

Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen hankkeen urakkamuodon valinta ja kilpailutuksen käynnistäminen

Kaupin kampuksen rakennusinvestointien
valmisteluryhmä 26.8.2024

HVA-jory 27.8.2024

Konserni- ja toimitilajaosto 10.9.2024

Matias Seini, Juha Kinnunen



Tays UO Loppuvaihe Hankintamalli: PJU (toteutusmuotopäätös syyskuussa 2024)

Hyväksytty
Hankesuun-
nitelma

Toteutusmuoto

Urakoitsijavalinta

Rakentamisen aloitus

Tays UO Loppuvaihe	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Rakennuslupa	[Blue bar]								
Yleissuunnittelu	[Green bar]								
PJU kehitysvaihe		[Red bar]							
Rakentaminen a-b -lohkot				[Blue bar]					
Q-rakennuksen purku					[Orange bar]				
Rakentaminen c-dlohkot						[Blue bar]			
Rakentaminen e-lohko ja PET-keskus							[Blue bar]		

MVP

Kilpailutus

G2063 LNPSY otettu käyttöön

Strateginen vaihe

Tays UO Masterplan ja hankesuunnittelu:
Tavoitteet ja reunaehdot hankkeelle

Kilpailutusvaihe 7kk

- Tarjouspyyntöaineiston laatiminen
- Hankintailmoitus
 - PJU sopimusluonnos/-luonnokset
 - Tarjouspyyntö-aineisto
- Kilpailutus neuvottelumenettelyllä
- Referenssit
 - Palkkio
 - Yhteistyökyky
 - Riskiarvio
 - Projektisuunnitelma
 - Liikevaihto
 - Tavoitebudjetti

Riskien tunnistaminen

3-5 urakoitsijaa

PJU (sis. talotekniikan) tai PJU ja TATE PJU
• Yhteistoimintasopimus

Kehitysvaihe 9kk

- Suunnitelmien rakennettavuuden ja tehokkuuden kehittäminen
- Toteutussuunnitelma
- Toteutussuunnittelun aloitus
- Tavoitehinnan määrittäminen
- Tekniikan siirrot ja purkutyöt

Riskien tunnistaminen /hallinta

1 urakoitsija

1 urakoitsija

Rakentamisvaihe

- Toteutussuunnittelua
- Tahtituotanto
- Toteutuksen kehittämistä
- Riskienhallinta
- Vastaan- ja käyttöönoton suunnittelu

MVP = markkinavuoropuhelu



RAKENNUTTAMISEN ASiantuntija

Toteutusmuodon valinnan prosessi

- Hankkeen toteutuksesta käytiin alkuvuoden aikana markkinavuoropuhelua urakoitsijoiden kanssa. Markkinavuoropuhelun kuultujen näkemysten perusteella hankesuunnitelmassa esitettyä urakkamuotoa on tarkennuttu.
- Markkinavuoropuheluun ilmoittautuneita urakoitsijoita oli kahdeksan, joiden kanssa on käyty keskusteluja toteutusmuodon valinnasta kevään ja kesän aikana. Toimijat ovat järjestäneet myös kohdevierailuja omiin käynnissä oleviin kohteisiin. Kohdevierailut ovat tarjonneet käytännön kuvaa urakoitsijan toimintaan ja myös tilaajien näkökulmia kuultu. Tutustumiset ovat olleet Oulun, Kuopion, Hämeenlinnan ja Helsingin sairaalahankkeisiin.
- 15.1.2024 hyväksytyssä Tays uudistamisohjelman loppuvaiheen hankkeen rakentamisen hankesuunnitelman liitteessä 13 on toteutusmuodoksi esitetty tavoitehintaista projektinjohtourakkaa ja alistettuja sivu-urakoita. Nyt tehtävä esitys tarkoittaa esityksen yhteistoiminnalliseksi projektinjohtourakaksi. Malli on sama kuin aiemmin toteutetussa Etupiha-hankkeessa.

Tays UO loppuvaiheen markkinavuoropuhelu

Urakoitsija	Osallistunut aloitustilaisuuteen 15.2.	Pyytänyt vuoropuhelun	Vuoropuhelun pvm	2. Vuoropuhelun pvm	Vastannut vuoro- puhelun kysymyksiin	Liikevaihto M€	Tulos M€	Toteutusmuotoesitys	Huomiot
Rakennusliike Lapti Oy	x	x	19.3.	21.5.	x	433	5	Kaksivaiheinen PJU (yhteistoiminta)	Tavoitehintainen PJU kehitysvaiheella
Skanska Talonrakennus Oy	x	x	20.3.		x	748	27,3	Kaksivaiheinen PJU	Koko hankekokonaisuus samalle taholle
NCCSuomi Oy	x	x	24.4.		x	491	2	Allianssi tai yhteistoiminnallinen PJU	Koko hankekokonaisuus samalle taholle, osa voi olla optioina
Jatke Pirkanmaa Oy	x	x	25.4.	17.5.		106	8	Yhteistoimintaurakka	"Allianssista mennyt juna ohi"
SRV Yhtiöt Oyj	x	x	26.4.	29.5.	x	727	0,7	Yhteistoimintaurakka	Tuotanto- ja teknistä näkemystä kehitysvaiheeseen
YIT Business Premises Oy	x	x	16.5.		x	61,9	11,1	Kaksivaiheinen PJU (yhteistoiminta)	Luvut YIT Oyj:n lukuja, Premises perustettu 2023
Caverion Suomi Oy	x	x	17.4.	17.5.	x	433	11	PJU +TATE PJU	Ei vastausta kysymyksiin listana, mutta esitys kauapllisesta mallista
Are Oy		x	28.5.		x	342	0,5	Allianssi	Ei vuoropuhelua vielä, ei selkeästi tietoa suunnittelun tilanteesta

Liikevaihto ja tulos vuoden 2022 lukuja

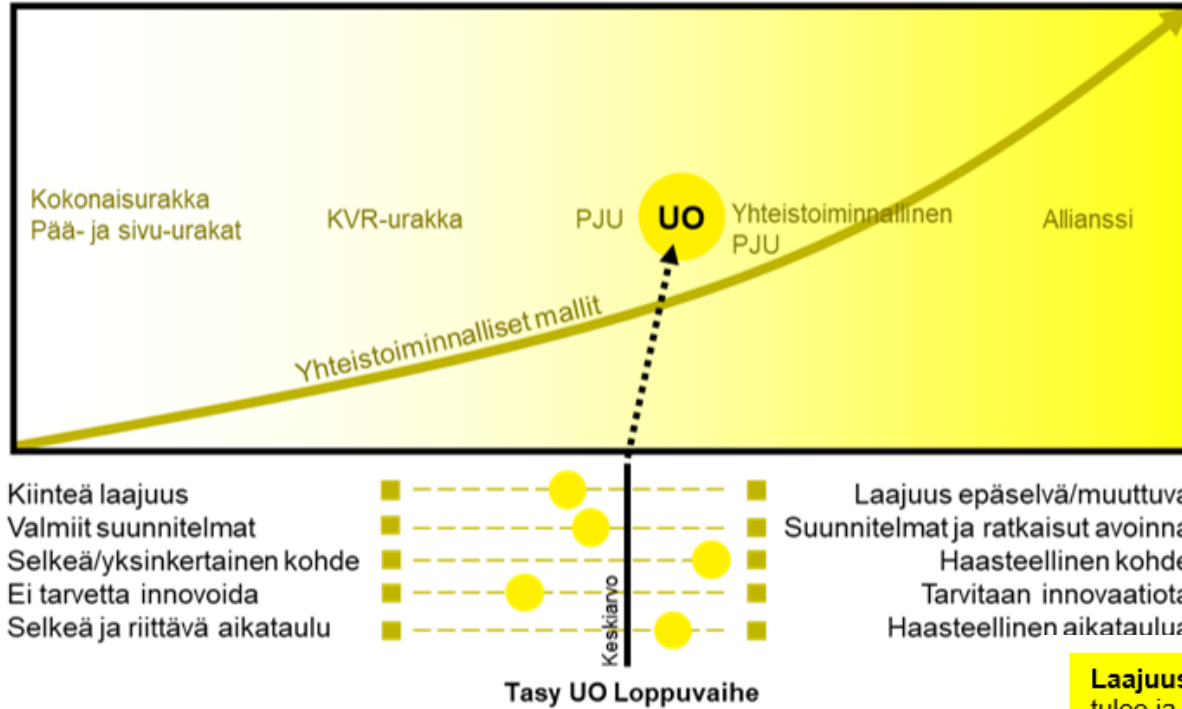
YIT Housing Oy:n liikevaihto 1,8 miljardia euroa

Jatke koko konsernin liikevaihto 2022 oli 390 M€ ja voitto 16,4 M€

Hankkeen erityispiirteet

- Sairaalarakennustyömaan sijainti logistisesti keskellä käyttäjä- ja asiakasvirtoja sekä ympäröivää liikennevirtaa tuo mukanaan runsaasti rajoituksia työn toteuttamiselle aikataulun, kulkureittien, järjestelmäkatkosten ja ympäristöhäiriöiden suhteen.
- Pirhan organisaatiossa on pitkä kokemus vaativien sairaalahankkeiden läpiviennistä. Hankkeen lähtökohdat ovat palvelutuotannon toiminnallisessa suunnittelussa. Rakennusteknisiä suunnitteluratkaisuja ohjaa Pirhan rakennuttamisen teknisen suunnittelun ratkaisut suunnitteluohjeineen. Kokonaissuunnittelu hankkeessa on edellisistä johtuen varsin pitkällä ja Pirha haluaa pitää päätöksenteon ratkaisuista omissa käsissään.
- Joustava toteutusmuoto mahdollistaa suunnitelmien tarkentamisen esimerkiksi laitehankintojen tarpeiden mukaiseksi myöhäisessäkin vaiheessa hanketta.
- Suureen ja kompleksiseen sekä teknisesti vaativaan kohteeseen soveltuu parhaiten yhteistoiminnalliset urakkamuodot. Kilpailutus edellyttää neuvottelumenettelyn käyttöä.

2.1. Toteutusmuotojen soveltuvuuden analyysi Tays UO Loppuvaihe



Sovellettu A-insinöörien ja Vison Oy:n mallia urakkamuodon valintaan.

Laajuus: Laajuus on Loppuvaiheen osalta isossa kuvassa jo selkeä, mutta muutoksia tilojen osalta vielä tulee ja yhteydet muihin rakennuksiin sekä niiden vaikutukset ovat ratkaisematta. Toimintojen sisällä voi tulla vielä muutoksia tilojen sijoitteluun ja sisältöön. Urakoitsijan mukaan tullessa tilaratkaisut tyyppitiloineen ovat jo pitkällä.

Suunnitelmat: Suunnitelmat ovat toimintojen osalta pitkällä, tekniikan osalta järjestelmäkuvaukset tehty ja isot linjat ratkaistu. Tekniseen toteutukseen liittyvää suunnittelua on vielä paljon kesken.

Haasteellisuus: Kohde sisältää kuumen sairaalan kaikki toiminnot ja korkeimmat osuudet nousevat 11. kerrokseen. Hankkeessa rakennetaan useampia maanalaisia kerroksia keskellä toiminnassa olevaa sairaalakampusta. Kohde on erittäin haastava.

Innovatiivisuus: Vaikka kohde on todella haastava, on tilaajalla hyvin pitkälle viedyt suunnitteluohjeet ja visio, millainen sairaala halutaan rakentaa. Toimintojen sijoittelussa ja synergiassa on innovoitu, mutta urakoitsijan mukaan tullessa innovointi koskee lähinnä rakennettavuutta.

Aikataulu: Aikataulu on haastava ja hanke vaiheistuu useaan osaan, joista jokainen osa vaikuttaa koko sairaalakampuksen liikennejärjestelyihin. Lisäksi rakentamisen logistiikalle on hyvin vähän tilaa kampuksella, mikä antaa entisestään tiukempia reunaehtoja työmaan logistiikalle ja oikea-aikaisuudelle.

Esitys urakkamuodosta

- Toteutusmuodoksi esitetään **yhteistoiminnallista projektinjohtourakkaa**
 - Projektinjohtourakoitsija tarjoaa myös talotekniikkaurakan, joko itse tai yhdessä talotekniikkakumppanin kanssa, tai myöhemmin yhdessä tilaajan kanssa valiten.
 - Projektinjohtourakoitsija valitaan neuvottelumenettelyllä.
 - Neuvottelumenettelyyn valittujen urakoitsijoiden kesken tarkennetaan kehitysvaiheen tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön sisältöä.
- Urakoitsijavalinta tehdään kilpailuttamalla ja valintaperusteena on kustannukset sekä laatuominaisuudet. Projektinjohtourakka sisältää kehitysvaiheen, josta urakoitsijan kanssa tehdään erillinen konsulttisopimus. Kehitysvaiheen aikana tehdä valmistelevia töitä.

Päätösesitys HVA-jorylle ja edelleen konserni- ja toimitilajaokselle

- Valitaan uudistamisohjelman loppuvaiheen hankkeen toteutusmuodoksi yhteistoiminnallinen projektijohtourakka
- Käynnistetään urakoitsijan kilpailutus neuvottelumenettelyllä

- Yhteistoiminnallisen projektijohtourakan tarkempi määrittely tuodaan linjattavaksi myöhemmin syksyllä, kun kilpailutuksen neuvottelut ovat edenneet ja lopullisen tarjouspyynnön sisältö on tarkentunut (palkkio, riskinjako, rajaus, etc)

Kiitos!



Yhteystiedot

Matias Seini
Rakennuttajapäällikkö

Strategia
Pirkanmaan hyvinvointialue

matias.seini@pirha.fi