

Val av serviceproducent för Gesterby skolcentrums livscykelprojekt

Nämnden för lokaltjänster 28.06.2022 § 61
558/10.03.02.01/2019

Beredare

Projektchef Hanne Nylund, fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Till serviceproducent för Gesterby skolcentrums livscykelprojekt föreslås YIT Suomi Oy. Totalpriset för TAB-entreprenaden är 51 222 126 euro.

Upphandlingsförfarande

Gesterby skolcentrums livscykelprojekt omfattar planerings-och byggarbete för skolcentrumets nybyggnad och produktion av underhållstjänster för byggnaderna under en serviceperiod på 20 år. Projektet omfattar också rivning av byggnader i Gesterby skolcentrum och ordnande av ersättande utrymmen under byggnadsskedet.

Projektet konkurrensutsattes som byggnadsentreprenad som överstiger EU-tröskelvärdet som avses i lagen om offentlig upphandling och koncession 1(397/2016, upphandlingslagen) och görs genom konkurrenspräglad dialog, och det inleddes genom att man publicerade upphandlingsannonsen i annonskanalerna Hilma och TED i juli 2021. Anbudsansökan lämnades i augusti 2021 av Fira Oy:n ja Caverion Suomi Oy:n ryhmittymä, Lehto Tilat Oy, Lujatalo Oy, NCC Suomi Oy, SRV Rakennus Oy och YIT Suomi Oy. Alla sex kandidater uppfyllde lämplighetskraven som ställts i upphandlingsannonsen och valdes som anbudsgivare till upphandlingens förhandlingsskede.

Under upphandlingens förhandlingsskede från augusti 2021 till april 2022 behandlade man med anbudsgivarna under flera förhandlingsronder planerna för skolcentrumet och kommersiella och rättsliga frågor gällande projektets avtal.

Nämnden för lokaltjänster behandlade anbudsbegärans material vid sina sammanträden 10.3.2022 och 21.4.2022. De slutliga handlingarna i anbudsbegäran publicerades huvudsakligen 24.3.2022 elektroniskt via Sokopro-projektbanken. Under anbudstiden kompletterades materialet med tre tilläggsbrev.

Inom den utsatta tiden för anbudet, 2.6.2022, mottog kommunen anbud av följande anbudsgivare:

- Lujatalo Oy
- SRV Rakennus Oy
- YIT Suomi Oy

Jämförelse av anbudet, kvalitet

På basis av anbudshandlingarna konstaterade man att alla anbudsgivare uppfyller lämplighetskraven i anbudsbegäran och att anbudet uppfyller minimikraven som ställts på anbudet. Alla anbud godkändes att ingå i anbudsjämförelsen.

Grunden för valet av anbud är totalekonomisk fördelaktighet, och urvalsgrunden för det är det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Vid bedömningen av pris-kvalitet är vikten för priset 50 % och för kvaliteten 50 %.

Kommunens expertgrupp har utfört en kvalitetsbedömning av anbuden i juni 2022. Kvalitetspoängen fastställdes på följande sätt:

- Lujatalo Oy, 61 poäng
- SRV Rakennus Oy, 68 poäng
- YIT Suomi Oy, 71 poäng

En motiveringspromemoria över kvalitetsjämförelsen presenteras för nämnden för lokaltjänster vid sammanträdet.

Jämförelse av anbuden, pris

I anbudsjämförelsen används anbudsprisets nuvarande värde, som bildas av totalpriset för objektets byggnadsentreprenad, det nuvarande värdet av objektets årliga tjänster och energikostnader och av det nuvarande värdet av objektets årliga långtidsinvesteringar.

Anbudsprisernas nuvarande värden (NPV) var följande:

- Lujatalo Oy, 67 823 164 euro
- SRV Rakennus Oy, 62 148 048 euro
- YIT Suomi Oy, 60 321 039 euro

Jämförelsen av anbudens totalekonomiska fördelaktighet utförs så som beskrivs i anbudsbegäran enligt följande formel:

$$= (H) \times [1 - (L \times 50 \%)]$$

där:

H=Anbudets jämförelsepris

NVP (anbud)=Anbudsprisets nuvarande värde (NPV)

L=Anbudets kvalitetspoäng

M=Antalet kvalitetspoäng för anbudsgivaren med de högsta kvalitetspoängen

50 % = Kvalitetens vikt

För anbuden uträknades ett jämförelsepris för att möjliggöra en jämförelse av anbuden, och det används enbart för jämförelse av anbuden. Anbudens jämförelsepris är inte det verkliga entreprenadpriset eller någon annan avtalsenlig summa. I enlighet med formeln ovan fastställdes anbudens jämförelsepris enligt följande:

- Lujatalo Oy, 38 687 861 euro
- SRV Rakennus Oy, 32 387 011 euro
- YIT Suomi Oy, 30 160 520 euro

Uträkningen av anbudens jämförelsepris ingår som bilaga 1 till ärendet och jämförelse av anbudens totalekonomiska fördelaktighet presenteras för nämnden vid sammanträdet.

Enligt jämförelsen angående totalekonomisk förmånlighet lämnade YIT Suomi Oy det totalekonomiskt förmånligaste anbudet. Det verkliga entreprenadpriset för YIT Suomi Oy:s TAB-entreprenad är 51 222 126 euro.

Anslag

Kommunfullmäktige (Fge 28.6.2021 § 59) har godkänt totalpriset 42 500 000 euro för projektet, vilket baserar sig på kostnadsberäkningen som uppgjordes 8.9.2020. Man har beslutat genomföra projektet med leasingfinansiering.

Det har förekommit kraftig prishöjning i byggnadskostnaderna. Störningen på byggnadsindustrins marknader har börjat redan vid ingången av år 2021, och läget i världen år 2022 har inneburit ytterligare utmaningar.

Utmaningarna med tillgången till byggnadsmaterial och osäkra priser har orsakat kraftiga prishöjningar. I tillgången på material har det för tillfället ställvis förekommit störningar i leveranskedjan och logistiken samt förhöjda pris för material, bränslen och energi. Situationen på marknaderna förändras snabbt för tillfället och det är svårt att få fasta priser av marknaderna.

Nämnden för lokaltjänster har vid sitt sammanträde 21.4.2022 beslutat binda entreprenadpriset till indexet.

En indexhöjning beaktas till fullt belopp till förmån för serviceproducenten på så sätt att entreprenadpriset höjs, och en indexsänkning beaktas till fullt belopp till förmån för beställaren på så sätt att entreprenadpriset sänks.

Entreprenadpriset är bundet till indexet i enlighet med anbudsbegäran. Att binda entreprenaden till indexet innebär en risk för betydande kostnadsförändringar. Det är för tillfället omöjligt att förutspå om indexet ändrar under byggtiden. Just nu föreslås i diskussionerna om tilläggsanslag att man iakttar en förhöjningsrisk på 10 %, vilket är 5 122 212 euro.

Som reservering för tilläggs- och ombyggnadsarbete har beräknats 3 %. Dessutom har inom byggbranschen konstaterats följande extra riskfaktorer; bl.a. oidentifierade tomtledning och grundläggningskonstruktioner, förorenad marksubstans, behov av iståndsättning av det befintliga skyddsrummet och oidentifierade skadliga ämnen i byggnaderna som ska rivs. Det är skäl att bereda sig på risker för tilläggs- och ombyggnadsarbete om kostnader på ca 1 000 000 euro.

Byggherrens kostnader är för tillfället ca 500 000 euro, och det förväntas flyta in ytterligare ca 1 200 000 euro, sammanlagt 1 700 000 euro. Byggherrens kostnader består av anbudsarvodet, projektplanering, undersökningar och utredningar, övrig kompletterande planering och till största delen byggherrekonsultens arvoden.

För projektet föreslås ett anslag på 59 044 338 euro, vilket består av följande:

- Entreprenadpris 51 222 126 euro
- Förhöjningsrisk på grund av indexering 5 122 212 euro
- tilläggs- och ombyggnadsarbetsreservering 1 000 000 euro
- Beräknade byggherrekostnader 1 700 000 euro

L2-planer

Anbudsgivaren har tillställt L2-planer i samband med sitt anbud. Planerna har klassificerats som affärshemligheter. Planerna presenteras som sekretessbelagda för nämnden för lokaltjänsters ledamöter för beslutsfattande.

Föredragande

Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen

Beslutsförslag

Nämnden för lokaltjänster beslutar

1

välja YIT Suomi Oy, vars anbud var totalekonomiskt förmånligast, till serviceproducent för Gesterby skolcentrums livcykelprojekt, villkorligt så att fullmäktige godkänner ett tilläggsanslag för projektet

2

godkänna YIT Suomi Oy:s L2-planer för Gesterby skolcentrum, vilka är en del av anbudet

3

föreslå kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att fullmäktige godkänner att de totala kostnaderna för projektet är 59 045 000 euro

4

justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

Upphandlingsavtalet uppkommer inte med detta beslut utan genom separata avtal med underskrifter. Upphandlingsavtalet kan undertecknas tidigast då kommunfullmäktige fattat beslut om tilläggsanslag och beslutet är lagakraftvunnet.

Behandling

Kimmo J. Niemi, CAPEX Advisors Oy och Juho Paananen, Inspira Oy, var närvarande under presentationen av detta sammanträdesärende.

Nämnden höll en paus under diskussionen kl. 19.05–19.10.

Jani Ekman framförde följande ändringar till beslutsförslaget:

Nämnden för lokaltjänster beslutar

1.

välja YIT Suomi Oy, vars anbud var totalekonomiskt förmånligast, till serviceproducent för Gesterby skolcentrums livcykelprojekt, villkorligt så att kommunfullmäktige godkänner ett tilläggsanslag för projektet

2.

godkänna YIT Suomi Oy:s L2-planer för Gesterby skolcentrum, vilka är en del av anbudet

3.

föreslå kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att:

”Kommunfullmäktige godkänner att de totala kostnaderna för projektet är 59 045 000 euro, av vilket entreprenadpriset är 51 222 126 euro, tilläggs- och ombyggnadsarbetsreserveringen 1 000 000 euro, förhöjningsrisken på grund av indexering 5 122 212 euro och byggherrens kostnader 1 700 000 euro, med följande motiveringar:

Kommunens skyldighet är att erbjuda alla elever och hela personalen sunda och trygga lokaler, oberoende av bostadsort och arbetsplats och oberoende av studiespråk. För tillfället blir hundratals elever på olika håll i kommunen tvungna att studera i osunda lokaler.

Förändringen i verksamhetsmiljön har höjt byggkostnaderna betydligt, och det finns inga tecken på att de skulle sjunka betydligt i framtiden. Dessutom har det i fall av att byggkostnaderna sjunker t.ex. i detta GWP-projekt planerats komponenten ”förhöjningsrisk på grund av indexering” som sänker projektets kostnader om byggkostnaderna sjunker.

Det är kritiskt både med tanke på kommuninvånarnas välmåga och genomförandet av kommunens strategi att investeringsprogrammet (GWP,

Gymnasiecampuset, Nissniku, Kantvik, ...) , som planerats av nämnden för lokaltjänster och godkänts av fullmäktige, genomförs i sin helhet enligt den planerade tidtabellen.

4.
ge projektgruppen i uppgift att vidare identifiera objekt där projektets totala kostnader (Investerings- och underhållsutgifter) kan skäras ner under projektet

5.
justera protokollet för denna paragrafs del vid detta sammanträde.

Föredraganden meddelande, att han framför Jani Ekmans ändringar som föredragarens ändrade beslutsförslag.

Noora Piili förslog följande tillägg i beslutsförslaget:

Nämnden för lokaltjänster ber kommunstyrelsen bedöma genomförandet av skolnätets investeringar i enlighet med MDI:s befolkningsprognos. Dessutom borde projektens entreprenadform bedömas i den förändrade byggsituationen. Det bör också beaktas att skolprojekt och grundliga renoveringar ska genomföras enligt den planerade tidtabellen med anledning av inneluftsproblem och undvikande av dem.

Ordföranden konstaterade att tillägget understöddes enhälligt.

Antecknades för kännedom att Sanna Hartikainen anlände under presentationen av detta sammanträdesärende kl. 17.25. Kimmo J. Niemi och Juho Paananen avlägsnade sig från sammanträdet efter behandlingen kl. 19.58.

Beslut

Nämnden för lokaltjänster beslutade enligt det ändrade beslutsförslaget med tillägget att nämnden för lokaltjänster ber kommunstyrelsen bedöma genomförandet av skolnätets investeringar i enlighet med MDI:s befolkningsprognos. Dessutom borde projektens entreprenadform bedömas i den förändrade byggsituationen. Det bör också beaktas att skolprojekt och grundliga renoveringar ska genomföras enligt den planerade tidtabellen med anledning av inneluftsproblem och undvikande av dem.

För kännedom

Anbudsgivarna