


Helsingin kaupunki  
Rakennusvirasto

# Pakilan allianssiurakka

Maanrakennuspäivä 18.9.2014

Anna Keskinen



Helsingin kaupunki  
Rakennusvirasto

## Mitä allianssilla tavoitellaan?

Parempaa yhteistyötä  
tilaajan ja urakoitsijan välillä



Joustavuutta ylläpitotoihin

Asukasyhteistyön parantaminen



Helsingin kaupunki  
Rakennusvirasto

## Mitä allianssilla tavoitellaan?

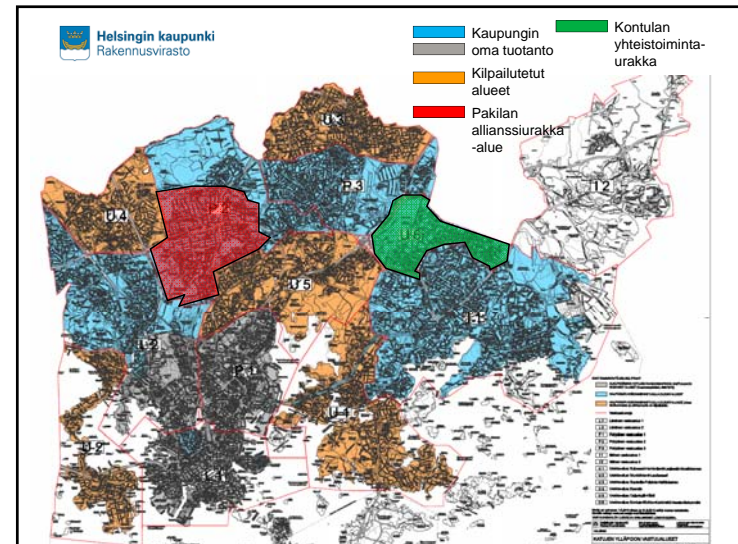
Kustannustehokkuutta



Tilaa innovaatiolle:  
uudet menetelmät



Läpinäkyvyyttä talouteen &  
tilaajan kustannustietouden  
lisääminen



## Pakilan alueurakan perustietoja

- Toteutetaan 5-vuotisena palveluallianssisopimuksena
  - Kehitysvaihe ennen toteutusta noin 4 kk
  - Toteutusvaihe 5 vuotta
- Kustannusarvio 5 vuodelle 7,0 M€
  - Kadut 59 %, puistot 24 %, kunnossapito 17 %
- Alueen erityispiirteitä
  - Katuja 115 km, kevyen liikenteen väyliä 103 km, puistoja 55 ha
  - Alue pääosin omakotivaltaista asuinalueita
  - Alueella sijaitsee kouluja, päiväkotia, sairaala
  - Vilkas joukkoliikenne pääreiteillä



## Pakilan alueurakan sisältämät ylläpitotyöt

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hoito           <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Talvihoito</li> <li>■ Puhtaanapito</li> <li>■ Rakenteiden hoito</li> <li>■ Varusteiden ja kalusteiden hoito</li> <li>■ Kasvillisuuden hoito</li> <li>■ Avoimien alueiden ylläpito</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kunnossapito           <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rakenteiden kunnossapito</li> <li>■ Varusteiden ja kalusteiden kunnossapito</li> <li>■ Kasvillisuuden kunnossapito</li> </ul> </li> </ul> |
|--|--|



## Toimintatapa Allianssissa



*Keskustelemme avoimesti ja rehellisesti sekä kuuntelemme ja kunnioitamme toisiamme  
Rohkaisemme ja kannustamme toisiamme innovatiiviseen toimintaan.*

*Ratkaisemme erimielisyydet viivyttämättä ja toisiamme painostamatta.  
Olemme syyttämättä toisiamme tai muita osapuolia.*



## Allianssin perusidea

**Yhteinen organisaatio**

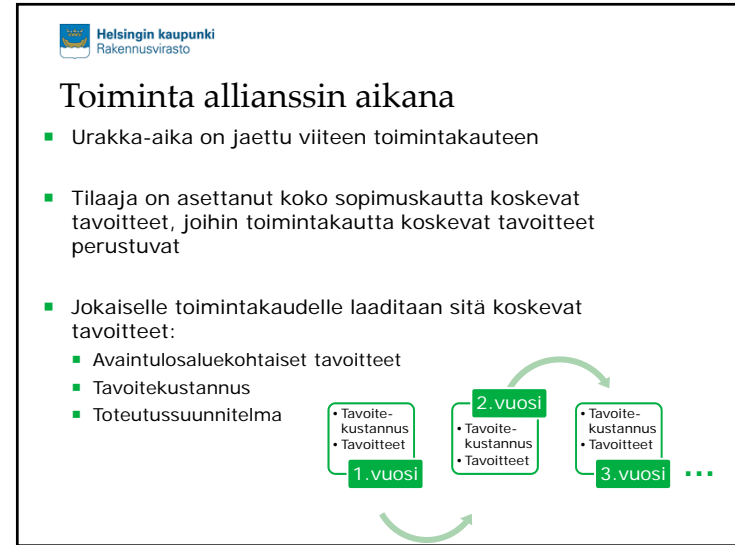
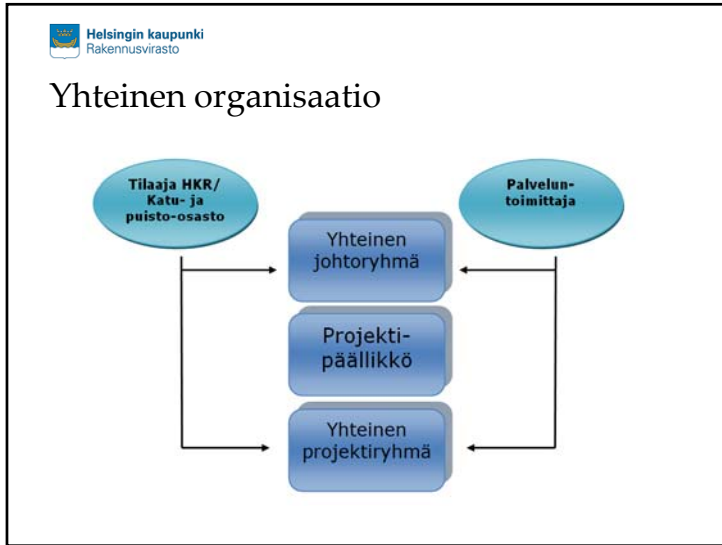
- Tilaja ja palvelutoimittaja muodostavat yhteisen Allianssiorganisaation ja toteuttavat alueurakan yhdessä

**Open book – toiminta**

- Kaikki allianssin toteuttamiseen liittyvä taloustieto ja maksuliikenne on avointa

**Kaupallinen malli**

- Sovitaan yhteisesti, miten alueurakan riskit ja hyödyt jaetaan allianssikumppanien kesken



Helsingin kaupunki  
Rakennusvirasto

## Riskien ja hyötyjen jakaminen kaupallisen mallin mukaisesti

Tavoite-kustannuksen alitus %	Tilaajan osuus	Palvelutoimittajan osuus	Bonuspoolin osuus
alle 5 %	60 %	40 %	-
yli 5 %	40 %	20 %	30 %

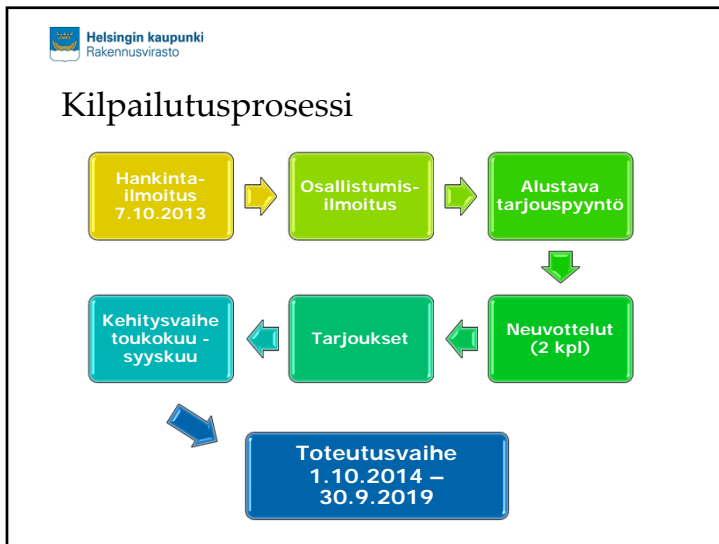
  

Tavoite-kustannuksen ylitys	Tilaajan osuus	Palvelutoimittajan osuus
	60 %	40 %
Palkkion ylittävä	100 %	-

Helsingin kaupunki  
Rakennusvirasto

## Talvihoidon riskien jakaminen

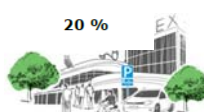
- Lumenkuljetus on suurin yksittäinen talvihoidon riski
- Tilaaja ottaa suurimman riskin
  - Tavoitekustannukseen sidotaan tietty määrä lumen kuljetusta
  - Ylittävän määrän kustannukset korvataan (tavoitekustannuksen nosto)





Helsingin kaupunki  
Rakennusvirasto

## Tarjouksen arviointikriteerit

Arviointikohteet	Painoarvo
<b>A. Kyky toimia allianssissa</b>	<b>30 %</b>
A.1 Organisaatio ja sen toimintamalli	10 %
A.2 Yhteistoiminta- ja kehittämiskyky	20 %
• Näytöt kehittämiskyvystä	(10 %)
• Tarjoajan yhteistoimintakyky 2. neuvottelussa	(10 %)
<b>B. Kyky tuottaa arvoa rahalle</b>	<b>50 %</b>
B.1 Toteutussuunnitelma	20 %
B.2 Tuottavuuden kehittämissuunnitelma	20 %
B.3 Ympäristösuunnitelma	10 %
<b>C. Palkkion suuruus</b>	<b>20 %</b>



 Helsingin kaupunki  
Rakennusvirasto

## Kokemukset Pakilan urakasta

Neuvottelumenettely

- Yhteistyö palvelutoimittajan kanssa alkanut jo neuvotteluissa
- Tarjoukset laadukkaampia kuin aiemmin

Kilpailutusprosessi

- Tilaaajalta vaaditaan suurempaa sitoutumista
- Ensimmäisellä kerralla raskas prosessi

Uusi urakkamuoto

- Tavoitteet pitää olla selkeänä mielessä
- Uusi tapa toimia – koko ajan opitaan uutta!

 Helsingin kaupunki  
Rakennusvirasto

## Kiitos!

Lisätietoja:  
[anna.keskinen@hel.fi](mailto:anna.keskinen@hel.fi)

