

Virttaan päiväkodin hankintamalli

Kaupunginhallitus 03.03.2025 § 44
143/10.03.02.00/2025

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri, tekninen johtaja Korte Antti

Päiväkodin rakentamiseen on varattu kaupungin talousarviossa ja suunnitelmassa määrärahoja vuosille 2025 ja 2026. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää päätöstä hankintatavasta.

Loimaan kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää strategisista hankintatoimea koskevista linjauksista (Hallintosääntö 72 § Hankinnat).

Strateginen hankintatoimi on osa omistajaohjausta. Sen tehtävänä on määritellä hankintapoliittiset linjaukset, jotka liittyvät kilpailutusten yleisten päätöksentekokriteerien suunnitteluun, kaupunkikonsernia koskevien merkitykseltään strategisten hankintojen kilpailutuksiin, hankintayhteistyöhön ja hankintatoimen jatkuvaan kehittämiseen.

Hankintamallit:

1. Perinteinen hankintamalli

Prosessi: Suunnitteluvaihe ja toteutusvaihe kilpailutetaan erikseen. Rakennuttaja vastaa suunnitelmien valmiudesta ennen urakoitsijan valintaa.

Kustannukset: Kustannukset voivat nousta, jos suunnitelmissa on puutteita, jotka aiheuttavat muutoksia rakentamisen aikana.

Aikataulu: Pidempi, sillä suunnittelu ja toteutus tehdään peräkkäin.

Vastuu: Suunnittelijat ja urakoitsija vastaavat vain omista osuuksistaan, mikä voi vaikeuttaa ongelmatilanteiden hallintaa.

Vaatii rakennuttajalta hanketta varten projektiorganisaation jolla on resurssia riittävästi.

Tämän hankintatavan käyttäminen edellyttää, että rakennuttajalla on riittävästi suunnittelu- ja asiantuntijaresursseja käytettävissään suunnitteluun, hankintaan sekä valvontaan. Resurssit voivat olla joko rakennuttajan omia tai alan toimijoilta hankittua työtä. Perinteiselle hankintamallille on ominaista että hankkeen suunnittelu ja toteutus vaiheet toteutetaan peräkkäin jonka vuoksi toteutuksen kesto on varsin pitkä.

2. Suunnittele ja toteuta -malli (ST-malli)

Prosessi: Yksi toimija vastaa sekä suunnittelusta että toteutuksesta, mikä helpottaa kokonaisuuden hallintaa.

Kustannukset: Budjetti on ennakoitavampi, koska suunnittelu- ja rakennusvaiheita voidaan sovittaa yhteen tehokkaammin.

Aikataulu: Nopeampi, koska suunnittelu ja rakentaminen voivat osittain edetä rinnakkain.

Vastuu: Yksi toimija vastaa kokonaisuudesta, mikä vähentää riskejä rakennuttajalle.

Rakennuttaja kilpailuttaa tilaohjelman mukaiset tilat täysin valmiiksi rakennettuna.

Suunnittele ja toteuta mallissa rakennuttaja määrittelee tilaohjelmansa mukaiset tilat sekä niiden laatutavoitteet ja varusteet ja toteutusaikataulun sekä kilpailuttaa nämä niin sanotusti avaimet käteen periaatteella.

Tässä mallissa valittu urakoitsija vastaa suunnittelusta ja toteutuksesta ja eri urakoiden (MRU,RAK, LVISA) hankinnasta ja aikatauluttaa nämä siten että hankittu rakennus valmistuu rakennuttajan aikataulussa. Nopeampi aikataulu perustuu pääosin siihen, että rakennusliikkeellä on valmiina käytettävissään riittävät resurssit niin suunnitteluun kuin toteuttamiseenkin verrattuna usein kertarakentajaan verrattavaan rakennuttajaan. Suunnittele ja toteuta malli soveltuu varsin hyvin pitkälle tuotteistettujen perusrakennuksien toteuttamiseksi, näitä ovat esimerkiksi hoivarakentamisen ja varhaiskasvatuksen kohteet. Mikäli rakennus on perustasoa eikä siinä ole monimuotoisia rakenteita tai ratkaisuja, voidaan näissä usein käyttää moduulitoteutusta, jossa käytetään valmistajan perusratkaisuja, joilla tarvittava rakennusvolyymi saadaan rakennettua. Tämä nopeuttaa tarvittavaa suunnittelutyötä merkittävästi.

Rakennuspaikan olosuhteet vaikuttavat perustamistavan valintaan ja se edellyttää oman suunnittelunsa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Rantala Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää valita Virttaan uuden päiväkodin hankintamalliksi suunnittele ja toteuta mallin (ST-malli) joka mahdollistaa aikataulutehokkaan toteutuksen, jossa tilaajalla on vain yksi sopimuskumppani, joka vastaa kokonaisuudesta ja tilaohjelman mukaiset kilpailutetaan täysin valmiiksi rakennettuna.
Päätös	Hyväksyttiin.
Pöytäkirjamerkintä	Kiinteistöpäällikkö Harri Laaksonen saapui kokoukseen ja oli läsnä etäyhteydellä asian käsittelyn ajan klo 19:33-20:03. Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Olavi Ala-Nissilä poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 19:54.