

Marjoniemen urakoitsijan valinta

9514/02.08.00/2025

Kaupunginhallitus 28.04.2025 § 100

Valmistelija: apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Yhteenveto

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 12.11.2018 § 138 päättänyt perusopetuksen kehittämisestä valtuustokaudella 2017 -2021, minkä pohjalta hyväksyttiin 11.11.2019 §121 varsinainen perusopetuksen palveluverkon toteuttamisohjelma.

Marjoniemen yhtenäiskoulu toteutetaan uudisrakennuksena, joka on osa perusopetuksen kehittämissuunnitelmaa ja palveluverkoston tiivistämistä. Uusi koulurakennus toimii ratkaisuna vanhoissa koulurakennuksissa esiin tulleisiin ongelmiin ja korjaustarpeisiin.

Marjoniemen yhtenäiskouluun sijoittuvat Kaunisnurmen koulu, Kouvolan yhteiskoulu, Urheilupuiston koulu ja erityistä tukea tarvitsevia oppilaita (EVT) eri kouluista. Koulussa tullaan kiinnittämään huomiota ratkaisuihin, joilla tavoitetaan pitkäikäistä, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta.

Tilapalvelut ovat kilpailuttaneet osallistujat kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn. Osallistumisilmoituksessa on esitetty osallistujilta vaadittavat vähimmäiskriteerit ja pisteytysperusteet valintavaiheessa.

Tilaaaja on tehnyt arvioinnin ja vertailun perusteella päätösesityksen hankkeeseen ryhtymisestä, KVR-urakoitsijan valinnasta ja kehitysvaiheen aloittamisesta ja esittää kaupunginhallitukselle SRV Rakennus Oy:tä Marjoniemen yhtenäiskoulun KVR-urakoitsijaksi arvioinnin kokonaispisteiden perusteella.

Hankinta jakautuu kahteen vaiheeseen; kehitys- ja toteutusvaiheeseen. Kehitysvaiheessa tilaaja ja KVR-urakoitsija suunnittelijoineen tarkentavat suunnitteluun liittyviä asioita sekä tavoitehintaa alentavia asioita. Kehitysvaiheen jälkeen tehdään päätös siirtymisestä varsinaiseen toteutusvaiheeseen, joka sisältää KVR- urakoitsijan jatkosuunnittelun sekä rakentamisen.

Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1992) 2. luvun 6 §:n 1 momentin 8 kohdan mukaan käsiteltävä asia on julkinen vasta, kun hankintapäätös on tehty. Hankinta ei synny tällä päätöksellä, vaan erillisen sopimuksen allekirjoittamisella. Sopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Marjoniemen yhtenäiskoulu on julkaistu 16.10.2024 avoimena EU-hankintarajan ylittävän hankinnan hankintailmoituksena Hilmassa, jonka mukaisesti tarjouskilpailun (Yhteistoiminnallinen KVR) osallistumishakemukset pyydettiin 12.11.2024 mennessä.

Osallistumishakemuksia tuli yhdeksältä (9) urakoitsijalta, joista hankintailmoituksen mukaisesti valittiin jatkoon 3 - 5 osallistujaa. Hankintailmoituksen mukaisesti, mikäli ilmoittautuneita ehdokkaita olisi enemmän kuin viisi, valittiin tarjoajat pisteytyksellä.

Hanketta koskevaan tarjouskilpailuun valittiin viisi (5) vertailussa eniten pisteitä saanut osallistujaa (vs) toimitilajohtajan viranhaltijapäätöksellä 22.11.2024 § 2/2023. Kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä mukana olivat; Fira Rakennus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Skanska Talonrakennus Oy, SRV Rakennus Oy sekä YIT Business Premises Oy.

Neuvotteluvaiheessa käytiin ehdokkaiden kanssa kaksi työpajaa, joissa tarkennettiin laadullisia tavoitteita suunnitteluun mm. käyttäjien toimintoja ja pedagogisia tarpeita, tontinkäytön, arkkitehtuurin ja energiatehokkuuden osalta. Tarjouspyyntö koski laadullisia arvioita sekä hankkeen hintatarjousta, vertailuperusteena laadun painoarvoksi oli annettu 60% ja hinnan painoarvoksi 40%. Tarjousaikana on lähetetty tarjoajille 2 lisäkirjettä, joissa on täsmennetty laadullisia perusteita sekä pisteiden laskenta-arviointeja. Neuvotteluvaiheen päätti lopullinen tarjouspyyntö, joka talletettiin Haahtela PRIS/RES-projektipankin kautta ja osallistujien tarjous tuli olla tilaajalla 23.3.2025 klo 22:00 mennessä. Kaikki tarjoajat toimittivat tarjouksen määräaikaan mennessä. Tarjoajat käyttivät tarjousten esittelymahdollisuuden 24.3.2025.

Tilaaja on tehnyt laadullisen arvioinnin 25.3-28.3.2025. Laatuarviointiin osallistuivat käyttäjät, kaavoittaja ja tekniset asiantuntijat. Laatuarvioinnissa arvioitiin rakennussuunnitelman sisäpuolinen toiminnallisuus, piha- ja ulkoalueiden toiminnallisuus, rakennussuunnitelman arkkitehtoniset ratkaisut ja soveltuvuus ympäristöön, energiatehokkuus ja laajennettu jälkivastuu aika. Arviointi suoritettiin osa-alue kerrallaan, annettiin pisteet esitetyn vaihtoehdon ominaisuuksista, jotka lopuksi laskettiin yhteen ja suhteutettiin.

Hintavertailu koostui tavoitehinnasta ja palkkioprosentista. Hintavertailu on tehty laatuarvioinnin valmistumisen jälkeen 31.3.2025 ja suhteutettu muuhun pistemäärään.

Laatupisteytys sekä tarjousvertailuasiakirja ovat molemmat **liitteenä** (salassa pidettävät, julkisuuslaki 6 § 1 mom. 8 kohta).

Tilaaja on tehnyt arvioinnin ja vertailun perusteella päätöksen hankkeeseen ryhtymisestä, KVR-urakoitsijan valinnasta ja kehitysvaiheen aloittamisesta ja esittää kaupunginhallitukselle SRV

Rakennus Oy:tä Marjoniemen yhtenäiskoulun KVR-urakoitsijaksi arvioinnin kokonaispisteiden perusteella.

Hankinta jakautuu kahteen vaiheeseen; kehitys- ja toteutusvaiheeseen. Kehitysvaiheessa tilaaja ja KVR-urakoitsija suunnitteli joineen tarkentavat suunnitteluun liittyviä asioita sekä tavoitehintaa alentavia asioita. Kehitysvaiheen jälkeen tehdään päätös siirtymisestä varsinaiseen toteutusvaiheeseen, joka sisältää KVR-urakoitsijan jatkosuunnittelun sekä rakentamisen. Kehitysvaiheessa tulee urakoitsijan tavoitehintaa laskea merkittävästi, jotta hanke voidaan viedä valitun päätoteuttajan kanssa toteutusvaiheeseen. Tilaaja päättää kehitysvaiheen tulosten pohjalta, saavuttiko kehitysvaihe sille asetetut tavoitteet ja voidaanko hankkeen toteutusvaihe aloittaa.

Kehitysvaiheen tiukka aikataulu kestää arviolta elokuuhun 2025, jonka jälkeen päätetään toteutusvaiheeseen siirtymisestä.

Kaupunginhallitukselle esitetään tässä päätöksessä lisäksi, että se delegoi toimitilajohtajalle oikeuden päättää siirtymisestä kehitysvaiheesta toteutusvaiheeseen, mikäli kehitysvaihe saavuttaa sille asetetut tavoitteet. Asiassa tehdään tällöin erillinen toimitilajohtajan viranhaltijapäätös, joka on valituskelpoinen.

Päätösvallan tausta

Päätös kehitysvaiheen aloittamisesta koskee koko hankkeen KVR-urakoitsijan valitsemista, vaikka toteutusvaiheen aloittamisesta päätetään erikseen kehitysvaiheen päätyttyä.

Hankkeen urakoitsijavalinnat tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi niiden urakoitsijavalintojen osalta, jotka hankinta-arvonsa perusteella kuuluvat kaupunginhallituksen päätösvaltaan hallintosäännön (§ 70) ja hankintarajojen vahvistamista koskevan voimassa olevan päätöksen mukaisesti (6.6.2022 § 179).

Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1992) 2. luvun 6 §:n 1 momentin 8 kohdan mukaan käsiteltävä asia on julkinen vasta, kun hankintapäätös on tehty ja päätöspöytäkirja tarkastettu. Hankinta ei synny tällä päätöksellä, vaan erillisen sopimuksen allekirjoittamisella. Sopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 29.4.2025 lukien.

Toimitilajohtaja Katja Ahola on kokouksessa esittelemässä yhteistoiminnallisen KVR-urakoitsijan valintaa ja vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: rakennuttajapäällikkö Minna Kortesmaa, puh 020 615 9134, minna.kortesmaa(at)kouvola.fi ja toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Apulaiskaupunginjohtajan ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. aloittaa Marjoniemen yhtenäiskoulun yhteistoiminnallisen KVR-urakan kehitysvaiheen ja
2. valita korkeimman laatu-hintapisteiden perusteella Marjoniemen yhtenäiskoulun KVR-urakoitsijaksi SRV Rakennus Oy:n.
3. delegoida toimitilajohtajalle valtuuden päättää siirtymisen kehitysvaiheesta toteutusvaiheeseen, mikäli kehitysvaihe saavuttaa sille asetetut tavoitteet.
4. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 29.4.2025 lukien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden toimitilajohtaja Katja Aholalle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
