

637348-2026 - Konkurrenssuunnittelu

Finland – Arkitekt-, ingenjör- och planeringstjänster – Hanksuunnittelu ja optio suunnittelusta (kokonaissuunnittelu), peruskorjaus, Helsinki, Heka Itäkeskus Kauppakartanonkatu 10

OJ S 179/2026 16/09/2026

Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem

Tjänster

1. Upphandlare

1.1. Upphandlare

Officiellt namn: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

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

Köparens rättsliga status: Regional myndighet

Den upphandlande myndighetens verksamhet: Bostadsförsörjning och samhällsutveckling

2. Förfarande

2.1. Förfarande

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

Beskrivning: Hankinnan kohteena on Helsingin Itäkeskuksessa sijaitsevien asuinkerrostalojen peruskorjauksen hanksuunnittelu 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) • Hormikuvauksmuistio (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".
Förfarandets identifierare: da80acae-3417-42df-8d4b-b675bbac7da2
Föregående meddelande: 447899-2026
Intern identifierare: 2825003116
Typ av förfarande: Öppet
Förfarandet är påskyndat: nej

2.1.1. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Tjänster

Huvudklassificering (cpv): 71240000 Arkitekt-, ingenjör- och planeringstjänster

2.1.2. Leveransplats

Var som helst inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet

2.1.4. Allmänna upplysningar

Kompletterande 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 - 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 - Yhteensovitettua urakkalaskentasuunnitelmat valmiit ja tallennettuna projektipankkiin urakkalaskentaa varten 15.04.2028 - Rakentamisen aloitus 09/2028 - Rakennusaika-arvio 18 kk

Rättslig grund:

Direktiv 2014/24/EU

2.1.6. Uteslutningsgrunder

Källor till uteslutningsgrunder: Europeiskt enhetligt upphandlingsdokument

5. Del (anbudsområde)

5.1. Del (anbudsområde): LOT-0000

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

Beskrivning: 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".

Intern identifierare: 2825003116

5.1.1. Föremålet för upphandlingen

Kontraktets art: Tjänster

Huvudklassificering (cpv): 71240000 Arkitekt-, ingenjör- och planeringstjänster

Optioner:

Beskrivning av alternativen: Optio kokonaissuunnittelusta

5.1.2. Leveransplats

Var som helst inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet

5.1.3. Uppskattad löptid

Varaktighet: 7 Månader

5.1.6. Allmänna upplysningar**Reserverad upphandling:**

Deltagande är inte reserverat.

Upphandlingsprojekt som inte finansieras med EU-medel

Upphandlingen omfattas av Världshandelsorganisationens avtal om offentlig upphandling, GPA : ja

Upphandlingen är också lämplig för små och medelstora företag: ja

Kompletterande 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 - 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. Strategisk upphandling

Metod som ska minska miljöpåverkan: Omställning till en cirkulär ekonomi

5.1.9. Urvalskriterier

Källor till urvalskriterier: Europeiskt enhetligt upphandlingsdokument

5.1.10. Tilldelningskriterier

Kriterium:

Typ: Pris

Namn: Kokonaishinta

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

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 40

Kriterium:

Typ: Kvalitet

Namn: Laatupisteet

Beskrivning: Laatupisteet koostuvat pisteytetyistä suunnittelun prosessikuvauksesta ja hankereferenssistä.

Kategori av tilldelningskriteriet vikt: Viktning (poängtal, exakt)

Sifferangivelse för tilldelningskriterium: 60

5.1.11. Upphandlingsdokument

Sista dag för att begära kompletterande information: 05/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00)

Västeuropeisk tid

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

5.1.12. Upphandlingsvillkor

Villkor för inlämning:

Elektronisk inlämning: Krävs

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

De språk som kan användas i anbud eller anbudsansökningarna: finska

Elektronisk katalog: Ej tillåten

Alternativa anbud: Ej tillåten

Anbudsgivare får lämna in fler än ett anbud: Ej tillåten

Tidsfrist för mottagande av anbud: 19/10/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Västeuropeisk tid

Varaktighet under vilken anbudet måste förbli giltigt: 3 Månader

Information om offentlig anbudsöppning:

Öppningsdatum: 19/10/2026 09:15:00 (UTC+00:00) Västeuropeisk tid

Kontraktsvillkor:

Kontraktet måste genomföras inom ramen för program för skyddad anställning: Nej

Sekretessavtal krävs: nej

Elektronisk fakturering: Krävs

Elektronisk beställning kommer att användas: ja

Elektronisk betalning kommer att användas: ja

5.1.15. Metoder

Ramavtal:

Upphandlingen avser inte ett ramavtal

Information om det dynamiska inköpssystemet:

Upphandlingen avser inte ett dynamiskt inköpssystem

5.1.16. Kompletterande information, medling och prövning

Prövningsorganisation: Markkinaoikeus

Organisation som ger mer information om prövningsförfaranden: Markkinaoikeus

Organisation som mottar anbudsansökningar: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Organisation som behandlar anbud: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

8. Organisationer

8.1. ORG-0001

Officiellt namn: Markkinaoikeus

Registreringsnummer: 3006157-6

Postadress: Radanrakentajantie 5

Ort: Helsinki

Postnummer: 00520

Del av land (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

E-postadress: markkinaoikeus@oikeus.fi

Tfn: +358 295643300

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

Den här organisationens roller:

Prövningsorganisation

Organisation som ger mer information om prövningsförfaranden

8.1. ORG-0002

Officiellt namn: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, asuntotuotanto

Registreringsnummer: 0201256-6

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

Ort: Helsingin kaupunki

Postnummer: 00099

Del av land (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Land: Finland

Kontaktpunkt: Sari Tamminen

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

Tfn: +358 93101691

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

Den här organisationens roller:

Upphandlare

Organisation som mottar anbudsansökningar

Organisation som behandlar anbud

8.1. ORG-0003

Officiellt namn: Hansel Oy (Hilma)

Registreringsnummer: FI09880841

Postadress: Mannerheiminaukio 1a
Ort: Helsinki
Postnummer: 00100
Del av land (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Land: Finland
Kontaktpunkt: eSender
E-postadress: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Tfn: 029 55 636 30
Webbadress: <http://hankintailmoitukset.fi>
Den här organisationens roller:
TED eSender

Information om meddelandet

Identifierare/version för meddelandet: 138bb40b-54b2-4ce4-8054-54619aece702 - 01
Formulärtyp: Konkurrensutsättning
Meddelandetyp: Meddelande om upphandling eller koncession – standardsystem
Meddelandets undertyp: 16
Avsändningsdatum för meddelandet: 15/09/2026 08:41:51 (UTC+00:00) Västeuropeisk tid
Datum för avsändning av meddelandet (eSender): 15/09/2026 08:41:53 (UTC+00:00)
Västeuropeisk tid
Språk som det här meddelandet finns officiellt tillgängligt på: finska
Meddelandets publiceringsnummer: 637348-2026
EUT S-nummer: 179/2026
Publiceringsdatum: 16/09/2026