



Matarin ja Leppäkorven päiväkotien KVR-urakoitsijan valinta / AK

VD/5231/02.08.00.00/2024

AK/PW/JV/JP

Matarin ja Leppäkorven päiväkotien KVR-urakkakilpailu toteutettiin neuvottelumenettelynä. Hankintaprosessin osallistumisvaiheessa haettiin kilpailuun puurunkorunkovaihtoehtoja massiivipuuvaihtoehtoja korostaen. Lopullisessa tarjouskilpailussa laatutekijöinä käytettiin suunnitelmaratkaisun ja hinnan lisäksi hiilijalanjälkeä sekä tarjottua takuuaikaa. Matarin ja Leppäkorven päiväkotien KVR-urakoitsijaksi esitetään tarjouskilpailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanutta Hoivarakentajat Oy:tä, jonka rakenneratkaisu perustuu hirsirunkoon ja CLT-puuelementtipohjaisiin väli- ja yläpohjarakenteisiin. Matarin päiväkoti valmistuu 2026 ja Leppäkorven päiväkoti 2027.

EU-kynnysarvon ylittävän Matarin ja Leppäkorven päiväkotien KVR-urakan hankintamenettelyksi valittiin neuvottelumenettely seuraavin kilpailutusvaihein:

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

Toimitilajohtaminen julkaisi tarjouskilpailun osallistumisilmoituksen 22.7.2024. Määräaikaan mennessä saaduista kahdeksasta (8) hakemuksista valittiin osallistumisilmoituksessa kerrotun mukaan viisi soveltuvuusehdot parhaiten täyttänyttä tarjoajaa alustavaan tarjouskilpailuun rakennuttajapäällikön päätöksellä 28.8.2024.

Tarjoushalukkuuden varmistamiseksi tilaaja oli päättänyt maksaa tarjouspalkkion lopullisessa tarjouskilpailussa sijoittuneille tarjoajille seuraavasti: 2. sija 20 000 euroa ja 3. sija 10 000 euroa. Tarjouspalkkiot maksetaan tarjoajille, kun päätös on saanut lainvoiman.

Alustavat tarjouspyynnöt julkaistiin sähköisessä hankintajärjestelmässä ja HILMAssa 29.8.2024. Neuvotteluihin ja lopulliseen tarjouskilpailuun haettiin kolmea parasta tarjousta seuraavin vertailuperustein:

- alustavan suunnitelmaratkaisun laatutekijät (sijoittuminen tontille, kaupunkikuva, konseptinmukaisuus, toiminnallisuus) 50 %
- tarjoushinnat sisältäen pyydetyt erillishinnat (Matari ja Leppäkorpi) yhteensä 50 %.

Määräaikaan mennessä saatiin viisi (5) kelpoisuusehdot täyttänyttä alustavaa tarjousta seuraavin hinnoin ja painotetuin laatu-/vertailupistein (hinnat alv 0 %):

	Hinnat yht.	Laatupist.	Hintapist.	Vertailupisteet
1.	13 902 000 €	49,06	47,53	96,60
2.	13 216 053 €	45,22	50,00	95,22
3.	13 269 500 €	39,82	49,80	89,62
4.	17 565 030 €	43,02	37,62	80,64
5.	16 504 280 €	50,00	40,04	90,04



Liitteenä olevan alustavien tarjousten vertailutaulukon mukaan kolme (3) kokonaistaloudellisesti parasta tarjousta jättäneet yritykset AHS Control Oy (1), Hoivarakentajat Oy (2) ja SRV Rakennus Oy (5) valittiin jatkoneuvotteluihin. Lopullisesta tarjouskilpailusta ulos jäämisen ratkaisevaksi tekijäksi nousi toisen ehdokkaan kohdalla laatutekijät ja toisen kohdalla tarjoushinta.

Käytyjen neuvottelujen jälkeen julkaistiin hankintajärjestelmässä lopullinen tarjouspyyntö 12.11.2024, johon toimitilajohtaminen oli kiinnittänyt vertailuperusteiden lopulliset painoarvot tarjouspyynnön mukaisin ehdoin seuraavasti:

- kehitetyn suunnitelmaratkaisun soveltuvuus (sijoittuminen/piharatkaisut, kaupunkikuva, pohjaratkaisun toiminnallisuus) yhteensä 35 %
- tarjotun ratkaisun hiilijalanjälki 10 %
- tarjottu takuu aika 5 %
- Matarin ja Leppäkorven päiväkotien lopullinen tarjoushinta 50 %.

Määräaikaan mennessä saatiin kolme (3) lopullista tarjousta seuraavin hinnoin ja painotetuin laatu-/vertailupistein (hinnat alv 0 %):

	Hinnat yht.	Laatupist.	Hintapist.	Vertailupisteet
1.	13 818 000 €	29,74	48,41	89,87
2.	13 378 876 €	31,98	50,00	93,82
3.	17 198 730 €	35,00	38,89	88,89

Toimitilajohtaminen esittää, että Matarin ja Leppäkorven päiväkotien KVR-urakoitsijaksi valitaan laaditun tarjousvertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättänyt Hoivarakentajat Oy.

Lopullisessa tarjouksessaan Hoivarakentajat Oy:llä Matarin päiväkodin tarjoushinta oli 5 869 023 euroa ja erillishinta maalämpöjärjestelmästä 109 023 euroa sekä Leppäkorven päiväkodin tarjoushinta 7 178 850 euroa ja erillishinta maalämpöjärjestelmästä 143 680 euroa ja lisäksi erillishinta vanhan päiväkotirakennuksen purkamisesta 78 100 euroa (hinnat alv 0 %).

Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset esittävästä urakoitsijasta on tehty. Valinnassa ratkaisevaksi tekijäksi muodostui suunnitelmaratkaisun soveltuvuuden ja hintatekijöiden yhteisvaikutus. Alustavien sekä lopullisten tarjousten vertailussa verrattiin molemmissa vaiheessa annettuja tarjouksia toisiinsa ja peilaten niitä tilaajan tavoitteisiin.

Päätösesityksen liitteenä on laaditut vertailutaulukot 25.10.2024 (alustavat tarjoukset) ja 18.12.2024 (lopulliset tarjoukset).

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön 13 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 15.1.2025 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Matarin ja Leppäkorven päiväkotien KVR-urakoitsijaksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella Hoivarakentajat Oy,
- b) hyväksyä Matarin päiväkodin KVR-urakkasopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja Hoivarakentajat Oy:n välillä kokonaishintaan 5 869 023 euroa (alv 0 %) ja maalämmön osalta erillishintaan 109 023 euroa (alv 0 %),
- c) hyväksyä Leppäkorven päiväkodin KVR-urakkasopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin toimitilajohtamisen ja Hoivarakentajat Oy:n välillä kokonaishintaan 7 178 850 euroa (alv 0 %) ja maalämmön osalta erillishintaan 143 680 euroa (alv 0 %) sekä vanhan päiväkodin purkamisesta erillishintaan 78 100 euroa (alv 0 %)
- d) todeta, että tämä päätös on tilaajaa sitova vasta, kun Matarin ja Leppäkorven päiväkotien KVR-urakkasopimukset on allekirjoitettu,
- e) todeta, että erillishintoina olevista maalämpöjärjestelmistä tehdään lopulliset päätökset, kun todelliset maaperäolosuhteet ovat selvillä tonttikohtaisten pohjatutkimusten jälkeen, ja
- f) hyväksyä maksettaviksi hankkeen investointimenokohdalta tarjouskilpailun ehtojen mukaiset tarjouspalkkiot, 2.sijasta 20 000 euroa ja 3.sijasta 10 000 euroa, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Tämä päätös on ehdollinen siihen saakka, kun ylemmällä toimielimellä on mahdollisuus käyttää kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan. Sitova sopimus ei synny vielä hankintapäätöksen tiedoksi antamisella, vaan vasta myöhemmin tehtävällä erillisellä sopimuksella.

Liite:

- Vertailutaulukko; alustavat tarjoukset 25.10.2024
- Vertailutaulukko; lopulliset tarjoukset 18.12.2024

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen, rakennuttaminen

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:

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