

Saarikellon päiväkoti, uudisrakennus / Palveluntuottajan valinta yhteistoiminnallisen urakan kehitysvaiheeseen

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 334
2492/02.08.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615
rakennuttajapäällikkö Marko Väätäinen, puh. 044 718 5686
rakennuttaja Jenni Murrosvuo, puh. 044 718 5144
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus:

- a. valitsee Saarikellon päiväkodin yhteistoiminnallisen kehitysvaiheellisen urakan (KVR) kehitysvaiheeseen palveluntuottajaksi Jalon Rakentajat Oy:n ja
- b. valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtajan allekirjoittamaan hankkeen kehitysvaiheen sopimuksen.

Päätös

Merkitään, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen, rakennuttajapäällikkö Marko Väätäinen ja rakennuttaja Jenni Murrosvuo olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja he poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Saarikellon kuusiryhmäisen (6R) hankesuunnitelma pohjautuu tarveselvitykseen Kuopion koillisen (osa II) alueen varhaiskasvatuksen tarpeista. Hankesuunnitelma on hyväksytty Kasvun ja oppimisen lautakunnassa 30.1.2024 ja kaupunginhallituksessa 12.2.2024. Tavoitteena on ollut löytää kokonaisratkaisu, jolla alueen varhaiskasvatuksen tilatarpeet saadaan ratkaistua pitkäjänteisesti ja kustannustehokkaasti. Ajanmukaisten tilojen saamisen lisäksi tavoitteena on järkevöittää varhaiskasvatuksen yksikkökokoja suuremmaksi ja toiminnaltaan tehokkaammaksi. Lisäksi on katsottu, että alueen kehitykselle on hyväksi sijoittaa alueen keskeisesti palvelu, joka nivoutuu hyvin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja palveluihin, ja lisää näin alueen vetovoimaa erityisesti lapsiperheiden kohdalla.

Hyväksytyin hankesuunnitelman mukaan uusi päiväkoti korvaa paikalta puretun Saarikellon vanhan päiväkodin ja tarjoaa hoitopaikat väistötiloihin sijoitetuille lapsille sekä lähipalvelun alueen asiakkaille. Saarikellon päiväkoti toteutetaan hankesuunnitelmassa esitetysti uudisrakennuksena vanhan päiväkodin tontille osoitteeseen Ampujanpolku 1 siten, että toiminta uudessa päiväkotirakennuksessa voi alkaa tammikuussa 2027.

Kaupunginvaltuuston 27.11.2023 § 88 hyväksymässä vuoden 2024 talousarviossa hankkeelle on varattu 6,8 M €. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 12.2.2024 hankesuunnitelman, jonka mukainen hankebudjetti on 7,44 M €. Kustannusten nousuun ovat vaikuttaneet tontista johtuvat perustustapamuutokset, meluidan tarve sekä indeksin mukainen rakennuskustannusten nousu.

Saarikellon uudisrakennushankkeen toteutusmuotona on yhteistoiminnallinen kehitysvaiheellinen urakka, joka muodostuu kolmesta vaiheesta: osallistumisvaiheesta, kehitysvaiheesta ja toteutusvaiheesta. Yhteistoiminnallisessa kehitysvaiheellisessä urakassa palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, lupien hakemisesta ja rakentamisesta. Suunnitelmia kehitetään yhteistyössä tilaajan ja käyttäjien kanssa erillisessä kehitysvaiheessa ennen siirtymistä toteutusvaiheeseen. Kuopion Tilapalvelut julkaisi EU-hankintailmoituksen Hilmassa ja TED:ssä 18.4.2024. Osallistumishakemukset liitteineen tuli jättää sähköisesti viimeistään 21.5.2024 klo 12.00. Osallistumishakemuksia saapui määräaikaan mennessä 7 kpl.

Kaupunginhallitus valitsi kokouksessaan 10.6.2024 § 186 Saarikellon päiväkodin yhteistoiminnallisen kehitysvaiheellisen urakan kilpailullisen neuvottelumenettelyn neuvotteluvaiheeseen Jalon Rakentajat Oy:n, Rakennusliike Lapti Oy:n, Rakennusliike U. Lipsanen Oy:n ja SRV Rakennus Oy:n.

Valituille osallistujille toimitettiin alustava tarjouspyyntö 12.6.2024 ja neuvottelutyöpajat, jossa osallistujat esittelivät alustavia ehdotussuunnitelmiaan järjestettiin 13.-16.8.2024. Lopullinen tarjouspyyntö toimitettiin osallistujille 4.9.2024.

Osallistujien tuli toimittaa lopulliset tarjoukset kahdessa vaiheessa, laatutarjoukset 21.10.2024 ja hintatarjous 29.10.2024 Määräaikaan mennessä saapui tarjoukset kaikilta neljältä osallistujalta. Tarjoukset avattiin kahdessa vaiheessa, salkku 1/ laatutarjous avattiin 21.10.2024 klo 12.15 ja salkku 2/ hintatarjous 29.10.2024 klo 12.15.

Laatutarjouksien suunnitelmat arvioitiin ja pisteytettiin tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti ennen hintatarjouksen saapumista arviointityöpajoissa 22-25.10.2024. Arviointityöpajaan osallistuivat palvelualueen ja Tilapalveluiden asiantuntijat, yhteensä 11 kpl.

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hinta-laatusuhdetta, jossa laadun painorvo on 60 % ja hinnan painoarvo 40 %.

Laatuvertailuperusteiden pääkohdat olivat:

- Ehdotussuunnitelmat (paikkaan sopivuus, tontin käyttö ja liikenteen toiminnallisuus, tilojen toimivuus, tehokkuus ja muuntojoustavuus sekä ratkaisun arkkitehtoninen laatu, puun käyttö rakennusmateriaalina ja energiatehokkuus.
- Kyvykkyys yhteistoimintaan
- Laajennettu jälkivastuu-aika (takuu-aika)

Hinnan vertailuperusteena oli palkkioprosentti ja tavoitehinta.

Hinta-laatusuhteiltaan paras tarjous hankinta-asiakirjoissa esitettyjen tarjousten vertailuperusteiden mukaisesti on Jalon Rakentajat oy:llä

Kehitysvaiheen jälkeen tuodaan toteutusvaiheeseen siirtyminen kaupunginhallituksen päätettäväksi, mikäli kehitysvaiheelle asetetut tavoitteet on saavutettu.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

Esitys / Saarikellon päiväkoti, uudisrakennushanke, Palveluntuottajan valinta kehitysvaiheeseen

Laatutarjousten avauspöytäkirja / Saarikellon päiväkoti, uudisrakennus

Saarikellon päiväkoti, uudisrakennus / Tarjousten laatu- ja hintapisteytys

Saarikellon päiväkoti, uudisrakennus / Hintatarjousten avauspöytäkirja

29.10.2024