

637348-2026 - Mededinging

**Finland – Dienstverlening op het gebied van architectuur, bouwkunde en planning –
Hankesuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka
Itäkeskus Kauppakartanonkatu 10
OJ S 179/2026 16/09/2026
Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling
Diensten**

1. Koper

1.1. Koper

Officiële naam: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

E-mail: sari.a.tamminen@hel.fi

Rechtsvorm van de koper: Regionale overheid

Activiteit van de aanbestedende dienst: Huisvesting en gemeenschappelijke voorzieningen

2. Procedure

2.1. Procedure

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

Beschrijving: 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".
Identificatiecode van de procedure: da80acae-3417-42df-8d4b-b675bbac7da2
Eerdere aankondiging: 447899-2026
Interne identificatiecode: 2825003116
Type procedure: Openbaar
De procedure wordt versneld: neen

2.1.1. Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 71240000 Dienstverlening op het gebied van architectuur, bouwkunde en planning

2.1.2. Plaats van uitvoering

Overall in de Europese Economische Ruimte

2.1.4. Algemene informatie

Aanvullende informatie: 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 - Energiansäästötavoitteena 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 tehtäväsällön 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 - Yhteensovitetut urakkalaskentasuunnitelmat valmiit ja tallennettuna projektipankkiin urakkalaskentaa varten 15.04.2028 - Rakentamisen aloitus 09/2028 - Rakennusaika-arvio 18 kk

Rechtsgrondslag:

Richtlijn 2014/24/EU

2.1.6. Gronden voor uitsluiting

Bronnen voor uitsluitingsgronden: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

5. Perceel

5.1. Perceel: LOT-0000

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

Beschrijving: 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".

Interne identificatiecode: 2825003116

5.1.1. Doel

Aard van het contract: Diensten

Belangrijkste classificatie (cpv): 71240000 Dienstverlening op het gebied van architectuur, bouwkunde en planning

Opties:

Beschrijving van de opties: Optio kokonaissuunnittelusta

5.1.2. Plaats van uitvoering

Overall in de Europese Economische Ruimte

5.1.3. Geraamde duur

Looptijd: 7 Maanden

5.1.6. Algemene informatie

Voorbehouden deelname:

Deelname is niet voorbehouden.

Aanbestedingsproject dat niet uit EU-fondsen wordt gefinancierd

De aanbesteding valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA): ja

Deze aanbesteding is ook geschikt voor kleine en middelgrote ondernemingen (kmo's): ja

Aanvullende informatie: 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 - Energiansäästötavoitteena 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 - Yhteensovitetut urakkalaskentasuunnitelmat valmiit ja tallennettuna projektipankkiin urakkalaskentaa varten 15.04.2028 - Rakentamisen aloitus 09/2028 - Rakennusaika-arvio 18 kk

5.1.7. Strategische aanbestedingen

Aanpak voor het beperken van milieueffecten: De transitie naar een circulaire economie

5.1.9. Selectiecriteria

Bronnen van selectiecriteria: Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

5.1.10. Gunningscriteria

Criterium:

Type: Prijs

Naam: Kokonaishinta

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

Categorie van het gunningscriterium gewicht: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 40

Criterium:

Type: Kwaliteit

Naam: Laatupisteet

Beschrijving: Laatupisteet koostuvat pisteytetyistä suunnittelun prosessikuvauksesta ja hankereferenssistä.

Categorie van het gunningscriterium gewicht: Gewicht (punten, exact)

Gunningscriterium numerieke waarde: 60

5.1.11. Aanbestedingsstukken

Termijn voor verzoeken om aanvullende informatie: 05/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00) West-Europese tijd, GMT

Adres van de aanbestedingsstukken: <https://tarjouspalvelu.fi/helsinki?id=625171&tpk=a75eedcd-dcad-43dd-8fa9-2742e86a2a72>

5.1.12. Voorwaarden van de aanbesteding

Voorwaarden voor indiening:

Elektronische indiening: Vereist

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

Talen waarin inschrijvingen of verzoeken tot deelname kunnen worden ingediend: Fins

Elektronische catalogus: Niet toegestaan

Varianten: Niet toegestaan

Inschrijvers mogen meer dan één inschrijving indienen: Niet toegestaan

Uiterste datum voor de ontvangst van inschrijvingen: 19/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00) West-Europese tijd, GMT

Duur waarin de aanbieding geldig moet blijven: 3 Maanden

Informatie over de openbare opening:

Openingsdatum: 19/10/2026 09:15:00 (UTC+00:00) West-Europese tijd, GMT

Voorwaarden van het contract:

De uitvoering van de opdracht moet plaatsvinden binnen het kader van programma's voor maatwerkbedrijven: Neen

Een geheimhoudingsovereenkomst is vereist: neen

Elektronische facturering: Vereist

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische orderplaatsing: ja

Er zal worden gebruikgemaakt van elektronische betaling: ja

5.1.15. Technieken

Raamovereenkomst:

Geen raamovereenkomst

Informatie over het dynamische aankoopstelsel:

Geen dynamisch aankoopstelsel

5.1.16. Nadere inlichtingen, bemiddeling en evaluatie

Organisatie voor beroepsprocedures: Markkinaoikeus

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures: Markkinaoikeus

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Organisatie die inschrijvingen verwerkt: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

8. Organisaties

8.1. ORG-0001

Officiële naam: Markkinaoikeus

Registratienummer: 3006157-6

Postadres: Radanrakentajantie 5

Stad: Helsinki

Postcode: 00520

Onderverdeling land (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

E-mail: markkinaoikeus@oikeus.fi

Telefoon: +358 295643300

Internetadres: <http://www.oikeus.fi/markkinaoikeus>

Rollen van deze organisatie:

Organisatie voor beroepsprocedures

Organisatie die meer informatie geeft over beroepsprocedures

8.1. ORG-0002

Officiële naam: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Registratienummer: 0201256-6

Postadres: PL 58226 (Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki)

Stad: Helsingin kaupunki

Postcode: 00099

Onderverdeling land (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

Contactpunt: Sari Tamminen

E-mail: sari.a.tamminen@hel.fi

Telefoon: +358 93101691

Internetadres: <http://www.att.hel.fi/>

Rollen van deze organisatie:

Koper

Organisatie die verzoeken tot deelname ontvangt

Organisatie die inschrijvingen verwerkt

8.1. ORG-0003

Officiële naam: Hansel Oy (Hilma)

Registratienummer: FI09880841

Postadres: Mannerheiminaukio 1a

Stad: Helsinki

Postcode: 00100

Onderverdeling land (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

Contactpunt: eSender

E-mail: tekninen@hankintailmoitukset.fi

Telefoon: 029 55 636 30

Internetadres: <http://hankintailmoitukset.fi>

Rollen van deze organisatie:

TED eSender

Informatie over een aankondiging

Identificatiecode/versie van de aankondiging: 138bb40b-54b2-4ce4-8054-54619aece702 - 01

Type formulier: Mededinging

Type aankondiging: Aankondiging van een opdracht of concessie – standaardregeling

Subtype aankondiging: 16

Verzenddatum van de aankondiging: 15/09/2026 08:41:51 (UTC+00:00) West-Europese tijd, GMT

Aankondiging datum verzending (eSender): 15/09/2026 08:41:53 (UTC+00:00) West-Europese tijd, GMT

Talen waarin deze aankondiging officieel beschikbaar is: Fins

Publicatienummer aankondiging: 637348-2026

Nummer uitgave PB S: 179/2026

Datum van bekendmaking: 16/09/2026