

Vaso/Soininen –hankintaklinikan väliraportti - suunnitteluklinikka



Sisällysluettelo

Klinikan osallistajat	3
1. Johdanto	4
2. Hankkeen tavoitteiden määrittely	5
2.1 Yleistä	5
2.2 Vason tavoitteet	5
2.3 ARAn tavoitteet ja rahoituksen reunaehdot	5
2.4 TEKESin tavoitteet	6
2.5 Naantalin tavoitteet	6
3. Suunnitteluklinikan vaiheet	7
4. Hankkeen tavoitteiden määrittely	8
5. Hankintamallin hahmottelu	8
6. Arkkitehtuuri -ja rakennussuunnittelun periaatteita	8
7. Energianhankinnan mahdollisuudet	9
8. Asukasvuorovaikutus klinikan aikana	10
LIITE 1 Klinikkatoiminnan kuvaus	11

Tässä raportissa on kuvattu Vaso/Soininen –hankintaklinikan ensimmäisen vaiheen eli ns. suunnitteluklinikan työskentelyä ja tuloksia. Toisena vaiheena käynnistyy ns. toteutus­klinikka, jonka jälkeen laaditaan koko hankintaklinikan loppuraportti.

Klinikan osallistujat

Tiina Arnivaara	Vaso
Nina Barck	Vaso
Sirpa Laaksonen	Vaso
Teija Lamminen	Vaso
Pekka Peltomäki	Vaso
Aija Tasa	RAKLI
Pekka Vaara	RAKLI
Mikko Östring	RAKLI
Marianne Matinlassi	ARA
Lauri Paronen	ARA
Martti Polvinen	ARA
Jarmo Sulonen	ARA
Jari Kiuru	Ark tsto Lylykangas
Kimmo Lylykangas	Ark tsto Lylykangas
Pia Sormunen	Granlund
Mikko Simpanen	Granlund
Kirsti Junttila	Naantalin kaupunki
Tero Lehtonen	Naantalin kaupunki
Markku Könnö	Pöyry Cm Oy
Sini Uuttu	TEKES
Henrik Elfving	Vaso / Turun kaupunki
Aila Harjanne	Vaso / Turun kaupunki
Tuomas Mikkola	Vaso / Turun kaupunki
Taru Kivilehto	YTE
Tuire Kähkönen	YTE
Riikka Lehtismäki	YTE
Juha Näkkilä	YTE
Pekka Paatonen	YTE

1. Johdanto

Klinikan tilaaja Varsinais-Suomen Asumisoikeus (Vaso) Oy on pääosin alueen kuntien omistama ja kuuluu Turun kaupunkikonserniin. Osakkeiden omistus jakautuu: 56,67 % Turku; 10,00 % Kaarina; 10,00 % Raisio; 6,67 % Lieto; 6,67 % Naantali; 5,33 % YH-Asumisoikeus Länsi Oy ja 4,66 % Sato-Rakennuttajat Oy.

Vaso omistaa 2 392 asumisoikeusasuntoa, jotka ovat 99 kiinteistössä alueella Turku-Naantali-Raisio-Kaarina-Lieto. Vanhin kohteista on vuodelta 1991. Yleisesti kohteet on toteutettu perinteisillä rakennuttamis-, suunnittelu ja toteutusmetodeilla täyttämään voimassa rakentamismääräykset pääasiassa minimitasolla. Jatkossa Vasoon tavoitteena on toimia erityisesti energian käytön tehokkuudessa ja ympäristöpäästöihin liittyvissä asioissa siten, että uudet kiinteistöt täyttävät paremmin kestäväälle kehitykselle asetetut tavoitteet.

Vasoon arvoihin kuuluu aito vuorovaikutus asukkaiden kanssa. Toiminnassa asukkaat ovat vahvasti mukana hallinnossa kaikilla tasoilla. Yhtiössä toimii suunnitteilla oleviin uudisrakennushankkeisiin perehtyvä asukkaiden ns. asumisen kehittämissuunnitelma, joka antaa arvionsa ja tekee parannusehdotuksia vireillä olevien rakennushankkeiden suunnitelmiin. Asumisen kehittämissuunnitelma on valittu asukasdemokratian ns. yhteishallintolain mukaisesti.

Projektiin käytettävissä olevan tontin tietoja:

- omistaja Naantalin kaupunki, osoite Soinistentie 22-24, 21110 Naantali.
- sijainti Soininen; 529 - 30 - 14 - 1, pinta-ala 13 846 m²,
- voimassa oleva asemakaava (14.12.1998), rakennusoikeus 4 650 ker.m², AR - II-taso, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, lisäksi max. 40 k-m² yhteistiloja, autopaikkoja min. 2/asunto

Tontti sijaitsee kahden kallion välissä, vuosituhaten alussa rakennetun omakotialueen keskellä. Naapuritontilla on kaupungin omistama vuokratotalokiinteistö. Tontti on pääosin tasaista niittyä, maasto nousee voimakkaastikin (n. 7 m.) puustoisena ja kalliopohjaisena tontin länsiosassa. Tontilla on 1990 luvun lopussa vahvistettu kaksikerroksisia rivitaloja sisältävä asemakaava (4 650 k-m²), joka tullaan projektin kuluessa uudistamaan projektin tavoitteiden mukaiseksi. Alueella ei ole kaukolämpöä.

Naantalin kaupunki on ilmoittanut, että nykyistä asemakaavaa voidaan tulkitä niin, että tulevan toteuttajan (Vaso) rakennushankkeelleen asettamat tavoitteet voidaan toteuttaa. Naantalin asettama tavoite toteutettavan hankkeen rakennusalalle on noin 3 300 - 3 500 kerrosneliömetriä.

2. Hankkeen tavoitteiden määrittely

2.1 Yleistä

Vason Soinisten pientaloalueen rakennuttamishankkeessa suunnitteluklinikassa määritetään ja täsmennetään projektin tavoitteita, toteutetaan aito asukasvuorovaikutus suunnitteluprosessin alusta alkaen sekä selvitetään hankintamallin kaupallis-juridisia reunaehtoja ja ratkaisuvaihtoehtoja. Lisäksi klinikkatyöskentelyssä ideoidaan, analysoidaan ja kehitetään arkkitehtuuri -ja rakennussuunnittelun periaatteita, energiatehokkuutta tukevia toimintamalleja sekä energiantuotannon reunaehtoja ja mahdollisuuksia.

2.2 Vason tavoitteet

Vaso toteuttaa Naantalın Soinisissa olevalle tontille ARA-rahoituksella energiatehokkaan pientaloalueen, jossa asukkaiden asumiskustannukset ovat kohtuulliset. Energialuokkatavoite on passiivitalo.

Projektin tavoitteena on:

1. tuottaa rakennuttamisprosessi ARA-tuotantoa varten, jolla toteutetaan asuntokiinteistö, jossa kiinteistön elinkaaren kaikissa vaiheissa energian käyttö on mahdollisimman tehokasta ja koko elinkaaren aikaiset päästöt on minimoitu (*tuotetaan kehittämismalli*),
2. ottaa edellä mainitut tavoitteet parhaalla tavalla huomioon jo rakentamiseen valittavan maa-alueen kaavoituksesta alkaen (*maksimoidaan energiatehokkuus*),
3. tuottaa menetelmä, jossa asukasnäkökulmaa edustava Vason asumisen kehittämissryhmä ja kiinteistön asukkaat pääsevät vaikuttamaan arkipäivän asumiseen liittyviin ratkaisuihin suunnitteluvaiheessa sekä opastaa kiinteistön asukkaat asuntonsa energiatehokkaaseen käyttöön (*tuotetaan asuntoja tavallisille ihmisille*),
4. tuottaa seurantajärjestelmä, jolla verrataan tämän kiinteistön käytön aikaista energiatehokkuutta ja ympäristöpäästöjä samaan aikaan toteutettuun normitaloon sekä kerätään asukkaiden käyttäjäkokemusta asumisesta (*seurataan onnistumista*).

2.3 ARAn tavoitteet ja rahoituksen reunaehdot

Yleiset Ara-tuotannon tavoitteet ovat kohtuuhintaisuus, vuokra-tason kohtuullisuus, elinkaarikustannukset, hyvä ja laadukas rakentaminen sekä kestävän kehityksen mukainen asuminen.

Soinisen hankkeen erityistavoitteita ovat energiatehokkaan passiivipientalokonseptin tuottaminen, energia- ja päästöarvojen seuranta ja raportointi, passiivitalon rakennuttamis-, suunnittelu- ja toteutusprosessin konseptin kehittäminen. Lisäksi tavoitteena on tuottaa uutta tietoa kaavoituksen mahdollisuuksista energiatehokkuusvaatimuksen täyttämässä ja uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisessä.

Aran rahoituksen reunaehdot:

- Normaali rahoitus -> korkotuki (varsinainen suunnittelu- ja rakennuttamisprosessi)
- ARAn kehittämishoiditus -> kohdistuu erityisen kehittämisen osuuteen. Kehittämiskustannukset eivät saa nostaa asumiskustannuksia.
- Rakentamista kilpailuttaessa hinnan oltava yksi kriteeri – ARAn rahoitus määräytyy kilpailun hinnan perusteella.
- Investoinnin hinnan on oltava kohtuullinen laatuun ja laajuuteen nähden niin, että se osaltaan mahdollistaa alueella kilpailukykyisen asumisen hintatason

2.4 TEKESin tavoitteet

Tekes voi myöntää avustusta hankinnan tarveselvitykseen, toiminnallisten ja laadullisten tarpeiden kartoitukseen. Hankinnan merkitys markkinoiden muuttumiseen on tärkeä kriteeri rahoituksesta päätettäessä. Innovatiivisen julkisen hankinnan kautta edistetään tarjoajien innovatiivisuutta sekä parannetaan palveluiden laatua ja tuottavuutta.

- Tarvemäärittely käyttäjälle, tuotekehitys palveluntuottajalle
- Todelliset hankinnat muuttavat markkinoiden toimintaa
 - tarjonta ei muutu, jos kysyntä ei muutu

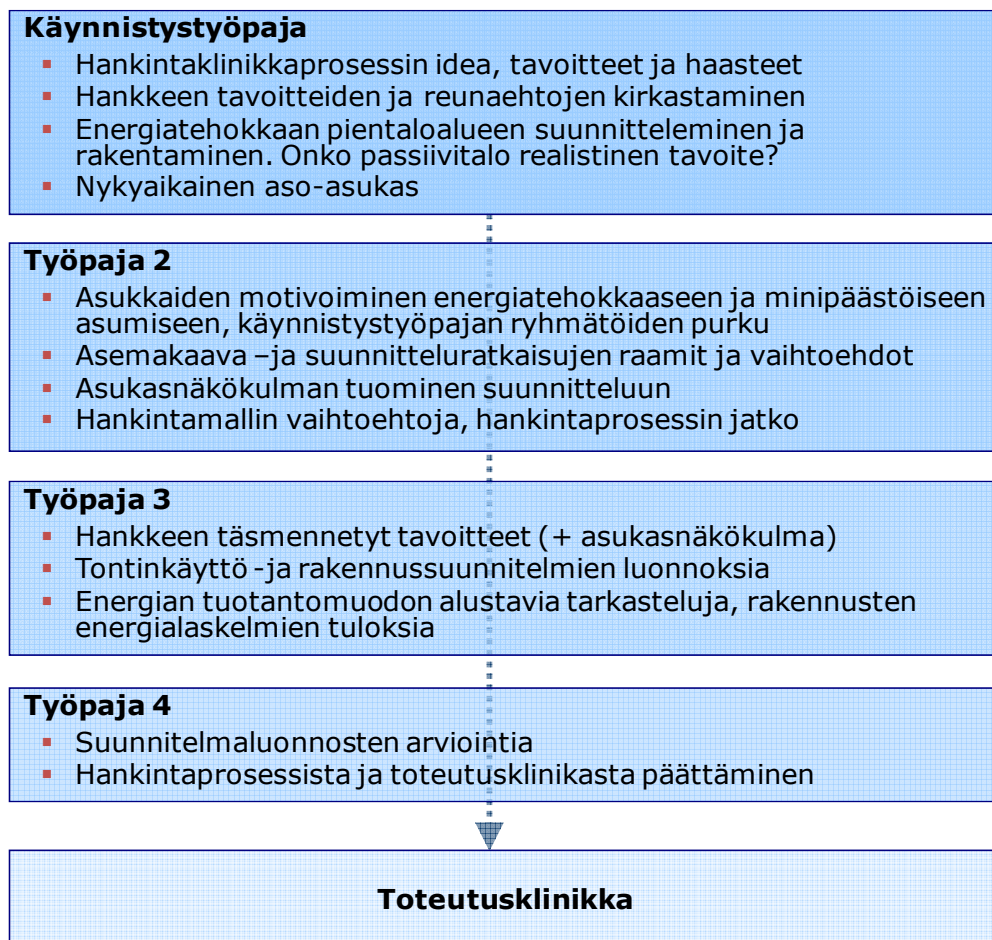
Tekes-hankkeiden tulokset ovat julkisia ja yleisenä tavoitteena on edistää monistettavuutta ja hyvien käytäntöjen jalkauttamista.

2.5 Naantalin tavoitteet

Naantali sitoutuu hankkeen yleisiin tavoitteisiin tontin omistajana ja kaavoittajana. Kaavan tulkinta ja mahdollinen kaavamuu­tos pyritään toteuttaa joustavasti projektin tavoitteiden ja aikataulun mukaan.

3. Suunnitteluklinikan vaiheet

Suunnitteluklinikka toteutettiin ensimmäisenä osana RAKLI:n kehittämään hankintaklinikkaa, jossa eri näkökulmat tulevat punnituksi kaikkien osapuolten tietoisuutta lisäten (klinikkatoiminnan kuvaus, Liite 1). Klinikka-työskentely koostui neljästä työpajasta sekä potentiaalisille urakoitsijoille ja teknologiatoimittajille pidetystä tiedotustilaisuudesta. Tämän lisäksi klinikan teemoista käytiin keskustelua hankkeen keskustelupalstalla.



Kuva 1. Suunnitteluklinikan eteneminen

Suunnitteluklinikan pääteemoja olivat:

- hankkeen tavoitteiden määrittely,
- hankintamallin hahmottelu,
- arkkitehtuuri - ja rakennussuunnittelun mahdollisuudet,
- energianhankinnan mahdollisuudet sekä
- asukasvuorovaikutus.

4. Hankkeen tavoitteiden määrittely

Selkeiden ja konkreettisten tavoitteiden sekä tavoitehierarkian päättäminen koettiin ensiarvoisen tärkeäksi hankkeen lopputuloksen kannalta. Tämän vuoksi hankkeen tavoitteiden määrittelyä käsiteltiin ja tarkennettiin useammassa työpajassa. Tavoitteet kirjattiin näkökulmittain ja mahdollisuuksien mukaan numeraalisesti mitattavina **tavoitteidenhallintaraporttiin**, jota seurataan suunnittelussa, rakentamisessa ja takuuajaisessa käytössä.

Tavoitteet ryhmiteltiin kestävän kehityksen mukaisen suunnittelun ja rakentamisen mukaan kulttuurillisiin, taloudellisiin, käyttäjän, ekologisiin, toiminnallisiin sekä oikeudellisiin näkökulmiin, jotta päästään kestävän kehityksen mukaiseen lopputulokseen. Tavoitteidenhallintaraportissa määritellyt konkreettiset tavoitteet käytetään myös hankinnan työkaluina liittämällä ne urakkatarjoukseen ja sitouttamalla urakoitsijat niihin.

5. Hankintamallin hahmottelu

Klinikkatyöskentelyssä pohdittiin eri hankintamallien sovellettavuutta projektiin. Hankintamenettelyjä valittaessa keskeisinä kriteereinä nähtiin laatu/ hinta -kriteerien painotus sekä tilaajan teettämän suunnittelun rajaaminen siten, että myös urakoitsijoilla ja teknologiatoimittajilla on mahdollisuuksia tuoda omat suunnitelmaehdotuksensa ja teknologiavaihtoehdonsa esille tarjouksissaan. Lisäksi klinikkatyöskentelyssä pohdittiin, miten markkinoiden parhaat ratkaisut löydetään ja hyödynnetään. Vaihtoehtoja suunnitteluun löytyy, mutta toteutuksen ja lopputuloksen kannalta koettiin keskeisenä selvittää, mitä ratkaisuja markkinoilta löytyy urakoitsijoilta ja teknologiatoimittajilta. Tavoitteena ovat asumismukavuuden kasvattaminen sekä kohtuuhintaiset elinkaarikustannukset siten, että valittu ratkaisu on kilpailukykyinen 20 vuoden tarkastelujaksolla.

Edellä mainituista lähtökohdista ja tarjoajille suunnatun nettikyselyn perusteella päädyttiin suosittamaan Hankintalain mukaisen **kilpailullisen neuvottelumenettelyn** soveltamista hankkeeseen. Tarkempi hankintaprosessi, hankintojen osittelu ym. jäävät pohdittavaksi hankintaklinikan toisessa ns. toteutusklinikan vaiheessa.

6. Arkkitehtuuri -ja rakennussuunnittelun periaatteita

Energiatehokkaan pientaloalueen suunnittelemiseen ja rakentamiseen liittyen klinikkatyöskentelyssä tarkasteltiin passiivitalon realistisuutta tavoitteena, arkkitehtuurin ja rakennussuunnittelun mahdollisuuksia, mahdollisia suunnitteluratkaisuja tähänastisten kokemusten valossa sekä suunnitteluratkaisujen raameja. Tontin osalta tarkasteltiin maaston mahdollisuuksia, asemakaavan soveltamista sekä arkkitehtuurin tavoitteita ja vaihtoehtoja. Työpajatyöskentelyssä käytiin läpi tontinkäyttö- ja rakennussuunnitelmien luonnoksia, asemapiirustusluonnoksia sekä asuntokohtaisia pohjapiirustusluonnoksia.

Rakennuksen lämmitysenergiatarpeeseen vaikuttavia suunnitteluratkaisuja ovat rakennuksen muoto, suuntaus, ikkuna- ja ovipinta-ala, massa, rakenteiden lämmöneristävyys, ilmatiiviys sekä ilmanvaihdon lämmön talteenoton hyötösuhde. Passiivitalon suurin etu on pienempi ympäristökuorma. Ennakoiva rakentaminen nostaa myös rakennuksen arvoa. Lisäksi käyttäjäläpäläute toteutuneista kohteista on ollut positiivista (mm. käyttäjät ovat kokeneet, että passiivitalo on parantanut asumisen laatua). Yleisesti Suomalainen passiivitalo on jo varsin hyvin tutkittu ja määritelty.

Suunnitteluratkaisuilla vaikutetaan suuresti kokonaiskustannuksiin ja projektissa alusta asti mukana olevalla arkkitehti -ja energiasuunnittelulla saavutetaan paras lopputulos. Suunnitteluprosessin tavoitteena on, että arkkitehtuurinen ratkaisu tukee energiansäästö tavoitteita ja kustannustehokkuutta sekä lisää asumisviihtyvyyttä. Energiatehokkuuden näkökulmasta perusteltuja ratkaisuja ovat eteläsuunnatut, muodoltaan kompaktit, 1-2-kerroksiset pientalot, joissa liitevyöhykkeitä hyödynnetään varjostavina rakenteina. Asuntotyypeistä kaksiot ja kolmiot suunnitellaan yhteen tasoon ja suuremmat asunnot kaksikerroksisiksi.

Suunnitteluklinikkavaiheen lopputuloksena syntyivät arkkitehdin laatimat luonnokset tontin käytöstä ja toimintojen sijoittelusta tontille, eri asuntotyyppien pohjaratkaisut ja julkisivuluonnokset. Arkkitehdin ja energiasiantuntijan yhteistyönä laadittiin energiataloustarkastelut, joissa voitiin todeta suunnitelmien täyttävän asetetut passiivitalomääritelmän mukaiset vaatimukset.

7. Energianhankinnan mahdollisuudet

Klinikkatyöskentelyssä todettiin, että Soinisessa tulisi tarkastella kaikki energianhankinnan mahdollisuudet ja neuvotella niistä energian tai energiateknologian tuottajien kanssa sekä mahdollisuuksien mukaan kilpailuttaa niitä. Keskeisenä energianhankinnassa nähtiin hankintamalli ja kokonaisratkaisu. Esimerkkinä energianhankinnan mahdollisuuksiin tarkasteltiin case Sipoonrantaa. Klinikkatyöskentelyssä tarkasteltiin erikseen:

- energian hankinnan ja rakennusten energiaratkaisujen vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia
- lämmitysenergian hankinnan mahdollisuuksia, talotekniikan tavoitteita ja vaihtoehtoja
- energian tuotantomuotoja ja alustavia rakennuskohtaisia energialaskelmia

Tutkittavia energiatuotannon muotojen mahdollisuuksia olivat:

- rakennuskohtainen ilma-vesilämpöpumppu -ratkaisu, jossa lisälämmitys ja käyttöveden loppukuumennus toteutettaisiin sähköllä,
- tonttikohtainen maalämpöpumppuvoimalaitos, jossa lämmönlähteenä käytetään porakaivoja tai erittäin syvällä olevan kallion tapauksessa kompaktimaakeräimiä

- tonttikohtainen hake tai pellettilämpölaite, joka on valmiina lämpökanttina tai paikalla rakennettavana laitoksena
- tonttikohtainen tuuligeneraattorilaitteisto,
- aurinkosähkön- ja lämmön tuotanto rakennusten katoilla rakennuskohtaiseen tarpeeseen, sekä
- tontilla oleva puukaasutin CHP voimalaitos, joka on tekniseltä saatavuudeltaan vielä valmistuksen ja tuotekehityksen välimaastossa.

Yleisessä keskustelussa todettiin, että energiatuotanto- ja kulutuksensuunnatratkaisunon koiduttava asukkaille hyödyksi eikä lisärasituksena. Energian säästämisen ja muun järkevän asumiskäyttämisen tulisi näkyä käyttövästikkeessä.. Riskittömin ja vaivattomin energiantuotannon ratkaisu nähtiin myös Vasolle parhaana. Mahdollisessa paikallisessa energiantuotannossa energiantuottajan tulisi vastata laitoksen toimitusvarmuudesta ja huollosta (rajapinta-asunnoissa).

Suunnitteluklinikan lopussa valmistui energia-asiantuntijan laatima alustava energiantuotantoratkaisujen vertailuraportti, jossa vaihtoehtoja on vertailtu lähinnä elinkaarikustannusten nykyarvon pohjalta. Selvitystä tarkennetaan ja näkökulmaa laajennetaan mm. päästölaskelmin toteutuslinikavaiheessa.

8. Asukasvuorovaikutus klinikan aikana

Asukasnäkökulmaa klinikkatyöskentelyssä edusti nykyisestä Vaso-asukkaista kootun Vaso-asumisen kehittämisryhmän jäsenet, joista oli edustajia suunnitteluklinikan jokaisessa työpajassa. Lisäksi kehittämisryhmä kokoontui kommentoimaan suunnitelmaluonnoksia keskenään. Asukasnäkökulmaa pohdittiin mm. seuraavissa yhteyksissä:

- asukasnäkökulman tuominen suunnitteluun,
- nykyaikaisen aso-asukkaan profiili,
- asukkaiden motivoiminen energiatehokkaaseen ja minimipäästöiseen asumiseen,
- hankkeen tavoitteiden määrittely sekä
- suunnitelmaluonnosten, asema- ja pohjapiirustusluonnosten arviointi. (kehittäminen)

Selvitysten ja kokemuksen mukaan tyypillinen aso-asukas hakee asumiseltaan tavallista vuokra-asukasta korkeampaa statusta. Aso-asumisella haetaan omistusasunnon mukavuutta sekä toisaalta vuokra-asumisen helppoutta. Asukas ei ole valmis tekemään itse kovin paljon asumisensa eteen ja haluaa maksaa mahdollisimman vähän asumiskustannuksista. Asumisympäristönsä aso-asukas valitsee ensisijaisesti sijainnin perusteella. Muita tärkeitä kriteerejä ovat oma tila ja rauha sekä turvallinen ja rauhallinen asuinympäristö. Tyypillinen Vason asukas on iältään 30-54 -vuotias, siviilissäädyltään avioliitossa tai eronnut ja sosioekonomiselta asemaltaan toi-

mihenkilö tai työntekijä. Perhetyypit jakautuivat yksinasuviin sekä perheelisiin ja perheettömiin pareihin.

Käytännön kokemusten perusteella Soinisen asukasprofiilin odotuksia ovat tehokas pohjaratkaisu (turhista neliöistä ei haluta maksaa), riittävät säilytystilat (vaatehuone), siistit ja viihtyisät piha-alueet, asumisen vaivattomuus, Vaso-isännöitsijä- huoltoyhtiö, vaikutusmahdollisuus asumisen kustannuksiin sekä energiatehokkaat ratkaisut (esim. kylmäkalusteet). Soinisessa asukkaat arvostavat päiväkotia, ulkoilu-reittejä ja virkistysalueita, ala -ja yläkouluja, palvelulinjaa, maalais-maisemaa, meren läheisyyttä sekä saaristo-Naantalinen imagoa.

Keinoina asukkaiden motivoiminen energiatehokkaaseen ja minimipäästöiseen asumiseen nähtiin:

- helposti omaksuttava viestintä oman toiminnan vaikutuksesta energiankulutukseen ja päästöihin,
- asuntokohtainen mittaus ja kulujen jakaminen asukkaille käytön mukaan, "euro on paras konsultti",
- käyttöliittymältään selkeä ja helposti luettavissa oleva mittaristo sekä
- raportointi, jossa ilmoitetaan keskimääräinen kulutus, pienin kulutus sekä käyttäjän oma kulutus.

LIITE 1 **Klinikkatoiminnan kuvaus**

RAKLI on perinteisesti ollut vahvasti mukana rakennus- ja kiinteistöalan hankintamenettelyjen ja pelisääntöjen kehitystyössä. RAKLI on yhteistyössä järjestöjen, tilaajien ja palveluntuottajien kanssa kehittänyt yleisiä sopimusehtoja, hankinta-asiakirjojen malleja ja tehtäväluetteloita sekä osallistunut näiden kouluttamiseen ja levittämiseen alalle.

RAKLI:n kehittämä Hankintaklinikka tarjoaa kehitysalustan ja intressivaapaan ympäristön julkisten tahojen ja markkinatoimijoiden väliselle avoimelle vuoropuhelulle. Myös erityyppistä kaupallista intressiä edustavien yritysten näkemykset tulevat kokemuksemme mukaan hankintaklinikalla hyvin esiin ja punnituksi.

Klinikkatoimintaa on RAKLI:ssa hyvin tuloksin käytetty mm.

- Vantaan kaupungin ja RHK:n yhteisessä Kehärata-hankkeessa
- Varkauden kunnallisteknisen palvelutuotannon ulkoistamisessa
- Keskussairaala-kiinteistöjen peruskorjausmallien kehittämisessä
- Jätkäsaaren aluekehittämishankkeen yhteistyökonseptien pohdinnassa
- Tiehallinnon alueurakoiden kilpailuttamisessa

- Helsingin Keskuskadun peruskorjaushankkeen kilpailuttamisessa

RAKLI järjestää työskentelyprosessin, vetäjät ja puitteet tapauskohtaisten hankintaratkaisujen etsimiselle intressivapaassa ympäristössä. Klinikka-työskentely toteutetaan hankintalain hengessä niin, ettei kukaan osallistujista saa ansiotonta etua tarjousvaiheeseen.

Hankintaklinikan työskentelytapa on lyhyesti seuraava:

- hankintaklinikalla analysoidaan tilaajien hankintahaasteita todellisissa hankkeissa
- tapauksia pohtimaan kootaan avoin vuorovaikutteinen työpaja tilaajista, konsulteista, urakoitsijoista ja muista palveluntuottajista
- työpajat kokoontuvat 4-5 kertaa kunkin hankintatapauksen ympärillä välillä taustatehtäviä tehden.
- tarvittaessa kuullaan erityisasiantuntijoita
- työpajat tuottavat hankintaongelman analyysin ja ehdotuksia, jotka dokumentoidaan
- työpajan tulos on julkinen ja vapaasti alan toimijoiden käytettävissä.

Hankintatapaukset voivat olla kaikilta rakennetun ympäristön alueilta: asuntoja, toimitiloja tai infraa. Ne voivat olla olemassa olevan ylläpitoa, uusinvestointeja tai T&K-toimintaa. Ne voivat olla urakoita, palvelua, kumppanuuksia tai teknologiahankintaa. Hankintatapausten tulee olla haasteellisia ja yleisesti mielenkiintoisia, jotta ne vievät hankintakulttuurin kehitystä eteenpäin. Niiden tulisi sisältää esim.

- ennen koettelemattomia teknisiä ratkaisuja, innovaatiota tai teknologiaa
- erityisen vaikeat olosuhteet
- vastuiden tai riskien hallinta haastavaa
- poikkeuksellisen laaja tai pitkä sopimus
- hankinnan laajuus ja tuoteominaisuudet vaikea määrittellä
- hankintamuodon ja -ehtojen määrittely hankalaa
- hankintalähteitä ja toimivaa kilpailua vaikea löytää Suomesta tai ulkomailta
- hankintaketjujen ja yhteistyö-verkostojen hallinta vaikeaa
- laatu-kustannussuhteen tai tarjousvertailun perusteiden määrittely vaikeaa.

Klinikoiden osallistujiksi etsitään kyseiseen tapaukseen potentiaalisia palveluntuottajia ja konsultteja sekä hankkeen tilaaja ja muita vastaavanlaisista tapauksista kiinnostuneita tilaajaorganisaatioita. Kunkin klinikan osallistujamäärä rajataan yleensä 10–15 henkilöön. Kustannukset sovitaan tapauskohtaisesti osallistujien, RAKLI:n ja mahdollisten muiden rahoittajien kesken.