

Marjoniemen yhtenäiskoulun urakoitsijan valinta

9514/02.08.00/2025

Kaupunginhallitus 29.09.2025 § 222

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:n Marjoniemen yhtenäiskoulun KVR-urakoitsijaksi kokonaispisteiden perusteella.

Hankinta jakautuu kahteen vaiheeseen; kehitys- ja toteutusvaiheeseen. Kehitysvaiheessa tilaaja ja KVR-urakoitsija suunnittelijoinen 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. Hankintasopimus ei synny tällä päätöksellä, vaan erillisen sopimuksen allekirjoittamisella. Hankintasopimus voidaan solmia aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä kun hankintapäätös on annettu tarjoajille tiedoksi.

Asian valmistelun tausta, päätösvallan perusteet

Marjoniemen yhtenäiskoulun yhteistoiminnallinen KVR-urakkakilpailutus on julkaistu 16.10.2024 avoimena EU-hankintarajan ylittävän hankinnan hankintailmoituksena Hilmassa, jonka mukaisesti osallistumishakemukset pyydettiin 12.11.2024 klo 12:00 mennessä.

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

Hanketta koskevaan tarjouskilpailuun valittiin viisi (5) vertailussa eniten pisteitä saanutta 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. Kokonaistaloudellisen edullisuuden valintaperusteina oli hinta ja laatu, laadun painoarvoksi oli annettu 60% ja hinnan painoarvoksi 40%. Tarjousaikana lähetettiin tarjoajille 2 lisäkirjettä, joissa on täsmennetty laadullisia perusteita sekä pisteiden laskenta-arviointeja.

Kaupunginhallituksen hankintapäätöksellä 28.04.2025 § 100 tarjouskilpailun voittajaksi valittiin SRV Rakennus Oy.

Rakennusliike Lapti Oy teki 7.5.2025 päivätyn oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen hankintapäätöksestä 28.04.2025 § 100 sekä markkinaoikeudelle 13.5.2025 päivätyn valituksen.

Päätöksen 28.4.2025 § 100 tekemisen jälkeen havaittiin, että lopullinen tarjouspyyntö on ollut virheellinen hinta- ja laatuvertailun osalta. Tämän takia ko. hankintapäätös poistettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 16.06.2025 § 159, jolloin palattiin takaisin kilpailullisen neuvottelumenettelyn lopullisen tarjouspyynnön vaiheeseen. Kaupunki laati uuden lopullisen tarjouspyynnön ja toimitti sen kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä mukana oleville viidelle tarjoajalle.

Marjoniemen yhtenäiskoulun rakennuttamisen hankinta- ja sopimusasiantuntijana on toiminut kilpailutuksella valittu rakennuttajapäällikkö Majeli Parppe, A-Insinöörit Oy 07/2024 lähtien. Itseoikaisun ja lakiasiantuntijana on toiminut PTCServices Oy:n Tuukka Lappalainen.

Uusi lopullinen tarjouspyyntö julkaistiin 4.7.2025 Haahtelan PRIS:ssä.

Lisäksi julkaistiin yksi lisäkirje 12.8.2025. Tarjoukset tuli toimittaa 25.8.2025 klo 9:00 mennessä. Viidestä tarjoajasta neljä eli Fira Rakennus Oy, Rakennusliike Lapti Oy, SRV Rakennus Oy sekä YIT Business Premises Oy toimitti tarjouksen pyydettyssä ajassa, Skanska Talonrakennus Oy ilmoitti sähköpostitse 8.8.2025 ettei se jätä tarjousta.

Laatuarviointiin osallistuivat käyttäjät (rehtorit), kaavoittaja, rakennuttajapäällikkö ja tekniset asiantuntijat. Laatuarvioinnissa arvioitiin rakennussuunnitelman sisäpuolinen toiminnallisuus, piha- ja ulkoalueiden toiminnallisuus, rakennussuunnitelman arkkitehtoniset ratkaisut ja soveltuvuus ympäristöön, energiatehokkuus ja laajennettu jälkivastuu aika. Hintavertailu koostui urakoitsijan tarjoamista korvattavista kustannuksista ja urakoitsijan palkkioprosentista. Tarjouspyynnössä asetettiin enimmäistavoitehintaa 34 387 000 euroa, jonka ylittämällä urakoitsija hylätään kilpailusta. Kaikki tarjoajat täyttävät tarjouspyynnön ehdot ja kaikki tarjoajat hyväksyttiin tarjousvertailuun. Laatuarvioinnit ja hintavertailu tehtiin 27.8-11.9.2025 välisenä aikana.

Laatupisteytys sekä tarjousvertailuasiakirja ovat molemmat liitteenä.

Tilaaaja on tehnyt arvioinnin ja vertailun perusteella päätöksen hankkeeseen ryhtymisestä, KVR-urakoitsijan valinnasta ja kehitysvaiheen aloittamisesta ja esittää kaupunginhallitukselle SRV Rakennus Oy:n Marjoniemen yhtenäiskoulun KVR-urakoitsijaksi suoritettua hinta- ja laatupisteytyksen perusteella.

Hankinta jakautuu kahteen vaiheeseen; kehitys- ja toteutusvaiheeseen. Kehitysvaiheessa tilaaja ja KVR-urakoitsija suunnittelijoinen tarkentavat suunnitteluun liittyviä asioita sekä tavoitehintaa alentavia asioita. Kehitysvaiheen jälkeen tehdään päätös siirtymisestä varsinaiseen toteutusvaiheeseen, joka sisältää KVR-urakoitsijan jatkosuunnittelun sekä rakentamisen. Tilaaja päättää kehitysvaiheen tulosten pohjalta, saavuttiko kehitysvaihe sille asetetut tavoitteet ja voidaanko hankkeen toteutusvaihe aloittaa.

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.

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. Hankintasopimus ei synny tällä päätöksellä, vaan erillisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Hankintasopimus voidaan solmia aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun hankintapäätös on annettu tarjoajille tiedoksi.

Kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 30.9.2025 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 30.9.2025 lukien.

Hankintasopimus ei synny tällä päätöksellä, vaan erillisen sopimuksen allekirjoittamisella. Hankintasopimus voidaan solmia aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun hankintapäätös on annettu tarjoajille tiedoksi.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden rakennuttajapäällikkö Anneli Vartiainen ja rakennuttajapäällikkö Minna Kortesmaalle, jotka olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.
