

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Hyrylän sote-keskus
Tarveselvitys – Hankkeen toteutusmuotojen vertailu

HANKKEEN TOTEUTUSMUOTOJEN VERTAILU

1. Perinteinen toteutus

Kokonaisurakka

- Tilaaja tekee urakkasopimuksen rakennustöistä yhden urakoitsijan kanssa (pääurakoitsija)
- Urakoitsija vastaa rakennustyöstä kokonaisuudessaan
- Aliurakoitsijasopimukset pääurakoitsijan alle
- Tilaajalla suunnittelusopimukset ja vastuu suunnitelma-asiakirjojen tiedoista

Jaettu urakka

- Urakka pilkottu osakokonaisuuksiin
- Yleisesti pääurakkasopimus (rakennustekniset työt) ja sivu-urakkasopimus (sähkö, LVI, rakennusautomaatio yms.) alistamissopimuksella pääurakkaan
- Jokainen urakoitsija vastaa työsuorituksestaan suoraan tilaajalle
- Tilaajalla suunnittelusopimukset

Perinteisen toteutuksen hyödyt ja haitat

Hyödyt

- Kilpailutusasiakirjojen laatiminen ja kilpailutuksen läpivienti kestää hankinnan menettelyvaihtoehdoista riippuen 2-6kk
- Urakoitsija vastaa toteutukseen liittyvistä riskeistä

Haitat

- Edellyttää paljon tilaajan omia resursseja ja osaamista
- Vaatii tilaajaa määrittämään tavoitteen ja toteutuksen lähtötiedot aikaisessa vaiheessa – muutosten hallinta
- Tilaaja ylläpitää kohdetta itse tai hankkii sen erillisellä kilpailutuksella
- Kohteen tekninen jäännösarvo tilaajalla
- Vastuu suunnittelusta ja suunnitteluvirheistä tilaajalla
- Urakoitsijat näkevät liikaa riskejä suhteessa mahdollisuuksiin, koettiin markkinakartoituksessa vähiten kiinnostavana

2. KVR (kokonaisvastuurakentaminen)

- Suunnittelu ja toteutus urakoitsijalla (hankkeen päätoteuttaja)
- Tilaajan sopimussuhde urakoitsijaan
- Urakoitsijalla vastuu toteutuksen lisäksi toiminnallisuudesta
- Tilaajalle
- Erityishuomio urakkatarjouspyyntöasiakirjojen sisällössä sekä toteuttajien valinnassa
- Tarjousvertailujen teko haastavaa
- Perinteistä urakkaa lyhyempi hankkeen läpimenoaika

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Hyrylän sote-keskus
Tarveselvitys – Hankkeen toteutusmuotojen vertailu

KVR- toteutuksen hyödyt ja haitat

Hyödyt

- Urakoitsija vastaa kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta
- Voidaan toteuttaa kilpailullisella neuvottelumenetelmällä
- KVR-urakassa hankesuunnitelmat riittävät kilpailutukseen
- Urakoitsija kantaa suunnitelmiin ja toteutukseen liittyvät riskit

Haitat

- Rajallinen vaikutusvalta
- Vahva resurssointi suunnittelun ja lopputuotteen toteutus ja laatuvaatimusten määrityksessä
- Kohteen ylläpito ei sisälly kilpailutukseen
- Kohteen tekninen jäännösarvoriski tilaajalla

3. Yhteistoiminnallinen malli

- Tilaaja kilpailuttaa rakennusurakoitsijan
- Tilaaja, suunnitteluryhmä ja projektinjohtourakoitsija suunnittelevat hankkeen yhteistyössä kehitysvaiheessa, jolloin tilaaja saa urakoitsijan hinta- ja toteutustapaosaamisen käyttöönsä suunnittelun ohjaukseen
- Tilaaja vastaa suunnittelusta, suunnittelusopimukset pysyvät tilaajalla tai suunnittelusopimukset voidaan sopia myös urakoitsijalle
- Mahdollistaa tehtävien limityksen niin, että suunnittelu ja rakentaminen etenevät samanaikaisesti

Yhteistoiminnallisen mallin hyödyt ja haitat

Hyödyt

- Suuri vaikutusvalta
- Vahva osallistuminen suunnitteluun ja toteutukseen
- Kohtuullinen resurssointi
- Urakoitsijan osaamisen hyödyntäminen
- Riskien jakautuminen sovittavissa
- Vastuu suunnittelusta ja suunnitteluvirheistä palveluntuottajalla

Haitat

- Vastuu ylläpidosta tilaajalla

4. Allianssi

- Allianssimallissa hankkeen eri osapuolet solmivat yhteisen sopimuksen
- Johtoryhmässä on edustus allianssin kaikista osapuolista
- Projektiryhmä johtaa prosessia ja tämän johdossa on projektipäällikkö, joka raportoi johtoryhmälle
- Allianssihankkeen osapuolet ovat yhteisesti vastuussa hankkeesta jälkivastuvaiheen loppuun asti
- Suunnitelmat, budjetti ja aikataulu tehdään projektin osapuolten kanssa yhteistyössä

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Hyrylän sote-keskus
Tarveselvitys – Hankkeen toteutusmuotojen vertailu

Allianssimallin hyödyt ja haitat

Hyödyt

- Suuri vaikutusvalta (paino yhteistyössä)
- Mahdollistaa lopullisen toteuttajan varhaisen integraation
- Riskit jakaantuvat osapuolien kesken
- Vastuu ylläpidosta sovittavissa
- Kohteen omistus tilaajalla
- Muutostyöt tilaajan päätettävissä
-

Haitat

- Raskain resurssointi
- Vastuu suunnittelusta ja suunnitteluvirheistä osapuolilla yhdessä
- Rajaa kumppaneita (pitkä takuu-aika)

5. Kiinteistösijoittajavetoinen toteutus (vuokramalli)

- Valittu vuokranantaja valmisteleo hanketta varten suunnitelmat ja tarvittavat selvitykset vuokralaisen kanssa
- Rakennusurakka kilpailutetaan julkisena hankintana vuokralaisen ja vuokranantajan yhteistyönä. Urakkasopimus tehdään vuokranantajan omistaman kiinteistöosakeyhtiön nimiin
- Kiinteistösijoittaja rakennuttaa kiinteistön

Kiinteistösijoittajavetoisen toteutuksen hyödyt ja haitat

Hyödyt

- Sijoittaja vastaa hankkeen toteuttamisesta joko tilaajan laatimien suunnitelmien pohjalta tai omilla suunnitelmillaan
- Tilaajan näkökulmasta kevyt, yksinkertainen sopimusrakenne
- Voidaan toteuttaa kilpailullisella neuvottelumenettelyllä
- Tilaajan ei tarvitse ottaa kantaa sellaisiin teknisiin ratkaisuihin, jotka eivät vaikuta käytettävyyteen ja toiminnallisuuteen
- Kohteen tekninen jäännösarvoriski sijoittajalla
- Vastuu suunnittelusta ja suunnitteluvirheistä sijoittajalla

Haitat

- Rajallinen vaikutusvalta
- Vahva resurssointi tavoitteiden määrittelyssä
- Tyypillisesti tilaajan omaan omistukseen tehtävää toteutusta kalliimpaa

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Hyrylän sote-keskus
Tarveselvitys – Hankkeen toteutusmuotojen vertailu

6. Elinkaarimalli

- Elinkaarimalli on hankintamalli, jossa yksityinen yritys vastaa julkisen hankkeen toteutuksesta kokonaisuutena ja tyypillisesti huomattavasti tavanomaisia sopimuksia pidemmän ajan.
- Palveluntuottaja sitoutuu pitkän aikavälin vastuuseen ja kantaa rakennuksesta perinteistä takuuaikaa pidemmän ja laajemman vastuun. Elinkaaren sopimuskausi on yleensä 20 vuotta kohteen valmistumisesta
- Hankintamenettelynä kilpailullinen neuvottelumenettely, jossa suunnitteluratkaisuja kehitetään jo tarjousvaiheessa tilaajan käyttäjien ja tarjoajan kesken.
- Elinkaarihanke koostuu urakkasopimuksesta (suunnittelu ja rakentaminen) ja Palvelusopimuksesta sekä em. sopimukset yhdistävästä Puitesopimuksesta. Nämä sopimukset yhdessä määrittelevät palveluntuottajan elinkaarivastuun.

Elinkaarimallin hyödyt ja haitat

Hyödyt

- Urakoitsija vastaa suunnittelun ja rakentamisen lisäksi kohteen ylläpidosta tyypillisesti 20 vuoden ajan ja kilpailutus toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenetelmällä
- Mahdollistaa lopullisen toteuttajan varhaisen integraation
- Elinkaarimallissa suurin osa teknisistä riskeistä saadaan siirrettyä palveluntarjoajalle

Haitat

- Tarjousvaihe on raskas tilaajalle sekä tarjoajille
- Elinkaarihankkeen kilpailullinen neuvottelumenettely kestää noin 6–8 kk
- Urakoitsijoilla ei paljon kokemusta sote-keskusten elinkaarimallista
- Palveluntuottajan löytäminen vaatii urakoitsijalta kumppaneita

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue
Hyrylän sote-keskus
Tarveselvitys – Hankkeen toteutusmuotojen vertailu

Toteutus	Perinteinen toteutus	Yhteistoiminnallinen malli	Allianssi	Kiinteistösiirtajavetoinen toteutus	KVR	Elinkaarimalli
Keusoten vaikutusvalta lopputulokseen	Suuri vaikutusvalta (suunnittelu omissa käsissä)	Suuri vaikutusvalta (vahva osallistuminen suunnitteluun ja toteutukseen)	Suuri vaikutusvalta (paino yhteistyössä)	Rajallinen vaikutusvalta	Rajallinen vaikutusvalta	Suuri vaikutusvalta (paino kehitysvaiheella)
Rakentamisen aikaiset muutokset	Muutokset erillinen lisäkustannus	Muutokset osa kokonaisuutta	Muutokset osa kokonaisuutta	Rajalliset muuntomahollisuudet rakentamisen aikana	Rajalliset muuntomahollisuudet rakentamisen aikana	Muutokset osa kokonaisuutta
Käytön aikaiset muutokset	Voidaan suunnitella muuntojoustavaksi	Voidaan suunnitella muuntojoustavaksi	Voidaan suunnitella muuntojoustavaksi	Voidaan suunnitella muuntojoustavaksi	Voidaan suunnitella muuntojoustavaksi	Voidaan suunnitella muuntojoustavaksi
Tilaajan organisaation resurssointi	Vahva resurssointi suunnittelussa, toteutusvaiheessa, ei mahdollista Keusoten resursseilla	Kohtuullinen resurssointi koko hankkeen ajan	Raskain resurssoinnin tarve koko projektin ajan	Vahva resurssointi tavoitteiden asetannassa ja kilpailutuksessa, kevyt loppuhankkeen ajan	Vahva resurssointi suunnittelun ja lopputuotteen toteutus- ja laatuvaatimusten määrittämisessä	Vahva resurssointi kilpailutuksessa (neuvottelumenettely), kohtuullinen resurssointi loppuhankkeen ajan
Palveluntuottajan osaamisen hyödyntäminen	Ei lainkaan	Vahvasti mukana	Vahvasti mukana	Kohtuullisesti mukana	Vahvasti mukana	Vahvasti mukana
Riskien jakaminen	Keusote	Sovittavissa tilaaja + toteuttaja	Osapuolet yhdessä	Pääosin kiinteistösiirtaja	Palveluntuottaja	Sovittavissa tilaaja + toteuttaja
Vastuu suunnittelusta ja suunnitteluvirheistä	Keusote	Palveluntuottaja	Osapuolet yhdessä	Kiinteistösiirtaja	Palveluntuottaja	Palveluntuottaja
Vastuu ylläpidosta	Keusote	Keusote	Sovittavissa	Kiinteistösiirtaja / sovittavissa	Tilaaja	Palveluntuottaja
Palveluntuottajien kiinnostus malliin	Koetaan vähiten kiinnostavana	Koetaan kiinnostavimpana	Koetaan kiinnostavana	Koetaan kiinnostavana, mutta investoreiden löytäminen koetaan haastavaksi	Koettiin osittain kiinnostavana	Koetaan kiinnostavana, mutta rajaa toimijoita pois

Kuva 1 Toteutusmuotojen vertailutaulukko