

Esitys

Esitys Y-rakennuksen aikataulun nopeuttamisesta

1 Tausta

Tays Lasten- ja Nuorisopsykiatrian uudisrakennuksesta (Y-rakennus) on laadittu urakkasopimukset sekä pääurakan, että sivu-urakoiden osalta sekä urakoitsijoiden välinen alistamissopimus.

Urakkasopimusten mukaisesti kohteen tulee olla valmis ja tilaajan puolesta vastaanotettu viimeistään 31.1.2028.

Tilaajan toiveesta syksyn 2025 aikana on pääurakoitsijan toimesta selvitetty ja laadittu yhteistyössä sivu-urakoitsijoiden kanssa sisävaiheen aikataulu, jonka tavoitteena on ollut kohteen valmistuminen 31.10.2027 mennessä.

Keskeisenä elementtinä aikataulun nopeuttamisessa on suunniteltu olevan tahtituotantoon siirtyminen. Tahtituotannon onnistumisen edellytykseksi on taas tunnistettu logistiikkaurakoitsijan ottaminen työmaalle, jolla voitaisiin varmistaa se, että suunnitellut työvaiheet pääsisivät alkamaan suunnitellusti. Pääurakoitsija on selvittänyt ja neuvotellut logistiikkaurakoitsijoiden kanssa tämän kustannusvaikutuksesta. Edullisimmat tarjoukset talotekniikan haalauksen ja jätehuollon sekä logistiikan johtamisen osalta ovat noin 450te ilman rakennusteknisten töiden materiaalihaalausta. Rakennusteknisten töiden osuus on ollut lisäksi noin +300te edullisimmassa tarjouksessa.

Osana suunnittelua on kuitenkin todettu, että valittu urakkamuoto ei tässä tilanteessa kuitenkaan oikein sovellu tämänkaltaiseen ajatteluun. Logistiikkaurakoitsijan ottaminen työmaalla ei ole kuulunut alkuperäiseen urakkasisältöön. Pääurakoitsija ja sivu-urakoitsijat eivät myöskään ole valmiita siirtämään alkuperäistä sopimuksen mukaista valmistumispäivää, vaikka tilaaja kompensoisi muuttunutta urakkasisältöä, joka edelleen aiheuttaa tilanteen, jossa Tilaaja ymmärrettävästi ei voi kompensoida logistiikkaurakoitsijan ottamista, koska pää- ja sivu-urakoitsijat eivät kuitenkaan sopimuksellisesti sitoutuisi aikataulumuutokseen. Lisäksi valitussa urakkamuodossa, mahdollisten ongelmatilanteiden edessä johtaisi helposti keskusteluun, mikä johtuu uudesta aikataulutavoitteesta ja mikä pää- ja sivu-urakoitsijoiden omista toimista.

2 Esitys etenemisestä

Pää- ja sivu-urakoitsijoilla on edelleen halu toteuttaa hanke laaditun tahtiaikataulun mukaisesti. Edellä mainitun problematiikan takia, on kuitenkin tarve hakea ratkaisu, jossa Tilaaja kompensoisi lisäkustannuksia vain ja ainoastaan tilanteessa, että lyhyempi aikataulu toteutuu. Ja toisaalta pää- ja sivu-urakoitsijat saisivat nopeammasta aikataulusta eittämättä

syntyviä lisäkustannuksia kompensoitua, erityisesti kun aikataulun aikaistumisesta syntyy lisäarvoa myös tilaajalle.

Keskeisenä ratkaisumallina, esitämme, että projektille ei oteta erillistä logistiikkurakoitsijaa vaan pää- ja sivu-urakoitsijat itse hoitavat materiaalihallinnan, haalauksen ja jätehuollon nopeutetun aikataulun vaatimalla tavalla.

Keskeisenä tavoitteena on luoda malli, jossa yhteistyössä ja yhdessä onnistutaan. Materiaalien siirto ja haalaus toteutetaan yhteistyössä, josta pää- ja sivu-urakoitsijat sopivat erikseen keskenään. Keskeisessä osassa aikataulun nopeutumista on myös käyttöönoton sujuvuus. Luovutusvaiheen aikataulun suunnittelu toteutetaan yhteistyössä Tilaajan kanssa ja Tilaaja myötävaikuttaa erityisesti käyttöönoton onnistumiseen.

Tahti aikataulun johtaminen tapahtuu pääurakoitsijan johdolla luodussa mallissa, jossa tahti aikataulua seurataan kaksi kertaa viikossa.

3 Toimintamalli

Pääurakoitsija esittää, että toimintamallin keskeiset elementit ovat:

- A. Projektilla jatketaan hankkeen edistämistä ”nopeutetun” aikataulun mukaisesti, jossa tähdätään 31.10.2027 valmistumiseen
- B. Sopimuksen mukaista valmistumista ei siirretä. Toisin sanoen välitavoitteiden ajankohdat ja valmistuspäivä sopimuksellisesti alkuperäinen.
- C. Pää- ja sivu-urakoitsijat eivät esitä Tilaajalle mitään lisäkustannuksia syntyvistä kustannuksista koskien nopeutettua aikataulua.
- D. Tilaaja asettaa hankkeelle avaintulospoolin, josta maksetaan pää- ja sivu-urakoitsijoille bonus mikäli hanke valmistuu aikaisemmin (ks. jäljempänä)
- E. Pää- ja sivu-urakoitsijat panostavat omalla riskillään syntyviin logistisiin, työsuunnitteluun liittyviin yms. lisäkustannuksiin.
- F. Pää- ja sivu-urakoitsijat onnistunut avaintulospoolin osalta vain ja ainoastaan yhdessä. Eli jos yksi tai useampi osapuoli ei onnistu, ei kukaan ole oikeutettu bonukseen.
- G. Yhden tai useamman osapuolen epäonnistuminen nopeutetussa aikataulutavoitteessa ei oikeuta muita urakoitsijoita korvauksiin toistensa välillä

4 Esitys avaintulospoolista

Esitämme, että tilaaja asettaa kohteelle avaintulospoolin, josta voidaan maksaa erillisbonus kohteen valmistuessa sopimuksen mukaista päivää (31.1.2028) aikaisemmin. Valmistuminen määritellään kuten urakkasopimuksessa, eli kohde on tilaajan puolesta todettu valmiiksi ja vastaanotetuksi.

Avaintulospooli yhteensä: 450 000 euroa

- Valmistuminen 0 kk alkuperäistä sopimusta aikaisemmin eli sopimuksen mukaisesti: 0 euroa
- Valmistuminen 1 kk alkuperäistä sopimusta aikaisemmin: 150 000 euroa
- Valmistuminen 2 kk alkuperäistä sopimusta aikaisemmin: 300 000 euroa
- Valmistuminen 3kk alkuperäistä sopimusta aikaisemmin: 450 000 euroa
- Valmistuminen 1-3kk alkuperäistä sopimusta aikaisemmin interpoloidaan väliltä 150te-450te

Avaintulospoolin jako urakoitsijoiden välillä:

- Pääurakoitsijan maksimiosuus 190 209 € (maksimi 0,6% urakkasummasta)
- Putkiurakoitsijan maksimiosuus 73 800 € (maksimi 2% urakkasummasta)
- Sähköurakoitsijan maksimiosuus 101 884 € (maksimi 2% urakkasummasta)
- Ilmastointiurakoitsijan maksimiosuus 39 608 € (maksimi 2% urakkasummasta)
- Sprinklerurakoitsijan maksimiosuus 19 320 € (maksimi 2% urakkasummasta)
- Automaatiourakoitsijan maksimiosuus 25 179 € (maksimi 2% urakkasummasta)

5 Tilaja, pääurakoitsijan ja sivu-urakoitsijoiden välinen sopimussuhde

Tilajan hyväksyessä tämän esityksen, laaditaan tästä esityksestä samansanainen yhteistyösopimus osapuolten välille.