



Koivukylän ja optiona Ruusupuun päiväkotien KVR-urakoitsijan valinta / PW

VD/10006/02.08.00.00/2020

PW/JV

Koivukylän ja optiona Ruusupuun KVR-urakkakilpailu toteutettiin neuvottelumenettelyinä. Hankintaprosessissa haettiin kilpailuun erilaisia runkovaihtoehtoja, mukaan lukien massiivipuu, päiväkotien rakentamiseen. Ennen kilpailutusta käytiin markkinavuoropuhelu, jossa tiedusteltiin myös tarjoajakentän halukkuutta optiohankkeen sisältävään hankintatapaan. Kilpailutuksessa optiohankkeelle määriteltiin jatkohinnoittelua rajaavat ehdot pohjautuen Koivukylän päiväkotiin. Päiväkodit rakennetaan kaupungin päiväkotikonseptin mukaisin perustein. Lopullisessa tarjouskilpailussa laatutekijöinä käytettiin suunnitelmaratkaisun ja hinnan lisäksi hiilijalanjälkeä (tuotevaihe) sekä tarjottua takuuaikaa. Koivukylän päiväkodin KVR-urakoitsijaksi esitetään tarjouskilpailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanutta Mediset Hoivarakentajat Oy:tä, jonka rakenneratkaisu perustuu hirsirunkoon ja CLT-puuelementtipohjaisiin väli- ja yläpohjarakenteisiin. Optiohankkeen toteuttamisesta tehdään erillinen päätös myöhemmin.

EU-kynnysarvon ylittävän Koivukylän ja optiona Ruusupuun päiväkodin KVR-urakan hankintamenettelyksi markkinavuoropuhelun jälkeen valittiin neuvottelumenettely seuraavin kilpailutusvaihein:

- osallistumishakemukset, joiden perusteella kilpailutukseen valittiin viisi tarjoajaa
- alustavat tarjouspyynnöt, joiden perusteella valittiin kolme tarjoajaa neuvotteluihin
- neuvotteluihin kutsutuille lopulliset tarjouspyynnöt
- tarjouskilpailun eri vaiheissa valintaperusteena käytettiin kokonaistaloudellisuutta.

Toimitilajohtaminen julkaisi otsikkokohteiden osallistumisilmoituksen 18.12.2020. Määräaikaan mennessä saaduista hakemuksista valittiin osallistumisilmoituksessa kerrotun mukaan viisi soveltuvuusehdot parhaiten täyttänyttä tarjoajaa alustavaan tarjouskilpailuun rakennuttajapäällikön päätöksellä 14.1.2021. Tarjoushalukkuuden varmistamiseksi tilaaja päätti maksaa tarjouspalkkion lopullisessa tarjouskilpailussa sijoittuneille tarjoajille seuraavasti: 2. sija 18 000 euroa ja 3. sija 10 000 euroa. Tarjouspalkkiot maksetaan tarjoajille, kun päätös on saanut lainvoiman.

Alustavat tarjouspyynnöt julkaistiin sähköisessä hankintajärjestelmässä ja HILMAssa 18.1.2021. Neuvotteluihin ja lopulliseen tarjouskilpailuun haettiin kolmea parasta tarjousta seuraavin vertailuperustein:

- alustavan suunnitelmaratkaisun laatutekijät (sijoittuminen tontille, kaupunkikuva, konseptinmukaisuus, toiminnallisuus) 50 %
- alustavat tarjoushinnat (Koivukylä 80 % ja Ruusupuu 20 %) yhteensä 50 %.
-

Määräaikaan mennessä saatiin viisi (5) kelpoisuusehdot täyttänyttä alustavaa tarjousta seuraavasti (hinnat alv 0 %):

	Koivukylän hintaa	Ruusupuun hintaa	Hintapisteet	Laatupisteet	Vertailupisteet yhteensä
1.	7.056.000 €	5.300.000 €	40,37	50,00	90,37
2.	6.140.300 €	3.638.000 €	48,58	39,85	88,37
3.	7.202.200 €	6.750.000 €	38,20	43,31	81,50
4.	8.595.000 €	6.025.000 €	33,55	43,82	77,37
5.	5.826.000 €	3.865.000 €	50,00	19,12	69,12.



Liitteenä olevan alustavien tarjousten vertailutaulukon mukaan kolme (3) kokonaistaloudellisesti parasta tarjousta jättäneet yritykset Mediset Hoivatilat Oy, Rakennusliike S.Tikakoski Oy ja Rakennuspartio Oy valittiin jatkoneuvotteluihin. Lopullisesta tarjouskilpailusta ulosjäämiseen ratkaisevaksi tekijäksi nousi toisen ehdokkaan kohdalla laatutekijät ja toisen kohdalla tarjoushinta.

Käytyjen neuvottelujen jälkeen julkaistiin hankintajärjestelmässä lopullinen tarjouspyyntö, johon toimitilajohtaminen oli kiinnittänyt vertailuperusteiden lopulliset painoarvot tarjouspyynnön mukaisin ehdoin seuraavasti:

- kehitetyn suunnitelmaratkaisun soveltuvuus (sijoittuminen/piharatkaisut, kaupunkikuva, konseptinmukaisuus, toiminnallisuus) yhteensä 35 %
- tarjotun ratkaisun hiilijalanjälki 10 %
- tarjottu takuu-aika 5 %
- Koivukylän lopullinen tarjoushinta 50 %.

Määräaikaan mennessä saatiin kolme (3) lopullista tarjousta seuraavasti (hinnat alv 0 %):

	Koivukylän sis. maalämpö hinta	Hinta- pisteet	Suunnitelman laatupisteet	Hiilijalan- jälkipisteet	Takuu- aikapisteet	Lopulliset vertailupisteet yhteensä
1.	7.346.000 €	44,08	35,00	10,00	5,00	94,08
2.	7.250.000 €	44,66	31,55	8,94	5,00	90,15
3.	6.470.000 €	50,00	31,27	8,94	0,00	90,21.

Toimitilajohtaminen esittää, että Koivukylän päiväkodin KVR-urakoitsijaksi valitaan laaditun tarjousvertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättänyt Mediset Hoivarakentajat Oy. Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset esittävästä urakoitsijasta on tehty. Valinnassa ratkaisevaksi tekijäksi muodostui suunnitelmaratkaisun soveltuvuus ja takuu-aika (5 vuotta).

Optiona olevan Ruusupuun päiväkodin osalta tehdään erillinen päätös, kun hankkeen kehitysvaiheen jälkeen sen lopullinen suunnitelmaratkaisu ja hinta on selvillä. Option hinnoittelussa on tarjouspyynnön mukaisin ehdoin muodostuva enimmäishinta kiinnitetty Koivukylän päiväkodin hintatasoon perustusten päästä laskettuun hintatasoon (eur/brm2).

Päätösesityksen liitteenä on laaditut vertailutaulukot 26.2.2021 (alustavat tarjoukset) ja 1.4.2021 (lopulliset tarjoukset) sekä tarjousten hiilijalanjälkilaskelma 1.4.2021. Päätöskäsittelyn yhteydessä nähtävinä on tarjouspyynnöt, alustavat sekä lopulliset tarjoukset.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 7 mukaan tekninen lautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaansa liittyvistä palveluhankinnoista yli 1 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Tekninen lautakunta 14.4.2021 § 7

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Koivukylän päiväkodin KVR-urakoitsijaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella Mediset Hoivarakentajat Oy,



- b) hyväksyä Koivukylän päiväkodin KVR-urakkasopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n kesken kokonaishintaan 7 190 000 euroa (alv 0 %) ja maalämmön osalta erillishintaan 156 000 euroa (alv 0 %),
- c) todeta, että tämä päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen Koivukylän päiväkodin KVR-urakkasopimus on allekirjoitettu,
- d) oikeuttaa Toimitilajohtamisen rakennuttajapäällikkö allekirjoittamaan Koivukylän päiväkodin KVR-urakkasopimus,
- e) todeta, että optiona olevan Ruusupuun päiväkodin toteuttajasta tehdään erillinen päätös kehitysvaiheen jälkeen, kun päiväkodin lopullinen hinta on selvillä,
- f) hyväksyä maksettaviksi hankkeen investointimenokohdalta tarjouskilpailun ehtojen mukaiset tarjouspalkkiot, 2.sijasta 18 000 euroa ja 3.sijasta 10 000 euroa, kun tämä päätös on saanut lainvoiman, ja
- g) tarkastaa tämä pöytäkirjan kohta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Vertailutaulukko; alustavat tarjoukset
- Vertailutaulukko; lopulliset tarjoukset
- Hiilijalanjälkilaskelma

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Juha Vuorenmaa, puh. 040 534 6960
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)