



Uotilanrinteen monitoimikeskus

Puurakentamisen webinaari 28.11.2023
Rautalankamalli markkinavuoropuheluun

Toiminnot ja käyttäjämäärä

Toiminnot

- Alakoulu, 2-sarjainen
- Päiväkoti (korvaa kaksi päiväkotia esiopetusryhmineen)
- Iltapäiväkerho
- Liikuntatilat (700 m² +300 m²)
- Omatoimikirjasto

Toiminnoista muodostuu n. 7 000 brm² tilatarve

Käyttäjämäärä

- Päiväkodissa lapsia 67
- Esikoulussa lapsia 42
- Koulussa oppilaita 264
- **Kokonaisuudessaan on yhteensä noin 375 lasta, joista 50-60 iltapäiväkerhotoiminnassa**
- **Henkilökuntaa kokonaisuudessaan noin 55**



Urakkamuoto ja kustannukset

Urakkamuoto

- Urakkamuodoksi valittiin yhteistoiminnallinen KVR-urakka.
- Urakkamuodon perusteena mm. massiivipuurakentaminen ja siihen liittyvät tekijät.

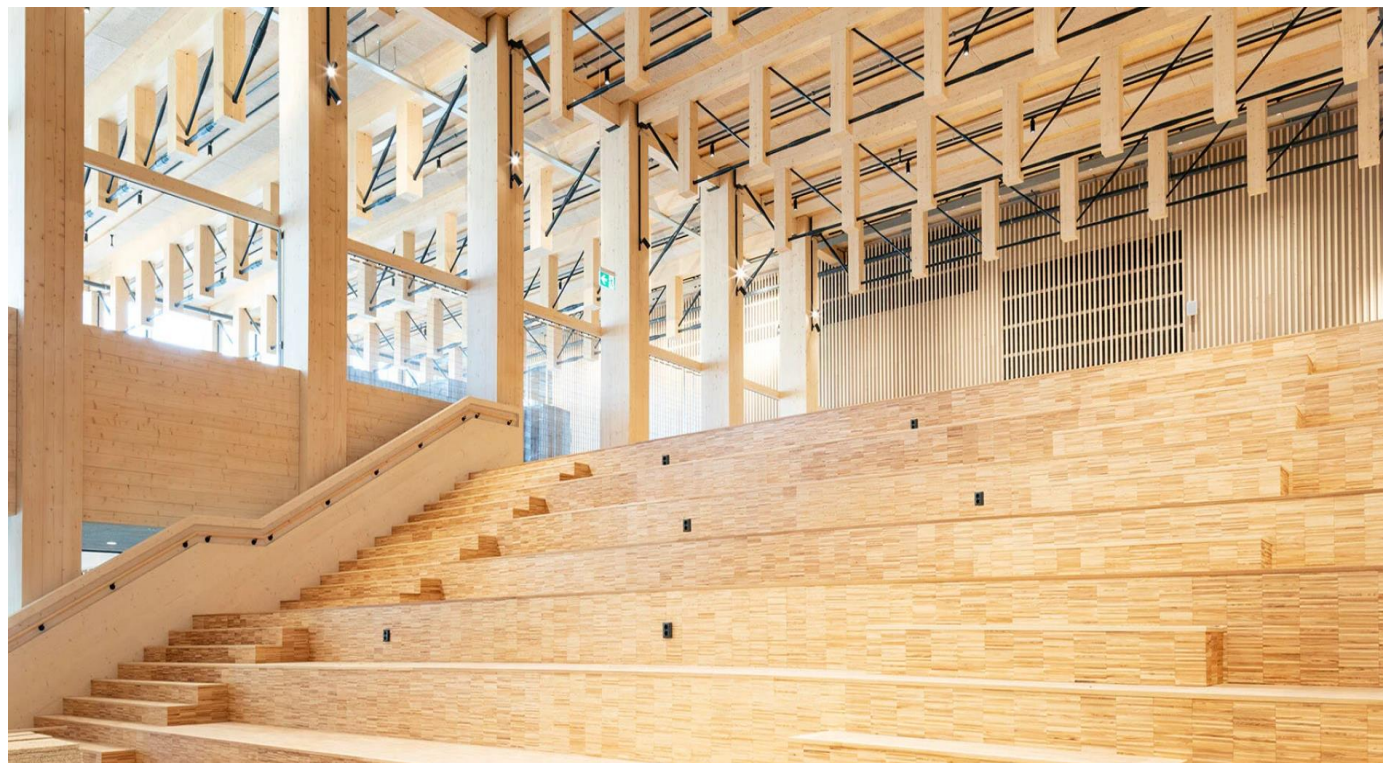
Kustannukset

- Hankkeen kokonaiskustannus **24,3 M€**
- Urakan kattohinnaksi on ilmoitettu **21,5 M€**
 - Kehitysvaihe (4 kk) Open book -periaatteella
 - Kehitysvaiheen jälkeen kiinteähintainen KVR-urakka



Päätöshistoria

- **Päätös koulun ja päiväkodin rakentamisesta puurakennuksena valtuuston päätöksellä 29.4.2019**
 - Teknisessä valiokunnassa tarkennettu puurakennuksen käsitettä 1.10.2019 → massiivipuukoulu kustannukset huomioiden
- **Tarveselvitys valmistui loppuvuonna 2021**
 - Sivistysvaliokunta 24.11.2021 (§ 133)
 - Tekninen valiokunta 7.12.2021 (§ 268)
 - Kaupunginhallitus 20.12.2021 (§ 666)
- **Hankesuunnitelma valmistui loppuvuonna 2022**
 - Sivistysvaliokunta 14.12.2022 (§ 131)
 - Tekninen valiokunta 31.1.2023 (§ 26)
 - Kaupunginhallitus 6.2.2023 (§ 43)
- **Urakoitsijavalinta 28.11.2023, tekninen valiokunta**



Yhteistoiminnallisuus

- Puurakentamisen seminaari 10.3.2022
- Rakennuttamiskonsultin kilpailutus hankkeeseen syksyllä 2022. Konsultiksi valittiin Vison Oy, Jani Saarinen.
- Kaikille tarjoajille avoin markkinainfo 28.3.2023 sekä markkinainfoon osallistuneille nettikysely hankkeesta.
 - Markkinainfosta tiedotettiin Cloudiassa/Tarjouspalvelussa, johon liitettiin suoraan myös noin 65 hankkeesta mahdollisesti kiinnostuneen tahon yhteystiedot (sidosryhmät, puuteollisuus, rakennusteollisuus, suunnittelijat, puuosatoimittajat, urakoitsijat jne.), yhteensä noin 150 eri sähköpostiosoitetta.
- 3.5.2023 esittelytilaisuus hankkeesta kiinnostuneille
- 29.5.2023 osallistumishakemuksen jättäminen
 - Tarjoajia/halukkaita 5 kpl



Yhteistoiminnallisuus

- 13.6.2023 Kaikki valittiin tekvan päätöksellä jatkoon eli tarjousvaiheeseen nro 1
- Toinen esittelytilaisuus pidettiin 19.6.2023
- 29.8.2023 saatiin konseptisuunnitelmat, joiden pohjalta jatkoon valittiin 3 ehdokasta
- Tekninen valiokunta teki päätöksen jatkoon päässeistä 12.9.2023 eli tarjousvaiheeseen nro 2. Valituiksi tulivat Oulun Rakennusteho Oy, Rakennusliike Lapti Oy ja Hartela Länsi-Suomi Oy suunnittelijoinen.
- Sopimusneuvottelut ja ensimmäiset kehitystyöpajat pidettiin viikolla 38, seuraavat viikolla 40
- Tarjousten sisäänjättö 14.11.2023
- Urakoitsijavalinta 28.11.2023 teknisessä valiokunnassa



Urakoitsijavalinnan perusteet

Arviointikohta	Tarjousvaihe 1	Tarjousvaihe 2	
	Alustavat tarjoukset	Kehitystyöpajat	Lopulliset tarjoukset
1. Projektitiimi	0 %		
2. Tiimireferenssit	20 %		
3. Konseptisuunnitelma	80 %		
4. Projektinjohto- ja yhteistoimintakyky		10 %	
5. Suunnitelmat			40 %
6. Hinta			50 %

Kokemukset markkinavuoropuhelusta ja yhteistoiminnallisuudesta tilaajan näkökulmasta katsottuna

- Kokemukset ovat olleet rohkaisevia
 - Malli soveltuu puurakentamisen kohteisiin erinomaisesti
- Erityisen positiivista on ollut tarjoajien aktiivisuus ja hankkeeseen heittäytyminen
- Samoilla lähtötiedoilla voidaan päätyä hyvinkin erilaisiin suunnitteluratkaisuihin, joidenka voidaan kuitenkin kunkin todeta täyttävän pääosin tilaajan tavoitteet ja tilatarpeet
- Tarjouskilpailun aikainen markkinavuoropuhelu, hankkeen esittely ja työpajat vähentävät tilaajan ja tarjoajan riskejä, kun:
 - Asioista keskustellaan, jolloin yhteinen ymmärrys hankkeesta lisääntyy
 - Käsitteitä ja termejä avataan, sekä yhdenmukaistetaan osallisten kesken
 - Tavoitteista ja tarpeista viestitään mahdollisimman selkeästi
 - Taloudelliset ja laadulliset raamit ovat näkyvillä ja osallisten tiedossa
- Huomionarvoista on, että laatupisteillä on oltava selkeä merkitys tarjouskilpailussa
 - Jos hinnalle annetaan suuri painoarvo, niin vuoropuhelun ja yhteistoiminnallisuuden painoarvo vähenee.



Kiitos

