

637348-2026 - Competition

Finland – Architectural, engineering and planning services – Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Itäkeskus

Kauppakartanonkatu 10

OJ S 179/2026 16/09/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Email: sari.a.tamminen@hel.fi

Legal type of the buyer: Regional authority

Activity of the contracting authority: Housing and community amenities

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 10

Description: Hankinnan kohteena on Helsingin Itäkeskuksessa sijaitsevien asuinkerrostalojen peruskorjauksen hankesuunnittelu sisältäen option hankkeen kokonaissuunnittelusta pääsuunnittelijan johtamana suunnitteluryhmänä (pää- ja arkkitehti-, piha-, rakenne-, LVIA-, sähkö-, pohjarakennesuunnittelu sekä hissikonsultointi) sisältäen tietomallintamisen.

Tietomallintamisen tarkkuus on esitetty tarjouspyyntöasiakirjoissa. Tietomallin lähtötietoina rakennuttaja teettää fotogrammetriset mittaukset rakennuksen julkisivuista, vesikatoista ja tontista sekä pistepilvet rakennuksen yleisistä tiloista ja tyyppiasunnoista. Suunnitteluhankinta sisältää rakentamislain mukaiset velvollisuudet sekä rakentamislain rakentamisluvan mukaiset viranomaisvelvoitteet ja vaatimukset mukaan lukien tietomallivaateet niin lupa- kuin vastaanottovaiheessa kaikkien suunnittelualojen osalta. Poikkeamispäätöksen ja sijoitusluvan /sijoitussopimuksen hakeminen kuuluvat suunnittelutehtävään, jos sellaisia tarvitaan.

Peruskorjauksen kohteena on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistama vuokratalokohde, joka sijaitsee Helsingin kaupungin tontilla 45092/1 (Kauppakartanonkatu 10, 00930 Helsinki) Hankintaa ei jaeta osiin, sillä usean toimittajan malli tuottaisi epätarkoituksenmukaisen sopimuskokonaisuuden aikataulunhallinnan sekä töiden yhteensovittamisen kannalta.

Peruskorjauksen suunnittelu pohjautuu tarveselvityslomakkeeseen ja tehtyjen kuntotutkimusten toimenpide-ehdotuksiin. Tehdyt kuntotutkimukset: • Ikkunoiden kuntoarvio (Sustera Oy, 12.12.2025) • Tonttialueen tekniikan ja rakenteiden kartoitusraportti (Sustera Oy, 05.12.2025) • Vesikaton kuntoarvio (Sustera Oy, 12.12.2025) • Haitta-ainetutkimus (Sustera Oy, 05.12.2025) • Alapohjarakenteiden kuntoarvio (Sustera Oy, 20.01.2026) • Salaojajärjestelmien kuntotutkimus (Sustera Oy, 20.11.2025) • Radonmittausraportti (Sustera Oy, 14.01.2026) • Hissien kuntoarvioraportti (Hissi-Inssit Oy, 13.01.2026) • Lämpökuvausraportti (Sustera Oy, 13.11.2025) • Julkisivujen ja parvekerakenteiden kuntotutkimus (Sustera Oy, 30.12.2025) • Tiiviysmittaus (Sustera Oy, 13.11.2025) • Kuntoarvio (Sustera Oy, 18.11.2025) • Leikkipaikan vuositarkastus (Propertit Oy, 02.05.2025) • Märkätilojen kosteuskartoitus (Sustera Oy, 01.12.2025) • Hormitutkimusraportti (Sustera Oy, 03.11.2025) • Hormikuvausmuistio (Sustera Oy, 13.-17.10.2025) • LVV-kuntotutkimus (Sustera

Oy, 29.10.2025) Hankinnan kohde on tarkemmin kuvattu tarjouspyynnön liitteenä asiakirjoissa. Liiteasiakirjat löytyvät julkaisun Tarjouspalvelu-sivuilta kohdassa "Liitteet ja linkit".
Procedure identifier: da80acae-3417-42df-8d4b-b675bbac7da2
Previous notice: 447899-2026
Internal identifier: 2825003116
Type of procedure: Open
The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71240000 Architectural, engineering and planning services

2.1.2. Place of performance

Anywhere in the European Economic Area

2.1.4. General information

Additional information: Suunnitteluhankinnan tarkempi sisältö on kuvattu tarjouspyyntöasiakirjoissa. HANKKEEN TIETOJA - Peruskorjauskohteessa on 5 kpl asuinrakennuksia, jotka ovat kolme - viisi kerroksisia. Lisäksi kohteessa on paikoitusalueita ja varastorakennuksia - Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1978 - Nykytilanteen mukaan asuntoja on 129 kpl, yhteensä n. 7343 htm2 PERUSKORJAUKSEN TAVOITTEET - Hankesuunnitelman tavoitteena on täsmentää ja dokumentoida lähtötiedot hyödyntäen kattavasti tutkimusasuntoa, määrittää lisätutkimustarpeet ja laatia tarveselvitykseen pohjautuva varsinainen hankesuunnitelma. - Hankesuunnittelun aikana tutkitaan maalämmön mahdollisuus sekä aurinkosähköjärjestelmän määrä ja sijoittaminen. - Kustannusarvion mukaiset / Varke:n asettamiin hintarajoihin mahtuvat kustannukset, jotka täyttävät myös tilaajan kannattavuuslaskelman tavoitteet. - Hyvä hinta-laatusuhde- Julkisivujen, vesikaton, pihojen ja yleisten tilojen helppo huollettavuus - Rakennusosat ja materiaalit julkisivuissa ja asunnoissa vakiotuotteita - Energiansäästö tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta vähintään 32% rakennusten valmistumisajankohdasta nyt suunniteltavien korjausten jälkeiseen tilanteeseen verrattuna. - Korjausaste < 75 % - Esteettömyyden parantaminen - Kiertotalouden edistäminen - Hanke tullaan toteuttamaan tahtituotannon periaattein. Suunnittelussa tulee huomioida ja varmistaa edellytykset rakentamisajan tahtituotannolle (mukaan lukien mallikatselmuskäytäntöjen, lisä- ja muutostöiden käsittelyn ja suunnitelmapäivitysten sovittaminen tahtiaikatauluun) - Hankkeessa tutkitaan asuntotyyppien huonelukujen muutosta Hankesuunnitelmassa tulee esittää eri korjausvaihtoehtoja, joista laaditaan LCC-laskelmat. Hankesuunnitelmassa tulee laatia korjaus-/uudistamistoimenpiteet kaikille rakennusosille. Hankesuunnittelun sisältö pääpiirteissään: - toimenpiteet vesikatoille ja julkisivuille varusteineen sekä kantaville rakenteille - porrashuoneiden ja yhteistilojen korjaus - ikkunoiden sekä ulko- ja sisäovien korjaus/uusiminen - parvekkeiden korjaus - asuntojen pintarakenteet - kalusteet, varusteet ja laitteet - kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen - palo-osastoinnit - aluerakenteet - piha-alueelle 5 koekuoppaa, joista otetaan myös pima-näytteet - ilmanvaihdon modernisointi ja lämmön talteenoton lisääminen - lämmöntuotantolaitteiden modernisointi ja mahdollinen maalämpö - käyttövesijohtojen ja viemäreiden uusiminen, mahdollinen jäteveden lämmöntalteenotto, huoneistokohtainen vedenmittaus, lämpötilan mittaus asuntoihin - rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen - sähkö- ja telejärjestelmien uusiminen + piha- ja ulkovalaistus - hissien korjaus/uusiminen Tehtävien laajuus hankesuunnittelun osalta on kuvattu tarjouspyyntöaineistossa suunnittelualoittain. Hankesuunnittelun aikana laadittu hankesuunnitelma määrittelee tehtäväsisällön suunnittelun osalta. Hankesuunnittelussa ja suunnittelussa noudatetaan Asuntotuotannon suunnitteluohjeita sekä alueen alueellista korjaustapaohjetta. ALUSTAVA AIKATAULU: -

Hankesuunnittelun aloitus 11/2026 - Hankesuunnitelma valmis rakennuttajan kommentteja ja kustannuslaskentaa varten 28.03.2027. - Suunnittelun aloitus 05/2027 - Yhteensovitettua urakkalaskentasuunnitelmat valmiit ja tallennettuna projektipankkiin urakkalaskentaa varten 15.04.2028 - Rakentamisen aloitus 09/2028 - Rakennusaika-arvio 18 kk

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: European Single Procurement Document (ESPD)

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0000

Title: Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 10

Description: Hankinnan kohteena on Helsingin Itäkeskuksessa sijaitsevien asuinkerrostalojen peruskorjauksen hankesuunnittelu sisältäen option hankkeen kokonaissuunnittelusta pääsuunnittelijan johtamana suunnitteluryhmänä (pää- ja arkkitehti-, piha-, rakenne-, LVIA-, sähkö-, pohjarakennesuunnittelu sekä hissikonsultointi) sisältäen tietomallintamisen.

Tietomallintamisen tarkkuus on esitetty tarjouspyyntöasiakirjoissa. Tietomallin lähtötietoina rakennuttaja teettää fotogrammetriset mittaukset rakennuksen julkisivuista, vesikatoista ja tontista sekä pistepilvet rakennuksen yleisistä tiloista ja tyyppiasunnoista. Suunnitteluhankinta sisältää rakentamislain mukaiset velvollisuudet sekä rakentamislain rakentamisluvan mukaiset viranomaisvelvoitteet ja vaatimukset mukaan lukien tietomallivaateet niin lupa- kuin vastaanottovaiheessa kaikkien suunnittelualojen osalta. Poikkeamispäätöksen ja sijoitusluvan /sijoitussopimuksen hakeminen kuuluvat suunnittelutehtävään, jos sellaisia tarvitaan.

Peruskorjauksen kohteena on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistama vuokratalokohde, joka sijaitsee Helsingin kaupungin tontilla 45092/1 (Kauppakartanonkatu 10, 00930 Helsinki) Hankintaa ei jaeta osiin, sillä usean toimittajan malli tuottaisi epätarkoituksenmukaisen sopimuskokonaisuuden aikataulunhallinnan sekä töiden yhteensovittamisen kannalta.

Peruskorjauksen suunnittelu pohjautuu tarveselvityslomakkeeseen ja tehtyjen kuntotutkimusten toimenpide-ehdotuksiin. Tehdyt kuntotutkimukset: • Ikkunoiden kuntoarvio (Sustera Oy, 12.12.2025) • Tonttialueen tekniikan ja rakenteiden kartoitusraportti (Sustera Oy, 05.12.2025) • Vesikaton kuntoarvio (Sustera Oy, 12.12.2025) • Haitta-ainetutkimus (Sustera Oy, 05.12.2025) • Alapohjarakenteiden kuntoarvio (Sustera Oy, 20.01.2026) •

Salaojajärjestelmien kuntotutkimus (Sustera Oy, 20.11.2025) • Radonmittausraportti (Sustera Oy, 14.01.2026) • Hissien kuntoarvioraportti (Hissi-Inssit Oy, 13.01.2026) •

Lämpökuvausraportti (Sustera Oy, 13.11.2025) • Julkisivujen ja parvekerakenteiden kuntotutkimus (Sustera Oy, 30.12.2025) • Tiiviysmittaus (Sustera Oy, 13.11.2025) • Kuntoarvio (Sustera Oy, 18.11.2025) • Leikkipaikan vuositarkastus (Propertit Oy, 02.05.2025) •

Märkätilojen kosteuskartoitus (Sustera Oy, 01.12.2025) • Hormitutkimusraportti (Sustera Oy, 03.11.2025) • Hormikuvausmuistio (Sustera Oy, 13.-17.10.2025) • LVV-kuntotutkimus (Sustera Oy, 29.10.2025) Hankinnan kohde on tarkemmin kuvattu tarjouspyynnön liitteenä asiakirjoissa. Liiteasiakirjat löytyvät julkaisun Tarjouspalvelu-sivuilta kohdassa "Liitteet ja linkit".

Internal identifier: 2825003116

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71240000 Architectural, engineering and planning services

Options:

5.1.2. Place of performance

Anywhere in the European Economic Area

5.1.3. Estimated duration

Duration: 7 Months

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes

Additional information: Suunnitteluhankinnan tarkempi sisältö on kuvattu

tarjouspyyntöasiakirjoissa. HANKKEEN TIETOJA - Peruskorjauskohteessa on 5 kpl asuinrakennuksia, jotka ovat kolme - viisi kerroksisia. Lisäksi kohteessa on paikoitusalueita ja varastorakennuksia - Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1978 - Nykytilanteen mukaan asuntoja on 129 kpl, yhteensä n. 7343 htm2 PERUSKORJAUKSEN TAVOITTEET - Hankesuunnitelman tavoitteena on täsmentää ja dokumentoida lähtötiedot hyödyntäen kattavasti tutkimusasuntoa, määrittää lisätutkimustarpeet ja laatia tarveselvitykseen pohjautuva varsinainen hankesuunnitelma. - Hankesuunnittelun aikana tutkitaan maalämmön mahdollisuus sekä aurinkosähköjärjestelmän määrä ja sijoittaminen. - Kustannusarvion mukaiset / Varke:n asettamiin hintarajoihin mahtuvat kustannukset, jotka täyttävät myös tilaajan kannattavuuslaskelman tavoitteet. - Hyvä hinta-laatusuhde- Julkisivujen, vesikaton, pihojen ja yleisten tilojen helppo huollettavuus - Rakennusosat ja materiaalit julkisivuissa ja asunnoissa vakiotuotteita - Energiansäästö tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta vähintään 32% rakennusten valmistumisajankohdasta nyt suunniteltavien korjausten jälkeiseen tilanteeseen verrattuna. - Korjausaste < 75 % - Esteettömyyden parantaminen - Kiertotalouden edistäminen - Hanke tullaan toteuttamaan tahtituotannon periaattein. Suunnittelussa tulee huomioida ja varmistaa edellytykset rakentamisan tahtituotannolle (mukaan lukien mallikatselmuskäytäntöjen, lisä- ja muutostöiden käsittelyn ja suunnitelmapäivitysten sovittaminen tahtiaikatauluun) - Hankkeessa tutkitaan asuntotyyppien huonelukujen muutosta Hankesuunnitelmassa tulee esittää eri korjausvaihtoehtoja, joista laaditaan LCC-laskelmat. Hankesuunnitelmassa tulee laatia korjaus-/uudistamistoimenpiteet kaikille rakennusosille. Hankesuunnittelun sisältö pääpiirteissään: - toimenpiteet vesikatoille ja julkisivuille varusteineen sekä kantaville rakenteille - porrashuoneiden ja yhteistilojen korjaus - ikkunoiden sekä ulko- ja sisäovien korjaus/uusiminen - parvekkeiden korjaus - asuntojen pintarakenteet - kalusteet, varusteet ja laitteet - kylpyhuoneiden ja keittiöiden uusiminen - palo-osastoinnit - aluerakenteet - piha-alueelle 5 koekuoppaa, joista otetaan myös pima-näytteet - ilmanvaihdon modernisointi ja lämmön talteenoton lisääminen - lämmöntuotantolaitteiden modernisointi ja mahdollinen maalämpö - käyttövesijohtojen ja viemäreiden uusiminen, mahdollinen jäteveden lämmöntalteenotto, huoneistokohtainen vedenmittaus, lämpötilan mittaus asuntoihin - rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen - sähkö- ja telejärjestelmien uusiminen + piha- ja ulkovalaistus - hissien korjaus/uusiminen Tehtävien laajuus hankesuunnittelun osalta on kuvattu tarjouspyyntöaineistossa suunnittelualoittain. Hankesuunnittelun aikana laadittu hankesuunnitelma määrittelee tehtäväsisällön suunnittelun osalta. Hankesuunnittelussa ja suunnittelussa noudatetaan Asuntotuotannon suunnitteluohjeita sekä alueen alueellista korjaustapaohjetta. ALUSTAVA AIKATAULU: - Hankesuunnittelun aloitus 11/2026 - Hankesuunnitelma valmis rakennuttajan kommentteja ja kustannuslaskentaa varten 28.03.2027. - Suunnittelun aloitus 05/2027 - Yhteensovitut

5.1.7. Strategic procurement

Approach to reducing environmental impacts: The transition to a circular economy

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: European Single Procurement Document (ESPD)

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Name: Kokonaishinta

Description: Kokonaishinta (sis. alv 25,5%)

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 40

Criterion:

Type: Quality

Name: Laatusihteet

Description: Laatusihteet koostuvat pisteytetyistä suunnittelun prosessikuvauksesta ja hankereferenssistä.

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 60

5.1.11. Procurement documents

Deadline for requesting additional information: 05/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Address of the procurement documents: <https://tarjouspalvelu.fi/helsinki?id=625171&tpk=a75eedcd-dcad-43dd-8fa9-2742e86a2a72>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://tarjouspalvelu.fi/helsinki?id=625171&tpk=a75eedcd-dcad-43dd-8fa9-2742e86a2a72>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Finnish

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Tenderers may submit more than one tender: Not allowed

Deadline for receipt of tenders: 19/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Duration during which the tender must remain valid: 3 Months

Information about public opening:

Opening date: 19/10/2026 09:15:00 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

A non-disclosure agreement is required: no

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: yes

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Markkinaoikeus

Organisation providing more information on the review procedures: Markkinaoikeus

Organisation receiving requests to participate: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Organisation processing tenders: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Markkinaoikeus

Registration number: 3006157-6

Postal address: Radanrakentajantie 5

Town: Helsinki

Postcode: 00520

Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Country: Finland

Email: markkinaoikeus@oikeus.fi

Telephone: +358 295643300

Internet address: <http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus>

Roles of this organisation:

Review organisation

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0002

Official name: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Registration number: 0201256-6

Postal address: PL 58226 (Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki)

Town: Helsingin kaupunki

Postcode: 00099

Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Country: Finland

Contact point: Sari Tamminen

Email: sari.a.tamminen@hel.fi

Telephone: +358 93101691

Internet address: <http://www.att.hel.fi/>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation receiving requests to participate

Organisation processing tenders

8.1. ORG-0003

Official name: Hansel Oy (Hilma)

Registration number: FI09880841

Postal address: Mannerheiminaukio 1a
Town: Helsinki
Postcode: 00100
Country subdivision (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Country: Finland
Contact point: eSender
Email: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Telephone: 029 55 636 30
Internet address: <http://hankintailmoitukset.fi>

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 138bb40b-54b2-4ce4-8054-54619aece702 - 01
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16
Notice dispatch date: 15/09/2026 08:41:51 (UTC+00:00) Western European Time, GMT
Notice dispatch date (eSender): 15/09/2026 08:41:53 (UTC+00:00) Western European Time, GMT
Languages in which this notice is officially available: Finnish
Notice publication number: 637348-2026
OJ S issue number: 179/2026
Publication date: 16/09/2026