

Sääksjärven koulukeskuksen laajennus, KVR-urakoitsijan valinta - vastaus Skanska Talonrakennus Oy:n hankintaohjeeseen

Yhdyskuntalautakunta 13.12.2022 § 201
685/00.01.05/2021

Yhdyskuntalautakunta 12.5.2022 § 71

Sääksjärven koulukeskuksen laajennushanke toteutetaan KVR-urakkamuodolla (kokonaisvastuurakentaminen), missä urakoitsija huolehtii ja koordinoi koko rakennuskankkeen toteuttamista suunnittelusta koulukeskuksen laajennuksen valmistumiseen ja luovutukseen asti. Tilaaja (Lempäälän kunta) hankkii erikseen tarvittavat valvojat ja konsultit.

KVR-urakoitsijan kilpailutus toteutetaan kilpailullisena neuvottelumenettelynä, mikä on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa tilaaja on pyytänyt osallistumisilmoittautumiset KVR-urakkakilpailuun Cludia-kilpailutus -portaalin kautta. Osallistumisilmoitus on julkaistu julkisten hankintojen ilmoituskanava Hilmassa 4.4.2022 EU-kynnysarvon edellyttämien hankintaohjeiden mukaisesti. Hankintaa koskevien lisätietokysymysten määräaika oli 19.4.2022, määräaikaan mennessä tulleisiin kysymyksiin vastattiin yhteisesti tarjouspyynnön mukaisesti 22.4.2022. Osallistumishakemusten jättöpäivä on 9.5.2022.

Osallistuakseen KVR-urakkakilpailuun urakoitsijan tulee täyttää yritykselle ja hankkeeseen nimettäville henkilöille asetetut vähimmäisvaatimukset. Lisäksi ilmoittautumiseen kuuluu osio, jossa hankkeeseen esitetyn henkilöstön referenssit pisteytetään tarjouspyynnössä annettujen kriteerien mukaisesti, maksimipistemäärän ollessa 20.

Vähimmäisvaatimukset täyttäneistä osallistumishakemuksen jättäneistä urakoitsijoista valitaan pisteytyksen perusteella 3-5 urakoitsijaa jatkoon, joiden kanssa jatketaan tarjousprosessia. Lopulliset urakkatarjoukset, jotka sisältävät hinnan ja alustavat luonnokset, yritykset jättävät lokakuun alussa 2022. Urakoitsijaksi valitaan hintalaatusuhteeltaan eniten pisteitä saanut urakoitsija. Lopullinen urakoitsijavalinta on tavoitteena tehdä marraskuun 2022 yhdyskuntalautakunnassa.

Päätösehdotus KVR-urakkakilpailuun valittavista urakoitsijoista sekä osallistumishakemukset ja pisteytykset esitellään kokouksessa.

Lisätietoja: Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö p. 050 3839 764

Yhdyskuntalautakunnan päätös 12.5.2021 § 71

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Päätösehdotus

Yhdyskuntajohtaja antoi kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:

Tarjouspyynnön määräaikaan 9.5.2022 klo 8.00 mennessä KVR-urakkakilpailuun ilmoittautui kuusi rakennusliikettä, jotka ovat NCC Suomi Oy, Peab Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Skanska Talonrakennus Oy, SRV Rakennus Oy ja YIT Suomi Oy.

Osallistumishakemusten vertailun perusteella kaikki kuusi tarjousta täyttivät tarjouspyynnön vähimmäisehdot. Lisäpisteytyksen perusteella kaksi vähiten pisteitä saanutta tarjousta saivat saman verran pisteitä, jolloin pisteytyksen perusteella ei tapahdu karsintaa.

Yhdyskuntalautakunta päättää valita Sääksjärven koulukeskuksen laajennuksen KVR-urakan osallistumishakemuksista neuvotteluvaiheeseen kaikki kuusi ilmoittautumishakemuksen jättänyttä urakoitsijaa; NCC Suomi Oy, Peab Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Skanska Talonrakennus Oy, SRV Rakennus Oy ja YIT Suomi Oy.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lautakunnan jäsen Tapio Kuisma poistui kokouksesta esteellisenä pykälän käsittelyn ajaksi ajassa 17.46-17.53 (osallisuusjääviys).

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn jälkeen ajassa 17.54.

Otteet

osallistumishakemuksen jättäneet rakennusliikkeet

Tiedoksi

rakennuttajainsinööri Henri Luhtamaa, Sääksjärven koulun rehtorit, opetuspäällikkö, sivistysjohtaja, sivistyslautakunta

Yhdyskuntalautakunta 16.11.2022 § 155

Sääksjärven koulukeskuksen laajennuksen KVR-urakan neuvotteluvaiheeseen valituille urakoitsijoille; NCC Suomi Oy, Peab Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Skanska Talonrakennus Oy, SRV Rakennus Oy ja YIT Suomi Oy, toimitettiin 10.6.2022 KVR-urakan tarjouspyyntö. Tarjouspyyntö liitteineen toimitettiin Cludia-kilpailutusjärjestelmän kautta.

Neuvotteluvaiheessa tarjoajille pidettiin kesäkuussa viikolla 24 2022 ns. KickOff-tilaisuudet hankkeen läpikäymiseksi. Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää laskenta-aikana lisäkysymyksiä hankkeeseen liittyen, joihin vastattiin yhteisesti Cludia-kilpailutusportaalin kautta. Lisäkirjeitä toimitettiin laskenta-aikana viisi. Lisäksi tarjoajien kanssa pidettiin neuvottelumenettelyyn kuuluvat suunnitelmien väliesittelytilaisuudet.

Tarjoukset suunnitelmiseen ja lisädokumentteineen tuli jättää viimeistään 10.10.2022 klo 12.00 mennessä, mutta tarjouksen jättöaikaa siirrettiin lopulta 21.10.2022 klo 12.00 asti tulleiden lisäkysymysten perusteella, lisäkirjeen 4 yhteydessä.

Tarjouksen valintaperusteena oli hinta-laatusuhteeltaan edullisin tarjous, missä hinnan painoarvo oli 45 pistettä ja laadun 55 pistettä. Pisteytystaulukko ja -perusteet oli tarjouspyynnön liitteenä, joten se ohjasi tarjoussuunnittelua. Laaturasteiden enimmäismäärä 55 pistettä koostui 11:stä osa-alueesta, (1. turvallisuus, 2. piha-alueet, 3. sisäänkäynnit, käytävät ja aulat, 4. oppimistilat, 5. ruokasali, 6. liikuntasali, 7. arkkitehtuuri, 8. suunnitelmaehdotuksen tekninen arviointi, 9. energiatehokkuus, 10. ympäristö ja 11. talotekniset järjestelmät / huollettavuus) joista kustakin oli mahdollisuus saada maksimissaan viisi pistettä. Myös tarjoukset pisteyttävä arvosteluraati oli esitetty tarjouspyynnössä.

Tarjousten käsittely toteutettiin ns. kahden kuoren periaatteella, tarjoajat jättivät tarjoushinnan tarjouslomakkeella erilliseen sähköiseen tarjousosoitteeseen, kuin laatupisteytettävät suunnitelmat ja täydentävät dokumentit. Suunnitelmat ja täydentävät dokumentit osion tarjousmateriaali avattiin 24.10.2022 klo 8:15. Tarjousten laadullinen pisteytys toteutettiin 24.-25.10.2022. Pisteytyksessä oli osa-alueittain mukana opetuspäällikkö, Sääksjärven koulun rehtorit, ruokapalveluiden, kiinteistöhuollon, kaavoituksen, liikuntapalveluiden, tilat ja rakennuttaminen edustajat sekä rakennuttajakonsultti. Hintatarjouslomakkeet avattiin laatupisteytyksen jälkeen 25.10.2022 klo 16:21.

Suurimman yhteenlasketun pistemäärän 88,29 sai Peab Oy. Urakkatarjous on vertailuhinnaltaan 14.831 600 euroa, mistä laajennuksen osuus on 14.551 600 euroa. Tarjouksen vertailuhinta sisältää laajennuksen lisäksi myös nykyisen koulun rakennusautomaation ja lämmönjaon uusinnan 280 000 euroa. Laajennuksen osuus yhdessä tilaajan erillishankintojen kanssa ylittää hankkeen käynnistyspäätöksen yhteydessä esitetyn kustannusarvion 14.070 000 euroa. Urakoitsijan kanssa on käyty tarjouksen selonottoneuvottelu 31.10.2022, missä urakoitsija on sitoutunut kehittämään suunnitelmia kustannussäästöjen löytämiseksi. Lisäksi tilaaja sitoutuu karsimaan kustannuksia erillishankinnoistaan. Nykyisen koulun rakennusautomaation ja lämmönjaon uusinta toteutetaan peruskorjausinvestointeihin varatusta määrärahasta. Hinnat arvonlisäverottomia.

Tarjouksen mukana tulleet ja pisteytetyt suunnitelmat hyväksytään kokouksessa. Urakoitsijan valintapäätöksen jälkeen käynnistyy kehitysvaihe, missä suunnitelmia kehitetään yhdessä tilaajan edustajien ja käyttäjien kanssa.

Toimivalta:

1. Lempäälän kunnan hallintosäännön II OSA 8 luvun 2 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen hyväksymään 150 000 euroa ylittävät urakat
2. Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 7 §:n kohdan 9 mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen hyväksymään rakennussuunnitelmat, joissa kustannusarvio ylittää 150 000 euroa.

Lisätietoja: Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö p. 050 3839 764

Yhdyskuntalautakunnan päätös 16.11.2022 § 155

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja

Yhdyskuntalautakunta päättää, että

1. Valitaan Sääksjärven koulukeskuksen laajennushankkeen KVR-urakoitsijaksi Peab Oy
2. Hyväksytään tarjousvaiheen yleissuunnitelmat

Lisäksi yhdyskuntalautakunta päättää tarkistaa pykälän kokouksessa.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja saapui kokoukseen klo 17.00 ja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan.

Otteet	Tarjouksen jättäneet urakoitsijat
Tiedoksi	Sivistysjohtaja, opetuspäällikkö, Sääksjärven koulun rehtorit, sivistyslautakunta, kaavoituspäällikkö, talousjohtaja, taloushallinto

Yhdyskuntalautakunta 13.12.2022

Skanska Talonrakennus Oy on jättänyt hankintaoikaisuvaatimuksen yhdyskuntalautakunnan päätökseen 16.11.2022 § 155 koskien Sääksjärven koulukeskuksen laajennuksen KVR-urakoitsijan valintaa. Skanska on sijoittunut hankintapäätöksen mukaisesti toiselle sijalle.

Hankintapäätös urakoitsijavalinnasta on toimitettu asianosaisille tiedoksi 17.11.2022, hankintapäätöksen liitteenä olleen valitusosoituksen mukaisesti hankintapäätöksestä oli mahdollista tehdä hankintaoikaisu 14:n päivän kuluessa tiedoksisaannista, eli 1.12.2022 mennessä. Skanska Talonrakennus Oy jätti hankintaoikaisuvaatimuksen sähköpostitse 1.12.2022 hankintayksikölle. Skanska Talonrakennus Oy jätti hankintapäätöksestä myös valituksen markkinaoikeudelle. Vastine markkinaoikeudelle käsitellään erillisellä päätöksellä.

Skanska Talonrakennus Oy pyytää hankintayksikköä tekemään hankintaoikaisun markkinaoikeusvalituksessaan (päätöksen liitteenä) esittämiensä virheiden korjaamiseksi. Skanska esittää oikaisuvaatimuksessaan, että heidän esittämiensä virheiden korjaamisella heidät tulisi valita KVR-urakoitsijaksi.

Hankintayksikkö on käynyt Skanskan Talonrakennus Oy:n vaateet läpi ja on todennut, että hankintaoikaisun tekemiseen ei ole perusteita. Hankintayksikkö pitäytyy alkuperäisessä hankintapäätöksessään, tarkemmat perustelut päätöksen liitteenä, mikä toimitetaan kokoukseen mennessä.

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön II OSA 8 luvun 2 §:n mukaan yhdyskuntalautakunta on toimivaltainen hyväksymään 150 000 euroa ylittävät urakat.

Lisätietoja: Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö p. 050 3839 764 ?

Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja
Päätösehdotus	

Päätösehdotus

perusteluineen annetaan kokouksessa.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä Tiia Levonmaa teki seuraavan päätösehdotuksen:

Yhdyskuntalautakunta päättää hylätä Skanska Talonrakennus Oy:n hankinta- ja kunnossapitovaatimuksen päätöksen liitteenä olevin perusteluin.

Päätös

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi kokouksessa annetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että pykälä tarkistettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja oli asiantuntijana läsnä pykälän käsittelyn ajan ja poistui kokouksesta klo 20.29.

Otteet

Skanska Talonrakennus Oy

Tiedoksi

Sivistysjohtaja, opetuspäällikkö, Sääksjärven koulun rehtorit, sivistyslautakunta, kaavoituspäällikkö, talousjohtaja, taloushallinto, markkinaoikeus