

## Ståhlberginkatu 8, Lahti perusparannushankkeen jatkourakoitsijoiden valinta

Yhtymähallitus 20.06.2023 § 109

Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän vuosien 2023-2025 toiminta- ja taloussuunnitelman investointiohjelmassa on Ståhlberginkatu 8 rakennuksen peruskorjaus vuosina 2023-2025. Hanke perustuu kuntayhtymän toimitilaohjelmaan, jonka päivitys keskustakampuksen osalta valmistui 3/2023. Hankkeen valmistelu on edennyt rakennuttajakonsultin ja suunnittelijoiden valintaan.

Ståhlberginkatu 8 on valmistunut 1950-luvulla, eikä rakennukselle toistaiseksi ole sen elinkaaren aikana tehty laajaa peruskorjausta. Osittaisia teknisten järjestelmien perusparannuksia on tehty 2000- ja 2010-luvuilla. Rakennuksessa on ajan saatossa toiminut lukuisia eri opetusaloja, viimeisimpänä tilat ovat toimineet aiempien rakennushankkeiden väistötiläkäytössä.

Suunniteltu laaja peruskorjaus nostaa rakennuksen lähialueen kiinteistömäärän (Stå 10) veroiselle tasolle ja se tulee keskeisen sijainnin ansiosta olemaan olennainen osa keskustakampuksen kokonaisuutta. Rakennukseen on tarkoitus sijoittaa mm. tiloja opiskelijapalveluille, opiskelijatoiminnalle, yleisopetustiloja sekä henkilöstön työtiloja.

Ståhlberginkatu 8 peruskorjaushankkeen toiminnallinen laajuus perustuu nykytilanteeseen sovellettuna Haahtela kehitys Oy:n 8.3.2023 päivittämään keskustakampuksen toimitilaohjelmaan, jonka perusteella on laadittu hankesuunnitelma ja sitä on käytetty rakennuttamisen ja valvonnan sekä eri suunnittelualojen kilpailutuksen tarjouspyynnössä. Kilpailutuskokonaisuudessa muodostetaan rakennuttamisen ja valvonnan sekä eri suunnittelualojen 4-vuotinen puitejärjestely.

Hankkeen rakennustöiden kokonaisala-arvio on noin 3790 br-m<sup>2</sup> ja laajuutta vastaava tavoitehinta-arvio (Haahtela kehitys Oy) on 8 300 000 euroa, alv 0 %, Haahtela-ind.: 109,0 / 1.2023. Rakentamisvaihe on aikataulutettu vuosille 2024-2025. Hankesuunnitelma liitteineen on nähtävillä kokouksessa.

Ståhlberginkatu 8, Lahti -hankkeen rakennuttamisen ja valvonnan sekä eri suunnittelualojen hankinta tehtiin samalla hankintailmoituksella, kun muodostettiin Koulutuskeskus Salpaus -kuntayhtymän rakennuttamisen ja valvonnan sekä eri suunnittelualojen puitejärjestely.

Rakennuttamisen ja valvonnan puitejärjestelyn muodostamisesta on päätetty aiemmin tässä kokouksessa 104 §.

Tarjoajien soveltuvuus tarkastettiin puitejärjestelyn muodostamisen yhteydessä. Kaikki puitejärjestelyyn valitut tarjoajat täyttivät tarjoajan soveltuvuudelle tarjouspyynnössä asetetut vaatimukset.

Tarjoajien soveltuvuustarkastuksen jälkeen tarkistettiin tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia. Lopuksi tarjousten vertailuun hyväksytyt tarjoukset vertailtiin tarjouspyynnössä ilmoitetun mukaisesti.

Tarjousten vertailussa käytettiin tarjouspyynnön mukaisesti kattohintaa, painoarvo 100 %.

Tarjousvertailu esitellään kokouksessa. Asiantuntijana on teknisen palvelun päällikkö Hannu Toivonen.

Toimitusjohtaja:

Yhtymähallitus valitsee Ståhlberginkatu 8 toteutukseen:

Rakennuttaminen ja valvonta	Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, kattohinta 174 595,00 €, alv 0 %
-----------------------------	---

Yhtymähallitus valtuuttaa toimitusjohtaja Martti Tokolan allekirjoittamaan toimeksiannosta laadittavan sopimuksen.

Hankintasopimus ei synny hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan edellyttää erillistä kirjallista sopimusta. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosaiset ovat saaneet hankintapäätöksen tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Lisäksi Yhtymähallitus tarkisti pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Yhtymähallitus 30.01.2024 § 19

Koulutuskeskus Salpauksen Lahden keskustakampuksen toimitilaohjelman päivitys valmistui 8.3.2023. Päivitetty toimitilaohjelma sisältää Ståhlberginkatu 8, Lahti perusparannuksen ja hanke sisältyy kuntayhtymän investointitalousarvioon vuosille 2023-2025, yhteensä 8 300 000 euroa (alv 0 %). Hankkeen rakennustöiden kokonaisala on 3 785 brm<sup>2</sup>.

Ståhlberginkatu 8 rakennukseen sijoittuu muu muassa opiskelijapalvelut ja opintojen ohjaus, yhteisten tutkinnon osien opetus, yhdistelmäutkinnot ja opiskelijatoiminta sekä kaikkia näitä toimintoja palvelevat asiakaspalvelu-, työskentely-, toimisto- ja neuvottelutilat.

Toimitilaohjelman päivityksen perusteella Ståhlberginkatu 8 hankkeelle laadittiin hankesuunnitelma, jota käytettiin rakennuttajakonsultin ja suunnittelijoiden kilpailutuksen tarjouspyynnössä. Yhtymähallitus on kokouksessaan 20.6.2023 valinnut hankkeelle rakennuttajakonsultin ja suunnittelijat. Hankkeen valmistelua on jatkettu kilpailuttamalla hankkeelle purku-urakoitsija.

Purku-urakoitsijan hankinta kilpailutettiin kevennetyllä kilpailutuksella Koulutuskeskus Salpauksen puitesopimuskumppaneiden kesken (19 kpl). Tarjouspyyntö julkaistiin Cludia-järjestelmän kautta 4.1.2024.

Tarjousten jättöaika oli 22.1.2024 klo 9:00. Tarjouksia saapui määräaikaan mennessä 5 kpl. Näiden lisäksi yhden puitesopimusurakoitsijan tarjous saapui

määräajan jälkeen sähköpostilla. Määräajan jälkeen ja väärää kautta toimitettua tarjousta ei ole huomioitu tarjousten vertailussa.

Tarjoajien soveltuvuus on tarkastettu muodostettaessa puitejärjestely, joten kaikki tarjoajat täyttivät tarjoajan soveltuvuudelle asetetut vaatimukset. Kaikkien tarjoajien tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset olivat tarjoushetkellä kunnossa.

Tarjoajien soveltuvuustarkastuksen jälkeen tarkistettiin tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia. Lopuksi tarjousten vertailuun hyväksytyt tarjoukset vertailtiin tarjouspyynnössä ilmoitetun mukaisesti. Tarjoukset pisteytettiin käyttäen hintaa, painoarvo 100 %.

Tarjousten vertailuperusteena on halvin hinta. Urakkahankinnoissa hankinnan laatu varmistetaan asetetuilla soveltuvuusvaatimuksilla, tarkoilla hankinnan kohteen määrityksillä sekä sopimusehdoilla. Hankinnan laatu on huomioitu kilpailutusasiakirjoissa oleville määrityksillä. Edellä mainituilla perusteilla muun kuin hinnan käyttäminen valintaperusteena ei ole tarkoituksenmukaista.

Tarjousvertailut esitellään kokouksessa. Samalla esitellään päivitetty koko perusparannushankkeen kustannusarvio.

Asiantuntijana kokouksessa on rakennuttajainsinööri Simo Tontti.

Toimitusjohtaja:

Yhtymähallitus päättää käynnistää Ståhlberginkatu 8, Lahti perusparannushankkeen ja valitsee hankkeen purku-urakoitsijaksi

Rakennusliike Virtanen Oy:n kokonaishintaan 394 900 €, alv 0 %.

Yhtymähallitus valtuuttaa toimitusjohtaja Martti Tokolan allekirjoittamaan toimeksiannosta laadittavan sopimuksen.

Hankintasopimus ei synny hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan edellyttää erillistä kirjallista sopimusta. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosaiset ovat saaneet hankintapäätöksen tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitetyn mukaisesti.

Yhtymähallitus 20.05.2024 § 93  
125/02.08.00/2023

Koulutuskeskus Salpauksen Lahden keskustakampuksen toimitilaohjelman päivitys valmistui 8.3.2023. Päivitetty toimitilaohjelma sisältää Ståhlberginkatu 8, Lahti perusparannuksen ja hanke sisältyy kuntayhtymän investointitalousarvioon vuosille 2023-2025, yhteensä 8 300 000 euron määrärahalta (alv 0 %). Hankkeen rakennustöiden kokonaisala on 3 901 brm<sup>2</sup>.

Ståhlberginkatu 8 rakennukseen sijoittuu muu muassa opiskelijapalvelut ja opintojen ohjaus, yhteisten tutkinnon osien opetus, yhdistelmätyöt ja

opiskelijatoiminta sekä kaikkia näitä toimintoja palvelevat asiakaspalvelu-, työskentely-, toimisto- ja neuvottelutilat.

Toimitilaohjelman päivityksen perusteella Stålberginkatu 8 hankkeelle laadittiin hankesuunnitelma, jota käytettiin rakennuttajakonsultin ja suunnittelijoiden kilpailutuksen tarjouspyynnössä. Yhtymähallitus valitsi kokouksessaan 20.6.2023 hankkeelle rakennuttajakonsultin ja suunnittelijat. Hankkeelle on tämän jälkeen kilpailutettu purku-urakoitsija, jonka Yhtymähallitus valitsi kokouksessaan 30.1.2024.

Hankkeen valmistelua on jatkettu ja hankkeelle on kilpailutettu rakennus- ja talotekniikkaurakoitsijat. Hankinnasta julkaistiin hankinnan ennakoilmoitus 26.1.2024. Varsinainen hankintailmoitus julkaistiin 11.4.2024. Kilpailutus toteutettiin EU-hankintana avoimella menettelyllä. Tarjouspyyntö julkaistiin Cludia-järjestelmän kautta. Tarjousten määräaika oli 6.5.2024 klo 9:00. Tarjouksia saapui määräaikaan mennessä:

Rakennusurakka 4 kpl

LVV-urakka 4 kpl

IV-urakka 5 kpl

Sähköurakka 4 kpl

Kaikki tarjoajat täyttivät tarjoajan soveltavuudelle asetetut vaatimukset. Kaikkien tarjoajien tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset olivat tarjoushetkellä kunnossa.

Tarjoajien soveltuvuustarkastuksen jälkeen tarkistettiin tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tämän jälkeen tarjousten vertailuperusteena oli hinta ja tarjoukset pistetytettiin käyttäen hintaa, painoarvo 100 %. Urakkahankinnoissa hankinnan laatu varmistetaan asetetuilla soveltuvuusvaatimuksilla, tarkoilla hankinnan kohteen määrittämisillä sekä sopimusehdoilla. Tarjouspyynnössä on muun muassa edellytetty tarjoajan nimeävän ja sitouttavan urakan toteuttamiseen avainhenkilöitä, joilla on kokemusta ja ammattitaitoa vastaavista urakkahankinnoista. Hankinnan laatu on siis huomioitu kilpailutusasiakirjoissa oleville määrittämisillä. Edellä mainituilla perusteilla muun kuin hinnan käyttäminen valintaperusteena ei ole tarkoituksenmukaista.

Tarjousvertailut ja hankkeen suunnitelmat esitellään kokouksessa. Samalla esitellään päivitetty arvio hankkeen kokonaiskustannusten muodotumisesta. Asiantuntijoina kokouksessa ovat teknisen palvelun päällikkö Hannu Toivonen ja rakennuttajainsinööri Simo Tontti.

Toimitusjohtaja:

Yhtymähallitus hyväksyy Stålberginkatu 8 tilamuutosten suunnitelmat ja valitsee hankkeen jatkourakoiden toteutukseen:

Rakennusurakka Rakennustoimisto Valve Oy:n kokonaishintaan 2 948 000,00 €, alv 0 %.

LVV-urakka Lahden LVI-Talo Oy:n kokonaishintaan 185 700,00 €, alv 0 %.

IV-urakka Lahden LVI-Talo Oy:n kokonaishintaan 381 500,00 €, alv 0 %.

Sähköurakka Mäkelän Sähkö Oy:n kokonaishintaan 479 200,00 €, alv 0 %.

Yhtymähallitus valtuuttaa toimitusjohtaja Martti Tokolan allekirjoittamaan toimeksiannoista laadittavat sopimukset.

Hankintasopimus ei synny hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan edellyttää erillistä kirjallista sopimusta. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosaiset ovat saaneet hankintapäätöksen tiedoksi.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin.