



26.06.2013

Tj/11

§ 122

Eskolantien puukerrostalojen SR-kilpailun ratkaisu ja KVR-urakan tilaaminen

HEL 2012-007659 T 02 08 03 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti todeta Eskolantien puukerrostalojen SR-kilpailun ratkaistuksi.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston käymään urakkasopimusneuvottelut Heka Pukinmäki Eskolantie 4 ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Eskolantien KVR-urakasta SRV Rakennus Oy:n kanssa.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan SRV Rakennus Oy:ltä Heka Pukinmäki Eskolantie 4 KVR-urakan hintaan 10.242.859 euroa ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Eskolantien KVR-urakan hintaan 8.025.846 euroa sekä allekirjoittamaan suunnitelmien valmistuttua kohteiden urakkasopimukset enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymien urakkahintojen mukaisina.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston maksamaan kilpailussa toiseksi tulleelle, Rakennusliike Reponen Oy:lle palkkiona 40.000 euroa.

Hinnat sisältävät alv:n 24 %.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Risto Mykkänen

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointipöytäkirja
- 2 Arviointipöytäkirjan liite 1
- 3 Arviointipöytäkirjan liite 2

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus



Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen todeta Eskolantien puukerrostalojen SR-kilpailun ratkaistuksi.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston käymään urakkasopimusneuvottelut Heka Pukinmäki Eskolantie 4 ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Eskolantien KVR-urakasta SRV Rakennus Oy:n kanssa.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan SRV Rakennus Oy:ltä Heka Pukinmäki Eskolantie 4 KVR-urakan hintaan 10.242.859 euroa ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Eskolantien KVR-urakan hintaan 8.025.846 euroa sekä allekirjoittamaan suunnitelmien valmistuttua kohteiden urakkasopimukset enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymien urakkahintojen mukaisina.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston maksamaan kilpailussa toiseksi tulleelle, Rakennusliike Reponen Oy:lle palkkiona 40.000 euroa.

Hinnat sisältävät alv:n 24 %.

Esittelijä

SR-kilpailu

Toimisto käynnisti elokuussa 2012 Eskolantien energiatehokkaiden puurakenteisten asuinkerrostalojen kilpailullisen neuvottelumenettelyn. Kilpailun osana käytiin yhteensä kolme tarjousneuvottelua kilpailuun ilmoittautuneiden urakoitsijatahojen kanssa. Neuvottelujen tarkoituksena oli luoda yhteisesti pelisäännöt tavoista ja kriteereistä urakoitsijavalinnan perusteeksi, sekä määritellä hinnan määräytymisperusteet. Neuvotteluprosessin tuloksena syntyivät tarjouspyyntöasiakirjat.

Neuvotteluiden jälkeen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto järjesti kilpailuun osallistuvien kesken SR-kilpailun. Kilpailuaika päättyi 29.4.2013.

Kilpailu toteutettiin urakoitsijoiden kokoamalle suunnittelu- ja urakointitahojen kokonaisuudelle kohdennettuna kilpailuna, johon osallistujat valittiin ilmoittautumismenettelyn mukaisesti.

SR -laatukilpailu oli suunnittelun ja rakentamisen sisältävä KVR-urakkakilpailu.



Kilpailun tarkoituksena oli valita kilpailun kohteena olevalle rakennuskohteelle urakoitsija, joka suunnittelee ja rakentaa arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoisen kohteen. Hanke sisältää talojen ja tontin alueiden rakentamisen urakoitsijan omien suunnitelmien pohjalta. Rakennushanke toteutetaan kokonaisvastuuperiaatteella.

Heka Pukinmäki Eskolantie 4 ja Helsingin Asumisoikeus Oy/ Eskolantie rakennetaan Pukinmäkeen, kortteliin 37026. Kortteliin tullaan tekemään tonttijako. Kohteessa on 49 vuokra-asuntoa (3102 asm²) ja 40 asumisoikeusasuntoa (2501,5 asm²). Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kohteeseen rakennetaan liiketilaa 90,5 htm².

Hankintalain mukaisella kilpailullisella neuvottelumenettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- SRV Rakennus Oy
- Skanska Talonrakennus Oy
- Rakennusliike Reponen Oy
- NCC Rakennus Oy

Kilpailuehdotukset saatiin kolmelta rakennusliikkeeltä nimimerkeillä:

Nimimerkki "Nelikko" merkittiin ehdotukseksi A

Kilpailuehdotus 2 (ei nimimerkkiä) merkittiin ehdotukseksi B

Kilpailuehdotus 3 (ei nimimerkkiä) merkittiin ehdotukseksi C

Arviointiperusteet

Ehdotuksen arvioi arviointiryhmä, johon kuuluivat:

- vs. toimitusjohtaja Markku Nyysölä, ATT, pj
- rakennuttamisjohtaja Risto Mykkänen, ATT
- projektinjohtaja Teppo Isokangas, ATT
- kehittämispäällikkö Ifa Kytösaho, ATT
- hankesuunnittelupäällikkö Seidi Kivisyrjä, ATT
- arkkitehti Tuomas Eskola, KSV

Sihteerinä arviointiryhmässä toimi projekti-insinööri Veera Rantakyttö asuntotuotantotoimistosta.

Arviointiryhmä käytti asiantuntijanaan Markku Lehtistä rakennusvalvontavirastosta.

Ehdotusten arvioinnissa kiinnitettiin huomiota energiatehokkuuteen sekä toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten



vaatimusten tasapainoiseen ratkaisuun. Kilpailun ratkaisuperusteena käytettiin kokonaistaloudellista edullisuutta.

Arvioinnissa käytettävät vertailuperusteet painoarvoineen olivat:

- Tarjoushinta 40 %
- Energiatehokkuus 30 %
- Laadulliset tekijät 30 %

Tarjoushinta

Asuntojen hankintakustannukset, sisältäen suunnittelun ja rakentamisen, saivat olla enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymää hintatasoa.

Maksimissaan hankintakustannukset saivat olla 3.400 e/asm². Hinnan painoarvo oli 40 pistettä 100 pisteestä ja se jakaantui seuraavasti: maksimihinta 3.400 e/asm² = 0 pistettä ja 3.000 e/asm² = 40 pistettä, jos hinta oli alle 3.000 e/asm², oli mahdollisuus saada lisäpisteitä. Pisteiden jakaminen maksimi- ja minimi arvojen välissä suoritettiin interpoloimalla.

Energiatehokkuus, E-luku

Rakennusten energiatehokkuuden minimitason tuli E-lukuna määritettynä olla $\leq 108 \text{ kWh} / (\text{m}^2, \text{a})$.

Energiatehokkuuden painoarvo oli 30 pistettä 100 pisteestä ja se jakautui seuraavasti: minimi $108 \text{ kWh} / (\text{m}^2, \text{a})$, $a = 0$ pistettä ja maksimi $60 \text{ kWh} / (\text{m}^2, \text{a}) = 30$ pistettä. Pisteiden jakaminen maksimi- ja minimi arvojen välissä suoritettiin interpoloimalla.

Laadulliset tekijät

Suunnitelmien laatua arvostellessa kiinnitettiin erityisesti huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ratkaisun kaupunkikuvalliset ominaisuudet, painoarvo 8/30 pistettä
- asuntoratkaisut, painoarvo 12/30 pistettä
- piha- ja yhteistilojen ratkaisut, painoarvo 8/30 pistettä
- hiilijalanjälki, painoarvo 1/30 pistettä
- elinkaarikustannukset, painoarvo 1/30 pistettä

Tarjousten hiilijalanjäljen laskennan toteutti VTT. Elinkaarikustannusten laskennan toteutti VTT annettujen tarjousten sekä tarjousten jättäjiltä tarkistettujen lähtötietojen perusteella ATT:n antamien lähtötietojen ja ohjeiden mukaisesti.



Laadullisten tekijöiden painoarvo oli 30 pistettä 100 pisteestä. Laadullisista tekijöistä oli saatava vähintään 15 pistettä, jotta kilpailuehdotus voitiin hyväksyä.

Kilpailuohjelman mukaan kilpailussa toiseksi tulleen ehdotuksen tehneelle maksetaan palkkiona 40.000 euroa (sis. alv 24 %).

Yhteenveto arvioinnista

Arviointiryhmän yksimielisellä päätöksellä todettiin kaikkien kilpailuehdotuksien täyttävän kilpailulle asetetut laadulliset kriteerit. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin otettava huomioon annetut kehittämissuhteet ja tarkennukset.

Tarjouskuoret avattiin arviointiryhmän kokouksessa 5.6.2013. Kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi ehdotukseksi valittiin nimimerkki "Nelikko" (ehdotus A). Tarjouksen tekijä on SRV Rakennus Oy.

Urakan kokonaishinta on 18.268.705 euroa (sis. alv 24 %), energialuokka ET-lukuna on A ja E-luku on 101 kWh (m²,a).

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat Heka Pukinmäki Eskolantie 4:n osalta 11.158.859 euroa (3.493 e/htm²) ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Eskolantien osalta 8.752.698 euroa (3.499 e/asm²).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu Heka Pukinmäki Eskolantie 4 hankinta-arvoksi 11.391.259 euroa (3.568 e/htm²) ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Eskolantien hankinta-arvoksi 8.944.406 euroa (3.576 e/asm²).

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Vuokra-asuntojen keskimääräinen laskennallinen vuokra on korkotukilainoitettuna 8,74 e/m²/kk, kuin hoitokuluina käytetään 4,5 e/m²/kk (hoitokulut sisältävät tontinvuokran).

Asumisoikeusasuntojen keskimääräinen laskennallinen käyttövastike on 10,17 e/m²/kk, josta hoitokulujen osuus on 4,8 e/m²/kk (hoitokulut sisältävät tontinvuokran).

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi maaliskuussa 2014.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot



26.06.2013

Tj/11

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointipöytäkirja
- 2 Arviointipöytäkirjan liite 1
- 3 Arviointipöytäkirjan liite 2

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus