

Eri urakkamuotojen vertailu

Vastuu

Suunnittelu

Laadun määrittäminen

Riski

Kustannukset

Soveltuvuus

Aikataulu

Jaettu urakka (perinteinen urakka)

Rakennuttaja hankkii erikseen suunnitelmat, joiden perusteella kilpailutetaan eri urakat (RU, LVIA, SÄ). Rakennuttaja vastaa projektin kokonaistoteutuksesta.

Rakennuttaja kilpailuttaa suunnittelijat ja vastaa suunnitelmien sisällöstä. Suunnitelmien käsittely hallintosäännön mukaan.

Suunnitteluvaiheessa määritellään laatuun vaikuttavat tekijät.

Rakennuttajalla enemmän riskiä. Vaatii osaamista sekä sopimusten hallintaa enemmän. Sopimuksissa määritetään aikatalut ja kustannukset. Alistamissopimuksien perusteella pääurakoitsija johtaa työmaata.

Rakentamisen kustannuksiin ei urakkamuoto vaikuta. Kustannuksiin vaikuttavat tekijät määritellään suunnitteluvaiheessa. Kilpailuttamalla jaettuna urakkana saadaan enemmän kilpailua aikaiseksi ja paikalliset urakoitsijat voivat osallistua hankkeeseen mikä voi laskea kustannuksia.

Sopii rakennuttajalle, jolla on osaamista ja resursseja projektin johtamiseen ja valvontaan.

Itse rakentamistyössä ei ole eroja eri urakkamuotojen välillä. Valitut toteutustavat vaikuttavat myös rakennusaikatauluun. Suunnittelijoiden kilpailutus on sellainen vaihe, jota ei ole kvr-urakassa ja voi vaikuttaa hieman kokoaisaikatauluun. Hallintosääntö määrittelee suunnitelmien käsittelyaikataulun.

KVR-urakka

Pääurakoitsija vastaa koko rakennusprojektin suunnittelusta ja rakentamisesta. Urakoitsija huolehtii yhteistyöstä suunnitteluvaiheessa tilaajan kanssa.

Pääurakoitsija vastaa koko rakennusprojektin suunnittelusta ja rakentamisesta. Urakoitsija huolehtii yhteistyöstä suunnitteluvaiheessa tilaajan kanssa. Suunnitelmien käsittely hallintosäännön mukaan.

Kilpailutusasiakirjoissa määritellään keskeiset laatuun vaikuttavat tekijä, jotta saadaan vertailukelpoiset tarjoukset. Tiedot tarkentuvat suunnitteluvaiheessa.

Urakoitsija kantaa enemmän riskiä aikataulusta ja kustannuksista. Vastaa myös sopimuksista omien aliurakoitsijoiden ja suunnittelijoiden välillä.

Rakentamisen kustannuksiin ei urakkamuoto vaikuta. Kustannuksiin vaikuttavat tekijät määritellään hankintavaiheessa. Suunnitteluvaiheessa tekijöitä voidaan tarkentaa, mutta parannukset tässä vaiheessa nostavat myös hintaa. Vakiintuneet toimijat voivat saavuttaa säästöjä suunnitteluvaiheessa. Paikallisilla urakoitsijoilla on heikommat osallistumismahdollisuudet.

Soveltuu rakennuttajalle, jolla ei ole riittävää resurssia tai osaamista projektin johtamiseen.

Itse rakentamistyössä ei ole eroja eri urakkamuotojen välillä. Hankinta-asiakirjojen määrittely on tärkeä vaihe ja voi vaikuttaa kokonaisu-aikatauluun. Lähtökohtaisesti KVR-urakkamuoto on nopeampi, koska suunnittelutyötä ja rakentamista voidaan viedä osin yhtä aikaan, mutta hallintosääntö määrittelee suunnitelmien käsittelyaikataulun, jolloin kunnan toimiessa rakennuttajana ei aikataulussa ole suurta eroa.