



Elmon uimahallin projektinjohtourakka / AK

VD/6327/02.08.00.00/2023

AK/PW/JV/PR

Toimitilajohtaminen on kilpailuttanut talvella 2023–2024 Elmon uimahallin projektinjohtourakan. Kaikki uimahallin rakentamisesta saadut projektinjohtourakkatarjoukset ylittävät hyväksyttävän hintatason. Hankintaa esitetään jatkettavaksi siirtymällä hankintalain mukaisesti neuvottelumenettelyn käyttöön.

Elmon uimahallin toteuttaminen sisältyy voimassa olevaan Vantaan liikuntapaikkasuunnitelmaan ja hyväksyttyyn investointiohjelmaan.

Vantaan kaupunki julkaisi 8.11.2023 hankintailmoituksen/tarjouspyynnön sähköisessä hankintajärjestelmässä EU-kynnysarvon ylittävästä Elmon uimahallin projektinjohtourakasta. Menettelynä oli avoin menettely ja valintaperusteena kokonaistaloudellinen edullisuus. Painoarvot olivat hinta 80 % ja laatutekijät 20 %.

Tarjouskilpailu aikana havaittiin tarjouspyynnössä ilmoitettuihin soveltuvuusvaatimuksiin/vertailuperusteisiin liittyvä hankintalaista poikkeava menettely, kun tarjousten vertailuperusteissa oli käytetty lisäpistemahdollisuutta tarjoavan yrityksen taloudellista asemaa koskien. Asian korjaaminen vaati hankintalain mukaan kilpailutuksen keskeyttämisen, minkä rakennuttajapäällikkö teki 25.1.2024. Hankintailmoitus / tarjouspyyntö julkaistiin uudelleen korjattuna 31.1.2024.

Määräaikaan 6.3.2024 klo 12.00 mennessä saatiin neljä (4) tarjouspyynnön soveltuvuusvaatimukset täyttävää urakkatarjousta.

Tarjousten perusteella toimitilajohtaminen arvioi Elmon uimahallihankkeelle syntyvän loppukustannusennusteen, jossa projektinjohtourakkahinnan lisäksi huomioidaan tilaajalle syntyvät hankkeen suunnittelu- ja rakennuttamiskulut. Ennusteen perusteella saaduilla tarjoushinnoilla hankkeelle asetettu tarjoushetken suhdannekorjattu tavoitehinta ylittyisi selkeästi.

Elmon uimahallin hankesuunnitelman yhteydessä tavoitehintaa (kustannusluokassa KL 101,4) on hyväksytty teknisessä lautakunnassa, vapaa-ajan lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa keväällä 2021. Pääosin koronan ja Ukrainan sodan aiheuttamien rakentamiseen syntyneiden kustannusnousun takia aiheutunut tavoitehinnan korottaminen hyväksyttiin kaupunkilautakunnassa, kaupunkikulttuurilautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa syksyllä 2022 (KL 119,3).

Toimitilajohtamisen menettelytavan mukaisesti saatuja tarjouksia ja niiden perusteella syntyvää kokonaishintaa arvioidaan tarjoushetken kustannustasossa. Kaikki saadut tarjoukset ylittävät rakentamisen suhdanteen hiipumisen johdosta nykyhetken kustannusluokkaan 106 suhteutetun tavoitehinnan ja investointiohjelmassa olevan määrärahavarausten.

Suhdannekorjatun tavoitehinnan ylittymisen vuoksi toimitilajohtaminen katsoo, ettei sillä ole mahdollisuutta esittää urakoitsijan valintaa saatujen tarjousten perusteella. Tilanteessa, missä hyväksyttäviä tarjouksia ei ole, hankintalaki mahdollistaa siirtymisen neuvottelumenettelyyn. Tällöin hintaa alentavista vaihtoehdoista ja mahdollisuuksista neuvotellaan kaikkien halukkaiden tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen antaneiden kanssa.



Julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 17 kohdan perusteella tarjouskilpailussa annetut tarjoukset ovat salassa pidettäviä, kunnes vireillä olevan hankintamenettelyn perusteella on tehty lopullinen hankintapäätös.

Sovelletut oikeusohjeet: Laki julkisista hankinnoista, Vantaan kaupungin yleiset hankintaohjeet.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 4 §:n mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 miljoona euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 miljoonaa euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkitilalautakunta 20.3.2024 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään Elmon uimahallin osalta

- hyväksyä projektinjohtourakan kilpailutuksen keskeyttäminen 25.1.2024 ja uudelleen julkaisu 31.1.2024 hankintayksikön menettelyvirheen korjaamiseksi,
- hylätä saadut tarjoukset sillä perusteella, että urakkatarjoukset ylittävät hankkeelle asetetun tavoitehinnan esittelyosassa kerrotun mukaisesti, ja
- todeta, että hankintaa jatketaan siirtymällä hankintalain mukaisesti neuvottelumenettelyyn kaikkien tarjouksen jättäneiden kanssa.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkitilalautakunnan jäsen Topi Liutu esitti jäsenten Emmi Pajusen, Mari Hynnisen, Seija Puhan ja Katja Siniketo-Pietilän kannattamana, että neuvottelumenettelyyn siirtymisestä luovutaan ja urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut tarjoaja.

Kaupunkitilalautakunnan jäsenet Minna Heikkinen ja Heidi Hummastenniemi kannattivat kiinteistöjohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kiinteistöjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkitilalautakunnan jäsen Liudun muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 5 jaa-ääntä (Hartikainen, Heikkinen, Hummastenniemi, Mattila, Vanhanen) ja 10 ei-ääntä (Ellonen, Hynninen, Kiljunen, Kähärä, Liutu, Pajunen, Puha, Siniketo-Pietilä, Toivonen, Viilo). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin

- hyväksyä kilpailutuksen keskeyttäminen 25.1.2024 ja uudelleen julkaisu 31.1.2024,
- esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Elmon uimahallin tavoitehinnan korottaminen loppukustannusennusteen mukaiseen kokonaissummaan 46,27 milj. euroa (alv 0 %) nykyhetken kustannusluokassa 106,
- valita Elmon uimahallin projektinjohtourakoitsijaksi urakkatarjouksen perusteella NCC Suomi Oy sillä ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy hankkeen korotetun tavoitehinnan,
- hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja NCC Suomi Oy:n kesken tavoitehintaan 39 745 000 euroa (alv 0 %), ja
- todeta, että tämä urakoitsijan valintaa koskeva päätös on tilaajaa sitova vasta, kun varsinainen urakkasopimus on allekirjoitettu.



Merkittiin, että kaupunkitilalautakunnan jäsen Tuomas Vanhanen jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon kaupunkitilalautakunnan jäsenet Janne Hartikainen, Minna Heikkinen ja Heidi Hummastenniemi sekä kaupunkitilalautakunnan varajäsen Kari Mattila yhtyivät:

”Vantaan kaupunkitilalautakunta päätti kokouksessaan 20.3.2024 vastoin kiinteistöjohtajan esitystä hyväksyä urakkatarjouksen. Esitys tästä tehtiin kokouksessa yllättäen.

Kiinteistöjohtaja esitti tarjousten hylkäämistä sillä perusteella, että urakkatarjoukset ylittävät hankkeelle asetetun tavoitehinnan. Indeksä huomioiden hanke on 7 miljoonaa euroa alkuperäistä tavoitehintaa kalliimpi. Kiinteistöjohtaja esitti hankinnan jatkamista siirtymällä hankintalain mukaisesti neuvottelumenettelyyn kaikkien tarjouksen jättäneiden kanssa.

Lautakunnan saaman esittelyn mukaan muutaman kuukauden neuvottelumenettelyn aikana olisi voitu saavuttaa vantaalaisten veronmaksajien kannalta merkittävästi kustannustehokkaampi ratkaisu ilman, että hanketta olisi laadullisesti ja toiminnallisesti tarvinnut heikentää.

Hankkeen hinnassa on siis ilmaa, josta olisi saavutettavissa säästöjä neuvottelemalla. Neuvottelumenettelyn säästöpotentiaali olisi ollut vähintään miljoonassa eurossa, mahdollisesti enemmänkin.

Emme voi hyväksyä tällaista veronmaksajien rahojen tehotonta käyttämistä, johon lautakunnan enemmistö ryhtyi. Arvostamme kiinteistöjohtajaa, joka pyrki parhaansa mukaan puolustamaan vantaalaisten veronmaksajien rahoja. Lautakunnan enemmistön jäsenten mielestä rahaa ilmeisesti on niin paljon, että sitä voidaan käyttää huoletta siten, että budjetit paukkuvat.”

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vertailutaulukko: Elmon uimahallin projektinjohtourakka

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus (päätoskohdat a, c, d ja e)
3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto (päätoskohta b)

Lisätiedot:

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