

Rovaniemen kaupunki

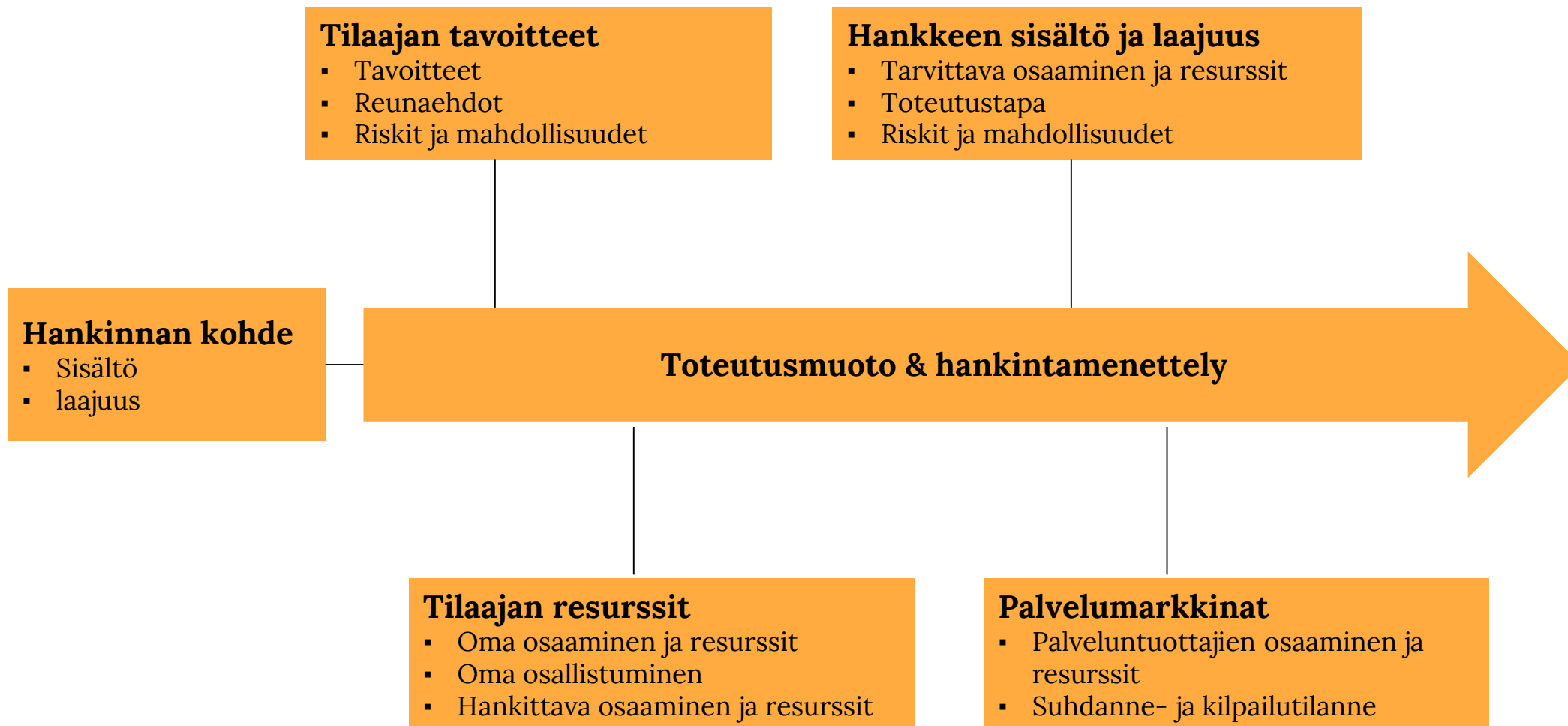


Kaupungintalon peruskorjauksen toteutusmuotoselvitys
syksy 2022

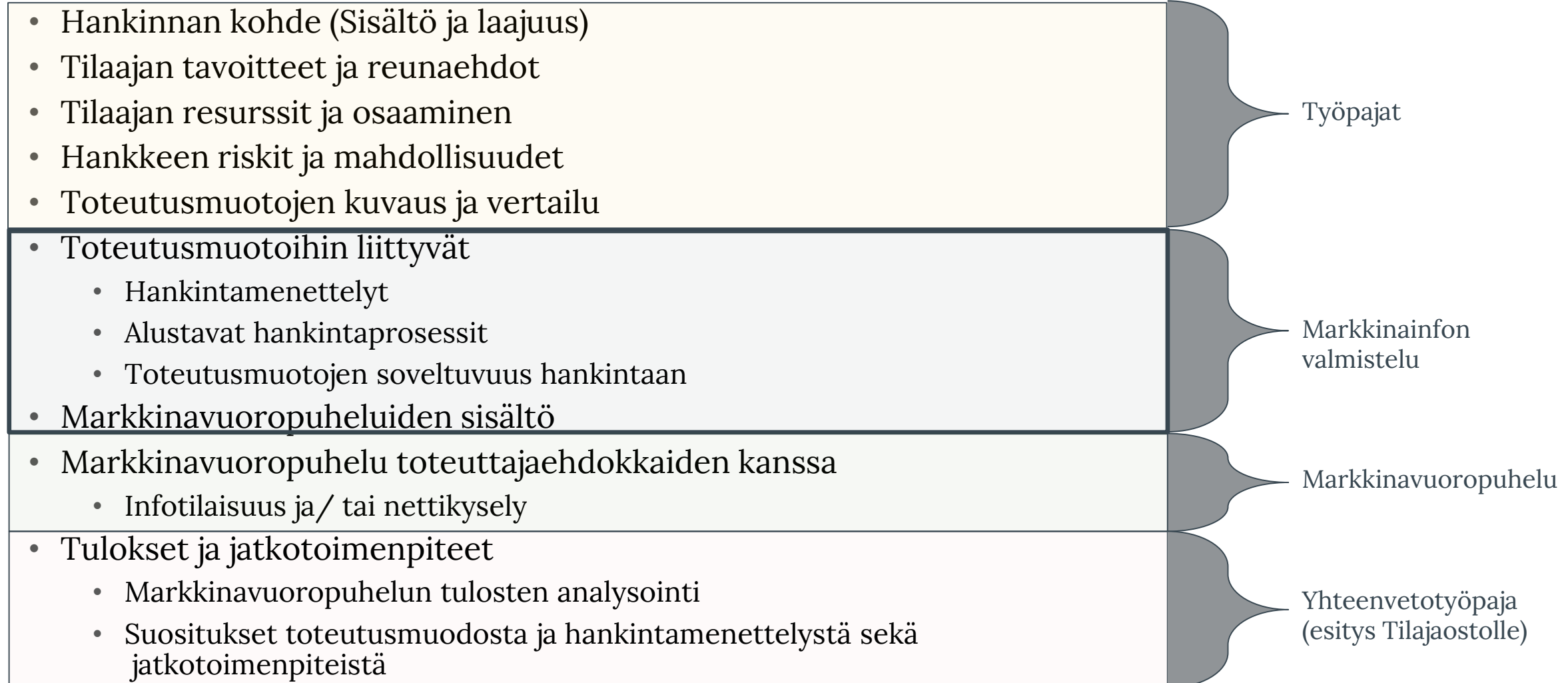
Toteutusmuotoselvitys

- Rovaniemen kaupungintalon peruskorjaushankkeen toteutusmuotoselvitys toteutettiin työpajoissa sekä markkinainfotilaisuudessa syksyllä 2022. Kaupungin asiantuntijoita avustivat Vison Oy:n asiantuntijat.
- Toteutusmuotoselvityksen, työpajojen ja markkinavuoropuhelun läpivientiä ja tuloksia on kuvattu tässä dokumentissa. Sisältöä on valmisteltu työpajoissa yhteistyössä tilaajan edustajien kanssa.
- Dokumentti sisältää ehdotuksen hankkeeseen parhaiten soveltuvista toteutusmuodoista perusteluineen tilaajan päätöksenteon tueksi

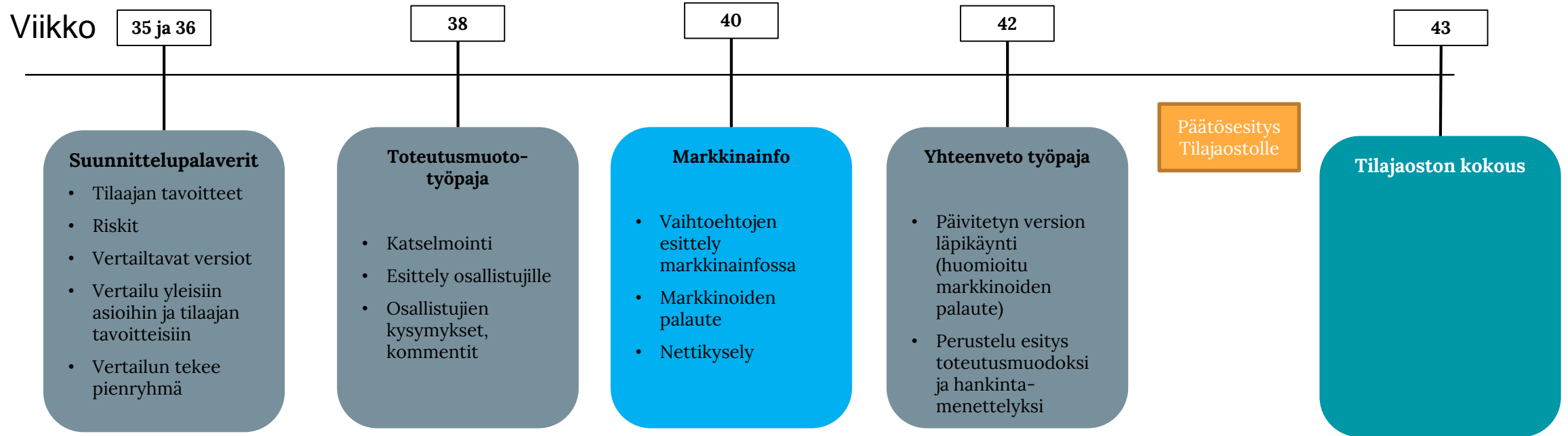
Toteutusmuodon valinta



Toteutusmuotoselvityksen läpivienti



Toteutusmuotoselvityksen aikataulu 2022



Toteutusmuotoselvitykseen osallistujat

Rovaniemen kaupunki

- Pekka Latvala
- Juha Välitalo
- Janne Alkki
- Anu Kulmala

Hankeryhmä

Tilajaosto

Vison

- Eero Moilanen
- Veera Muukkonen

Hankittava kokonaisuus, sisältö

Hankittava kokonaisuus

Rovaniemen kaupungintalon peruskorjaus

- Laajuus noin 13 000 brm²

Kyseessä peruskorjaus ja talotekniikan täydellinen uusiminen. Haasteina suojelumääräykset, vanhat rakenteet ja tilantarve suhteessa vanhoihin tilavarauksiin. Lisäksi vaiheistuksessa huomioitava se, että rakennuksen valmistuneet osat ovat työmaa-aikana käytössä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokiinteistö (osa Rovaniemen Aalto -keskusta).

Peruskorjaus toteutetaan useamassa eri vaiheessa.



Hankinnan sisältö

Välttämätön sisältö

Perusparannus.

Optiot

Piha-alueen suunnittelu ja toteutus

Tilaajan hankinnat

AV-laitteet

Irtokalusteiden restaurointi

Hankittavan kokonaisuuden kustannukset

Valtuustossa hyväksytty hankesuunnitelman kustannusarvio on 19,7 M€ (Hintataso 12/2019).
Perusmuuri korjattu vuonna 2021, jäljellä 17,7 M€.

Kustannusarvio tarkistetaan hankinnan suunnittelun aikana

Tavoitteena on saada myös hankintavaiheessa indikaatio, mikä on markkinoiden käsitys kustannusarviosta

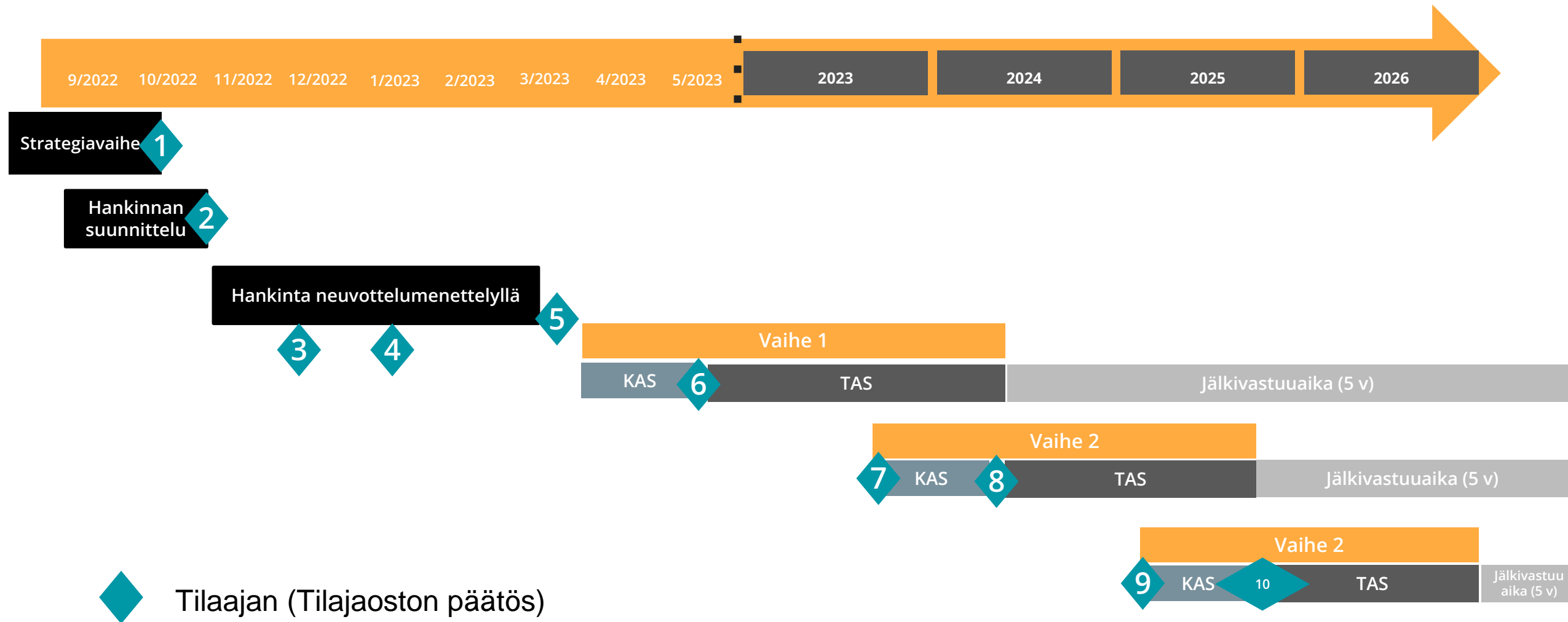
Lähtötiedot

- Hankesuunnittelu hyväksytty 12/2019.
 - Mahdollisia kehittämistarpeita: yleisten tilojen tilatarpeet, työtiloihin liittyvät erityistilojen tilatarpeet ja kokoustilojen henkilömäärät
- Kaavoitustilanne ja rakennuslupa
 - Kaavan mukainen hanke, rakennuslupa jätetään keväällä 2023
- Tilajaoston päätös 9.6.2022
 - Kohde on IPT4-ryhmähankkeen pilottikohde
- Tilatyöryhmän työskentely käynnistynyt uudelleen -> tilaohjelman päivitys ja esivuokrasopimukset
- Tavoitekustannusarvio lasketaan uudelleen päivitetyn tilaohjelman pohjalta marraskuussa 2022

Hankkeen aikataulu



Hankkeen kokonaisaikataulu (luonnos)



Alustava aikataulu

- Toteutusmuotoselvitys syksy 2022
- Tilaohjelman päivitys syksy 2022 (ml. Esivuokrasopimukset)
- Hankinnan suunnittelu syksy 2022
- Hankintailmoituksen julkaisu loka- / marraskuu 2022
- Osallistumisilmoitukset ja tarjoajien valinta joulukuu 2022
- Tarjousvaihe 1 ja alustavat tarjoukset joulukuu 2022 - tammikuu 2023
- Tarjousvaihe 2 (neuvotteluvaihe) tammikuu – helmikuu 2023
- Lopulliset tarjoukset kevät 2023
- Hankintapäätös kevät 2023
- Sopimus allekirjoitettu kevät 2023
- 1. Kehitysvaihe alkaa kevät 2023
- Ensimmäiset rakentamisvaiheet kesä 2023
- Rakentaminen päättyy ja rakennuksen käyttöönotto vaihe 1 kesä 2024

Tilaajan tavoitteet hankkeelle

Tilaaajan tavoitteet hankkeelle

Tilaaajan alustavat tavoitteet hankkeelle (lopputuote) ja prosessille (suunnittelu ja rakentaminen) määriteltiin työpajassa 1

Poimintoja hankesuunnitelmasta:

- Osa Aalto -keskusta
- Tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyys
- Muuntojoustavuus ja esteettömyys
- Rovaniemen kaupungin kestävän kehityksen tavoitteet
- Elinkaarikustannukset ja huollettavuus
- Elinkaaren aikainen hiilijalanjälki
- Tilaaajan budjetissa pysyminen
- Turvalliset ja terveelliset tilat koko rakennuksen elinkaaren ajan

Tilaajan tavoitteet hankkeelle (lopputuote)

Tavoite	Mitä tarkoittaa
Arvokohde	<ul style="list-style-type: none">- Rakennushistoriallisen kohteen arvon säilyttäminen (kasvattaminen)
Tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyys	<ul style="list-style-type: none">- Työpisteet tehokkaasti käytössä- Iltakäytön maksimointi
Muuntojoustavuus ja esteettömyys	<ul style="list-style-type: none">- Tilojen monikäyttöisyys ja käyttötarkoituksen muokkaus tulevaisuuden tarpeisiin- Modulaariset LVIA-ratkaisut, mitoitus sekä olosuhdeohjaukset
Rovaniemen kaupungin kestävän kehityksen tavoitteet	<ul style="list-style-type: none">- Sovellettu RTS-luokitus- A-luokka ja tavoitteena 30% parannus energiatehokkuudessa- Kiertotalouden hyödyntäminen ja vähähiilisyys rakentamisessa- Vaihtoehtoisten energiamuotojen käyttö

Tilaajan tavoitteet suunnittelulle ja toteuttamiselle (prosessi)

Tavoite	Mitä tarkoittaa
Elinkaarikustannukset ja huollettavuus	<ul style="list-style-type: none">- Sisäinen vuokra (pääomavuokra ja ylläpitovuokra) kaupunginosalle ominainen- Huollettavuus ja saavutettavuus huollon kannalta
Elinkaaren aikainen hiilijalanjälki	<ul style="list-style-type: none">- Hiilijalanjälki lasketaan suunnittelussa ja toteutuksessa- Sovelletaan päästöttömän työmaan Green dealia- Uusiutuvan energian ratkaisut
Tilaajan budjetissa pysyminen	<ul style="list-style-type: none">- Ennakkosuunnittelu ja riskien hallinta- Hankintojen tehokkuus- Yhteistoiminnalliset tavoitteet myös hankittaviin osiin- Läpimenoaika (erityisesti C- ja D -osassa)
Turvalliset ja terveelliset tilat koko rakennuksen elinkaaren ajan	<ul style="list-style-type: none">- Kuivaketju 10 (säältä suojassa)- Varmat ja turvalliset rakenneratkaisut- Kosteuden- ja puhtaudenhallinta (P1)- Sisäilmastoluokitus (S2).- Tilakohtainen lämpötilan säätö- Päästöluokitus (M1)

Hankkeen erityispiirteet, riskit, mahdollisuudet

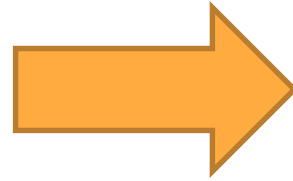
Hankkeen erityispiirteet/ haasteet

- Alvar Aalto -kohde
- Toiminnalliset muutokset (työskentelytapojen muutos)
- Kuntalaisten kohtaamispaikka
- Sisäilman turvaaminen
- Muuntojoustavuus erityisesti C- ja D-osissa
- Kellarin tehokkaampi hyödyntäminen
- IPT4 -pilottikohde

Haasteita ja riskejä

Riskien hallinta

- Tekniset
- Ajalliset
- Turvallisuus
- Olosuhteet
- Sijainti ja logistiikka
- Resurssit



Mitä riskejä?

1. Arvokiinteistö
2. Tekniset riskit ja olosuhteet
3. Ajalliset riskit, työn vaiheistus ja aikataulu sekä logistiikka
4. Taloudelliset, sopimukselliset ja organisatoriset, resurssit
5. Turvallisuus, ympäristö, luvat ja muut riskit

Miten tunnistamme ne kaikki?

Miten arvioimme niiden merkitystä?

Kuinka jaamme riskit?

Mahdollisuudet?

Hankkeen riskit ja mahdollisuudet

Riskit ja mahdollisuudet määriteltiin työpajassa 2 seuraavista näkökulmista

1. Arvokiinteistön arvon säilyttäminen
2. Tekniset riskit ja olosuhteet
3. Ajalliset riskit, työn vaiheistus ja aikataulu sekä logistiikka
4. Taloudelliset, sopimukselliset ja organisatoriset, resurssit
5. Turvallisuus, ympäristö, luvat ja muut riskit

Tilaajan resurssointi

Tilaajan resursointi

Hankkeen johtaminen

- Kaupunginhallitus nimeää ohjausryhmän
- Projektiryhmä (yhteensovitus)
- Projektipäällikkö (nimetään myöhemmin)

Hankintaprosessin suunnittelu ja läpivienti

- Tilaajan asiantuntijat
 - Pekka Latvala
 - Juha Välitalo
 - Janne Alkki
 - Anu Kulmala
- Hankintakonsultti ja/ tai Rakennuttajakonsultti (toteutusmuodosta riippuen)
- Hankintajuristi
- Muut asiantuntijat tarpeen mukaan

Hankkeen suunnittelu ja toteutus

- Ohjaus ja laadunhallinta
- Valvoja / laatukoordinaattori
- Suunnittelijat
- LVI-valvojat, automaatiovalvoja, sähkötöiden valvoja
- Rakennustekniikan valvoja
- Kosteuskoordinaattori
- Turvallisuuskoordinaattori
- Viestintä

Toteutusmuotovaihtoehdot

Toteutusmuotovaihtoehtojen vertailu

Tilajaoston päätöksen 41 § 9.6.2022) mukaisesti (IPT -hanke)

=> toteutusmuoto on tavalla tai toisella yhteistoiminnallinen

Toteutusmuotovertailuun valittiin vain yhteistoiminnallisia toteutusmuotoja.

Toteutusmuotovertailun keskeisimmät tulokset on koottu seuraaville sivuille

Toteutusmuotovaihtoehdot tarkempaan tarkasteluun

1. Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka

1. Ohjelma-allianssi

- Pää toteuttajavetoinen - RU ohjelma-allianssi (lähellä yhteistoiminnallista KVR-mallia)
 - Suunnittelijat voimavara-alihankkijoina
- TATE-toimijavetoinen - TATE ohjelma-allianssi
 - Suunnittelijat voimavara-alihankkijoina
 - RU voimavara-alihankkijana
- Ryhmittymä ohjelma-allianssi (kaikki keskeiset toimijat yhdellä hankinnalla osaksi allianssisopimusta)
 - TATE voimavara-alihankkijana

Toteutusmuotovaihtoehdot

1. Yhteistoiminnallinen PJU

- Tilaaja kilpailuttaa rakennusurakoitsijan, joka tarjoaa hankkeen projektinjohtopalkkiolla
- Tilaaja vastaa suunnittelusta, suunnittelusopimukset pysyvät tilaajalla.
- PJU ohjaa toteutussuunnittelua aikataulusuunnittelun, hankinnan ja rakentamisen asiantuntijana sekä kehitysettä toteutusvaiheessa.
- Tilaaja, suunnitteluryhmä ja PJU suunnittelevat hankkeen yhteistyössä ja määrittävät sille tavoitebudjetin
- Tilaaja, projektinjohtourakoitsija ja suunnittelijat sopivat kehitysvaiheessa yhteistoimintaperiaatteet Yhteistoiminnan pelisäännöt -asiakirjassa, joiden periaatteiden mukaisesti he sitoutuvat toimimaan yhdessä hankkeen parhaaksi.
- Riskit ja mahdollisuudet jaetaan kaupallisen mallin mukaisesti (kustannus- ja laatuavoitteet tilaajan ja PJU:n kesken.
- Suunnittelijoille voidaan rakentaa oma kannustinjärjestelmä erilleen projektinjohtourakan tavoitebudjetista

Toteutusmuotovaihtoehdot

2.1 RU ohjelma-allianssi (pää toteuttajan ja tilaajan välillä)

- Tilaaja kilpailuttaa toteuttamisesta vastaavan urakoitsijan (pää toteuttaja) ja muodostaa tämän kanssa allianssin. Hintatarjouksena on palkkioprosentti.
- Suunnittelijat ja TATE toimijat pää toteuttajan voimavara-alihankkijoita. Allianssiosapuolet ohjaavat suunnittelua (tarkemmat vastuut sovitaan hankkeen parhaaksi). Tilaaja vastaa toiminnallisen suunnittelun ohjaamisesta.
- Allianssi laatii toteutussuunnittelun loppuun, hallitsee riskejä ja suunnittelee toteutuksen. Allianssi vastaa suunnittelusta ja toteuttamisesta yhdessä allianssisopimuksen mukaisesti. Kehitys- ja toteutusvaiheissa allianssi suunnittelee hankkeen loppuun, määrittää sille tavoitekustannuksen (rakentamisen kustannukset) sekä rakentaa kohteen
- Tilaaja päättää toteuttamissuunnitelman, ATA -mittarien ja tavoitekustannuksen hyväksymisestä
- Allianssi toteuttaa hankkeen ja jakaa riskit ja mahdollisuudet allianssisopimuksen ja kaupallisen mallin mukaisesti
- Suunnittelijoille ja TATE toimijoille rakennetaan oma kannustinjärjestelmä (saman sisältöinen kuin pää toteuttajalla)

Toteutusmuotovaihtoehdot

2.2 TATE ohjelma-allianssi (TATE toteuttajan ja tilaajan välillä)

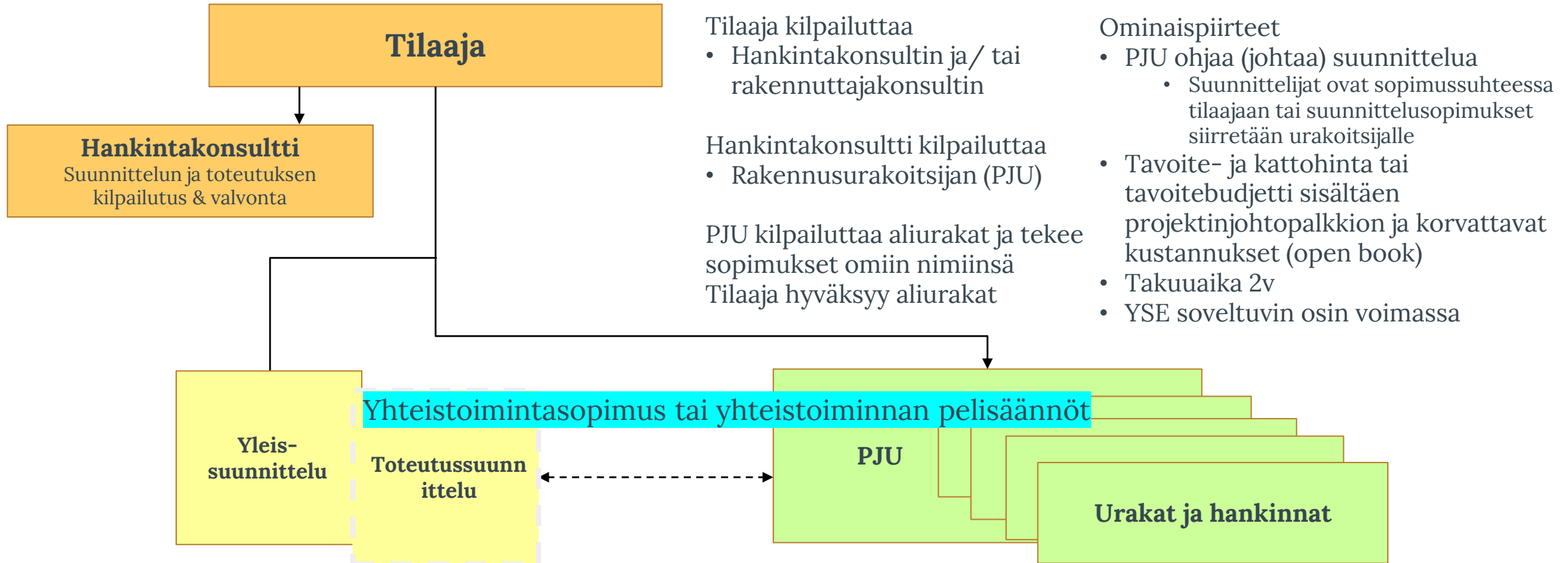
- Tilaaja kilpailuttaa toteuttamisesta vastaavan TATE toteuttajan ja muodostaa tämän kanssa allianssin. Hintatarjouksena on palkkioprosentti.
- **TATE toteuttajalla myös päätoteuttajavastuu**
- Suunnittelijat ja RAK urakoitsija toimijat TATE toteuttajan voimavara-alihankkijoita. Allianssiosapuolet ohjaavat suunnittelua (tarkemmat vastuut sovitaan hankkeen parhaaksi). Tilaaja vastaa toiminnallisen suunnittelun ohjaamisesta.
- Allianssi laatii toteutussuunnittelun loppuun, hallitsee riskejä ja suunnittelee toteutuksen. Allianssi vastaa suunnittelusta ja toteuttamisesta yhdessä allianssisopimuksen mukaisesti. Kehitys- ja toteutusvaiheissa allianssi suunnittelee hankkeen loppuun, määrittää sille tavoitekustannuksen (rakentamisen kustannukset) sekä rakentaa kohteen
- Tilaaja päättää toteuttamissuunnitelman, ATA -mittarien ja tavoitekustannuksen hyväksymisestä
- Allianssi toteuttaa hankkeen ja jakaa riskit ja mahdollisuudet allianssisopimuksen ja kaupallisen mallin mukaisesti
- Suunnittelijoille ja RAK urakoitsijalle rakennetaan oma kannustinjärjestelmä (saman sisältöinen kuin TATE toimijalla)

Toteutusmuotovaihtoehdot

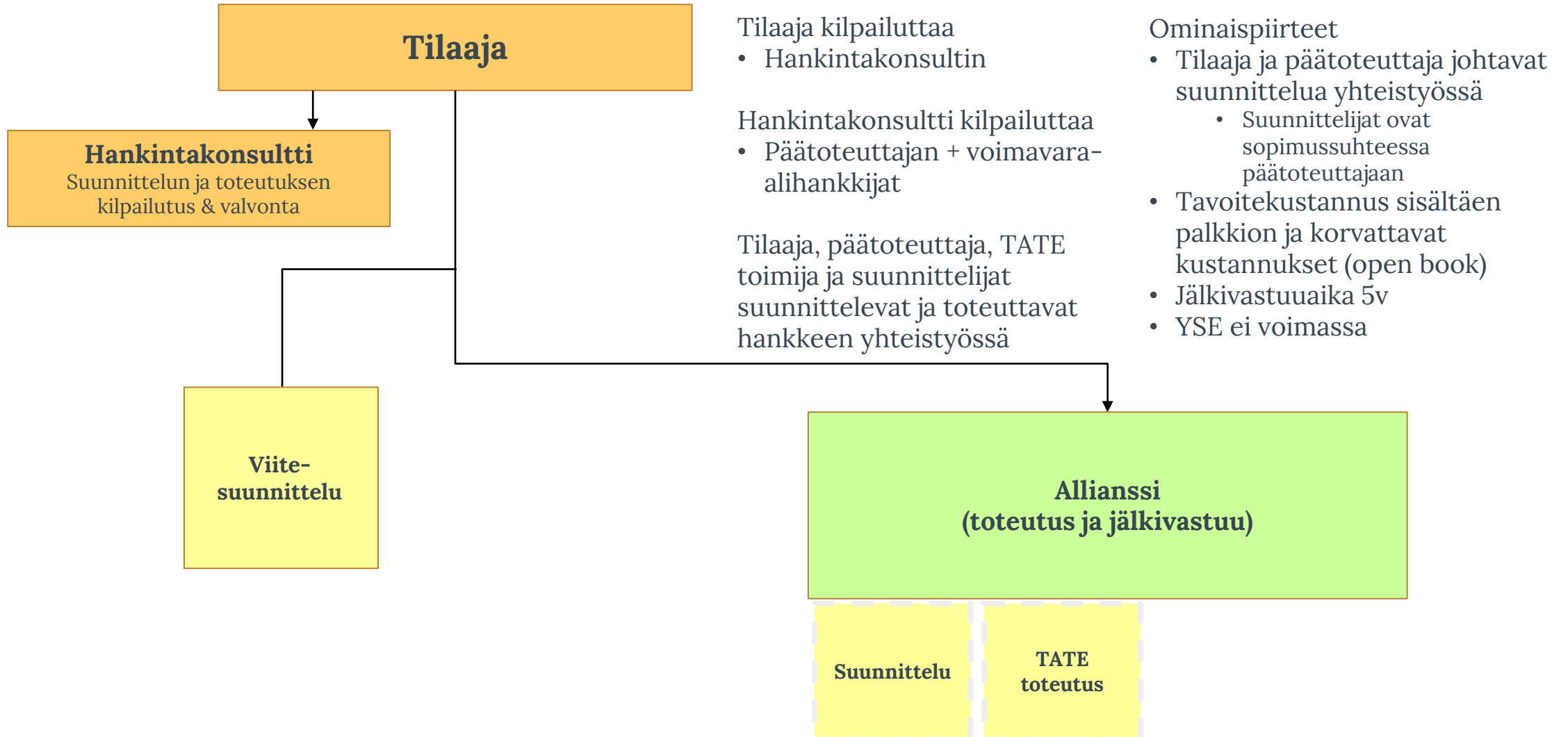
2.3 Ryhmittymä ohjelma-allianssi

- Tilaaja kilpailuttaa ryhmittymän ja muodostaa tämän kanssa allianssin. Hintatarjouksena on palkkioprosentti.
- Allianssiosapuolet ohjaavat suunnittelua (tarkemmat vastuut sovitaan hankkeen parhaaksi). Tilaaja vastaa toiminnallisen suunnittelun ohjaamisesta.
- Allianssi laatii toteutussuunnittelun loppuun, hallitsee riskejä ja suunnittelee toteutuksen. Allianssi vastaa suunnitellusta ja toteuttamisesta yhdessä allianssisopimuksen mukaisesti. Kehitys- ja toteutusvaiheissa allianssi suunnittelee hankkeen loppuun, määrittää sille tavoitekustannuksen (rakentamisen kustannukset) sekä rakentaa kohteen
- Tilaaja päättää toteuttamissuunnitelman, ATA -mittarien ja tavoitekustannuksen hyväksymisestä
- Allianssi toteuttaa hankkeen ja jakaa riskit ja mahdollisuudet allianssisopimuksen ja kaupallisen mallin mukaisesti

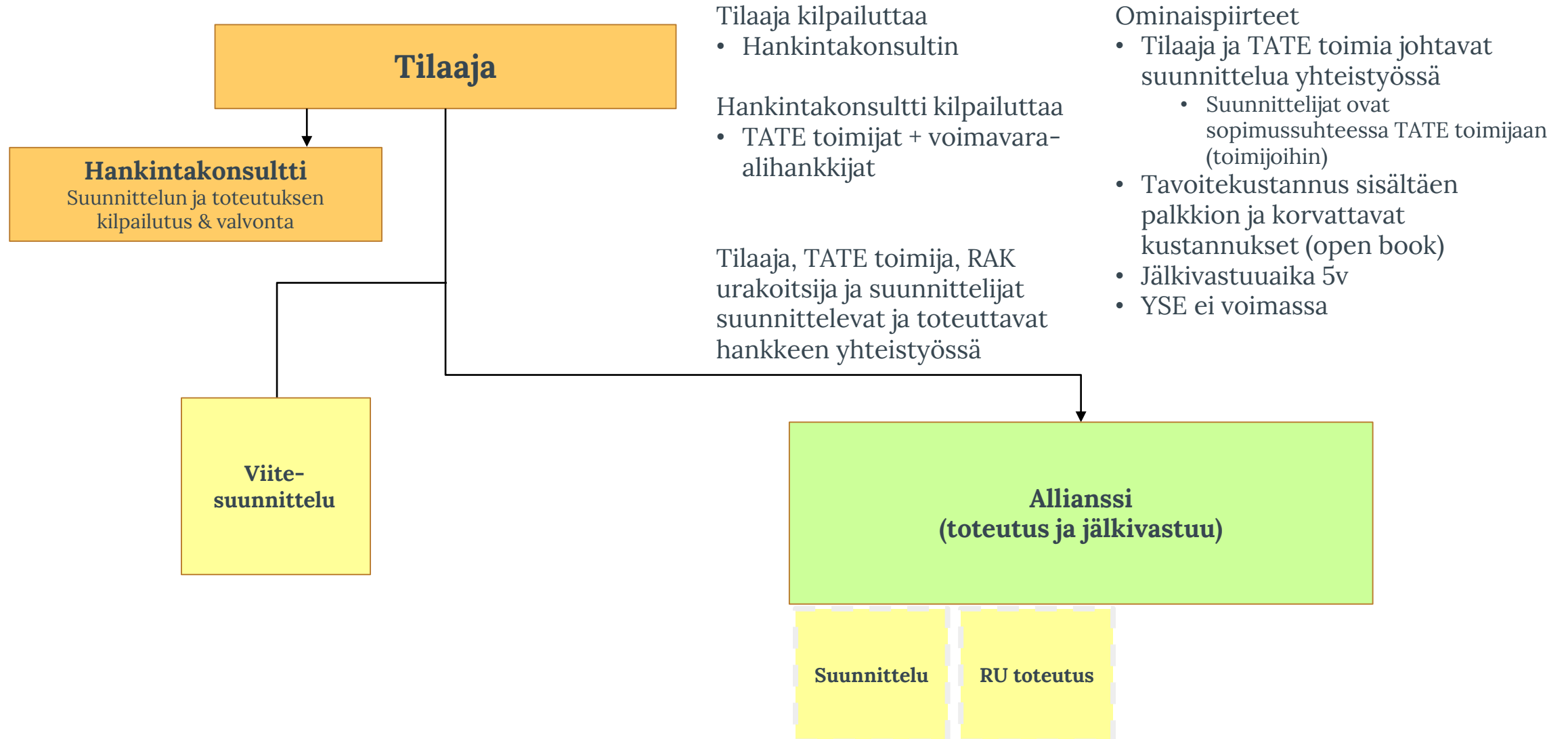
1. Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka



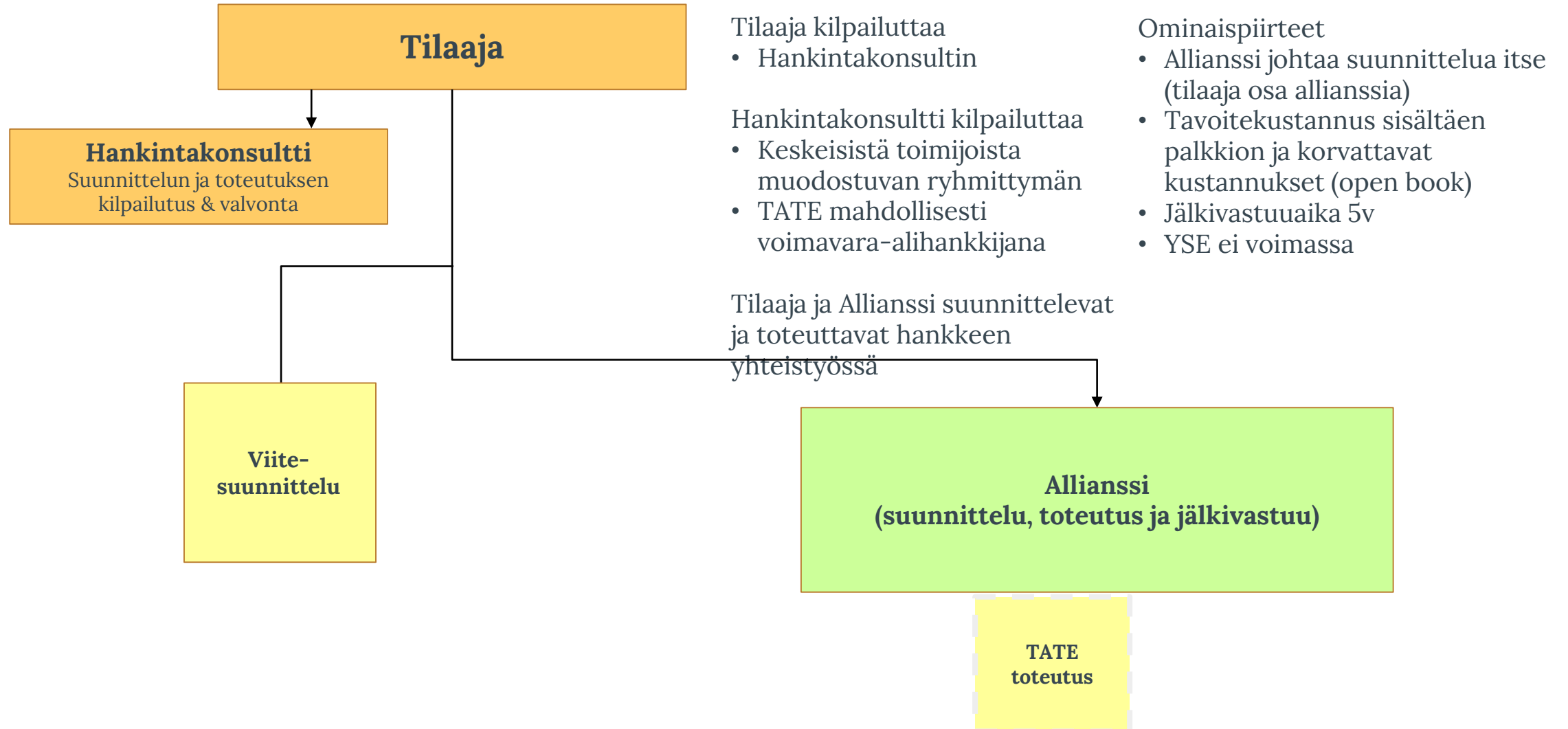
2a. RU ohjelma-allianssi



2b. TATE ohjelma-allianssi



2c. Ohjelma-allianssi (tilaajan ja ryhmittymän välillä)



1. Yhteistoiminnallinen PJU

VAHVUUDET

- PJU:n vastuu suunnitelmien oikeellisuudesta ja lähtötiedoista laajempi kuin jaetussa urakassa
- Suunnittelunohjaus tilaajalla (toiminnallisuus)
- Yksi sopimuskumppani, joka vastaa kokonaisuudesta
- Riskien jakaminen yhdessä ja riskien hallinnan toimenpiteet

MAHDOLLISUUDET

- Tilaaja pääsee ohjaamaan lopputulosta suunnittelun kautta
- Tarjoushalukkuuden lisääminen nykyisessä markkinatilanteessa
- Tavoitebudjetin pitävyys kehitysvaiheen jälkeen on vahva

HEIKKOUEDET

- Neuvottelumenettely on raskaampi ja arviointi vaativampaa kuin avoimessa menettelyssä
- Suunnittelun ohjaus / johtaminen (sopimussuhde suunnittelijoihin)

UHAT

- Sopimusmalli ei ole markkinoille niin tuttu (YSE tutumpi ja tuo mahdollisesti turvaa)
- Kehitysvaiheessa ei päästä ymmärrykseen tavoitebudjetista
- Aikataulun riittävyys (kehitysvaiheen ja neuvottelumenettelyn vaatima aika)
- Toteutusmuoto on rakennuttajalle vieras
- Perinteisen PJU:n ajattelumaailma

2a. RU ohjelma-allianssi

VAHVUUDET

- Toteuttajan vastuu suunnitelmien oikeellisuudesta ja lähtötiedoista laajempi kuin jaetussa urakassa
- Yksi sopimuskumppani, joka vastaa kokonaisuudesta
- Riskien jakaminen yhdessä ja riskien hallinnan toimenpiteet
- 5v jälkivastuu aika

MAHDOLLISUUDET

- Tarjoushalukkuuden lisääminen nykyisessä markkinatilanteessa
- Vahva suunnittelun ohjaus (kustannusohjaus)
- Tavoitekustannuksen pitävyys kehitysvaiheen jälkeen on vahva

HEIKKOUEDET

- Päätoteuttajan vahva rooli (esim. suunnittelun ohjauksessa) – tilaajan mahdollisuus ohjata suunnittelua
- Lämpilaskutus

UHAT

- Kehitysvaiheessa ei päästä ymmärrykseen tavoitekustannuksesta
- Voimavara-alihankkijoiden sitoutuneisuus
- Aikataulun riittävyys (kehitysvaiheen ja neuvottelumenettelyn vaatima aika)

2b. TATE allianssi

VAHVUUDET

- Toteuttajan vastuu suunnitelmien oikeellisuudesta ja lähtötiedoista laajempi kuin jaetussa urakassa
- Yksi sopimuskumppani, joka vastaa kokonaisuudesta
- Riskien jakaminen yhdessä ja riskien hallinnan toimenpiteet
- 5v jälkivastuu aika

MAHDOLLISUUDET

- Uusi mahdollisuus TATE toimijalle saada isompi rooli projektissa
- Tavoitekustannuksen pitävyys kehitysvaiheen jälkeen on vahva

HEIKKOUEDET

- **TATE toimijan kyvykkyys toimia päätoteuttajana (järjestää päätoteuttajavastuu)**
- TATE toimijan kyvykkyys ohjata suunnittelua (ark ja rak)
- Läpilaskutus
- **Tarjoushalukkuus?**

UHAT

- TATE toimijoiden rohkeus osallistua kilpailuun
- TATE toimijoiden kyky toimia päätoteuttajana (kantaa päätoteuttaja vastuu)
- Voimavara-alihankkijoiden sitoutuneisuus
- Kehitysvaiheessa ei päästä ymmärrykseen tavoitekustannuksesta
- Aikataulun riittävyys (kehitysvaiheen ja neuvottelumenettelyn vaatima aika)

2c. Alianssi (ryhmittymän ja tilaajan välinen)

VAHVUUDET

- Alianssin vastuu suunnitelmien oikeellisuudesta ja lähtötiedoista laajempi kuin jaetussa urakassa
- Suunnittelunohjaus tilaajalla (toiminnallisuus)
- Riskien jakaminen yhdessä ja riskien hallinnan toimenpiteet
- 5v jälkivastuu aika

MAHDOLLISUUDET

- Ryhmittymän kyky innovoida uusia ratkaisuja
- Aito yhteistoiminnallisuus
- Tavoitekustannuksen pitävyys kehitysvaiheen jälkeen on vahva

HEIKKOUEDET

- Suunnittelun ohjaus (yhteistoiminnallisuus – kenen vastuulla)
- Laaja allianssin projekti- ja johtoryhmä (monta toimijaa)

UHAT

- Kehitysvaiheessa ei päästä ymmärrykseen tavoitekustannuksesta
- Aikataulun riittävyys (kehitysvaiheen ja neuvottelumenettelyn vaatima aika)
- Päätöksentekokyky
- Kallis kehitysvaihe

Välipäätös

- Karsittiin TATE vetoinen allianssivaihtoehto pois

PERUSTELUT:

- Rovaniemen kaupungintalo ei ole oikea kohde, jossa kokeillaan uutta toteutusmuotoa
- TATE urakoitsijoiden kyky johtaa projektia (pää toteuttajavastuu TATE toimijoiden pitää hankkia ulkopuolelta)

Markkinavuoropuhelu: Markkinainfo 22.9.2022

Markkinavuoropuhelu

- Kaikkien kolmen (3) toteutusmuotovaihtoehdon kanssa edettiin markkinavuoropuheluun. Infotilaisuudessa esiteltiin hanketta ja vaihtoehtoja sekä kysyttiin markkinoiden kantaa mm. soveltuvimpaan toteutusmuotoon, tavoitteiden ja hankkeen sisällön selkeyteen, aikataulun tiukkuuteen, urakkajakoon ja tarjoushalukkuuteen
- Vuoropuhelu toteutettiin yhteisenä infotilaisuutena sekä sen jälkeen toteutettuna nettikyselynä.
- Keskeiset tulokset on koottu seuraaville kalvoille

Markkinainfotilaisuuden 22.9.2022 agenda

Tilaisuuden vetäjinä toimivat Pekka Latvala ja Janne Alkki Rovaniemen kaupungilta sekä konsultit Eero Moilanen ja Veera Muukkonen Vison Oy:stä.

- 8.30 Aamukahvit
- 9.00 Tilaisuuden avaus ja tavoitteet sekä esittäytymiset, *tilapalvelupäällikkö Pekka Latvala*
- 9.10 Hankkeen esittely, tavoitteet ja tilaajan resurssit, *erityisasiantuntija Janne Alkki*
- 9.40 Toteutusmuotovaihtoehtojen esittely, *rakennuttajakonsultti Eero Moilanen, Vison Oy*
- 10.10 Hankintaprosessi ja hankinnan periaatteet, *rakennuttajakonsultti Veera Muukkonen, Vison Oy*
- 10.30 Keskustelu hankkeesta, toteutusmuodosta ja hankintaprosessista
- 10.55 Jatkotoimet
- 11.00 Tilaisuus päättyy

Ehdotus valittavaksi toteutusmuodoksi

Toteutusmuotovaihtoehdot, suositukset

Työpajojen sekä markkinavuoropuhelun perusteella esitetään hankkeeseen parhaiten soveltuviksi toteutusmuodoiksi.

RU –vetoinen ohjelma-allianssi

Perusteluita esitykselle, soveltuvien mallien toteutusta, toteuttajien hankintaa sekä mallien hyviä ja huonoja puolia on avattu seuraavilla kalvoilla.

Perustelut valinnalle

Hankkeeseen parhaiten soveltuva toteutusmuoto on **RU vetoinen ohjelma-allianssi**

- Hankkeeseen liittyy paljon mm. epävarmaan markkinatilanteeseen, kustannustason nousuun, materiaalien saatavuuteen, sekä rakenteista löytyviin yllätyksiin liittyviä riskejä, joita on vaikea hallita kiinteällä sopimuksella.
- Hankkeen jakaminen 3 eri vaiheeseen toimii riskienhallintakeinona ja tarjoaa mahdollisuuden oppivaan sekä kehittyvään yhteistyöhön eri osapuolten kesken.
- Erityinen arvokiinteistö ja vaiheittainen käyttöönotto tulee vaatimaan urakoitsijan ja kaikkien voimavara-alihankkijoiden ammattitaidon laajaa hyödyntämistä mm. suunnittelun ohjauksessa, tuotannon suunnittelussa ja tasaisesti sekä häiriöttömästi virtaavassa toteutuksessa.
- Hankkeen eri kehitysvaiheiden aikana on mahdollista ratkaista edellä mainittuja haasteita vaiheittain niin, että ne eivät siirry tarpeettomana riskihinnoitteluna tavoitekustannuksiin.
- Hanke on jo pitkälle suunniteltu ja hyväksytetty keskeisillä sidosryhmillä. Tätä työtä ei ole tarve tehdä uudelleen. Samoin tavoitteena on minimoida tehtävät korjaustoimenpiteet vaarantamatta tavoitteiden toteutumista. Nämäkin reunaehdot huomioiden RU vetoinen ohjelma-allianssi on vertailtavista vaihtoehdoista paras.

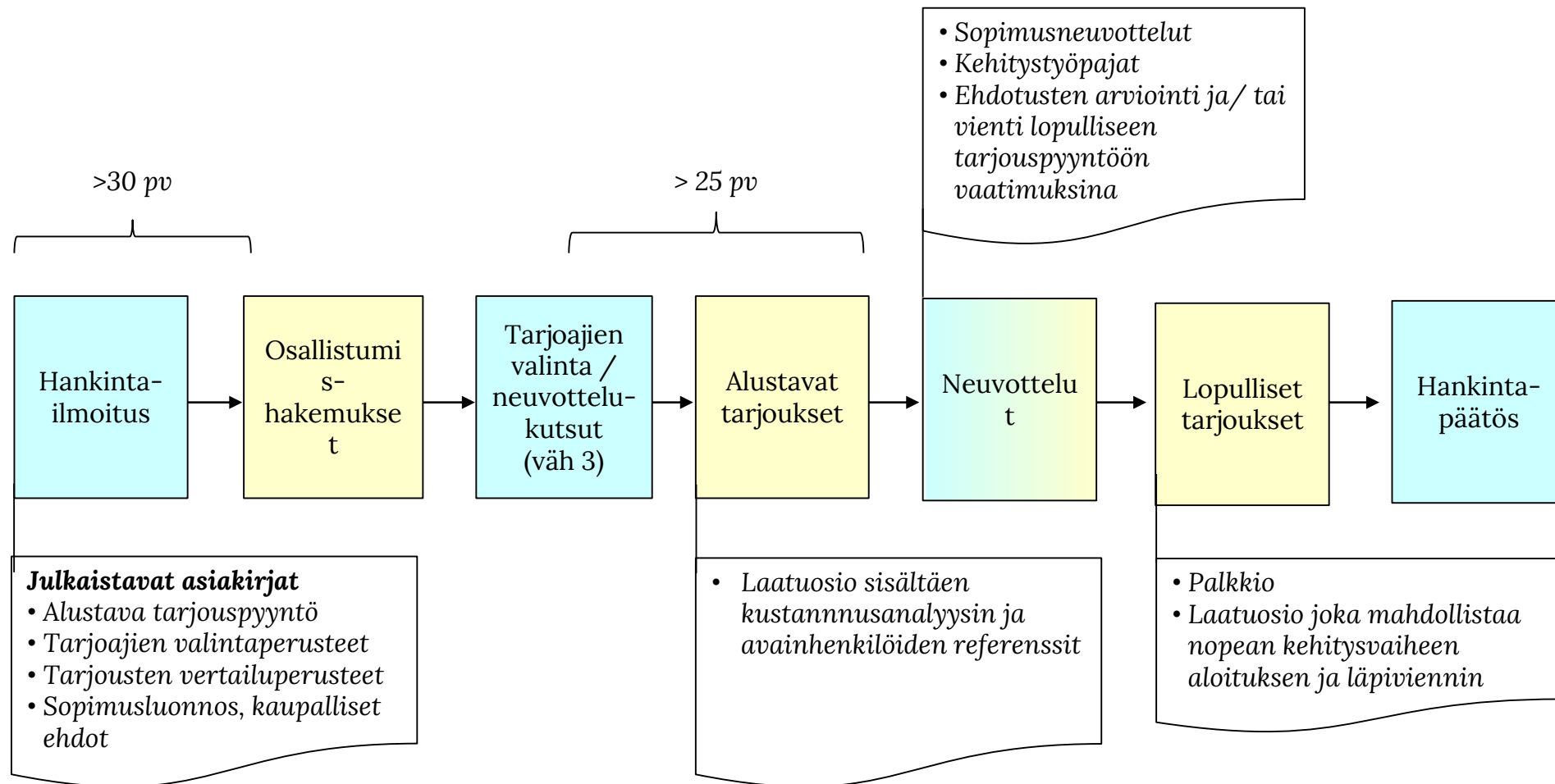
Jatkotoimenpiteet

Jatkotoimenpiteet

- Yhteistoiminnallinen toteutusmuoto edellyttää neuvottelumenettelyn onnistunutta soveltamista ja toteutusmuodon sekä sen sopimusmallin syvällistä ymmärtämistä niin tilaajan kuin toimittajan puolelta. Tilaajan asiantuntijoiden (ja päätöksentekijöiden) valmentaminen on suositeltavaa.
- Hankinnan käynnistäminen marraskuussa 2022
- Tavoitteena on käynnistää hankinta sekä kilpailuttaa toimija (t) siten, että Tilaaja voi käynnistää hankkeen kehitysvaiheen keväällä 2023 (maaliskuussa 2023)
- Vison tarjoaa hankinnan suunnittelun ja hankinnan läpiviennin sekä julkiseen hankintaan liittyvät juridiset ja muut asiantuntijapalvelut yhdessä tilaajan asiantuntijoiden kanssa osana IPT4 pilottiprojektia.

Kilpailutus

- Yksi kilpailutus
- Osallistujien määrän rajaaminen
- Neuvottelut ja kehitystyöpajat valittujen osallistujien kanssa, varmistetaan osallistujien kyvykkyys
- Kehittämistä voidaan jatkaa tarjousvaiheen jälkeen





Hankinta-aikataulu

				2022										2023																				
				oka		marras					joulu				tammi				helmi				maalis											
				43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13								
	viikonpäivä	vko	pvm																															
2. Hankinnan suunnittelu																																		
- toteutusmuotoselvitys																																		
- hankinnan suunnittelu																																		
- ennakoilmoitus - kutsu markkinainfoon			13.9.2022																															
- markkinainfot / infotilaisuudet	torstai	38	22.9.2022																															
3. Hankinta																																		
- hankintailmoitus	perjantai	45	11.11.2022																															
- hankinnan esittelytilaisuus	maanantai	48	28.11.2022	17																														
- kysymykset hankintaan	tiistai	48	29.11.2022	18																														
- vastaukset kysymyksiin	torstai	48	1.12.2022	2																														
- osallistumisilmoitukset, sisään	maanantai	50	12.12.2022	31																														
- tarjoajien valinta	tiistai	50	13.12.2022	1																														
- kutsu tarjousvaiheeseen 1	keskiviikko	50	14.12.2022	1																														
- tarjoajien kysymykset hankintaprosessista	maanantai	51	19.12.2022	5																														
- vastaukset kysymyksiin	keskiviikko	51	21.12.2022	2																														
- alustavat tarjoukset, sisään	maanantai	2	9.1.2023	26																														
- tarjoajien valinta	keskiviikko	2	11.1.2023	2																														
- kutsu tarjousvaiheeseen 2	torstai	2	12.1.2023	1																														
- tarjousvaiheen 2 esittelytilaisuus	tiistai	3	17.1.2023	6																														
- kysymykset tarjousvaiheesta 2	perjantai	3	20.1.2023	3																														
- sopimusneuvottelut	maanantai	4	23.1.2023	3																														
- kehitystyöpajat	ti-to	4	24.-26.1.2023																															
- lopullinen tarjouspyyntö	perjantai	4	27.1.2023	7																														
- kysymykset lopulliseen tarjouspyyntöön	tiistai	5	31.1.2023	4																														
- vastaukset kysymyksiin	keskiviikko	5	1.2.2023	1																														
- lopulliset tarjoukset	perjantai	6	10.2.2023	14																														
- hankintapäätös tilajaostossa	perjantai	7	17.2.2023	7																														
- sopimus aikaisintaan	perjantai	9	3.3.2023	14																														