

Munkkiniemen seurakuntatalon (kirkon) peruskorjauksen urakoitsijan valinta

Yhteinen kirkkoneuvosto 24.04.2025 § 141
66/03.03.00/2025

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

1) valita yhteisen kirkkovaltuuston oikeuttamana Munkkiniemen seurakuntatalon (kirkon) peruskorjausurakoitsijaksi Pylon Rakennus Oy:n kokonaishintaan 3.578.000,00 euroa (alv. 0 %), veron osuus 912.390,00 euroa, yhteensä 4.490.390,00 euroa (sis. alv. 25,5 %).

2) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen ja käynnistämään rakennustyöt.

3) tarkistaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

Käsittely

Käsittelyn aikana käytettiin yksi puheenvuoro.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Taustaa

Munkkiniemen seurakunnan seurakuntaneuvosto on 14.12.2022 pitämässään kokouksessa päättänyt luopua Munkkivuoren kirkosta ja keskittää kaikki toiminnot Munkkiniemen seurakuntataloon, josta tulee peruskorjauksen jälkeen Munkkiniemen seurakunnan pääkirkko.

Hankkeesta tehdyt aiemmat päätökset:

Kiinteistöjohtajan hankintapäätös 07.06.2023 § 101 Asia: 197/02.06.02/2023
Munkkiniemen kirkon haitta-ainekartoitus ja viemärien- ja salaojien kuvaaminen sekä kuntotutkimus.

Yhteinen kirkkoneuvosto 14.12.2023 § 377 Asia: 594/03.03.01/2023
Munkkiniemen seurakuntatalon enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja hankkeesta päättäminen sekä oikeuttaa YKN valitsemaan peruskorjauksen urakoitsijan ja käynnistämään Munkkiniemen seurakuntatalon peruskorjaustyöt.

Yhteinen kirkkovaltuusto 25.01.2024 § 8 Asia: 594/03.03.01/2023
Munkkiniemen seurakuntatalon enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja hankkeesta päättäminen sekä oikeuttaa YKN valitsemaan peruskorjauksen urakoitsijan ja käynnistämään Munkkiniemen seurakuntatalon peruskorjaustyöt.

Yhteinen kirkkoneuvosto 02.05.2024 § 154 Asia: 594/03.03.01/2023
Munkkiniemen seurakuntatalon (kirkon) peruskorjauksen kokonaissuunnittelun hankinnan toteuttajan valinta ja suunnittelutöiden käynnistäminen.

Kiinteistöjohtajan hankintapäätös 29.05.2024 § 62 Asia: 594/03.03.01/2023
Munkkiniemen seurakuntatalon peruskorjaukseen liittyvän LVIA-asiantuntijan hankinta.

Kiinteistöjohtajan hankintapäätös 29.05.2024 § 64 Asia: 594/03.03.01/2023

Munkki-niemen seurakuntatalon (kirkon) peruskorjauksen rakennuttamisen ja valvontojen hankinta.

Yleiskuvaus hankkeesta

Munkkiniemen seurakuntatalo (kirkko) on tullut elinkaarensa peruskorjausta edellyttävään vaiheeseen. Rakennus on vuonna 2024 saavuttanut 70-vuoden iän ja on teknisen peruskorjauksen tarpeessa monilta rakennusosiltaan, hallinto-, kerho- ja aputiloiltaan sekä talo- ja av-tekniikoiltaan. Kiinteistö on myös osin epäkäytännöllinen tulevaan seurakunnan pääkirkon käyttöön puuttuvine hisseineen sekä esteettömyys- ja valaistusratkaisuineen. Rakennuksessa on sen valmistumisen jälkeen tehty vuonna 1998 osittainen peruskorjaus ja 2013 pieniä tilamuutoksia, mutta tehdyistä toimenpiteistä huolimatta, rakennuksen tekniikka ja useat rakennusosat ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän. Vuonna 2022 valmistuivat vesikattojen korjaustyöt, jotka on huomioitu tulevassa peruskorjauksessa. Rakennuksessa on vuosien saatossa tehty ylläpitokorjauksia.

Kohteen kunnosta on tehty vuosien aikana selvityksiä ja tutkimuksia. Laajimmat selvitykset painottuvat vuoden 2023 kesään, jolloin tehtiin rakennusosien ja julkisivujen kuntotutkimukset, taloteknisten LVV- järjestelmien kuntotutkimukset sekä haitta-aineselvitykset.

Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Munkkiniemen seurakuntatalon (kirkon) peruskorjaus.

Munkkiniemessä sijaitseva Munkkiniemen seurakuntatalo, toimisto- ja asuintilat ja erillinen kellotorni piha-alueineen ovat vuonna 1954 arkkitehti Pauli Salomaan laatimien suunnitelmien mukaan valmistunut kokonaisuus. Munkinpolun puolella sijaitsee kirkkosali ja Tiilipolun puolella asuinrakennussiipi, jossa on myös seurakunnan toiminnallisia tiloja. Asunnot sijaitsevat siipirakennuksen toisessa kerroksessa ja asuntoja on kolme.

Seurakuntataloa ei ole suojeltu kirkkolain nojalla eikä myöskään asemakaavalla. Seurakuntatalon ympäristössä on edelleen voimassa vanha rakennusaikainen asemakaava vuodelta 1951.

Urakkamuotona on kiinteähintainen kokonaisurakka, jossa kokonaisurakan urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Pääurakoitsija vastaa työmaan johtovelvollisuuksista, työmaapalveluista ja työturvallisuudesta. Pääurakoitsija hankkii myös maalämpö-, putki-, ilmanvaihto-, rakennusautomaatio- ja sähkötöiden sekä hissitöiden urakat tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Hankintamenettely

Kyseessä on kertaluonteinen erillishankinta. EU-kynnysarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin avoimena menettelynä sähköisesti Cludia-järjestelmällä. Tarjouspyyntö julkaistiin 25.2.2025.

24.3.2025 hankintayksikkö täsmensi tarjouspyyntöä lisäkirjeellä nro 1.

Määräaikaan 18.3.2025 mennessä Tarjouspalvelu.fi –sivuston kautta esitettiin kaksi kysymyskokonaisuutta, joihin vastattiin samaisella sivustolla.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 1.4.2025 mennessä tarjouksia tuli kaksi kappaletta, tarjoajina Pylon Rakennus Oy 0738421-1 ja AW-Rakennus Oy 1721670-5.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Julkisissa hankinnoissa lähtökohtana on, että tarjoaja vastaa tarjouksensa sisällöstä ja hankintayksiköllä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa siihen, että tarjoajan tarjouksessa ilmoittamat tiedot pitävät paikkansa. Tarjoajan ilmoittamien tietojen paikkansapitävyys tulee tarkastaa tarjouskilpailun voittajan osalta ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista, minkä hankintayksikkö on tehnyt ennen

hankintapäätöksen tekoa siltä tarjoajalta, joka näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella tulevan valituksi.

Molemmat tarjoajat täyttävät tarjouspyynnössä määritellyt soveltuvuusvaatimukset.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi

Tarjoajien soveltuvuuden arvioinnin lisäksi myös tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arvioinnissa hankintayksikkö on luottanut tarjoajien tarjouksessa ilmoittamien tietojen paikkansapitävyyteen ja tarkastanut tietojen paikkansapitävyyden siltä tarjoajalta, joka näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella tulevan valituksi.

Molempien tarjoajien tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailu

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

Tarjousten vaihteluväli oli 3.578.000,00 euroa – 4.296.147,00 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 Pylon Rakennus Oy. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

Aikataulu

Varsinaiset rakennustyöt kohteessa on aikataulutettu alustavasti alkamaan kesäkuussa 2025. Hankkeen rakentamiseen varattu aika on 14 kk.

Hankkeen riskit

Hankkeen riskejä on kartoitettu ja huomioitu tekemällä ennakkoon useita selvityksiä ja tutkimuksia rakennuksen rakennusosien ja taloteknisten järjestelmien kunnosta sekä haitta-aineiden esiintymisestä. Tästä huolimatta korjaus- ja purkutöiden yhteydessä voi aina paljastua yllätyksiä, joihin yritetään varautua lisä- ja muutostyövarauksella budjetissa. Kriittisimmät kohdat ovat alapohjan betonirakenteiden korjausten laajuus, paljastuvat ennakoimattomat haitta-aineet, salaojitus, piha-alueen piharakenteiden korjaukset ja uudet sähköistykset alueilla sekä seinä-, välipohja- ja lattiarakenteiden avaukset ympäri rakennusta.

Ympäristövaikutusten arviointi

Hankkeen ympäristövaikutukset on otettu huomioon suunnitteleamalla hankkeeseen maalämpö ja haettaessa rakennuslupaa rakennusvalvonnasta.

Lapsivaikutusten arviointi

Munkkiniemen seurakuntaneuvosto on tehnyt 8.11.2023 kokouksessaan lapsivaikutusten arviointia seuraavasti:

Munkkiniemen kirkon korjauksen ajan kirkko on suljettu ja siellä järjestetyt lapsille ja nuorille suunnatut tilaisuudet täytyy siirtää Munkkivuoren kirkkoon tai muihin tiloihin. Seurakunnan toiminnan jatkuminen Munkkivuoren kirkolla tarjoaa mahdollisuuden tarkastella iltapäivätoiminnan jatkamista suunniteltua pitempään.

Peruskorjaus tulee parantamaan merkittävästi päiväkerho- ja partiolaisten tiloja Munkkiniemen tulevassa kirkossa. Esteettömyyden huomioiminen parantaa myös liikuntaesteisten liikkumista tiloissa. Uudet nuoriso- ja partiolaisten tilat keskitetään kaikki pohjakerroksessa oleviin tiloihin (käyttötarkoituksenmuutos).

Esteettömyys

Esteettömyyttä tullaan parantamaan mm. sisäyhteyksien selkeyttämisellä, induktiosilmukoinnin parantamisella, uudella hissillä, pihan luiskalla ja uudella led-valaistuksella.

Lisätiedot

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

Jakelu

Tarjouksen jättäneet
HSRKY Hankepäälikkö / Sari Sahlberg
HSRKY Kiinteistökehityspäälikkö / Kaarina Rötsä