HEL 2022-014187 T 10 01 04

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle tämän päätöksen liitteenä 3 olevan Uuden suomenkielisen LPK:n ja DH Killingenin korvaavan rakennuksen vuokrahankkeen 15.12.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten noin 2 500 brm² laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 770 000 euroa laskettuna 25 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 7 olevan Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

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

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä tarjouskilpailussa suurimmat yhteispisteet saaneen Hemsö Suomi Oy:n Uuden suomenkielisen LPK:n ja DH Killingenin korvaavan rakennuksen vuokrahankkeen toteuttajaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävän tämän päätöksen liitteenä 5 olevan suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen sekä oikeutti hankeyksikkö 2:n yksikönpäällikön tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia. Lisäksi jaosto oikeutti rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta kaupunginhallituksen päätöstä.

Käsittely



15.12.2022

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Ari Hulkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Projektisuunnitelmat perustelumuuisto 22.9.2022
- 2 Tarjousten pisteytys
- 3 Hankesuunnitelma 221215
- 4 Hankesuunnitelman liitteet
- 5 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus
- 6 Suunnittelu- ja rakennusvaiheen sopimuksen liitteet
- 7 Vuokrasopimusluonnos
- 8 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet

Muutoksenhaku

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

Otteet

- Ote**
Tarjouksen jättäneet
- Otteen liitteet**
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

A Tilojen vuokraus

Tarve



Suunniteltu päiväkotirakennus vastaa suomenkieliseen ja ruotsinkieliseen lähipalvelutarpeeseen ja parantaa palveluita. Suunniteltu sijaintipaikka on Helsingin kaakkoisessa suurpiirissä, Herttoniemen peruspiirissä, Herttoniemen yritysalueen kupeessa osoitteessa Abraham Wetterin tie 15.

Uudisrakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle, joista 63 paikkaa toteutetaan ruotsinkieliselle ja 161 paikkaa suomenkieliselä varhaiskasvatukselle. Suomenkielisestä varhaiskasvatuksesta opinpolku tällä hetkellä jatkuu Porolahden peruskouluun ja ruotsinkielisestä varhaiskasvatuksesta Botby grundskolaan.

Uudishanke korvaa nykyisen 42-paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Killingenin tilat. Ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan uudishankkeessa uusia tilapaikkoja 21 ja suomenkieliselä varhaiskasvatukselle saadaan lisää 161 tilapaikkaa. Uudisrakennus otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2025 mennessä. Tilatarve on esitelty kasvat- ja koulutuslautakunnan ruotsinkieliselle jaostolle hyväksytysti 18.5.2021 § 8 (Behovsutredning för daghemsbygge på Abraham Wetters väg, HEL 2021-005643 T1006 00).

Hankkeen toteutuksen yhteydessä ei tarvita väistötiloja. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 17.08.2021 § 262 Abraham Wetterin tien päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvityksen.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla päiväkotikäyttöön uudisrakennus, joka jatkosuunnitellaan teetettyjen viitesuunnitelmien mukaan. Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt ja saanut tarjouksen Uuden suomenkielisen LPK:n ja DH Killingenin korvaavan uudisrakennuksen vuokrahankkeesta, joka sisältää toteutussuunnittelun, rakentamisen, rahoittamisen sekä ylläpidon.

Tarjoukset pyydettiin määräaikaisesta 25 vuoden sopimuksesta. Hankinnan tavoitteena on, että sopimus on mahdollisimman edullinen kaupungille, ja siksi valintaperusteena on 25 vuoden määräaika.

Tarjouskilpailun voittaja Hemsö Suomi Oy vuokraa uudisrakennuksen kaupungin käyttöön 25 vuoden ajaksi. Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on arviolta 2 500 brm² ja huoneistoala on arviolta 2 040 htm². Päiväkodin yhteydessä oleva piha on päiväkodin aukioloaikoina päiväkodin käytössä. Tiloissa on mahdollista järjestää toimintaa noin 224 lapselle.



Hankesuunnitelma ja vuokrasopimusluonnos ovat tämän päätöksen liitteinä 3 ja 7.

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja peruskorjauksista koko vuokrakauden ajan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa elinkustannusindeksiin sidotusta pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä maanvuokran ja kiinteistöveron osuuksista koostuvaa vuokraa.

Vuokrattavien tilojen tarjouksen mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 19,56 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 040 htm²) eli 39 900 euroa kuukaudessa ja noin 478 800 euroa vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 12 770 000 euroa muodostuu 25 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta yhteensä 11 970 000 euron pääomavuokrasummasta, enintään 500 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä enintään 300 000 euron varauksesta hankkeen valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 5,50 euroa/htm²/kk eli 11 220 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito sekä jätahuolto ja vuosikorjaukset. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Lisäksi Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimän maanvuokran sekä kaupungin määrittämän kiinteistöveron vuokranantajalle toteuman mukaan.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 762 800 euroa/htm² eli noin 63 566 euroa kuukaudessa eli noin 31,16 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 040 htm²), joka muodostuu:



- ulos maksettavasta noin 19,56 euroa/htm²/kk tilavuokrasta,
- sopimuskauden alussa arviolta 5,50 euroa/htm²/kk ylläpitovuokrasta,
- valmisteluvaiheen kustannuksista enintään 0,90 euroa/htm²/kk,
- mahdollisten käyttäjän toiminnallisista muutoksista kustannuksista enintään 1,20 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja,
- yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm²/kk,
- Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimästä maanvuokrasta, joka sopimuskauden alussa on 2,50 euroa/htm²/kk eli 61 200 euroa vuodessa sekä
- kaupungin määrittämästä kiinteistöverosta, joka sopimuskauden alussa on noin 1,00 euroa/htm²/kk eli 24 480 euroa/htm²/kk vuodessa.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

B Toteuttajan valinta

Osallistumispyyntövaihe

Uuden suomenkielisen LPK:n ja DH Killingenin korvaavan uudisrakennuksen vuokrahankkeen hankinnan kilpailutus on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (29.12.2016/1397) mukaisessa neuvottelumenettelyssä. Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 26.4.2022 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakka, joka toteutetaan vuokrahankkeena siten, että valittu tarjoaja toteuttaa tilat hankintayksikön suunnitelmien mukaisesti ja vuokraa ne hankintayksikön käyttöön tarjouspyynnön liitteenä olevien sopimusehtojen mukaisesti.

Kaikki osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat täyttivät osallistumispyynnössä asetetut soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset. Tilapalvelun projektitiimi 4:n tiimipäällikkö teki ehdokkaiden valintaa koskevan päätöksen 3.6.2022 § 2, jossa tarjoajiksi valittiin seuraavat ehdokkaat:

- Hemsö Suomi Oy
- Hoivatilat Oyj
- Ryhmittymä WasaGroup Oy ja WasaCon Oy



Alustava tarjouspyyntö ja neuvotteluvaihe

Tarjoajien valinnan jälkeen valituille tarjoajille toimitettiin alustava tarjouspyyntö. Hemsö Suomi Oy, Hoivatilat Oyj ja Ryhmittymä WasaGroup Oy ja WasaCon Oy toimivat määräaikaan 25.8.2022 klo 13.00 mennessä alustavat tarjoukset, jotka sisälsivät seuraavat tarjouksen liitteet:

- Liite 2.1 Nimettävä avainhenkilö ja osaamisvaatimukset
- Liite 2.2 Projektisuunnitelma
- Liite 3 Tarjoajan palaute hankinta-asiakirjoista

Neuvottelut alustavan tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa järjestettiin 31.8.2022. Tarjoajan mahdollisesti antamaa palautetta hyödynnettiin kaupallisissa neuvotteluissa.

Lopullinen tarjouspyyntö ja tarjousten vertailu

Lopullinen tarjouspyyntö julkaistiin alustavan tarjouksen jättäneille tarjoajille 7.9.2022. Hemsö Suomi Oy ja Hoivatilat Oy toimivat lopulliset tarjoukset määräaikaan 20.9.2022 klo 13.00 mennessä.

Saadut tarjoukset tarkastettiin ja ne täyttivät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia. Tarjousten vertailuperusteena oli paras hinta-laatusuhde siten, että hinnan painoarvo oli 80 % ja laadun painoarvo 20 %. Laatua arvioitiin tarjouksen liitteenä toimitettujen projektisuunnitelmien perusteella ja hintaa hintatarjouslomakkeella ilmoitetun pääomavuokran perusteella.

Tarjousten liitteenä toimitetut projektisuunnitelmat arvioitiin tarjouspyynnön liitteessä 1. Vertailuperusteet ilmoitetuilla vertailuperusteilla. Kukin projektisuunnitelman neljästä vertailuperusteesta pisteytettiin erikseen nolasta viiteen (0–5) puolen (0,5) pisteen tarkkuudella. Kukin vertailuperusteen pisteet kerrottiin sen painoarvoa osoittavalla prosenttiluvulla (desimaalina) ja laskettiin yhteen kahden desimaalin tarkkuudella.

Korkeimman pistemäärän saanut tarjoaja sai arviointikohdasta maksimipisteet (20 pistettä) ja muiden tarjoajien pisteet suhteutettiin tähän kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla 20 pistettä x (ko. tarjoajan pistemäärä / korkein arviointikohdasta saatu pistemäärä).

Projektisuunnitelman pisteytys ja sanallinen arviointi esitetty liitteessä 1 Projektisuunnitelman perustelumuuisto.



Tarjousten laatuarvioinnin jälkeen hankintayksikkö avasi hintatarjoukset ja pisteytti ne. Alhaisimman hintatarjouksen tehnyt tarjoaja sai arviointikohdasta täydet pisteet (80 pistettä) ja muiden tarjoajien pisteet suhteutettiin tähän kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla $80 \text{ pistettä} \times (\text{alhaisin vertailuhinta} / \text{ko. tarjoajan vertailuhinta})$.

Laadun ja hinnan pisteytys sekä nimettyjen projektipäälliköiden vähimmäisvaatimusten täytyminen on esitetty tämän päätöksen liitteessä 2 Tarjousten pisteytys.

Tarjouskilpailun lopputulos

Saadut laatu- ja hintapisteet laskettiin yhteen kahden desimaalin tarkkuudella. Suurimman pistemäärän saanut tarjous oli hintalaatusuhteeltaan paras.

Tarjouskilpailussa suurimmat yhteispisteet sai Hemsö Suomi Oy. Uuden suomenkielisen LPK:n ja DH Killingenin korvaavan rakennuksen vuokrahankkeen toteuttajaksi valitaan Hemsö Suomi Oy.

Hankkeen toteuttajaksi valittu vastaa kohteen yleis- ja toteutussuunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista. Toteuttajan kanssa tehdään erillinen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus, joka on voimassa kohteen rakentamisen loppuun asti.

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus

Tarjouskilpailun voittaneen hankkeen toteuttajan kanssa tehdään päätöksen liitteenä 5 oleva suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva sopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovitaan kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista siltä osin kuin niistä ei sovita erikseen tehtävässä vuokrasopimuksessa.

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 sovittuun 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 lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä ja kohteen vuokraamisesta tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

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

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 11/2024. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

Yleis- ja toteutussuunnittelu 1/2023–12/2023

Rakennusluvan käsittely ja päätös 2/2023–6/2023

Poikkeusluvan käsittely ja päätös 2/2023–5/2023

Rakennusluvan valitusaika 7/2023

Rakentaminen 8/2023–11/2024

Rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus 11/2024

Hallinnan luovutus 31.11.2024

Käyttäjän kalustus ja muutto 12/2024

Päiväkodin käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 1/2025

Vuokrakausi 25 vuotta 1/2025–1/2050

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista. Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.



15.12.2022

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 15.12.2022 päivätystä Uuden suomenkielisen LPK ja DH Kilingenin korvaavan uudisrakennuksen päiväkodin hankesuunnitelmas- ta.

Toimivalta

A

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitel- mista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

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

B

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omal- la 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 20.9.2022 § 507) liitteen 1 mukaan kaupunkiympäristölautakun- nan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus 3 mil- joonan euron ylittävissä hankinnoissa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Projektisuunnitelmat perustelumuu- stio 22.9.2022
- 2 Tarjousten pisteytys
- 3 Hankesuunnitelma 221215
- 4 Hankesuunnitelman liitteet
- 5 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimus
- 6 Suunnittelu- ja rakennusvaiheen sopimuksen liitteet
- 7 Vuokrasopimusluonnos
- 8 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet



15.12.2022

Asia/3

Muutoksenhaku

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

Otteet

| | |
|------------------------------------|---|
| Ote Tarjouksen jättäneet | Otteen liitteet Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta |
|------------------------------------|---|

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Tilat -palvelu