



05.11.2020

Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

**25 §**

**Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin SR-urakkaa koskevan kilpailun voittajan valitseminen**

HEL 2020-011758 T 02 08 03 00

**Päätös**

Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö päätti

A

arviointityöryhmän esityksestä sulkea saatujen alustavien tarjousten perusteella tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisin vertailuperustein pois Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin SR-urakkaa koskevan kilpailun toisesta vaiheesta seuraavan nimimerkin tarjoajan:

nimimerkki King's Oak W

B

arviointityöryhmän esityksestä valita saatujen alustavien tarjousten perusteella Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin SR-urakkaa koskevan kilpailun toiseen vaiheeseen seuraavien viiden (5) nimimerkin tarjoajat:

nimimerkki Camelot

nimimerkki Ekollon

nimimerkki Hyrrä

nimimerkki Kuninkaantammen Kylätalo

nimimerkki Prinssin paletti

C

arviointityöryhmän esityksestä sulkea saatujen lopullisten laatutarjousten perusteella tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisin vertailuperustein pois Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin SR-urakkaa koskevan kilpailun hintatarjousten arvioinnista seuraavien nimimerkkien laatutarjoukset:

nimimerkki Hyrrä

nimimerkki Kuninkaantammen Kylätalo

D

hyväksyä arviointityöryhmän esityksen Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin SR-urakkakilpailun voittajaksi kilpailuohjelman mukaisin



05.11.2020

## Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

---

vertailuperustein parhaat vertailupisteet saaneen, nimimerkillä Camelot kilpailuun osallistuneen Arkta Rakennuskultti Oy:n tarjouksen.

E

hyväksyä alustavien tarjousten arvioinnin perusteella jatkoon valituille ja arviointiin hyväksytyyn lopullisen laatutarjouksen jättäneille Fira Oy:lle, Flexator Oy:lle sekä Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy:lle maksettavan 35 000 euron palkkion.

## Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus järjesti Kaarelan kaupunginosaan toteutettavan Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin suunnittelusta ja toteutuksesta tarjouskilpailun niin, että voittanut tarjoaja suunnittelisi ja toteuttaisi uudisrakennuksen tarjouskilpailussa esittämiensä asiakirjojen ja tarjouspyyntöaineiston pohjalta.

Kilpailutuksesta käytettiin nimitystä Kuninkaantammen peruskoulu ja päiväkotikoti, SR-urakka ja se toteutettiin kilpailullisena neuvottelumenettelyinä.

Kilpailutuksen valmisteluvaiheessa tammikuussa 2020 järjestettiin hankkeesta kiinnostuneille tahoille kahdenkeskiset markkinavuoropuhelut, joissa hanke esiteltiin ja keskusteltiin kilpailutuksen vaihtoehtoisista. Markkinavuoropuheluissa esiin tulleita asioita otettiin sittemmin huomioon tarjouspyyntöasiakirjoissa.

### Osallistumispyyntö

Hankinnasta julkaistiin EU- hankintailmoitus 10.3.2020 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Hankintailmoituksessa kerrottiin, että osallistumishakemukset jättäneiden ja soveltuvuusvaatimukset täyttävien ehdokkaiden joukosta valittaisiin riittävä määrä (6-10) tarjoajia, jotka kutsuttaisiin tarjouskilpailuun.

Osallistumishakemukset tuli jättää 20.3.2020 klo 13.00 mennessä. Määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen jätti seitsemän (7) tarjoajaehdokasta: Fira Oy, Työyhteenliittymä WSP-Fixcel (Fixcel+WSP Suomi Oy), Flexator Oy, Arkta Rakennuskultti Oy, Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy, Työyhteenliittymä Evälahdet (Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy+Rakennusliike Evälahti Oy) sekä YIT Suomi Oy. Hakemuksista selvitettiin, täyttävätkö hakemuksen jättäneet ehdokkaat niille asetetut soveltuvuusvaatimukset.



05.11.2020

## Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

---

Kaikki osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat täyttivät soveltuvuutta koskevat vaatimukset ja hankintayksikkö päätti ottaa Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin SR-urakkaa koskevaan tarjouskilpailuun kaikki osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat.

### Alustava tarjouspyyntö

Alustava tarjouspyyntö koski pyyntöä laatia kilpailuehdotus. Kilpailuehdotusten perusteella suoritettaisiin karsinta, jossa tarjouspyyntöasiakirjoissa esitettyjen kriteerien perusteella voitaisiin valita 2-5 tarjoajaa jatkoon.

Alustava tarjouspyyntö julkaistiin 27.3.2020. Alustavat tarjoukset tuli jättää 25.5.2020 kello 13 mennessä. Määräaikaan mennessä alustavan tarjouksen jätti kuusi (6) tarjoajaa: Fira Oy, Työyhteisliittymä WSP-Fixcel (Fixcel+WSP Suomi Oy), Flexator Oy, Arkta Rakennuskultti Oy, Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy sekä Työyhteisliittymä Evälahdet (Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy+Rakennusliike Evälahti Oy).

Alustavan tarjouspyynnön liitteenä olleen arviointitaulukon perusteella kilpailuohjelmassa ilmoitettu arviointiryhmä arvioi tarjoajien kilpailuehdotukset. Arviointiperusteina olivat ehdotusten toiminnalliset ominaisuudet sekä kaupunkikuva ja arkkitehtuuri ja ne arvioitiin pistein 0-5. Kummastakin arviointikohdasta tuli saada vähintään puolet enimmäispisteistä, jotta ehdotus voitiin hyväksyä.

Arviointiryhmän laatiman pisteytyksen mukaan ehdotus King's Oak W sai sekä toiminnallisista ominaisuuksista että kaupunkikuvasta ja arkkitehtuurista 1,25 pistettä, mikä on alle 50% osion enimmäispisteistä (5).

Arviointiryhmä esitti saatujen alustavien tarjousten perusteella suljettavaksi pois Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin SR-urakkaa koskevan tarjouskilpailun toisesta vaiheesta seuraavan nimimerkin tarjoajan:

nimimerkki King's Oak W

Arviointiryhmän laatiman arvion mukaan viisi (5) toimitetuista kilpailuehdotuksista oli laadultaan sellaisia, että niiden kanssa voitiin jatkaa seuraavaan vaiheeseen eli tarjoajilta pyydetäisiin tarkennettu tarjous ja tarjoushinta.

Arviointiryhmä esitti saatujen alustavien tarjousten perusteella valittaviksi Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin SR-urakkaa kos-

Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

kevan tarjouskilpailun toiseen vaiheeseen seuraavien viiden (5) nimimerkin tarjoajat:

nimimerkki Camelot  
nimimerkki Ekollon  
nimimerkki Hyrrä  
nimimerkki Kuninkaantammen Kylätalo  
nimimerkki Prinssin paletti

Markkinavuoropuheluissa mahdolliset tarjoajat olivat puoltaneet käytäntöä, jonka mukaan tarjoajien anonyymiydestä luovutaan alustavan tarjousvaiheen jälkeen neuvottelumenettelyn mahdollistamiseksi. Käytäntö on kirjattu kilpailuohjelmaan.

Arviointityöryhmä päätti omalta osaltaan jatkaa ehdotusten käsittelyä käyttäen tarjoajien nimimerkkejä.

Toiseen vaiheeseen valituille tarjoajille arviointityöryhmä laati kehitysehdotukset. Tarjoajien kanssa järjestettiin kahdenkeskiset neuvottelut, joissa tarjoajien suunnitelmaehdotukset ja niille laaditut kehitysehdotukset käytiin yhdessä läpi. Neuvotteluihin osallistui tilaajan puolesta kaksi arviointityöryhmän edustajaa, jotka olivat sitoutuneet säilyttämään tarjoajien anonymiteetin muuhun arviointityöryhmään nähden koko arvioinnin ajaksi. Neuvottelut käytiin 8-10.6.2020.

#### Lopullinen tarjouspyyntö

Lopullinen tarjouspyyntö julkaistiin 18.6.2020. Laatutarjoukset tuli jättää 12.10.2020 kello 13.00 mennessä ja hintatarjoukset 26.10.2020 kello 13.00 mennessä. Määräaikaan mennessä lopullisen laatutarjouksen jätti neljä (4) siihen oikeutettua tarjoajaa.

Lopullisten tarjousten arviointiperusteina oli tarjouspyynnön mukaisesti laatu ja hinta, joista kummankin osuus oli yhtä suuri (50%).

Ennen hintatarjousten avaamista arviointityöryhmä laati ehdotuksista laatuarvioinnin. Arvioinnissa käytettiin tarjouspyynnön liitteenä ollutta arviointitaulukkoa, jossa kriteerit oli jaettu toiminnallisiin ominaisuuksiin (17%), kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin (17%) sekä teknisiin ominaisuuksiin ja elinkaarikestävyyteen (15%) ja ne arvioitiin pistein 0-5. Sekä toiminnallisista ominaisuuksista että kaupunkikuvasta ja arkkitehtuurista tuli saada vähintään puolet enimmäispisteistä, jotta ehdotus voitiin hyväksyä hintatarjouksen arviointiin.

Lopulliset tarjoukset saivat arviointityöryhmän laatuarvioinnin perusteella toiminnallisista ominaisuuksistaan keskiarvoina 1,75- 3,75 pistettä,



05.11.2020

## Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

---

kaupunkikuvasta ja arkkitehtuurista 1,50- 4,13 pistettä sekä teknisistä ominaisuuksista ja elinkaarikestävyydestä 2,60- 4,13 pistettä.

Arviointityöryhmän laatiman pisteytyksen mukaan kaksi (2) toimitetuista kilpailuehdotuksista ei laadultaan ollut sellaisia, että ne olisi voitu hyväksyä hintatarjoustensa arviointiin. Ehdotus Kuninkaantammen Kylätalo sai toiminnallisista ominaisuuksista 2,25 pistettä, mikä on alle 50% osion enimmäispisteistä. Ehdotus Hyrrä sai toiminnallisista ominaisuuksista 1,75 pistettä ja kaupunkikuvasta ja arkkitehtuurista 1,50 pistettä, jotka kumpikin ovat alle 50% osion enimmäispisteistä.

Arviointityöryhmä esitti saatujen alustavien tarjoustensa perusteella suljetavaksi pois Kuninkaantammen peruskoulun ja päiväkodin SR-urakkaa koskevien hintatarjoustensa arvioinnista seuraavien nimimerkkien tarjoajat:

nimimerkki Hyrrä

nimimerkki Kuninkaantammen Kylätalo

Hintatarjoustensa arvioinnissa periaatteena oli, että alin hintatarjous sai viisi (5) pistettä ja muut tarjoajat alimman ja tarjoajan oman tarjouksen suhteessa kertaa viisi (5) pistettä.

Hintatarjoustensa perusteella tarjoajat saivat seuraavat pistemäärät: nimimerkki Camelot 5 pistettä ja nimimerkki Ekollon 4,20 pistettä.

### Kilpailun ratkaisu

Kun ehdotusten laatu- ja hintapisteet laskettiin yhteen, arviointiryhmä totesi, että korkeimmat pisteet sai nimimerkki Camelot. Arviointiryhmä esitti tämän ehdotuksen tarjoajaa Arkta Rakennuskultti Oy:tä kilpailun voittajaksi.

Nimimerkin Ekollon sekä nimimerkin Hyrrä tarjoajien antamat laatutarjoukset arviointiryhmä totesi hyväksyttäväksi arviointiin. Koska niiden tarjoajat toimittivat myös hintatarjouksen, arviointiryhmä esitti niille kilpailuohjelmaan kirjattua 35 000 euron palkkiota. Nimimerkin Ekollon tarjoaja oli Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy ja nimimerkin Hyrrä tarjoaja oli Fira Oy. Nimimerkin Kuninkaantammen Kylätalo tarjoaja ei toimittanut hintatarjousta.

Palkkion maksamisen perustetta koskevassa tarjouspyyntöasiakirjojen kirjauksessa oli epätarkkuutta. Tarjouspyyntöasiakirjoihin oli kirjattu, että kilpailun lopulliseen vaiheeseen valituille ja hyväksytyt lopullisen vaiheen ehdotukset toimittajille maksetaan palkkio. Tästä syystä palkkio maksetaan myös nimimerkin Kuninkaantammen Kylätalo tarjoajalle.

**Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö**

---

Linjauksena on, että palkkio voidaan maksaa, jos tarjoajan lopullinen laatutarjous on hyväksytty arviointiin. Hintatarjouksen jättämistä ei edellytetty. Nimimerkin Kuninkaantammen Kylätalo tarjoaja oli Flexator Oy.

Päätöksen SR-urakan toteuttajan valinnasta tekee tekninen johtaja sen jälkeen, kun Ryja on esittänyt hankesuunnitelmaa eteenpäin ja oikeut-  
tanut Rya:n jatkamaan hankkeen valmistelua.

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Arviointipöytäkirja, kokonaisarviointi 201028
- 2 Arviointipöytäkirja, sanallinen laatuarviointi 201028
- 3 Arviointitaulukot
- 4 Suunnitelmat, alustavat tarjoukset
- 5 Suunnitelmat, lopulliset tarjoukset

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Tarjoajat

**Otteen liitteet**

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Kymp  
Kasko