

Lahden monitoimitalot

Monitoimitalot kilpailullisella
neuvottelumenettelyllä

Hankintaklinikan tulosseminaari 20.8.2013

Rakennuttajapäällikkö Leena Pirttilä, Lahden Tilakeskus

Kokemuksia ?

- Toteutuivatko hankintaklinikkatyöskentelylle asetetut tavoitteet ?
- Mikä meni hyvin, mikä huonosti ja mikä täysin pieleen ?
- Mikä yllätti ?
- Mitä tästä opimme, mikä olisi kannattanut tehdä toisin ?
- Kannattiko tähän ryhtyä ?

Toteutuivatko hankintaklinikkatyöskenntelylle asetetut tavoitteet ?

1) Uuden ppp-mallia kevyemmän hankintatavan kehittäminen julkisen sektorin hankintoihin

Malli:

- SR-urakoitsijalla suunnittelu ja toteutus, mutta ei ylläpitoa
- YSE-ehdot, takuu aika 5 vuotta
- kilpailu tarjoushinnan, suunnitteluratkaisun ja energiakustannusten perusteella

Toteutuiko keveys ?

Toteutuivatko hankintaklinikkatyöskenntelylle asetetut tavoitteet ?

2) Urakoitsijoiden osaamisen hyödyntäminen jo hankintavaiheessa

Tilaajan näkökulmasta toteutui, mutta olisiko voinut toteutua vielä paremmin ?

Toteutuivatko hankintaklinikkatyöskenntelylle asetetut tavoitteet ?

3) Tasapainon löytäminen hankkeiden eri tavoitteiden välille

Tilaajan näkökulmasta toteutui, entä muiden ?

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 %

Vähimmäisvaatimukset tarjouksille

- Tarjoushinta alittaa hankesuunnitelmien kustannusarvioiden mukaisen kattohinnan
- Rakennus täyttää energiakriteerien vähimmäisvaatimukset
- Pinta-alat ja tilatehokkuus ovat esitettyjen arvojen rajoissa
- Tarjoaja sitoutuu rekrytoimaan pätevyydeltään vähimmäisvaatimukset täyttävää henkilöstöä

Toteutuivatko hankintaklinikkatyöskentelylle asetetut tavoitteet ?

- 4) Uuden oppiminen ja oman toiminnan kehittäminen:
- Tietomallinnus, energiasimuloinnit
Opimme jotakin, ja totesimme aiheelliseksi jatkaa opettelua
 - Päivitettiin omat vanhat ohjeet ja tehtiin useita uusia
Toteutui
Olivatko tilaajan ohjeet laadultaan ja laajuudeltaan ok ?
 - Koko hankintaprosessi
Perusteellinen oppimiskokemus

Tilaaajan suunnittelu- ja menettelytapaohjeita

Ohjeen nimi	päiväys
010 Lahden Tilakeskuksen suunnitteluohjeisto, ARK-/RAK-suunnittelu	1.11.2012
020 Lahden Tilakeskuksen suunnitteluohjeisto, LVI-suunnittelu	18.10.2012
030 Lahden Tilakeskuksen suunnitteluohjeisto, sähkösuunnittelu	1.11.2012
040 Suunnitteluohje rakennusten liittämistä keskitettyyn rakennusautomaatiojärjestelmään	16.1.2007
050 Lahden Tilakeskuksen ohje maanvastaisista rakenteista	3.12.2010
060 Vihersuunnitteluohjeet rakennuslupaan liittyen 2012	14.3.2012
070 Perusohje kaikille DWG-tiedostoille ja sähköisille asiakirjoille	8.8.2012
080 Lahden kaupungin tilakeskuksen ohje huoltokirjan laadintaan	6.8.2012
090 Ohje luovutusasiakirjoista Lahden Tilakeskuksen rakennushankkeissa	25.6.2012
100 Kosteudenhallintasuunnitelmaohje	13.9.2012
111 Ohje puhtauden hallinnasta Lahden Tilakeskuksen hankkeissa, Jalkarannan kouluhanke	18.10.2012
112 Ohje puhtauden hallinnasta Lahden Tilakeskuksen hankkeissa, Liipolan kouluhanke	18.10.2012
120 Rakennusten energiatehokkuus	1.11.2012
130 Luovutusmenettely Lahden Tilakeskuksen rakennushankkeissa	15.10.2012
140 Terveen talon toteutuksen kriteerit. Kriteerit ja ohjeet toimitilarakentamiselle	RT-kortti 07-10805
151 Lahden Tilakeskuksen talonrakennustöiden valvontasuunnitelmaohje	-
152 Lahden Tilakeskuksen rakennuttamien kohteiden LVIA-valvonnan pelisäännöt	6.6.2012
153 Lahden Tilakeskuksen rakennuttamien kohteiden sähkötöiden valvonta pelisäännöt	25.6.2012
160 Buildercom projektipankkiohje	28.6.2012
170 Huolto-ohjelmamalli koulu & päiväkot	2.1.2012
200 Tietomalliohje	15.10.2012

Toteutuivatko hankintaklinikkatyöskentelylle asetetut tavoitteet ?

5) Tutustuminen hyviin yhteistyökumppaneihin ja alan toimijoihin

Tämä varsinkin toteutui erinomaisen hyvin.



Mikä meni hyvin ?

- Aikataulussa pysyttiin täysin lukuun ottamatta energiaosuuden arviointia
- Yhteistyö ja osapuolten sitoutuminen loistavaa !

Kommentteja?

Mikä meni huonosti ?

- Pinta-alarajat määritelty liian tiukasti

Kommentteja?

Mikä meni täysin pieleen ?

- Jouduttiin markkinaoikeuteen

Miten olisi voitu estää?

Mikä yllätti ?

- Energiaosuuden arviointi
- Kysymysten ja kommenttien vähäisyys työpajavaiheen jälkeen
 - Tarjouspyyntöluonnokseen vähän kommentteja
 - Tarjousaikana vähän kysymyksiä ja kommentteja

Kommentteja?

Mitä tästä opimme, ja mitä olisi kannattanut tehdä toisin ?

- Vuoropuhelua tarjoajien kanssa kannattaa käydä ennen tarjouspyyntövaihetta – urakkamuodosta ja hankintatavasta riippumatta
- Ilmeisesti aiheutimme infoähkyn, työpajavaiheelle olisi pitänyt varata enemmän aikaa
- Pinta-alavaatimusten olisi pitänyt olla väljemmät
- **Olisiko sittenkin pitänyt järjestää välinäyttö/väliarviointi ?**
- Tarjousten laadinnassa tuli ilmeisesti monelle kiire. **Olisiko tarjousajan pitänyt olla pidempi tai olisiko sitä pitänyt jaksottaa jotenkin ?**

Kommentteja?

Kannattiko tähän ryhtyä ?

- Tilaajan näkökulmasta kannatti, mutta kannattako toistaa samanlaisena uudelleen ?
- Oliko hankintaprosessin vaatima työmäärä kohtuullinen ?
- Olivatko kohteet sopivia tällaiseen hankintamenettelyyn ?

Kiitos !

tilakeskus@lahti.fi