

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	515	05.12.2022	1	

7943-2021 (02 08 00, 00 01 05)

Kupittaaan kärjen kumppanuushankkeen hankinnan hankintapäätös

Tiivistelmä: -

Kh § 515

Kaupunkirakentamisjohtaja Kimmo Suonpää, maankäyttöjohtaja Jyrki Lappi, hankejohtaja Janne Mustonen, kaupunkisuunnittelujohtaja Timo Hintsanen ja kaupunginlakimies Pauliina Ahlas 28.11.2022:

Hankkeen tausta ja aikaisemmat päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2016 talousarvion yhteydessä Turun Tiedepuisto -kärkihankkeen asettamisesta.

Kaupunginhallitus toimeenpani valtuuston päätöksen käynnistämällä hankkeen huhtikuussa 2016 (25.4.2016 § 163). Kesäkuussa 2018 kaupunginhallitus päätti (18.6.2018 § 265) Turun Tiedepuisto -hankkeen toimeenpanosuunnitelmasta tarkennettuine tavoitteineen. Toimeenpanosuunnitelman yhtenä painopistealueena on 24/7/365 elävä kohtaamisten keidas, jonka yhtenä toimenpiteenä päätettiin Kupittaaan kantta koskevan kilpailun järjestämisestä.

Lokakuussa 2018 kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaosto päätti (22.10.2018 § 97) hyväksyä Tiedepuiston kansi -nimisen strategisen maankäytön hankkeen tavoitteet sekä päätti samalla hankkeen toteutukseen sekä hankekehityskumppanuuteen tähtäävän, tontinluovutusta sisältävän, innovaatio-, suunnittelu- ja toteutuskilpailun järjestämisestä sekä kilpailun lähtökohdista ja periaatteista.

Toukokuussa 2019 kaupunginhallitus hyväksyi (27.5.2019 § 229) Taito-kampuksen tarveselvityksen.

Kesäkuussa 2021 kaupunginhallitus hyväksyi (24.6.2021 § 328) Tiedepuiston kansihankkeen infrahankkeen tarveselvityksen ja päätti (24.6.2021 § 329) Tiedepuiston kansihankkeen allianssikumppanin hankintamenettelyn käynnistämisestä. 30.6.2021 julkaistulla hankintailmoituksella käynnistetty hankintamenettely jouduttiin kuitenkin keskeyttämään, kun osallistumishakemusten vastaanottamisen jälkeen kävi ilmi, että tarjouspyynnössä oli virheellisesti sallittu hankkeen kriittisiä tehtäviä koskien soveltuvuusvaatimusten täyttäminen alihankkijan referensseillä. Hankinta keskeytettiin hankintalain 125 §:n mukaisesti syystä kaupunginhallituksen päätöksellä 5.10.2021 § 470.

Hankinnan keskeyttämisen jälkeen hankinnan sisältöön tehtiin täsmennyksiä ja muutoksia. Tehtyjen muutosten johdosta potentiaalisille tarjoajille järjestettiin myös yleinen markkinavuoropuhelutilaisuus 9.11.2021 sekä kahdenväliset markkinavuoropuhelut (4kpl) niihin ilmoittautuneiden yritysten tai ryhmittymien kanssa 10.11 ja 15.11.2021.

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2021 (§ 575) käynnistää Kupittaaan kärjen kumppanuushankkeen allianssihankinnan neuvottelumenettelyllä. Tilaaja päätti valita neuvottelumenettelyn, koska toteutettava kohde on poikkeuksellisen

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	515	05.12.2022	1	

haastava kokonaisuus. Hankinta sisälsi myös suunnittelua ja tarjoajilta odotettiin innovatiivisia ratkaisuja. Lisäksi tilaajan piti varmistua tarjoajien kyvystä suoriutua kokonaisuuden edellyttämästä suunnittelusta ja toteutuskyvystä. Samalla kaupunginhallitus päätti vahvistaa hankkeen nimeksi Kupittaaan kärjen kumppanuushanke. Hankintailmoitus lähetettiin julkaistavaksi 20.12.2021.

Hankinnan kuvaus

Kaupunginhallituksen 7.12.2021 tekemän päätöksen mukaisesti Kupittaaan kärjen kumppanuushanke koostuu seuraavista osista:

- Kokonaissuunnitelma

Suunnittelualueelle laadittu innovatiivinen kokonaistratkaisu, jonka pohjalta laaditaan asemakaava ja jonka osana investointikokonaisuudet toteutetaan. Kokonaissuunnitelman tavoitteet on johdettu asetetuista tavoitteista (kaupunkikehitysjaosto 22.10.2018 § 97), ja ne tulevat tarkentumaan ja konkretisoitumaan hankkeen aikana suunnitelmien tarkentuessa.

- Infrahanke

Infrahanke on kokonaisuus, jonka osina ovat Helsinginkadun ja Karjaan radan ylittävä kansi ja Itäharjun puolelle rakennettava velvoitepysäköintilaitos. Kaupunginhallitus on hyväksynyt infrahankkeen tarveselvityksen 24.6.2021.

Pysäköintilaitos rakennetaan joko kaupungin tai perustettavan yhtiön taseeseen.

- Taito-Kampus

Turun kaupungin toimitilahankinta, joka on päätetty sijoittaa suunnittelualan tytimeen Turun AMK:n synergiatavoitteiden pohjalta. Turun kaupunginhallitus on 27.5.2019 § 229 hyväksynyt ammatillisen koulutuksen kampuksen tilatarveselvityksen ja samassa yhteydessä päättänyt sijoittumispaikaksi Tiedepuiston kärjen asemakaava-alueen. Taito-kampuksen tulee sijoittua rakennettavan kansirakenteen läheisyyteen ja se voi myös sijoittua kokonaan tai osittain kansirakenteen päälle.

Taito-kampus rakennetaan joko kaupungin tai perustettavan yhtiön taseeseen. Kaupunki voi Taito-kampuksen rakennusurakan sijaan myös sen vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tai rahoitusleasing-sopimuksella, jos se on kokonaistaloudellisesti kannattavaa ja perusteltua.

- Lisähankintamahdollisuudet

Lisähankintamahdollisuudet ovat suunnittelualueella tai sen reuna-alueilla olevia suunniteltavia ja toteutettavia pienempiä töitä, jotka ovat tarpeen tai kannattavia toteuttaa osana tätä hankekokonaisuutta. Lisähankintojen sisältö ja toteuttamista koskeva menettely määritellään tarkemmin hankintasopimuksessa.

- Lisäkansi (Tilaajan optio)

Kaupunki voi teettää allianssilla Infrahankkeen kustannusraamin ylittävältä osin lisäkansi Infrahankkeen investointivarauksella (18 milj. euroa), jos se on kokonaistaloudellisesti kannattavaa ja perusteltua sekä jos kaupunki tekee lisäinvestointia koskevat päätökset.

Kaupunki voi Infrahankkeen investointivarauksen mahdollistaman hankinnan sijaan myös vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tai rahoitusleasing-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	515	05.12.2022	1	

sopimuksella edellä mainitun lisäkannen, mikäli kaupunki tekee sitä koskevat erillispäätökset edellisessä kohdassa mainituin taloudellisin perusteluin.

Taito-kampukselle voidaan erillisellä lisäpäätöksellä toteuttaa lisäkanta Taito-kampuksen sijoittamiseksi. Lisäkannesta tehtävä päätös tehdään erillisenä ja edellyttää, että lisäkannen toteutuksen on osoitettu olevan kaupungille kokonaistaloudellisesti kannattava huomioiden rakennusoikeuksista saatava korvaus ja Taito-kampuksen vaihtoehtojen perustusratkaisut.

Tilaaaja tekee päätöksen option käytöstä Kehitysvaiheen aikana, jolloin tehdään tarvittavat muutokset suunnitelmiin ym. Jos Tilaaaja päättää käyttää option, lisäkannen toteutuksessa toimitaan samalla allianssisopimuksella ja käytetään tarjottua palkkioprosenttia.

- Veloitteet ja rakennusoikeudet

Hankkeen yhteydessä allianssin päätoteuttajan tai ryhmittymän muun nimen jäsenen tulee sitoutua toteuttamaan toimisto- ja liiketilarakentamista osana kokonaissuunnitelman nopeaa ja taloudellista toteutumista. Tarjoajilla on velvoite hankkia tarjouspyyntöasiakirjoissa edellytetty määrä toimisto-/liiketilojen rakentamisoikeutta, minkä lisäksi tarjoajat voivat myös tarjouksensa yhteydessä sitoutua toimisto-/liiketilojen rakentamisoikeuden hankintaan.

Tarjoajilla on lisäksi oikeus hankkia asuinrakentamisoikeutta vastaavissa määrin kuin se on toteuttanut toimisto-/liiketilarakentamista. Asuinrakentamisoikeutta kytketään myös allianssin kannustinjärjestelmään.

Lisäksi tarjoajilla on velvoite osoittaa rakentamiensa rakennusten velvoitepysäköintipaikat alueelle toteutettavaan velvoitepysäköintilaitokseen. Tarjoajilla on lisäksi velvoite toteuttaa alueelle korkeaa rakentamista.

Tilaaajan tavoitteet

Kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston on 22.10.2018 § 97 hyväksynyt Tiedepuiston kansihankkeen sisällölliset tavoitteet. Kaupunginhallitus hyväksyi tilaaajan tavoitteet 24.6.2021, joihin on vielä kaupunginhallituksen 7.12.2021 päätöksellä lisätty uusi tavoite kokonaissuunnitelman nopeasta ja taloudellisesta toteutuksesta. Tavoite on kirjattu tavoitekokonaisuuteen 1 (kokonaissuunnitelman tavoitteet).

Toiminnalliset tavoitteet

Allianssin toiminnalliset tavoitteet ovat seuraavat:

1. Kokonaissuunnitelman tavoitteet

- Turun tiedepuiston visio ja masterplan suunnittelun lähtökohtina
- Kahden eri kaupunkialueen yhdistäminen toisiinsa
- Tavoitteena älykäs kaupunginosa, joka toimii kehitys- ja yhteistyöalustana
- Alueella oma identiteetti ja imago
- Palvelukokonaisuus, toiminnallinen keskus
- Fiksun liikkumisen solmukohta
- Liikennejärjestelmän selkeys ja toteutuskelpoisuus
- Joukkoliikennekäytävän toteutus
- "8/80 -ympäristö", "plaza"
- Asemakaavoituksen tavoitetilän luominen
- Kokonaissuunnitelma varmistaa nopean ja taloudellisen toteutuksen

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	515	05.12.2022	1	

- Rakentamisen tuloksena syntyy viihtyisä ja vetovoimainen kokonaisuus
- Resurssiviisuus ja kiertotalous, hiilineutraali Turku 2029

2. Infrahankkeen tavoitteet

- Kansi yhdistää liikenteellisesti
- Keskitetty pysäköintiratkaisu
- Kansi toimii alustana
- Teknisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoiset ratkaisut
- Turvallinen, häiriötön ja ympäristöystävällinen toteutus
- Helsinginkadun ja rautatiejärjestelmän tekniset vaatimukset täyttyvät rakentamisen aikana
- Kansi ja velvoitepysäköinti luovutettu käyttöön 31.12.2025 mennessä
- Edulliset elinkaarikustannukset

3. Taito-Kampus

- Taito-kampus alueen palvelijana
- Koulutusta edistävät, esteettömät ja turvalliset tilat
- Tilojen käyttöasteen parantaminen
- Laadukas ja innostava arkkitehtuuri
- Turvallinen toteutus ja kosteuden hallinta
- Vähähiilinen ja energiatehokas
- Taito-Kampus otetaan käyttöön 2025 – 2027
- Ylläpidolliset tavoitteet

Taloudelliset tavoitteet

Vaikka allianssi muodostaa yhden toiminnallisen kokonaisuuden, arvioidaan taloudellisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutumista kahdessa eri osassa allianssin sisällä; toisaalta Taito-kampuksen osalta, ja toisaalta Infrahankkeen ja Kokonaissuunnitelman osalta.

Tilaajan tavoitekustannusarvio Infrahankkeen ja Kokonaissuunnitelman osalta on 68,5 milj. euroa (alv 0 %) ja Taito-kampuksen osalta 62,2 milj. euroa (alv 0 %). Tarjoajat eivät saa tarjouksissaan ylittää edellä mainittuja tavoitekustannusarvioita.

Koska rakentamis- ja materiaalikustannukset ovat nousseet tarveselvitysten hyväksymisen jälkeen, kaupunginhallitus päätti 7.12.2021 sitoa Taito-kampuksen ja Infrahankkeen tavoitekustannukset Haahtela-indeksin viimeisimpään ennen ko. tarveselvityksen hyväksymistä julkaistuun pistelukuun.

Tavoitekustannusten lisäksi on varattu hankintamenettelystä johtuvina kustannuksina bonuspooliin Infrahankkeen osalta 1.410.000 euroa ja Taito-kampuksen osalta 1.250.000 euroa, jota maksetaan palveluntuottajille ainoastaan siinä tapauksessa, että allianssi ylittää ko. hankkeen osalta sille asetetut, toiminnalliset, laadulliset ja aikataululliset tai muut asetetut tavoitteet.

Jos allianssin tavoitekustannus ylittyisi, ylitys jaetaan tilaajan ja palveluntuottajan välillä. Bonusten ansaitseminen on yhteydessä edellä mainittujen tavoitteiden ylittymiseen ja ansaitseminen edellyttää erinomaista suoritusta ja tavoitteiden ylittämistä. Erittäin hyvin onnistuttaessa bonusten määrä voi kasvaa tavoitekustannuksen alituksen kautta. Kaupallisessa mallissa bonus maksetaan, jos tavoitteet ylittyvät, mutta tavoitekustannusten ylittyminen vähentää allianssin palveluntuottajaosapuolten palkkiota.

Tilaaajan riskivaraus

Tilaaajan riskivaraukseksi Infrahankkeessa (sis. Kokonaissuunnitelman) on päätetty noin 9.050.000 € (alv 0 %) sekä Taito-kampuksen osalta 9.000.000 € (alv 0 %).

Tilaaajan riskivarausta voidaan käyttää ainoastaan kustannustason noustessa tai tilaaajan päätöksellä hankinnan laadun tai laajuuden muutoksiin.

Lisäkannen investointivaraus

Lisäksi Tilaaaja on omassa budjetissaan varautunut mahdollisen lisäkansi-optio käyttöön 18 milj. eurolla.

Tilaaajan budjetti ja tavoitekustannustaso

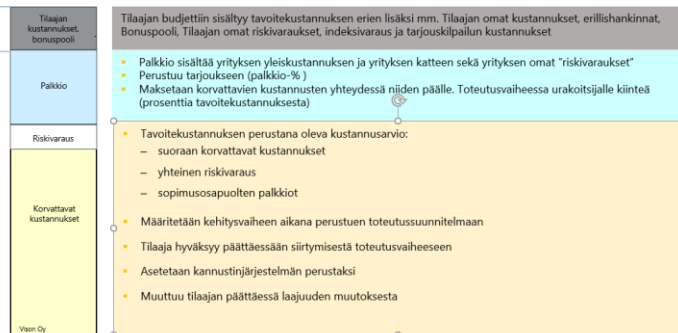
Tilaaajan budjetti

153,4 milj.

Tavoitekustannustaso

130,7 milj.

- *Budjetti 153,4 milj. euroa toimii hankkeen kustannusraamina ja sen tulee kattaa kaikki kustannukset.*
- *Hankkeen tavoitekustannukseen on käytettävissä arvioitua 130,7 milj. euroa.*



Kuva 1. Tilaaajan budjetti ja tavoitekustannustaso

Hankinta-aineiston julkaisuun liittyen

Turun kaupungin kaupunginhallitus on päätöksessään 7.12.2021 (§ 575) linjannut että *tarjoajan tulee antaa kaupungille kokonaan julkinen tarjouksen liite, josta ilmenee kokonaissuunnitelman yleisellä tasolla. Kaupunki julkaisee suunnitelman päätöksenteon yhteydessä.*

Molemmilta konsortioilta on saatu suostumus rajatun materiaalin julkaisuun päätöksenteon yhteydessä.

Hankinnan vertailuperusteet

Allianssin muodostamisvaiheessa tarjoajat laativat suunnittelualueelle kokonaissuunnitelman ("Kokonaissuunnitelma"), jonka toteutettavina osina ovat kansirakenne sekä siihen liittyvä velvoitepysäköintilaitos ("Infrahanke") ja Taito-kampus.

Asetettujen tavoitteiden pohjalta on hankinnalle määritelty vertailuperusteet, joiden pohjalta valitaan tarjouskilpailun voittaja. Tarjoukset vertaillaan noudattaen alla esitetyn taulukon vertailuperusteita ja niiden painoarvoja. Taulukoon on liitetty uusi arviointikohta 3 "Kokonaissuunnitelman nopea ja taloudellinen toteutus".

Vertailuperusteet

Arviointikohdat	Arviointiperuste			Painoarvo	
	Tarjousvaiheen 2 tarjous	Työskentely kehitystyöpajoi ssa	Tarjousvaiheen 3 tarjous	Tarjousvaiheen 2 tarjous	Tarjousvaiheen 3 tarjous
1. Kokonaissuunnitelma ja Taito-kampuksen osana	X			100 %	30 %
2. Projektijohto- ja yhteistoimintakyky		X			10 %
3. Kokonaissuunnitelman nopea ja taloudellinen toteutus			X		10 %
4. Infrahankkeen ehdotussuunnitelma			X		20 %
5. Infrahankkeen kustannustarkastelu			X		10 %
6. Palkkio			X		20 %

Taulukko 1. Tarjousten vertailuperusteet

Hankintamenettely

Kupittaaan kärjen kumppanuushanke toteutetaan kaupunginhallituksen 24.6.2021 tekemän päätöksen mukaisesti allianssimallilla.

Allianssi on yhteisvastuullinen rakennushankkeen toteutusmuoto, jossa tilaaja valitsee allianssin keskeiset sopimusosapuolet riittävän aikaisessa vaiheessa suunnittelemaan hanketta yhdessä tilaajan kanssa. Allianssissa lähtökohtana on, että vastuu suunnitelmista, rakentamisesta, aikataulusta, kustannuksista ja laadusta on allianssiosapuolille yhteinen.

Tässä hankkeessa alueen asemakaavoitus pohjautuu allianssissa suunnittelualueelle laadittavaan kokonaissuunnitelmaan ja siten allianssi on käynnissä samanaikaisesti kaavaprosessin kanssa. On tärkeää huomioida, että kaavoituksen vaiheet ja aikataulu voivat vaikuttaa allianssin etenemiseen ja kustannuksiin.

Allianssimallin vaiheet ovat:

1. Strateginen vaihe
2. Allianssin muodostaminen ja kilpailutusvaihe
3. Projektin kehitysvaihe
4. Projektin toteutusvaihe
5. Jälkivastuvaihe ja takuu aika

Allianssimallin strategisessa vaiheessa tilaaja asettaa hankkeelle tavoitteita ja reunaehdoja, valitsee toteutus- ja hankintamenettelyn sekä suunnittelee hankinnan. Kaupunginhallituksen asettamat tavoitteet ohjaavat allianssin muodostamista ja hankkeen suunnittelun käynnistämistä.

Muodostamisvaihe käynnistyi markkinavuoropuhelulla, joka jälkeen siirrytään kilpailutusprosessiin. Tässä hankkeessa viimeisin markkinavuoropuhelu on pidetty marraskuussa 2021. Lisäksi muodostamisvaiheessa laadittiin tarjouspyyntöaineisto, joka sisältää hankintailmoituksen, tarjouspyynnön, allianssiosopimuksen ja kaupallisen mallin.

Allianssiryhmittymä kilpailutettiin neuvottelumenettelyllä. Kumppanien valintaan vaikuttivat projektitiimin kyvykkyys, Kokonaissuunnitelman ja sen taloudellisen ja nopean toteutuksen suunnitelman laatu, Infrahankkeen laatu ja palkkion suuruus. Neuvottelumenettely on valittu hankintamenettelyksi, koska

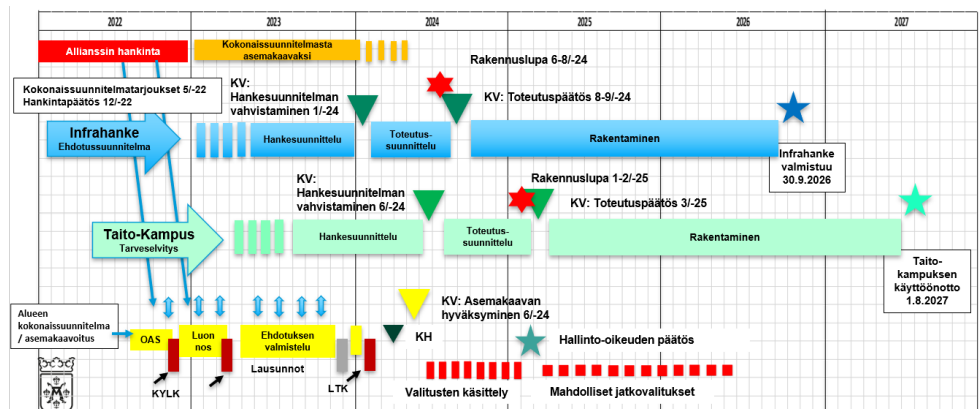
hankintaan kuuluu suunnittelua ja innovatiivisia ratkaisuja, ja koska hankinnan luonteeseen, laajuuteen ja monimutkaisuuteen liittyvistä erityisistä syistä ei voida tehdä hankintasopimusta ilman edeltäviä neuvotteluja. Kysymyksessä on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Muodostamisvaihe päättyy allianssi-kumppanin valintaan.

Tarjouskilpailun voittajan kanssa muodostetaan allianssi, jonka toiminta jakautuu hankesuunnittelu-, toteutussuunnittelu- ja toteutusvaiheisiin. Hankesuunnitteluvaiheessa allianssi laatii hankesuunnitelmat Infrahanketta ja Taitokampusta koskien. Tavoiteaikataulun mukaan Infrahankkeen hankesuunnitelma tuodaan päätöksentekoon vuoden 2024 alussa ja Taitokampuksen hankesuunnitelma ennen kesäkautta 2024. Hankesuunnitelmat hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toteutussuunnitteluvaiheessa tehdään tarkentava toteutussuunnittelu ja asetetaan allianssin yhteiset tavoitteet, aikataulua ja laatua koskevat tavoitteet sekä tavoitekustannukset Infrahankkeelle ja Taito-kampukselle investointi-/toteutus päätöstä varten.

Toteutusvaiheeseen siirtyminen edellyttää toimivaltaisen päätöksentekijän toteutus päätöstä eli investointipäätöstä. Infrahankkeen osalta toteutus päätös tehtäisiin syksyllä 2024 ja Taito-Kampuksen osalta vuoden 2025 alkupuolella. Toteutusvaiheeseen siirtyminen ja investointipäätös voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman. Toteutusvaiheessa allianssi toteuttaa hankekokonaisuuden osat ja mahdolliset lisähankinnat.

Tavoitteena on, että Infrahanke valmistuu 30.9.2026 ja Taito-kampus 1.8.2027. Hankkeen tavoiteaikataulu ja vaiheet on esitetty oheismateriaalissa 4. Allianssin aikatauluun on tehtävä tarvittaessa tarkistuksia kaavaprosessista ja mahdollisesta muutoksenhausta johtuen.



Kuva 1. Hankkeen toteutuksen alustava aikataulu ja päätöksentekoajankohdat.

Asemakaavoitusprosessi kulkee hankkeiden valmisteluprosessin rinnalla. Hankesuunnittelu- ja toteutussuunnitteluvaiheissa kokonaissuunnitelmaa kehitetään ja avustetaan kaavoitusta asemakaavaehdotuksen laatimisessa asemakaavan viemiseksi päätöksentekoon. Tavoitteena on, että asemakaavan hyväksyminen tapahtuisi kesällä 2024. Asemakaava on tavoitteena laatia koko suunnittelualueelle, mikäli yksityinen maanomistus tekee kaavoitusta koskevat sopimukset kaupungin kanssa ja siten päättää osaltaan osallistua kaavoitukseen.

Hankintamenettelyn aikaisemmat vaiheet

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunginhallitus	515	05.12.2022	1	

Hankinnan ensimmäisessä vaiheessa valittiin soveltuvuusvaatimukset täyttäneet ehdokkaat tarjousvaiheeseen 1. Kaupunkiympäristöjohtaja päätti 7.2.2022 valita tarjousvaiheeseen 1 osallistumishakemuksen jättäneet ehdokkaat:

- Ryhmittymä KANNEL (SRV Rakennus Oy, Turun TeknologiaKiinteistöt Oy, GRK Infra Oy, Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy, A-Insinöörit Civil Oy ja A-Insinöörit Suunnittelu Oy), nimettynä alihankkijana Sitowise Oy
- Ryhmittymä Terävin kärki (YIT Suomi Oy, Lundén Architecture Oy ja Arkkitehdit von Boehm – Renell Oy), nimettyinä alihankkijoina COBE A/S sekä AFRY Finland Oy ja WSP Finland Oy

Tarjousvaiheessa 1 tarjoajat jättivät alustavat tarjouksensa. Vähimmäisvaatimukset täyttäneet tarjoajat kutsuttiin tarjousvaiheeseen 2. Kaupunkiympäristöjohtaja päätti 18.3.2022 (§ 89) valita tarjousvaiheeseen 2 kummankin tarjouksen jättäneen ehdokkaan (Ryhmittymä KANNEL ja Ryhmittymä Terävin kärki).

Tarjousvaiheessa 2 käytiin kehitystyöpajat 1 29.3 ja 31.3.2022 ja pyydettiin toimittajilta tarjous hankkeen kokonaissuunnitelmasta. Tarjouskilpailussa saatiin määräaikaan 16.5.2022 klo 13.00 mennessä 2 tarjousta. Päätettiin valita tarjousvaiheeseen 3 kaikki kaksi tarjoajaa, jotka jättivät hyväksytysti tarjousvaiheen 2 tarjouksen. Kokonaissuunnitelmien sekä kehitystyöpajojen pisteytys julkaistaan tarjousvaiheen 3 päätteeksi tässä hankintapäätöksessä.

Tarjousten käsittely tarjousvaiheessa 3

1. Lopulliset tarjoukset

Tarjousvaiheessa 3 käytiin tarjoajakohtaiset sopimusneuvottelut 19.8.2022 sekä kehitystyöpajat 2 22.8 ja 26.8.2022 ja pyydettiin toimittajilta tarjoukset hankkeen kokonaissuunnitelman nopeasta ja taloudellisesta toteutuksesta, infrahankkeen ehdotussuunnitelmasta, infrahankkeen kustannustarkastelusta sekä palkkiosta. Tarjouskilpailussa saatiin määräaikaan 30.9.2022 klo 13.00 mennessä 2 tarjousta.

2. Tarjousten vähimmäisvaatimusten tarkastaminen

Tarjoukset tarkastettiin sen varmistamiseksi, että tarjoajat täyttävät asetetut tarjouksen vähimmäisvaatimukset.

Kaikki tarjoajat täyttivät asetetut tarjouksen vähimmäisvaatimukset.

3. Lopullisten tarjousten tarkastaminen sekä arviointi ja pisteytys

Alustavan tarjouspyynnön kohdan 8.8 mukaisesti tilaaja pisteytti laadulliset arviointikohdat ilmoitettuja vertailuperusteita ja niiden painoarvoja käyttäen. Laadullisen pisteytyksen jälkeen tilaaja avasi hintatarjoukset. Hintatarjousten tarkastamisen yhteydessä havaittiin, että Terävin kärki - ryhmittymän antamassa hintatarjouksessa oli alan yleistä tasoa alhaisemmat palkkioprosentit.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Kaupunginhallitus	515	05.12.2022	1	

Hankintalain 96 §:n mukaan hankintayksikön on vaadittava tarjoajalta selvitys tarjouksen hinnoista tai kustannuksista, jos tarjous vaikuttaa poikkeuksellisen alhaiselta. Tarjoajalle toimitettiin 25.10.2022 selvityspyyntö, missä tarjoajaa pyydettiin esittämään kirjallinen selvitys alhaisen tarjoushinnan perusteista. Lisäksi pyydettiin, että selvityksestä tulee ilmetä seikat, joiden perusteella tarjoaja katsoo voivansa suoriutua suunnittelun ja rakentamisen tehtävistä koskien sekä infrahanketta että Taito-kampusta tarjouksessa esittämillään palkkioprosenteilla hankinta-asiakirjojen mukaisesti.

Tarjoaja toimitti annettuun määräaikaan mennessä selvityksen, missä tarjoaja perusteli antamaansa hintatarjousta ja esitti selvityksen hintatarjouksen laatimiseen liittyvästä menettelyistä, hintatarjouksen perusteista sekä sitoutumisestaan antamaansa tarjoukseen.

Saadun selvityksen perusteella tilaaja katsoi, että tarjoajan selvityksessään esiin tuomat perustelut hintatarjoukselle ovat riittävät, eikä hintatarjousta ole siten syytä pitää hankintalain 96 §:n tarkoittamalla tavalla poikkeuksellisen alhaisena. Tilaaja on kuitenkin todennut velvollisuutensa varmistaa allianssin osapuolena, että allianssi toteutetaan suunnitellussa laajuudessa ja tavoite-kustannuksessa ja että allianssin tavoitteet asetetaan riittävän korkealle alhaisesta palkkioprosentista huolimatta. Tilaajan on myös huolehdittava, että mahdollisesti tuottoisampaa asuntorakentamista ei priorisoida muun rakentamisen kustannuksella.

Tämän jälkeen tilaaja pisteytti hintaosan. Saadut laatu- ja hintapisteet laskettiin yhteen kahden desimaalin tarkkuudella. Suurimman pistemäärän saanut tarjous on hinta-laatusuhteeltaan paras ja näin ollen tarjouskilpailun voittaja.

Arviointi on suoritettu tarjouspyynnössä mainituin perustein, joista laatuarvioinnin osuus oli 80 % ja hinnan osuus 20 %.

Tilaajan tavoitteista johdetut arviointiperusteet muodostuivat seuraavista kokonaisuuksista;

- Kokonaissuunnitelmasta ja Taito-kampuksesta osana kokonaissuunnitelmaa (Yhtenäinen kaupunkimainen aluekokonaisuus, Alueen elävä sydän, Logistisesti vetovoimainen liikkumisen keskus, Taito kampus alueen palvelijana)
- Projektinjohto ja yhteistoimintakyky (Projektitiimin kyky johtaa ja organisoida työskentelyä, Projektitiimin kyky tuottaa tehtävien mukaisia tuloksia ja arvioida niitä, Projektitiimin kyky toimia yhteistyössä tilaajan kanssa ja yhtenäisenä tiiminä, Projektitiimin kyky rakentaa yhteishenkeä ja luottamusta)
- Kokonaissuunnitelman nopea ja taloudellinen toteutus (Riskianalysoitu toteutussuunnitelma, Toimisto / liikerakentamiseen sitoutuminen)
- Infrahankkeen ehdotussuunnitelma (Kannen –ja pysäköinnin ratkaisut, Suunnitelma kannen toteutuksesta)
- Infrahankkeen kustannustarkastelu
- Palkkioprosentti

Yhteenveto arviointiperusteista sekä painotettujen pisteiden eroavuudet:

Arviointikohdat	Arviointiperuste			Painoarvo	
	Tarjousvaiheen 2 tarjous	Työskentely kehitysohjelmajoi ssa	Tarjousvaiheen 3 tarjous	Tarjousvaiheen 2 tarjous	Tarjousvaiheen 3 tarjous
1. Kokonaissuunnitelma ja Taito-kampus sen osana Terävin kärki parempi 0,25 pistettä	X			100 %	30 %
2. Projektijohto- ja yhteistoimintakyky Kannel parempi 0,34 pistettä		X			10 %
3. Kokonaissuunnitelman nopea ja taloudellinen toteutus Terävin kärki parempi 1,25 pistettä			X		10 %
4. Infranhankkeen ehdotussuunnitelma Terävin kärki parempi 0,29 pistettä			X		20 %
5. Infranhankkeen kustannustarkastelu Kannel parempi 1,87 pistettä			X		10 %
6. Palkkio Terävin kärki parempi 8,37 pistettä			X		20 %

Laatu- ja hinta-arviointiperusteet on esitetty tarkemmin liitteissä 1 - 6.

Lopullisista tarjouksista tarjoajat saivat seuraavat pisteet:

	Ryhmittymä Kannel	Ryhmittymä Terävin kärki
Laatupisteet (max 80 p.)	78,21	77,79
Hintapisteet (max 20 p.)	11,63	20,00
Pisteet yhteensä	89,84	97,79

Todettiin, että parhaat pisteet saanut ryhmittymä Terävin kärki (YIT Suomi Oy, Lundén Architecture Oy ja Arkkitehdit von Boehm – Renell Oy, nimettyinä alihankkijoina COBE A/S sekä AFRY Finland Oy ja WSP Finland Oy) on tarjouskilpailun voittaja.

Tarjouspalkkio

Lopullisen tarjouspyynnön 9.7. kohdan mukaan tarjouskilpailussa tarjousvaiheen 3 hyväksytysti kaikki asetetut vaatimukset täyttävän lopullisen tarjouksen määräajassa jättäneille tarjoajille, pois lukien tarjouskilpailun voittaja, maksetaan kullekin 70 000 euron suuruinen tarjouspalkkio. Muille ehdokkaille tai tarjoajille tilaaja ei maksa tarjouspalkkiota.

Toimivalta ja seuraavat vaiheet

Tämän lopullisen tarjouksen hyväksymistä koskevan hankintapäätöksen (tarjousvaihe 3) tekee kaupunginhallitus.

Hankintapäätöksen jälkeen on tarkoitus siirtyä kehitysvaiheeseen, joka jakaantuu kahteen osaan. Kehitysvaiheen ensimmäisessä osassa, hankesuunnitteluvaiheessa, laaditaan Tiedepuiston alueen asemakaava voittaneen tarjoajan laatiman kokonaissuunnitelman pohjalta sekä hankesuunnitelmat koskien infranhanketta (kansi + velvoitepysäköinti) ja Taito-kampusta. Kaupunginvaltuusto päättää hyväksymisestä asemakaavan ja kunkin hankesuunnitelman osalta erikseen. Asemakaava on tarkoitus hyväksyä syksyllä 2023. Infranhanketta koskevan hankesuunnitelman on tarkoitus valmistua kesällä 2023 ja Taito-kampusta koskevan hankesuunnitelman syksyllä 2023.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Kaupunginhallitus	515	05.12.2022	1	

Mikäli hankesuunnitelmat hyväksytään, siirrytään kehitysvaiheen toiseen osaan, toteutussuunnitteluvaiheeseen. Infrahanketta koskevan toteutussuunnitelman on tarkoitus valmistua loppuvuonna 2023 ja Taito-kampusta koskevan toteutussuunnitelman alkuvuonna 2024. Kummankin toteutussuunnitelman osalta tehdään erikseen päätös toteutusvaiheeseen siirtymisestä eli rakentamisesta. Toteutusvaihe sisältää myös 5 vuoden pituisen jälkivastuajan, jonka aikana allianssi vastaa sen työsuorituksessa mahdollisesti ilmenevien virheiden korjaamisesta.

Allianssisopimus

Kupittaan kärjen suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan allianssina. Allianssisopimuksella luodaan puitteet allianssin toiminnalle sekä sovitaan allianssin organisaatiosta, johtamisesta ja kaupallisista ehdoista. Allianssi tekee tarvittavat päätökset ratkaisuihin hankkeen ja suunnittelun edetessä hankkeen parhaaksi -periaatetta noudattaen. Allianssisopimuksen kaupallinen malli, kompensaatiosyhteenveto ja korvattavien kustannusten luettelo sisältävät allianssin kaupalliset ehdot.

Allianssisopimuksen mukaisesti tilaaja tekee erilliset tilaukset kustakin vaiheesta (hankesuunnitteluvaihe, toteutussuunnitteluvaihe ja toteutusvaihe).

Päätöksen liitteenä on allianssisopimus sekä ne allianssisopimuksen liitteet, jotka ovat nyt valmistuneet. Muut allianssisopimuksen liitteet saatettaisiin kansliapäällikön hyväksyttäväksi hankkeen edetessä.

Allianssisopimuksen liitteet ovat:

- 1) Tilaus liitteineen (Hankesuunnitteluvaiheen tilaus, Toteutussuunnitteluvaiheen tilaus, Toteutusvaiheen tilaus), joka on valmisteltavana
- 2) Kompensaatiosyhteenveto, liitteenä, ei tule muutoksia
- 3) Kaupallinen malli, liitteenä, ei tule muutoksia
- 4) Korvattavien kustannusten luettelo, liitteenä, ei tule muutoksia
- 5) Kehitysvaiheen projektisuunnitelma, valmistuu kehitysvaiheessa
- 6) Toteutussuunnitelma liitteineen, valmistuu kehitysvaiheessa

Liite 1	Lopullisten tarjousten vertailutaulukko
Liite 2	Perustelut; Alueen kokonaissuunnitelma
Liite 3	Perustelut; Projektinjohto- ja yhteistoimintakyvykyys
Liite 4	Perustelut; Kokonaissuunnitelman taloudellinen toteutus
Liite 5	Perustelut; Infrahankkeen ehdotussuunnitelma
Liite 6	Perustelut; Infrahankkeen kustannustarkastelu
Liite 7	Luonnos allianssisopimukseksi liitteineen
Oheismateriaali 1	Vastaus selvityspyyntöön

Pormestari Minna Arve:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Kaupunginhallitus	515	05.12.2022	1	

- Ehdotus Kaupunginhallitus päättää, että
- Kupittaan kärjen kumppanuushankkeen tarjouskilpailun voittajaksi valitaan tarjouksesta parhaat pisteet saanut ryhmittymä Terävin Kärki (*YIT Suomi Oy, Lundén Architecture Oy ja Arkkitehdit von Boehm – Renell Oy, nimettyinä alihankkijoina COBE A/S sekä AFRY Finland Oy ja WSP Finland Oy*);
 - Kupittaan kärjen kumppanuushanketta koskeva allianssisopimus ja sen liitteet hyväksytään siten, että kansliapäällikkö oikeutetaan tehdä allianssisopimukseen ja sen liitteisiin tarvittavia vähäisiä lisäyksiä, muutoksia ja tarkennuksia sekä hyväksymään asiakirjoihin tarvittavat liitteet;
 - Kupittaan kärjen kumppanuushankkeen hankesuunnitteluvaihe käynnistetään ja oikeutetaan kansliapäällikkö allekirjoittamaan allianssisopimus ja hankesuunnitteluvaiheen tilaus; ja
 - tarjouspyynnössä ilmoitetun mukaisesti maksetaan tarjouskilpailussa 2. sijalle tulleelle ryhmittymälle KANNEL (SRV Rakennus Oy, Turun TeknologiaKiinteistöt Oy, GRK Infra Oy, Arkkitehti-toimisto Haroma & Partners Oy, A-Insinöörit Civil Oy ja A-Insinöörit Suunnittelu Oy, nimettyinä alihankkijana Sitowise Oy) 70 000 euron suuruinen tarjouspalkkio.
 - Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että pöytäkirja tämän asian osalta tarkistetaan heti.

Hankintayksikköä sitova sopimus ei synny tämän hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta erikseen tehtävän kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. Päätös voi muuttua tehdyn valituksen tai hankinta-oikaisun perusteella.

Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosainen on saanut tai hänen voidaan katsoa saaneen päätöksen ja oikaisuohjeen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikaisuohje ja valitusosoitus ovat päätöksen liitteenä.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.