



4.10.2022

Turun kaupunki
Pauliina Karjalainen
pauliina.karjalainen@turku.fi

Lausuma museokeskuksen kokoelmakeskuksen ja kaupunginarkiston päätearkiston vuokratilpailutusta koskevaan hankintaoikaisuvaatimukseen

Turun kaupunki on 27.9.2022 pyytänyt Turun Teknologiakiinteistöt Oy:ltä ("TTK") lausumaa koskien Rakennus-Salama Oy:n ("Salama") hankintaoikaisua otsikossa mainitusta vuokratilpailutuksesta ("Hanke") tehdystä päätöksestä. Lausumapyynnön johdosta TTK toteaa kohteliaimmin seuraavaa.

1. TTK:n tarjous on markkinahintainen

Lausumapyynnössään Salama on todennut TTK:n tarjouksen olevan "käsittämättömän kallis". Väite on virheellinen. TTK:n tarjous on markkinahintainen seuraavassa esitetyin perustein.

1.1 TTK:n tarjous huomioi rakentamisen riskit

TTK:n tarjouksessa Hankkeen kokonaiskustannus on 40,132 m€ jakautuen

- 1) perusosaan eli pääosin jo syntyneisiin rakentamisen kustannuksiin (11,262 m€) sekä
- 2) Hankkeeseen liittyviin muutostöihin eli kustannuksiin, jotka syntyvät museon investointipäätöksen jälkeen (28,90 m€).

Jako tehtiin kaupungin tarjouspyynnössä esittämien periaatteiden mukaisesti. TTK:n rakentamisinvestoinnin kattohinta on siis 40,132 m€, eikä 28,9 m€, kuten oikaisuopyynnössä on todettu. Tarkempi hinnoittelu näkyy liitteestä 1.

Rakentamisen kokonaiskustannus sisältää yhteensä noin 2,8 m€ euroa hinnoitteluvaramia (n. 10 % muutostyökustannuksista), jotka johtuvat haastavasta taloudellisesta nykytilanteesta sekä rakentamisen epävarmasta markkinatilanteesta. Lisäksi tavoitehintaa on noin 2 m€ alhaisempi kuin TTK:n tarjouksessa määritelty



4.10.2022

kattohinta. Varaumien asettaminen oli välttämätöntä, jotta TTK kykeni sitoutumaan tarjouksessa annettuun maksimivuokratason, vaikka varaumien tekemisen johdosta TTK asema kilpailussa heikentyi. Hankkeeseen sisältyvä kehitysvaihe sekä toteutukseen valittu yhteistoiminnallinen projektinjohtourakkamalli mahdollistavat kuitenkin Hankkeen kehittämisen yhdessä kaupungin kanssa, eivätkä varaukset välttämättä toteudu lopullisessa hankinnassa. Kyseiset varaukset voivat siis osoittautua kokonaan tai osittain tarpeettomiksi kehitysvaiheessa tehtävien ratkaisujen vuoksi taikka projektinjohtourakkaan sisältyvän kehittämisen aikana, jolloin myös kaupungin lopullinen vuokra alenee.

Open book -menettelyn noudattaminen on ollut tarjouspyynnössä edellytyksenä. Näin ollen on itsestään selvää, että TTK on valmis noudattamaan ko. periaatetta koko Hankkeen ajan ja on myös valmistautunut avaaman perusteet, joilla hinnanmuodostukseen on päädytty. TTK:n perusinvestointi koostuu seuraavista jo pääosin sitoutuneista elementeistä:

Rakennuksen vaippa, Hankkeen osuus	6 954 177 €
Suunnittelu	522 728 €
Valvonta	398 000 €
Liittymät	134 800 €
Luvat	73 200 €
Muut kulut (ml. saastunut maa)	3 179 565 €
Yhteensä	11 262 470 €

Taulukko 1. TTK:n perusinvestoinnin hinnanmuodostus

Huomionarvoista on myös se, että kohde on erityistilaa ja sille asetetut erityiset tekniset vaatimukset (mm. tarjouspyynnössä kuvatut olosuhdevaatimukset) vaikuttavat väistämättä kustannustasojen arvioimiseen. Tästä esimerkkinä ovat seuraavat tilaohjelman mukaiset seikat:

1. Normaalista poikkeavat kalusteet ja varusteet mm. siirtohyllyt, monikerroshyllyjärjestelmät, vetokaapit yms. ovat arvoltaan noin 4,3 m€ (n. 15% projektinjohtourakan kuluista).
2. Museon kokoelmakeskuksen ja kaupungin päätearkiston olosuhdevaatimukset nostavat merkittävästi, n. 7,2 m€, talotekniikan kustannusta (n. 25% projektinjohtourakan kuluista).
3. Haastavasta markkinatilanteesta johtuvat kustannusvaraukset ovat yhteensä noin 4,8 m€ (n. 16,6% projektinjohtourakan kuluista).

Mainittakoon myös, että TTK:n perusinvestointiosa ei pidä sisällään kiinteistön, eli rakennuksen ja maanvuokrasopimuksen, hankkimisesta syntynyttä hankintahintaa. TTK ei ole jyvittänyt hankintahintaa Hankkeeseen liittyvään vuokrasopimukseen, koska kiinteistö, jonne Hankkeen kohde sijoittuu, pitää sisällään myös muita



toimintoja. Lisäksi kiinteistöön kohdistuu myös merkittävä käyttämätön rakennusoikeus. Kiinteistön hankintahinta on jyvitetty kokonaisuudessaan kiinteistöllä sijaitseville muille toiminnoille.

1.2 Ylläpitokulut perustuvat TTK:n kohteiden toteutuneisiin kustannuksiin

TTK tarjoaman kohteen ylläpitokulut (sisältää mm. maanvuokran, kiinteistöveron, energian yms.) on arvioitu olevan 4,50 €/m², josta kaupungin perimän maanvuokran osuus on 1,38 €/m² ja muiden hoitokulujen 3,12 €/m². Arvio kohteen ylläpitokuluista perustuu TTK:n olemassa olevien kohteiden toteutuneisiin kustannuksiin, jotka ovat keskimäärin 4,61 €/m² (pl. Kupittaaan Paviljonki, jossa vastaavat kulut ovat 14,49 €/m²). TTK:n hallinnoima merkittävä kiinteistömässä antaa kattavan kuvan ajantasaisesta ylläpitokustannuksesta.

Kiinteistö	m ² (vuokrattavat)	Hoitokulut per vuokrattava m ²
Kupittaaan Paviljonki	373	14,49
HTC	3529	2,69
TriviumCity	8794	4,4
PharmaCity	16270	6,41
ElectroCity	11860	4,38
DataCity	31253	3,65
BioCity	21535	5,5
ICT	23535	4,28
SportCity	8577	4,24
InnovationCity	1360	7,54
EduCity	17205	3,78
InfraCity	6665	5,32
Neliöt yhteensä	150956	
Keskimääräinen hoitokulu / vuokrattava m²		4,61

Taulukko 2. Keskimääräinen hoitokulu TTK:n kiinteistöissä

KTI:n vuosittaisessa hoitokustannusten valtakunnallisessa vertailussa kiinteistöjen keskimääräinen hoitokulu vuonna 2021 on ollut 6,19 €/m². TTK:n kiinteistöjen keskimääräinen hoitokulu alittaa siis valtakunnallisen keskimääräisen hoitokulun.

Todettakoon, että tarjouspyynnön mukaan kohteen ylläpitovuokra tarkistetaan vuosien kaksi ja neljä kohdalla toteutuneiden ylläpitokulujen mukaisesti, joten tarjouspyynnön mukaan kiinteistöhoitokulujen osalta riski on todellisuudessa kaupungilla. Näin ollen TTK pystyi arvioimaan kustannuksia matalariskisemmin kuin, jos kyseisiä tarkastushetkiä ei olisi.



1.3 Lunastuslauseke on vaikuttanut TTK:n tuottovaatimuksen määrittämiseen

TTK jakoi tuottovaatimuksensa kahteen eri komponenttiin, perusvuokran tuottovaatimukseen (8,50 %) ja muutostöiden tuottovaatimukseen (5,37 %). Keskimääräinen tuottovaatimus on siten 6,25 %. Tarjouspyynnössä on edellytetty tuottovaatimusprosentin ilmoittamista ja TTK:n tuottovaatimukset on esitelty TTK:n tarjouksessa tarjouspyynnön mukaisesti. Jaon avulla Hankkeen vuokrasopimukseen sisältyvä lunastuslauseke saatiin huomioitua siten, ettei sen käyttäminen johda TTK:n kannalta negatiiviseen lopputulokseen ja samalla muutostöiden tuottovaatimus saatiin tästä huolimatta lähelle markkinoiden tuottovaatimusta.

Keskimääräinen tuottovaatimus määräytyi kahden seikan perusteella. Ensinnäkin kohteen lunastuslauseke ja siinä määritelty hinnoitteluperiaate määrittivät minimitason, jota pienemmät tuottovaatimukset aiheuttavat kohteen alaskirjauksen kaupungin lunastushetkellä (10 vuotta). Kun tuottovaatimuksen on lunastushetkellä 6,25 %, ei TTK joudu kirjaamaan tappiota investoinnista, mutta myöskään voittoa ei synny. Toiseksi TTK:n näkemyksen mukaan markkinoiden tuottovaatimus oli tarjouksen jättöhetkellä 5,5 % - 5,75 %, ja kun kyseisessä tuottovaatimuksessa huomioitiin kahden prosentin vuosittainen indeksioletus (sopimuksessa pääomavuokraa ei ole sidottu indeksiin), tuottovaatimukseksi määrittyi noin 6,25 %.

Lisäksi TTK halusi muutostöiden euromääräisen muutoksen olevan mahdollisimman lähellä sen hetkistä markkinalähtöistä tuottovaatimusta, mikä onnistui jakamalla keskimääräinen tuottovaatimus kahteen erilliseen osaan.

Salaman oikaisuvaatimuksessa on esitetty esimerkkilaskelma siitä, miten TTK:n vuokra olisi pitänyt laskea. Ottamatta kantaa esimerkkilaskelman oikeellisuuteen tai markkinakäytäntöihin liitteessä 2 ilmenee TTK:n tuottolaskelman periaatteet sekä se, miten kokonaisvuokra on tarjouksessa määritelty.

Oikaisuvaatimus ottaa kantaa myös mahdollisiin TTK:n tarjouksen puutteisiin ja väittää niiden olevan jopa hylkäysperuste. Tarjous ei ole ollut tältä osin puutteellinen, vaan TTK on ottanut oikaisuvaatimuksen mainitsemista seikoista normaalia liiketoimintariskiä itselleen. TTK on myös antanut asiasta jo lisäselvityksen, joka on tämän lausuman liitteenä 3.

2. Tarjouksen voimassaolo yms.

Lausuntopyynnössä on pyydetty kannanottoa siihen, onko TTK:n tarjous voimassa markkinaoikeuskäsittelyn jälkeen. TTK toteaa, että korkeasta inflaatiosta, rakennuskustannusten hintakehityksen epävarmuudesta ja korkojen poikkeuksellisen



TURUN **TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT**

4.10.2022

nopeasta noususta johtuen TTK ei valitettavasti pysty pidentämään sitoutumistaan tarjoukseensa jo annettua aikataulua pidemmäksi.

Lisäksi lausuntopyynnössä on tiedusteltu sitä, voiko kaupunki tuoda vastineessaan ilmi, että TTK on todennut lunastuslausekkeen nostaneen sen tuottovaatimusta. Tähän TTK toteaa, että kaupunki voi käyttää tätä tietoa vastineessaan, ja nykytilanteen helpottamiseksi TTK antaa luvan käyttää myös kaikkea muuta kaupungille jo toimitettua luottamukselliseksi merkittyä materiaalia, mikäli niitä on vastineessa tarvetta avata.

Turussa 4.10.2022

Turun Teknologiakiinteistöt Oy

DocuSigned by:

70E2B49FF62042B...
Mikko Lehtinen
toimitusjohtaja

- Liitteet
1. TTK:n tarjouksen hinnoittelu
 2. TTK:n tuottolaskelman periaatteet ja kokonaisvuokran määrittely
 3. Lisäselvitys 22.6.2022

A Rakennusurakan kustannus pääryhmittäin (Talo 80 nimikkeistö)

0	Rakennuttajan kustannukset	274 830	22,34 € / m2	0,95 %
1	Maa- ja pohjarakennus	1 040 764	84,59 € / m2	3,60 %
2	Perustukset ja ulkopuoliset rek.	2 483 970	201,88 € / m2	8,60 %
3	Runko ja vesikatto	2 691 806	218,77 € / m2	9,32 %
4	Täydentävät rakenteet	1 757 088	142,81 € / m2	6,09 %
5	Pintarakenteet	1 270 131	103,23 € / m2	4,40 %
6	Kalusteet, varusteet	4 256 131	345,91 € / m2	14,74 %
7	Konetekniset työt	7 196 164	584,86 € / m2	24,93 %
8	Käyttökustannukset	851 376	69,20 € / m2	2,95 %
9	Yhteiskäyttökustannukset	1 589 734	129,20 € / m2	5,51 %
9	Sosiaalikulut	308 440	25,07 € / m2	1,07 %
9	Kustannusnousuvaraus	2 800 000	227,57 € / m2	9,70 %
9	Kehitysvaiheen urakoitsijan kulu	100 000	8,13 € / m2	0,35 %
9	5v. takuun kustannus	250 000	20,32 € / m2	0,87 %
	Välisumma	26 870 435	2 183,88 € / m2	93,07 %
	TAVOITE - KATTOHINNAN ERO	2 000 000	162,55 € / m2	6,93 %
	URAKAN KATTOHINTA	28 870 435	2 346,43 € / m2	100,00 %

B Osittain jo sitoutuneet rakennuttamiskulut ja varaukset

	Rakennuksen vaipan saneerauskul	6 954 177 €	565,20 € / m2
	Suunnittelu	522 728 €	42,48 € / m2
	Rakennuttaminen ja valvonta	398 000 €	32,35 € / m2
	Liittymät	134 800 €	10,96 € / m2
	Luvat	73 200 €	5,95 € / m2
	Muut kulut mm. PiMa	3 179 565 €	258,42 € / m2
	YHTEENSÄ	11 262 470	915,35 € / m2

	A + B Kokonaisinvestointi	40 132 905	3 261,78 € / m2
--	---------------------------	------------	-----------------

6 954 177 €	Rakennuksen vaipan saneerauskuulu.
522 728 €	Suunnittelu
398 000 €	Rakennuttaminen ja valvonta
134 800 €	Liittymät
73 200 €	Luvat
3 179 565 €	Muut kulut mm. PiMa
11 262 470 €	A Osittain jo sitoutuneet rakennuttamiskulut ja varaukset

28 870 435 € PJU Kattohinta (pitää sisällään n. 10% kustannusten nousuvarausta)

28 870 435 € B Urakoinnin kulut

40 132 905 € A+B Yhteensä

Tuottolaskelma

19,88 €	Bruttovuokra €/m2
12 304	Vuokrattava pinta-ala
244 604 €	Bruttovuokra / kk
2 935 242 €	Bruttovuokra /vuosi
3,12 €	Hoitokulu €/m2
1,38 €	Maanvuokra €/m2
15,38 €	Nettotuotto €/m2
189 236 €	Nettotuotto €/kk
2 270 826 €	Nettotuotto €/vuosi
- €	Hankinta-arvo €/m2
- €	Hankinta-arvo €

5,66 % Tuottovaatimus 1 (ilman osto-optiota ja indeksiä)

1,60	Tarvittava lisätuotto €/m2
16,98 €	Nettotuotto €/m2
208 922	Nettotuotto €/kk
2 507 063	Nettotuotto €/vuosi

6,25 % Tuottovaatimus 2 (osto-optio 10v ja indeksi huomioitu)

Rosanna Laurikainen-Klami

Lähettäjä: Rosanna Laurikainen-Klami
Lähetetty: keskiviikko 22. kesäkuuta 2022 16.26
Vastaanottaja: Karjalainen Pauliina
Kopio: Mikko Lehtinen; Miika Tuominen
Aihe: VL: Lisäselvityspyyntö Turun kaupungin museon kokoelmatilat ja päätearkiston tilat vuokratilpailutushanke

Hei,
Kiitos sähköpostistanne. Miika kuittasikin juuri lisäselvityspyynnön vastaanotetuksi ja tässä saman tien perään pyydetty lisäselvitykset.

Kehitysvaiheen kiinteä palkkio on tarjouksessamme merkitty yhdeksi (1) euroksi, koska koemme hankkeen kehitysvaiheen olevan TTK:n liiketoimintariskiin kuuluva asia, täysin samalla tavoin kuin TTK:n muiden samassa vaiheessa olevien hankkeiden vastaavat kustannukset. Liiketoimintariskin ottamisen vastapainona saamme onnistuneiden hankkeiden vuokratuotot. Eli hinnoittelimme kehitysvaiheen täsmälleen samalla tavoin kuin minkä tahansa muunkin TTK:n hankkeen. Merkitsimme palkkion yhdeksi (1) euroksi emmekä nollassi (0) euroksi siksi, että tarjousmateriaalien mukana annettu laskentakaava ei olisi toiminut nollassi (0) eurolla.

Kehitysvaiheen suunnittelu pitää sisällään kaiken tarvittavan yhteistyön tilaajan kanssa sekä siihen liittyvän suunnittelun. Ilmoitimme myös kehitysvaiheen suunnittelun hinnaksi yhden (1) euron, koska myös se on edellä kuvatun kehitysvaiheen kiinteän palkkion tavoin TTK:n liiketoimintariskiä, joka huomioidaan lopullisessa vuokrassa. Koemme, että suunnitelmamme ovat jo hyvällä mallilla ja toisaalta kaupungin kanssa käytävän vuoropuhelun seurauksena tehtävän lisäsuunnittelun määrää oli haasteellista arvioida. Näin ollen arvion antaminen oli erittäin haastavaa, ja hyväksyimme tältä osin kehitysvaiheen suunnittelun osaksi liiketoimintariskiämme. Ja tässäkin syy siihen, miksi merkitsimme palkkioon yhdeksi (1) euroksi nollassi (0) euron sijaan, oli se, että tarjousmateriaalien mukana annettu laskentakaavio ei olisi nollassi (0) eurolla toiminut.

Toteutusvaiheen suunnittelu pitää sisällään kaiken tarvittavan yhteistyön tilaajan kanssa sekä siihen liittyvän suunnittelun. Ilmoitimme toteutusvaiheen suunnittelun yhdeksi (1) euroksi, koska oletamme myös kaikkien muiden tarjoajien tekevän näin. Emme näin ollen halunneet antaa kilpailijoille tämän osalta minkäänlaista etua (tämä koskee toki suurilta osin myös kohtia kehitysvaiheen kiinteä palkkio ja suunnittelu). Toteutusvaiheen suunnittelun, kuten myös edellä kuvattujen kehitysvaiheen kiinteän palkkion sekä suunnittelun kompensationsa saamme kohteen vuokratuoton. Ja tässäkin se, miksi merkitsimme palkkion yhdeksi (1) euroksi emmekä nollassi (0) euroksi, oli tarjousmateriaalien mukana annettu laskentakaavio. Nollassi (0) eurolla laskentakaava ei olisi toiminut.

Mielestämme rakennuttamiseen valitun, ja sinänsä toimivan, yhteistoiminnallisen urakkamallin sekä perinteisen kiinteistösjoittajan vuokravastuun yhdistäminen nyt käynnissä olevassa kilpailussa ja sen pisteytyksessä, aiheutti erikoisen tilanteen siitä, että pisteytyksessä huomioitava projektijohtopalkkio piti esittää mahdollisimman pienenä, jotta mahdollisimman korkeat pisteet voitiin varmistaa.

Yleisenä kommenttina haluamme todeta, että myös pääomavuokran indeksoimattomuus sekä ennen kaikkea lunastuslausekkeen hinnoittelumalli (mallin seurauksena alle 6,25% tuottovaatimustasot aiheuttavat kohteen myynnin tulevaisuudessa tappiolla) nostivat TTK:n osalta keskimääräistä tuottovaatimusta tarjouksen jättämisen aikoihin 0,75 – 1,25% -yksikköä (nyt tapahtuneen korkojen voimakkaan nousun merkitystä tuottovaatimuksissa ei vielä tiedetä). Olemme valmiit neuvottelemaan matalammasta pääomavuokrasta (nyt annettu keskimääräinen taso on 6,25%) varsinkin jos lunastusehto muutetaan lähemmäs markkinakäytäntöjä. Lisäksi olemme valmiit indeksoinnin sekä lunastusmekanismin yhteydessä keskustelemaan investoinnin toteuttamisen mahdollisten säästöjen kohdentumisesta. Nyt esitetty malli mahdollisti niiden hyvinkin voimakkaan kohdistamisen tarjoajalle tilaajan sijaan. Kohdistamalla alkuperäinen tuotto kokonaan perusvuokralle, pystytään mahdollinen säästö ohjaamaan kokonaisuudessaan tarjoajalle.

Pyydän huomioimaan, että tämä sähköposti sisältää TTK:n liikesalaisuuksia.

Pyydän myös ystävällisesti kuittaamaan, että tämä lisäselvitys on tullut perille. Olettehan yhteydessä, jos edellä olevasta selvityksestä tarvitaan tarkennusta.

Ystävällisin terveisin
Rosanna

Rosanna Laurikainen-Klami
Lakimies

Turun Teknologiaihteistöt Oy
Tykistökatu 6, 20520 Turku
P. 040 559 8856
S-posti: rosanna.laurikainen-klami@teknologiakiinteistot.fi
www.teknologiakiinteistot.fi



TURUN TEKNOLOGIAKIINTEISTÖT
