

Turun Kaupunginhallitus

Hankintapäätös, jota oikaisuvaatimus koskee:

Museokeskuksen ja kaupunginarkiston hankintapäätöksen käsittelyä koskeva asiakas kohta

Kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuotiin 29.8.2022 kokouksessa hankintapäätös museokeskus ja kaupunginarkisto hankkeesta. Esittelijän ehdotuksen mukaisesti hankkeen toteuttajaksi valittiin Turun TeknologiaKiinteistöt (TTK).

Kilpaileva Rakennus-Salama Oy:n (RS) tarjous esitettiin hylättäväksi ensisijaisena syynä liian halpana, vedoten hankintalain kohtaan § 96.

Muiksi syiksi tarjouksen hylkäämiseen esitettiin puuttunut tuottoprosentti sekä tarjouksen kohdan 6 projektisuunnitelmasta puuttunut ”asiakkaan/käyttäjän huomioiminen hankkeen aikana”- kohta.

Perusteet kaupunginhallituksen virheellisen päätöksen oikaisemiseksi:

1. Liian halpa hinta

Porin kaupunki kilpailutti vastaavan vuokratioheen Satakunnan Museon ja Porin taidemuseon yhteisen kokoelmakeskuksen tiloista v. 2016. Ohessa esitetyistä tarjouskaaviosta ilmenee Kiinteistösiirtoyhtiö Virtasen tarjoamat pääomavuokrahinnat: (Liite 1)

- 2-vaiheinen toteutus; 20 v vuokrasopimus 7,26 €/m²/kk, 30 v sopimus 7,13 €/m²/kk
- kertatoteutus; 20 v vuokrasopimus 7,09 €/m²/kk, 30 v sopimus 6,94 €/m²/kk

Kyseessä oli 7171 h-m²:n suuruinen hanke. Hanke keskeytettiin perusteluna liian korkea kustannustaso (Liite 2).

Huomionarvoista em. tarjoushinnoissa on se, että Virtanen Yhtiöt tarjosi kohteen investorina, eli vastaavana toimijana kuin TTK. Molemmat tarjoajat joutuvat teettämään varsinaiset rakennustyöt ulkopuolisilla rakennusliikkeillä.

RS sen sijaan toimii kohteen tilaajana, rakennuttajana ja toteuttajana kuitaten kaikki rakennuttamisesta ja rakentamisesta saatavat tavoitehinnan alitukset katteena tarjoamansa 11,32 €/m²/kk pääomavuokran lisäksi.

Päätösesityksessä on viittaus ” Lisäksi pyydettiin asiantuntijamielipidettä Helsingin Museokeskuksen kokoelmakeskushankkeesta, jota on osissa rakennettu vuodesta 2016 lähtien. Hankkeessa toteutetaan myös vuokrakohdetta kokoelma ja arkistotiloille. Verrattaessa näitä kokonaisuuksia ja hintatasoa, saatiin varmistus kustannusarvioiden tueksi”.

Hintatietoja ei kuitenkaan avattu kaupunginhallituksen esittelyssä.

Helsingin kaupunginhallituksen päätös 38/27.10.2014 (Liite 3) todetaan:

”Helsingin kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Suomen Pankilta ajalle 1.4.2015 - 31.3.2030 kaupunginmuseon ja taidemuseon käyttöön osoitteessa Turvalaaksontie 1, Vantaa, sijaitsevan 7 665 m²:n suuruisen varastotilan, jonka ylläpidon sisältävä indeksiin sidottu vuokra on 78 336,30 euroa/kk (7/2014=1907, **10,22 euroa/m²/kk**) ja arvonlisäveroineen yhteensä 97 137 euroa/kk”.

Päätöksestä ilmenee, että ko. tilat ”räätälöidään” ko. tiloihin, jolloin ko. ylläpitovuokran sisältävä vuokra pitää sisällään myös tehtävät muutostyökustannukset.

Vertailuhinnat nyt tarjottuun kohteeseen ovat siis **RS:n 13,14 €/m²/kk ja TTK:n 21,48 €/m²/kk.**

RS tarjosi helmikuussa 2021 noin 8000 m²:n varasto- jakelu- ja toimistorakennuksen Tunturi – Hellberg Oy LTD:lle (omistaja Euroopan suurin polkupyöräalan yritys Accel Group -konserni) pääomavuokralla arvoltaan 7,60 €/m²/kk – häviten YIT:lle (Liite 4). YIT on toteuttanut kohteen noin 6 € /m²/kk alkavalla pääomavuokralla.

RS:lla on pitkä kokemus (45 v), ammattitaito sekä olemassa olevan kiinteistökannan toteutuneiden kustannusten tietämys, arvioidakseen tarjouspyynnössä esitetyn kohteen kustannustasoa.

RS:n tarjous perustuu kohteen laskentaan sekä vastaavien kohteiden kokonaisvastuullisiin toteutuksiin. RS on toteuttanut nyt kilpailutuksessa tarjotun tontin naapuriin toimitilat DCA Instruments Oy:lle 2021-2022 (K Oy Alcor). Kiinteistö käsittää 5000m² kokonaisalan, sisältäen tutkimustilat, korkeatasoiset toimistotilat, puhdastilat, erikoispesutilat, puhdaskokoonpanotilat, hienomekaniikkakoneistamon ja sähkötyötiloja oheistiloineen. Kohde on varustettu kiinteillä paineilma-, kaasua- ja kohdepoistoverkostojärjestelmillä, sekä kaikilta osiltaan maalämpö- ja kylmäjärjestelmillä. Rakennus edustaa modernia arkkitehtuuria mm. Siperian lehtikuusijulkisivuineen.

Vuokralaisena on korkean teknologian vientiyritys, jonka asiakkaina toimivat kansainväliset yliopistot, tutkimuslaitokset sekä suuryritykset. Kohteen läpi laskettu pääomavuokra on 8,86€/m² (Liite 5).

Kokoelmakeskuksen ja päätearkiston tarjouksemme on 11,32€/m², eli lähes 28% kalliimpi kuin keväällä 2022 valmistunut kohde.

Nyt tarjoamamme 11,32 € /m²/kk läpihintana ylittää reilusti edelliset vertailuhinnat huomioon ottaen vielä sen, että vuokranmaksajana on julkishallinto ja vuokrasopimuksen kesto on 20 v.

Hankintalain § 96 1. ja 2. momentin mukaista tarjouksen hylkäämisperustetta ei ole.

RS:n tarjous ei ole liian halpa, mutta TTK:n tarjous on käsittämättömän kallis. Hankintayksikölle esitetyssä lisäselvityksessä RS on esittänyt tilakohtaisen kustannus selvityksen. Korostanut sitä seikkaa, että toimii itse sekä kohteen tilaajana, rakennuttajana että toteuttajana, saaden myös kaikki projektista saatavat katteet itselleen. RS on ilmoittanut tarjouksen olevan täysimääräisesti sidottu annettuun tavoitehintaan.

TTK:n on noudatettava ”Open-Book” periaatetta koko antamassaan tarjouksessa, joka tarkoittaa sitä, että heidän tulee avata myös ”perusinvestointinsa” 11.262.470, - €:n todelliset kustannukset (siis lähinnä ostamansa vuokraoikeuden arvo tarjouksen kohteena olevasta osasta, kauppakirja tms., sekä vastaava tontin kk-vuokra / kerros-m²).

RS:n ylläpitovuokra, jota esityksessä pidettiin myös liian halpana, perustuu olemassa olevaan tietoon kustannustasosta hallinnoimissamme, vastaavista maalämmöllä ja maakyllmällä varustetuista, kohteista.

RS:n tarjouksen kustannusarvioanalyysistä, kohdasta 5 ilmenee: ”Kohde pyritään toteuttamaan ns. nollaenergiaratkaisuna. Toimialan normaaliin kustannustasoon korottavasti vaikuttaa uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen, kuten aurinkoenergia ja maalämpöjärjestelmä. Maalämpöjärjestelmän mitoituksessa tulee huomioida myös jäähdytysenergian tarve.”

Koska kiinteistön lämmitys sekä jäähdytys muodostavat suurimman osan ylläpitokuluista on ne siis minimoitu panostamalla em. nollaenergiaratkaisuihin. Vastaavilla järjestelmillä varustettuja RS:n omistuksessa ja toteuttamia kiinteistöjä on v. 2022 valmistunut KOy Alcor (DCA) ja v 2016 valmistunut KOy Arcturus (vuokralaisena GLS Oy/ Englannin Posti, tämänhetkinen pääomavuokra 10,20 €/m²/kk). KOy Arcturuksen toteutunut ylläpitokustannus toteutuneelta 6 vuodelta keskimäärin 1,50 €/m²/kk – 1,65 €/m²/kk.

Ylläpitovuokra ei ole tosiasiallinen vertailukohde, koska se tarjouspyyntöaineiston mukaisesti tarkistetaan todellisten kulujen mukaiseksi 2 + 2 vuoden välein: ” Ylläpitovuokra on x euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokra sidotaan

elinkustannusindeksiin. Ylläpituvuokra vuokrakauden alussa ei saa ylittää tarjousvaiheessa ilmoitettua ylläpituvuokraa. Ylläpituvuokran määrää tarkastetaan toteutuneiden ylläpitokulujen mukaisesti takuuajana kaksi kertaa. Ensimmäisen kerran kun tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta on kulunut kaksi (2) vuotta ja toisen kerran, kun allekirjoituksesta on kulunut neljä (4) vuotta”. Tarjoajan riski ylläpituvuokran mahdollisesta ylittymisestä kohdistuu siten ainoastaan 2:lle ensimmäiselle toimintavuodelle.

TTK:n tarjoushinta on käsittämättömän kallis.

TTK:n tarjouksessa on perusvuokran pohjana oleva investointihinta, eli olemassa olevan kiinteistön arvo 11.262.470 € käsittäen vuokratontilla sijaitsevan alkujaan Semeran betonielementtitehtaan, sittemmin Rautakeskon kiinteistön Itäharjulla.

RS:n tarjouksessa vastaavan perusinvestoinnin hinta on rakentamattoman tontin arvo leimaveroineen arvoltaan 1.098.040 €.

TTK:n tarjous on lähtötilanteeltaan 10.164.430€ kalliimpi, josta kaupunki on velvollinen maksamaan vuokraa tarjouksessa annetun tuottoprosentin (8,5%) mukaisesti 863.976,55€/vuosi. Tarjouspyynnön mukaisen lunastushintalaskelman perusteella kaupungin lunastushinta pelkästä vuokratontilla sijaitsevasta elementtitehtaan/Rautakeskon rungosta on 12.959.648,20 €, 10-vuotta sopimuksen alkamisesta.

TTK:n muutostyöt, eli varsinaisen rakentamisinvestoinnin kattohinta on 28.870.435€. RS:n vastaava tarjoushinta on 24.444.000€. Erotukseksi tulee 4.426.435€, eli noin 15%. Hintaero ei ole merkittävä, eikä ole näytettävissä liian halpana. Hintaero on perusteltavissa jo pelkästään uudisrakentamisen ja peruskorjauksen erotuksella. RS:n kiinteät kustannukset ja toteutusmalli on kustannustehokkaampi ja selkeämpi. RS toimii itse rakennusurakoitsijana, rakennuttajana sekä tilaajan ominaisuudessa. TTK on kiinteistösijoitusyhtiö, jonka tarjous perustuu kolmansien osapuolien esittämiin tarjouksiin ja arvioihin omien alojensa toteutuksista.

Semeran vanhan elementtitehtaan/Rautakeskon rakennusten hyödyntäminen kustannustehokkaasti, nyt vaadittuun tila- ja hankeohjelmaan, on mahdotonta. Ja mikäli olemassa olevasta kiinteistöstä hyödynnetään vain runkorakenteet, ei perusinvestoinnin hinta 11.262.470€ ole perusteltavissa vaan hinnan pitäisi sisältyä täysimääräisesti em. muutostyöhintaan 28.870.435, - €.

Perusinvestoinnin pitäisi sisältää vain tontin vuokran/kerros-m² siltä osin kuin se kohdistuu muutoksen alaisiin kerrosneliöihin. Kaupungilta saadun vuokrahinnan mukaan vuokra on 1,46 €/kem², jolloin perusinvestoinnin oikea hinta olisi 1,46 € x

12304 m²= 17.963.84 € / kk ja 215.566,08 €/v, joka tulisi lisätä muutostyöhinnalla (28.870.435, - €) laskettuun vuosivuokraan eli 5,35 % (= ilmoittamansa "tuottoprosentti" muutostöille) x 28.870.435, - € + 215.566,08 € = 1.760.134,35 € /v, joka vastaisi 11,92 €/m²/kk neliövuokraa ollen vain 0,60 €/m²/kk RS:n vastaavaa vuokraa kalliimpi. TTK:n tarjouksen mukainen vuokra on 2.710.817,28 € /v, jolloin "mihinkään perustumaton" vuokran erotus on 950.682,29 €/v.

2. Puuttunut tuottoprosentti

Tarjouspyynnössä ei, esityksessä väitetyn vastaisesti, ole pyydetty ilmoittamaan tuottoprosenttia. Ei tarjouspyyntöteksteissä eikä myöskään valmiissa tarjouskaaviossa (Liite 6).

Ei voi olla ajattelematta, että ko. epätotuus olisi ujutettu hylkäysperusteeksi pelkästään sen vuoksi että joku "hylkäysperuste" RS:n tarjoukseen pitäisi tuon "liian halvan hinnan" lisäksi saada.

Muistutuksena vielä tuottoprosentin laskukaavasta: vuoden vuokratuotto jaettuna kokonaisinvestoinnilla x 100. Kaikki luvut löytyvät kyllä tarjouksesta. RS:lla se oli 7 % ja TTK:lla 7,09 %. TTK:n antamat erillishinnat tuottoprosentteineen ovat yhteensä jotain muuta kuin em. 7,09 %? Oikein laskettu tuottoprosentti olisi puuttunut siis myös TTK:lta jos kyseistä tuottoprosenttia olisi kysytty. TTK:n tarjous olisi tällöin tullut myös hylättyä.

Päätösehdotuksessa ei sen sijaan puhuta TTK:n tarjouksen todellisista hylkäysperusteista. Puutteista, jotka vaikuttivat hintavertailupisteisiin ja joita olivat tarjouskaavakkeessa kohdat 1, 2 ja 3 (esityksessä kohta "Hintavertailu", sivu 8, taulukko 8).

TTK:n kehitysvaiheen kiinteä palkkio on 1,- €. Projektinjohtourakoitsijan kiinteä palkkio on 0,1 %. Mistä TTK löytää projektinjohtourakoitsijan, jonka kiinteä palkkio on n. 40,0 miljoonan arvoisesta kohteesta n. 40.000, - € kun tarjouspyynnön ehdottomana vaatimuksena on noudattaa "open-book"-periaatetta (toteutus todellisten kustannusten mukaan), jossa mm. tavoitehinnan ja mahdollisen tavoitehinnan ylityksen erotuksesta projektinjohtourakoitsija maksaa 50 % ja mahd. kattohinnan ylityksestä 100 % kustannuksista?

TTK on pakotettu, em. "open-book"-periaatetta noudattaakseen, kilpailuttamaan kohteeseen projektinjohtourakoitsijan.

RS on vastaavaan kohteeseen arvioinut hinnaksi 201.600, - € vaikka todellisuudessa RS ei erillistä projektinjohtourakoitsijaa tarvitse (RS toimii kohteen tilaajana, rakennuttajana ja rakentajana). Tuo projektinjohtopalkkio on kokemusperäisesti arvioitu em. suuruiseksi (1,2 %) ja laitettu kaavioon siltä varalta, että tarjous muuten olisi puutteellisen tiedon perusteella hylätty.

Oikea projektinjohtopalkkio olisi ollut 0 €. Kohdan 3 suunnittelujen hinnoiksi (kehitysvaihe + toteutusvaihe) TTK on ilmoittanut yhteensä 2 €. Ovatko TTK:n antamat hinnat ”uskottavia”? Todellisuudessa TTK:n tarjous olisi tullut em. puuttuvien hintojen vuoksi hylätty. Virkamiesraati esityksessään kuitenkin ”hehkuttaa” TTK:n oivallusta käyttää kohteisiin yhtä euroa nollan asemesta, koska hintavertailupisteitä ei olisi muuten voinut laskea. TTK sai em. hintavertailusta täydet 6 % kokonaishintavaikutuksesta.

TTK:lle siis annettiin 6 % hintavaikutuksen 50 %:sta, vaikka heiltä puuttui pyydetty osuushinnat kokonaan ja vaikka heidän tarjouksensa kokonaisuudessaan oli kattohinnaltaan 15,5 miljoonaa euroa RS:n tarjousta kalliimpi – ei vaikuta kovin tasapuoliselta eikä Hankintalain edellyttämältä syrjimättömältä vertailulta.

3. ”Käsittlemättä jätetty kohdan 6 projektisuunnitelma/asiakkaan huomioiminen hankkeessa”

Suora lainaus RS:n tarjouksesta Liitteestä 2 Projektisuunnitelma kohta 8:

”Asiakkaan/käyttäjän huomioiminen hankkeen aikana

Käyttäjän tulee kehitysvaiheessa asettaa hankkeelle vastuullinen (päätöksentekooikeudellinen) yhteyshenkilö, joka on koko kehitysvaiheen ja suunnitteluvaiheen aktiivisesti läsnä hankkeen etenemisessä. Sisäiseen tiedonkulkuun luodaan hankkeen aloitusvaiheessa erillinen järjestelmä, esim. alakohtainen projektipankkijärjestelmä.”

RS ei siis väitetyn kaltaisesti ole jättänyt ko. kohtaa käsittlemättä. Jos taas arvosteluraati arvioi kohtaa ”lausemäärän” eikä sisällön mukaan, kuten jossain päätöksen tekstissä annetaan ymmärtää ja sillä perusteella antaisi lausumasta 0 pistettä, niin silloinhan tuon 0 pistettä olisi voinut antaa mistä hyvänsä arviointikohdasta. Liikutaanko todella Hankintalain 3 §:n tarkoittamalla tasapuolisella ja syrjimättömällä alueella?

Kuten edellä on esitetty, ei RS:n tarjous ollut puutteellinen eikä tarjouspyynnön vastainen eikä hankintalain edellyttämää hylkäysperustetta näin muodoin ole.

RS on toteuttanut 45 vuotisen historiansa aikana yli 70 julkista rakennusta. Turkuun mm. Yliopistorakennukset Fysiikan laitoksen, Luonnontieteiden talon, yliopiston kirjaston saneerauksen, Ruissalon kasvitieteellisen puutarhan, Kupittaaan paviljongin, Sinapin leirikeskukseen, Vähä-Heikkiläni koulun, Aurainstituutin yms. Omana tuotantona nimenomaan Urusvuoren ja Lentokentän alueelle (eli voidaan puhua ainakin osin Turun ”myttyyn menneestä” Logicityn alueesta) RS on rakentanut K Oy Miraten, K Oy Antareksen, Andromeda centerin, K Oy Arcturuksen ja K Oy Alcorin.

Kohteissa työskentelee satoja turkulaisia veronmaksajia. Kaikki referenssit ilmenevät tarjouksesta.

Ko. kokemustaustaa ja turkulaista rakennuskehitystäusta vasten olisi voinut kuvitella saavansa Turun kaupungilta muutakin kuin selkeän epärehellisen kohtelun samalle alueelle erittäin hyvin sopivan ja hinnoittelultaan oikean Museon kokoelmakeskuksen ja kaupunginarkiston tarjouskilpailun osalta. Tasapuolisuuden sijaan arvosteluraati suorastaan mustamaalaa RS:n yrityksenä antaen ymmärtää, että RS:n tultua valituksi; ”Tämä johtaisi tilanteeseen, jossa hanke ei toteudu tarjouspyynnössä määriteltynä kokonaisuutena. Tilanne johtaisi erimielisyyksiin sekä sarjaan eri sisältöisiä ja hintaisia lisätöitä, korkeampaa ylläpitovuokraa, toimimattomia tiloja, sekä mahdolliseen hankkeen viivästymiseen”.

Esittelijä tuntuu unohtavan, että moinen teksti saattaisi johtaa vakavampiinkin seurauksiin ja joka tapauksessa unohtaa totaalisesti, että RS tekisi tuon rakennuksen omalla rahallaan ja rahoituksellaan ja tarjouspyynnön hengen mukaisesti mahdollisimman edullisesti – itselleen. Mm. ”lisätöitä” voisi vaatia vain käyttäjä eli Turku.

Jos kaupunginhallituksen tekemä päätös TTK:n valinnasta jää voimaan, maksaa kaupunki vuosittaista pääomavuokraa $12304 \text{ m}^2 \times 18,36 \text{ €} \times 12 = 2.710.817,28 \text{ €/v}$. RS:n tarjouksen mukaisesti $12000 \times 11,32 \times 12 = 1.630.080 \text{ €/v}$.
Erotus on 1.080.737,28 €/v.

Sopimuksen mukaiset lunastushinnat vastaavasti tarkoittaisivat sitä, että kaupunki maksaisi 10-vuotta sopimuksen alusta lukien TTK:lle 27.018.431,80 € enemmän vuokratertymänä ja lunastusosuutena kuin jos RS:n tarjous olisi halvimpana hyväksytty. Ja kaikki tämä epäkäytännöllisistä 2:een kerrokseen ahdetuista tiloista, ahtaalla tontilla ja erittäin hankalien liikenneyhteyksien takana (Huom! Turun linnalta, joka jossain vaiheessa oli määränpää kriteerinä, matka Aerotielle henkilöautolla kestää yli 5 minuuttia vähemmän kuin kaupungin läpi mutkitellen Itäharjun entiseen Rautakeskoon ajaminen).

Hankintalain 93 §:n mukaan ”Tarjouksista on valittava kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin, kustannuksiltaan edullisin tai hinta-laatusuhteeltaan paras.

Vakuudeksi

21.9.2022

Turussa

Jori Salama, tmj.

Rakennus-Salama pyytää mahdollisuutta osallistua esittelemään esitystään oikaisuvalitusta käsittelevään kaupunginhallituksen kokoukseen.

Tiedoksi:

Rakennus-Salama Oy tulee viemään asian myös markkinaoikeuden ratkaistavaksi. Luonnollisesti markkinaoikeusvalitus raukeaa, jos oikaisupäätös johtaa asian oikeudenmukaiseen ratkaisuun ja tarjouskilpailun voittajaksi julistetaan Rakennus-Salama Oy halvimman tarjoushinnan antajana.

KOKOELMAKESKUKSEN TILALUETTELO 14.4.2016

TILAT	TILA m2	KPL	TARVE m2 yht.	TILATARVE m2 VAIHE I: 2018	TILATARVE m2 VAIHE II: 2020	OLOSUHDEVAATIMUS	PALOSUOJAUSTASO	HUOMAUTUS	TARJOAJA TÄYTTÄÄ										
									Tilatiedot			Perustarjous (kaksi vaihetta)		Vaihtoehtotarjous (kertatoteutus)					
									KPL	a` m2	YHT.	Vuokra-aika 20 vuotta		Vuokra-aika 30 vuotta		Vuokra-aika 20 vuotta		Vuokra-aika 30 vuotta	
												Hinta €/m2/kk	Hinta €/kk	Hinta €/m2/kk	Hinta €/kk	Hinta €/m2/kk	Hinta €/kk	Hinta €/m2/kk	Hinta €/kk
1. Lastaustila	152	1	152	152		peruslämpö	Taso 2	ks tilakortti	1	217	217	7,26	1575,42	7,13	1547,21	7,09	1538,53	6,94	1505,98
2. Kokoelmien vastaanottotila	100	1	100	100		4	Taso 2	ks tilakortti	1	140	140	7,26	1016,4	7,13	998,2	7,09	992,6	6,94	971,6
3.1 Karanteenitila	30	1	30	30		4	Taso 2	ks tilakortti	1	32	32	7,26	232,32	7,13	228,16	7,09	226,88	6,94	222,08
3.2 Pakastin	20	1	20	20		-30	Taso 2	ks tilakortti	1	20	20	7,26	145,2	7,13	142,6	7,09	141,8	6,94	138,8
3.3 Puhdistustila	40	1	40	40		4	Taso 2	ks tilakortti	1	73	73	7,26	529,98	7,13	520,49	7,09	517,57	6,94	506,62
4. Luettelointia odottavan esineistön tila	20	1	20		20	4	Taso 2	ks tilakortti	1	20	20	7,26	145,2	7,13	142,6	7,09	141,8	6,94	138,8
5.1 Tutkimustila / Valokuvaamo	150	1	150	150		4	Taso 2	ks tilakortti	1	175	175	7,26	1270,5	7,13	1247,75	7,09	1240,75	6,94	1214,5
5.2 Arkisto	15	1	15	15		4	Taso 2	ks tilakortti	1	15	15	7,26	108,9	7,13	106,95	7,09	106,35	6,94	104,1
6.1 Konservointi	80	1	80	80		4	Taso 2	ks tilakortti	1	110	110	7,26	798,6	7,13	784,3	7,09	779,9	6,94	763,4
6.2 Konservointi	80	1	80	80		4	Taso 2	ks tilakortti	1	80	80	7,26	580,8	7,13	570,4	7,09	567,2	6,94	555,2
6.3 Konservointi	30	1	30	30		4	Taso 2	ks tilakortti	1	30	30	7,26	217,8	7,13	213,9	7,09	212,7	6,94	208,2
7.1 CITY-varasto	1641	1	1641	1151	490	1	Taso 3	ks liite 6	1	1705	1705	7,26	12378,3	7,13	12156,65	7,09	12088,45	6,94	11832,7
7.2 LANDE-varasto	1360	1	1360	1360	0	2	Taso 2	ks liite 6	1	1375	1375	7,26	9982,5	7,13	9803,75	7,09	9748,75	6,94	9542,5
7.3 KAUNO-varasto	965	1	965	511	454	1	Taso 3	ks liite 6	1	1065	1065	7,26	7731,9	7,13	7593,45	7,09	7550,85	6,94	7391,1
7.4 RAUTA-varasto	53	1	53	53	0	3	Taso 2	ks liite 6	1	55	55	7,26	399,3	7,13	392,15	7,09	389,95	6,94	381,7
7.5 TYYKI-varasto	468	1	468	0	468	1	Taso 3	ks liite 6	1	533	533	7,26	3869,58	7,13	3800,29	7,09	3778,97	6,94	3699,02
8. Näyttelyvarasto*	190	1	190	190	0	1	Taso 2	ks tilakortti	1	195	195	7,26	1415,7	7,13	1390,35	7,09	1382,55	6,94	1353,3
9. Museomestarin työtila	50	1	50	50		4	Taso 2	ks tilakortti	1	50	50	7,26	363	7,13	356,5	7,09	354,5	6,94	347
10. Pakkaustarvikevarasto	10	1	10	10		4	Taso 2	ks tilakortti	1	10	10	7,26	72,6	7,13	71,3	7,09	70,9	6,94	69,4
11. Toimistohuoneet, 4 kpl, a=12m2	12	4	48	48		4	Taso 2	ks tilakortti	4	15	60	7,26	435,6	7,13	427,8	7,09	425,4	6,94	416,4
12.1 Taukotila	20	1	20	20		4	Taso 2	ks tilakortti	1	25	25	7,26	181,5	7,13	178,25	7,09	177,25	6,94	173,5
12.2 Pyykkitupa	10	1	10	10		4	Taso 2	ks tilakortti	1	10	10	7,26	72,6	7,13	71,3	7,09	70,9	6,94	69,4
13. Neuvottelutila	42	1	42	42		4	Taso 2	ks tilakortti	1	46	46	7,26	333,96	7,13	327,98	7,09	326,14	6,94	319,24
Tuulikaappi	4	1	4	4			Taso 2		1	11	11	7,26	79,86	7,13	78,43	7,09	77,99	6,94	76,34
Nimivarastojen keskusikäytävät (arvio)	415		415			seuraa varastoaluetta	seuraa varastoaluetta	trukkiliikenne!	1	511	511	7,26	3709,86	7,13	3643,43	7,09	3622,99	6,94	3546,34
Työ- ja sosiaalitilojen käytävät (arvio)	115		115			4	Taso 2	poistumistiet!	1	217	217	7,26	1575,42	7,13	1547,21	7,09	1538,53	6,94	1505,98
Portaat (2 kpl)	12	2	24			4	Taso 2	tarv.myös käytäväksi	2	104	208	7,26	1510,08	7,13	1483,04	7,09	1474,72	6,94	1443,52
Hk-pukuhuonon (5 hlöä)	8	1	8			4	Taso 2		1	8	8	7,26	58,08	7,13	57,04	7,09	56,72	6,94	55,52
Hk-pesutila+wc	5	1	5			4	Taso 2		1	5	5	7,26	36,3	7,13	35,65	7,09	35,45	6,94	34,7
Inva/asiakas-wc	6	1	6			4	Taso 2		1	6	6	7,26	43,56	7,13	42,78	7,09	42,54	6,94	41,64
Siivoustilat (5 kpl)	4	5	20			4	Taso 2	1 sk / siivousalue	5	4	20	7,26	145,2	7,13	142,6	7,09	141,8	6,94	138,8
Kiinteistönhuoltovarasto	15	1	15			kylmä riittää	Taso 2		1	20	20	7,26	145,2	7,13	142,6	7,09	141,8	6,94	138,8
Lämmönjakohuone	10	1	10			peruslämpö	Taso 2	ei vuokratila	1	15	15	7,26	108,9	7,13	106,95	7,09	106,35	6,94	104,1
Sähköpäähuone	8	1	8			peruslämpö	Taso 2	ei vuokratila	1	8	8	7,26	58,08	7,13	57,04	7,09	56,72	6,94	55,52
Sähköalakeskukset ja ristiinkytkentätilat	2	3	6			peruslämpö	Taso 2		3	2	6	7,26	43,56	7,13	42,78	7,09	42,54	6,94	41,64
15. Ilmanvaihtokonehuone	80	1	80				Taso 2	ei vuokratila	1	105	105	7,26	762,3	7,13	748,65	7,09	744,45	6,94	728,7
YHTEENSÄ:			tekniset tilat yhteensä 716 m²	3607	1967			Tekniset tilat yhteensä			1140	7,26	8276,4	7,13	8128,2	7,09	8082,6	6,94	7911,6
								YHTEENSÄ:			7181	7,26	52134,06	7,13	51200,53	7,09	50913,29	6,94	49836,14

Huom! Ainakin osa teknisistä tiloista (punaisella taulukossa) on toteutettava jo vaiheessa I. Tarkempi jako vaiheisiin tehdään myöhemmin.

I ja II vaihe yhteensä (5574 m²) + tekniset ym. tilat (716 m²): YHTEENSÄ 6290 m²

TILOISSA TOTEUTETTAVAT ERI SISÄILMASTO-OLOSUHDELUOKAT

Olosuhdeluokka 1	15-17C, 45+-5%rh
Olosuhdeluokka 2	15-17C, talvi 35+-5%RH, kesä 50+-5%RH
Olosuhdeluokka 3	15-17C, 30+-5%RH
Olosuhdeluokka 4	20-22C, 45+-5%RH

Palosuojaustasot:

- * Palosuojaustaso 3 edellyttää automaattista sprinklausjärjestelmää, joka ei tuhoa aineistoa (niin kuin vesi)
- * Palosuojaustaso 2 tuotanto- ja varastorakennusten paloturvallisuusohjeiden 2005 kohdan kolme mukainen taso 3.2

Porin museoiden kokoelmakeskus tyrmättiin taas – hinta liian korkea

Museokeskuksesta on väännetty Porissa kättä koko vuosikymmen. Nyt keskuksen perustaminen kaatui rahaan.



Esimerkki hyvästä ja toimivasta säilytysjärjestelmästä Kuva: Satakunnan Museon kokoelmat

ANTTI LAAKSO

7.4.2017 15:42 • Päivitetty 7.4.2017 15:42



Ikuisuusprojektiksi muodostunut Satakunnan museoiden kokoelmakeskus ei vielääkään etene.

Kaupunginhallitus päätti perjantaina keskeyttää hankintamenettelyn, jolla etsittiin kokoelmakeskukselle paikkaa. Perusteluna on liian korkea kustannustaso.

Museokeskuksesta on käyty väantöä koko 2010-luku. Sinne on tarkoitus tulla Satakunnan museon, Porin taidemuseon ja Friitalan nahkamuseon kokoelmia, jotka tällä hetkellä ovat riittämättömissä tiloissa.

Kokoelmakeskukselle on viime vuosina esitetty useita eri paikkoja, mutta mikään ei lopulta ole tyydyttänyt poliitikkoja. Viimeisin suunnitelma oli, että keskus rakennettaisiin Electroluxin vanhaan varastohalliin Porin Konepajanrantaan.

Nyt asia siirtyy uuteen valmisteluun. Jos kokoelmakeskushanketta halutaan jatkaa, siitä pitää tehdä uusi päätös kaupunginhallituksessa.

Ikuisuushanke päätökseen – saadaanko museoiden kokoelmakeskuksesta viimein ratkaisu?

3.3.2017 15:00

Epäselvyyksiä: Pori keskeyttää museoiden kokoelmakeskuksen hankinnan

12.9.2016 12:44

Museoiden kokoelmakeskus Electroluxin vanhaan varastohalliin?

22.6.2016 19:06

Kuusi tarjousta museoiden kokoelmakeskuksesta

10.6.2016 16:02

Satakunnan Museo haluaa kokoelmakeskukselle uudisrakennuksen

20.4.2015 13:36

Museoiden kokoelmakeskus lykkääntymässä taas?

Asia

Käsittelyhistoria ▼



Kaupunginhallitus

38/27.10.2014

[Kokouksen muut päätökset >>](#)



Kiinteistölautakunta

18/2.10.2014



Varastotilan vuokraaminen Suomen Pankilta kaupunginmuseon ja taidemuseon tarpeisiin (Turvalaaksontie 1, Vantaa)

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Suomen Pankilta ajalle 1.4.2015 - 31.3.2030 kaupunginmuseon ja taidemuseon käyttöön osoitteessa Turvalaaksontie 1, Vantaa, sijaitsevan 7 665 m²:n suuruisen varastotilan, jonka ylläpidon sisältävä indeksiin sidottu vuokra on 78 336,30 euroa/kk (7/2014=1907, 10,22 euroa/m²/kk) ja arvonlisäveroineen yhteensä 97 137 euroa/kk.

Tilan käyttöönotto tapahtuu kolmessa vaiheessa seuraavasti:

Huhtikuun 2015 alusta lukien 2 555 m²:n suuruinen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %);

Elokuun 2015 alusta lukien 2555 m²:n suuruinen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %);

Kesäkuun 2016 alusta lukien 2555 m²:n suuruinen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen ehtoja siihen mahdollisesti tehtävine vähäisine muutoksineen.

Yhteenvedo

Kaupunginmuseon nykyiset vuokrasopimukset, jotka koskevat yksityisiltä vuokrattuja tiloja, ovat päättymässä.

Kaupunginmuseon ja taidemuseon nykyiset kokoelmakeskustilat sijaitsevat useassa eri kohteessa pääkaupunkiseudulla.

Tiloja on yhteensä 8787 m². Kaupunginmuseon ja taidemuseon aloitteesta kiinteistöviraston tilakeskus on selvittänyt eri vaihtoehtoja, pysyvien kokoelmakeskustilojen järjestämiseksi.

Selvitystyössä on huomioitu Strategiaohjelman 2013 - 2016 mukaiset tavoitteet siten, että tilankäyttö tehostuu, edistetään tilojen yhteiskäyttöä, ja kokonaispinta-alan määrä ei kasva.

Kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto sijaitsee Suomen Pankin omistamassa kiinteistössä osoitteessa Turvalaaksontie 1, Vantaa. Kaupunginmuseon käyttöön on varattu 5660 m²:n ja taidemuseon käyttöön 2005 m²:n suuruinen kokoelmakeskustila, yhteensä 7665 m².

Esittelijä

Kaupunginmuseon ja taidemuseon tarpeet ja nykyiset kokoelmakeskustilat

Helsingin kaupunginmuseo

Helsingin kaupunginmuseon kokoelmat ovat yksi Suomen merkittävimmistä kulttuurihistoriallisista kokoelmista. Kattavat, hyvin dokumentoidut ja asiantuntevasti hoidetut kokoelmat ovat kaupunginmuseon toiminnan perusta.

Vuonna 2014 kokoelmiin kuuluu noin 1 100 000 museo-objektia. Kokoelmakeskuksissa säilytetään arkeologiaa, arkisto-, esine-, rakennusosa- ja taidekokoelmia. Valokuvakokoelmaa säilytetään museon päätoimipisteessä Sofiankadulla.

Museolaki ja -asetus edellyttävät, että valtionosuutta nauttivilla museoilla on pitkän tähtäimen suunnitelmat museon tavoitteista ja painopisteistä sekä siitä, kuinka tutkimus ja konservointi sekä kokoelmien esittäminen, tallennus, kartuttaminen ja säilyttäminen on järjestetty. Myös kaupunginmuseon asema maakuntamuseona velvoittaa korkeatasoiseen ja läpinäkyvään kokoelmatyöhön.

Kaupunginmuseon nykyisten yksityisiltä kiinteistönomistajilta vuokrattujen yhteensä 7061 m²:n suuruisten kokoelmakeskustilojen vuokrasopimukset päättyvät vuosina 2015 ja 2016.

Tilat sijaitsevat osoitteissa Teerikukonkuja 3, Harkkorautantie 10 ja Honkanummentie 8 (Vantaa). Tilojen vuokra on yhteensä 67 771 euroa/kk (9,60 euroa/m²/kk), alv. 0 %. Lisäksi kaupunginmuseolla on käytössään Tuusulan Hyrylässä kokoelmatila, jonka käyttö ei muutu tässä vaiheessa.

Helsingin kaupungin taidemuseo

Helsingin taidemuseon kokoelmat ovat arvokas osa kansallista kuvataiteen perintöä. Suomalaisten taidekokoelmien joukossa se on laajuudeltaan ja merkitykseltään ehdottomasti kärkipäässä. Kokoelmiin kuuluu noin 9000 teosta 1800-luvun lopulta nykypäivään.

Kokoelmaa ei tällä hetkellä pystytä käyttämään tehokkaasti. Nykyisessä varastossaan pelastussuojassa teokset on pakattu tiiviisti kuplamuoveissa hyllyihin, mikä hankaloittaa niiden käsittelyä erittäin paljon ja on jo aiheuttanut teoksille vaurioita. Taideteosten säilymiselle välttämättömien lämpö- ja kosteusolosuhteiden ylläpitämisessä on jatkuvasti vaikeuksia.

Taidemuseon nykyiset kaupungin omistamat kokoelma- ja varastotilat sijaitsevat seuraavasti:

Osoitteessa Kotikonnuntie 6 (Pohjois-Kontulan väestönsuoja) sijaitsee 1550 m²:n suuruinen tila, jonka vuokra on 7903 euroa/kk (5,10 euroa/m²/kk), ja osoitteessa Unioninkatu 28 sijaitsee 176 m²:n suuruinen tila, jonka vuokra on 3477 euroa/kk (19,75 euroa/m²/kk).

Kaupunginmuseon ja taidemuseon nykyiset kokoelmakeskustilat ovat yhteensä 8787 m²:n suuruiset ja ylläpidon sisältävä vuokra on yhteensä 79 150 euroa/kk (9,01 euroa/m²/kk).

Taidemuseolta vapautuvat tilat sijaitsevat keskeisillä paikoilla. Tilakeskuksen arvion mukaan ne on mahdollista ottaa kaupungin muuhun käyttöön tai vuokrata yksityisille.

Kotikonnuntie 6:ssa sijaitseviin taidemuseon 1550 m²:n suuruisiin tiloihin sisältyvät 750 m²:n suuruiset museokokoelman tarvitsemiin olosuhteisiin sopeutetut tilat, joiden ennallistamisesta aiheutuu tilakeskukselle kustannus, joka on arviolta 150 euroa/m² eli 112 500 euroa. Tämän seurauksena tilakeskuksen on tarkoitus laskuttaa taidemuseolta ajalla 1.4.2015 - 31.3.2020 ennallistamisesta aiheutuvaa lisävuokraa, joka on 2021 euroa/kk. Vuokralaskelmassa poisto-aika on 5 vuotta ja korko on 3 %.

Vaihtoehtojen selvitys

Vaihtoehtoja on kaksi: Honkanummentie 8 ja Turvalaakso. Turvalaaksossa olosuhde- ja turvallisuustaso eivät vaadi mittavia muutoksia, joten se on ensisijainen vaihtoehto.

Kaupungin omat tilat

Elokuussa 2013 tilakeskus käynnisti yhdessä museoiden kanssa tilojen kartoituksen ja hankesuunnittelun kokoelmakeskusta varten. Ensin selvitettiin mahdollisuudet kaupungin omien tilojen käyttöön.

Jätkäsaarella sijaitsee sataman vanha kappaletavaravarasto Bunkkeri. Rakennus olisi laajuudeltaan riittävä, mutta sitä on suunniteltu käytettävän muihin tarkoituksiin. Bunkkerin suunnittelusta ja toteuttamisesta onkin valmisteltu tarjouspyyntökilpailu, joka on tarkoitus käynnistää vielä kuluvana vuonna.

Metsälässä sijaitsee Helsingin Energialta vapautuva varastotila. Tila osoittautui kuitenkin liian pieneksi ja olisi hankkeen toteuttamiseksi edellyttänyt uudisrakentamista.

Muita vapaita tai vapautumassa olevia tarvetta vastaavia kokoelmakeskustiloja ei ole kaupungin omassa tilakannassa.

Uudisrakennus

Yleisesti uudisrakennushankkeena toteutettavan kokoelmakeskuksen tilakustannukset olisivat suuremmat kuin Turvalaaksontie 1:ssä sijaitsevan vuokratilan tilakustannukset.

Vertailutietona voidaan käyttää sosiaali- ja terveystieteiden käyttöön tänä vuonna valmistunutta ja Kivikonkuja 4:ssä sijaitsevaa 3270 m²:n suuruista arkistotilaa, jonka kustannusperusteinen ylläpidon sisältävä vuokra on 72921 euroa/kk (22,30 euroa/m²/kk). Jos kokoelmakeskustilat sijoitettaisiin vastaavaan uudisrakennukseen, kustannusperusteinen vuokra olisi todennäköisesti samaa suuruusluokkaa. Kokoelmakeskuksen ja arkistotilan edellyttämän sisäilman hallinnan kustannusvaikutus olisi samaa suuruusluokkaa.

Tilakeskus on selvittänyt myös Vuosaaren ja Östersundomiin sijoitettavia uudisrakennushankkeita, mutta näiden alueiden kaavoitus on kesken. Kyseisillä alueilla on kuitenkin mahdollista varautua tulevaisuudessa kokoelmakeskusta varten, jos Turvalaaksontie 1:ssä sijaitsevien tilojen käyttö päättyy tulevaisuudessa.

Ulkopuoliset vuokratilat

Honkanummentiellä Vantaalla sijaitsee yksityisen omistama 10188 m²:n suuruinen varastotila, jonka ylläpidon sisältävä vuokra olisi 98314 euroa/kk (9,65 euroa/m²/kk). Vaikka yksikkövuokra olisi hieman alhaisempi, vuokrattava ala olisi suurempi ja kokonaisvuokra vastaavasti korkeampi kuin Turvalaakson kohteessa.

Ruosilantiellä Konalassa sijaitsee yksityisen omistama varastotila, jonka muutostyökustannus olisi tilakeskuksen selvityksen mukaan noin 29 miljoonaa euroa. Kunnostettuna tämän kohteen vuokra olisi todennäköisesti korkeampi kuin Turvalaaksossa sijaitsevan tilan vuokra.

Tulppatiellä Roihupellossa sijaitsee yksityisen omistama varastotila, joka on erittäin huonokuntoinen, eikä sitä tilakeskuksen arvion mukaan olisi tarkoituksenmukaista korjata.

Turvalaaksontie 1, Vantaa

Kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi vaihtoehdoksi osoittautui vertailussa Vantaalla Turvalaaksontie 1:ssä sijaitseva Suomen Pankin omistama 7665 m²:n suuruinen varastotila. Se sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, Kehä III:n läheisyydessä. Samassa kiinteistössä sijaitsee myös muita museoalan toimijoita, mikä mahdollistaa synergiaetuja. Osa tilasta on tavanomaista korkeampaa varastotilaa, mikä mahdollistaa tehokkaan tilankäytön. Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan kaupungin museon ja taidemuseon edellyttämät liitteessä 2 mainitut muutostyöt.

Vuokrasopimuksen ehdot

Tilakeskus on neuvotellut yhteensä 7 665 m²:n suuruisen varastotilan vuokraamisesta Suomen Pankilta kaupunginmuseon ja taidemuseon käyttöön siten, että ylläpidon sisältävä elinkustannusindeksiin sidottu vuokra on 78 336,30 euroa/kk (10,22 euroa/m²/kk), arvonlisäveroineen yhteensä 97 137 euroa/kk, ja vuokra-aika on 1.4.2015 - 31.3.2030. Vuokra vastaa alueen markkinavuokratasoa. Vuokrasopimus sisältää yhteensä 15 vuoden jatko-optioajan.

Vuokrasopimus ja tilan käyttöönotto tapahtuisi ehdotuksen mukaan vaiheittain vuosina 2015 ja 2016 seuraavasti:

Huhtikuun 2015 alusta lukien 2 555 m²:n suuruinen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %);

Elokuun 2015 alusta lukien 2555 m²:n suuruinen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %);

Kesäkuun 2016 alusta lukien 2555 m²:n suuruinen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

Vaiheittaisuus mahdollistaa kokoelmakeskuksen hallitun muuttoprosessin. eikä rasita etupainotteisesti.

Tilakeskus on varannut 7665 m²:n suuruiset varastotilat kaupunginmuseon ja taidemuseon käyttöön siten, että kaikki tilat, lukuun ottamatta kahta konservointitilaa, ovat yhteiskäyttöisiä. Näin ollen pinta-alajako on laskennallinen ja sitä on mahdollista myöhemmin tarkentaa tilojen käytön suhteessa.

Tilojen edelleen vuokraus museoille

Kaupunginmuseo

Tilakeskus on neuvotellut 5660 m²:n suuruisen varastotilan osan vuokraamisesta edelleen kaupunginmuseolle 1.4.2015 - 31.3.2030 väliseksi ajaksi vaiheittain seuraavasti:

Ajaksi 1.4.2015 - 31.3.2030 1886,7 m²:n suuruisen varastotilan;

Ajaksi 1.8.2015 - 31.3.2030 1886,7 m²:n suuruisen varastotilan;

Ajaksi 1.6.2016 - 31.3.2030 1886,7 m²:n suuruisen varastotilan.

Vaiheittaisessa vuokrasopimuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

Kunkin vaiheen indeksiin sidottu vuokra, joka sisältää ylläpidon, on (10,72 euroa/m²/kk). Vuokra koostuu Suomen Pankin laskuttamasta vuokrasta ja tilakeskuksen asiantuntijapalkkiosta. Kaupunginmuseo maksaa sähkön käytön.

Kaupunginmuseon maksettavaksi tuleva ylläpidon sisältävä kokonaisvuokra on tällöin kaikkien vaiheiden käyttöönoton jälkeen 60 675 euroa/kk (10,72 euroa/m²/kk).

Kokonaisvuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin nousun mukaisesti.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

Taidemuseo

Tilakeskus on neuvotellut 2005 m²:n suuruinen varastotilan osan vuokraamisesta taidemuseolle 1.4.2015 - 31.3.2030 väliseksi ajaksi vaiheittain seuraavasti:

Ajaksi 1.4.2015 - 31.3.2030 668,3 m²:n suuruisen varastotilan;

Ajaksi 1.8.2015 - 31.3.2030 668,3 m²:n suuruisen varastotilan;

Ajaksi 1.6.2016 - 31.3.2030 668,3 m²:n suuruisen varastotilan.

Kunkin vaiheen indeksiin sidottu vuokra, joka sisältää ylläpidon, on (10,72 euroa/m²/kk). Vuokra koostuu Suomen Pankin laskuttamasta vuokrasta ja tilakeskuksen asiantuntijapalkkiosta. Taidemuseo maksaa sähkön käytön.

Taidemuseon maksettavaksi tuleva ylläpidon sisältävä kokonaisvuokra on tällöin kaikkien vaiheiden käyttöönoton jälkeen 21 493,50 euroa/kk (10,72 euroa/m²/kk).

Lisäksi taidemuseon maksettavaksi tulee Kotikonnuntie 6:ssa sijaitsevan tilan ennallistamisesta aiheutuva lisävuokra, joka kuuletusajalta 1.4.2015 - 31.3.2020 on 2021 euroa/kk. Jos vuokrasopimus päättyy ennen hyllyistä aiheutuvan lisävuokran maksuajan (31.3.2030) tai Kotikonnuntie 6:n tilan ennallistamisesta aiheutuvan lisävuokran maksuajan (31.3.2020) päättymistä, vuokralainen sitoutuu maksamaan tilakeskukselle vuokrasopimuksen päättymispäivän ja lisävuokran maksuajan päättymispäivän väliseltä ajalta muodostuvan lisävuokran siten, että koko jäljellä oleva lisävuokra erääntyy vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

Kokoelmakeskuksen hyllyt

Tilakeskuksen on tarkoitus hankkia kokoelmakeskuskäytön edellyttämät kiinteisiin kalusteisiin rinnastettavat hyllyt, joiden hankintakustannus on yhteensä noin 1,8 miljoonaa euroa, jonka tilakeskus laskuttaa lisävuokrana kaupunginmuseolta ja taidemuseolta.

Hyllyinvestoinnista kaupunginmuseon osuus on 877 610 euroa ja taidemuseon osuus on 750 410 euroa.

Tilakeskus laskuttaa museoilta hyllyinvestoinnin vuokran yhteydessä perittävänä lisävuokrana. Viidelletoista vuodelle laskettu lisävuokra 3 % korolla on kaupunginmuseon osalta 6 061 euroa/kk ja taidemuseon osalta 5 182 euroa/kk. Vuokralaskelmassa on käytetty annuiteetilaskelmaa.

Myös kiinteisiin kalusteisiin rinnastettavista hyllyistä aiheutuvaa lisävuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin nousun mukaisesti.

Jos vuokrasopimus päättyy ennen hyllyistä aiheutuvan lisävuokran maksuajan (31.3.2030) päättymistä, vuokralaiset sitoutuvat maksamaan tilakeskukselle vuokrasopimuksen päättymispäivän ja lisävuokran maksuajan päättymispäivän väliseltä ajalta muodostuvan lisävuokran siten, että koko jäljellä oleva lisävuokra erääntyy vuokrasopimuksen päättymispäivänä.

Hyllyinvestoinnista tehdään kiinteistölautakunnalle erillinen hankesuunnitelma hyväksyttäväksi.

Kaupunginmuseon ja kaupungin taidemuseon johtokuntien kannanotot

Museoiden johtokunnat puoltavat lausunnoissaan Turvalaakson hanketta. Lausunnoissa todetaan mm. seuraavaa:

Kokoelmakeskushanke keskittäisi museoiden kokoelmatoiminnot kuudesta kiinteistöstä yhteen. Turvalaaksossa kokonaisneliömäärä on noin 15 % pienempi kuin nykyiset kokoelmakeskukset yhteensä.

Kahden viraston yhteinen kokoelmakeskus edistää tuottavuutta tuomalla tilankäytön tehostumisen lisäksi selvää taloudellista synergiaa hankinnoissa, logistiikassa, ostopalveluissa sekä tilojen ja laitteiden ylläpidossa. Pitkällä aikavälillä irtaimen omaisuuden hankintatarve vähenee yhteisillä kalusto- ja laitehankinnoilla. Merkittävin toiminnallinen synergia syntyy museoiden yhteisen kokoelmalogistiikkaprosessin kehittämisestä.

Kokoelmakeskuksen hankesuunnitelmissa kaikki tilat (säilytys-, toimisto- ja työ- sekä sosiaalilat) ovat yhteiskäytössä. Toimistotilat ovat strategiaohjelman mukaisesti monitilaratkaisuja. Tilansäästö toteutetaan hyllyjärjestelmien nykyaikaistamisella sekä toimintojen yhdistämisellä.

Kaupunginmuseon osalta hanke merkitsee lausunnon mukaan vuokratilakustannusten alenemista, joskin muutosvaiheessa aiheutuu muuonaisia päällekkäisiä vuokratilakustannuksia. Taidemuseon osalta vuokratilakustannukset nousevat jonkin verran, mutta museo toteaa launnonssa, etteivät vuokrat ole vertailukelpoisia verrattaessa nykyvuokria valmiiksi museaalisiin varastotiloihin.

Molemmille museoille aiheutuu muutosta ja siihen liittyvistä järjestelyistä kertaluontoisia kustannuksia.

Johtokuntien lausunnot ovat liitteinä 3 ja 4.

Lopuksi

Kaupungin strategiaohjelma tukee voimakkaasti hallintokuntarajoja ylittävien prosessien kehittämistä. Kokoelmakeskushanke on kahden viraston yhteinen, taloudellisuuteen tähtäävä hanke. Keskitetty kokoelmakeskus tehostaa merkittävästi yhteisten prosessien kehittämistä ja resurssien käyttöä.


Kulttuuritoimen selvitysryhmän raportissa korostettiin uutta virastorajat ylittävää toimintamallia. Konkreettisena esimerkkinä mainittiin museoiden yhteinen kokoelmakeskushanke.

Museot hallinnoivat kokoelmiensa muodossa merkittävää kaupungin omaisuutta. Sen avaaminen strategian mukaisesti avoimen datan hengessä kaikille nähtäväksi mahdollistuu kokoelmakeskuksen myötä.

Museoiden yhteisen kokoelmakeskuksen hanketta voidaan pitää niin talouden kuin toiminnankin näkökulmasta kaupungin strategiassaan asettamien tavoitteiden mukaisena.

Ehdotus on keskeisiltä osiltaan kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Suomen Pankille maksettava pääomitettu vuokra 15 vuoden vuokra-ajalle laskettuna on 8280375 euroa, joten päätös vuokrauksesta kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

 **Diaarinumero**
HEL 2014-011125


Maankäyttö, rakentaminen ja asuminen

Liitteet

 1. Ei-julkinen

 2. Ei-julkinen

 3. Kaupunginmuseon johtokunnan lausunto
(<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/eb/eb3b3259363e7d0fe37e36ac0f1d3e078a9afd6d.pdf>)

 4. Taidemuseon johtokunnan lausunto
(<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/22/2245d52f37f1106ac59b650d7c9663aea8828649.pdf>)

Päätösasiakirjoissa on mainittu liitteitä, joita ei julkaista internetissä. Pois jätetään liitteet, jotka sisältävät salassa pidettäviä tietoja, tai joissa olevien tietojen julkistaminen voi vaarantaa yksityisyyden suojan tai elinkeinonharjoittajan liike- tai ammattisalaisuuden, tai joita ei ole teknisistä syistä saatu sähköiseen muotoon. (Julkisuuslaki § 621/1999, Sähköisen viestinnän tietosuojalaki § 516/2004, Henkilötietolaki § 523/1999, Sosiaalihuollon asiakaslaki § 812/2000, Potilaslaki § 785/1992, Laki julkisista hankinnoista § 348/2007)

Asiat (/paatokset/asia/)

Haku (/paatokset/asia/)

Kartalla (/paatokset/asia/kartta/)

Tietoa palvelusta (/paatokset/tietoa/)

Yleistä (/paatokset/tietoa/)

Päätäjät (/paatokset/paattaja/)

Kaupunginvaltuusto (/paatokset/paattaja/kvsto/)

Kaupunginhallitus (/paatokset/paattaja/khs/)

> Helsingin kaupunki (<http://www.hel.fi/>)

Palvelun ohjelmointirajapinta (API)
(<http://dev.hel.fi/apis/openahjo/>)

Palvelun lähdekoodi (<https://github.com/City-of-Helsinki/openahjo/>)

> Helsingin kaupungin päätöksenteko
(<http://www.hel.fi/maatöksenteko/>)

Tarjouspyyntö ja tarjous

Toimitilavälitys RHG Oy kartoittaa Tunturi – Hellberg Oy:lle varastotilavaihtoehtoja. Tarjouksen jättäjältä pyydetään indikatiivista tarjousta edellä esitetyn tilatarveselvityksen pohjalta.

Tarjousten tulee olla voimassa vähintään 3 kuukautta. Tarjoukset tulee toimittaa 5.3.2021 mennessä Toimitilavälitys RHG Oy:lle.

Tarjouksen antaja:	Rakennus-Salama Oy
Tuleva vuokranantaja:	Kiinteistösijoitus Salama
Vuokrattavien tilojen osoite:	Aerotie 16 20360 Turku
Tontin pinta-ala:	n. 18000 m ²
Poikkeamat tilaselvityksestä:	Ei
Tilat käyttöönottavissa:	2022
Indikatiivinen neliöhinta:	7,60 €/m ² /kk
Neliöhinta sisältää:	Pääomavuokra, sis. kiinteistöveron ja vakuutukset
Vuokralaisen kulut:	Hoito ja käyttökulut
Sopimus pituus:	15 v
Muuta huomioitavaa:	
Tarjous voimassa:	3 kk
Liitteet:	

Paikka, päivä ja allekirjoitus

Turku 4.3.2021


Antero Salama



DCA
INSTRUMENTS





Museokeskuksen kokoelmakeskus, päätearkisto sekä yhdist
 Tarjoaja täyttää hinnoittelulitteen tiedot joko 2 erillsrakennuksesta tai yhdistelmärakennuksesta

Kokoelmakeskus	
Pinta-alatiedot	m ²
Käsittely-, toimisto- ja sosiaalityt	
Kokoelmatilat yhteensä	
Tilat yhteenlaskettuna m ²	
Kustannustiedot	
	€
Vuokra €/m ²	
Vuokra €/kk	
Vuokra €/v	
Ylläpituokra €/m ²	
Ylläpituokra €/kk	
Ylläpituokra €/v	
Kokonaisuokra €/m ²	
Kokonaisuokra €/kk	
Kokonaisuokra €/v	
Tontin vuokra	
Investoinnin kattohinta	

Päätearkisto	
Pinta-alatiedot	m ²
Käsittely-, toimisto- ja sosiaalityt	
arkistotilat yhteensä	
Tilat yhteenlaskettuna m ²	
Kustannustiedot	
	€
Vuokra €/m ²	
Vuokra €/kk	
Vuokra €/v	
Ylläpituokra €/m ²	
Ylläpituokra €/kk	
Ylläpituokra €/m ² /v	
Kokonaisuokra €/m ²	
Kokonaisuokra €/kk	
Kokonaisuokra €/v	
Tontin vuokra	
Investoinnin kattohinta	

Kokoelmakeskus ja päätearkisto yhteensä	
Pinta-alatiedot	m ²
Käsittely-, toimisto- ja sosiaalityt	
Kokoelma- ja päätearkistotilat yhteensä	
Tilat yhteenlaskettuna m ²	
Kustannustiedot	
	€
Vuokra €/m ²	
Vuokra €/kk	
Vuokra €/v	

Ylläpitovuokra €/m ²	
Ylläpitovuokra €/kk	
Ylläpitovuokra €/v	
Kokonaisvuokra €/m ²	
Kokonaisvuokra €/kk	
Kokonaisvuokra €/v	
Tontin vuokra	
Investoinnin kattohinta	

Yhdistelmärakennus, hinnoitteluliite

siirryksessä vihreään sarakkeeseen

Yhdistelmärakennus	
Pinta-ala tiedot	m²
Käsittely-, toimisto- ja sosiaali tilat	
Kokoelma- ja päätearkistotilat yhteensä	
Tilat yhteenlaskettuna m ²	
Kustannustiedot	€
Vuokra €/m ²	
Vuokra €/kk	
Vuokra €/v	
Ylläpitovuokra €/m ²	
Ylläpitovuokra €/kk	
Ylläpitovuokra €/v	
Kokonaisvuokra €/m ²	
Kokonaisvuokra €/kk	
Kokonaisvuokra €/v	
Tontin vuokra	
Investoinnin kattohinta	

Kokousaika Maanantai 29.08.2022 klo 15:00-15:43

Kokouspaikka Kaupungintalo, Lindblom, Aurakatu 2

Vakio-osallistujat

Päätöksentekijät

Arve Minna	puheenjohtaja
Elo Piia	I varapuheenjohtaja
Rantanen Elina	II varapuheenjohtaja
Pälve Heikki	III varapuheenjohtaja
Aaltonen Niko	jäsen
Achrén Ulla	jäsen
Anttila Juha	jäsen
Koivusalo Mari-Elina	jäsen
Lindfors Jaakko	jäsen
Muukkonen Mirka	jäsen
Niinivirta Pirjo	jäsen
Rosenlöf Jarmo	jäsen
Ruohonen Sini	jäsen
Weber Konsta	jäsen

Muut vakio-osallistujat

Maaskola Mika	Kvn puheenjohtaja
Azizi Muhis	Kvn I varapuheenjohtaja
Sultan Abdullahi	Kvn II varapuheenjohtaja
Miikkola Mikael	Kvn III varapuheenjohtaja
Ilvessalo Saara	Kvn IV varapuheenjohtaja
Heikkinen Tuomas	kansliapäällikkö, esittelijä
Virtanen Jarkko	omistajaohjausjohtaja, esittelijä
Jokela Merja	kaupunginsihteeri, sihteeri
Korhonen Ari-Pekka	johtava kaupunginsihteeri, sihteeri
Malila Saara	viestintäjohtaja, tiedottaja
Valtonen Sinikka	henkilöstöjohtaja, asiantuntija
	poistui klo 15.02, läsnä § 349 - 358

Muut osallistujat

Eronen Kirsi	toimitilapäällikkö, kutsuttuna läsnä klo 15.04 - 15.33, § 362
Klami Laura	johtava kaupunginlakimies, kutsuttuna läsnä klo 15.04 - 15.33, § 362

Pykälät 349 - 371

Muutoksenhaku Liitteenä

Allekirjoitukset

Minna Arve
puheenjohtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu 01.09.2022 07:32:31, Arve Minna.

Ari-Pekka Korhonen
sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu 30.08.2022 19:47:58, Korhonen Ari-Pekka.

Merja Jokela
sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu 30.08.2022 15:00:23, Jokela Merja.

Pöytäkirjan tarkastus 03.09.2022

Piia Elo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu 03.09.2022 08:51:49, Elo Piia.

Jaakko Lindfors

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu 02.09.2022 13:39:03, Lindfors Jaakko.

Pöytäkirja pidetty yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 06.09.2022

Todistaa

Ari-Pekka Korhonen
johtava kaupunginsihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu 07.09.2022 08:03:18, Korhonen Ari-Pekka.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	362	29.08.2022	1	

2102-2022 (02 08 00)

Hankintapäätös

Tiivistelmä:

Hankkeessa esitetään kehitysvaiheen käynnistämistä Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:n kanssa. Samalla esitetään, että Rakennus-Salama Oy:n tarjous hylätään mm. poikkeuksellisen halvan hinnan takia (hankintalaki 96 §). Hanke tuodaan uudelleen päätöksentekoon ennen lopulliseen toteutusvaiheeseen siirtymistä ja vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Kh § 362

Tilapalvelut, vs. tilapalvelujohtaja Leevi Luoto, toimitilapäällikkö Kirsi Eronen ja hankepäällikkö Pauliina Karjalainen 22.8.2022:

Hankinnan tausta

Turun kaupungin konsernihallinnon tilapalvelut kilpailutti Haahtela Pris -järjestelmän sekä Hilman julkaisupalvelun kautta Turun kaupungin Museo-keskuksen kokoelmakeskuksen ja kaupunginarkiston päätearkiston kaksivaiheisena (tarjouspyyntö, osallistumisilmoitus ja neuvottelut -> lopullinen tarkennettu tarjouspyyntö) vuokratarjouskilpailuna. Tarjousta pyydettiin kahdesta erillISRakennuksesta tai yhdistelmäRakennuksesta, johon nämä kaksi toimijaa tulisivat yhdessä. Tarjottavat kohteet saivat olla olemassa olevia peruskorjauskohteita lisärakennuksineen/laajennuksineen tai uudisrakennuskohteita. Kokonaisuuden yhteydestä tuli löytyä myös rakennuksen laajennusmahdollisuus noin 2.000 m² lisäosalle.

Hankittavan rakennuskokonaisuuden arvioitu kokonaispinta-ala on 11.500-13.908 m² riippuen tarjottavista/tarjottavasta rakennuskokonaisuudesta ilman lisäosaa.

Tarjouksen sai jättää yhteenliittymä, jossa on mukana useampi toimija. Sopimus/sopimukset kehitysvaiheesta ja siitä eteenpäin kirjoitetaan erikseen jokaisen toimijan kanssa, mikäli valituksi tulee vaihtoehto, jossa toteuttavaksi tulee kaksi erillistä rakennusta eikä niiden vuokranantaja ole sama. Hankinta toteutettiin hankintalain mukaisena neuvottelumenettelyinä.

Osallistumishakemuksen jättäneistä soveltuvuusehdot täyttävistä tarjoajaehdokkaista voitiin valita 3 osallistumishakemukseen vaaditut soveltuvuusehdot täyttävää tarjoajaa hankintaprosessin jatkuon.

Käytyjen neuvotteluiden jälkeen tarjoajat jättivät lopulliset tarjouksensa. Valintaperuste hankinnalle on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

Lähtökohtaisesti kokoelmakeskuksen tuli sijaita Turussa, kohtalaisen lähellä Turun linnaa ja sen lähistölle rakennettavaa Historian ja tulevaisuuden museota tai enintään 10 km Turun ydinkeskusta Kauppatorilta. Etäisyyden määrittely tehdään tieverkon mukaan, ei linnuntietä.

YhdistelmäRakennuksen tiloissa tulee työskentelemään normaalioloissa 57–70 henkilöä/ työpäivä.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	362	29.08.2022	1	

Tarjouspyyntöprosessi ja tarjotut kohteet

Turun kaupungin tilapalveluiden toimitilajohtamisen yksikkö on pyytänyt Haahtela Pris -järjestelmän sekä julkisten hankintojen ilmoituskanava Hilman kautta Turun kaupungin Museon kokoelmakeskuksen ja kaupunginarkiston päätearkiston vuokrahankinnasta tarjousta 28.12.2021 klo14.00 alkaen.

Tarjouspyyntöä koskien julkaistiin 2 lisäkirjettä. Lisäkirjeessä 1 pyydettiin lupaa esittää kysymyksiä jo tässä kohtaa prosessia. Kysymyksiä jättäminen koettiin prosessia edistäväksi, joten oikeus kysymysten jättämiseksi sallittiin 25.1.2022 klo13.00 asti. Lisäkirje 2 vastasi näihin esitettyihin kysymyksiin.

Hankintamenettelynä on hankintalain (1397/2016) mukainen neuvottelumenettely, jossa ensin pyydetään toimittajia lähettämään osallistumishakemus osallistuakseen tarjouskilpailuun. Tarjouskilpailussa osallistumisilmoitukset pyydettiin jättämään määräaikaan 14.2.2022 klo 16.00 mennessä

Osallistumishakemuksen lähettivät seuraavat ehdokkaat:

Rakennus-Salama Oy
Suomen Laatuilat Oy
Turun TeknologiaKiinteistöt Oy

Neuvottelut osallistumisilmoituksen perusteella jättäneille hyväksytyille tarjoajille olivat viikkojen 11–12/2022 aikana. Hyväksytyistä osallistumisilmoituksesta tehtiin avauspöytäkirja.

Lopullinen tarkennettu tarjouspyyntö julkaistiin 12.4.2022 ja tarjouspyynnöt tuli jättää 31.5.2022 klo12.00 mennessä. Kysymyksiä kilpailuun sai jättää 5.5.2022 klo16.00 mennessä. Hankinnasta esitettiin kysymyksiä päivämäärään mennessä.

Lopulliseen tarjouspyyntöön tarkennettiin tarjouspyynnön aikataulu kohdan vaatimusta niin, että käyttöönottoaikataulusta johtuen ainoastaan asemakaavan mahdollistava tontti on mahdollista tarjota tai vuokranantajalle tulee olla myönnettynä poikkeuslupa ennen yhteistyösopimuksen allekirjoittamista, joka mahdollistaa tontille rakentamisen suunnitelman/suunnitelmien mukaisesti. Alkuperäisessä tarjouspyynnössä oli ristiriitaisia vaatimuksia tähän liittyen. Tämä johti tilanteeseen, jossa Suomen Laatuilat eivät voineet jättää lopullista tarjousta, sillä heidän ehdottamalleen yhdistelmärakennuksen rakennuspai- kalla ei ollut asemakaavan mahdollistavaa tonttia.

Tarkennuksia tehtiin myös vuokrasopimusluonnokseen mm. vuokran määrän määrittelyn perusteisiin sekä yhteistoimintasopimusluonnokseen. Tarkennuksia tehtiin myös lunastusoption laskennan ja määrittelyn perusteisiin. Myös osapuolien vastuunjako eri tilanteissa kuvattiin selkeämmin.

Tarjouspyynnössä kuvattiin hankinnan kohde ja hankinnalle asetetut ehdottomat vaatimukset sekä tarjoajalle ja tarjoukselle asetetut vähimmäisvaatimukset.

Lopulliset tarjoukset saatiin 31.5.2022 klo12.00 mennessä.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	362	29.08.2022	1	

Lopullisen tarjouksen jättivät:

Rakennus-Salama Oy
Turun TeknologiaKiinteistöt Oy

Tarjotut kohteet:

Rakennus-Salama Oy

Tarjotun kohteen sijainti: Aerotie 2, Turku.
Uudisrakennus 1 kerroksessa, yhdistelmärakennus, jossa sijaitsee kummatkin toimijat: kokoelmakeskus ja päätearkisto.

Kokonaisneliöt:	12.000 m ²
Tarjottu investoinnin kattohintä:	24.444 000 €
Vuokra:	11,32 €/m ² /kk
Ylläpitovuokra:	1,82 €/m ² /kk
<u>Kokonaisvuokra:</u>	<u>13,14 €/m²/kk</u>

Tuottovaatimus: Ei ilmoitettu

Turun TeknologiaKiinteistöt Oy

Tarjotun kohteen sijainti: Teollisuuskatu 35, Turku.
Teollisuusrakennuksen peruskorjaus sekä uudisrakennusosa 2 kerroksessa, yhdistelmärakennus, jossa sijaitsee kummatkin toimijat: kokoelmakeskus ja päätearkisto.

Kokonaisneliöt:	12.304 m ²
Tarjottu investoinnin kattohintä:	40.132 905 €
Vuokra:	18,36 €/m ² /kk
Ylläpitovuokra:	3,12 €/m ² /kk
<u>Kokonaisvuokra:</u>	<u>21,48 €/m²/kk</u>

Tuottovaatimus: 8,50 %

Perusvuokran pohjana oleva investointi 11.262.470 €

Muutostöiden tuottovaatimus: 5,37 %
Muutostöiden pohjana oleva investointi 28.870.435 €

Tarjousten kokonaistaloudellisuuden vertailu ja valinta

Tarjouspyynnössä valinnan perusteeksi ilmoitettiin kokonaistaloudellinen edullisuus.

Tilaaajan arviointiryhmä aloittaa vertailun pisteyttämällä tarjouksen laatuosion kohdassa 5–10 esitetyin perustein.

Tilaaaja avaa hintatarjoukset vasta, kun tarjousten arviointi laadun osalta on täysin valmis ja arviointiryhmä on laatinut tarjousten arviointipöytäkirjat perusteluineen.

Hintatarjousten avaamisen jälkeen tilaaja tarkistaa niiden vaatimustenmukaisuuden ja suorittaa tarjousten kokonaispisteityksen alla esitetyllä tavalla. Tarjouskilpailun voittaa eniten pisteitä saanut tarjoaja.

Arviointikohde: Museon kokoelmakeskus ja päätearkisto/ yhdistelmärakennus	Painoarvo	
	Osuus %	Yht.
Hinta 50 % (maksimi x pisteet)		50 %
1. Tarjoajan kehitysvaiheen kiinteä palkkio	2 %	
2. Projektinjohtourakoitsijan palkkio % tavoitekustannuksista (toteutusvaiheessa kiinteä palkkio määritettynä tavoitehinnasta)	2 %	
3. Suunnitteluhinta: kehitysvaiheen suunnittelu + toteutusvaiheen suunnittelu eriteltynä	2 %	
4. Vuokrahinta, €/m ² = Pääomavuokra (eriteltynä toteutuskustannus ja perusvuokra erikseen) + Ylläpito vuokra (lämmitys+ jäähdytys yms. (ks. vastuurajataulukko liite 9), korotus elinkustannusindeksillä) Selkeä erittely pääomavuokrasta ja ylläpito vuokrasta rakennuksittain tai yhdistelmärakennuksena ja yhteenlaskettu hinta.	44 %	
Laatu 50 % (maksimi x pisteet)		50 %
5. Kustannusarvioanalyysi	3 %	
6. projektisuunnitelma	3 %	
7. Tontin käyttöluonnos 1:500 Pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset 1:200, luonnos	10 %	
8. Kokoelmakeskuksen ja päätearkiston toimintojen sijoittelun toiminnallisuus, pohjapiirustukset	15 %	
9. Kunnossapitosuunnitelma	4 %	
10. Saavutettavuus ja sijainti alle 10 km Turun ydinkeskustasta, kauppatorilta (tilojen tulee sijaita Turussa)	15 %	
Yhteensä:	100 %	100 %

Taulukko 1. vertailu ja arviointitaulukko

Tilaaja tekee hankintapäätöksen ja ilmoittaa kilpailuun osallistuneille valitun palveluntuottajan nimen, oleelliset tiedot tarjouskilpailun ratkaisemisesta ja siihen vaikuttaneista keskeisistä seikoista sekä muiden tarjouksen antaneiden vastaavat tiedot tarjouksen antajien nimillä yksilöitynä.

Tilaaja ja tarjoaja allekirjoittavat yhteistyösopimuksen, kun hankintapäätös on lainvoimainen ja hankintalaissa säädetty 21 vrk odotusaika on kulunut.

Lopullinen tilaajaa sitova kehitysvaiheen sopimus syntyy vasta, kun tilaaja ja tarjoaja ovat allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen.

Edullisin tarjous määritetään tarjouksen kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella seuraavasti:

- Kokoelmakeskus ja päätearkisto arvioidaan hinta (50 %) - laatupisteytyksellä (50 %). Edullisin hinta saa pisteytyksessä eniten hinta-arvioinnissa pisteitä.
- Koko vuokrahamke/vuokrahamkkeet arvioidaan ja pisteytetään lopuksi saaduilla pisteillä keskenään
- Tarjoajan tulee tarjota joko 2 erilliskonstruktio kokoelmakeskus ja päätearkisto tai yhdistelmäkonstruktio, jossa nämä kummatkin toiminnot ovat.

Tarjousten pisteytys

Tarjousten vertailu aloitetaan tarjouspyynnön mukaisesti arvioimalla laatu.

Arviointi: LAATU

Tarjoajien saamat pisteet arviointikohteittain skaalataan siten, että arviointikohteesta parhaat pisteet saanut tarjous saa 100 vertailupistettä ja muiden tarjousten vertailupisteet lasketaan kaavalla:

$$\frac{\text{Arvioitavan pistemäärä (5.-10.)}}{\text{Paras pistemäärä (5-10.)}} * 100$$

Arvioitavan pistemäärä = Arviointikohdista (5.-10.) ko. tarjoajan saama pistemäärä

Arviointi: HINTA

Tilaaja pisteyttää hintatarjoukset siten, että alhaisimman hintatarjouksen tehnyt tarjoaja saa 100 hintapistettä ja muiden tarjousten hintapisteen lasketaan kaavalla:

$$\frac{\text{Halvin hinta (1.)} \times 100}{\text{Oma tarjottu hinta (1.)}} + \frac{\text{Halvin hinta (2.)} \times 100}{\text{Oma tarjottu hinta (2.)}} + \frac{\text{Halvin hinta (3.)} \times 100}{\text{Oma tarjottu hinta (3.)}}$$

Paras pistemäärä = Arviointikohdasta (1.-10.) eniten pisteitä saaneen tarjoajan pistemäärä.

Laatuvertailu

Pisteet muodostuivat seuraavasti:

Vertailtava laatutekijä	Teknologiakiinteistöt			Rakennus-Salama Oy		
	pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan	pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan
5. Kustannusarvioanalyysi (1-10 pistettä) painotus 3 %	9	100	3	4	44,44	1,33

Taulukko 2. Vertailutaulukko, laatu kohta 5

Perustelut:

Teknologiakiinteistöt kuvaavat kustannusarvioanalyysissään tarkasti hinnanmuodostuksen perusteita. Raadille tulee selkeä käsitys siitä, miten hinnoittelu on tapahtunut mm. toisten toteutuneiden hankkeiden kustannusten osalta, lisäksi analyysissä kuvataan selkeästi, miten hinta-arviota on valmisteltu jo pyydyillä tarjouksilla, esitys on kattava ja selkeä. Myös riskianalyysi kustannuksista on suoritettu.

Rakennus-Salaman kustannusarvioanalyysistä ei selviä mistä kustannukset muodostuvat.

Vertailtava laatutekijä	Teknologiakiinteistöt			Rakennus-Salama		
	pis- teet	laskennalli- set pisteet	pisteytys painoar- von mu- kaan	pis- teet	laskennalli- set pisteet	pisteytys painoar- von mu- kaan
6. projektisuunnitelma (1–10 pistettä) painotus 3 %						
Projektin johtaminen, suunnittelun ohjaus, toteutusvaiheen ohjaus	10			4		
Tilan kuvaukset	7			4		
Kuvaukset olosuhdevaativuksiin pääsemiseksi	10			1		
Kehitys ja toteutusvaihe resurssointi ja aikataulu	7			5		
Yrityksen ja työmaan Laadunvarmistusjärjestelmä	10			9		
Riskianalyysi	10			8		
hankintojen toteuttaminen	10			2		
asiakkaan/käyttäjän huomioiminen hankkeen aikana	10			2		
Käyttöönottomenettely	10			7		
asiakkaiden huomioiminen hankkeessa	10			0		
Yhteensä:	90,4	100	3	42	46,46	1,39

Taulukko 3. Vertailutaulukko, laatu kohta 6

Perustelut:

Teknologiakiinteistöjen tarjouksessa projektinjohtaminen ja suunnittelun ohjaus on kuvattu yksityiskohtaisesti ja vakuuttavasti perustellen eri osapuolten vastuita tehtäväalueittain suunnittelun ohjauksen ja toteutusvaiheen aikana erikseen pitäen sisällään myös viranomaisyhteistyön. Salaman tarjouksessa kuvaus oli paljon suppeampi ja siinä keskityttiin enemmän luettelemaan hankkeen kumppanit.

Tilan kuvauksissa Teknologiakiinteistöjen projektisuunnitelmassa on käsitelty kattavasti jokainen toiminto erikseen kuvaten tilojen toiminnallisuutta tilatyy-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	362	29.08.2022	1	

pissä työskenneltäessä. Esitys on kattava ja selkeä. Salaman tarjouksessa tilojen kuvauksissa keskitytään kuvaamaan yleisellä tasolla rakennusta tilana.

Teknologiakiinteistöjen tarjouksessa olosuhdevaatimusten vaatimia teknisiä tavoitteita ja niiden seuraamista kuvataan hyvinkin kattavasti huomioiden eri tekijät osa-alueittain, jotka vaikuttavat onnistuneeseen toteutukseen ja sen ylläpitoon. Salaman projektisuunnitelmassa kuvauksen esitys on yleisellä tasolla, eikä laadunvarmistamisen yksityiskohtia uskottavan toteutuksen julkituomiseksi ole kuvattu.

Kehitys ja toteutusvaiheen resurssointi on kuvattu kummankin toimijan toimesta yleisesti, käyttäjän päätöksenteon vaikuttavuutta hankkeeseen ei olla juuri tuotu esille kummankaan tarjoajan toimesta esille, kuitenkin Teknologia-kiinteistöt ovat asian huomioineet resurssoinnissaan.

Teknologiakiinteistöjen suunnitelmassa laadunvalvonnan toteutus ja seuranta on kuvattu osa-alueittain kattavasti ja uskottavasti. Salaman esityksen ollessa osa-alueiltaan hieman suppeampi.

Riskianalyysin katsotaan olevan Teknologiakiinteistöjen tarjouksessa ratkaisuhakuisempaa, suunnitelmasta saa selkeän käsityksen riskienhallinnan menetelmistä ja prosessin läpiviennistä. Rakennus-Salaman tarjouksesta löytyy myös arviointi mutta siinä ei pureuduta hallinnan vaiheisiin.

Hankinnan toteuttamisen vaiheet on kuvattu Teknologiakiinteistöjen tarjouksessa pureutuen urakkamuotoon, hankintapaketteihin ja osa-alueisiin. Esitys on selkeä, uskottava ja kattava. Rakennus-Salaman tarjouksessa hankintoja kuvataan tehtävän kuten hankkeissa yleisesti. Selvitys jää erittäin suppeaksi.

Asiakkaan huomioiminen hankkeen aikana on kuvattu Teknologiakiinteistöjen suunnitelmassa yksityiskohtaisesti ja laajasti niin että käyttäjän rooli tulee selkeästi kerrottuna esille jaksottaen se eri hankkeen vaiheisiin. Rakennus-Salama käsittelee asiaa todeten, että käyttäjiä huomioidaan, selvitys jää erittäin suppeaksi.

Käyttöönottomenettelystä on kummallakin toimijalla kattava selvitys kuitenkin niin että Teknologiakiinteistöjen suunnitelmassa eri osapuolet, kuten käyttäjä ja ylläpito ovat huomioitu paljon tarkemmalla ja uskottavammalla tasolla.

Asiakkaiden huomioiminen hankkeessa on kuvattu Teknologiakiinteistöjen tarjouksessa yksityiskohtaisesti ja tarkasti kuvaten työskentely ja palaverikäytänteet, joissa asiakas huomioidaan. Esitys on uskottava ja kattava. Salaman suunnitelmassa tätä osuutta ei ole ollenkaan.

Vertailtava laatutekijä	Turun TeknologiaKiinteistöt Oy			Rakennus-Salama Oy		
	pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan	pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan
7. Tontin käyttöluonnos 1:500, Pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirustukset 1:200 (1–10 pistettä) (painotus 10 %)	8	100	10	8	100	10

Taulukko 4. Vertailutaulukko, laatu kohta 7

Perustelut:

Lähtökohtaisesti kummankin tarjouksen tontinkäyttösuunnitelma koettiin arviointiraadissa melko toimivaksi.

TeknologiaKiinteistöjen ehdotuksesta: Tilaa tavaraliikenteelle riittää hyvin ja rakennuksen pääsee kiertämään ympäri isollakin autolla. Ainoastaan lastausalueelle joutuu peruuttamaan. Tavara- ja paikoitusliikenne kulkua samasta liittymässä ei pidetty optimaalisena. Kommenttina vielä, että mahdollinen laajennusosa hankaloittaisi liikennöintiä. Koska laajennusosa on kuitenkin vasta osoitus mahdollisuudesta, tämän ei katsottu vähentävän pisteitä.

Rakennus-Salaman tarjouksessa liikennöinnin katsottiin olevan helppoa ja toimivaa. Julkisivuun muodostuvat talvipuutarhat saivat raadin kannatuksen hienona yksityiskohtana. Viherkaton osalta ratkaisua ei katsottu parhaaksi kokonaisuuteen, jossa vaaditaan vuotosuojautumista ja kaikkien vesilinjojen poissaoloa kattolinjoista tiettyjen herkkien kokoelmatilojen päällä. Vihreä ajatus toki sinänsä ihastutti. Suunnitelmista osa ei ole oikeassa mittasuhteessa (1:300). Kummankin tarjoajan ehdotuksessa asiakaspaikoitusta ja henkilökuntapaikoitusta on riittävästi. Myös julkisivun ilme koettiin olevan kummassakin olevan maisemaansa sopiva. Miinustekijänä kummassakin tarjouksessa koettiin melko massiivinen ikkunoiden määrä tiloihin, joissa on hyvinkin valoherkkiä kokoelmien käsittelyä.

Vertailtava laatutekijä	TeknologiaKiinteistöt			Rakennus Salama		
	Pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan	Pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan
8. Kokoelmakeskusten ja päätearkiston toimintojen sijoittelun toiminnallisuus, pohjapiirustukset (1–10 pistettä) (painotus 15 %)	7	100	15	6	85,71	12,86

Taulukko 5. Vertailutaulukko, laatu kohta 8

Perustelut:

Rakennus-Salaman tarjouksessa kokoelmatilojen ja käsittelytilojen välitön läheisyys nähtiin toimivana. Kokoelmatutkijat taas oli sijoitettu kauas käsittelytiloista. Suunnitelmista puuttuu päätearkiston osastoiteja, eikä urakoitsijan vastuulla olevia kiintohyllysijoitteluita ole sijoitettu suunnitelmiin. Arkiston asiakaspisteen sijoittelusta ei tule kuvissa varmuutta. Suunnitelman pohjakuvista puuttuu ovia tilojen väliltä, joten toimivia logistisia yhteyksiä on vaikea arvioida. Kerroksen sijoittelusuunnitelma ja yhdyskäytävä koetaan toimiviksi ratkaisuksi. Rakennukseen saapuminen on ajateltu hienosti, sekä toimijoiden/työntekijöiden viihtyvyyteen/sujuvaan arkeen on panostettu rakennuksen toimintojen sijoittelussa sekä katettujen ulkotilojen läheisyydellä. Projektitilat sekä asiakastilat koetaan toimiviksi ja helposti lähestyttäväksi.

Teknologiakiinteistöjen suunnitelmassa haasteita nähdään osissa 2 kerrokseen sijoitetuissa toiminnoista, joita ovat mm. sinne sijoitetut konservointitilat. Hissillä isojen herkkien esineiden kuljettaminen ei katsota olevan toimivaa. Talon sisäisen logistiikan katsotaan olevan toimivaa (isot käytävät) ja toiminnot on sijoitettu järkevästi. Kokoelmatiloihin sijoitellut hyllyjärjestelmät selkeyttävät tilojen käytettävyyden arviointia ja katsotaan olevan toimivaa. Raatia mietityttää arkistotilan 2krs. korkeaksi jätetty yhtenäinen tila, miksi sitä ei ole hyötykäytetty. Palvelupisteen sijoittelu on toimiva, esinekonservoinnin tila koettiin erikoiseksi ja näyttelyvarasto oli hieman erikoiseen paikkaan laitettu mutta nämä ei sinänsä laskeneet pisteitä.

Vertailtava laatutekijä	Teknologiakiinteistöt			Rakennus-Salama		
	Pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan	Pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan
9. Kunnossapitosuunnitelma (1-10 pistettä)(painotus 4 %)						
Suunnitelma ja sen uskottavuus	2			1,5		
Esitys siitä miten olosuhteissa tullaan vuokra-aikana pysymään	1,5			1		
Esitys palo ja murtosuojauksen varmistamisesta	1,5			1		
Palveluiden/ kiinteistöhuollon toteuttaminen	2			2		
Palveluiden vasteajat	2			1,5		
Yhteensä:	9	100	4	7	77,78	3,11

Taulukko 6. Vertailutaulukko, laatu kohta 9

Perustelut:

Teknologiakiinteistöjen kunnossapitosuunnitelma pureutuu paljon syvällisemmin olosuhteiltaan vaativan kiinteistön erikoislaitteistoiden (kuten paineilma ja ionisoidun veden laitteistot sekä arkiston erikoislaitteistot) ylläpitoon, mi-

tä vuokratilapailutushankkeessa on ajettukin takaa, kun taas Rakennus-Salaman suunnitelma on enemmän "tavanomaisen" rakennuksen kunnossapitoon keskittyvä ja sen katsotaan näin olevan melko suppea esitys kunnossapidosta. Teknologiakiinteistöllä suunnitelmat ovat kattavia ja uskottavia, vasteajoissa pysymisedellytykset on tuotu selkeästi esille. Palo- ja murto-suojauksen osalta erityisesti murtosuojauksen, kuvaus jää kummassakin suunnitelmassa melko suppeaksi.

Vertailtava laatuteki- jä	Teknologiakiinteistöt				Rakennus-Salama			
	Etäisyys	Pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan	Etäisyys	Pisteet	laskennalliset pisteet	pisteytys painoarvon mukaan
10. Sijainti 10 km etäisyydellä Turun keskustasta, ehdoton vaatimus, että tilojen on sijaittava Turun kaupungin alueella (pisteet 1–10) (painotus 15 %)	3,7 km	7			7,7 km	4		
Lisäpisteet (3 pistettä)						3		
Yhteensä:		7	100	15		7	100	15

Taulukko 7. Vertailutaulukko, laatu kohta 10

Rakennuksen sijainti:

etäisyys 0-3 km = 10 pistettä
etäisyys 3,1 km < 6 km = 7 pistettä
etäisyys 6,1 km < 8 km = 4 pistettä
etäisyys 8,1 km < 9,4 km = 1 pistettä
etäisyys 9,5 km < 10,0 km = tarjouspyyntöä ei hylätä, mutta arvioinnissa tästä ei saa pisteitä.
etäisyys 10,1 km < = tarjous hylätään
Etäisyys lasketaan tieverkoston mukaan.

Julkisen liikenteen läheisyys:

Mikäli kohteeseen pääsee Turun ydinkeskustasta (0,6 km kauppatorista) vähintään 30min välein aikavälillä 8.00–16.00 arkipäivänä, saa tarjoaja tästä 3 pistettä. Bussipysäkin tulee sijaita korkeintaan 400 m päässä kohteesta.

Tarjouspyyntöä ei hylätä, mikäli julkisen liikenteen läheisyys kohdan ehdot eivät täyty. Tämä on mahdollisuus saada lisäpisteitä. Mikäli tarjoaja on saanut jo etäisyydestä 10 pistettä ei pisteiden yhteenlaskettu summa kuitenkaan ylitä max. 10 pistettä.

Hintavertailu

Vertailtava arviointikohde	Teknologiakiinteistöt			Rakennus-Salama Oy		
	hinta/%	pisteet	Pisteytys painoarvon mukaan	hinta/%	pisteet	Pisteytys painoarvon mukaan
1. Tarjoajan kehitysvaiheen kiinteä palkkio (euroa) painotus 2 %	1 €	Ei ole mihin verrata		201 600 €	Ei vertailla, koska tarjous hylätään.	
2. Projektinjohtourakoitsijan kiinteä palkkio (%) tavoitehintakustannuksista painotus 2 %	0,1 % = 40.132,91 €			1,2 % = 293.328 €		
3. Suunnitteluhinta kehitysvaihe + toteutusvaihe painotus 2 %	1 €+1 €=2 €			302.400 € + 705.600 € = 1.008.000 €		
4. Vuokrahinta €/m ² = Pääomavuokra + Ylläpitovuokra painotus 44 %	21,48 €/m ²			13,14 €/m ²		
Yhteensä: (max 400pistettä) painotus 50 %						

Taulukko 8. Vertailutaulukko, hinta kohdat 1–4

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Hankintalain 74 §:n mukaan tarjoajan tulee tarjouksessaan osoittaa tarjoamansa palvelun olevan tarjouspyynnössä ja muissa hankinta-asiakirjoissa esitettyjen vaatimusten mukainen. Hankintayksikön on suljettava tarjouspyyntöä tai tarjousmenettelyn ehtoja vastaamattomat tarjoukset tarjouskilpailusta. Oikeuskäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että sisällöltään tarjouspyyntöä vastaamattoman tarjouksen sulkeminen pois tarjouskilpailusta ei ole ainoastaan hankintayksikön oikeus, vaan hankintayksikkö on tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi velvollinen sulkemaan tarjouspyynnön vastaisen tarjouksen pois tarjouskilpailusta.

Saaduista tarjouksista esitettiin lisäselvityspyyntöjä seuraavanlaisesti:

Rakennus-Salamalta pyydettiin lisäselvitystä tarjouksen hinnoittelulomakkeesta ja kustannuslaskelman hinnanmäärittelystä. Erityisesti tarkempaa erittelyä/esitystä mm. siitä miten hinta-arvio on luotu ja mihin hinnat perustuvat eli millaista lähtötietoaineistoa, ja perusteita on käytetty kustannusarvion laatimiseksi. Kysymystä selvennettiin kertomalla, että selvitys tarvitaan, sillä hinta ei vastaa tämänhetkisten markkinoiden hintatasoa vaan se on melko alhainen.

Teknologiakiinteistöiltä pyydettiin lisäselvitystä koskien seuraavien vaiheiden kustannusten/palkkioiden laskentamallia (hinnanmuodostuksen perusteita):

1. Kehitysvaiheen kiinteä palkkio
2. Kehitysvaiheen suunnittelu
3. Toteutusvaiheen suunnittelu.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Kaupunginhallitus	362	29.08.2022	1	

Lisäselvitykset pyydettiin 27.6.2022 klo16.00 mennessä. Lisäselvitykset saatiin molemmilta tarjouksen jättäneiltä tahoilta.

Rakennus-Salaman lisäselvitys

Rakennus-Salaman lisäselvityksen ei katsottu olevan riittävä selventämään tarjouksen halpoja hintoja niin, että arviointiraadille olisi selkeytynyt, miten rakentamisen ja ylläpidon kustannukset voivat olla tarjotun mukaisella hintatasolla.

Turun kaupungin tilapalveluilla sekä toimitilojen rakennuttamisella on hyvä käsitys rakennusalalla vallitsevasta rakennuttamisen kustannuksista/hintatasosta. Lisäksi suurina kiinteistönomistajina sekä vuokralaisina organisaatiomme kyky arvioida yleistä vuokratasoa sekä ylläpitovuokran hintatasoa on erinomainen.

Rakennus-Salaman tarjouksen vuokran ei katsota pystyvän voivan kattaa rakentamisen kuluja tarjouspyynnön mukaisen kokonaisuuden toteuttamiseksi.

Rakennus-Salaman esittämä ylläpitovuokran määrän ei myöskään katsota riittävän kattamaan vastuurajataulukon mukaisten kiinteistönomistajalle katsottujen palveluiden tuottamista. Tarjottu ylläpitovuokran ei katsota riittävän kattamaan edes yleisten ylläpidollisten tehtävien suorittamista ja nyt ollaan toteuttamassa kohdetta, jossa erilaisten teknisten laitteiden ja verkostoiden huolto- ja ylläpitovastuut ovat hyvin laajalti määritelty kiinteistön omistajalle.

Ennen vuokrakilpailutuksen alkua hankkeesta on laadittu tarveselvitys sekä hankesuunnitelma. Lisäksi ennen hankkeen kilpailutusvaihetta järjestettiin markkinavuoropuhelu mahdollisten tarjoajien kanssa. Hankkeen mahdollisia kustannuksia/hintatasoa on arvioitu jo kaikissa näissä vaiheissa.

Hankesuunnitelman kustannusarviot olivat seuraavat:

pääomavuokra 16,67–18,80 €/m²
ylläpitovuokra 3–5 €/m²
kokonaisvuokra 19,67–23,80 €/m²

Lisäksi pyydettiin asiantuntijamielipidettä Helsingin Museokeskuksen kokoelmakeskushankkeesta, jota on osissa rakennettu vuodesta 2016 lähtien. Hankkeessa toteutetaan myös vuokrakohdetta kokoelma ja arkistotiloille. Vertaattaessa näitä kokonaisuuksia ja hintatasoa, saatiin varmistus kustannusarvioiden tueksi.

Tarjouksessa esitettyjen hintojen ei katsota voivan kattaa kaikkea, mitä tarjouspyynnössä ja sen liitteissä on vaadittu sen sisältävän prosessin mukaiseen yhteiskehitettävään vuokrakohteeseen, jossa on paljon erikoistiloja. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa hanke ei toteudu tarjouspyynnössä määriteltynä kokonaisuutena. Tilanne johtaisi erimielisyyksiin sekä sarjaan eri sisältöisiä ja hintaisia lisätöitä, korkeampaa ylläpitovuokraa, toimimattomia tiloja, sekä mahdolliseen hankkeen viivästymiseen. Näin ollen tarjouksen ei voida katsoa olevan tarjouspyynnön mukainen.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	13
Kaupunginhallitus	362	29.08.2022	1	

Lisäksi tarjouspyynnössä oli edellytetty ilmoittamaan vuokrakohteen tuotto-vaatimusprosentti. Tuottovaatimus on oleellinen osa tarjottua kokonaisuutta, vaikkakaan se ei itsessään ollut tarjousten vertailuperuste. Lopullinen vuokrahinta määräytyy rakentamiskustannusten/bruttovuokran kustannuksista lisätyn tuottovaatimuksella. Rakennus-Salaman tarjoamasta vuokrahinnasta ei voida suoraan päätellä tarjottua tuottovaatimusta. Tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi tarjous tulee hylätä, koska tarjous on puutteellinen (hankintalain 81 §:n 1 momentin 10-kohta) eikä se sisällä tarjouspyynnössä selkeästi vaadittua tietoa eikä kyseistä puutetta voida myöskään pitää tarjousvertailun kannalta epäolennaisena tietona.

Laadullisen vertailun kohdassa 6. projektisuunnitelma/asiakkaan huomioiminen hankkeessa, on Rakennus-Salama jättänyt tämän vertailtavan osuuden käsittelemättä. Arviointilomakkeen arviointikriteereiksi on esitetty tarjoajan kykyä kuvata projektin läpivientiä asiakkaan osallistamisen näkökulmasta, sekä aikatauluttaa asiakkaiden osallistaminen sekä siihen käytetty menetelmä. Vaikkakin kohta olisi ajateltu käsiteltävän kohdassa *Asiakkaan ja käyttäjän huomioiminen hankkeen aikana*, tulisi vertailtavat asiat ilmetä silloin siitä ja se tulisi kertoa. Tarjouksessa tämä osuus on käsitelty kahdella lauseella, jota ei voida pitää riittävänä selvityksenä. Tarjouspyynnön kohdassa *Pisteytyksen yhteenveto* lukee seuraava hylkäämisperuste: Jos tarjouksen antaja saa jos-takin yksittäisestä arviointikohteesta arviointiryhmältä nolla (0) pistettä, on tilaajalla oikeus hylätä koko tarjous.

Edellä perustelluista syistä Rakennus-Salama Oy:n tarjous tulisi hylätä, syynä liian halpa hinta sekä tarjouksesta puuttuvat vaaditut tiedot.

Turun Teknologiakiinteistöjen lisäselvitys

Turun Teknologiakiinteistöjen lisäselvitys on riittävä selventämään tarjouksen hinnanmuodostuksen vertailtavina olevia kustannuksia.

Selvityksestä käy ilmi, että tarjouksessa esitetyt *kehitysvaiheen kiinteä palkkio, kehitysvaiheen suunnittelu ja toteutusvaiheen suunnittelu* osuudet, joiden palkkio on tarjoukseen merkitty yhdeksi (1) koetaan hankkeen kehitysvaiheen olevan Teknologiakiinteistöjen liiketoimintariskiin kuuluvaksi asiaksi. Kuten muissakin heillä samassa vaiheessa olevissa hankkeessa vastaavat kustannukset. Liiketoimintariskin ottamisen vastapainona he tulevat saamaan onnistuneiden hankkeiden vuokratuotot. Hanke on hinnoiteltu samalla tavoin kuin mikä tahansa muukin heidän hankkeensa. Palkkio on merkattu yhdeksi (1) euroksi nollan (0) sijasta siksi, että tarjousmateriaalien mukana annettu las-kentakaava ei olisi toiminut nollalla (0) eurolla.

Tarjous tarkistettiin suhteessa niihin vaatimuksiin, joita tarjouspyynnössä edellytettiin.

Turun Teknologiakiinteistö Oy:n tarjouksen katsotaan olevan tarjouspyynnön mukainen.

Yhteenveto

Hinta ja Laatusuhteet yhteensä = Kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	14
Kaupunginhallitus	362	29.08.2022	1	

Yhteenvetoa vertailupisteistä eikä lopullista vertailua tarjousten välillä tehdä, koska Rakennus-Salama Oy:n tarjous tulee hylätä.

Tarjouspyyntöjen arviointi on tehty kuten tarjouksessa kuvattiin ja tilaajan arviointiryhmä on pisteyttänyt tarjouksen laatuosion kohdassa 5–10 esitetyin perustein. Tilaaja on avannut hintatarjoukset, kun tarjousten arviointi laadun osalta on täysin valmis. Hintatarjousten avaamisen jälkeen tilaaja on tarkistanut niiden vaatimustenmukaisuuden.

Oheismateriaali 1 Turun kaupungin museokeskuksen kokoelmakeskuksen ja kaupunginarkiston päätearkiston vuokratilailutuksen hankintapäätös -Kiteytys

Omistajaohjausjohtaja, kansliapäällikön varahenkilö Jarkko Virtanen:

- Ehdotus Kaupunginhallitus päättää, että
- museokeskuksen kokoelmakeskuksen sekä kaupunginarkiston päätearkiston vuokratilailutushankkeessa Rakennus-Salama Oy:n tarjous hylätään. Syynä liian halpa hinta sekä puuttuvat vaaditut tiedot,
 - Turun TeknologiaKiinteistöt Oy:n tarjous hyväksytään ja hankkeessa siirrytään kehitysvaiheeseen. Hankinnasta tehdään kirjallinen sopimus/tilaus,
 - siirtymisellä kehitysvaiheeseen sitoudutaan kehitysvaiheesta syntyviin kustannuksiin (tarjouksessa tarjottu kehitysvaiheen kustannus = 3 €), jotka jaetaan 50 %/50 % mikäli hanke ei etene kehitysvaiheen jälkeen toteutusvaiheeseen ja
 - mikäli kehitysvaiheen jälkeen siirrytään toteutusvaiheeseen, kirjoitetaan osapuolten välille vuokrasopimus. Toteutusvaiheeseen siirtyminen tuodaan erikseen kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

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

Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun asianosainen on saanut tai hänen voidaan katsoa saaneen päätöksen ja oikaisuohjeen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Heikkinen ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Kokouksessa asiaa olivat selvittämässä toimitilapäällikkö Kirsi Eronen ja johtava kaupunginlakimies Laura Klami.

Jakelu

ao Rakennus-Salama Oy
ao Turun TeknologiaKiinteistöt Oy
tied Konsernihallinto, asianhallinta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu 30.08.2022 19:47:58 Korhonen Ari-Pekka.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	15
Kaupunginhallitus	362	29.08.2022	1	

tied Konsernihallinto, lakipalvelut
tpv Konsernihallinto, tilapalvelut
tied Vapaa-aika, museopalvelut

Yleistä	Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa (1397/2016, hankintalaki) tarkoitettuun päätökseen tai hankintayksikön muuhun hankintamenettelyssä tekemään ratkaisuun, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan, voidaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä hankintaoikaisua tai tekemällä valitus markkinaoikeudelle taikka molemmat.
Muutoksenhaun rajoitukset	Hankintalain 146.2 §:n mukaan markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön päätöstä tai ratkaisua, joka koskee: 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua, 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin, 3) sitä, että kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia. Hankintalain 146.3 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan tai dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea valit tamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos: 1) asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai 2) siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.
Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto	Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

I HANKINTAOIKAISU

Oikaisuvaatimusoikeus	Hankintalain 132 §:n mukaista hankintaoikaisua voi vaatia tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).
Oikaisuvaatimuviranomainen	Turun kaupunginhallitus Käyntiosoite: Puolalankatu 5 Postiosoite: PL 355, 20101 Turku Sähköpostiosoite: turun.kaupunki@turku.fi Puhelinnumero: 02 330 000 Kirjaamon aukioloaika: ma – pe klo 9.00 – 12.00

Oikaisuvaatimusaikaisen alkaminen	Asianosaisen on esitettävä hankintaoikaisua koskeva vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Oikaisuvaatimus on toimitettava määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seuraavasti: - Käytettäessä sähköistä yhteystietoa ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon sinä päivänä, jolloin mainitut asiakirjat sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin. - Päätös perusteluineen sekä valitusosoitus ja oikaisuohje voidaan antaa tiedoksi myös postitse kirjeenä siten kuin hallintolaissa säädetään. Ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä oheisasiakirjoineen tiedon seitsemäntenä päivänä niiden lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.
Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö	Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Sen voi toimittaa myös sähköisesti. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava: - päätös, tai muu ratkaisu, johon haetaan oikaisua - miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi - millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, sähköposti, postiosoite ja

	puhelinnumero. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot. Tiedoksiannot tehdään ensisijaisesti sähköpostin välityksellä.
--	---

II VALITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusoikeus	Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.
Valitusviranomainen	<p>Valitus tehdään markkinaoikeudelle.</p> <p>Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki</p> <p>Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki</p> <p>Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi</p> <p>Sähköinen asiointi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p> <p>Faksinumero: 029 564 3314</p> <p>Puhelinnumero: 029 56 43300</p> <p>Kirjaamon aukioloaika: päivittäin klo 8.00 – 16.</p>
	<p>Valitus on tehtävä kirjallisesti <u>14 päivän</u> kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Valitus on tehtävä <u>30 päivän</u> kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Valitus on tehtävä <u>kuuden kuukauden kuluessa</u> hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.</p> <p>Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.</p> <p><u>Sähköistä tiedoksiantoa</u> käytettäessä ehdokkaan ja tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon päivänä, jona asiaa koskeva sähköinen asiakirja on viestin vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että sähköistä viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohdana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin. Jos tiedoksianto toimitetaan <u>postitse kirjeellä</u> vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.</p> <p>Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.</p> <p>Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on hankintalain nojalla oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.</p>
Valituksen muoto ja sisältö	<p>Valitus on tehtävä kirjallisesti. Sen voi toimittaa myös sähköisesti.</p> <p>Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:</p> <ul style="list-style-type: none"> - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi - perusteet, joilla muutosta vaaditaan. <p>Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan tai dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan hankintayksikön ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.</p> <p>Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.</p> <p>Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos päätös valitukseen voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, tulee ilmoittaa myös sähköpostiosoite.</p>

	<p>Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.</p> <p>Valitukseen on liitettävä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä - todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle <p>Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.</p>
Oikeudenkäyntimaksu	<p>Markkinaoikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 2120 euroa. Jos markkinaoikeudessa käsiteltävässä julkisia hankintoja koskevassa asiassa hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, maksu on 4240 euroa. Jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, maksu on 6350 euroa. Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu on 530 euroa. Muutoksenhaussa markkinaoikeuden ratkaisemaan asiaan korkeimmassa hallinto-oikeudessa maksu on samansuuruinen ja määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin markkinaoikeudessa. Julkisia hankintoja koskevassa muutoksenhakuasiassa peritään edellä mainittujen maksujen sijasta 500 euroa, jos muutoksenhakuasia poistetaan käsittelystä antamalla pääasialla ratkaisua, se jää tutkimatta tai se jää silleensä. Maksuvelvollinen on asian vireillepanija tai hänen sijaansa tullut. Maksu on valituskirjelmäkohtainen</p>
Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle	<p>Hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava kohdassa I mainitulle oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen.</p>

TIEDOKSIANTO

Tiedoksianto asianosaiselle	Asianosainen Rakennus-Salama Oy
	Annettu tiedoksi käyttäen ehdokkaan/tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa (hankintalain 127.1 §), pvm: : 07.09.2022
	Annettu tiedoksi postitse kirjeenä siten kuin hallintolaisissa säädetään (hankintalain 127.2 §), pvm.:
	Muulla tavoin, miten?