

PIR/1068/5102/2017

**55 § KVR-urakoitsijan valinta, Pirkkala-kampus**

Yla 20.1.2021

Tilapalvelupäällikkö Orjala 20.1.2021

Pirkkala-kampus -hankkeen tarkoituksena on tuoda saman katon alle alueella olemassa olevien Naistenmatkan koulun (0-6 -luokkien koulu) ja Suupanniityn koulun (7-9 - luokkien koulu) opetus ja tilat sekä täydentää niitä varhaiskasvatuksen tiloilla. Lisäksi tiloihin tulee nuorisotiloja sekä kulttuuritila. Rakennukseen sijoitetaan myös kunnan kriisiajan johtokeskus, jonka tulee sijaita VSS-tiloissa.

Kampuksen oppilasmäärät ovat varhaiskasvatuksessa 8 ryhmää, esi- ja alkuopetuksessa noin 200 lasta (3-sarjainen) ja koululaisia 1 000 oppilasta. Henkilöstöä kohteessa on yhteensä noin 200.

Hankkeen tavoitteena on tuottaa tilaajalle helposti huollettava, energiatehokas ja sisäilmaltaan terveellinen kiinteistö tarjouspyyntömateriaalien mukaisesti. Vanhat rakennukset, pois lukien Naistenmatkan koulun C-osa, puretaan.

Hankinta toteutetaan KVR-urakkana, jossa noudatetaan kilpailullista neuvottelumenettelyä. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- tarjoajaehdokkaiden osallistumishakemusten jättäminen 18.1.2021
- tarjoajien luonnossuunnittelu 22.1.2021 – 9.3.2021
- lopullisten tarjousten jättäminen 23.3.2021
- hankintapäätös maaliskuuhuhtikuu 2021
- KVR-urakkasopimus huhti-toukokuu 2021
- rakennuslupasuunnittelu 3/2021–5/2021
- rakennusluvan jättäminen 5/2021
- toteutussuunnittelu 5/2021–4/2022
- koulu/päiväkoti valmis käyttöön 8/2024
- pihat pohjoisosassa valmis 6/2025

Hankinta ylittää EU-kynnysarvon. Tarjouskilpailua koskeva osallistumisilmoitus on julkaistu julkiset hankinnat Hilma-ilmoituskanavassa 19.11.2020, korjausilmoitus 17.12.2020.

Tilaaaja valitsee tarjouskilpailuun osallistumishakemuksensa jättäneistä, soveltuvuutta koskevat vaatimukset täyttävistä ehdokkaista neljä eniten pisteitä saanutta ehdokasta. Jos ehdot täyttäviä ehdokkaita ei löydy 4 kpl, valitaan kaikki kelpoisuusehdot täyttävät ehdokkaat. Hankintailmoituksessa on kuvattu ne vähimmäisvaatimukset, joilla ehdokkaat valitaan neuvotteluvaiheeseen.

Neuvotteluvaiheen aikana tarjoaja kehittää kohteeseen oman suunnitteluratkaisunsa yhdessä Tilaaajan ja Tilaaajan asettamien pääsuunnittelijan ja arkkitehdin (BST Arkkitehdit Oy) kanssa. Tarjoajilla on vapaus suunnitella kohteen tekniset suunnitteluratkaisut parhaaksi katsomallaan tavalla huomioiden viranomaismääräykset, sekä

tarjouspyynnön asettamat reunaehdot, jotka on erityisesti kuvattu tarjouspyynnön asiakirjoissa.

Osallistumishakemusten jättöaika oli 18.1.2021 klo 8.00. Määräaikaan mennessä saatiin 3 kpl osallistumishakemuksia.

Osallistumisilmoituksen antoivat:

1. Skanska Talonrakennus Oy
2. SRV Rakennus Oy
3. YIT Suomi Oy

Hakemukset käsiteltiin 18. - 20.1.2021 välillä. Valintakäsittelyssä tarkastettiin, että osallistujat täyttävät tarjouspyynnön ehdot ja että osallistumishakemuksissa ei ole seikkoja, jotka hankintalain mukaan johtavat tarjoajan poissulkemiseen.

Hylättyjä hakemuksia on yksi kappale, SRV Rakennus Oy. Hylkäämisperuste on henkilöille esitettyjen referenssikohteiden väärä vastaavuus vaadittua hyväksyttyä vastaavuutta kohtaan. Hylkäämiseen johtavat yksityiskohtaiset perusteet on kirjattu päätöksen liitteessä, Pirkkala-kampus, osallistumishakemusten käsittely 20.1.2021.

Vertailussa parhaimmat pisteet saivat;

1. YIT Suomi Oy
2. Skanska Talonrakennus Oy

Yhdyskuntajohtaja Korhosen ehdotus 20.1.2021

Yhdyskuntalautakunta päättää

- 1) valita Pirkkala-kampuksen KVR-urakan kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn
  1. YIT Suomi Oy
  2. Skanska Talonrakennus Oy
- 2) tarkistaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Yhdyskuntalautakunnan päätös 20.1.2021

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

Liitteet

Osallistujaehdokkaiden kelpoisuuden selvittäminen 20.1.2021  
Hyväksytyjen osallistujaehdokkaiden referenssien todentaminen 20.1.2021

Oheismateriaali

Osallistumispyyntö liitteineen 17.11.2020 / 17.12.2020

Yla 21.4.2021

Tilapalvelupäällikkö Orjala 15.4.2021

### Neuvotteluvaihe ja lopullinen tarjouspyyntö

Pirkkala-kampuksen KVR-urakan ensimmäiset neuvottelut toteutettiin Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Suomi Oy:n kanssa tarjoajakohtaisina informaatio- /esittelytilaisuuksina erikseen kummallekin tarjoajalle 22.1.2021. Alustava tarjouspyyntö julkaistiin 25.1.2021.

Neuvotteluvaiheen aikana tarjoajat kehittivät kohteeseen oman suunnitteluratkaisunsa yhteistyössä tilaajan asettaman pää- ja arkkitehtisuunnittelukonsultin kanssa. Tarjoajilla on vapaus suunnitella kohteen tekniset suunnitteluratkaisut parhaaksi katsomallaan tavalla huomioiden viranomaismääräykset, sekä tarjouspyynnön asettamat reunaehdot, jotka on kuvattu tarjouspyynnön liiteasiakirjoissa.

Osapuolina neuvotteluissa olivat urakoitsijan, arkkitehdin, tilaajan ja rakennuttajakonsultin edustajat. Neuvotteluvaiheen aikana käytiin yhteensä kolme neuvottelukierrosta, joiden perusteella saatiin urakoitsijoilta kehitysehdotuksia. Tilaaja antoi niiden perusteella välipalautteet sekä ilmoituksen hyväksyttävistä muutoksista urakoitsijalle. Tilaajan ja kummankin tarjoajan väliset neuvottelut pidettiin seuraavasti:

- Välipalautekokonaisuus 1, vko 6, 12.2.2021
- Välipalautekokonaisuus 2, vko 8, 26.2.2021
- Välipalautekokonaisuus 3, vko 10, 10.3.2021.

Tilaaja toimitti tarjoajille yhteisesti lisätietoja ja tarkennuksia neuvotteluvaiheen aikana tammi-maaliskuussa 2021, sekä vastauksia ”Lisäkysymykset ja Vastaukset” -lomakkeella Cludia-järjestelmän kautta.

Hankkeeseen oli perustettu arviointiryhmä, johon kuului tilaajan, käyttäjän, arkkitehtitoimiston sekä rakennuttajakonsultin edustajat. Tämä ryhmä otti kantaa urakoitsijoiden kehitysehdotuksiin ja kokoontui useita kertoja neuvotteluiden aikana.

Neuvotteluissa läpikäytyjen muutosehdotusten perusteella muokattiin lopullinen tarjouspyyntö, jossa esitettiin suunnitteluratkaisuille asetetut lopulliset vaatimukset ja niitä koskevat laatuvertailuperusteet. Tarjouksia arvioidaan lopullisen tarjouspyynnön mukaisesti. Lopullisen tarjouspyynnön sisältämät urakkatarjouslomake ja sen liitteet 1-9 ovat tämän päätöksen oheismateriaalina.

### Tarjousten käsittely ja valintaperusteet

Tarjouksen tuli sisältää erikseen laatuosa sekä hintaosa ja se tuli palauttaa Cludia-järjestelmän kautta 14.4.2021. klo 16.00 mennessä. Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena käytetään hinta-laatusuhdetta siten, että hinnan painoarvo on 80 % ja laadun painoarvo on 20 %.

Määräaikaan mennessä saatiin yksi tarjous. Tehdyssä tarkastuksessa todettiin, että YIT Suomi Oy:n tekemä tarjous on tarjouspyynnön mukainen, eikä

poissulkemisperusteita ole. Tarjoushinta on 43 490 000 € +alv, mikä alittaa kohteelle asetetun kattohinnan (43 650 000 € +alv). Tarjousvertailu liitteenä.

Urakkahinnan lisäksi urakoitsijalla on mahdollisuus saada kannustepalkkio 0-3 % (0-1 309 500 € +alv) urakkahinnasta. Kannustepalkkion lopulliset ehdot ja vaatimukset sovitaan yhteisesti neuvotteluiden aikana.

Selonottokokous osapuolien välillä pidetään 20.4.2021.

Yhdyskuntajohtaja Korhosen ehdotus 15.4.2021

Yhdyskuntalautakunta päättää valita Pirkkala-kampuksen KVR-urakoitsijaksi

- 1) YIT Suomi Oy:n
- 2) ja todeta, että sopimussuhde syntyy vasta sopimuksen allekirjoituksilla.

Yhdyskuntalautakunnan päätös 21.4.2021

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

Liitteet

Tarjousvertailu 15.4.2021

Oheismateriaali

Tarjouspyyntö 22.3.2021 liitteineen

Lisätiedot

tilapalvelupäällikkö Timo Orjala, puh. 0400 469 776  
etunimi.sukunimi@pirkkala.fi