

Periaatepäätöksen tekeminen Rajamäen kampus -hankkeen investoinnin toteutusmuodosta

Kunnanhallitus 08.11.2021 § 277
1583/00.01.02.05/2021

Rajamäen kampuksen hankkeen kokonaiskustannukseksi on arvioitu 30 milj. euroa. Hankkeen tavoiteaikatauluna on saada Rajamäen kampus toimintaan 1.1.2025 alkaen. Siten hankkeen suunnittelutyö ja urakkakilpailutus toteutuisi 2021–2022 välillä ja rakentaminen 2023–2024 välillä.

Kunnanvaltuusto on päättänyt Seitsemän veljen koulun hankesuunnitelmasta (= Rajamäen kampuksen hankesuunnitelma) kokouksessaan 26.5.2021 § 61. Kampus sisältää hankesuunnitelman mukaisesti tilat perusopetukselle, liikuntatilat, nuorisotilat sekä tilat kirjastolle. Hankkeen yleisiä tavoitteita on toimitilatehokkuuden ja tilojen muuntojoustavuuden parantaminen sekä teknisesti nykyaikaiset tilaympäristöt palvelutuotannolle.

Rajamäen kampuksen eri investointien toteutus- ja rahoitusmalleja on kartoitettu kunnan sopimuskumppanin Inspira Rahoituksen neuvontapalvelut Oy:n (myöh. Inspira) toimesta kuluvan vuoden aikana. Selvitystä varten on toteutettu markkinakartoitus, jolla kartoitettiin markkinoiden tarjontaa Rajamäen kampuksen toteuttamisesta elinkaarihankkeena. Elinkaarihankkeella tarkoitetaan laajan kokonaisvastuun urakkamallia, jossa hankkeen suunnittelu, rakentaminen ja kiinteistön ylläpito kilpailutetaan yhtenä kokonaisuutena. Inspiran selvityksen perusteella on todettu, että markkinoilla on hyvin tarjontaa kyseiselle hankekokonaisuudelle. Inspiran selvitys on liitteessä.

Selvityksessä on arvioitu kunnalle tarkoituksenmukaisinta investoinnin toteutusmuotoa sekä toteutusmuodon ja rahoitusmallin yhdistelmää. Tarkoituksenmukaisuutta on lähestytty hankkeen suunnittelun tehokkuuden, kustannustehokkuuden ja kiinteistön toimivuuteen liittyvän riskinhallinnan näkökulmasta.

Vertailussa olleita toteutusmuotoja ovat elinkaarimalli, perinteinen urakkamalli, kvr-urakka (kokonaisvastuu-urakka) sekä vuokramalli, jossa kunnan ulkopuolinen toimija toteuttaa hankkeen, omistaa kohteen ja vuokraa sen kunnalle.

Elinkaarihankkeen valintaa investoinnin toteutusmuodoksi puoltaa erityisesti kustannustehokas kiinteistöriskin minimointi sekä hankkeen suunnittelullinen tehokkuus. Suunnittelun tehokkuus pohjautuu osaltaan kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn, joka mahdollistaa markkinoiden osaamisen tehokkaan hyödyntämisen hankesuunnittelussa. Lisäksi Rajamäen kampuksen ylläpitovastuun siirtyminen helpottaisi kunnan oman kiinteistöhoidon paineita sekä mahdollistaisi kunnan ja sopimustoimittajan välisen vertaisoppimisen kiinteistön ylläpitoprosesseista ja ylläpidon kustannuksista.

Elinkaarihankkeen on arvioitu olevan edullisin investointien toteutusmuoto, kun vertailulaskelmissa huomioidaan muihin hankemuotoihin liittyvä kiinteistön riskilisä. Elinkaarihankkeessa riski on siirretty sopimuksin ulkopuoliselle palveluntuottajalle, kun taas muiden urakkamallien osalta kiinteistön elinkaaren aikaiset riskit tulevat mahdollisesti kunnalle ja rakentajalle kannettavaksi riippuen virheen luonteesta ja toteutumisaikajankohdasta. Mikäli rakennuksessa ei syntyisi mitään ennenaikaisia korjaustarpeita sen elinkaaren aikana (esim. 25 vuotta), tulisi perinteinen urakkamalli ja kvr-urakka kunnalle edullisemmaksi. Kustannusero elinkaarimalliin nähden jäisi kuitenkin pieneksi, etenkin kun huomioidaan kiinteistön toimivuuteen liittyvät tavanomaiset riskit. Tämän

kokonaisarvioinnin perusteella elinkaarihanke nähdään tarkoituksenmukaisimmaksi toteutusmuodoksi.

Rajamäen kampuksen elinkaarihankkeen kilpailutus perustuu kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn. Neuvottelumenettelyn aikana hanke täsmentyy mm. tilojen mitoituksen ja Kuntolan peruskorjaus-uudishanke-vaihtoehtoratkaisun osalta. Hankkeen tarjouspyynnön täsmentäminen käsitellään toimivaltaisessa toimielimessä ennen tarjouspyynnön julkaisemista. Lopullinen investointipäätös hankkeesta vahvistuu osana kilpailutuksen hankintapäätöstä.

Selvityksessä on arvioitu myös eri rahoitusmallien edullisuutta ja yleistä tarkoituksenmukaisuutta kunnalle. Varteenotettavimmat rahoitusmallit ovat kiinteistöleasing ja perinteinen taserahoitus, joista molemmat toimivat elinkaarihankkeen rahoitusmallina. Kiinteistöleasing on vähän, noin 0,1 prosenttiyksikköä, taserahoitusta kalliimpi, mutta mahdollistaa pääoma- ja korkovirtojen tehokkaan jaksottamisen pidemmälle aikavälille sekä olemassa olevien rakennusten purkukulujen kytkemisen osaksi kiinteistöleasing-sopimusta. Päätös Rajamäen kampuksen rahoitusmallista tehdään erikseen myöhemmin.

Liitteet

- Selvitys Rajamäen kampuksen investoinnin toteutus- ja rahoitusvaihtoehdoista
- Seitsemän veljeksen koulun hankesuunnitelma (=Rajamäen kampuksen hankesuunnitelma)

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se päättää:

1. merkitä tiedoksi investointien toteutus- ja rahoitusmallien vertailun selvityksen,
2. selvityksessä kuvattujen hankevaihtoehtojen kokonaisarvion perusteella valita Rajamäen kampuksen investoinnin toteutusmuodoksi elinkaarimallin,
3. asettaa hankkeen kokonaistavoitehinnaksi 26-29 miljoonan euroa, ja että kustannustason varmistamiseksi tarjouspyyntöön asetetaan tehokkuustavoitteet,
4. todeta, että hankkeen sisältö täsmentyy mm. tilojen mitoituksen ja Kuntola-ratkaisun osalta kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana,
5. todeta, että hankkeen sisällön täsmentämisestä tehdään päätös osana tarjouspyynnön hyväksymistä,
6. todeta, että elinkaarihankkeen toteuttamiseksi hankitaan asiantuntijapalveluita, joiden osalta mahdolliset hankintapäätökset ja tilaukset tehdään erikseen,
7. todeta, että lopullinen investointipäätös vahvistuu osana kilpailutuksen hankintapäätöstä
8. todeta, että Rajamäen kampuksen rahoitusmallista päätetään erikseen myöhemmin.

Todetaan, että pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Valmistelija

strategia- ja talousjohtaja Ville Rajahalme, puh. 040 317 2080
tekninen johtaja Jouko Lehtonen, puh. 040 317 2300
tilakeskuksen päällikkö Ville Könönen, puh. 040 317 2306

Käsittely

Esittelijä muutti esitystään siten, että päätösesityksen kohta 3 ”3. asettaa hankkeen kokonaistavoitehinnaksi 26-29 miljoonan euroa, ja että kustannustason varmistamiseksi tarjouspyyntöön asetetaan tehokkuustavoitteet” muutetaan kuulumaan seuraavasti: ”3. asettaa hankkeen kokonaistavoitehinnaksi 30 miljoonan euroa, ja että kustannustason varmistamiseksi tarjouspyyntöön asetetaan tehokkuustavoitteet

Lisäksi esittelyosasta korjataan ensimmäinen lause ”Rajamäen kampuksen hankkeen kokonaiskustannukseksi on arvioitu 26–29 milj. euroa.” kuulumaan seuraavasti: ”Rajamäen kampuksen hankkeen kokonaiskustannukseksi on arvioitu 30 milj. euroa.”

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän muutetun esityksen yksimielisesti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti esittää valtuustolle, että se päättää:

1. merkitä tiedoksi investointien toteutus- ja rahoitusmallien vertailun selvityksen,
2. selvityksessä kuvattujen hankevaihtoehtojen kokonaisarvion perusteella valita Rajamäen kampuksen investoinnin toteutusmuodoksi elinkaarimallin,
3. asettaa hankkeen kokonaistavoitehinnaksi 30 miljoonan euroa, ja että kustannustason varmistamiseksi tarjouspyyntöön asetetaan tehokkuustavoitteet,
4. todeta, että hankkeen sisältö täsmentyy mm. tilojen mitoituksen ja Kuntola-ratkaisun osalta kilpailullisen neuvottelumenettelyn aikana,
5. todeta, että hankkeen sisällön täsmentämisestä tehdään päätös osana tarjouspyynnön hyväksymistä,
6. todeta, että elinkaarihankkeen toteuttamiseksi hankitaan asiantuntijapalveluita, joiden osalta mahdolliset hankintapäätökset ja tilaukset tehdään erikseen,
7. todeta, että lopullinen investointipäätös vahvistuu osana kilpailutuksen hankintapäätöstä
8. todeta, että Rajamäen kampuksen rahoitusmallista päätetään erikseen myöhemmin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.