

8.5.2026

Turun Ortodoksinen seurakunta
Turun Pyhän Aleksandran kirkon perustusten korjaus

HANKINNAN KUVAUS

1 HANKINNAN KOHTEN KUVAUS

Hankinta koskee suihkupaalutusurakoitsijan hankintaa perustusten korjaushankkeeseen. Pääurakoitsijana hankkeessa toimii suihkupaalutusurakoitsija. Suihkupaalutusurakoitsija toimii kohteessa projektinjohtourakoitsijana ja päätoteuttajana.

Johtuen hankinnan luonteesta, erityisistä riskeistä ja vaativuudesta hankintamenettelynä käytetään neuvottelumenettelyä.

Neuvottelumenettelyllä rakennuttaja järjestää vuoropuhelun urakoitsijaehdokkaiden, suunnittelijoiden ja tilaajan edustajien kesken. Vuoropuhelun tavoitteena on löytää kohteeseen soveltuvin urakoitsija sekä kalustoltaan että osaamiseltaan. Urakoitsijan kokemus poikkeuksellisen vaativasta historiallisen rakennuksen perustustenvahvistustyöstä suihkupaalutus menetelmällä kuormansiirtorakenteiden on oleellista, jotta suunnitelmia voidaan edelleen kehittää. Tilaajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijaehdokkaiden kanssa kehitetään suunnitelmia neuvotteluvaiheessa, jotta löydetään parhaiten kohteeseen soveltuva suunnittelu- ja toteutusratkaisu.

Kirkon perustusten korjaustyöt on tarkoitus käynnistää alustavan aikataulun mukaan keväällä 2027. Tavoitteena on, että kohde valmistuu toukokuussa 2028. Hankinnan tavoitteena on saada projektinjohtourakoitsija valittua syksyllä 2026 siten että hankkeen kehitysvaihe voidaan aloittaa.

Turun Pyhän Aleksandran kirkon sijaitsee osoitteessa Yliopistonkatu 19, 20100 Turku. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja lailla suojeltu rakennus, jonka perustuksissa on havaittu merkittäviä teknisiä riskejä ja vaurioita. Korjaustöiden aikana kirkossa ei ole toimintaa. Kirkon tontin ja ympäristön käyttö sekä käyttävyteen liittyvät rajoitteet käsitellään neuvotteluvaiheessa.

Projektinjohtourakan sopimusmallina on tavoitehintainen projektinjohtourakka. Suihkupaalutusurakoitsija hankkii projektinjohtourakan mallin mukaisesti muut hankkeessa tarvittavat urakoitsijat. Alustavat tarjouspyyntöasiakirjat toimitetaan neuvotteluvaiheen yhteydessä.

2 HINTAMENETTELYN VAIHEET

Hankintailmoituksen liitemateriaalina on ote asiakirjasta ”Perustusten vahvistusselvitys 12.11.2025”. Asiakirjassa on kuvattu hankkeen alustavaa laajuutta ja tässä vaiheessa valittua korjaustapaa. Hankkeesta on laadittu alustavat korjaussuunnitelmat. Alustava tarjouspyyntömateriaali sisältäen mm. sopimusmallin, kaupalliset ehdot ja asiakirjat sekä korjaussuunnitelmat, toimitetaan hankintakilpailun osallistumisvaiheen jälkeen valituille ehdokkaille. Perustusten valittuun korjaustapaan, sen toteutavuuteen liittyvät ja vaikuttavat tekniset yksityiskohdat sekä mahdolliset muutos- ja kehitysehdotukset käsitellään neuvotteluvaiheessa.

Turun ortodoksinen seurakunta varaa oikeuden tarkentaa tai muuttaa neuvottelumenettelyn vaiheita tai kulkua hankintamenettelyn aikana ilmoittaen siitä etukäteen tarjoajille.

8.5.2026

Osallistumishakemuksen tai tarjouksen tekemisestä, neuvotteluista tai muuta menettelyyn osallistumisesta ei makseta korvausta. Asiakirjat ovat saatavissa suomen kielellä. Ehdokkaan tai tarjoajan halutessa asiakirjat muulla kielellä, kääntäminen ja siitä aiheutuvat kustannukset ovat tarjoajan itsensä vastattavia.

Tarjousten vertailu

Tarjousvertailu tehdään käyttäen taulukossa esitettyjä vertailuperusteita:

Vertailuperuste	Painoarvo %
1. Arvioidaan tarjoajan kykyä antaa kehitysehdotuksia tilaajaan suunnittelijoiden laatimiin alustaviin suunnitelmiin	20 %
2. Arvioidaan tarjoajan kykyä laatia alustavaa tehtäväsuunnitelmaa	15 %
3. Arvioidaan tarjoajan kaluston soveltuvuutta projektin eri osakoh-teisiin (poraus välitilassa, lattian päällä ja ulkona)	15 %
4. Hintatarjous Tavoitehintaa, missä vertailuhinta on 3 x kiinteät palkkiot + muuttuvien kustannusten tavoitehintaa	50 %

Vertailuperusteiden pisteytyksen tarkempi kuvaus esitetään neuvotteluvaiheen alussa toimitettavassa alustavassa tarjouspyynnössä.

Neuvottelujen jälkeen tilaaja tarkentaa tarpeen mukaan tarjouspyyntöasiakirjoja. Tarkennettujen tarjouspyyntöasiakirjojen perustella ehdokas antaa hintatarjouksena kiinteän palkkion ja muuttuvien kustannusten tavoitehinnan.

Hankintaprosessin kulku ja hankinnan alustava aikataulu

12.5.2026 hankintailmoituksen julkaisu

- 21.5.2026 klo 13.00 mennessä toimitettava hankintaan liittyvät kysymykset sähköpostilla ari.nokelainen@indepro.fi ja matti.kruus@indepro.fi.
- tarvittaessa kysymyksiin rakennuttaja vastaa BEM-projektipankin kautta toimitettavalla lisäkirjeellä

2.6.2026 klo 13.00 osallistumishakemuksen toimittaminen

- Osallistumishakemuksena toimitaan BEM-projektipankkiin
 - osallistumishakemus ja tarvittavat liitteet

8.5.2026

8.6.2026 ehdokkaiden valinta ja neuvottelukutsu

- Valitaan pisteytyksenperusteella 3 ehdokasta, jotka täyttävät soveltuvuutta koskevat vähimmäisvaatimukset
- valituille ehdokkaille toimitetaan neuvottelukutsu sekä alustava tarjouslaskentamateriaali (alustavasti viikolla 24-25/2026)

Kysymysten toimittaminen vko 32/2026

- Kysymysten toimittaminen, ajankohta tarkennetaan alustavan neuvottelukutsun yhteydessä
- Työpaja- ja neuvotteluvaihetta varten tarjoaja toimittaa alustavaan tarjouslaskentamateriaaliin perustuvat kysymykset ja kommentit; mm. asioita ja aiheita, joita ehdokas esittää ja joihin tarvitaan tilaajan tai suunnittelijan kannanottoja

Neuvottelut ja työpajat vko 33-34/2026

- Tilaaaja järjestää vko 33-34/2026 työpajat ja sopimusneuvottelut. Jokaiselle tarjoajalle varataan 1 päivä ja tarjoajakohtainen aikataulu ilmoitetaan neuvottelukutsussa.
- Työpajassa käydään läpi tarjoajan kysymykset sekä toteutukseen liittyvät kehitys ja muutosehdotukset

Tilaaaja toimittaa lopullisen tarjouspyynnön vko 35

- Tarjouspyyntöasiakirjojen täydentäminen neuvottelujen pohjalta
- Tarjouspyynnön toimittaminen BEM:n kautta
- Tilaaaja tekee laatutarjousten arvioinnin ja pisteytyksen

Hintatarjous vko 38

- Hintatarjous toimitetaan BEM-projektipankkiin, ajankohta tarkennetaan tarjouspyynnössä
 - Hintatarjous, lomake; tavoitehintaa, kiinteät osuudet

Tarjousten vertailu sekä esitys seurakuntaneuvostolle

Arviolta vko 40 – 41/2026 hankintapäätös kehitysvaiheen aloittamiseksi

- Seurakuntaneuvoston päätös
- Odotusajan jälkeen kehitysvaiheen aloitus

8.5.2026

Kehitysvaihe arviolta vko 43 – 48/2026

- Kehitysvaiheen aikana pääurakoitsijan tulee nimetä keskeiset toimihenkilöt, joilla on kokemusta kulttuurihistoriallisesti vaativista korjauskohteista, jotka rakennusvalvonta hyväksyy

Kehitysvaiheen tulosten käsittely vko 48 – 49/2026**Joulukuu 2026 seurakuntaneuvoston ja seurakuntavaltuuston käsittelyt**

- Tehdään päätös rakentamisen aloittamisesta, mikä tarvittaessa alistetaan kirkollishallitukselle.

Helmikuu 2027 rakentamisen aloitusajankohdan tarkentaminen

- Seurakuntavaltuuston ja kirkollishallituksen päätöksen ja odotusajan jälkeen voidaan aloittaa rakentamisen valmistelut

Rakentaminen 04-05/2027 alkaen

Liitteet:

- Liite 2.1 Ote asiakirjasta, Perustusten vahvistusselvitys 12.11.2025