

Helsingin tuomiokirkon julkisivujen huoltokorjauksen urakoitsijan valinta ja töiden käynnistäminen

Yhteinen kirkkoneuvosto 14.12.2023 § 378
547/03.03.01/2023

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

- 1) sulkea tarjouskilpailusta pois LKN Rakennus Oy:n soveltuvuusvaatimusten täyttymättömyyden perusteella,
- 2) valita yhteisen kirkkovaltuuston oikeuttamana (YKV 26.10.2023 § 84 Helsingin tuomiokirkon julkisivujen huoltokorjauksen korjattavuusselvityksen, korjausperiaatteiden ja enimmäiskustannusarvion hyväksyminen sekä hankkeesta päättäminen) Helsingin tuomiokirkon julkisivujen huoltokorjauksen urakoitsijaksi vertailussa parhaan tarjouksen jättäneen Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy:n kokonaishintaan 3.056.452,00 euroa (alv. 0 %), veron osuus 733.548,00 euroa, yhteensä 3.790.000,00 (sis. alv. 24 %),
- 3) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen ja käynnistämään rakennustyöt,
- 4) tarkistaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

Käsittely Käsittelyn aikana ei käytetty puheenvuoroja.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Yleistä

Vuonna 1852 valmistunut arkkitehti Carl Ludvig Engelin suunnittelema tuomiokirkko on Helsingin tärkeimpiä arkkitehtonisia maamerkkejä, seurakunnallisen toiminnan keskuksia ja kaupungin symboli. Tuomiokirkko on koko valtakunnan tärkein pyhäkkö ja maan kuvatuimpia rakennuksia sekä yksi Helsingin eniten vierailuista turistikohdeista. Tuomiokirkko on myös merkittävä osa 1820-1850-luvuilla rakennettua Helsingin empirekeskustaa. Kirkko edustaa uusklassista tyyliä ja on pohjapiirrokseltaan tasavartisen kreikkalaisen ristin muotoinen. Kirkko sijaitsee Helsingin kaupungin 1. kaupunginosassa (Kruununhaka) korttelin 29 tontilla 29. Osoite on Unioninkatu 29, 00100 Helsinki. Kirkkorakennus on Helsingin seurakuntayhtymän omistuksessa ja seurakuntayhtymällä on hallinta- ja käyttöoikeus Helsingin kaupungin omistamaan kirkkotonttiin.

Tiilirunkoisen rapatun ja kalkkimaalatun korkealla paikalla seisovan kirkon pylväiköt, tornit ja koko julkisivut ovat alttiina koville säärasituksille. Julkisivuja, vesikattoja ja kipsikoristeita on jouduttu korjaamaan toistuvasti kirkon alkuajoista lähtien parinkolmenkymmenen vuoden välein. Korjauksista huolimatta kirkon ulkoasu on säilynyt kaikki vuodet hyvin alkuperäisessä muodossaan.

Kirkon korjaushistoriaa

Kirkkorakennusta on ylläpidetty ja huollettu säännöllisesti sen valmistumisesta lähtien, ja ajoittain on tehty suurempia peruskorjauksia. Ensimmäisiä tehtiin jo, kun kirkkoa monien rakennus- ja muutosvaiheiden jälkeen oltiin vasta viimeistelemässä.

Ulkovaippa ja varsinkin julkisivut sekä niiden rappaukset ja maalaukset sekä koristeet ovat olemassaolonsa aikana 2000-luvun alkuun mennessä olleet ainakin 15 suuremman tai pienemmän korjausvaiheen kohde. Korjaukset ovat olleet teknisten tarpeiden sanelemia. Samalla on kirkkorakennuksen kaupunkikuvassa niin näkyvää väriasua toistuvasti harkittu uudestaan tai ainakin se on uudelleen maalausten yhteydessä vivahteissaan muuntunut. Kirkko näyttää valkoiselta, mutta todellisuudessa se on maalattu nytkin kolmella eri vaaleanharmaan sävyllä.

Tärkeitä julkisivujen korjausvaiheita ovat olleet ainakin vuosi 1872, jolloin kirkko maalattiin kokonaan uudelleen ja värisävykin vaihtui sekä vuodet 1886, 1912, 1926 ja vuodet 1949-50 sekä vuosi 1976. Laajemmin kirkon korjauksista on kerrottu 12.10.2023 kerrotun hankesittelyn yhteydessä.

Korjaustavoitteet

Tuomiokirkon julkisivujen huoltokorjausten tavoitteena on niiden rakennusteknisen käyttöiän jatkaminen pitkälle tulevaisuuteen sekä niiden arkkitehtonisten ja kulttuuri-historiallisten arvojen ylläpitäminen rakennusteknisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Nyt tehtävän julkisivujen huoltokorjauksen ajatuksena on kunnostaa kaikki julkisivut yksityiskohtineen kahdessa vaiheessa, peräkkäisinä vuosina, siten että seuraava laajempi kaikki rappaukset uusiva peruskorjaus tulisi eteen vasta noin 25 vuoden kuluttua. Näin saataisiin myös vielä kohtuudella pelastettua viimeksi vuonna 1998 peruskorjauksessa korjattujen kirkon pohjoispuolen julkisivut ja ne itä- ja länsijulkisivut sekä koristeetkin, joita ei ole korjattu kertaakaan viimeisen 25 vuoden aikana. Ajatuksena on, että näille julkisivuille ei tehtäisi tämän jälkeen mitään toimia seuraavaan 25 vuoteen. Arviona on, että jos halutaan kirkon ilmeen pysyvän siistinä, niin Senaatintorin puoleiset sääräsitetuimmat julkisivut jouduttaisiin huoltomaalaamaan vielä kertaalleen ennen tulevaa seuraavaa laajempaa peruskorjausta noin vuonna 2050.

Nyt esitettävien julkisivujen huoltokorjausten yhteydessä olisi tarkoitus tehdä rappauksen paikkakorjauksia ja vaurioituneiden kipsikoristeiden korjausta sekä uusimista. Lisäksi kaikki julkisivut, koristeet, reliefit, puu- ja metalli-ikkunat, puuluukut, julkisivujen peltiverhoukset ja koristeelliset ulkovalaisinpylväät kunnostetaan ja maalataan. Vesikatoille, piha-alueille tai portaille ei ole tarkoitus tehdä merkittäviä korjaustoimia. Ensimmäistä kertaa kirkon historiassa isojen pylväiden valurautaverhotut alapääät on tarkoitus avata koeluonteisesti ja tehdä sen jälkeen tarvittavat johtopäätökset korjauksista. Kaikki julkisivut on tarkoitus korjata telineiltä suojahuputusten suojassa.

Korjaustyöt on tarkoitus jaksottaa kahdelle peräkkäiselle vuodelle/kesäkaudelle siten, että ensimmäiseksi korjataan pohjoispuolen julkisivut ja kirkon keskustorni ja sen jälkeen ns. Senaatintorin puoleiset julkisivut, kellotapulit ja itäinen kappeli. Työmaan aluejärjestelyt suojaukset, työmaatukikohdat, telineet ja suojahuputukset mietitään huolellisesti. Korjauskohteen ja hankkeen vaatavuuden huomioiden kohteen kaikilta osapuolilta edellytetään laajaa kokemusta ja osaamista vastaavien suojeltujen vaativien kohteiden toteutuksesta.

Tavoitteena on myös, että tuomiokirkkoseurakunnan sekä muiden käyttäjien toiminta kirkossa, kryptassa ja kappelissa sekä kellotapulissa voi jatkua koko korjaustyön ajan. Korjaustyön aiheuttamat haitat (ulkonäköhaitta, luonnonvalon väheneminen kirkon sisätiloissa, ajoittainen melu tai pöly) pyritään minimoimaan. Korjaustyön aikana turvataan kulkuyhteydet kirkon kaikkiin pääsisäänkäynteihin ja hätäpoistumisteihin.

Hankintamenettely

Kyseessä on kertaluonteinen erillishankinta. Kansallisen kynnysarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin avoimena menettelyinä sähköisesti Clouidia-järjestelmällä. Tarjouspyyntö julkaistiin 30.10.2023.

Määräaikaan mennessä Tarjouspalvelu.fi –sivuston kautta ei esitetty kysymyksiä. Hankintayksikkö julkaisi 6.11.2023 yhden lisätietoviestin.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 1.12.2023 mennessä tarjouksia tuli kolme kappaletta, tarjoajina Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy (0977134-6), LKN Rakennus Oy (3278699-2) sekä IKJ Rakennus Oy (0859866-8), jonka tarjous tehtiin ryhmittymänä Liehunen Oy:n (0896357-3) kanssa.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä tarjoajille oli asetettu seuraavat soveltuvuusvaatimukset:

Tarjoajan liikevaihtorajaksi edellytetään kahden (2) viimeksi toimitetun tilinpäätöksen osalta 1,5 x urakkasumma (alv. 0 %) / vuosi.

LKN Rakennus Oy:n osalta kyseinen vaatimus ei täyty.

Tarjoajalla on vähintään kaksi (2) tätä hanketta vastaavaa referenssiä. Referenssikohteiden tulee olla suojellussa tai siihen rinnastettavassa rakennuksessa toteutettuja vaativia julkisivujen peruskorjauksia ja laajuudeltaan vastaavia (urakan arvo vähintään 1.000.000 euroa alv. 0 %).

Referenssit saavat olla korkeintaan kaksitoista (12) vuotta vanhoja. Tarkasteluajankohta on tarjouksen jättöajan umpeutumisen. Referenssissä pitää olla lueteltuna vähintään referenssikohteen nimi, tilaajan yhteys henkilön tiedot, projektin ajankohta, minkä kokoinen projekti oli laajuudeltaan (m²) ja urakan hinta alv. 0 % (€).

LKN Rakennus Oy ei esittänyt ja yksilöinyt vaatimukset täyttäviä referenssejä.

Vastaavalla työnjohtajalla, joka on suorassa työsuhteessa tarjoajaan, tulee olla vähintään teknikon/rakennusmestarin koulutus ja työkokemusta vastaavista vaativista tehtävistä vähintään viisi (5) vuotta tai muuten osoitettu pätevytyminen tätä hanketta vastaavan tyyppisten vaativien julkisivukorjaushankkeiden vetämisestä sekä vastaamisesta.

LKN Rakennus Oy ei esittänyt ja yksilöinyt vastaavan työnjohtajan referenssejä tai cv:tä, joista vaatimusten täytyminen olisi käynyt ilmi.

Työpäälliköllä / projektipäälliköllä tulee olla vähintään insinöörin koulutus, työkokemusta vaativista tehtävistä vähintään seitsemän (7) vuotta sekä kokemusta ja näyttöä tätä hanketta vastaavan tyyppisestä vaativasta julkisivukorjausurakoinnista.

LKN Rakennus Oy ei esittänyt ja yksilöinyt työpäällikön/projektipäällikön referenssejä tai cv:tä, joista vaatimusten täytyminen olisi käynyt ilmi.

Hankintalain 79 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan ennen tarjousten valintaa hankintayksikön on varmistettava, että tarjouksen on antanut tarjoaja, jota ei ole

suljettu menettelyn ulkopuolelle 80 tai 81 §:n nojalla ja joka täyttää hankintayksikön asettamat soveltuvuusvaatimukset.

Edellä kerrotuista seikoista johtuen hankintayksikön tulee sulkea LKN Rakennus Oy pois tarjouskilpailusta soveltuvuusvaatimusten täyttymättömyyden perusteella.

Muut tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä määritellyt soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi

Tarjousvertailuun hyväksytyjen tarjoajien tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailu

Tarjousten vertailuperusteena oli halvin hinta, jota käytettiin perusteena koska oleelliset laatuun vaikuttavat seikat oli huomioitu kattavasti hankinnan kohteen määrittelyssä sekä hankinnan vähimmäisvaatimuksissa.

Tarjousvertailuun hyväksytyjen tarjousten vaihteluväli oli 3.056.452,00 – 5.195.925,00 euroa (alv. 0 %).

Tarjousten vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

Hankintapäätös ja -sopimus

Halvimman hinnan tarjonnut, tarjoajan soveltuvuusvaatimukset täyttänyt ja tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättänyt tarjoaja valitaan hankinnan toteuttajaksi. Urakoitsijaksi valitaan Etelä-Suomen Julkisivupalvelu Oy. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Hankkeen kulku

Vertailtaessa saatujen urakkatarjousten hintoja tilaajan teettämään rakennusosapohjaiseen kustannusarvioon, voidaan todeta tarjousten ja kustannusarvion olevan riittävän lähellä toisiaan. Korjaustöistä nyt saatu urakkahinta on tällä perusteella luotettavalla ja oikealla tasolla.

Mikäli asian hallintokäsittely ja sopimus- yms. asiat etenevät esitetyn mukaisesti, voisivat varsinaiset rakennustyöt kohteessa alkaa jo helmi-maaliskuun vaihteessa 2024. Työt on tarkoitus jakaa kahteen peräkkäiseen vaiheeseen talven ja telineiden jaksottamana ja koko korjaustyöhön on varattu aikaa noin 18 kuukautta. Työt valmistuisivat siten loppusyksyllä 2025.

Hankkeen kokonaiskustannukset ja rahoitus

Edellä kerrotun hankinnan lisäksi hankkeen kokonaiskustannuksiin sisältyvät tutkimus-, suunnittelu-, valvonta-, rakennuttamis- ja hallinnointikustannuksia. Lisäksi hankkeessa tulee varautua tavanomaisiin hankevarauksiin ja sidottujen määrien muuttumiseen sekä isojen pylväiden alapäiden vaurioiden korjauksiin lisätyönä.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 5,90 miljoonaa euroa (sis. alv 24 %). Hankkeen eritelty kokonaiskustannusarvio on esitetty liitteenä.

Vuoden 2023 talousarvion määrittelemättömien hankkeiden ta-tason rahoista on käytetty suunnitteluun ja hankkeen käynnistämiseen alle 0,1 milj. euroa. Vuoden 2024 talousarvion investointiosaan esitetään varattavaksi 2,70 milj. euron määräraha ja taloussuunnitelmavuodelle 2025 yhteensä vielä noin 3,10 milj. euron määräraha.

Urakkamuoto ja maksuperusteet

Hankkeen toteutuksen urakkamuodoksi on valittu kokonaisurakka, jossa urakkahinta muodostuu suunnitelmien ja tilaajan antamien sidottujen määrien kokonaisuuden perusteella. Sidottuina määrinä annettuihin ja urakkahintaan sisältyvien työsuoritusten osalta urakkahintaa tarkistetaan urakkakilpailussa annettujen yksikköhintojen ja lopullisten toteutuneiden määrien mukaisesti. Lopullinen urakkahinta voi muuttua sidottujen määrien muuttuessa joko ylös- tai alaspäin. Tähän urakkamuotoon päädyttiin, jotta kaikki urakoitsijat antavat hinnan samasta kokonaisuudesta ja tarjousten vertailu on reilua kaikille sekä samalla myös merkittävimmät riskit jäävät tilaajalle. Myös keskikokoisilla julkisivukorjauksiin keskittyvillä rakennusliikkeillä on näin paremmat mahdollisuudet osallistua kilpailuun. Valinta oli siinä mielessä oikeanlainen, että tarjoukset saatiin juuri tältä kohderyhmältä.

Rakennussuojelutilanne, lausunnot ja luvat

Ennen vuotta 1917 rakennettuna kirkkona tuomiokirkko on suojeltu kirkkolain nojalla. Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastoon ja Museovirastoon on oltu yhteydessä heti hankkeen selvitystyön käynnistyessä. Huoltokorjausluonteinen työ ei vaadi lupia kummaltakaan viranomaiselta, jos mitään varsinaisia muutoksia julkisivuihin ei hankkeen yhteydessä tehdä. Hankkeen toteutussuunnitelmat on esitelty kohdekäynnin yhteydessä Museovirastolle ja heidät pidetään informoituna hankkeen etenemisestä ja korjaustavoista ja -materiaaleista koko projektin ajan.

Koska tehtävät huoltokorjaukset eivät ole oleellinen muutos kirkkoon, niin myöskään Kirkkohallituksen lausuntoa ei edellytetä.

Tuomiokirkkoseurakunnan seurakuntaneuvostolle on saatettu hanke tiedoksi kokouksessa 2.5.2023 ja heiltä on saatu lausunto korjauksista 18.10.2023.

Hankkeen riskit

Hankkeen kaikkia riskejä on yritetty kartoittaa ja huomioida tekemällä ennakkoon selvityksiä ja tutkimuksia julkisivujen ja koristeiden kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja puhdistustöiden yhteydessä voi aina paljastua yllätyksiä, joihin yritetään varautua mahdollisimman hyvin lisä- ja muutostyövarauksella ja urakkamuodolla.

Tämän tyyppisen vaativan julkisivukorjauksen kustannus- ja aikatauluriskit aiheutuvat lähinnä siitä, että korjauslaajuudet (erityisesti koristeiden korjauslaajuus) on arvioitu nostolaitteesta käsin tehtyjen pistemäisten havaintojen pohjalta. Kattavasti korjauslaajuudet voidaan määrittellä vasta rakennustelineiltä. Myös kirkkoa ympäröivien isojen pylväiden ja pilasterien alapäiden valurautaverhottuja suoja ei ole koskaan avattu ja selvitetty niiden sisällä olevien tiilirakenteiden kuntoa. Nyt niiden tilanne pitää varmistaa avaamalla jokunen suojus malliksi ja tekemällä sen jälkeen tarvittavat korjaustoimet. Tämä työ tullaan tekemään urakan sisällä lisätyönä ja siihen varaudutaan merkittävällä lisätyövarauksella budjetissa. Korjaustyön laajeneminen ennalta arvioidusta voi aina nostaa kustannuksia ja venyttää aikataulua.

Korjaustyön henkilö- ja työturvallisuuteen liittyvät riskit ovat huomattavat. Ne johtuvat, korjauskohteen ja korjaustyössä tarvittavien rakennustelineiden epätavallisesta korkeudesta sekä kirkossa ja torin ympäristössä koko korjaustyön ajan jatkuvasta normaalista toiminnasta. Työ- ja telineturvallisuuteen ja sen jatkuvaan valvontaan kiinnitetään erityistä huomiota. Korjaustyö ja toiminta kirkossa sovitaan yhteen siten, että riskitilanteet minimoidaan.

Korjaustyöstä aiheutuu myös paloturvallisuuteen liittyviä riskejä. Tulitöissä ja niiden jälkivalvonnassa noudatetaan erityistä varovaisuutta. Työmaan vartiointia tehostetaan ja asiatonta liikkumista työmaalla ja telineillä yritetään estää liiketunnistimiin perustuvalla valvonnalla. Korjaustyöhön kuuluvat pintojen puhdistus- ja pesutyöt saattavat aiheuttaa vesivahinko- tai kosteusriskin. Sen välttämiseksi kiinnitetään huomiota asianmukaisiin työnaikaisiin suojauksiin ja suunnitteluun.

Lapsivaikutusten arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Ympäristövaikutusten arviointi

Ympäristövaikutuksiin ollaan kiinnitetty huomiota urakka-asiakirjoissa, joissa on kerrottu velvoitteet jätteiden hävittämiselle ja työmaan puhtaudenhallintaan.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu

Tarjouksen jättäneet