

Villa Bredan palvelukeskus, urakkakilpailutus

232/10.03.02/2015

YLK 02.06.2015 § 65

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tommi Metsälä, puh. 09 5056 212
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Hankkeen lähtökohtana on kaupunginvaltuuston 21.3.2011 hyväksymä Kauniaisten ikääntymispoliittinen strategia vuosille 2011 – 2016 sekä siinä tehdyt linjaukset ikäihmisten asumiseen ja hoitoympäristöihin vuosille 2011 - 2030.

Kaupunginhallitus on päätöksessään 23.10.2012 (§ 273) hyväksynyt Villa Bredan alueen hankkeiden valmistelun käynnistämisen. Hankkeen valmistelua on tämän jälkeen jatkettu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymien (§ 4) rakennusinvestointihankkeen toteutusohjeiden mukaisesti tekemällä hankesuunnitelma ja kaupunginvaltuuston 10.6.2013 (§ 54) tekemän investointipäätöksen jälkeen aloitettiin hankkeen suunnittelun valmistelu. Hankesuunnitteluvaiheessa Villa Bredan alueen hankkeet, palvelukeskus ja kerrostalot eriytettiin omiksi hankkeikseen ja molempien valmistelua jatkettiin rinnakkain.

Palvelukeskushankkeen suunnittelua ohjaamaan kaupunginhallitus nimesi rakennusinvestointihankkeen toteutusohjeiden mukaisen suunnittelutoimikunnan, joka käyttää päätöksenteossa yhdyskuntalautakunnan toimivaltaa ja jonka jäseniksi valittiin Finn Berg, Lauri Ant-Wuorinen, Veronica Rehn-Kivi, Anna Lena Karlsson-Finne ja Pertti Eklund. Lisäksi suunnittelu-toimikuntaan nimettiin käyttäjätoimialan eli sosiaali- ja terveystoimen edustajiksi sosiaali- ja terveystoimen johtaja, vanhushuoltopäällikkö ja käyttäjää edustava projektipäällikkö sekä hankkeen tilaajaorganisaation eli yhdyskuntatoimen edustajiksi yhdyskuntatoimen johtaja ja rakennuttajapäällikkö.

Hankkeen valmistelua jatkettiin teettämällä kaupunginvaltuuston hyväksymään hankesuunnitelmaan pohjautuvia alustavia suunnitelmia vaihtoehtoisista ratkaisuista, joista suunnittelutoimikunta on 28.10.2014 valitsi ja hyväksyi ehdotuksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnittelua on jatkettu teettämällä luonnossuunnitelmat, jotka kaupunginvaltuusto on 16.3.2015 hyväksynyt (§ 15).

Hankkeen toteutussuunnittelua sekä rakennuslupa-asiakirjojen valmistelua on jatkettu kaupunginvaltuuston hyväksymien luonnossuunnitelmien pohjalta. Hankkeen toteutuksen valmistelu on edennyt suunnittelun osalta vaiheeseen, jossa rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu rakennusvalvontaan rakennuslupakäsittelyyn ja toteutussuunnitelmien osalta valmiutta urakkalaskentaan valmistellaan kuluvaan vuoden elokuun lopulle.

Kaupunginhallituksen nimeämä suunnittelutoimikunta on kokouksessaan

20.5.2015 todennut hankkeen toteutussuunnitelmiin ja niiden pohjalta tehtävään kustannusarvioon liittyvän päätöksenteon kuuluvan omaan toimivaltaansa, mutta urakkakilpailutuksen tuloksena tehtävän urakoitsijavalinnan kuuluvan yhdyskuntalautakunnalle. Johtuen hankkeen koosta ja merkityksestä Kauniaisten kaupungille, on myös katsottu aiheelliseksi viedä yhdyskuntalautakunnalle hyväksyttäväksi esitykset hankkeen urakkakilpailutukseen käytettävästä hankintamenettelystä ja toteutukseen käytettävästä urakkamuodosta.

Vaihtoehtoiset urakkamuodot

Hankkeen valmisteluun valittu menettely, jossa tilaaja (kaupunki) teettää suunnittelutoimikunnan ohjauksessa urakkakilpailutukseen ja toteutukseen käytettävät suunnitelmat valmiiksi ennen urakkakilpailutusta, jättää käytännössä kaksi eri vaihtoehtoa toteutusmuodoksi – kokonaisurakka tai jaettu urakka.

Alla erittely kyseisten urakkamuotojen eroista ja soveltuvuudesta kyseiseen hankkeeseen:

KOKONAISURAKKA

Kokonaisurakka on urakkamuoto, jossa yksi urakoitsija vastaa pääurakoitsijana koko hankkeen työsuorituksesta tilaajalle. Saamaansa rahallista vastiketta vastaan urakoitsija luovuttaa lopputuotteen tilaajalle sopimusasiakirjojen laatutason edellyttämässä muodossa asiakirjojen edellyttämällä tavalla. Hankkeen rakennussuunnittelun tilaaja on etukäteen teettänyt erillisellä toimeksiannolla.

Vastuunjako:

- Vastuujaoiltaan selväpiirteinen urakkamuoto
- Urakoitsijalla on kokonaisvastuu hankkeen toteutuksesta edeltävää rakennussuunnittelua lukuun ottamatta takuuajan loppuun asti eli tällöin jaettujen urakoiden yhteensovittamisvastuuta ei tilaajalla ole
- Urakoitsijalla on päätoteuttajavastuu
- Tilaaja vastaa sitovana antamistaan lähtötiedoista ja laatuvaatimuksista

Riskien jako:

- Tilaajalla on vastuu laadittamasta suunnitelmista
- Kustannus- ja aikatauluriski on urakoitsijalla
- Tilaajan riskejä ovat lisäksi lähtötietojen pitävyys sekä kilpailun toimivuus
- Kustannusmuutoksista aiheutuva riski voidaan pienentää yli vuoden pituisissa urakoissa indeksisidonnaisuudella

Kilpailutekijät:

- Urakoitsija kilpailee urakkatarjoushinnallaan eli toteutuksen tehokkuudellaan urakkakokonaisuudesta työmenetelmin ja -järjestelyin,

- mutta ei tuotteiden teknisillä ratkaisuilla
- Urakoitsijalta vaaditaan kokonaisuuden hallintaa ja yhteensovituskykyä

Maksuperuste:

- Ensisijainen maksuperuste on kokonaishinta, kun kokonaishinnan määrittely on mahdollista ja kun kustannusriski halutaan luovuttaa urakoitsijalle
- Pelkät yksikköhinnat kokonaisuudessaan maksuperusteena on mahdollinen, mutta ei suositeltava (varsinkaan tämän kokoluokan hankkeessa)
- Kokonaishinnan sekä muutos- ja lisätöiden kautta yksikköhinnan soveltaminen yhdistelmänä on usein todennäköinen (yksikköhintaa tulee käyttää maksuperusteena työlajeissa, jotka ovat alttiita määräämuutoksille)

Soveltuvuus:

- Soveltuu sekä pieniin että suuriin hankkeisiin, kun kokonaisuus on määriteltävissä
- Kokonaisurakkaa ei voi käyttää, jos urakan laajuuden määrittely on vaikeaa, massatietoja ei ole riittävästi tai jos suunnitelmat ovat puutteelliset

Edut ja haitat:

- + Tilaaja välttyy useiden urakkasopimusten tekemiseltä ja töiden yhteensovittamiselta sekä hankalilta vastuutilanteilta silloin, kun eri urakoitsijoiden työt eivät etene suunnitellulla tavalla
- Vaatii tilaajalta erillisen rakennussuunnitelman hankinnan
- Jos tilaaja epäonnistuu urakan laajuuden määrittelyssä tai suunnitelmat ovat puutteelliset, voivat urakan muutos- ja lisätyöt aiheuttaa ongelmia

JAETTU URAKKA

Jaetussa urakassa tilaaja tekee valitsemiensa urakoitsijoiden kanssa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvista erillisistä osista eri urakkasopimukset. Osat voidaan muodostaa työlajien tai sijainnin perusteella. Yhtä urakoitsijoista kutsutaan yleensä pääurakoitsijaksi ja muita sivu-urakoitsijoiksi tai alistetuiksi sivu-urakoitsijoiksi. Urakoitsija luovuttaa tilaajalta saamaansa rahallista vastiketta vastaan tuotteen tilaajalle sopimusasiakirjojen laatutason edellyttämässä muodossa asiakirjojen edellyttämällä tavalla. Hankkeen rakennussuunnittelun tilaaja on etukäteen teettänyt erillisellä toimeksiannolla.

Vastuunjako:

- Tilaajalla on vastuu urakoiden yhteensovittamisesta, ellei sitä alistamisella siirretä pääurakoitsijalle
- Tilaajalla on päätoteuttajavastuu, ellei pääurakoitsijaa tai muuta työmaan johtovelvollisuuksista vastaavaa ole kaupallisissa asiakirjoissa

- nimetty
- Tilaaja vastaa sitovana antamistaan lähtötiedoista ja laatuvaatimuksesta

Riskien jako:

- Tilaajalla on vastuu laadituttamistaan suunnitelmista
- Tilaajan riski on myös lähtötietojen pitävyys
- Riski urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamasta vahingosta voidaan siirtää eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta pääurakoitsijalle alistamalla sivu-urakat pääurakoitsijalle

Kilpailutekijät:

- Urakoitsija kilpailee urakkatarjoushinnallaan kuten kokonaisurakassakin
- Urakoitsijalta vaaditaan työläjinsä erikoisosaamista ja yhteistyökykyä

Maksuperuste:

- Samat maksuperusteet kuin kokonaisurakassakin

Soveltuvuus:

- On vaihtoehto kokonaisurakalle
- Soveltuu suuriin hankkeisiin
- Soveltuu hankkeisiin, jotka ovat jaettavissa selviin osakokonaisuuksiin
- On taloudellinen erityisesti korkeasuhdanteen aikana

Edut ja haitat:

- + Voidaan hyödyntää eri sopimusmuotoja ja urakoitsijoiden erityisosaamista sekä lisätä kilpailua
- + Eri urakoiden suunnitelmien valmistuminen ja rakennustyöt voidaan limittää keskenään, mikä lyhentää hankkeen kestoa
- Vaatii tilaajalta erillisten rakennussuunnitelmien hankinnan
- Vaatii tilaajalta useiden urakkasopimusten tekemisen ja töiden yhteensovittamisen
- Tilaaja joutuu hankaliin vastuutilanteisiin silloin, kun eri urakoitsijoiden työt eivät etene suunnitellulla tavalla
- Kilpailutusriski (jos ei saada kaikkiin sivu-urakoihin hyväksyttäviä tarjouksia)

Yhteenveto urakkamuodoista

Villa Bredan palvelukeskushanke on selkeästi yksittäinen talonrakennushanke, jossa toteutussuunnittelu eri urakoiden osalta etenee urakkalaskentavalmiuteen samanaikaisesti sekä kaikkien urakoiden tekniset toteutukset kytkeytyvät kiinteästi toisiinsa ja ovat riippuvaisia toinen toisistaan. Täten edellä mainittuja jaetun urakan etuja (kuten esim. eri sopimusmuotojen hyödyntäminen tai rakennustöiden limittäminen) tai niistä saatavia hyötyjä voidaan pitää, tilaajalle kyseisestä urakkamuodosta aiheutuva lisätyö ja

mahdolliset hankalat vastuutilanteet huomioiden, epäolennaisina. Sen sijaan jaetun urakan riskit tilaajalle ovat kokonaisurakkaa suuremmat.

Vaihtoehtoiset hankintamenettelyt

Hankintalaki (30.3.2007/348) määrittää (§24), että ennakoidulta arvoltaan EU-kynnysarvon (rakennusurakoissa 5 278 000 euroa) ylittävissä hankinnoissa "on käytettävä ensisijaisesti avointa tai rajoitettua menettelyä".

AVOIN MENETTELY

Avoimella menettelyllä tarkoitetaan hankintamenettelyä, jossa hankintayksikkö (kaupunki) käynnistää hankinnan julkaisemalla hankinnasta hankintailmoituksen, ja jossa kaikki halukkaat urakoitsijat voivat tehdä tarjouksen. Avoimessa menettelyssä tarjouspyyntö voidaan lähettää hankintailmoituksen julkaisemisen jälkeen myös suoraan sellaisille urakoitsijoille, joilta halutaan tarjous.

Avointa menettelyä voidaan käyttää rakennusurakoissa, mutta sitä käytetään tavallisesti selkeissä tavarahankinnoissa. Tarjouksen laatimiseen tarvittavat resurssit ja kustannukset voivat vähentää tarjoajien tarjoushalukkuutta tai tarjouksen luotettavuutta. Urakkakilpailuun osallistuvien määrä voi kuitenkin olla suuri, jolloin tarjousten käsittelyn työmäärä ja samalla myös valitusriski päätöksestä kasvaa merkittävästi.

Avoimen menettelyn kulku:

1. Hankintailmoituksen julkaiseminen HILMAssa ja tarjouspyynnön laatiminen
2. Urakoitsijat pyytävät tarjouspyynnön ja hankintayksikkö lähettää tarjouspyyntöasiakirjat liitteineen kaikille niitä pyytäneille
3. Tarjousten vastaanottaminen ja avaaminen
4. Tarjoajien soveltuvuuden arviointi ennalta asetettujen ja tarjouspyynnössä ilmoitettujen tarjoajan soveltuvuusehtojen perusteella
5. Tarjousten tarjouspyynnönmukaisuuden arviointi ennalta asetettujen hankinnan kohdetta koskevien ehtojen perusteella
6. Tarjousten vertailu ennalta asetettujen ja tarjouspyynnössä ilmoitettujen valinta- ja vertailukriteerien perusteella
7. Hankintapäätöksen tekeminen sekä päätöksen ja muutoksenhakuohjauksen tiedoksianto tarjoajille

RAJOITETTU MENETTELY

Rajoitetulla menettelyllä tarkoitetaan hankintamenettelyä, jossa hankintayksikkö (kaupunki) julkaisee hankinnasta hankintailmoituksen, ja johon halukkaat urakoitsijat voivat pyytää saada osallistua. Osallistumishakemuksen

jättäneiden ehdokkaiden joukosta valitaan ne urakoitsijat (vähintään 5 kpl), joille lähetetään tarjouspyyntö. Ainoastaan ehdokkaat, jotka hankintayksikkö on ennalta ilmoittamiensa ehtojen perusteella valinnut ilmoittautuneiden joukosta, voivat tehdä tarjouksen. Tarjouspyyntöä ei lähetetä muille, kuin osallistumishakemusten perusteella valituille urakoitsijoille.

Rajoitettua menettelyä käytetään erityisesti palveluhankinnoissa ja urakoissa, koska se mahdollistaa tarjoajien määrän rajoittamisen ja siten hankintamenettelyn keventämisen. Rajoitetun menettelyn käyttäminen keventää myös tarjoajien tarjousprosessia, kun hankintayksikön ennalta asettamien ehtojen mukainen esikarsinta tehdään jo ennen raskasta urakkalaskentaprosessia. Tällöin turha tarjouslaskenta vähenee ja saatavien tarjousten luotettavuus paranee, mikä on hankintayksikön etu.

Rajoitetun menettelyn kulku:

1. Hankintailmoituksen julkaiseminen HILMAssa ja tarjouspyynnön laatiminen
2. Osallistumishakemusten vastaanottaminen
3. Tarjoajien soveltuvuuden arviointi sekä valinta tarjousmenettelyyn ennalta asetettujen ja hankintailmoituksessa ilmoitettujen objektiivisten ja syrjimättömien ehtojen ja sääntöjen perusteella.
4. Valitaan tarjoajat tarjouskilpailuun ja tiedotetaan tarjoajille
5. Tarjouspyyntöjen lähettäminen valituille tarjoajille
6. Tarjousten vastaanottaminen ja avaaminen
7. Tarjousten tarjouspyynnönmukaisuuden arviointi ennalta asetettujen ja ilmoitettujen hankinnan kohdetta koskevien ehtojen perusteella
8. Tarjousten vertailu ennalta asetettujen ja ilmoitettujen valinta- ja vertailukriteerien perusteella
9. Hankintapäätöksen tekeminen sekä päätöksen ja muutoksenhakuohjauksen tiedoksianto tarjoajille

Yhteenveto hankintamenettelyistä

Kuten edellä todetaan, soveltuu avoin menettely parhaiten selkeisiin tavarahankintoihin, joissa hankinnan kohde sekä mm. lopputuloksen laatu on selkeästi ennalta määritettävissä ja todettavissa. Villa Bredan palvelukeskus hanke on rakennusurakka, jossa lopputuloksen laatuun vaikuttaa tilaajan toimittamien suunnitelmien mukainen laatutaso, mutta myös kyseisen urakan toteuttajan työtuloksen laatutaso. Tällöin on ensiarvoisen tärkeää, että hankintayksiköllä pidätetään paras mahdollinen vaikutusvalta valita parhaaksi katsomansa toteuttaja kyseisen hankinnan toteuttajaksi.

Esitys

Edellä lueteltujen seikkojen perusteella esitys Villa Bredan palvelukeskushankkeen urakkamuodoksi on kokonaisurakka ja urakkakilpailutuksen hankintamenettelyksi rajoitettu menettely.

YTJ:

Lautakunta päättää valita Villa Bredan palvelukeskushankkeen urakkamuodoksi kokonaisurakan ja urakkakilpailutuksen hankintamenettelyksi rajoitetun menettelyn sekä kehottaa yhdyskuntatoimen valmistelemaan urakkakilpailutusta päätöksen mukaisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämän asian yhteydessä merkittiin tiedoksi vanhusneuvostolta saapunut kirje koskien Villa Bredan laajennusprojektiin liittyviä kulkuväyliä ja pysäköintitiloja. Todettiin, että em. seikat on huomioitu suunnittelussa.