



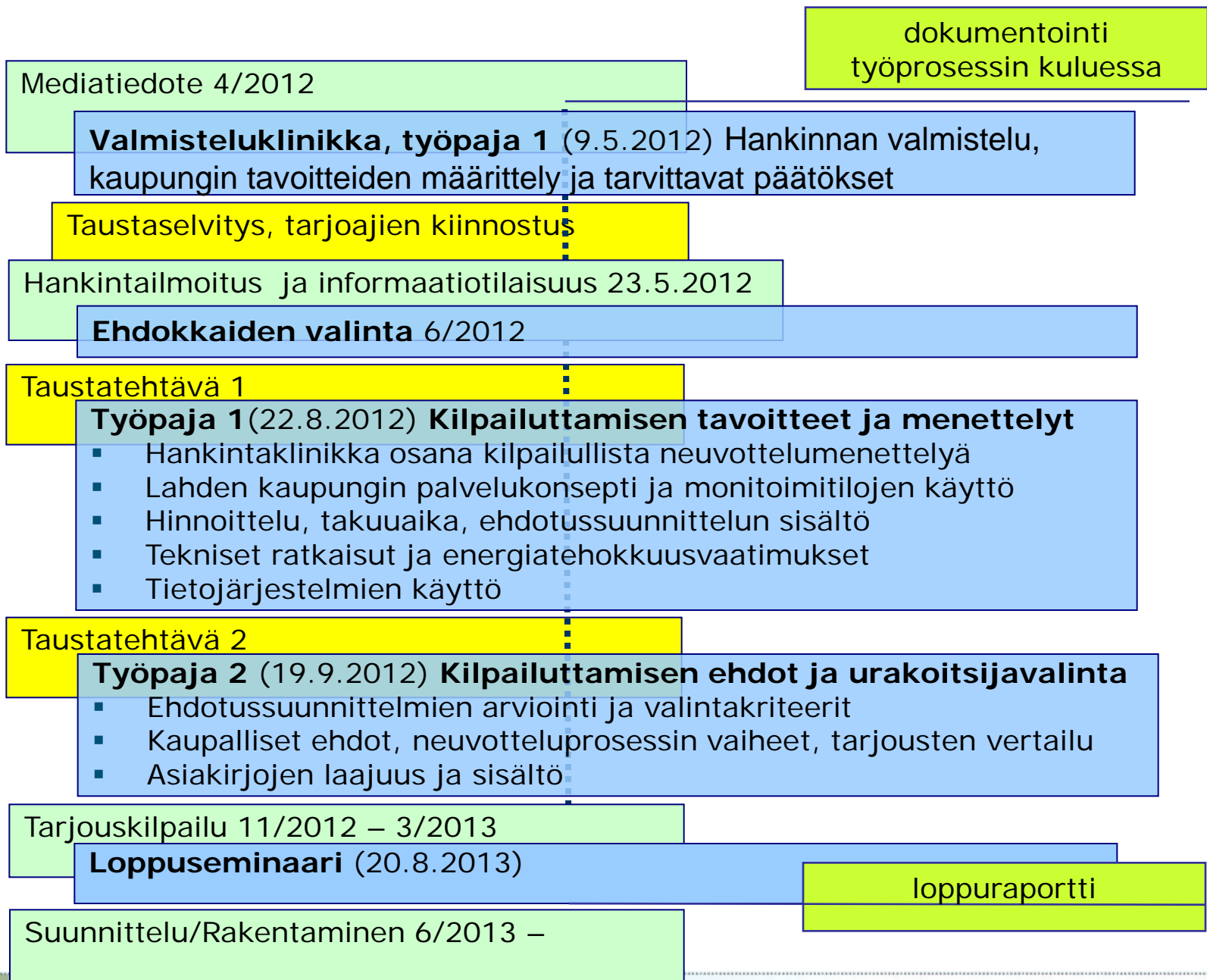
**RAKLI**

# Liipolan ja Jalkarannan monitoimitilat – hankintaklinikan tulokset

Tulosseminaari 20.08.2013

Ilpo Peltonen

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI





# Neuvottelumenettely

## Työpaja 1, Ennakkotehtävät

- Hankesuunnitelmaan ja projektiohjelmaan tutustuminen
- Tilaajan teknisiin ohjeisiin ja muuhun materiaaliin tutustuminen
- Ryhmätöiden vetäjät ja sihteerit valmistautuvat teemojen käsittelyyn, dokumentointiin ja tulosten esittelyyn, ryhmäjako osallistujille tiedoksi



# Neuvottelumenettely

## Työpaja 1

- Alustukset
  - Hankintaklinikka osana kilpailullista neuvottelumenettelyä
  - Lahden kaupungin palvelukonsepti ja monitoimitilojen käyttö
  - Hankkeiden läpivienti ja tavoitteet
  - Hankkeiden tiedonhallinta
- Kilpailuttamisen tavoitteet ja menettelyt
  - Hinnoittelu, takuuajan vastuut ja rajaukset
  - Ehdotussuunnittelun sisältö
- Tekniset ratkaisut ja energiatehokkuusvaatimukset
  - Tilaajan tekniset ohjeet
  - Kokonaisenergiankulutus, tavoitetasot
  - Energiaratkaisujen vaihtoehdot ja primäärienergiatarkastelu
  - Elinkaarikustannuksien vertailu ja vastuu/seurantamenettelyt
  - Takuuajan pituus, sisältö ja rajaukset
- Tilojen käyttö ja muuntojoustavuus
  - Ehdotussuunnitelmien vertailuperusteet, suunnitelmien sisältö
- Tietojärjestelmien käyttö hankkeissa
  - Projektipankki, huoltokirja, tietomallit, dokumentaatio

# Työpaja 1, tuloksia

- Kilpailuttamisen tavoitteet ja menettelyt
  - Hinnoittelu
    - Tavoitehinta+ kattohinta, kiinteä hinta + ylläpitokustannukset
  - Takuuajan vastuut ja rajaukset
    - 2 ensimmäistä vuotta toiminnallisia säätöjä ja rakenteiden kuivatusta, ei sanktioita
    - 5 vuotistakuun sisältö, huoltovastuu vai jatkettu YSEn mukainen
    - Huoltosopimus urakkaan tai tarkka vastuujako urakoitsijan/huoltoyhtiön vastuulla, ei vastuita korjausvelasta
  - Ehdotussuunnittelun sisältö
    - L1 + teknisten ratkaisujen järjestelmäkuvaus, laatutaso rakennustapaselostus
    - Mallintaminen tilaajan ohjeiden mukaan
- Tekniset ratkaisut ja energiatehokkuusvaatimukset
  - Tilaajan tekniset ohjeet
    - Sisältää tavoitteita ja ratkaisuja, kumpi ohjaa?
  - Kokonaisenergiankulutus, tavoitetasot
    - E-luku 120 kWh/m<sup>2</sup> (RIL259-2012) realistinen
  - Energiaratkaisujen vaihtoehdot, vertailu
    - Työkaluna simulointiohjelma IDA ICE
    - Tilaaja tarkastaa urakoitsijoiden simuloinnit
  - Elinkaarikustannuksien vertailu
    - Energiakustannukset 30 v tilaajan asettamilla laskentaoletuksilla
    - Käyttöasteen ja -aikojen tiedot tilaajalta
    - Mikäli kannusteita/sanktioita, tulee käyttöasteen raportointi ja riippuvuudet kuvata



# Työpaja 1, tuloksia

- Tilojen käyttö ja muuntojoustavuus
  - Ehdotussuunnitelmien vertailuperusteet, suunnitelmien sisältö
    - Lähtökohtana pääkäyttötarkoitus
    - Muuntojoustavuus, päiväkodit, tekniset ratkaisut, tilojen muunneltavuus, laajennettavuus
    - Turvallisuus, valvottavuus, tilojen päivä- ja iltakäyttö itsenäisinä osina
    - Toiminnallisuuden mahdollistettava uudet oppimisympäristöt
    - Kaupunkikuvallinen merkitys, liikenneratkaisut ja ekologisuus
    - Väistötilojen kustannukset merkittävät, mutta sopimukset määräaikaaisia
- Tietojärjestelmien käyttö hankkeissa
  - Projektipankin ohjeistus
    - Senaatin ohjetta soveltaen, tilaaja täsmentää
    - Toteutusvaiheessa työmaapäiväkirjat, tarkastusasiakirjat, loppudokumentaatio, huoltokirjatiedot
  - Sähköinen kilpailutus
    - Hankkeiden kilpailutus sähköisesti
    - Määriteltävä, mitä tarjousvaiheessa esitettävä lisäksi paperilla
  - Huoltokirja
    - Tilaajalta ohjeet ja huoltokirjakoordinaattori
    - Seuranta, valvonta, vastauksia kysymyksiin
  - Tietomallit
    - Yleiset tietomallivaatimukset
    - Tarjousvaiheen tietomallin laajuus määriteltävä, (tilamalli-moduulit, nimeäminen, vaippa, massoittelu, energiankäytön analyysi, kustannushallinta)
    - Työmaa-aikaisen mallin päivitys, luovutusaineiston sisältö



# Neuvottelumenettely

## Työpaja 2, Ennakkotehtävät

- Yhteenveto edellisen työpajan tuloksista
- Kustannusarvion jakautuminen SR-urakoitsijan ja tilaajan välillä
- Vastauksia ja täydennyksiä 1.työpajan perusteella
  - Kaupalliset ehdot
  - Tarjousten vertailu ja valintakriteerit
  - Takuu-aika, sisältö ja ehdot
  - Kannusteet ja sanktiot
  - Ehdotussuunnitelmien arviointi
  - Tilaajan ohjeiden sisältö ja laatuvaatimukset
- Riskikartoituskysely



## 2. Työpajan ohjelma

### Alustukset

- Edellisen työpajan yhteenveto
- Riskienhallinta ja yhteenveto riskikartoituksen tuloksista
- Tilaajan esitys toimintatavaksi
- Kaupunkikuvallinen arviointi

### Kaupalliset ehdot ja tekniikka

### Ehdotussuunnitelmien arviointi

### Tarjousmateriaali





# Työpaja 2, tuloksia

## Kaupalliset ehdot ja tekniikka

- Tarjousten hinnoittelu
  - Kiinteä hinta + lisä- ja muutostyövaraus, muutosten käsittelymenettely sovittava
  - Indeksitarkistusmahdollisuutta toivottiin ja se sisällytettiin tarjouspyyntöön
  - Kustannusraamin jako sr-urakka / Tilaajan kustannukset (ml. muutostyövaraus)
  - Hankkeista erilliset kilpailut, yhdistämisestä ei merkittävää synergiaetua
  - Aikataululla ei kilpailla, panostetaan laatuun ja realistiseen toteutusaikaan
- Tarjousmenettely, vertailu ja valintakriteerit
  - Hinnan (30%+15% energia 30v.) ja laadun (45%) painoarvot tasapainossa
  - Hyväksyttävistä tarjouksista tarjouspalkkio ja tilaajalle oikeus hyödyntää ratkaisuja
  - Tarjousten arviointiraatiin asiantuntijaksi ulkopuolinen arkkitehti
  - Arviointi osa-alueittain tilaajan tahtotilaan siten, hyviä pisteitä saadakseen tulee kaikkien osatekijöiden toimia ja vähimmäisvaatimusten täytyä
  - Muuntojoustavuudesta painoarvoa enemmän toiminnallisuuteen
  - Suunnitelmien välinäyttöä ei katsottu tarpeelliseksi
  - Käyttäjiin ei olla yhteydessä tarjousaikana
  - Mallinnus vain energia-arviointeja varten, ei visualisointeja
  - Toivottiin avointa avaustilaisuutta, jossa hintatiedot täydennetään laatuarvioinnista tehtyyn taulukkoon



# Työpaja 2, tuloksia

- Takuu aika, sisältö, ehdot ja hinnoittelu
  - Tarvitaanko rajoituksia takuunalaisiin tuotteisiin tai rakenteisiin? Rajauksia ei enää toivottu lopulliseen tarjouspyyntöön
- Kannusteet ja sanktiot, vakuudet
  - Kannuste/saktiomalliin 1. ja 2. vuosi vapaita, arviointi 3. ja 4. vuoden toteutumasta
  - Takuuajan vakuus 5 vuotta YSEn mukaan
- Riskienhallinta, aliurakoiden ketjuttaminen ja talousrikollisuuden torjunta
  - Tilaaja maksaa omista muutoksistaan
  - Aliurakointia saa ketjuttaa kolmanteen portaaseen asti, pidemmälle vai erityisestä syystä
- Urakka-asiakirjojen laajuus ja sisältö
  - Tarjousluonnos ennen tarjouskilpailua tarjoajille kommentoitavaksi
  - Tilaajalla käyttöoikeus tietomalleihin ja muuhun aineiston koko rakennuksen elinkaaren ajan
- Tilaajan ohjeiden sisältö ja laatuvaatimukset
  - Täsmennetään vielä saatujen kommenttien perusteella
- Energiankulutus, käyttöajat
  - E-luku ehdoton vaatimus vai tavoite, ulkovalaistus voidaan rajata pois laskennasta
  - Kesäajan käyttöaste vaikuttaa ilmastointitarpeeseen ja aurinkoenergiaratkaisujen kannattavuuteen



## Kehitettävää ?

Tiivis prosessi ja paljon asioita omaksuttavaksi?

- Oliko eteneminen ja jäsentely looginen?
- Olisiko työpajoja tarvittu useampia, nyt paljon asioita yhtä aikaa?
- Oliko teemojen käsittely eri asiantuntijaryhmissä hyvä työtapa?
- Tarvitaanko enemmän tai laajempia ennakkotehtäviä?
- Toteutuiko tilaajan ja toimittajien vuoropuhelu riittävästi?

Tilaajan tavoitteet ja ohjeet työpajavaiheessa?

- Oliko tilaajan ohjeistukset sopivaa tasoa?
- Oliko tilaajan tavoitteet riittävästi kuvattu?

Mitä vastaavissa hankintamenettelyissä tulisi tehdä toisin?

Toiveita klinikkamenettelyyn liittyen?