



11.03.2022

Tekninen johtaja

51 §

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

HEL 2021-006634 T 10 06 00

Tulppakuja 3 / Holkkitie 5, 00880 Helsinki, kaup.osa 45, Vartiokylä

Päätös

A

Tekninen johtaja päätti valita Stadin ammatti- ja aikuisopiston Roihupellon kampuksen uudisrakennuksen elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi Lujatalo Oy:n, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltyjen kriteerien perusteella hinta-laatusuhteeltaan paras. Lisäksi tekninen johtaja päätti hyväksyä elinkaarihankkeen sopimusten hinnan Lujatalo Oy:n tarjouksen mukaisesti siten, että hankinnan arvonnäkökulmasta kokonaishinta tarjoushetken hintatasossa (rakennusurakka sekä 20 vuoden kiinteistöpalvelut, käyttäjäpalvelut, siivouspalvelut, lämmennalliset energiakustannukset ja PTS-toimenpiteet yhteensä) on 193 517 059 euroa. Tämä vastaa tarjousvertailussa käytettyä tarjoushinnan nykyarvoa 179 612 087 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 Roihupellon kampus toteutetaan Vartiokylän alueelle osoitteeseen Tulppakuja 3 / Holkkitie 5. Hanke toteutetaan



11.03.2022

Tekninen johtaja

elinkaarimallilla ja on kilpailutettu kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Hankkeeseen sisältyy vanhojen rakennusten purku, kampuksen suunnittelu- ja rakennustyöt sekä 20 vuoden käyttäjä- ja ylläpitopalvelut.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 15.6.2021 § 231 Roihupellon kampuksen toiminnallisen tarveselvityksen Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelman mukaisesti.

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi kampuksen uudisrakennuksen 12.8.2021 päivätyn hankesuunnitelman 3.11.2021 § 331 siten, että uudisrakennus tulee Helsingin kaupungin 100 % omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toteutettavaksi ja että yhtiön uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen. Hankkeen toteutus ajoittuu vuosille 2022 - 2025.

Hanke noudattaa Stadin ammatti- ja aikuisopiston tilankäytön suunnitelmaa vuosille 2018 - 2028, joka esittää 11:sta toimipaikasta luopumista ja kahden uuden toimipaikan rakentamista. Luovuttavista toimipaikoista kahdeksan on vuokratiloja ja kolme omia tiloja. Tilankäytön suunnitelmassa esitetään Roihupellon toimipaikan rakentamista aiemmin suunniteltua laajempaan ja tehtyjen suunnitelmien tarkistamista sen mukaiseksi, sekä Helsingin kaupungin strategian mukaisesti uuden Myllypuron toimipaikan rakentamista Metropolian kampuksen viereen.

Roihupellon kampuksen tontilla Tulppakuja 3 / Holkkitie 5 toimii tällä hetkellä osa uuteen kampukseen tulevista toiminnoista. Sen lisäksi hanke korvaa tilat osoitteissa Sturenkatu 18-20 ja 22, Nilsiänskatu 3 ja 6, Vuokkiniemenkatu 30, Abraham Wetterin tie 4 ja Elimäenkatu 23.

Uuden kampuksen tilat suunnitellaan noin 3 000 läsnä olevalle opiskelijalle. Kokonaismäärä opiskelijoita on noin 4 500, josta noin kolmannes oppii työelämässä tai muuten oppilaitoksen ulkopuolella.

Stadin ammatti- ja aikuisopiston nykyisistä tutkinnoista kampukselle sijoitetaan kone- ja tuotantotekniikan, tieto- ja viestintätekniikan, sähkö- ja automaatioalan, puuteollisuuden, maanmittausalan, teknisen suunnittelun, taideteollisuusalan, puhtaus- ja kiinteistöpalvelualan, pintakäsittelyalan, turvallisuusalan, logistiikan, osa sosiaali- ja terveysalan koulutuksista sekä TUVA-koulutuksen, nuorten työpajatoiminnan ja maahanmuuttajien osaamiskeskuksen koulutuksia ja palveluita. Tiloissa järjestetään myös ammatti- ja erikoisammattitutkintokoulutuksia sekä aikuisille suunnattuja lyhytkoulutuksia.

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta



11.03.2022

Tekninen johtaja

Palveluntuottajan hankinta toteutettiin kilpailullisella neuvottelumenet-
tyllä, jossa tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdok-
kaista 3 - 6 tarjoajiksi hankkeen neuvotteluvaiheeseen.

Hankinta käynnistettiin julkaisemalla hankintailmoitus ja osallistumis-
pyyntö julkisten hankintojen Hilma-ilmoituskanavassa 3.12.2020. Osal-
listumishakemuksen 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 hankintailoituksessa asetetut soveltuvuus- ja vähimmäis-
vaatimukset ja kaikki neljä ehdokasta valittiin tarjoajiksi hankinnan neu-
votteluvaiheeseen. Tarjoajien kanssa neuvoteltiin pääasiassa heidän
suunnitteluratkaisuihinsa ja hankkeen sopimukseen liittyvistä kysymyk-
sistä.

Fira Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymä ilmoitti vetäytyvänsä kil-
pailusta 24.11.2021.

Neuvotteluvaihe päättyi lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen tam-
mikuussa 2022. Jäljellä olevat kolme tarjoajaa jättivät lopulliset tarjouk-
sensa 15.2.2022. Kaikki tarjoukset täyttivät tarjouksille ja tarjoajille ase-
tetut vaatimukset ja hyväksyttiin mukaan tarjousvertailuun.

Tilaaaja arvioi ja pisteytti tarjoukset laadun osalta tarjouspyynnössä esi-
tettyjen vertailuperusteiden mukaisesti 21.2. - 25.2.2022 ja hintatar-
joukset avattiin 25.2.2022.

Tarjousten vertailu

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hinta-
laatusuhdetta, jossa laatu sai painoarvon 40 % ja hinta painoarvon
60 %. Laatuvertailuperusteiden pääkohdat olivat suunnitteluratkaisun
arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ratkaisut ja soveltuvuus ympä-
ristöön), kestävä kehitys (sosiaalinen vastuu, ekologinen vastuu ja elin-
kaarivastuu), toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, yllä-
pito ja palvelut sekä pts-suunnitelma) sekä neuvotteluvaiheen toiminta.



11.03.2022

Tekninen johtaja

Hinnan vertailuperusteena olleet tarjoushintojen nykyarvot laskettiin tarjouspyynnössä tarkemmin kuvatulla tavalla seuraavan kaavan mukaisesti:

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

missä:

KH = Tarjottu rakennusurakan kokonaishinta, purkutyöt ja maa-aineksien vastaanotto ja kuljetus (euroa)

PH = Vuosittaisten kiinteistöpalveluiden ja energiakustannusten yhteenlaskettu nykyarvo (euroa)

PTSH = Vuosittaisten PTS-investointien yhteenlaskettu nykyarvo (euroa)

Tarjosten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritettiin tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla seuraavan kaavan mukaisesti:

$$H = \text{NPV (tarjous)} \times [1 - (L/M \times 40\%)]$$

missä:

H = Tarjouksen vertailuhinta

NPV (tarjous) = Tarjoushinnan nykyarvo (NPV)

L = Tarjouksen laatupisteet

M = Korkeimman laatupistemäärän saaneen tarjoajan laatupisteiden määrä

40 % = Laadun painoarvo

Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous on vertailun perusteella Lujatalo Oy:n tarjous. Tarjosten 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. Hinta-vertailu tehtiin nykyarvomenetelmää hyödyntäen.



11.03.2022

Tekninen johtaja

Voittaneen tarjoajan tarjoushinta on elinkaarikustannuksiltaan noin 31 % edullisempi kuin vaihtoehtokustannuksen mukainen elinkaari-kustannus. Vaihtoehtokustannuksella tarkoitetaan kustannusarviota, joka perustuu rakennusurakan tavoitehintaan, tilaajan oman ylläpidon kustannukseen sekä arvioituihin hankkeen riskeihin.

Hankkeen laajuus

Hankesuunnitelman tavoitteellisen tilaohjelman mukaan rakennuksen hyötyala oli 29 970 hym², hankkeen kokonaislaajuus noin 44 050 brm² ja huoneistoala noin 39 380 htm². Hankkeen laajuus ei ole kasvanut kilpailutuksen aikana.

Rakentamiskustannukset

Rakentamiskustannukset ovat osittain sidottu rakennuskustannusindeksin muutokseen tarjouspyynnön ja tarjouksen mukaisin ehdoin.

Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon sekä siivouksen. Kaupungin maksettavaksi tulevat energiakustannukset (ilman käyttäjä sähköä ja käyttöveden lämmitystä), joiden määrävastuu on palveluntuottajalla. Ylläpitokustannukset ovat sidottu koulurakennuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin, kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin ja työvoimakustannusindeksiin muutokseen tarjouspyynnön ja tarjouksen mukaisin ehdoin.

Rahoitus

Uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen toteutettavaksi ja yhtiön uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen. Helsingin kaupungin vuoden 2021 talousarviossa todetaan, että hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena (vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet vuosina 2021 - 2030).

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan. Rakentaminen alkaa keväällä 2022 ja tilat valmistuvat joulukuussa 2025 siten, että tilat otetaan käyttöön 1/2026.



11.03.2022

Tekninen johtaja

Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458
arja.torma(a)hel.fi

Kari Pehkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31813
kari.pehkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Stao Roihupelto laatuvertailu perusteluineen
- 2 Stao Roihupelto kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäeet

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Tilat -palvelu
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat