

Hyvinvointikeskuksen rakentamista koskevan urakkamuodon valinta

Khall 21.09.2020 § 201

29/10.03.02.00/2020

Urakkamuoto määrittelee, minkälaisin ehdoin urakoitsijoiden kanssa toimitaan. Urakkamuotoja jaotellaan suoritusvelvollisuuden laajuuden ja urakkahinnan maksuperusteen mukaan. Lisäksi urakkamuotoja tarkastellaan urakoitsijoiden välisten suhteiden perusteella jaoteltuna pää-, sivu-, ali-, osa- ja erillisurakoihin. Urakkamuoto ja -suhteet määrittellään urakkasopimuksissa.

Tekninen osasto on yhdessä WSP Finland Oy:n kanssa käynyt läpi urakkamuotoja ja valinnut esitettäväksi päätöksentekoon kaksi urakkamuotoa:

1. Pääurakkamuodoissa rakennuttaja palkkaa päätoteuttajan vastaamaan rakennustyön johtamisesta ja toteutuksesta. Pääurakkamuotoja ovat kokonaisurakka ja jaettu urakka. Pääurakkamuodoissa rakennuttaja on vastuussa suunnittelusta. Pääurakkamuodoissa suunnittelun kustannusohjaus määrittää pitkälti hankkeen kustannukset. Urakoitsijoiden kanssa solmitaan sopimukset toteutussuunnitelmien perusteella, joissa toteutusratkaisut on jo lyöty lukkoon. Urakkakilpailun kohteeksi jäävät hankintojen ja työsuoritusten kustannukset. Haasteena pääurakkamuodoissa on suunnittelun oleminen erillään toteutuksesta, jolloin urakoitsijoiden asiantuntemusta ei välttämättä päästä hyödyntämään suunnitelmien kehittämisessä. Näin tehokkaammat ja paremmat suunnittelu- ja toteutusratkaisut voivat jäädä syntymättä. Pääurakkamuoto sopii parhaiten laajuudeltaan ja vaativuudeltaan tavanomaisiin rutiinikohteisiin. Mahdollisten epävarmuuksien tulee olla merkittävyydeltään pieniä. Rakennuttajan tavoitteiden tulee olla selkeästi määriteltävissä ja rakennuttajan tulee suunnitella rakennushanke riittävän pitkälle ennen urakoitsijavalintaa tai käytettävä kustannusperusteisia maksuperusteita.

Yhteenveto:

- + Vaikutusmahdollisuudet ja päätösvalta pysyvät rakennuttajalla
- + Pitempi suunnittelu-aika, valmiimmat suunnitelmat
- Useat sopimussuhteet
- Suunnitteluvastuu rakennuttajalla
- Urakoitsijan suunnitteluratkaisuja ei päästä hyödyntämään tehokkaasti

Perinteinen urakkamalli aikatauluesimerkki:

Suunnittelijoiden kilpailutus 10-11/2020

Suunnittelu-aika 11/2020-4/2021

Urakoiden kilpailutus 4-5/2021

Hanke valmis 09/2022

2. Suunnittele ja rakenna -urakkamuodoissa (SR-urakka tai puhekielessä KVR-urakka) urakoitsija sekä suunnittelee että toteuttaa hankkeen. Toteutusmuodosta riippuen sopimus urakoitsijan kanssa tehdään eri valmiusasteen suunnitelmilla tai asiakirjoilla. Tarjoushinta on sitova, ja lisäkustannuksia aiheutuu rakennuttajan vaatimista laajuuden tai laadun muutoksista. Tarjouksessa urakoitsija ja tämän alaisuudessa toimivat suunnittelijat kehittävät yhteistyössä parhaan mahdollisen ratkaisun, jolla rakennuttajan asettamat tavoitteet täyttyvät. Urakoitsijat esittävät siis tarjouksessa yleisratkaisuja, joiden vertailu suoritetaan ennalta määriteltujen tavoitteiden valossa. Suunnittelua sisältävissä urakkamuodoissa rakennuttajan on tiedettävä ja kyettävä määrittelemään tarkkaan suunnittelun sekä lopputuloksen laatu- ja toteutusvaatimukset. Kuitenkin myös erilaisille ratkaisuille on jätettävä joustovaraa, jotta urakoitsija voi tarjota erilaisia vaihtoehtoja.

SR-urakan etuna on suunnittelun ja toteutuksen keskittyminen samalle yritykselle, jolloin suunnittelussa voidaan ottaa huomioon rakennustyön toteuttaminen ja sen kustannukset. Haasteena SR-ura-kassa on laatutason määrittäminen sopimusta tehtäessä ja mahdolliset rakentamisprosessin aikaiset rakennuttajan muutokset.

Yhteenveto:

- + Pystytään toteuttamaan nopeammalla aikataululla
- + Yksinkertaiset sopimussuhteet
- + Suunnitteluvastuu urakoitsijalla
- Haastava urakkahankinta
- Rakennuttajalla vähäiset vaikutusmahdollisuudet ja päätösvalta urakkahankinnan jälkeen
- Muutokset kalliita
- Laadukas toteutus haastava

KVR- aikatauluerimerkki:

kilpailutuksen valmistelu 10 – 11 / 2020

kilpailutus 12 – 01 / 2020

KVR-suunnittelun ja rakentamisen aloitus 02/2021

Hanke valmis 05/2022

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää 2. vaihtoehdon urakkamuodoksi (SR-urakka)

Päätös: Asia palautettiin uudelleen valmisteluun
