

Gesterbyn koulukeskuksen elinkaarihankkeen palvelutuottajan valinta

Toimitilapalvelujen lautakunta 28.06.2022 § 61
558/10.03.02.01/2019

Valmistelija projektipäällikkö Hanne Nylund etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Gesterbyn koulukeskuksen elinkaarihankkeen palveluntarjoajaksi esitetään YIT Suomi Oy:tä. Rakentamisen KVR-urakan kokonaishinta on 51 222 126 euroa.

Hankintamenettely

Gesterbyn koulukeskuksen elinkaarihankkeeseen sisältyy koulukeskuksen uudisrakennuksen suunnittelu- ja rakennustyö sekä rakennuksen ylläpitopalveluiden tuottaminen 20 vuoden palvelujakson ajalle. Hankkeeseen sisältyy myös nykyisen Gesterbyn koulukeskuksen rakennuksia koskevia purkutöitä ja väistötilojen järjestämistä rakennusvaiheen aikana.

Hanke kilpailutettiin julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa (1397/2016, hankintalaki) tarkoitettuna EU-kynnysarvon ylittävänä rakennusurakkana käyttäen hankintamenettelynä kilpailullista neuvottelumenettelyä, joka käynnistyi hankintailmoituksen julkaisemisella Hilma- ja TED-ilmoituskanavissa heinäkuussa 2021.

Osallistumishakemuksen jättivät elokuussa 2021 Fira Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymä, Lehto Tilat Oy, Lujatalo Oy, NCC Suomi Oy, SRV Rakennus Oy sekä YIT Suomi Oy. Kaikki kuusi ehdokasta täyttivät hankintailmoituksessa asetetut soveltuvuusvaatimukset ja valittiin tarjoajiksi hankinnan neuvotteluvaiheeseen.

Hankinnan neuvotteluvaiheen aikana elokuusta 2021 huhtikuuhun 2022 käsiteltiin tarjoajien kanssa useilla neuvottelukierroksilla koulukeskusta koskevia suunnitelmia sekä hankkeen sopimusten kaupallisia ja oikeudellisia kysymyksiä.

Toimitilapalveluiden lautakunta käsitteli tarjouspyyntöaineistoa kokouksissaan 10.3.2022 ja 21.4.2022. Lopulliset tarjouspyyntöasiakirjat julkaistiin pääosin 24.3.2022 sähköisesti Sokopro-projektipankin kautta. Tarjousaikana tarjouspyyntöaineistoa täydennettiin kolmella lisäkirjeellä.

Tarjouksille asetettuun määräaikaan 2.6.2022 mennessä kunta vastaanotti tarjoukset seuraavilta tarjoajilta:

- Lujatalo Oy
- SRV Rakennus Oy
- YIT Suomi Oy

Tarjousten vertailu, laatu

Kaikkien tarjoajien todettiin tarjousasiakirjojen perusteella täyttävän tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset ja tarjousten täyttävän tarjouksille asetetut vähimmäisvaatimukset. Kaikki tarjoukset hyväksyttiin mukaan tarjousvertailuun.

Tarjousten valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena käytetään parasta hinta-laatusuhdetta. Hinta-laatusuhteen arvioinnissa hinnan painoarvo on 50 % ja laadun painoarvo 50 %.

Kunnan asiantuntijaryhmä on toteuttanut tarjousten laatuarvioinnin kesäkuussa 2022. Laatusuoritukset määräytyivät seuraavasti:

- Lujatalo Oy, 61 pistettä
- SRV Rakennus Oy, 68 pistettä
- YIT Suomi Oy, 71 pistettä

Laatuvertailun perustelumateriaali esitellään kokouksessa toimitilapalveluiden lautakunnalle.

Tarjousten vertailu, hinta

Tarjousten vertailussa käytetään tarjoushinnan nykyarvoa, joka muodostuu kohteen rakennusurakan kokonaishinnasta, kohteen vuosittaisten palveluiden ja energiakustannusten nykyarvosta sekä kohteen vuosittaisten PTS-investointien nykyarvosta.

Tarjoushintojen nykyarvot (NPV) olivat seuraavat:

- Lujatalo Oy, 67 823 164 euroa
- SRV Rakennus Oy, 62 148 048 euroa
- YIT Suomi Oy, 60 321 039 euroa

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

$$H = NPV(\text{tarjous}) \times [1 - (L/M \times 50\%)]$$

missä:

H = Tarjouksen vertailuhinta

NPV (tarjous) = Tarjoushinnan nykyarvo (NPV)

L = Tarjouksen laatusuoritukset

M = Korkeimman laatusuoritustiemäärän saaneen tarjoajan laatusuoritustiemäärä

50 % = Laadun painoarvo

Tarjouksille laskettiin vertailuhinta tarjousten vertailun mahdollistamiseksi ja sitä käytetään ainoastaan tarjousten vertailuun. Tarjousten vertailuhinta ei ole todellinen urakkahinta tai muukaan sopimuksellinen summa. Yllä mainitun kaavan mukaisesti tarjousten vertailuhinta määräytyi seuraavasti:

- Lujatalo Oy, 38 687 861 euroa
- SRV Rakennus Oy, 32 387 011 euroa
- YIT Suomi Oy, 30 160 520 euroa

Tarjousten vertailuhintojen laskenta on asian liitteenä 1 ja kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu esitellään lautakunnalle kokouksessa.

Kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailun perusteella edullisimman tarjouksen on tehnyt YIT Suomi Oy. YIT Suomi Oy:n KVR-urakan todellinen urakkahinta on 51 222 126 euroa.

Määräraha

Kunnanvaltuusto (KV 28.6.2021 § 59) on hyväksynyt hankkeen kokonaishinnaksi 42 500 000 euroa, joka perustuu 8.9.2020 laadittuun kustannusarvioon. Hanke on päätetty toteuttaa leasingrahoituksella.

Rakennuskustannuksissa on ollut voimakasta hintojen nousua. Rakennusteollisuuden markkinoiden häiriö on alkanut jo vuoden 2021 alusta ja lisähaasteita on tuonut vuoden 2022 maailman tilanne.

Rakennusmateriaalien saatavuushaasteet ja hintojen epävarmuus on aiheuttanut voimakkaita hintojen nousua. Tällä hetkellä materiaalien saatavuudessa on paikoin esiintynyt toimitusketjuun ja logistiikkaan liittyviä

häiriöitä sekä materiaalien, polttoaineiden ja energian hintojen nousua. Tilanne markkinoilla muuttuu tällä hetkellä nopeasti ja markkinoilta on vaikea saada kiinteitä hintoja.

Toimitilapalveluiden lautakunta on päättänyt kokouksessaan 21.4.2022 urakkahinnan sitomisesta indeksiin.

Indeksin nousu huomioidaan täysimääräisesti palveluntuottajan hyväksi urakkahintaa korottavasti ja indeksin lasku huomioidaan täysimääräisesti tilaajan hyväksi urakkahintaa alentavasti.

Urakkahinta on sidottu indeksiin tarjouspyynnön mukaisesti. Urakan sitominen indeksiin aiheuttaa riskin kustannusten huomattaville muutoksille. Indeksien muuttumista rakennusaikana on tällä hetkellä mahdotonta ennustaa. Tällä hetkellä lisämäärärahaan liittyvässä keskustelussa esitetään käytettäväksi 10 % nousuriskiä, joka on 5 122 212 euroa.

Lisä- ja muutostyövaraukseksi on arvioitu 3 %. Lisäksi rakennusalueella on todettu seuraavia ylimääräisiä riskitekijöitä, mm. tunnistamattomat tonttijohdot ja perustusrakenteet, pilaantuneet maa-ainekset, olemassa olevan väestösuojan kunnostustarve ja tunnistamattomat haitta-aineet purettavissa rakennuksissa. Lisä- ja muutostöiden riskeissä on syytä varautua n. 1 000 000 euron kustannuksiin.

Rakennuttajan kustannuksia on tällä hetkellä kertynyt noin 500 000 euroa, ja kustannuksia ennustetaan kertyvän vielä n. 1 200 000 eurolla, yhteensä 1 700 000 euroa. Rakennuttajan kustannukset koostuvat tarjouspalkkioista, hankesuunnittelusta, tutkimuksista ja selvityksistä, muusta täydentävästä suunnittelusta sekä suurimmaksi osin rakennuttajakonsultin palkkioista.

Hankkeelle esitetään määrärahasi 59 044 338 euroa, joka koostuu:

- Urakkahinta 51 222 126 euroa
- Indeksoinnin aiheuttama nousuriski 5 122 212 euroa
- Lisä- ja muutostyövaraus 1 000 000 euroa
- Ennustetut rakennuttajan kustannukset 1 700 000 euroa

L2-suunnitelmat

Tarjoaja on toimittanut L2-suunnitelmat tarjouksensa yhteydessä. Suunnitelmat ovat luokiteltu liikesalaisuuksiksi. Suunnitelmat esitellään salassa pidettävänä toimitilapalveluiden lautakunnan jäsenille päätöksentekoa varten.

Esittelijä

Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Päätösehdotus

Toimitilapalvelujen lautakunta päättää

1. valita Gesterbyn koulukeskuksen elinkaarihankkeen palveluntuottajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen YIT Suomi Oy:n, ehdollisena että kunnanvaltuusto hyväksyy hankkeen lisämäärärahan.
2. hyväksyä YIT Suomi Oy:n osana tarjoustaan esittämät Gesterbyn koulukeskuksen L2- suunnitelmat.
- 3.

esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto hyväksyy hankkeen kokonaiskustannuksiksi 59 045 000 euroa

4.
tarkastaa pöytäkirjan tämän kokousasian osalta tässä kokouksessa.

Hankintasopimus ei synny tällä päätöksellä vaan erillisten sopimusten allekirjoituksin. Hankintasopimus voidaan allekirjoittaa aikaisintaan, kun kunnanvaltuusto on tehnyt päätöksen lisämäärärahasta ja päätös on lainvoimainen.

Käsittely

Kimmo J. Niemi, CAPEX Advisors Oy ja Juho Paananen, Inspira Oy, olivat läsnä tämän kokousasian esittelyn aikana.

Lautakunta piti tauon keskustelun aikana klo 19.05 – 19.10.

Jani Ekman esitti seuraavat muutokset päätösehdotuksen:

Toimitilapalvelujen lautakunta päättää

1.
valita Gesterbyn koulukeskuksen elinkaarihankkeen palveluntuottajaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneen YIT Suomi Oy:n, ehdollisena että kunnanvaltuusto hyväksyy hankkeen lisämäärärahan.

2.
hyväksyä YIT Suomi Oy:n osana tarjoustaan esittämät Gesterbyn koulukeskuksen L2- suunnitelmat.

3.
esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että:

"Kunnanvaltuusto hyväksyy hankkeen kokonaiskustannuksiksi 59 045 000 euroa, josta urakkahinta 51 222 126 euroa, lisä- ja muutostyövaraus 1 000 000 euroa, indeksoinnin aiheuttama nousuriski 5 122 212 euroa ja rakennuttajan kustannukset 1 700 000 euroa, seuraavin perusteluin:

Kunnan velvollisuutena on tarjota kaikille oppilaille ja henkilökunnalle, asuin- ja työpaikasta sekä opiskelukielestä riippumatta, terveelliset ja turvalliset tilat. Tällä hetkellä sadat oppilaat eri puolilla kuntaa joutuvat opiskelemaan epäterveellisissä tiloissa.

Toimintaympäristön muutos on nostanut rakennuskustannuksia merkittävästi, mutta näköpiirissä ei ole että ne tulevaisuudessa merkittävästi laskisivat. Lisäksi rakennuskustannusten laskun varalta esimerkiksi tähän GWP-hankkeeseen on suunniteltu "indeksoinnin aiheuttama nousuriski" -komponentti joka rakennuskustannusten laskiessa laskee hankkeen kustannuksia.

Toimitilapalvelujen lautakunnan suunnitteleman ja valtuuston hyväksymän investointiohjelman (GWP, Lukiokampus, Nissniku, Kantvik, ...) toteutus kokonaisuudessaan suunnitellussa aikataulussa onkin kriittistä sekä kuntalaisten hyvinvoinnin että kunnan strategian toteutumisen kannalta."

4.

evästä hankeryhmää edelleen tunnistamaan hankkeen aikana kohteita, joilla hankkeen kokonaiskustannusta (investointi- ja ylläpitokuluja) voi pienentää

5.

tarkastaa pöytäkirjan tämän kokousasian osalta tässä kokouksessa.

Esittelijä ilmoitti, että hän esittää Jani Ekmanin muutoksesityksen omana muutettuna päätösehdotuksenaan.

Noora Piili esitti seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen:

Toimitilapalveluiden lautakunta pyytää kunnanhallitusta arvioimaan kouluverkon investointien toteuttamista MDI:n väestöennusteen mukaisesti. Lisäksi hankkeiden urakkamuotoa tulisi arvioida uudessa muuttuneessa rakennuttamisen tilanteessa. On myös otettava huomioon, että kouluhankkeet sekä peruskorjaukset tulee toteuttaa suunnitellussa aikataulussa, johtuen sisäongelmista sekä niiden välttämistä.

Puheenjohtaja totesi, että lisäystä kannatettiin yksimielisesti.

Merkittiin tiedoksi, että Sanna Hartikainen saapui kokoukseen tämän kokousasian esittelyn aikana klo 17.25. Kimmo J. Niemi ja Juho Paananen poistuivat kokouksesta käsittelyn loppuun klo 19.58.

Päätös

Toimitilapalvelujen lautakunta päätti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti lisäyksellä, että toimitilapalveluiden lautakunta pyytää kunnanhallitusta arvioimaan kouluverkon investointien toteuttamista MDI:n väestöennusteen mukaisesti. Lisäksi hankkeiden urakkamuotoa tulisi arvioida uudessa muuttuneessa rakennuttamisen tilanteessa. On myös otettava huomioon, että kouluhankkeet sekä peruskorjaukset tulee toteuttaa suunnitellussa aikataulussa, johtuen sisäongelmista sekä niiden välttämistä.

Tiedoksi

tarjouksen jättäneet