

Lahden monitoimitalot

Lahden kaupungin tavoitteet hankintaklinikalle

Hankintaklinikan tulosseminaari 20.8.2013

Rakennuttajapäällikkö Leena Pirttilä, Lahden Tilakeskus

Lähtökohta



Lähtökohta

- **Kaksi 1970-luvun alussa valmistunutta koulurakennusta**
- **Molemmat jatkossa edelleen tarpeen**
- **Molemmat lähiökouluja, joiden yhteydessä toimii jo nyt päiväkotia ja kirjasto – siis oman aikansa monitoimitaloja**
- **Molemmat rakennukset olleet peruskorjausjonossa pitkään ja kunnossapito laiminlyöty säästösyistä**
- **Toiminta siirretty pääosin muihin tiloihin sisäilmaongelmien vuoksi**
- **Rakennukset teknisiltä ominaisuuksiltaan aikansa tuotteita, esim**
 - **tilajako jäykkä, muunneltavuus heikko**
 - **kerrokorkeus pieni**
 - **energiätehokkuus huono**
 - **talotekniikka elinkaarensa päässä**
- **Päätetty purkaa vanhat rakennukset ja rakentaa tilalle uudet monitoimitalot, hankesuunnitelmat hyväksytyt**

Tavoitteet

- hankkeille
- urakkamuodolle
- hankintamenettelylle
- hankintaklinikkatyöskentelylle

Samanaikaisesti vireillä muita kehityshankkeita

Kaupungin strategia =>

Yleiskaavatyö

Palvelukonsepti

=>

GreenCity
www.greencity.fi

Hankesuunnitelmat => Suunnitteluohjeet

Kaupunginstrategiaan perustuvat tavoitteet hankkeille

Aalborgin sitoumus	Strategiset tavoitteet 2025	Toteutus hankkeissa
Johtaminen kohti kestävä kehitystä	<ul style="list-style-type: none"> Vahvistaa kestävä kaupunkirakenteen kehittämistä. Parantaa kaupunkilaisten vaikutusmahdollisuuksia ja vahvistaa yhteisöjä. 	<ul style="list-style-type: none"> Muuntojoustavuus ja elinkaarinäkökulmat Asukasosallistumisen tukeminen uusilla menetelmillä
Yhteiset luonnonvarat	<ul style="list-style-type: none"> Puolittaa CO₂ päästöt vuoden 1990 tasosta. Lisätä ekologista ja matalaenergiarakentamista Leikata kaupungin julkisten rakennusten energiankulutusta 15 % vuoteen 2016 mennessä. 	Matalaenergiatalo
Paikallinen toiminta terveyden puolesta	<ul style="list-style-type: none"> Kehittää henkilöstön osaamista, työhyvinvointia ja työssä jaksamista. 	Hyvä sisäilman laatu

Tarjousten arviointiperusteet

Vertailuperusteet	Toteutus hankkeissa	Painoarvo arvioinnissa
Suunnitteluratkaisun kustannukset/tarjoushinta	Tarjoushinta (investointi)	30 %
	Energiakustannukset (lämpö, sähkö), 30 vuotta	15 %
Toiminnallisen suunnitteluratkaisun laatu	Muuntojoustavuus Käyttöjoustavuus Yleinen toiminnallisuus	30 %
Teknisten ratkaisujen laatu	Ulkovaipan ja alapohjan rakenneratkaisut	10%
Suunnitteluratkaisun kaupunkikuvallinen laatu	Kaupunkikuvallinen yleisilme Arkkitehtoninen kokonaisuus	15 %

Tavoitteet urakkamuodolle: sr-urakka

- 1) **Nopeampi kokonaisaikataulu verrattuna jaetun urakan vaihtoehtoon**
 - suunnittelun ja toteutuksen limitys
 - ei kahta eri kilpailutusta
- 2) **Urakoitsijoiden osaamisen hyödyntäminen**
- 3) **Selkeät vastuut: sama taho vastuussa suunnittelusta ja rakentamisesta**

Tavoitteet hankintamenettelylle: kilpailullinen neuvottelumenettely

Perusteluja menettelytavan valinnalle:

- Halutaan innovaatioita mahdollistamaan uuden palvelukonseptin toteutus (monitoimitalo)
- Halutaan innovaatioita energiatehokkaaseen rakentamiseen
- Toteutustekniikka ei ole etukäteen tiedossa

Voidaan neuvotella

- Ratkaisusta
- Ratkaisujen tuottamistavoista
- Sopimusehdoista

Lähtökohtana Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

Tavoitteet hankintaklinikkatyöskentelylle

- 1) Uuden ppp-mallia kevyemmän hankintatavan kehittäminen julkisen sektorin hankintoihin
- 2) Urakoitsijoiden osaamisen hyödyntäminen jo hankintavaiheessa
- 3) Tasapainon löytäminen hankkeiden eri tavoitteiden välille
- 4) Uuden oppiminen ja oman toiminnan kehittäminen:
 - tietomallinnus, energiasimuloinnit
 - päivitettiin omat vanhat ohjeet ja tehtiin useita uusia
 - koko hankintaprosessi
- 5) Tutustuminen hyviin yhteistyökumppaneihin ja alan toimijoihin

Hankeaikataulu

Neuvotteluvaihe, hankintaklinikan 2 työpajaa

⇒ **Tarjouspyyntö, syksy 2012**

⇒ **Tarjoukset, kevät2013**

⇒ **Urakkasopimus kesä 2013**

⇒ **Suunnittelu kesä 2013- kesä 2014**

⇒ **Purkutyöt kesä 2013**

⇒ **Rakentaminen kevättalvi 2014 – kesä 2015**

⇒ **Valmiit tilat elokuussa 2015**