



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 arvonlisäveroton kokonaishinta tarjoushetken hintatasossa (rakennusurakka sekä 20 vuoden kiinteistöpalvelut, käyttäjäpalvelut, siivouspalvelut, laskennalliset 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, Nilsiäkatu 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 neuvottelumenettelyllä, jossa tilaaja valitsee vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista 3 - 6 tarjoajiksi hankkeen neuvotteluvaiheeseen.

Hankinta käynnistettiin julkaisemalla hankintailmoitus ja osallistumispyyntö julkisten hankintojen Hilma-ilmoituskanavassa 3.12.2020. Osallistumishakemuksen 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 hankintailmoituksessa asetetut soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset ja kaikki neljä ehdokasta valittiin tarjoajiksi hankinnan neuvotteluvaiheeseen. Tarjoajien kanssa neuvoteltiin pääasiassa heidän suunnitteluratkaisuihinsa ja hankkeen sopimukseen liittyvistä kysymyksistä.

Fira Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymä ilmoitti vetäytyvänsä kilpailusta 24.11.2021.

Neuvotteluvaihe päättyi lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen tammiukuussa 2022. Jäljellä olevat kolme tarjoajaa jättivät lopulliset tarjouksensa 15.2.2022. Kaikki tarjoukset täyttivät tarjouksille ja tarjoajille asetetut vaatimukset ja hyväksyttiin mukaan tarjousvertailuun.

Tilaaaja arvioi ja pisteytti tarjoukset laadun osalta tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti 21.2. - 25.2.2022 ja hintatarjoukset avattiin 25.2.2022.

Tarjousten vertailu

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hintalaatusuhdetta, jossa laatu sai painoarvon 40 % ja hinta painoarvon 60 %. Laatuvertailuperusteiden pääkohdat olivat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ratkaisut ja soveltuvuus ympäristöön), kestävä kehitys (sosiaalinen vastuu, ekologinen vastuu ja elinkaarivastuu), toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, ylläpito 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)

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

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

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. Tarjousten 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 elinkaarikustannus. 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 rakennuskustannusindeksiin 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



11.03.2022

Tekninen johtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 51 §.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



11.03.2022

Tekninen johtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintoaikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintoaikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.



11.03.2022

Tekninen johtaja

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Markkinaoikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö



11.03.2022

Tekninen johtaja

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13



11.03.2022

Tekninen johtaja

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



11.03.2022

Tekninen johtaja

Kari Pudas
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.03.2022.