

# Yhteistoiminnallinen PJU kilpailun esittely; kilpailutuksen eteneminen, kilpailutus neuvottelumenettelyllä

HVA JORY 28.01.2025

YHTEENSOVITUSRYHMÄ 03.02.2025

KOJA 11.02.2025

ALUEHALLITUS

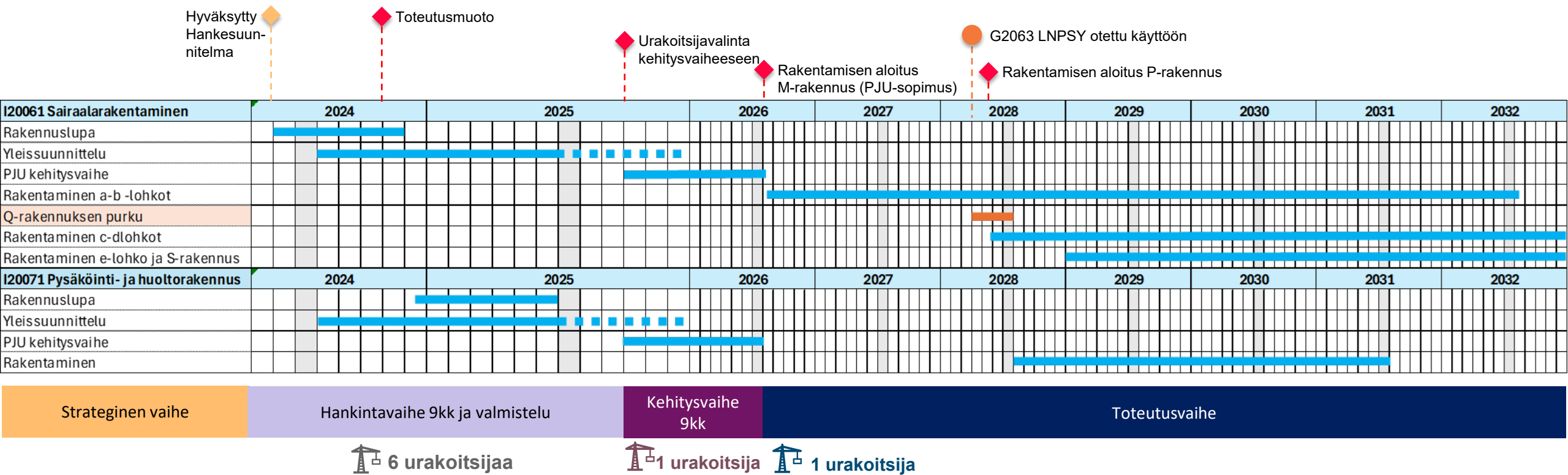
Hankejohtaja Veli-Pekka Tanhuanpää



# Aiempi päätöksenteko

- **Pirhan aluehallitus** päätti kokouksessaan 28.10 § 281, Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen hankkeen urakkamuodon valinnasta ja kilpailutuksen käynnistämisestä. **Konserni- ja toimitilajaosto käsitteli asian osaltaan 10.9.2024.**
- Toteutusmuodoksi päätettiin **yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka**. Projektinjohtourakoitsija tarjoaa myös talotekniikkaurakan, joko itse tai yhdessä talotekniikkakumppanin kanssa, tai myöhemmin yhdessä tilaajan kanssa valiten. Kilpailutus suoritetaan neuvottelumenettelyllä, jonka aikana lopullisen tarjouspyynnön sisältö, rajaukset ja laajuus tarkennetaan.
- Urakoitsijavalinnan valintaperusteena ovat **kustannukset** sekä **laatuominaisuudet**. Projektinjohtourakka sisältää kehitysvaiheen, josta urakoitsijan kanssa tehdään erillinen konsulttisopimus. Kehitysvaiheen aikana tehdään valmistelevia töitä. Kilpailutus edellyttää neuvottelumenettelyn käyttöä.
- Yhteistoiminnallisen projektinjohtourakan tarkempi määrittely tuodaan linjattavaksi myöhemmin syksyllä, kun kilpailutuksen neuvottelut ovat edenneet ja lopullisen tarjouspyynnön sisältö on tarkentunut. (palkkio, riskinjako, rajaus etc.)

# TAYS Uudistamisohjelman rakennushankkeiden eteneminen



# Hankinnan yleiskuvaus

- Hankkeille haetaan projektinjohtourakoitsijaa, joka ottaa vastatakseen sekä päätoteuttajan, että pääurakoitsijan velvoitteet. Laajuus on suuruusluokassa 200 000 brm2 aja 1 mrd. euroa. Sisältöä tarkennetaan neuvotteluissa. **Projektinjohtourakkasopimukset tehdään osahankkeittain.** Osahankkeita on 2-6 Kaupin kampuksella.
- Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana, jonka **sisältö tarkennetaan neuvottelujen** edetessä. Hankintaan sisältyy uudisrakentamista, joka yhdistyy olemassa olevaan rakennuskantaan, nykyisten rakennusten purkamista ja nykyisen aluetekniikan siirtämistä. Hankinnalla on myös mahdollisuus ostaa konsulttipalveluita neuvotteluissa tarkennettavilta määrin.
- Hankinnan valintaperusteena toimii **kokonaistaloudellisesti edullisin** tarjous. Lopullisessa vertailussa huomioidaan tarjousten hinta- sekä laatutekijät.
- **Kehitysvaiheen** aikana voidaan, hankkeeseen kuuluvana, tehdä **valmistelevia purku- ja tekniikansiirtotöitä.**
- **Tilaaja ei** ole velvollinen **maksamaan menetettyä katetta** projektinjohtourakoitsijalle hankkeen keskeytyessä. Jokaisen hankintavaiheen palkkiot, urakkasummat ja mahdolliset korvaussummat sovitaan erikseen kyseistä vaihetta koskevassa konsultti- tai urakkasopimuksessa. **Tilaaja ei maksa palkkiota/korvausta neuvottelumenettelyyn osallistuville.**

# Hankinnan yleiskuvaus: Hankintaprosessin vaiheet

- Hankintaprosessi jakautuu **hankinta-, kehitys- ja toteutusvaiheisiin**.
  - Hankintailmoituksen ja sitä seuraavien alustavien tarjousten, neuvottelujen ja lopullisten tarjousten jälkeen tilaaja tekee yhden tarjoajan kanssa **kehitysvaiheesta sopimuksen**.
  - Kehitysvaiheessa tarjoaja vastaa yhdessä tilaajan kanssa hankkeen toteutuksen suunnittelusta, **kustannustason varmistamisesta** ja toteutussuunnittelun ohjauksesta.
- 1. Hankintavaihe** (neuvottelumenettely, johon kutsutaan 6 eniten pisteitä kerännyttä tarjoajaa)
    - Osallistumishakemukset
    - Alustavat tarjoukset
    - Neuvottelut
    - Lopulliset tarjoukset
      - Vertailuperusteet laatu 60 % ja hinta 40 %
        - Hinta = (i) palkkio %
        - Laatu = (ii) projektisuunnitelma, (iii) case –tehtävä, (iv) talotekniikka hankkeessa, (v) projektitiimi, (vi) referenssit
  - 2. Kehitysvaihe** (1 tarjoaja)
    - KSE -sopimus kehitysvaiheesta
    - PJU-sopimus kehitysvaiheen aikana tehtävistä purku- ja tekniikansiirtotöistä
      - Sisältö täsmennetään kehitysvaiheeseen urakoitsijavalinnan yhteydessä
  - 3. Toteutusvaihe**
    - PJU-sopimukset osahankkeittain

# Yksinkertaistettu hankintavaiheen prosessi

 X-määrä urakoitsijoita

 6 urakoitsijaa

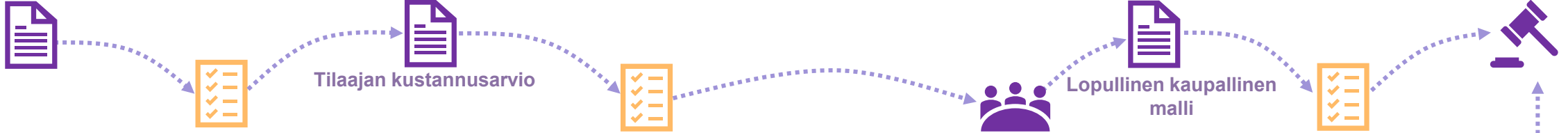
 1 urakoitsija

Osallistumisilmoitus

Alustava tarjouspyyntö ja esittely

Lopullinen tarjouspyyntö

Urakoitsijavalinta  
Kehitysvaiheeseen



Tilaaajan kustannusarvio

Lopullinen kaupallinen malli

## Osallistumishakemus

- Vähimmäisvaatimukset
- Vertailu, jos tarve:
- Liikevaihto
- Referenssit: Yhteistoiminnalliset urakkamuodot

## Alustavat tarjoukset (ei sitovia)

- Projektitiimin kuvaus
- Projektisuunnitelma
- Talotekniikka hankkeessa
- Case –tehtävän osa

## Neuvottelut

1. Sopimussisältö ja case-tehtävän esittely
2. Case-tehtävän toinen osa

## Lopulliset tarjoukset

- Projektitiimin kuvaus
- Projektisuunnitelma
- Palkkio % urakka
- Tilaaajan hankintojen palkkio %
- Tavoitebudjetti
- Laadulliset arvioidaan ennen palkkion avaamista

### Tarjoajan yhteistoiminnallisten urakoiden referenssit (viimeiset 5 vuotta-rakentamisvaiheessa olleet)

- Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka 5p, sairaalahanke
- Allianssi sairaalahanke 4p
- Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka muu hanke 2p
- Allianssi muu hanke 1p
- Väh. 20 000 brm2 ja sairaalahankkeet väh. 50 M€

Painoarvo osallistumisvaiheessa 40% (max 30p) ja 8% lopullinen tarjous (max 8 p)

Arviointikohta	Painoarvo
1. Referenssit	8%
2. Projektitiimin kuvaus	10%
3. Projektisuunnitelma	14%
4. Case –tehtävä	14%
5. Talotekniikka hankkeessa	14%
6. Palkkio %	40%

**Tays Uudistamisohjelman  
loppuvaiheen rakennushankkeiden  
neuvottelumenettelyyn kutsuttavat  
urakoitsijat päätösaineisto  
11.02.2025**



# TAYS Uudistamisohjelman rakennushankkeiden hankintavaiheen osallistumishakemukset

## TAUSTAA

- Tays uudistamisohjelman rakennushankkeiden hankintailmoitus on julkaistu Euroopan unionin virallisen lehden täydennysosassa ja julkisten hankintailmoitusten ilmoituskanava Hilmassa korjattuna 27.11.2024
- Kysymyksiin vastattu hankintailmoituksen mukaisesti 13.12.2024 klo 12.00 (yhteensä kuusi (6) kysymystä)
- Hankinta on ilmoitettu suoritettavaksi neuvottelumenettelyllä ja urakkamuotona toimii yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka
- Tarjousten jättöaikaan 27.12.2024 klo 12.00 mennessä vastaanotettiin kuusi (6) osallistumishakemusta
  - Osallistumishakemukset vastaanotettiin sähköisesti ja ne pystyttiin avaamaan määräajan täytyttyä
- Tarjoajiin kohdistuvat pakolliset vaatimukset täytyvät kaikilla tarjoajilla
- Hankintailmoituksessa oli määritelty, että kuusi (6) eniten pisteitä kerännyttä tarjoajaa kutsutaan mukaan neuvotteluihin
- Tilaaja on ilmoittanut hankintailmoituksessa osallistumishakemusten vertailuperusteiksi kolmen (3) edellisen vuoden liikevaihdon keskiarvon, painoarvolla 60% ja tarjoajan yhteistoiminnallisten urakoiden referenssit, painoarvolla 40%
- Tilaaja on hankintailmoituksessa määrittänyt lopullisten tarjousten vertailusta seuraavasti:
  - *Hankintayksikkö käyttää hankintavaiheen lopullisten tarjousten vertailuperusteina hinnan osalta (i) tarjoajan palkkioprosenttia sekä laadun osalta (ii) projektisuunnitelmaa, (iii) case-tehtävää, (iv) hankkeen talotekniikkaa, (v) projektitiimiä sekä (vi) referenssejä.*
    - Hankintailmoitusvaiheessa ei vielä ollut tiedossa lopulliset painoarvot, mutta priorisointijärjestys pystyttiin määrittämään
    - Lopullisten tarjousten vertailun painoarvot, ja siten myös lopullisten tarjousten vertailussa huomioitavien referenssipisteiden painoarvo, määritettiin tilaajan toimesta projektipalaverissa 19.12.2024
      - Lopullisten painoarvojen priorisointijärjestys pysyi hankintailmoituksen mukaisena
      - Referenssien painoarvo lopullisten tarjousten vertailussa on 8%



# TAYS Uudistamisohjelman rakennushankkeiden neuvottelumenettelyyn valittavat urakoitsijat

## PÄÄTÖSESITYS

1. Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitus hyväksyy esityksen mukaisesti tarjoajien referenssikohteet osallistumishakemusten ja lopullisten tarjousten vertailuun, sekä niille määritetyt hankintailmoituksen mukaiset pisteet

Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitus hylkää esityksessä hylättäväksi esitetyt referenssikohteet hankintailmoituksen vastaisina ja jättää huomioimatta kyseiset referenssikohteet hankinnan osallistumishakemusten sekä lopullisten tarjousten vertailussa

2. Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitus hyväksyy määräaikaan mennessä saapuneet kuusi (6) osallistumishakemusta hankintailmoituksen mukaisena ja päättää kutsua seuraavat tarjoajat neuvottelumenettelyyn osallistuviksi:
  - **Jatke Pirkanmaa Oy**
  - **NCC Suomi Oy**
  - **Rakennusliike Lapti Oy**
  - **Skanska Talonrakennus Oy**
  - **SRV Rakennus Oy**
  - **YIT Business Premises Oy/ YIT Housing Oy / YIT Infra Oy**

# TAYS Uudistamisohjelman rakennushankkeiden osallistumishakemukset

Tays uudistamisohjelman rakennushankkeiden osallistumishakemusten vertailu

Tarjoaja	Kpl (5p/ kpl)		Kpl (4p/ kpl)		Kpl (2p/ kpl)		Kpl (1p/ kpl)		Referenssipisteet yhteensä max 30p		Liikevaihdon keskiarvo edelliset 3 vuotta (M €)		Osallistumishakemuskvaiheen yhteispistemäärä Max 75p
	Pisteet Ref 1 Yht.toiminn. PJU sairaalahanke		Pisteet Ref 2 Allianssi sairaalahanke		Pisteet Ref 3 Yht.toiminn. PJU muu hanke		Pisteet Ref 4 Allianssi muu hanke		Huomioitavat referenssipisteet yhteensä max 30p		Painotetut pisteet max 45p		
Jatke Pirkanmaa Oy	1	5	0	0	4	8	1	1	14	14	380	3,35	17,35
NCC Suomi Oy	8	40	2	8	3	6	0	0	54	30	5108	45,00	75,00
Rakennusliike Lapti Oy	0	0	2	8	0	0	0	0	8	8	762	6,71	14,71
Skanska Talorakennus Oy	3	15	4	16	3	6	0	0	37	30	4996	44,01	74,01
SRV Rakennus Oy	4	20	2	8	2	4	0	0	32	30	734	6,47	36,47
YIT Business Premises Oy / YIT Housing Oy / YIT Infra Oy	1	5	2	8	2	4	1	1	18	18	1551	13,66	31,66

- Tarjoajiin kohdistuvat pakolliset vaatimukset täyttyvät kaikilla tarjoajilla
- Liikevaihtolukujen pisteytys on vain osallistumishakemusten vertailuun, sillä ei ole vaikutusta lopulliseen tarjousvertailuun**
- Referenssitietojen tarkastus on tehty ja esitys hyväksyttävistä ja hylättävistä referensseistä tulee tässä aineistossa myöhemmin
  - Referenssien tarkistus on tehty pääosin käyttäen julkisia lähteitä sekä tarkentavia selvityspyyntöjä
- Referenssikohteiden pisteet huomioidaan lopullisten tarjousten vertailussa painoarvolla 8%**
  - Yli 30 pisteen meneviä referenssipisteitä ei huomioida osallistumishakemusten- tai lopullisten tarjousten vertailussa

# TAYS Uudistamisohjelman rakennushankkeiden osallistumishakemukset

## Hyväksyttäväksi esitettävät referenssit

Urakoitsija	Referenssi	Urakkamuoto	Rakennusluokitus	P
<b>Jatke Pirkanmaa Oy</b>	Kotkan keskussairaalan perusparannus	YPJU	611	5
	Signe	YPJU	04	2
	Keilaniemen portti	YPJU	04	2
	A13343 (NDA)	Allianssi	04	1
	Hyyrylän palvelukeskus Sarma	YPJU	04	2
	Kiinteistö Oy Ratapihankatu 21	YPJU	04	2
YHTEENSÄ				14

Urakoitsija	Referenssi	Urakkamuoto	Rakennusluokitus	P
<b>NCC Suomi Oy</b>	OYS2030 vaihe 1. A-talo	Allianssi	0611	4
	OYS2030 vaihe 2.1 F-talo	Allianssi	0611	4
	Mälarsjukhuset MSE	Yht.toim.PJU	0611	5
	NLN Building N55 and N54 (FS); Region Sörmland	Yht.toim.PJU	0611	5
	Tillbyggnad Drottning Silvias barn- och ungdomssjukhus, Göteborg	Yht.toim.PJU	0611	5
	Specialistsjukvård vid Universitetssjukhuset i Örebro	Yht.toim.PJU	0611	5
	Ryhov Hus D1, Jönköping	Yht.toim.PJU	0611	5
	Nytt akutsjukhus Västeråsvärdbyggnad	Yht.toim.PJU	0611	5
	Södersjukhuset BY 70 OCH BY 74, Stockholm	Yht.toim.PJU	0611	5
	Medisiina D	Yht.toim.PJU	0841	2
	Hatsipuisto AB	Yht.toim.PJU	04	2
	We Land	Yht.toim.PJU	04	2
	Nyt Hospital Hillerø	Yht.toim.PJU	0611	5
YHTEENSÄ				54

Urakoitsija	Referenssi	Urakkamuoto	Rakennusluokitus	P
<b>Rakennusliike Lapti Oy</b>	KYS Uusi Sydän 1C2	Allianssi	0611	4
	KYS Uusi Sydän 1C3	Allianssi	0612	4
YHTEENSÄ				8
Urakoitsija	Referenssi	Urakkamuoto	Rakennusluokitus	P
<b>Skanska Talonrakennus Oy</b>	Tulevaisuuden sairaala OYS2030, 1. vaihe, B-rakennus	Allianssi	0611	4
	Kainuun uusi sairaala, Kainua	Allianssi	0611	4
	Ahveniston sairaala, Assi	Allianssi	0611	4
	Aurum, Turku	Yht.toim.PJU	0840	2
	Lokomotion, Teknologiakeskus, 1-vaihe	Yht.toim.PJU	091	2
	Tønsberg Sykehus, Psykiatri og Somatikk	Integrated project delivery (IPD) (vastaa allianssia)	0613	4
	Nya vårdbyggnaden, Skånes universitetssjukhus, Malmö	Partnering (vastaa yhteistoiminnallista PJU:ta)	0611	5
	CSK, Framtidens operationscentrum HUS60 oc HUS 53/54	Partnering (vastaa yhteistoiminnallista PJU:ta)	0611	5
	Huddinge Sjukhus, Chopin	Partnering (vastaa yhteistoiminnallista PJU:ta)	0611	5
	Helsingin kaupunkiympäristön toimialan talo	Yht.toim.PJU	04	2
YHTEENSÄ				37

Urakoitsija	Referenssi	Urakkamuoto	Rakennusluokitus	P
<b>SRV Rakennus Oy</b>	Laakson sairaala	Allianssi	0612	4
	Jorvin sairaalan uusi osastorakennus	Allianssi	0611	4
	Siltasairaala	Yht.toim.PJU	0612	5
	Uusi lastensairaala	Yht.toim.PJU	0612	5
	Sairaala Nova	Yht.toim.PJU	0611	5
	TAYS etupiha	Yht.toim.PJU	0611	5
	Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Allianssi	04, 063	1
	Vantaan pääpoliisiasema ja vankila	Allianssi	04, 063	1
	Metsä Wood kertopuutehdas	Yht.toim.PJU	091	2
YHTEENSÄ				32

Urakoitsija	Referenssi	Urakkamuoto	Rakennusluokitus	P
<b>YIT Business Premises Oy / YIT Infra Oy</b>	Keskussairaalan H-rakennus, Vaasa	Allianssi	0611	4
	Lapin keskussairaalan laajennus, Rovaniemi	Allianssi	0611	4
	HUS Tammissairaala	Yht.toim.PJU	0612	5
	Nokian kampus, Oulu	Yht.toim.PJU	04/091	2
	Helsingin Yliopiston päärakennuksen peruskorjaus	Allianssi	0840	1
	Puolustusvoimien hanke	Yht.toim.PJU	04/091	2
YHTEENSÄ				18

# TAYS Uudistamisohjelman rakennushankkeiden osallistumishakemukset

## Hylättäväksi esitettävät referenssit

NCC Suomi Oy

- LinkCity: Selvityspyynnön jälkeen tarjoaja itse todennut virheen ja pyytänyt poistamaan referenssin.
- Scandic Railway Station: Referenssikohde ei täytä tarjoajan ilmoittamaa ja hankintailmoituksessa määritettyjä referenssikohdeeksi hyväksyttävien tilastokeskuksen rakennusluokituksia. Kohde on rakennettu/peruskorjattu hotelliksi ja täten rakennusluokituksen 0320 Hotelli –alle kuuluva.

YIT Business Premises Oy/ YIT Housing Oy / YIT Infra Oy

- Kymenlaakson keskussairaalan laajennus: Vaadittu laajuus (20 000 brm<sup>2</sup>) ei täyty, hankkeen laajuus on 19 700 brm<sup>2</sup>.
- Meilahden apteekki / logistiikkakeskus: Vaadittu urakan tilanne (käynnissä olevat tai valmistuneet urakat, vähintään rakennusvalvonnan aloituskatselmus pidetty) ei täyty, urakka ei ole käynnistynyt vielä hankintailmoituksessa vaaditulla tavalla, asia varmistettu puhelimitse tarjoajan nimeämältä tilaajan yhteyshenkilöltä.

Yllä esitetyt NCC Suomi Oy:n ja YIT Business Premises Oy/YIT Housing Oy/YIT Infra Oy:n referenssikohdeet eivät täytä hankintailmoituksessa esitettyjä vaatimuksia ja esitetään hylättäväksi ja täten huomioimatta tarjoajan referenssikohdeiden pisteytyksessä.

Osallistumishakemuksissa ei esitetty, hyväksyttäväksi ja hylättäväksi esitettyjen referenssikohdeiden lisäksi, muita referenssikohdeita.

**Tays uudistamisohjelman  
loppuvaiheen hankkeen  
projektinjohtourakan kaupallinen  
malli ja indeksisidonnaisuus  
päättöaineisto 11.02.2025**



# TAYS uudistamisohjelman loppuvaiheen hankkeen projektinjohtourakan kaupallinen malli ja indeksisidonnaisuus

## PÄÄTÖSESITYS

1. Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitus hyväksyy esityksen mukaisen kaupallisen mallin käytettäväksi Tays uudistamisohjelman rakennushankkeissa
2. Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitus päättää sitoa Tays uudistamisohjelman rakennushankkeiden tavoitehintaan kuuluvat korvattavat kustannukset rakennuskustannusindeksiin

# Tays UO Loppuvaiheen kaupallisen mallin periaatteet

## Tavoitehinta

- Määritetään kehitysvaiheessa yhdessä urakoitsijan kanssa (\*)
- Tavoitehinta on korvattavien kustannuksien osalta sidottu rakennuskustannusindeksiin
- Tavoitehintaan sisältyvä projektinjohtopalkkio on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta
- Tilaaaja ja urakoitsija jakavat tavoitehinnan ylityksen kustannukset 70/30% jaolla aina 10% ylitykseen asti, jonka jälkeisistä kustannuksista vastaa tilaaaja kokonaisuudessaan
- Tavoitehinnan alitus jaetaan 2% asti tilaaajan ja urakoitsijan kesken 30/50% ja max 20% alituksesta viedään kannustinpalkkioihin, jos urakoitsija saavuttaa avaintulosmittareita. Jos urakoitsija ei saavuta avaintulosmittareita, jää lisäpalkkio 3:n osuus kokonaisuudessaan tilaaajan hyödyksi.
- Avainmittarit määritetään projektinjohtourakoitsijan kanssa yhdessä kehitysvaiheessa

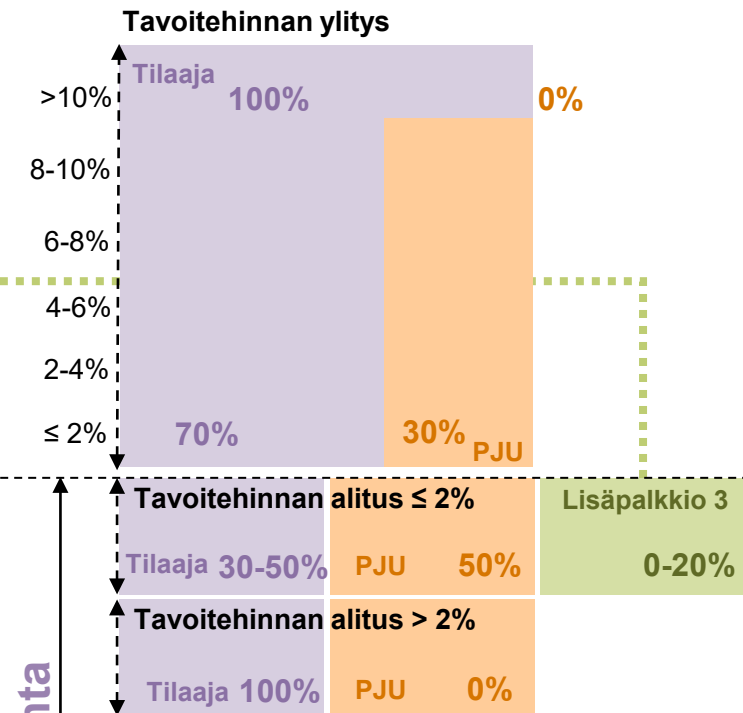
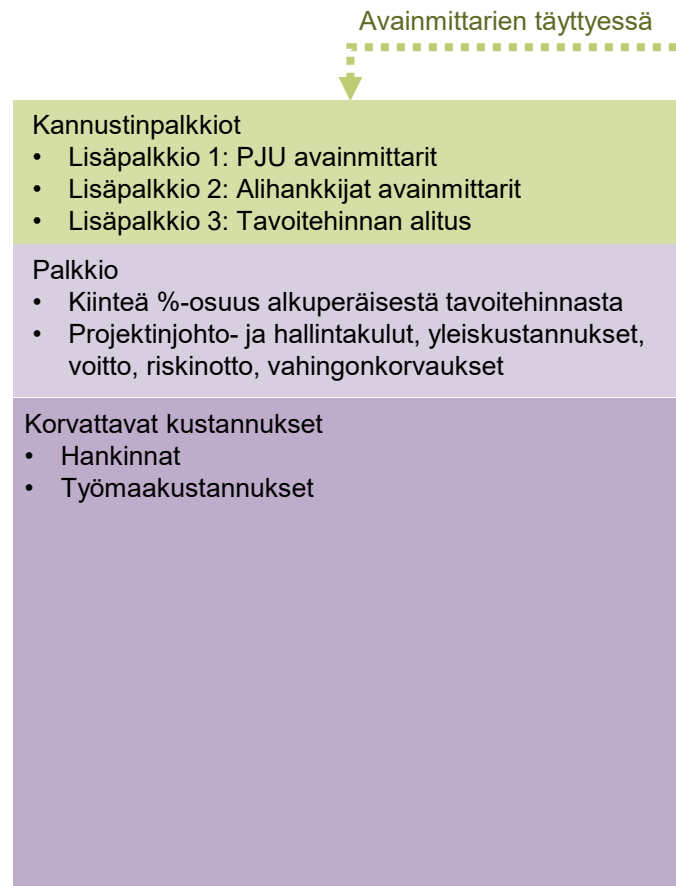
## Järkyttävä tapahtuma

- Sopimukseen määritetään järkyttävälle tapahtumille kriteeristö, jonka perusteella urakoitsija voi menettää ansaittua kannustinpalkkiota tai osaa palkkiostaan

## YSE:n mukaiset sopimussakot

- Sopimuksen mukaiset sopimussanktiot peritään kaupallisen mallin ulkopuolella

## Pirkanmaan hyvinvointialue



(\* Tilaaajalla on kehitysvaiheessa exit-mahdollisuus, jos urakoitsijan tavoitehintaesitys on yli 10% tilaaajan esitystä isompi ja sen alle ei päästä ilman kriittisten tavoitteiden heikentämistä (esim. toiminnallisuus tai turvallisuus))

# Indeksisidonnaisuus

## Esitys Tays UO loppuvaiheen hankkeen projektinjohtourakan indeksisidonnaisuudesta:

- Tavoitehinta sidotaan korvattavien kustannuksien osalta rakennuskustannusindeksiin.
- Projektinjohtopalkkio on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

### Indeksin vaikutusarvioita:

Rakennuskustannusindeksin pitkäaikavälinen vuosimuutoksen keskiarvo on ollut noin **+2,25 %** vuodessa.

Hankkeen 6 vuoden (2026-2031) rakentamisajalle indeksivaikutuksen arvio on noin **+35 M€**. Arvio perustuu indeksin 2,25% vuosittaiseen nousuun, 600 M€ hankkeen aloitusajankohdan kustannukseen ja kustannuksen kertymää noin **100 M€** vuosittain.

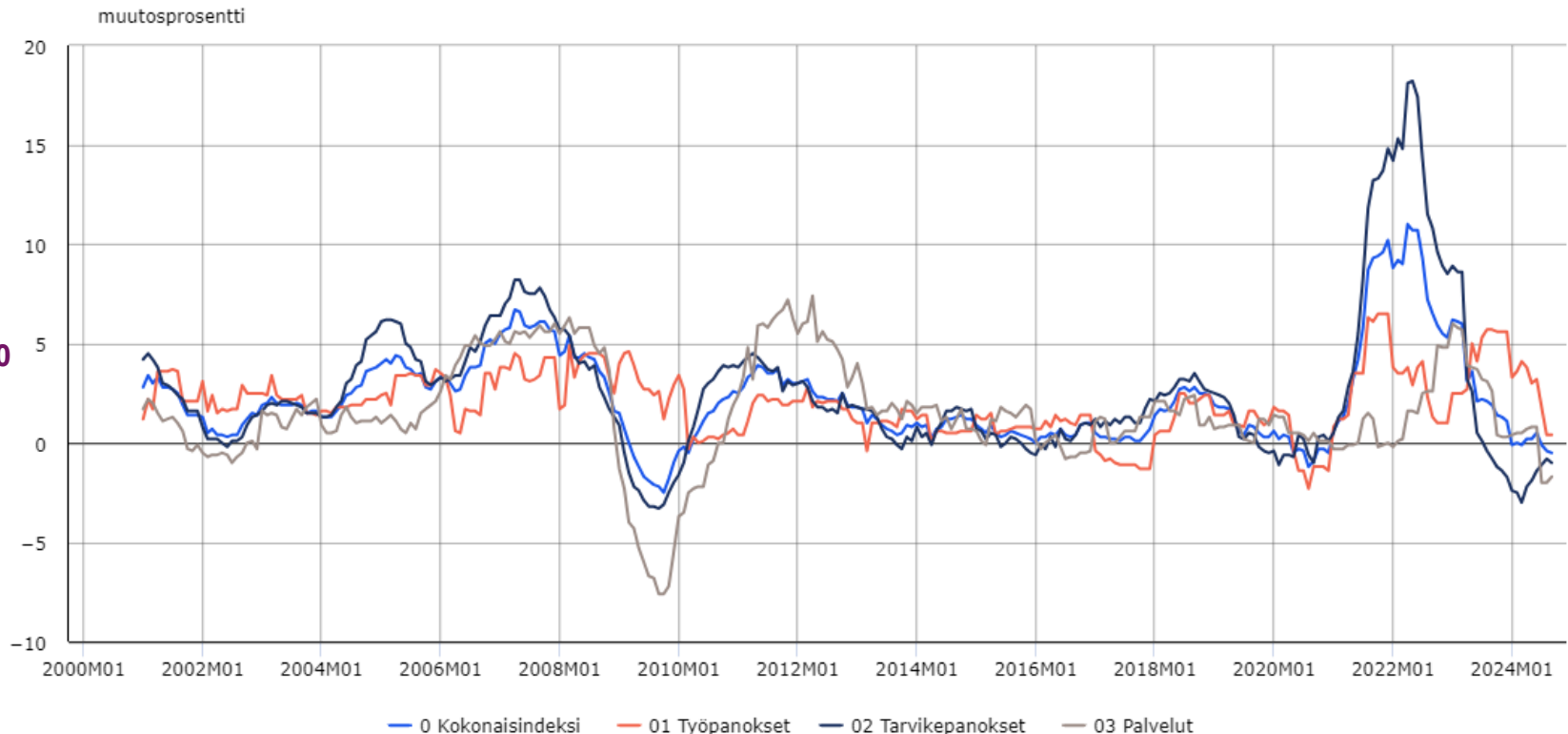
Rakennuskustannusindeksin viimeisen viiden vuoden vuosimuutoksen keskiarvo on noin **3,05%** vuodessa.

Hankkeen rakentamisajalle indeksivaikutuksen arvio on noin **+48 M€**, kun hankkeen kustannuskertymä pysyy edellä esitettynä.

**Pirkanmaan  
hyvinvointialue**

Rakennuskustannusindeksi (2000=100) kustannuslajin mukaan 2000M01-2024M09

Vuosimuutos, %



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi