

TOTEUTUSMUOTOJEN HYÖDYNTÄMINEN KORJAUSTEN OHJAAMISESSA

AKHA risteily 3.9.2016

Juha Salminen

TkT, Kehitysjohtaja, Consti Yhtiöt

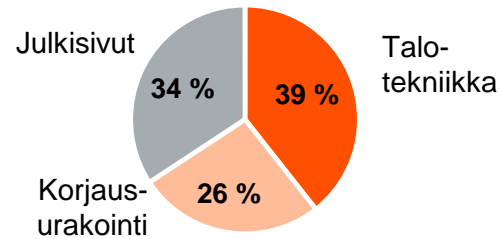
ESITYKSEN SISÄLTÖ

- Mitä toteutusmuodolla tarkoitetaan
- Taloyhtiökorjauksissa käytettävät toteutusmuodot
- Toteutusmuotojen uudistamiseen vaikuttavia tekijöitä
- Toteutuksen eteneminen eri toteutusmuodoissa
- Toteutusmuodon valinta

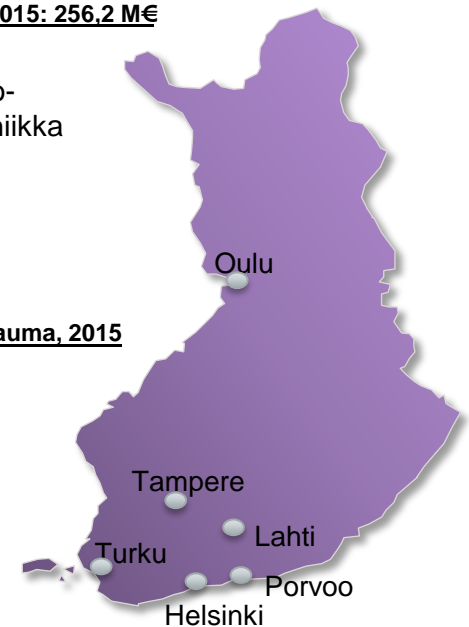
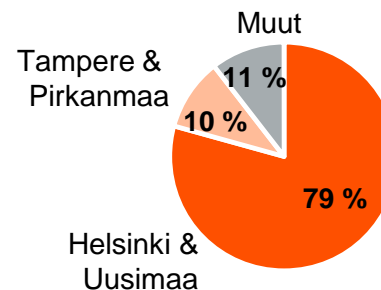
CONSTI ON SUOMEN JOHTAVA KORJAUSRAKENTAMISEEN JA TEKNISIIN PALVELUIHIN KESKITTYNYT YHTIÖ

- Suomen johtava korjausrakentamiseen ja taloteknisiin palveluihin keskittynyt yritys
- Laaja palveluvalikoima kattaa linjasaneeraukset, asuntojen ja toimitilojen peruskorjaukset, julkisivusaneeraukset, talotekniikan ja huoltopalvelut sekä vaativia korjaamisen erikoistöitä
- Suomen suurin asuintalojen korjaaja ja markkinajohtaja mm. julkisivu- ja hotellikorjauksissa
- Toiminnot ovat keskittyneet suurimpiin suomalaisiin kasvukeskuksiin, etenkin eteläiseen ja läntiseen Suomeen
- Constin pääkonttori sijaitsee Helsingissä ja se työllistää yli 1000 henkilöä
- Julkinen pörssiyhtiö, jonka osakkeita omistaa merkittävästi johto ja muu avainhenkilöstö

Liikevaihto liiketoiminta-alueittain 2015: 256,2 M€



Liikevaihdon maantieteellinen jakauma, 2015

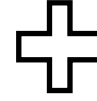


MIKÄ TOTEUTUSMUOTO?

Urakan
laajuus



Kaupallinen
malli



Hankinta-
prosessi

Urakkasopimuksen
mukainen vastuualue
ja työnjako

Maksuperuste,
kannustin-
mekanismi

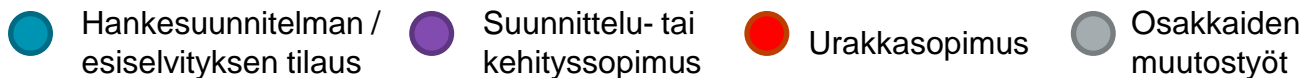
Vaiheistus ja tapa jolla
palvelut kilpailutetaan
ja valitaan

- Muodostaa hankkeen pelisäännöt ja puitteet
- Määrää, mihin osapuolet keskittyvät
- Määrittää organisoitumisen ja johtamisen periaatteet
- Ohjaa yhteistyösuhteen muodostumista osapuolten välille
- Voi joko edesauttaa tai vaikeuttaa tavoitteiden saavuttamista
– ei tosin takaa sitä

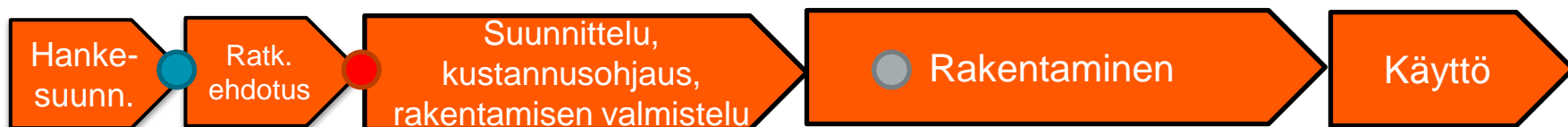
TOTEUTUSMUOTOVAIHTOEHTOJA

PÄÄURAKKAMUOTO	SR-URAKKAMUOTO	ELINKAARIVASTUUMUOTO	PROJEKTINJOHTOMUOTO	YHTEISVASTUUMUOTO
<ul style="list-style-type: none"> + Soveltuu nykyiseen osaamiseen ja on perinteinen tapa toimia. + Tarjoustilpailuun osallistuu suuri määrä tarjoajia (ei välttämättä korkeasuhdanteessa). + On olemassa selkeät sopimusmallit. + Tarjousten vertailu on helppoa. 	<ul style="list-style-type: none"> + Selkeät sopimus- ja vastuusuhteet. + Nopea hankkeen läpivienti. + Hyvä kustannusten hallittavuus. + Urakoitsija pääsee hyödyntämään erityisosaamistaan sekä hyväksi kokemiaan ratkaisuja ja tuotantotapoja. + Tilaajan ei tarvitse puuttua eri suunnittelijoiden ja osaurakoitsijoiden töiden yhteensovittamiseen. + Laajin takuu, kattaa myös suunnitteluratkaisun. 	<ul style="list-style-type: none"> + Sitoo myös ylläpitokustannukset samalla investointipäätöksellä, mikä helpottaa suunnittelua. + Parhaimmillaan johtaa aitoon elinkaarihallintaan, jossa rakennus- ja ylläpitokustannukset on optimoitu. + Vastuukysymykset ovat selkeitä, koska tilaaja ostaa jatkuvasti käyttökunnossa olevan rakennuksen. 	<ul style="list-style-type: none"> + Joustava malli, jossa tilaajan vaikutusmahdollisuudet ovat hyvät. + Kustannusten läpinäkyvyys auttaa ylläpitämään luottamusta. + Mahdollistaa hankkeen käynnistämisen vajaillakin suunnitelmilla ja nopean toteutuksen. + Tilaaja hyötyy mahdollisesta kustannusten alittumisesta. 	<ul style="list-style-type: none"> + Yhtenäistää tilaajan ja toteuttajan tavoitteet, jolloin yhteistyö paranee. + Huomio on riskien hallinnassa eikä niiden siirtelyssä osapuolelta toiselle. + Yhteinen suunnittelu- tai kehitysvaihe auttaa pysymään tavoitekustannuksissa. + Mahdollistaa ratkaisujen kehittämisen ja innovaatioiden hyödyntämisen taloyhtiön tavoitteista käsin.
<ul style="list-style-type: none"> - Hidas hankkeen läpivienti. - Sopimusmalli perustuu ristiriitaisille intresseille ja riitojen ratkaisulle, ei niiden estämiselle. - Muutokset suunnitelmiin tehdään lisätöinä, jotka voivat nostaa loppuhintaa - Suunnittelun ja toteutuksen limitys ei toimi; urakoitsijan osaamista, innovaatioita ja tuotteita voidaan hyödyntää vain rajallisesti. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lopputuloksen laadusta ja ominaisuuksista voi tilaajalla ja toteuttajalla olla eri näkemys. - Vaikuttaminen suunnitelmiin vaatii tilaajalta aktiivisuutta ja osaamista. - Tarjoaminen on kallista, joten tarjousten määrä voi jäädä pieneksi. - Voi olla joskus vaikea osoittaa, että takuuajan ongelma johtuu urakoitsijasta. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ei kokemusta vastuujakson päättymisestä ja luovutuskunnan määrittämisestä. - Työläs ja laajaa osaamista vaativa tarjousvaihe; rajallinen määrä tarjoajia. - Elinkaarihankkeet ovat sopimusteknisesti haasteellisia kokonaisuuksia. - Sopimuksesta voi olla vaikea irtautua. 	<ul style="list-style-type: none"> - Yllätykset toteutusvaiheessa saattavat nostaa kustannuksia ja pitkittää aikataulua; kustannukset ja aikataulu täsmentyvät hankkeen edetessä. - Vastuukysymykset eivät ole aina selkeitä, ja riskit voivat kaatua tilaajan päälle. - Raportointivelvoitteet ja urakkamuodon tuntemattomuus karsivat tarjoajia. - Monimutkainen johtamismalli; kokonaisuuden hallinta voi olla haasteellista. 	<ul style="list-style-type: none"> - Asettaa paineita hankintavaiheen onnistumiselle. - Kokemusta yhteistyöurakan johtamisesta ja riitatilanteiden ratkaisusta on toistaiseksi vähän. - Vaatii tilaajalta osaamista ja resursseja osallistua projektiin (jos sitä halutaan, se on myös etu). - Hankintavaihe voidaan kokea raskaaksi, koska se vaatii monelle uuden toimintatavan opettelua.

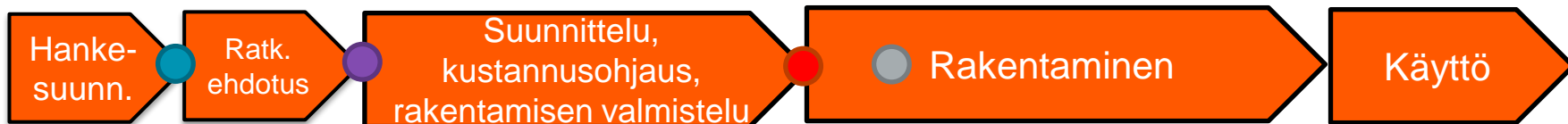
ETENEMINEN ERI VAIHTOEHDDOISSA



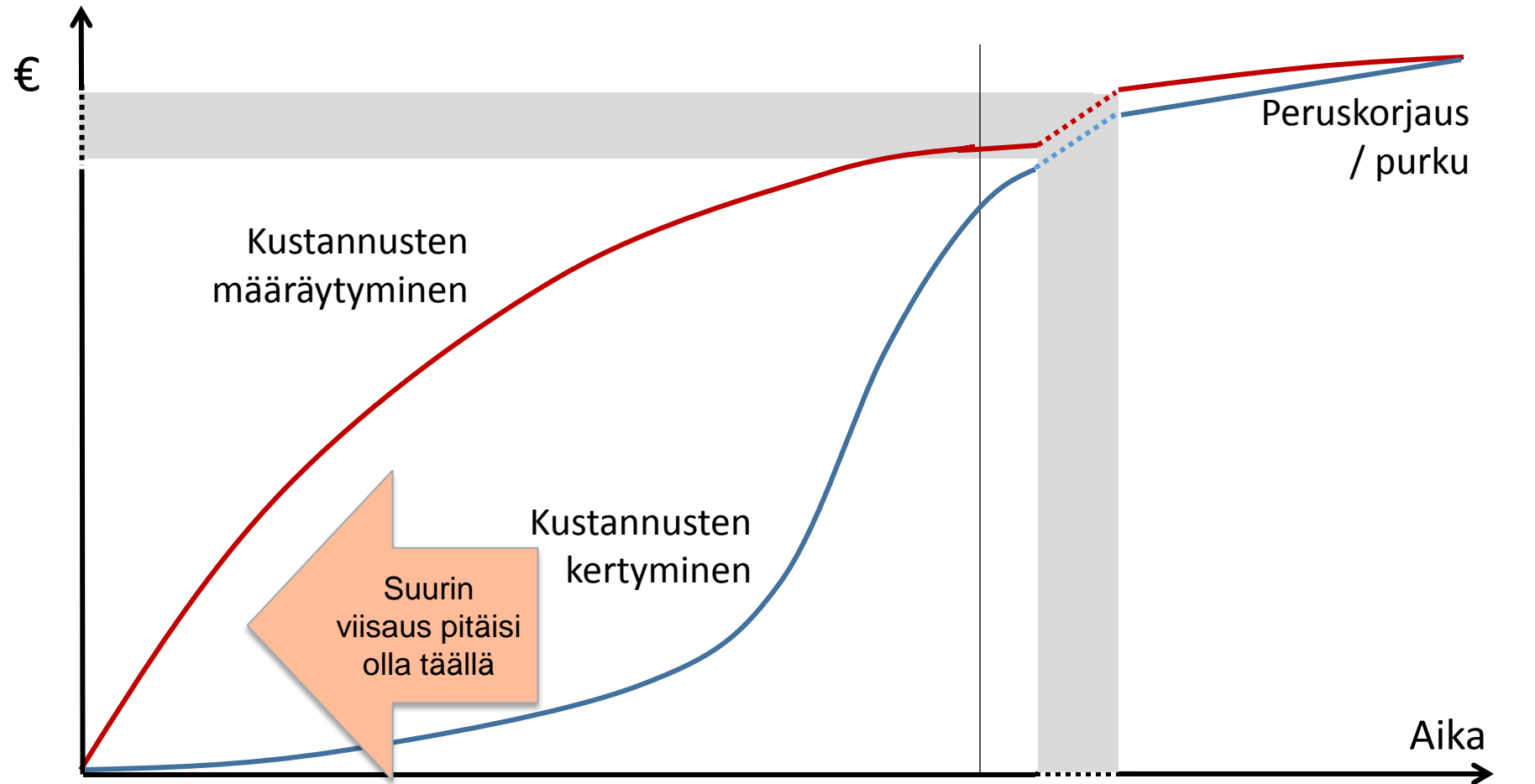
YT-urakka, yksi- ja kaksivaiheinen



Kaikki osapuolet mukana alusta asti



KORJAUS- JA ELINKAARI- KUSTANNUKSIIN VAIKUTTAMIEN



Esi-suunnittelu	Hanke-suunnittelu	Suunnittelu + valmistelu	Raken-taminen	Käyttö ja ylläpito
-----------------	-------------------	--------------------------	---------------	--------------------

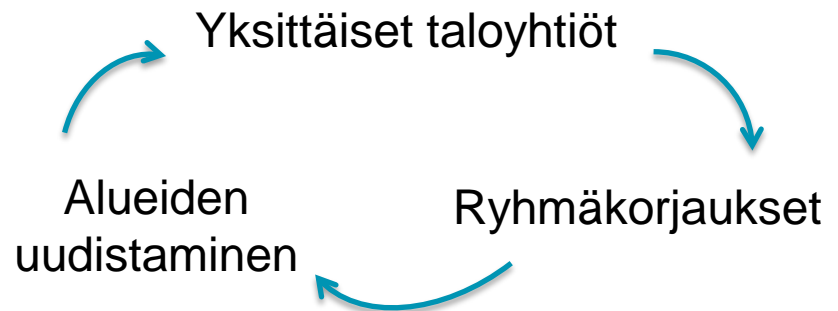
KORJAAMINEN ENTISEEN TASOON VAI KIINTEISTÖN KEHITTÄMINEN?



€ = nopeasti korjausrahaa, säästöä käytön aikaisissa kuluissa, tai edullisempi remontti toteuttaa, kuin perinteisellä menetelmällä.

RYHMÄ- JA ALUEKORJAUKSET TULEVAT

- Samat korjaustarpeet laajoilla, samaan aikaan rakennetuilla alueilla
- Yhteisellä panostuksella parempi projektinjohto ja suunnittelu
- Suuremmat toimijat kiinnostuvat laajemmista kohteista
- Pitkä sarja luo puitteet tuottavuuden- ja menetelmäkehitykselle
- Erilaiset kumppanuus- ja yhteistoimintahankkeet kannustavat parantamiseen ja kehittämiseen

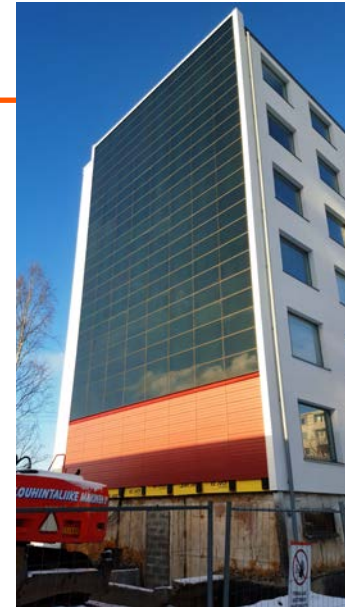


UUSIA TEKNISIÄ RATKAISUJA ON "PUTKESSA" ...



- Energia
- Sisäilma
- Esivalmisteiset putkiremontit
- Sisäpuoliset putkikorjaukset
- Julkisivujärjestelmät ja -elementit

Sto julkisivut



Pilaster putkinousut



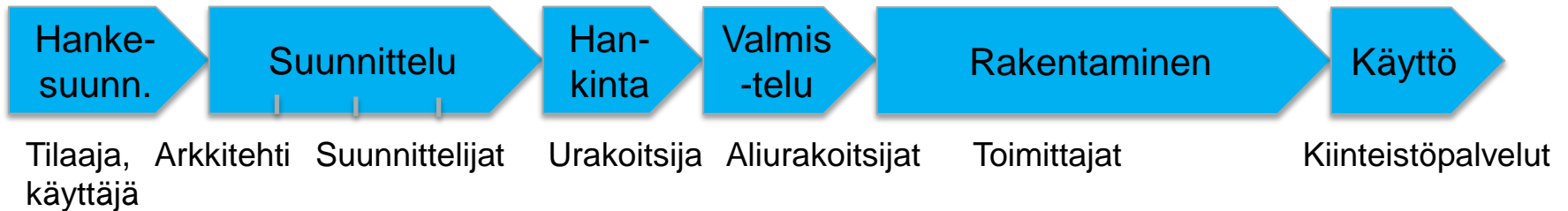
Ideal
kylpyhuone

Flowall
tekniikkaseinä

Fixcel lisäkerrokset

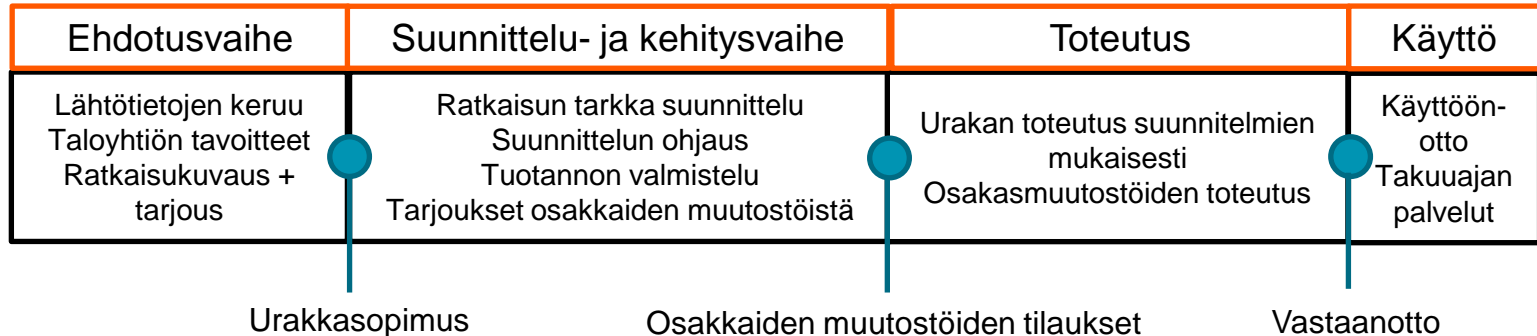


KOKONAISURAKKA ON YLEINEN, MUTTA TYÖLÄS JA RISKIALTIS



- Peräkkäinen yksisuuntainen prosessi, vaikea tilata ja johtaa
- Asiakkaan tavoitteet hämärtyvät osapuolten vaihtuessa
- Osoptimointi on vallalla, kokonaisuuden kannalta parasta ratkaisua ei systemaattisesti haeta
- Uusia ratkaisuja ja innovaatioita on vaikea tuoda esille
- Toisaalta yleinen, tunnettu ja juridisesti selkeä
- Toimii parhaiten selkeissä korjauksissa jossa ei ratkaisuvaihtoehtoja ei tarvitse pohtia

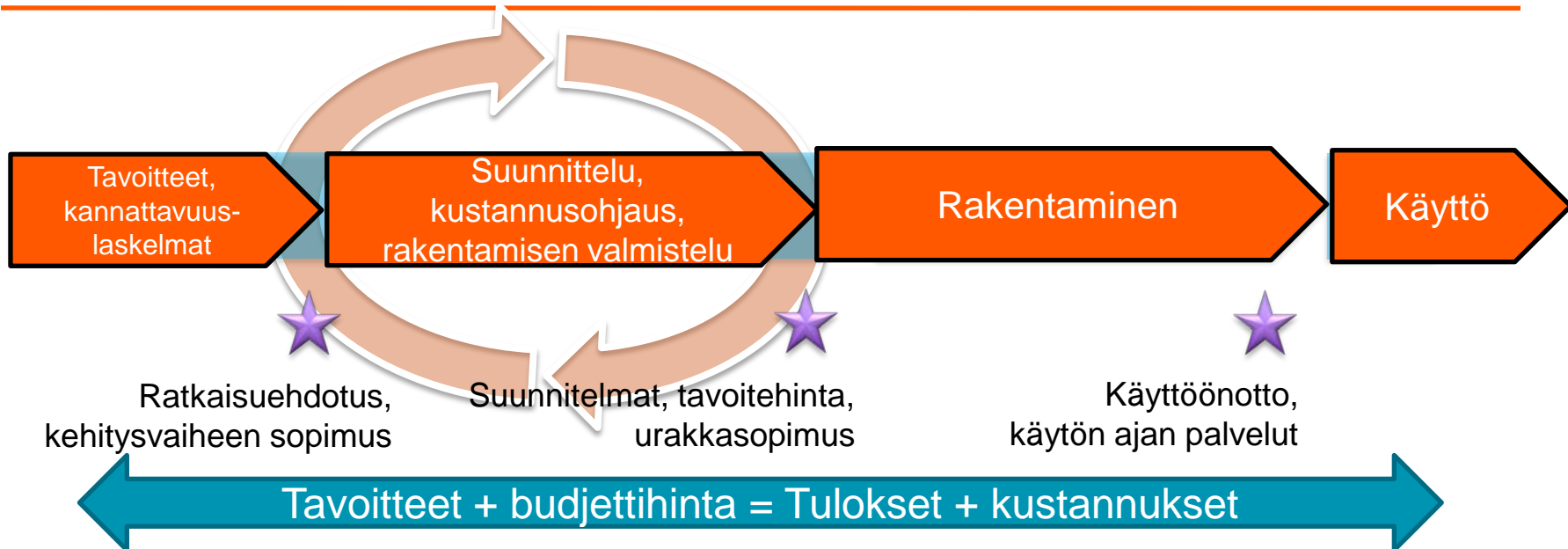
JOS TAVOITTEET OVAT SELVÄT, SR-URAKKA VOI OLLA HELPPO RATKAISU



Liikkeellelähtö

- Toteutetaan ehdotusvaihe
 - Sisältää lähtötietojen keruun, tarvittavat kuntotutkimukset sekä korjauksen laajuuden ja periaateratkaisujen kuvaukset
 - Hinnoitellaan korjaus = tarjous
- Käynnistetään suunnittelu ja rakentamisen valmistelu
- Taloyhtiö hyväksyy suunnitelmat
- Taloyhtiön osakkaat voivat pyytää tarjoukset omista muutostöistään (esim. kylpyhuone- ja keittiökorjaukset)

YHTEISTOIMINTAMALLISSA HAETAAN ARVOA TUOTTAVIN RATKAISU JA TOTEUTETAAN SE



Urakoitsija toimii teknis- taloudellisena asiantuntijana ja tuo jo alustaviin selvityksiin mukaan luotettavaa kustannus- ja tuotantotietoa

- Teknis- taloudellinen asiantuntijuus, innovointi ja vaihtoehdot
- Kustannus- ja kulutuslaskelmat; kustannustiedon luotettavuus
- Tekniset konseptit, tuotteet ja niiden kehittäminen
- Tuotannon suunnittelu ja valmistelu
- Energia- ja olosuhdehallinta

TOTEUTUSMUOTOJEN SOVELTUVUUS

Pääurak-
kamuodot

Suunnittele
ja rakenna -
muodot

Elinkaari-
vastuu-
muodot

Projektin-
johto-
muodot

Yhteis-
vastuu-
muodot

- Selkeät tavoitteet ja laajuus
- Valmiit ratkaisut ja suunnitelmat
- Ei tarvetta innovaatioille

Selkeä
kunnossapitokorjaus

- Tilaajan vastuiden ja riskien minimointi

- Tavoitteet ja laajuus epämääräisiä
- Ei valmiita suunnitelmia
- Halutaan innovatiivisuutta

Laaja peruskorjaus,
monia korjaustarpeita,
lisärakentaminen...

YHTEENVETOA

- Toteutusmuoto on tärkeimpiä hankkeen alkuvaiheen päätöksiä – siihen kannattaa panostaa riittävästi
- Oikeaa valintaa auttaa selkeä tavoitteiden määrittely ja hankkeen ominaispiirteiden tunnistaminen
- Oikea aika toteutusmuotopohdinnalle on hankesuunnittelun alkuvaihe kun tavoitteita aletaan määrittää
- Toteutusmuodon valinnasta riippuen hanke organisoituu ja etenee eri tavoin
- Toteutusmuoto tuo siitä toivottavat edut vain jos hanketta johdetaan oikein – vaatii myös oikeita kumppaneita
- Kun ”muuttujia” alkaa hankkeessa olla runsaasti, perinteinen kokonaisurakkamalli toimii huonosti
- Alalla suuntaus vie nyt yhteistoiminnallisiin malleihin ja niistä on hyviä kokemuksia

UUDET TOTEUTUSMUODOT TALOYHTIÖKORJAUKSISSA

- Eri toteutusmuodot ja niiden soveltuvuus
- Myös projektinjohto- ja yhteistoimintaurakka
- Suunnittelu-, hankinta- ja toteutusvaihe eri toteutusmuodoissa
- As Oy korjausten ajankohtaisia erityiskysymyksiä
- Yhteistoimintaurakan sopimusmalli

www.kiinkust.fi

