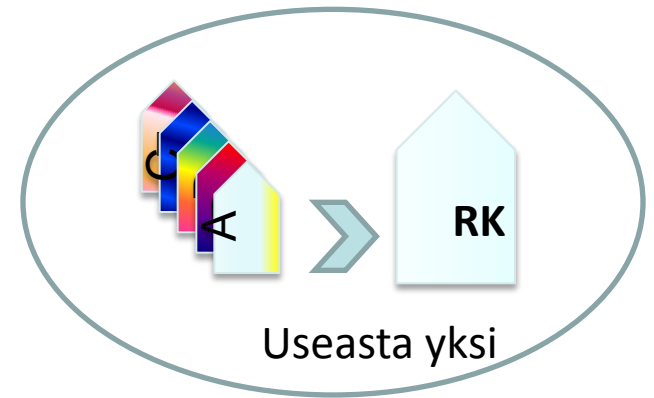


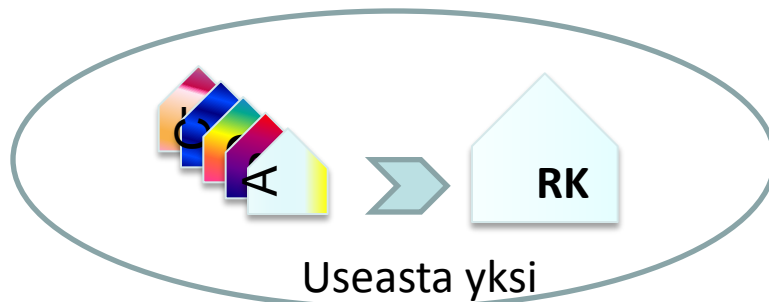
Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus



RIL 260-2012

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry

- Suomessa on noin 77 000 rivi- ja kerrostaloja omistavaa asunto-osakeyhtiötä, jotka omistavat yhteensä noin 90 000 rakennusta ja noin 1,2 miljoonaa asuntoa.
- Tällä hetkellä suuria korjauksia tehdään 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuihin rivi- ja kerrostaloihin. Ryhmäkorjaukseen näistä voisi soveltua noin 500-1000 ryhmää a' 5 - 8 kpl.
- Ryhmäkorjaukseen soveltuu parhaiten rakennustavaltaan samantyyppiset ja samanikäiset, toisiaan lähellä olevat yhtiöt. 1960-luvulta alkaen toteutettiin kasvukeskuksien tuntumaan ns. aluerakentamisella suuria asuntoalueita. Näiden rakennukset alkavat olla putkikorjausikässä. Tällä hetkellä myös energiatehokkuusvaatimukseen on kohdistettava huomioita.
- Ryhmässä korjaaminen on yksi ratkaisu tämän suuren urakan haasteeseen.
- RIL on tuottanut aiheeseen liittyvän julkaisun: **RIL 260-2012 Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus**



YHTEISTYÖ ON VÄKEVÄ VOIMA



1. OHJEEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

2. MIKÄ RK-HANKE ON?

2.1 RK-hankkeen hyödyt

2.1.1 Taloyhtiön saamat hyödyt

2.1.2 Osakkaan saamat hyödyt

2.1.3 Urakoitsijan ja suunnittelijoiden hyödyt näkyvät tilaajalle

2.1.4 Yhteiskunta hyötyy

3. RK-HANKKEEN EDELLYTYSTEN TUNNISTAMINEN

3.1 Yleistä

3.2 Asuinalueet

3.3 Taloyhtiöiden PTS-tilanne ja niiden yhdistäminen

3.4 Teollinen rakentaminen – teollinen korjaaminen

4. RYHMÄKORJAUKSEN KOHTEET

4.1 Yleistä

4.2 Järjestelmät, rakenteet, tilat

4.3 Energiatehokkuuden parantaminen

5. RK-HANKKEEN ERITYISPIIRTEET

5.1 Yleistä

5.2 Organisointi ja roolit

5.3 Yhteistyösopimus

5.4 Prosessi ja prosessierot verrattuna yksittäisen taloyhtiön Hankkeeseen

5.5 Viestintä ja osakaskohtaisten muutosten viestinnällinen hallinta

5.6 Talous

5.7 Kriittiset kohdat ja riskit

6. RK-HANKKEEN PROSESSIKUVAUS

6.1 Yleistä

6.2 RK-hankkeen perustaminen

6.2.1 Projektinjohtajan valinta

6.3 Tarveselvitys ja hankevalmistelu

6.3.1 Selvitykset

6.3.2 Hankesuunnittelijan valinta

6.4 Hankesuunnitteluvaihe

6.4.1 Hankesuunnittelun merkitys

6.4.2 Hankesuunnittelun tulos

6.4.3 Hankesuunnittelun kehittäminen

6.5 Suunnitteluvaihe

6.5.1 Tavoite

6.5.2 Suunnittelun kilpailuttaminen

6.5.3 Suunnitteluprosessi

6.5.4 Huoneistokohtaiset omat toteutukset

6.6 Urakan valmisteluvaihe

6.6.1 Valvojan valinta

6.6.2 Urakoitsijan valinta

6.7 Urakkavaihe

6.7.1 Aloituskatselmus

6.7.2 Aloituskokous

6.7.3 Toiminta työmaalla

6.7.4 Päätymistoimenpiteet

6.7.5 Taloudellinen loppuselvitys

6.8 Takuu aika

LIITTEET

Liite 1. Maunulan RK-hanke

Liite 2. 1960–1970-lukujen kerrostaloalueita

Liite 3. 1960–1970-lukujen rakennusosien tekniikka

Liite 4. Energiatehokkaita toimenpiteitä

Liite 5. RK-toimikunnan yhteistyösopimus

Liite 6. Urakkamuodot

Liite 7. Viestintä

Liite 8. Taloyhtiökohtaisen remonttiryhmän tapahtumakalenteri

Liite 9. Keittiökalusteiden RK-hankkeen etenemisprosessi

Liite 10. Rakennuttamisen tehtävät

Liite 11. Sanasto



Taloudellisuus ja laatu ovat parhaita tuloksia RyhmäKorjaushankkeesta

- Taloyhtiön peruskorjaukset voidaan toteuttaa perinteisellä tavalla, jossa jokainen taloyhtiö teettää omat remonttinsa alusta loppuun itsenäisesti muista välittämättä.
- On myös toinen mahdollisuus, jota on menestyksekkäästi toteutettu mm. **Helsingin Maunulassa**. Siellä on toteutettu ja toteutetaan vuosien 2007 – 2013 aikana useamman taloyhtiön yhteinen putkiremonttihanke yhteisesti hyväksytyjen periaatteiden ja aikataulun mukaisesti.
- **Toteutettu ryhmäkorjaus (RK- malli) on Suomessa ainutlaatuinen**
 - haastavuutensa ja
 - vaikutuksensa vuoksi.
- **Alun perin Maunulan ryhmäremonttihankeen suuruus oli**
 - 7 taloyhtiötä,
 - 405 asuntoa ja
 - 19 liiketilaa,
 - Huoneistoalan noin 28 500 m².



Maunulan RyhmäKorjaushanke on kiinnostanut muitakin ”hyvin suunniteltu on puoleksi tehty”

- Kaksi muuta taloyhtiötä on tullut mukaan hankkeen rakentamisvaiheen alkaessa,
 - alueella jo vaikuttava ryhmäkorjaus koetaan mahdollisuutena
 - merkittävimmät kannustimet
 - suuri hankintavolyymi
 - kokonaistaloudellisuus,
 - toimivat osakasmuutospalvelut,
 - toimiva hanke organisaatio
- Yhdistävänä tekijänä kaikista yhtiöistä on huomattavan suuri yksilöllisten toteutusratkaisujen %-osuus peruseronttiin verraten.
- noin 80 % noin 500 huoneiston massasta on halunnut ja saa yksilöllisen peruskorjausratkaisun.
- Hankkeen valmisteluvaiheessa nimenomaan asukaslähtöisyyteen panostettiin
- Ryhmälle on kehitetty ja kehittynyt toimintamalli, joka sisältää runsaasti kokemusta sekä useita innovaatioita ja ideoita. Ryhmän opit on saatettu nyt systemaattisesti talteen auttamaan muitakin suomalaisia ataloyhtiöitä.



Ryhmäkorjaus tarkoittaa useamman itsenäisen taloyhtiön yhteistoimintaa samanlaisten korjaustarpeitten toteuttamiseksi

- Tämän yhteistyön tavoitteena taloyhtiöissä ovat sen hyödyt
 - pienemmät kokonaiskustannukset,
 - lyhyempi talokohtainen läpimenoaika ja
 - parempi laatu.
- Taloyhtiöt ovat päätöksenteossaan yhtä itsenäisiä kuin toimisivat yksin.
- Yhteistoimintaan kuuluu oleellisesti osavastuu kokonaisuudesta ja myötävaikutusvelvollisuus koko RK-hankkeen etenemiseen.
- Taloyhtiöt voivat olla saman isännöitsijän/isännöintitoimiston hallinnoimia tai jokaisella taloyhtiöllä on oma isännöinti.
- Riippuen talotyypeistä, iästä ja koosta sekä toimijoiden yhteistyökyvystä, voidaan RK-hankkeen optimikokona pitää 5–8 kpl
- Yhteistoiminta on
 - laajimmillaan alkaen tarveselvityksistä ja kuntoarvioista tai -tutkimuksista edeten hakesuunnittelun ja suunnittelun kautta urakan toteuttamiseen yhteisen projektinjohtajan avulla.
 - Suppeimmillaan yhteistoiminta on suunnittelemista ja toteuttamista.



Mitkä ovat RK-hankkeen hyödyt?

- Kun RK-hanke toteutetaan suurempina projekteina ammattilaisten voimin, on mahdollisuuksia vähentää yleisiä riskejä, vaikeuksia ja puutteita (kipupisteitä), jotka tavanomaisissa yksittäisen taloyhtiön tutkituissa hankkeissa tulevat vastaan.
- Todetut RK – hankkeen hyödyt taloyhtiölle ovat
 - taloudellisia sekä
 - prosessiin ja lopputuloksen laatuun liittyviä.
- Kokonaiskustannukset alenevat, koska hankkeen koko kasvaa volyymihankintojen ja oppimisen avulla.
- Asukkaille aiheutuva häiriö vähenee, sillä läpivientiaika lyhenee.
- Ryhmässä toimiminen alentaa töihin ryhtymisen kynnystä yksittäisissä asunto-osakeyhtiöissä.
- RK-hanke antaa turvallisuutta, koska isot rakennusliikkeet kiinnostuvat hankkeesta ja taloyhtiöt saavat laadukkaampaa suunnittelua ja valvontaa.
- Maunulan tapaus osoitti, että ryhmässä voidaan toteuttaa myös uusia kehitettyjä urakkamuotoja kuten projektinjohtourakointi.
- Ryhmässä korjaaminen tehostaa aikataulujen pitävyyttä ja päätöksenteonprosessia taloyhtiöissä sekä parantaa viestinnän tehokkuutta
- Ryhmässä voidaan selkeyttää omien kustannusten ymmärtämistä verrattuna muiden taloyhtiöiden ratkaisuihin ja parantaa osakkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa oman huoneiston ratkaisuihin

Mitkä ovat RK-hankkeen hyödyt?

- Ryhmässä toimiminen vahvistaa myös taloyhtiöiden asemaa tilaajana.
 - RK-hanke antaa **turvallisuutta**, kun yhdessä toimimalla tieto lisääntyy ja hallitukset tukevat toisiaan.
 - Yhdessä taloyhtiöillä on **enemmän resursseja** hankkia asiantuntemusta korjaushankkeen johtoon, esivalmisteluihin sekä suunnitteluun.
 - Ammattimainen projektinjohto ja sopimukset **eivät rajoita taloyhtiöiden itsenäistä päätäntävaltaa**, mutta **ryhdittävät toimintaa**.
 - **Taloyhtiöt tottuvat tekemään yhteistyötä.**
 - Myös **riitatapauksissa yksittäisen taloyhtiön asema on parempi RK-hankkeessa**, koska sillä on enemmän voimaa takana

- Nk. rakennuttajakustannukset (suunnittelu, projektinjohto, valvonta, selvitykset ja tutkimukset) muodostavat pienen yhtiön hankkeen kokonaiskustannuksista suuremman suhteellisen osuuden kuin suuren taloyhtiön samanlaisesta urakasta.
- Esimerkiksi projektinjohtokustannukset voidaan jakaa useamman taloyhtiön kesken. Rakennuttajakustannukset suurissa hankkeissa ovat noin 5–9 %:n luokkaa, kun taas pienissä hankkeissa ne saattavat nousta jopa 20–25 %:iin koko hankkeen kustannuksista.
- Maunulassa saadut säästöarviot
 - Ryhmässä korjaaminen - 2,5 –3 %
 - Asuntojen tyhjentäminen - 2,0 %
 - Urakkamuotona projektinjohtourakka kokonaisurakointiin nähden enimmäishinnasta –tavoitehintaan - 3,5 %
 - Tavoitehinnan alittaminen –palkkio puoliksi - 2,0 %
 - Yhteensä noin - 10 %

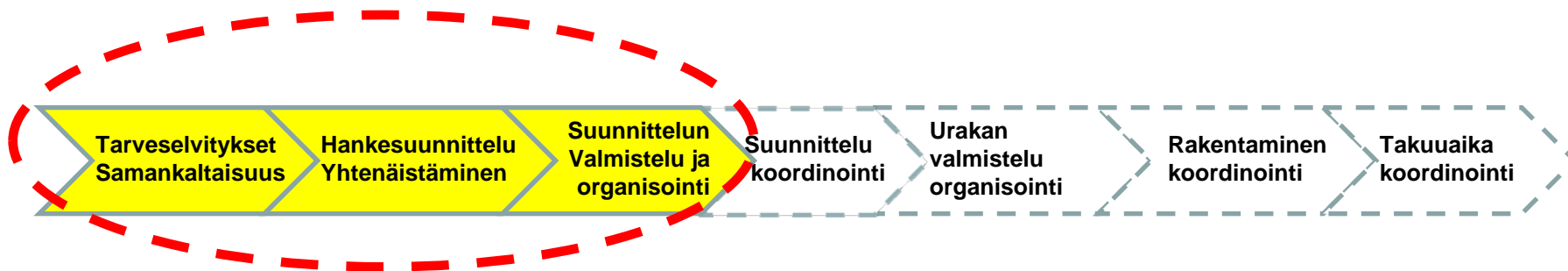
- **Otollisimmat alueet RK- hankkeelle ovat**
 - 1960–70-luvulla rakennetut asuinalueet, joissa on teollisesti tuotettuja elementtirakennuksia.
 - Alue- ja urakoitsijakohtaiset tyyppitalot (kuten HAKAn, Mattinen & Niemelän, K.E. Nymanin, Hartelan, Puolimatkan, Arjatsalon jne. tyyppitaloista).
- **Tällaisissa lähiöissä ryhmäkorjaaminen on perusteltua.**
 - Miksi samanlaiset talot pitäisi suunnitella ja korjata kaikki erikseen?
 - Eikö yhteistoiminta olisi voimaa?
- **Ryhmäkorjaushanke voidaan tunnistaa seuraavilla edellytyksillä;**
 - rakennukset ovat samalla alueella (ei välttämättä vierekkäin)
 - rakennukset ovat teknisesti ja tilaratkaisuiltaan samantyyppisiä
 - rakennukset ovat iältään ja kooltaan samanlaisia.
 - taloyhtiöiden PTS-tilanne on samankaltainen.

- **Yhteistoiminta voi kohdistua**
 - projektinjohtopalveluiden hankintaan,
 - kuntoarvioihin,
 - kuntotutkimuksiin,
 - hankesuunnitteluun,
 - suunnitteluun,
 - urakan toteuttamiseen.
- **Korjaustarpeet voivat kohdistua erilaisiin toimenpiteisiin kuten**
 - **rakennusteknisiin** (julkisivut, ikkunat, katot, rännit),
 - **taloteknisiin** (vesiputket ja viemärit (automaatio sekä säätölaitteet), ilmanvaihtojärjestelmät (automaatio sekä säätölaitteet), lämmitysjärjestelmät, sähköt (syötöt)),
 - **huoneistokohtaisiin** (kylpyhuoneet, keittiöt),
 - **kiinteistökohtaisiin** (yhteiset tilat, ulko-alueet, yhteisten pihojen poistumistiet) sekä
 - **Energiatehokkuuteen**



Aloitteen tekijä ja aloitus luovat pohjan hyvälle RK- hankkeelle!

- Kenellä on intressi lähteä kokoamaan taloyhtiöiden ryhmää, jonka kanssa yhteistyö lähtee liikkeelle?
- Tämä aloitteentekijä voi olla yksittäinen osakas, hallitus, isännöitsijä, alueaktiivi, kunnan palkkaama työntekijä, valvoja tms.
- Saattaa olla jopa, että taloyhtiössä on jo asiasta keskusteltu ja tehty yhtiökokouksessa päätös siitä, että ryhmäkorjaamisen mahdollisuutta tutkitaan.
 - Ainahan kannattaa kysellä naapureilta missä mennään ja miten he ovat ajatelleet edetä korjaustoiminnan tai jonkin toiminnan uudistamisen suhteen.
- Erityisesti isännöitsijöillä, joiden tehtävänä on hoitaa taloyhtiönsä kokonaisuutena, on aloitteentekijänä erityisasema.
- RK – ryhmän kokoaminen on vaikein vaihe.
- On syytä muistaa, että
 - osakkaalta vaaditaan päätöksentekoaktiivisuutta joko yhtiökokouksessa tai omien lisä – tai muutostöiden suhteen.
 - prosessi etenee kitkattomasti, kun kaikki osapuolet sitoutuvat tehtäviensä hoitamiseen ja sovittujen aikataulujen pitämiseen.



Oivallus yhteistyön mahdollisuudesta

Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat avainasemassa aloitteen tekemiseksi RK-hankkeeksi.

Yhteystietojen hankinta ja keskustelut

Ryhmää yhdistävät tekijät

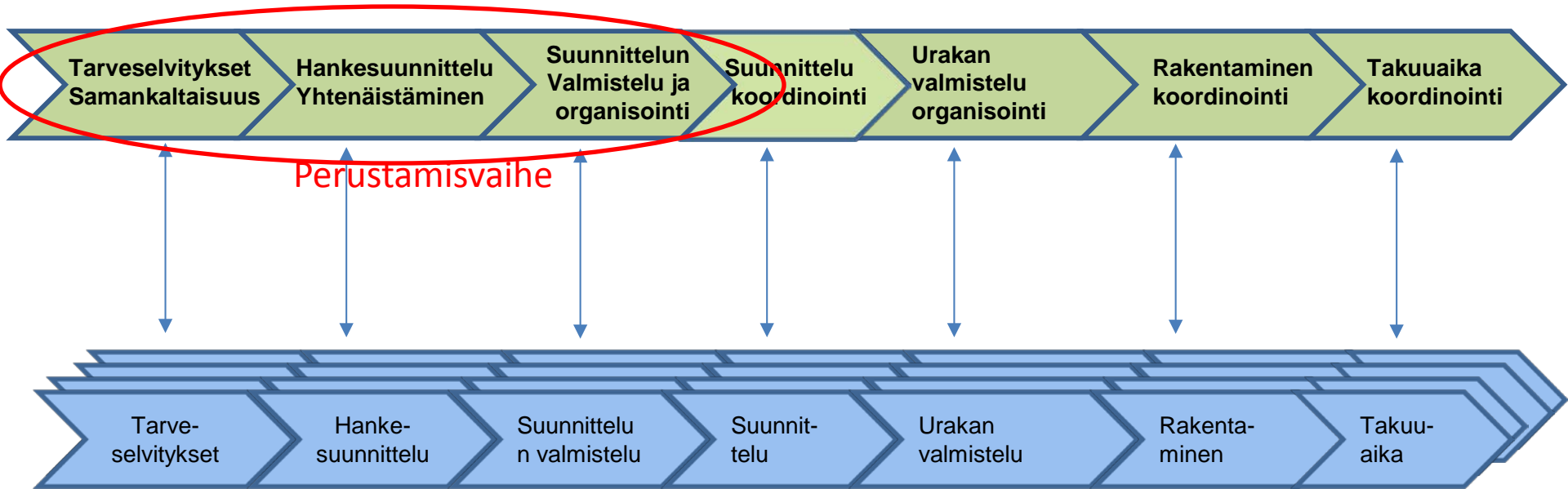
Valitaan ryhmäkorjaus-toimikunta ja puheenjohtaja

Tehdään YHTEISTYÖ-SOPIMUS

Palkataan projektinjohtaja



RK-yhteistoimintaprosessi



Taloyhtiökohtaiset prosessit



RK-hankkeen erityispiirteitä

- RK – hankkeen erityispiirteet liittyvät,
 - organisaatioon,
 - sopimukseen,
 - prosessieroihin verrattuna yksittäisen taloyhtiön hankkeeseen sekä
 - viestintään.
- Pysyäkseen koossa RK-hankkeen
 - organisaation on toimittava ja
 - toimijoiden roolit pitää olla selkeät kullekin osapuolelle
 - sopimuksia, organisaatiota ja rooleja pitää noudattaa.
- RK - toiminnassa taloyhtiöiden edustajien tulee olla sitoutuneita.
 - isännöitsijä tulee motivoida ja sitouttaa, koska hän on erittäin keskeisessä asemassa asioiden käytännön läpiviemisessä.
 - mikäli jokin osapuoli ei ole aidosti mukana ja hankkeen takana, voi siitä koitua hankkeelle ja taloyhtiölle vaikeuksia.



RIL 260-2012

Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry Ryhmäkorjaushankkeen kokoaminen, suunnittelu ja toteutus

Kirjoittajat:

- Eino Rantala, päätoimittaja, Ekosto Oy
- Gunnar Åström, RIL

Lisätietoja ja myynti: www.ril.fi, kohta Julkaisut