

Hiltulanlahden alakoulun ja päiväkodin rakentaminen elinkaarimallilla, toteutuksen käynnistäminen ja siihen liittyvät sopimus- ja omistusjärjestelyt**Toimitilajohtaja Hannu Väänänen
Tilakeskuksen toimitilajohtaminen**

Kaupunginhallitus hyväksyi 6.2.2017 § 51 Hiltulanlahden alakoulu-päiväkoti -hankkeen hankesuunnittelutyöryhmän esityksen kolmesarjaisen alakoulun, esiopetuksen ja päiväkodin toteuttamiseksi hankesuunnitelmassa esitetyn tilaohjelman laajuisena uudisrakennuksena kahdessa vaiheessa (1.vaihe ja 2.vaihe) sille varatulle tontille. Hankesuunnitelma on pohjana hankkeen toteutussuunnittelulle.

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 27.3.2017 § 28 toteuttaa Hiltulanlahden alakoulu ja päiväkotitoimen hankkeen kaupunginhallituksessa 6.2.2017 hyväksytyn hankesuunnitelman sisältöisenä. Hankkeen toteutusmalli päätetään kaupunginvaltuustossa, kun on tehty kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu riskianalyysin ja vertailulaskelman perusteella.

Kuopion Tilakeskus on pyytänyt 30.3.2017 päivätyllä hankintailmoituksella osallistumishakemuksia Hiltulanlahden alakoulun ja päiväkodin toteuttamiseksi elinkaarihankkeena. Hankintamenettelynä on ollut kilpailullinen neuvottelumenettely, jossa osallistumishakemukset tuli jättää viimeistään 2.5.2017 klo 12.00. Määräaikaan mennessä saapui kaksi osallistumishakemusta. Osallistumishakemukset jätti Lemminkäinen Talo Oy ja yhteenliittymä YIT Rakennus Oy/ Caverion Suomi Oy.

Molemmat osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat valittiin tarjoajiksi ja heille toimitettiin alustava tarjouspyyntö 9.5.2017. Ensimmäiset neuvottelut tarjoajien kanssa käytiin 23.5.2017. Kilpailullinen neuvottelumenettely jatkui tarjoajien kanssa ja heille toimitettiin lopullinen tarjouspyyntö liiteaineistoinen 11.9.2017. Hankekokonaisuuden neuvotteluvaihe päättyi 28.9.2017. Lopulliset tarjoukset tuli jättää 16.10.2017 klo 12.00 mennessä. Tarjouksen jättivät Lemminkäinen Talo Oy ja yhteenliittymä YIT Rakennus Oy/ Caverion Suomi Oy.

Tarjouspyynnössä oli asetettu hankinnalle vähimmäisvaatimuksia, jotka koskivat muun muassa

- teknisiä vaatimuksia
- toiminnallisia vaatimuksia
- energiatehokkuutta
- suunnitteluryhmän pätevyyttä ja kokemusta
- kunnossapidon PTS-suunnitelman sisältöä
- suunnittelun ja rakentamisen projektisuunnitelman sisältöä
- ylläpidon ja palveluiden projektisuunnitelman sisältöä

Molempien tarjoajien tarjoukset täyttivät tarjouspyynnön vähimmäisvaatimukset ja olivat muutoinkin tarjouspyynnön mukaisia.

06.11.2017

Palveluntuottajan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa arvioidaan hinta-laatusuhdetta. Hinta-laatusuhteen arvioinnissa laatu saa painoarvon 30 % ja hinta painoarvon 70 %.

Laatuarvioinnin on suorittanut 14 henkilön muodostama arviointiryhmä. Laatuarviointi on toteutettu perustuen tarjouspyyntöaineistossa ilmoitettuihin laatuvertailuperusteisiin.

Laatupisteiden maksimimäärä on 100 pistettä. Laatuarvioinnissa käytetyt vertailuperusteet on kuvattu yksityiskohtaisesti liitteessä 1.

Laadun vertailuperusteiden pääkohdat ovat

Suunnitteluratkaisu	Painoarvo
	60
Toiminnallisuus	(40)
- sisätilat	[30]
- piha- ja ulkoalueet	[10]
Arkkitehtoniset ratkaisut	(10)
Muuntojoustavuus ja akustiset ratkaisut	(10)
Toteuttamisen arviointi	30
Suunnittelun ja rakentamisen toteutus	(10)
Ylläpidon ja palveluiden toteutus	(10)
PTS-investointisuunnitelma	(10)
Vastaavien henkilöiden kokemus	10
Yhteensä	100

Tarjousten laatuosiot avattiin 16.10.2017 klo 13.00. Hintatarjoukset annettiin erillisissä kirjekuorissa ja ne avattiin Kuopion Tilakeskuksella järjestetyssä kokouksessa 19.10.2017 vasta, kun vähimmäisvaatimusten tarkastus ja laatuvertailu oli suoritettu sekä oman toteutuksen vertailulaskelma laadittu.

Hinnan arviointiperusteena käytetään tarjoushinnan nykyarvoa, joka on laskettu tarjoajan hintalomakkeelle syöttämien seuraavien tietojen perusteella:

- urakkahinta
- kiinteistö- ja siivouspalvelujen hinnat 20 vuoden mittaisella palvelujaksolla
- tarjotun kulutusmäärän perusteella arvioidut energiakustannukset 20 vuoden mittaisella palvelujaksolla
- PTS -investointien hinnat 20 vuoden palvelujaksolla

Hintavertailussa käytetty tarjoushinnan nykyarvo laskettiin seuraavalla kaavalla:

$$NPV(\text{tarjous}) = NPV_1 + NPV_2$$

missä:

- NPV_1 = Kohteen (1.vaihe) tarjoushinnan nykyarvo = $KH_1 + PH_1 + PTSH_1$
 NPV_2 = Kohteen (2.vaihe) tarjoushinnan nykyarvo = $KH_2 + PH_2 + PTSH_2$
 KH_1 = Kohteen (1.vaihe) tarjottu rakennusurakan kokonaishinnan nykyarvo
 KH_2 = Kohteen (2.vaihe) tarjottu rakennusurakan kokonaishinnan nykyarvo
 PH_1 = Kohteen (1.vaihe) vuosittaisten kiinteistö- ja siivouspalveluiden ja energiakustannusten nykyarvo, energiakustannukset painotettuna kertoimella 1,5
 PH_2 = Kohteen (2.vaihe) vuosittaisten kiinteistö- ja siivouspalveluiden ja energiakustannusten nykyarvo, energiakustannukset painotettuna kertoimella 1,5
 $PTSH_1$ = Kohteen (1.vaihe) vuosittaisten PTS-investointien nykyarvo, painotettuna kertoimella 1,15
 $PTSH_2$ = Kohteen (2.vaihe) vuosittaisten PTS-investointien nykyarvo, painotettuna kertoimella 1,15

Tarjousten lopulliset kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaiset vertailuhinnat laskettiin seuraavalla kaavalla:

$$H = NPV(\text{tarjous}) \times \left[1 - \left(\frac{L}{M} \times 0,3 \right) \right]$$

missä:

H = Tarjouksen vertailuhinta

$NPV(\text{tarjous})$ =

Tarjoushinnan nykyarvo ($NPV_1 + NPV_2$)

L = Tarjouksen laatupisteet

M = Laatupisteiden maksimimäärä

0,3 = Laadun painoarvo

Tarjousten hinta- ja laatuvertailu eli kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu on liitteessä 2. Liitteen 2 ylemmässä taulukossa on tarjouksen vertailuhinta, joka on laskettu tarjouksen pisteytystä varten. Liitteen 2 alemmassa taulukossa tarjoushinnat on esitetty vuoden 2017 hintatasossa. Tarjousten laatuvertailun perustelut ovat liitteessä 2.1. Liitteet ovat ennen kaupunginval-

06.11.2017

tuuston päätöksen tekemistä ei-julkista tietoa (laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 6§ ja 7§), joten luottamushenkilön ei tule antaa siitä tietoa muille. Päätöksen tekemisen jälkeen pisteytys on julkinen asianosaisille eli tarjoajille. Kokonaan julkiseksi asiakirja tulee, kun urakkasopimus on allekirjoitettu.

Saatujen tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden ja oman toteutuksen vaihtoehdon arvioimiseksi, hankkeesta on laadittu vertailulaskelma ja riskiarvio, jossa on verrattu Kuopion kaupungin oman hankkeen arvioituja kustannuksia ja riskejä elinkaarihankkeeseen. Vertailulaskelma ja riskiarvio ovat liitteissä 3 ja 3.1. Liite 3 sisältää salassa pidettävää tietoa, koska siihen liittyy Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:n liikesalaisuuksia. Vertailulaskelmas- ta havaitaan, että elinkaarihanke on investointi- ja käyttökustannuksiltaan se- kä hankkeen riskien odotusarvoiset kustannukset huomioiden Kuopion kau- pungin kannalta kokonaistaloudellisesti oman toteutuksen vaihtoehtoa edulli- sempi ratkaisu.

Sopimus, rahoitus- ja omistusjärjestelyt

Kuopion ensimmäisen elinkaarihankkeen toteutusta varten perustettiin vuonna 2009 Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilat -niminen yhtiö, jonka 100 % omistajana on Kuopion kaupunki. Yhtiö on rahoittanut hankkeen kaupungin takaamalla lainoilla.

Hiltulanlahden alakoulu ja päiväkotihanketta on valmisteltu niin, että uusi kohde rahoitetaan samaa periaatetta noudattaen ja perustetaan jo olemassa olevan kiinteistöyhtiön taseeseen. Kiinteistöyhtiön puolella tämä edellyttää toimenpiteinä mm. yhtiöjärjestyksen muutoksen ja lainoituksen, johon liittyy kaupungin takausvastuut sekä maanvuokrasopimusten laadinnan kaupungin kanssa. Kiinteistöyhtiössä vaadittavien toimenpiteiden toteuttamisessa edet- tään hallituksen sekä yhtiökokouksen päätöksin virkamiestyönä.

Kiinteistöyhtiö vastaa hankkeiden rahoituksesta ja Kuopion kaupunki myön- tää kiinteistöyhtiölle kaupungin omavalkaisen takauksen hankkeen investoin- nin toteuttamista otettavaan lainaan enintään 18,5 miljoonan euron (alv 0 %) 1. ja 2. vaiheiden yhteismäärälle ja enintään 25 vuoden laina-ajalle rahoituk- sen viimeisen erän nostamisesta lukien laskettuna.

Kohde valmistuu heinäkuussa 2019 tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Aikataulussa pysyminen edellyttää, että sopimusneuvottelut aloitetaan välit- tömästi. Neuvotteluissa ei enää muuteta sopimusehtoja, vaan tehdään pieniä täsmennyksiä ja tarkennuksia sekä muokataan ja kootaan yhteen sopimuksen laaja liiteaineisto. Tämä sopimusvalmistelu tehdään virkamiestyönä.

Kuopion Tilakeskuksen rakennuttajapäällikkö Veli-Matti Paananen ja Rahoit- tuksen neuvontapalvelut Inspira Oy:n johtaja Riku Tolvanen sekä analytikko Pekka Neva selostavat asiaa kokouksessa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarviointi on kaupunginvaltuuston kokouspöytäkirjan 27.3.2017 § 28 liitteenä.

06.11.2017

Esitys

Esitän kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, että

- Hiltulanlahden alakoulun ja päiväkodin toteutus elinkaarihankkeena käynnistetään välittömästi.
- Hiltulanlahden alakoulun ja päiväkodin rakennus toteutetaan Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen omistukseen. Kiinteistöyhtiö vastaa hankkeiden rahoituksesta ja Kuopion kaupunki myöntää kiinteistöyhtiölle kaupungin omavelkaisen takauksen hankkeen investoinnin toteuttamista otettavaan lainaan enintään 18,5 miljoonan euron (alv 0 %) 1. ja 2. vaiheiden yhteismäärälle ja enintään 25 vuoden laina-ajalle rahoituksen viimeisen erän nostamisesta lukien laskettuna.
- Kaupunginhallitus valtuutetaan päättämään annettavien omavelkaisten takausten tarkemmista ehdoista sekä perittävän takausprovision määrästä Kiinteistö Oy Kuopion Koulutilojen suorittaman kohteiden rahoittamista koskevan kilpailutuksen jälkeen.
- Palveluntuottajaksi hankkeeseen valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Lemminkäinen Talo Oy.
- Sopimusaineisto kootaan ja valmistellaan sopijapuolten allekirjoitettavaksi virkamiestyönä. Sopimusaineistoon voidaan tehdä teknisluontoisia täsmennyksiä kansliatoimenpitein.

Liitteet

- 10 1448/2017 Liite 1 Tarjousten laatuvertailuperusteet (jaetaan kokoukseen osallistuville)
- 11 1448/2017 Liite 2 Tarjouksen hinta- ja laatuvertailu (jaetaan kokoukseen osallistuville)
- 12 1448/2017 Liite 2.1 Tarjousten laatupisteet ja pisteytyksen perustelut (jaetaan kokoukseen osallistuville)
- 13 1448/2017 Liite 3.2a Rakennuskustannusarvio (1.vaihe) jaetaan kokoukseen osallistuville
- 14 1448/2017 Liite 3.2b Rakennuskustannusarvio (2.vaihe) jaetaan kokoukseen osallistuville
- 15 1448/2017 Liite 3.3 Ylläpitopalveluiden kustannusarvio (jaetaan kokoukseen osallistuville)
- 16 1448/2017 Liite 3.4 PTS-investointien kustannusarvio (jaetaan kokoukseen osallistuville)
- 17 1448/2017 Liite 3 LUOTTAMUKSELLINEN Verrokkilaskelma (jaetaan vain kokoukseen osallistuville)
- 18 1448/2017 Liite 3 1 SALASSA PIDETTÄVÄ Riskianalyysitaulukko Hiltulanlahti (Julkl 24.1.§ 20, jaetaan kh:n kokoukseen osallistuville)

Valmistelija

Hilkka Laakso
Veli-Matti Paananen

puh. +358 44 718 5149
puh. +358 44 718 5621

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle toimitilajohtajan esityksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Merkittiin, että Inspira Oy:stä johtaja Riku Tolvanen ja analyytikko Pekka Neva sekä kaupungin rakennuttaja Hilkka Laakso, rakennuttajapäällikkö Veli-Matti Paananen, toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja kaupunginarkkitehti Liisa Kaksonen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Tolvanen, Neva, Laakso, Paananen, Väänänen ja Kaksonen poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

