

A. Suunnittelu + jaettu urakka

Uhat Kustannukset karkaavat, urakoitsijan innovatiivisuutta ja osaamista ei saada mukaan. Suunnittelija ei mukaudu toiveisiin. Paljon lisätöitä.	Heikkoudet Tällä mallilla kustannustietous tulee silmille, vasta kun suunnittelu on täysin valmis ja urakkakilpailutus tehty.
Mahdollisuudet Suunnitteluajana voidaan hieroa osallistamista vapaasti.	Vahvuudet Tuttu ja turvallinen

B. Suunnittelu + kokonaisurakka

Uhat Kustannukset karkaavat, urakoitsijan innovatiivisuutta ja osaamista ei saada mukaan. Suunnittelija ei mukaudu toiveisiin. Päällekkäiset katteet ja kokonaisurakoitsijan laaja vastuu myös alihankkijoiden töistä ja nostaa hintaa.	Heikkoudet Tällä mallilla kustannustietous tulee silmille, vasta kun suunnittelu on täysin valmis ja urakkakilpailutus tehty. "Laiskan" tai vähemmän osaaavan rakennuttajan malli näin isoon kohteeseen.
Mahdollisuudet Suunnitteluaikana voidaan hieroa osallistamista vapaasti. Rakennuttajakonultin käyttötunnit pienemmät, kuin A- mallissa.	Vahvuudet Tuttu ja turvallinen, vähemmän lisätöitä, kuin mallissa A

C. KVR (ensin luonnossuunnitelma ja speksaus)

Uhat Speksaus epäonnistuu ja laatu tai kulut karkaa kauas halutusta.	Heikkoudet Suunnitteluvaiheen osallistaminen heikointa ja suunnitelmien tsekkaus jää tässä mallissa yleensä pintapuoliseksi. Oikeastaan tyydytään vain tsekkaamaan, että suunnitelmat ovat speksausten tai luonnossuunnitelman mukaisia. Kaikki urakoitsijan urakka-aikainen innovatiivisuus speksien sisällä menee urakoitsijan taloudelliseksi hyödyksi.
Mahdollisuudet Kustannuskuri tai jopa kustannauskaton asettaminen.	Vahvuudet Urakoitsija voi omalla innovatiivisuususkollaan jo tarjousaikana löytää säästöt, joka näkyy myös urakkahinnassa. Ei juurikaan lisätöitä, ellei urakka-aikan tehdä tasonnostoja.

D. Yhteistominallinen KVR

Uhat Vaikea aloittaa, kun on uusi meille. Voi rajata viimeisen neuvottelukierroksen tarjoajata hieman isompiin rakennusliikkeisiin, koska tarjousvaihe on urakoitsijalla työläs ja kallis. Mallin hienoinen monimutkaisuus voi altistaa myös epäonnistumisiin kilpailutuksessa.	Heikkoudet Meille uusi malli. Hitaampi, kuin nopein KVR- malli.
Mahdollisuudet Urakoitsjan ja tilaajan innovaatioista suunnittelu ja urakka-aikana hyötyvät molemmat. Laadukas lopputulos. Osallistamisella käyttäjät sitoutuu lopputulokseen paremmin.	Vahvuudet Onnistuessaan edullinen ja laadukas lopputulos. Rakennusaikainen innovointi hyödyntää sekä urakoitsijaa, että tilaajaa, joten motivaatio parhaiden ratkaisujen löytämiselle säilyy urakan valmistumiseen saakka.

Omaan taseeseen tai rahoitusleasingilla tekeminen suhteessa vuokralla tekemiseen.

Uhat Ilimitoitettut tilat voivat jäädä käyttämättä ennakoitua nopeammin.	Heikkoudet Lisää kaupungin invstointikuormaan tai pysyviä sitoumuksia rahoituslesingin ollessa kyseessä.
Mahdollisuudet Tilatarpeen ennakoimatoman muuttumisen haittoja voidaan pienentää muuntojoustavalla suunnittelulla. (Päiväkoti nyt - ikäihmisen käyttö - asuntokäyttö - toimistokäyttö)	Vahvuudet Edullisin, jos päiväkotia tarvitaan vähintään 18 - 22 vuotta.