



Aurinkokiven toimitilapalvelujen hankinta kokonaispalveluna

VD/1449/02.08.00.00/2015

KN/PW/TE/HY-L

Aurinkokiven palvelurakennus

Vantaan kaupungille valmistuu uudenlainen monialainen palvelurakennus AURINKOKIVI, joka sijaitsee Kivistön uuden kaupunginosan keskusta-alueella lähellä tulevaa juna-asemaa. Hankkeen lähtökohtana on alueen asukkaita monipuolisesti palveleva, yhteiskäyttöön sopiva, muuntojoustava ja uudet oppimismetodit mahdollistava rakennus. Tarkoituksena on, että rakennuksen tiloja käytetään joustavasti ja tehokkaasti eri toimialojen sekä asukkaiden tarpeiden mukaan. Tavoitteiden toteuttamiseksi rakennukselle on laadittu palvelukonsepti, jossa on määritelty rakennuksen hallintoa sekä tilojen yhteiskäyttöä, muutoksia, huoltoa ja oheispalveluiden hankintaa koskevat periaatteet ja toimintamallit. Aurinkokiven palvelukonsepti tarkoittaa yhteisen käsityksen luomista tarjottavista palveluista seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1. Aurinkokivi on luova, yhteisöllinen ja kestävän kehityksen periaatteet huomioiva monipuolinen palveluympäristö.
2. Palvelukeskus käyttää resursseja järkevästi yhteistä hyvinvointia parantaen ja edistää kuntalaisten aktiivisuutta ja osallisuutta.
3. Aurinkokiven palvelukonseptin tavoitteena on, että palvelukeskuksen tiloja käytetään joustavasti ja tehokkaasti eri toimialojen sekä asukkaiden tarpeiden mukaan.

Palvelurakennuksen toiminnot

Aurinkokiven palvelurakennus valmistuu kahdessa vaiheessa. Tilojen pääkäyttäjät tulevat olemaan koulu, päiväkotiki ja äitiys- ja lastenneuvola. Tiloissa tulee toimimaan myös musiikkiopisto ja kuvataidekoulu. Tilat on suunniteltu siten, että niitä olisi helppo käyttää asukas- ja yhdistystoimintaan ja yksityistilaisuuksiin siten, että tilojen käyttöaste olisi korkea. Eri tilojen käyttö on mahdollistettu myös iltaisin ja viikonloppuisin. Suunnitellussa toisessa vaiheessa valmistuu koulutilat yläkouluikäisille lapsille ja aikuisten harrastustoimintaa palvelevia tiloja (mm. asukastupa).

Toimitilapalvelujen hankinta kokonaispalveluna

Aurinkokiven palvelurakennuksen toimitilapalvelujen hankinta tehdään kokonaispalveluhankintana. Siinä käyttäjäpalveluiden hallinnointi ja johtaminen, kiinteistön hoitoon kuuluvat huollot ja korjaukset sekä tilojen hallinnan taloushallinnon, vuokrauksen ja muun muassa kunnossapidon hallintatehtävät hoidetaan kokonaisvastuullisen palveluntuottajan toimesta.

Kohteen palveluiden hankinta tehdään näin kokonaispalveluhankintana, joka sisältää

- manageritoiminnot,
- kiinteistöhoitopalvelut sekä
- käyttäjäpalvelut.

Manageritoiminnot sisältävät muun muassa kiinteistöön ja toimitilapalveluihin liittyviä hallintotehtäviä kuten taloushallinto, vuokraustoiminnot, kunnossapidon ja kiinteistöhoitoon suunnittelu ja johtaminen sekä käyttäjäpalvelujen hallinnointi ja johtaminen. Kiinteistöhoitopalveluihin kuuluu kiinteistön huolto ja korjaukset sekä ulkoalueiden ylläpito ja ympäristöhuolto. Käyttäjäpalveluihin kuuluvat ateria-, puhtaus- sekä aula- ja turvapalvelut. Ateriapalvelun osalta tulee varautua lounas- ja/tai päivällis- sekä kahvilapalveluiden tarjoamiseen kuntalaisille/järjestöille/yhdistyksille/yrityksille. Tämän lisäksi voi olla tarvetta tilaustarjoilujen järjestämiseen erilaisiin tilaisuuksiin. Aurinkokiven keittiö on niin sanottu palvelukeittiö. Aterioiden valmistus voi tapahtua joko Aurinkokiven palvelukeittiössä tai muualla aterioiden valmistuskeittiössä taikka ostamalla ateriakomponentit suoraan teollisuudelta.

Alustavan suunnitelman mukaan palveluntuottajan henkilöstöä tulee olla kiinteistöllä arkisin noin klo 6:00–21:00 välisenä aikana ja viikonloppuisin kaupungin kanssa määriteltyjen aukioloaikojen ja palvelutarpeen mukaisesti. Palveluntuottajan tulee toimittaa aula- ja turvapalveluita Aurinkokiven aukioloaikoina.

Kohteen palveluntuottajaksi haetaan yhtä kokonaisvastuullista toimittajaa, joka tuottaa kaikki hankittavat palvelut itse tai valitsemiensa yhteistyökumppaniensa kanssa yhdessä. Osatarjouksia ei mahdollisessa tarjouskilpailussa hyväksytä. Palveluntuottajalla tai yhdessä kumppaniensa kanssa tulee



olla kokemusta kaikista em. palveluista. Hankinta voidaan toteuttaa myös alihankkijoita käyttäen. Palveluntuottajan on kuitenkin oltava kokonaisvastuullinen toimittaja, joka vastaa alihankkijan työstä kuin omastaan. Palvelun toteuttaminen kokonaan alihankintana ei ole sallittua.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala ja konsernipalvelut ovat valmistelleet asiaa yhteistyössä.

Kaupunginhallitus 24.8.2015 § 43

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hankkia Aurinkokiven palvelukeskuksen kaikki toimitilapalvelut kokonaispalveluna sisältäen kohdetason manageroinnin,
- b) toteuttaa hankinta hankintakeskuksen ja tilakeskuksen yhteistyönä sekä
- c) valtuuttaa kaupunginjohtaja tekemään hankintapäätöksen ja allekirjoittamaan hankintasopimuksen.

Käsittely:

Merkittiin, että tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius ja hankintajohtaja Tiina Ekholm selostivat asiaa kokouksen alussa.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kaupunginhallituksen kokoukseen.

Liitteet:

- Esittelyaineisto
- Kilpailutussuunnitelma
- Aurinkokiven palvelukeskuksen pedagoginen suunnitelma ja palvelukonsepti
- Aurinkokiven toimitilapalvelujen hankinta kokonaispalveluna

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala ja konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tilakeskusjohtaja Pekka Wallenius, puh. 09 8392 2376, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
hankintajohtaja Tiina Ekholm, puh 09 8392 2444, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi