



SWOT: Kokonaisurakka

<i>Hyödyt</i>
Usein käytetty ja tilaajalle tuttu toteutusmalli Selkeä sopimusteknisesti Hyvä vaikutusmahdollisuudet suunnitteluratkaisuihin ja saatavaan lopputuotteeseen Saavutetaan helposti laatutaso, mitä ollaan haluttu

<i>Haasteet</i>
Hankkeen kokonaiskesto pidempi Suunnitteluratkaisujen toimivuus ja kustannustehokkuus Puutteet ja virheet suunnitelmissa johtavat urakoitsijan lisä- ja muutostöihin sekä mahdollisiin lisäaikavaateisiin Toteutusmuotona jäykkä ja joustamaton Ei yhteisiä taloudellisia kannustimia, jotka tukevat yhteisiä tavoitteita ja onnistumista Suosii suurempia rakennusliikkeitä, jolloin vähemmän tarjoajia ja hintakilpailu kärsii Laatutaso urakoitsijan osaamisesta kiinni

<i>Mahdollisuudet</i>
Erityistä laatutusoaa vaativat hankinnat voidaan toteuttaa erillishankintoina Saadaan tarkalleen, mitä halutaan / ollaan suunniteltu

<i>Uhat</i>
Urakoitsijan riskivaraukset nostavat tarjoushintaa Ei välttämättä sovi hankkeisiin, joissa paljon epävarmuutta Halvin tarjous ei takaa hyvää laatua Tilaajan kireä hankeaikataulu

SWOT: Jaettu-urakka

Hyödyt

Usein tilaajalle tuttu toteutusmalli

Selkeä sopimusteknisesti

Voidaan vaikuttaa hyvin suunnitteluratkaisuihin ja saatavaan lopputuotteeseen

Tilaaja pystyy itse kilpailuttamaan erityistä osaamista vaativia hankintoja

Saavutetaan helposti laatutaso, mitä ollaan haluttu

Haasteet

Hankkeen kokonaiskesto pidempi

Suunnitteluratkaisujen toimivuus ja kustannustehokkuus

Puutteet ja virheet suunnitelmissa johtavat urakoitsijan lisä- ja muutostöihin sekä mahdollisiin lisäaikavaateisiin

Toteutusmuotona jäykkä ja joustamaton

Ei yhteisiä taloudellisia kannustimia

Suunnitelmat tulee olla yksiselitteiset ja urakkarajat tarkasti määriteltä

Kilpailutusvaihe vaatii enemmän, koska kilpailutetaan monta osaa

Vaatii enemmän valvonnalle resursseja ja osaamista kuin kokonaisurakka

Mahdollisuudet

Mahdollistaa laajemman osallistujamäärän kilpailutukseen

Laajempi kilpailutus voi alentaa tarjoushintoja

Uhat

Sopimusrakenne voi aiheuttaa tilaajalle ylimääräisiä velvoitteita suhteessa kokonaisurakkaan

Urakoitsijoiden välinen yhteistyö ei toimi, koska urakoitsijat eivät tunne toistensa toimintatapoja

Tilaajan kireä hanke aikataulu

SWOT: KVR - urakka

Hyödyt

Yksinkertaiset ja selkeät sopimussuhteet
Tilaajan resurssitarve pienempi
Hankkeen kokonaisuakataulu ja läpivienti lyhyempi
Suunnitteluratkaisut kustannustehokkaita ja toteutettavia
KVR- urakoitsijan kustannustietämyksen hyödyntäminen hankkeen alkuvaiheessa
Suunnitteluratkaisujen toimivuuden vastuu urakoitsijalla

Haasteet

Vaaditaan resursseja ja osaamista kilpailutukseen ja tarjousten vertailuun
Laatutason tarkka määrittely sopimuksen laadintavaiheessa
Laatutason seuraaminen ja heikentyminen toteutuksen aikana
Vaatimusten määrittelyn muutokset ja puutteet johtavat lisä- ja muutostöihin
Lisä- ja muutostöiden kustannusten määrittely
KVR - urakoitsijan osaaminen
Rakennuttajan valitsemien suunnittelijoiden ja urakoitsijan yhteistyö ei toimi

Mahdollisuudet

Päästään hyvin nopeasti rakentamisvaiheeseen
Saadaan useita eri ratkaisuvaihtoehtoja kilpailutuksessa
Kustannustehokas ja laadukas lopputulos
Paljon erilaisia kilpailutusmahdollisuuksia

Uhat

Tavoitteiden, laatutason ja vaatimusten heikko määrittely vaikeuttaa kilpailutusta
Tilaajan kontrollin menettäminen päätöksissä
Lopputulos ei vastaa täysin haluttua

SWOT: Projektinjohtourakka

Hyödyt

Tilajalla päätösvalta suunnitteluratkaisuihin ja hankintoihin
Hankkeen kokonaisaikataulu ja läpivienti lyhyempi
Palkkiot ja sanktiot tukevat yhteisiä tavoitteita ja onnistumista
Suunnitteluratkaisut kustannustehokkaita ja toteutettavia
Korostunut ratkaisukeskeisyys ja yhteistyö
Aikataulusäästöt
PJ-urakoitsijalla korostunut informointi- ja tiedonantovelvollisuus tilaajaa kohtaan

Haasteet

Usein käytetty korjausrakentamisessa
Tilajalta vaaditaan nopeaa päätöksentekoa ja reagointia muutoksiin
Tilajalta tarvitaan osaamista ja resursseja
Vaaditaan hyvää kommunikointia osapuolten kanssa
PJ - toteuttajan osaaminen
Rakentamisvaiheen aikataulu voi häiriintyä helposti
Lisä- ja muutostyöt ja niiden vaikutus tavoite- / kattohintaan

Mahdollisuudet

Päästään hyvin nopeasti rakentamisvaiheeseen
Ratkaisukeskeiset toimitavat ja vahva yhteistyö
Kannustinpalkkiot sitouttavat urakoitsijan toimimaan tehokkaasti ja aktiivisesti hankkeen ja tilaajan tavoitteiden saavuttamiseksi
Kustannustehokas ja laadukas lopputulos

Uhat

Hankintojen pilkkominen aiheuttaa aikataulu- ja urakkarajariskejä.
Tilajajan vähäiset resurssit

SWOT: Projektiallianssi

Hyödyt

Taloudelliset kannustimet sitouttavat osapuolet hankkeeseen paremmin

Kaupallinen malli vähentää eri osapuolten intressien ristiriitoja

Voidaan hyödyntää urakoitsijan kustannustietämystä jo alkuvaiheessa

Kirjanpidon avoimuus ja kustannussuunnitelun läpinäkyvyys

Keskitytään riitelemisen sijaan ongelmanratkaisuun

Riskit kannetaan yhdessä ja riskien hallinta tehokkaampaa

Haasteet

Ei niin tunnettu tai käytetty toteutusmuoto

Sopimusmallit raskaampia

Valmiita ja vakiintuneita sopimusmalleja ei käytettävissä

Onnistumisen mittaaminen (avaintulosalueiden mittareiden määrittäminen)

Palveluntuottajien kilpailutus ja sopivien tarjoajien löytäminen

Vaaditaan hyvää ja taitavaa johtamista

Osapuolten allianssiperiaatteiden omaksuminen

Mahdollisuudet

Käyttäjälähtöisyyden lisääminen

Uudet innovatiiviset ratkaisut

Tuottavuuden ja tehokkuuden parantuminen

Uusien toimintatapojen omaksuminen, avoimuus ja luottamus

Tilaja oppii allianssissa toimimisesta ja toteutusmuotoa voidaan käyttää jatkossa muissa hankkeissa

Uhat

Kokemuksen puute

Yhteinen päätöksenteko aiheuttaa aikatauluviiveitä

Yhteinen vastuu kasvattaa riskiä

Tilajan vähäiset resurssit

SWOT: Elinkaarimalli

Hyödyt

Tilajalla pienemmät riskit laatuvaatimusten täytymisestä
Voidaan sitouttaa urakoitsija korkealaatuisiin ratkaisuihin ja PT-suunnitteluun
Tilajalla ei mene resursseja rakentamiseen ja ylläpitoon
Tilajalla vapautuu resursseja omaan ydintoimintaansa

Haasteet

Kokonaisuus sopimusteknisesti haastava
Kilpailutus ja tarjousten vertailu vaatii vahvaa osaamista ja resursseja
Käyttö- ja ylläpitoajan tavoitteet ja vaatimukset pitää olla vahvasti tiedossa
Käytön aikaisten muutosten tekeminen hankalaa sopimusrakenteen takia
Näkemyserot laadusta
Ei löydy tarpeeksi sopivia tarjoajia

Mahdollisuudet

Alhaisemmat elinkaarikustannukset
Laadukkaat ja kestävät suunnittelu-, toteutus- ja ylläpitoratkaisut
Uusien toimintatapojen omaksuminen, avoimuus ja luottamus
Tilaja oppii elinkaarihankkeista ja toteutusmuotoa voidaan hyödyntää tulevilla hankkeilla

Uhat

Kokemuksen puute kilpailutuksessa, tärkeät päätökset tehdään pitkälle aikavälille jo hankintavaiheessa
Voi olla kallis, jos palveluntarjoaja ei pysty hallitsemaan riskejään.
Palveluntarjoajan konkurssitilanteen hoitaminen
Sopimuksesta irtisanoutuminen voi olla vaikeaa
Palveluajanjakson päättymisestä ja luovutuksesta ei paljon kokemusta
Tilajan vaikeudet järjestää itse ylläpidon tehtävät palveluajanjakson jälkeen