

Ranuan kunnan rakennuttajakonsulttihakinta (kunnan toimitilahanke), kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu

Saatujen tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritettiin tarjouspyynnön mukaisesti hinta-laatusuhteen arviointina tarjouspyynnön mukaisesti siten, että laatu sai painoarvon 60 % ja hinta painoarvon 40 %. Hintavertailu sekä hinta-laatusuhteen kokonaisvertailu on esitetty alla. Tarkempi laatuvertailu perusteluineen on esitetty erillisessä laatuvertailuliitteessä.

TAULUKKO 1: Hintavertailu

Tarjoushinta (tarjottujen asiantuntijoiden painotetut tunti hinnat)	WSP Finland Oy	Rakennuttajatoimisto Promen Oy
Edullisin tarjous	1 513	1 136
Hintapisteiden laskukaava	1 136	(Edullisin tarjous/annettu tarjous) * 40 pistettä
Hintapisteet	30,03	40,00

TAULUKKO 2: Hinta-laatusuhteen kokonaisvertailu

	Maksimipisteet	WSP Finland Oy	Rakennuttajatoimisto Promen Oy
Avainhenkilöiden kokemus ja koulutus Arviointi laatuvertailuliitteessä	10	10,00	8,00
Referenssit Arviointi erillisessä liitteessä	30	8,00	18,00
Projektituunnitelma Arviointi erillisessä liitteessä	20	6,00	12,00
Tarjoushinta (hintapisteet) Arviointi taulukko 1 mukaisesti	40	30,03	40,00
Yhteensä	100	54,03	78,00

Tarjouskilpailun voittaja

Rakennuttajatoimisto Promen Oy

Päivämäärä

23.8.2018

LIITE 2: Laatuvertailuliite

1. Avainhenkilöiden koulutus ja kokemus (maksimipisteet 10 pistettä)

Tarjouspyynnön mukaisesti avainhenkilöiden koulutus ja kokemus arvioitiin seuraavasti:

Rakennuttajakonsultin projektipäällikön kokemus

3 p Vähintään 15 vuoden työkokemus vastuullisista rakennuttamistehtävistä

2 p Vähintään 10 vuoden työkokemus vastuullisista rakennuttamistehtävistä

0 p Alle 10 vuoden työkokemus vastuullisista rakennuttamistehtävistä

Rakennuttajakonsultin projektipäällikön koulutus

2 p Ylempi tekniikan alan korkeakoulututkinto (diplomi-insinööri tai arkkitehti)
TAI vanhemman rakennuttajan pätevyitysmiskoulutus RAPS tai vastaava

0 p Ei ylempää tekniikan alan korkeakoulututkintoa tai vanhemman rakennuttajan pätevyitysmiskoulutusta RAPS tai vastaavaa

Rakennuttajakonsultin projektipäällikön varahenkilön kokemus

3 p Vähintään 15 vuoden kokemus vastuullisista rakennuttamistehtävistä

2 p Vähintään 10 vuoden kokemus vastuullisista rakennuttamistehtävistä

0 p Alle 10 vuoden työkokemus vastuullisista rakennuttamistehtävistä

Rakennuttajakonsultin projektipäällikön varahenkilön koulutus

2 p Ylempi tekniikan alan korkeakoulututkinto (diplomi-insinööri tai arkkitehti)
TAI vanhemman rakennuttajan pätevyitysmiskoulutus RAPS tai vastaava

0 p Ei ylempää tekniikan alan korkeakoulututkintoa tai vanhemman rakennuttajan pätevyitysmiskoulutusta RAPS tai vastaavaa

Tarjousten vertailu

	Rakennuttajatoimisto Promen Oy	WSP Finland Oy
Rakennuttajakonsultin projektipäällikön kokemus	Pisteet 3/3. (työkokemus vastuullisista rakennuttamistehtävistä noin 30 vuotta)	Pisteet 3/3. (työkokemus vastuullisista rakennuttamistehtävistä noin 15 vuotta)
Rakennuttajakonsultin projektipäällikön koulutus	Pisteet 0/2. (ei ylempää tekniikan alan korkeakoulututkintoa tai vanhemman rakennuttajan pätevyitysmiskoulutusta RAPS tai vastaavaa)	Pisteet 2/2. (vanhemman rakennuttajan pätevyitysmiskoulutus RAPS)
Rakennuttajakonsultin projektipäällikön	Pisteet 3/3. (työkokemus vastuullisista)	Pisteet 3/3. (työkokemus vastuullisista)

varahenkilön kokemus	rakennuttamistehtävistä noin 20 vuotta)	rakennuttamistehtävistä noin 20 vuotta)
Rakennuttajakonsultin projektipäällikön varahenkilön koulutus	Pisteet 2/2. (ylempi tekniikan alan korkeakoulututkinto)	Pisteet 2/2. (vanhemman rakennuttajan pätevyityskoulutus RAPS)
Pisteet yhteensä	8/10	10/10

2. Referenssit (maksimipisteet 30 pistettä)

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjoajien projektipäälliköiden kolme tärkeintä referenssiä arvioitiin seuraavasti vapaamuotoisten referenssikuvausten (enimmäispituus yksi A4-sivu) perusteella:

Referenssien tulee kuulua Tilastokeskuksen Rakennusluokitus 1994 -pääluokkiin D (toimistorakennukset), F (hoitorakennukset), G (kokoontumisrakennukset) tai H (opetusrakennukset).

Yhdestä referenssihankeesta voi saada 0-10 pistettä. Referenssien arvioinnissa huomioidaan seuraavat seikat:

- rakennuttajakonsulttitehtävän pitkäaikaisuus ja sen osa-alueiden vastaavuus tämän tarjouskilpailun kohteeseen
- kohderakennuksen vastaavuus tämän tarjouskilpailun kohteeseen laadultaan ja laajuudeltaan
- rakennuttajakonsultin projektipäällikön vastuuroolin vastaavuus tämän tarjouskilpailun kohteeseen
- referenssikuvauksen tietojen tarkkuus ja kattavuus

Referenssit eivät saa olla viittä (5) vuotta vanhempia. Konsulttitoimeksiannon tulee olla päättynyt siltä osin kuin siihen vedotaan referenssinä.

Tarjousten vertailu

Rakennuttajatoimisto Promen Oy		Pisteet
Referenssi 1	Esitettyssä referenssihankeessa on kyse pitkäaikaisesta rakennuttamis- ja projektinjohtokonsultoinnista, joka on edennyt rakennussuunnittelun valmistelusta hankkeen päättymiseen. Tehtävään ei ole kuitenkaan kuulunut toimitilatarpeiden kartoittamista tai tarvesuunnittelua. Referenssikohde vastaa laadultaan ja laajuudeltaan suunniteltua monitoimitalo/koulukeskusta erittäin hyvin (julkinen opetus- ja päiväkotirakennus, joka on myös kuntalaiskäytössä). Referenssikuvauksesta ilmenee melko hyvin tietoja kaikista niistä toimeksiannon osa-alueista, joihin rakennuttajakonsultti on osallistunut. Projektipäällikön rooli on ollut rakennuttajakonsultin tehtävän mukainen, joskaan sitä ei ole kuvattu kovin tarkasti.	6/10
Referenssi 2	Esitettyssä referenssihankeessa on kyse pitkäaikaisesta konsultoinnista, joka on edennyt toimitilatarpeiden kartoittamisesta ja tarvesuunnittelusta kilpailutuksen kautta rakennuttajatehtäviin ja hankkeen valmistumiseen.	7/10

	Referenssi vastaa laajuudeltaan suunniteltua monitoimitalo/koulukeskusta hyvin ja laadultaan kohtalaisesti (monipuolisessa käytössä oleva, kunnan rakennuttama terveydenhoitorakennus). Rakennuttajakonsultti on vastannut hankkeesta nyt kilpailutettavaa toimeksiantoa pitkälti vastaavassa rakennuttajakonsulttiroolissa koko hankkeen ajan. Referenssikuvauksesta ilmenee melko kattavia ja tarkkoja tietoja kaikista edellä mainituista toimeksiannon osa-alueista. Projektipäällikön rooli on ollut rakennuttajakonsultin tehtävän mukainen, joskaan sitä ei ole kuvattu kovin tarkasti.	
Referenssi 3	Esitetyssä referenssihankkeessa on kyse pitkäaikaisesta rakennuttamis-, projektinjohto- ja valvontakonsultoinnista, joka on edennyt esisuunnittelu- ja hankesuunnitelman tarkistusvaiheesta takuuajan päättymiseen. Tehtävään ei ole kuitenkaan kuulunut toimitilarpeiden kartoittamista tai tarvesuunnittelua. Referenssikohde vastaa laadultaan suunniteltua monitoimitalo/koulukeskusta kohtalaisesti (julkinen opetusrakennus, joka on myös kuntalaiskäytössä; sekä opetus- että kuntalaiskäyttö kuitenkin poikkeavat hankekohteesta). Neliömääräinen laajuus on suunniteltua kohdetta selvästi suurempi. Referenssikuvauksesta ilmenee hyvin tietoja kaikista niistä toimeksiannon osa-alueista, joihin rakennuttajakonsultti on osallistunut. Projektipäällikön rooli on ollut rakennuttajakonsultin tehtävän mukainen, joskaan sitä ei ole kuvattu kovin tarkasti.	5/10
	Yhteensä	18/30

WSP Finland Oy		Pisteet
Referenssi 1	Esitetyssä referenssihankkeessa on kyse suhteellisen pitkäaikaisesta konsultoinnista. Referenssikuvauksessa ei ole annettu tarkempia tietoja konsultoinnin sisällöstä, joten konsulttitehtävän osa-alueiden vastaavuutta tämän tarjouskilpailun kohteeseen ei ole voitu arvioida. Referenssikohde vastaa laadultaan suunniteltua monitoimitalo/koulukeskusta kohtalaisesti (julkinen hallintorakennus, joka on myös kuntalaiskäytössä). Neliömääräinen laajuus on suunniteltua kohdetta selvästi pienempi. Referenssikuvauksesta ilmenee hyvin suppeasti tietoja niistä toimeksiannon osa-alueista, joihin rakennuttajakonsultti on osallistunut, sekä projektipäällikön roolista.	2/10
Referenssi 2	Esitetyssä referenssihankkeessa on kyse pitkäaikaisesta konsultoinnista, johon on sisältynyt rakennuttamista ja valvontaa. Referenssikuvauksessa ei ole annettu tarkempia tietoja konsultoinnin sisällöstä, joten konsulttitehtävän osa-alueiden vastaavuutta tämän tarjouskilpailun kohteeseen ei ole voitu kokonaan arvioida. Referenssikohde vastaa laadultaan melko hyvin suunniteltua monitoimitalo/koulukeskusta (julkinen opetusrakennus, jonka muusta kuntalaiskäytöstä ei kuitenkaan ole tietoa). Neliömääräinen laajuus on suunniteltua kohdetta jonkin verran pienempi. Referenssikuvauksesta ilmenee suppeasti tietoja niistä toimeksiannon osa-alueista, joihin rakennuttajakonsultti	4/10

	on osallistunut, sekä projektipäällikön roolista.	
Referenssi 3	Esitetyssä referenssihankkeessa on kyse suhteellisen pitkäaikaisesta konsultoinnista. Referenssikuvauksessa ei ole annettu tarkempia tietoja konsultoinnin sisällöstä, joten konsulttitehtävän osa-alueiden vastaavuutta tämän tarjouskilpailun kohteeseen ei ole voitu arvioida. Referenssikohde vastaa laadultaan suunniteltua monitoimitalo/koulukeskusta kohtalaisesti (kunnan rakennuttama palvelurakennus). Neliömääräinen laajuus on suunniteltua kohdetta selvästi pienempi. Referenssikuvauksesta ilmenee hyvin suppeasti tietoja niistä toimeksiannon osa-alueista, joihin rakennuttajakonsultti on osallistunut, sekä projektipäällikön roolista.	2/10
	Yhteensä	8/30

3. Projektisuunnitelmat (maksimipisteet 20 pistettä)

Tarjouspyynnön mukaisesti tarjoajien laatimia alustavia projektisuunnitelmia hankkeen läpiviemiseksi arvioitiin seuraavasti:

Projektisuunnitelman arvioinnissa arvioidaan **käyttäjien tarpeiden ymmärtämistä ja käyttäjien kanssa käytävän vuorovaikutuksen laatua** (enintään 5 pistettä), **rakennuksen elinkaariedullisuuden varmistamismenetelmiä** (enintään 5 pistettä), **hankkeen kustannusohjaus- ja aikatauluohjausmenetelmiä** (enintään 5 pistettä) sekä **hankkeen muutosten ja riskien hallintaa** (enintään 5 pistettä).

Käyttäjien tarpeiden ymmärtämisen ja käyttäjien kanssa käytävän vuorovaikutuksen arvioinnissa tilaaja arvostaa erityisesti:

- Kattavia ja monipuolisia vuorovaikutusmenetelmiä käyttäjien hiljaisen tiedon ja osaamisen monipuoliseksi hyödyntämiseksi projektin kaikissa vaiheissa
- Malleja, joilla kaikkien osapuolten (tilaaja, työntekijät, suunnittelijat, kunnan asukkaat ja rakentajat) yhteistyötä ja kommunikaatiota edistetään
- Hankkeen haasteiden tunnistaminen (esim. monitoimitalo/koulukeskuksen sijoituspaikka ja eri sidosryhmien ristiriitaisetkin toiveet kohderakennuksen ominaisuuksista) ja potentiaaliset ratkaisut niihin

Rakennuksen elinkaariedullisuuden varmistamisen arvioinnissa tilaaja arvostaa erityisesti:

- Innovatiivisia ja käytössä tehokkaiksi havaittuja toimintamalleja ja menettelyjä
- Konkreettisia ja kaikkien osapuolten kannalta tarkoituksenmukaisia menetelmiä, joilla elinkaariedullisuus huomioidaan sekä toimitilaselitysvaiheessa että toteutusmuodossa

Hankkeen kustannusohjaus- ja aikatauluohjausmenetelmien arvioinnissa tilaaja arvostaa erityisesti:

- Innovatiivisia ja käytössä tehokkaiksi havaittuja ohjauskeinoja
- Esimerkkiluontoisia raporttimalleja ja kokousten esityslistamalleja

Hankkeen muutosten ja riskien hallinnan arvioinnissa tilaaja arvostaa erityisesti:

- Tiivistä ja havainnollista kuvausta suunnitelluista laadunvalvonta- ja laadunseurantatoimenpiteistä
- Monipuolista ja realistista hankkeen riskien tarkastelua

Tarjousten vertailu

	Rakennuttajatoimisto Promen Oy	WSP Finland Oy
Käyttäjien tarpeiden ymmärtäminen ja käyttäjien kanssa käytävän vuorovaikutuksen laatu	Pisteet 3/5. Monipuolisia vuorovaikutusmenetelmiä sekä toimintamalleja yhteistyön edistämiseksi on esitetty projektisuunnitelmassa laajasti ja kattavasti, joskaan ei yksityiskohtaisimmalla mahdollisella tavalla. Hankkeen haasteiden tunnistamista ja ratkaisuja niihin ei ole juurikaan käsitelty.	Pisteet 1/5. Vuorovaikutusmenetelmiä tai toimintamalleja yhteistyön ja kommunikaation edistämiseksi ei ole projektisuunnitelmassa tarkemmin kuvattu. Hankkeen haasteiden tunnistamista ja ratkaisuja niihin ei ole juurikaan käsitelty.
Rakennuksen elinkaarietäällisyyden varmistamismenetelmät	Pisteet 3/5. Konkreettisia ja innovatiivisia menetelmiä elinkaarietäällisyyden huomioimiseksi on esitetty ajatusmalleina ja myös yksityiskohtaisemmin. Toteutusmallin osalta näitä on kuitenkin kuvattu melko niukasti.	Pisteet 1/5. Innovatiivisia toimintamalleja tai konkreettisia menetelmiä elinkaarietäällisyyden varmistamiseksi ei käytännössä ole esitetty lukuun ottamatta yleisiä kustannusohjausta ja -seurantaa.
Hankkeen kustannusohjaus- ja aikatauluohjausmenetelmät	Pisteet 3/5. Kustannusohjaukseen on esitetty joitakin käytössä tehokkaiksi havaittuja menetelmiä ja työkaluja. Aikatauluohjauksen menetelmänä on esitetty sähköinen ajanhallintatyökalu. Projektisuunnitelman liitteenä on esitetty malli aikatauluraportoinnin toteuttamisesta.	Pisteet 2/5. Kustannusten seurantaan ja ohjaukseen on esitetty joitakin käytössä tehokkaiksi havaittuja menetelmiä. Aikataulujen seurantaan on esitetty vakiintunut työkalu. Raportti- tai esityslistamalleja ei ole liitetty projektisuunnitelmaan.
Hankkeen muutosten ja riskien hallinta	Pisteet 3/5. Laadunvalvontaa on kuvattu havainnollisesti laadunvalvontatyökalun malliraportilla ja joillakin menetelmäkuvauksilla. Riskeistä ja niiden hallinnasta on esitetty kohtuullisen kattava ja realistinen tarkastelu.	Pisteet 2/5. Suunniteltuja laadunvalvonta- ja laadunseurantatoimenpiteitä ei ole juurikaan kuvattu projektisuunnitelmassa. Riskeistä on esitetty yleistasonen, mutta sinänsä realistinen tarkastelu.
Pisteet	12/20	6/20