

Syvälahden koulun allianssiurakan pää toteuttajan hankinta

Hankkeen taustaa

- Hankesuunnitelma 2011
- Arkkitehtuurikilpailu 2012
- Suunnittelu 2012-2014
- Urakoitsijan kilpailutus keväällä 2014 (perinteinen jaettu urakka)
- Hankinta keskeytetty liian korkeiden tarjoushintojen johdosta (kaupunginhallituksen päätös 16.6.2014)
- Kaupunginhallituksen päätös uudesta toteutusmuodosta, hankintamenettelystä ja toteuttamisen tavoitteista 6.10.2014



Hankinnan käynnistäminen

- Päätettiin jatkaa hanketta alkuperäisen suunnitteluryhmän kanssa ja käynnistettiin päätoteuttajan hankinta
- Hilmailmoitus markkinavuoropuhelusta 14.10.2014
- Markkinavuoropuhelu 28.10.2014
- Tilaisuuteen osallistui 7 rakennusliikettä, 2 tekniikkaurakointiliikettä, n. 35 henkilöä+ tilaajan ja käyttäjän edustajia



Vaikutelmat markkinavuoropuhelusta

Osallistujamäärä ilahdutti

Joitain hyviä ajatuksia esitettiin jatkoa varten mm. tarvittavasta rakennusajanpituudesta

Kriittisiä puheenvuoroja kustannusarviosta

Tilaisuuden jälkeen tilaajan tunnelmat aavistuksen alavireiset, mutta ei toivottomat

Tilaisuus oli hyödyllinen



Hilmailmoitus 21.11.2014

- **Syvälahden koulun allianssiurakka päätoteuttajan hankinta, ilmoittautuminen tarjouskilpailuun 22.12.2014 mennessä**
- **Neuvottelumenettely**
- **Osallistumisilmoituksen jättäneistä ja vähimmäisvaatimukset täyttäneistä ehdokkaista tarjouskilpailuun 3-5 parasta.**

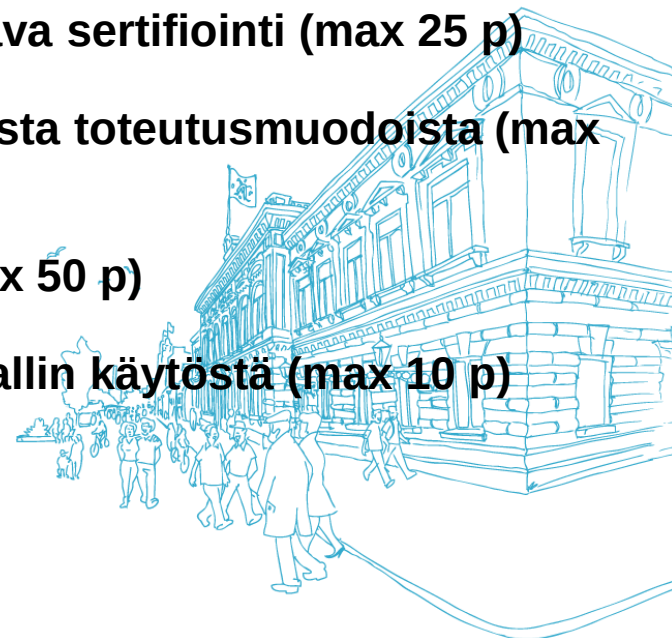


Vähimmäisvaatimukset:

- **liikevaihto vähintään 15 milj. euroa / tilikausi**
- **Luottoluokitus vähintään A**
- **Yms.**

Pisteytys:

- **RALA- pätevyys tai -sertifiointi tai muu vastaava sertifiointi (max 25 p)**
- **Yritysreferenssit yhteistoimintaan kannustavista toteutusmuodoista (max 30 p)**
- **Nimettyjen avainhenkilöiden työkokemus (max 50 p)**
- **Nimettyjen avainhenkilöiden kokemus tietomallin käytöstä (max 10 p)**



Ilmoittautuminen 22.12.2014 mennessä

4 vähimmäisvaatimukset täyttänyttä yritystä ilmoittautui

⇒ ei tarvinnut pisteyttää

⇒ kaikki valittiin jatkoon



Huomio hilmailmoituksesta

- II.1.6 Yhteinen hankintanimikkeistö (CPV): Pääkohde
 - Päänimikkeistö
 - **Rakennustyöt. (45000000-7)**



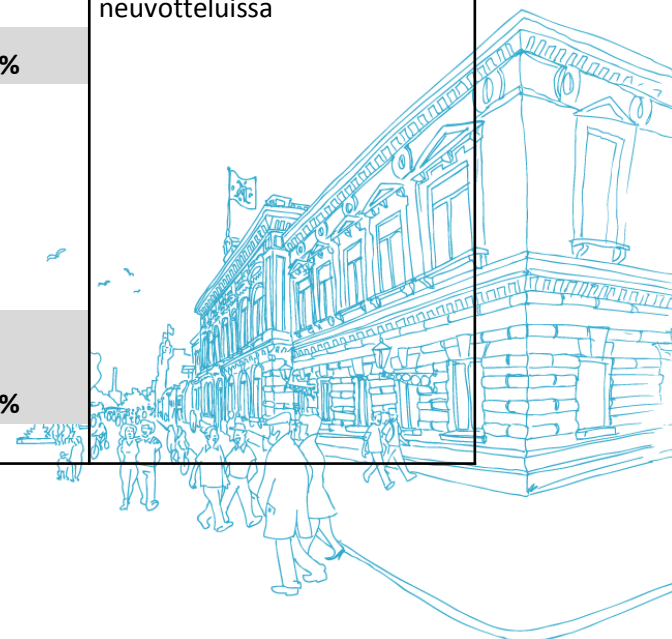
Tarjous-/ neuvotteluvaihe 19.1- 21.4.2015

Alustavat tarjouspyynnöt + neuvottelukutsut lähetettiin
19.1.2015



Tarjouksien vertailuperusteet ja painoarvot

Arviointikohde	Painoarvo		
	Osa	Yht.	Huom!
A. Projektinhallintaosaaminen		30 %	Arvioidaan kirjallinen tarjous Arvioidaan työskentely neuvotteluissa
A1 Allianssiorganisaatio ja sen toiminta	15 %		
A2 Kyvykyys allianssin johtamiseen ja yhteistoimintaan	15 %		
B. Kyky tuottaa arvoa rahalle		50 %	
B1 Suunnitelman kustannusarvio-, riski- ja mahdollisuusanalyysi	15 %		
B2 Kehitysvaiheen suunnitelma	20 %		
B3 Käyttöönottosuunnitelma	15 %		
C. Hinta (palkkion suuruus % tavoitekustannuksesta)		20 %	



Tarjousten arviointiryhmä

Merja Lumme pj.

Reino Pöyhönen

Jarmo Salo

Marjo- Kaisa Laaksonen

Anne Ala-Nissilä

Riina Palva

Turun Kiinteistöliikelaitos

Turun Kiinteistöliikelaitos

Turun Sivistystoimiala

Turun Sivistystoimiala

Turun Konsernihallinto

Verstas Arkkitehdit Oy

Kohdan B 1 ”suunnitelman kustannusarvio-, riski ja mahdollisuusanalyysi” arviointia avusti Projektipalvelu Prodeco Oy.

Kohdan A 2 ”kyvykkyys allianssin johtamiseen ja yhteistoimintaan” arviointia avusti Turun yliopiston Tulevaisuuden tutkimuskeskus

Kilpailuttamisen puolueettomana tarkkailija toimi Antti Piirainen Vison Alliance Partners Oy:stä.



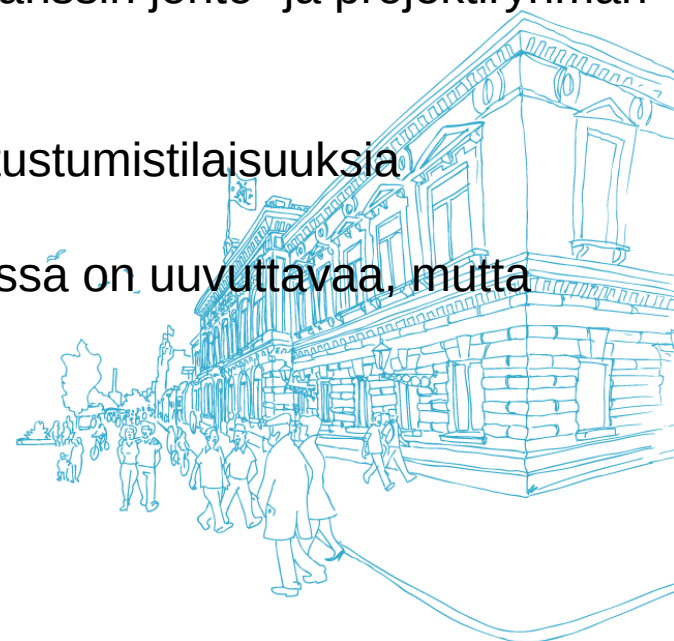
1. Neuvottelut 5.2-12-2-2015

- neuvotteluissa käytiin läpi sopimusasiakirjat ja vastattiin ehdokkaiden kysymyksiin
- 1 päivä/ ehdokas
- päätoteuttajan, tilaajan ja pääsuunnittelijan allianssin johto- ja projektiryhmän jäsenet/ehdokkaat

⇒ neuvottelut olivat hyvähenkisiä, asiapitoisia tutustumistilaisuuksia

⇒ 4 päivän mittaista neuvottelua lyhyessä jaksossa on uuvuttavaa, mutta antoisaa

⇒ 1 ehdokas vetäytyi neuvottelujen jälkeen



2. Neuvottelut

Toiset neuvottelut toteutettiin kehitystyöpajoina 17.3 – 24.3 2015

8.30	Aamukahvi
9.00	Työpajan avaus Työpajasessiot #1 Allianssin johtaminen ja toiminta
Tauko	Työpajasessio #2 Kustannusarvio-, riski- ja mahdollisuusanalyysi
Lounas	Työpajasessio #3 Kehitysvaiheen suunnitelma
Tauko	Työpajasessio #4 Ongelmanratkaisutehtävä Loppukeskustelu Tarjoajan ja tilaajan loppupuheenvuorot
15.30	Kehitystyöpaja päättyy



Pajapäivä

- Ryhmätyöskentelyä
- Tilaajan edustajat osallistuivat aktiivisesti työpajatyöskentelyyn
- Valmistautuminen näkyi liikkeellelähtöjen sujuvuutena
- PP: n rooli korostunut (liikaakin?)
- Aitoa innostumista kaikilta osapuolilta

Pajapäiviin osallistui tulevaisuuden tutkimuskeskuksesta 2 ulkopuolista tarkkailijaa

Kokonaisuuden arviointi ilman ulkopuolisia tarkkailijoita olisi ollut lähes mahdotonta



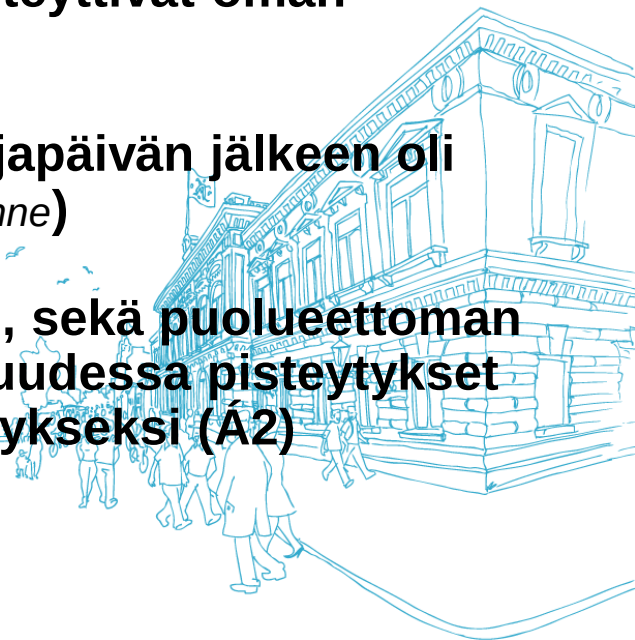
PAJAPÄIVÄN ARVIOINTI

- Projektipäällikön kyvykkyys allianssin johtamiseen
- Tiimin ongelmanratkaisu-, yhteistoiminta-, vuorovaikutus- ja innovointikyky
- Työpajasessioiden tulokset

Arviointiryhmän jäsenet yön yli nukuttuun pisteyttivät oman näkemyksensä mukaan pajapäivän.

Yön yli nukkuminen oli tärkeää, koska heti pajapäivän jälkeen oli euforinen olo *(=kaikki muut tunteet ohittava hyvinolontunne)*

Arviointiryhmän, ulkopuolisten arvioitsijoiden, sekä puolueettoman tarkkailijan kanssa käydyssä keskustelutilaisuudessa pisteytykset yhdistettiin arviointiryhmän yhteiseksi näkemykseksi (Ä2)



Tarkennettu tarjouspyyntö 31.3.2015

Lopulliset tarjoukset 21.4.2015

Arviointi kuten pajapäivinäkin; ensin yksin , koonti ryhmässä

Päätösesitys 4.5.2015

⇒ 21 pv => päätös lainvoimainen 25.5

Alustavat keskustelut päätösteuttaja (ehdokkaan) kanssa aloitettiin heti päätösesityksen jälkeen.

- 8.5 ja 22. 5 ensimmäiset epäviralliset kokoontumiset



Kertalleen kilpailutettu hanke

- painolasti
- + tuttu => suunta selvä (€)

Hilmailmoitus

- rajoittaa

+ yhteistyö aiempien suunnittelijoiden ja erityisesti pääsuunnittelijan kanssa saadaan jatkumaan aiempien sopimusten pohjalta

- hankala saada sovittua allianssiin (hankintalaki/ lisätilaus)
- ehkä vähäinen riskikin (kertaalleen tehty...)
- + halu viedä hanke kunniakkaaseen päätökseen

+ käyttäjien sitoutuminen ja aktiivisuus

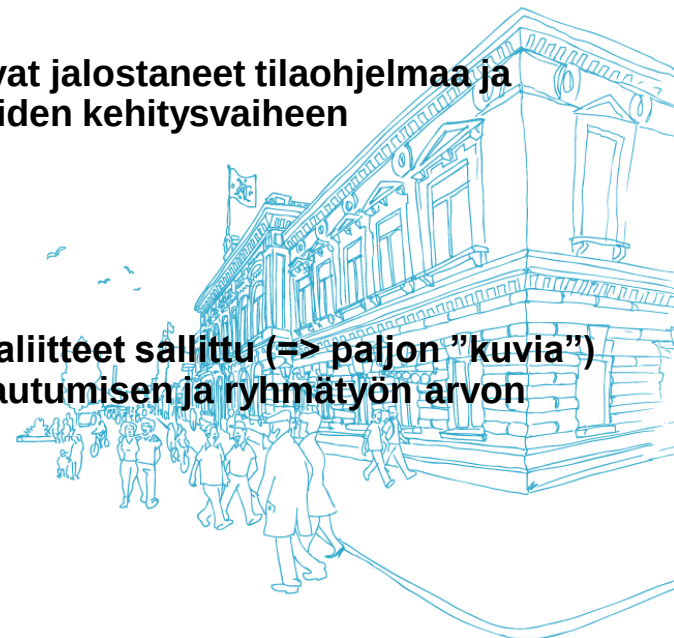
koko hankintavaiheen ajan pääsuunnittelija ja käyttäjät ovat jalostaneet tilaohjelmaa ja saaneet aikaiseksi merkittäviä tuloksia, kuitenkin huomioiden kehitysvaiheen mahdollisuudet

Hankinnan aikataulu

- tarjousten arviointiaika oli vähäinen
- + kokonaisuuden kohtuullisen ripeä läpivienti
- + tarjouksen sivumäärien ja fonttikoon rajoittaminen, kuvaliitteet sallittu (=> paljon ”kuvia”)
- + tarjousten käsittely/arviointi osoitti huolellisen valmistautumisen ja ryhmätyön arvon (mm. J: n exelit)

- kunnallinen päätöksenteko prosessi

- oma ajan käyttö/ muut hoidettavat työt



Arviointia II

Perinteisestä poikkeavat sopimusasiakirjat

+ työlääät ...mielenkiintoiset

+ lakiosaston paneutuminen

+ tarjoajien määrä

+ aiemmin tarjonneet mukana

- ei uusi ehdokkaita

+ tarjoajien 100% sitoutuminen

+ todellinen tiukka kisa

+ tarjoajien projektihenkilöt

+ tarjousten sisältö

+ uskon lujittuminen hankkeen edistyessä

