

## Isomäen palloiluhallin hankintamenettely

### Tiivistelmä:

**Isomäen Palloiluhalli -hankkeen hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 15.9.2021. Hanke toteutetaan uudisrakennuksena. Hanke esitetään toteutettavaksi yhteistoiminnallisena KVR-urakkana.**

Tilapalvelut, Projektijohtaja Jouni Lehtinen 31.1.2022:

Toteutusmuodon valinnan tavoitteena on, että urakoitsijat voidaan integroida hankkeeseen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta varmistetaan kohteen rakennettavuus ja tavoitehintaan sitoutuminen hyvissä ajoin ennen toteutussuunnittelun käynnistämistä. Hankkeen keskeiset sidosryhmät tilaaja, käyttäjät, urakoitsijat sekä suunnittelijat vastaavat hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta yhteisellä organisaatiolla.

Yhteistoiminnallinen KVR-hanke jaetaan kolmeen vaiheeseen, jotka ovat hankinta-, kehitys- ja toteutusvaihe (Yhteistoiminnallisen KVR-urakan hankintavaiheen kulku) liite 1.1.

Yhteistoiminnallisessa KVR-urakassa urakoitsija valikoidaan osallistavissa työpajoissa, jossa paitsi kehitetään hanketta, arvioidaan ihmisten ja organisaatioiden kyvykkyyttä yhteistoimintaan. Yhteistoiminta on myös sopimukseen kirjattu konkreettinen vaatimus, joka toteutuu yhteisten tavoitteiden asettamisen, läpinäkyvän ja avoimen vuorovaikutuksen sekä kannustavan palkitsemisjärjestelmän kautta.

Hankkeen keskeiset sidosryhmät (tilaaja, käyttäjät, urakoitsijat sekä suunnittelijat) vastaavat hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta yhteisellä organisaatiolla.

Yhteistoiminnallisella KVR-urakalla tarkoitetaan toteutusmuotoa, jossa KVR-urakoitsija vastaa kohteen rakentamisesta ja suunnittelusta ja jossa:

- on avoin kustannusrakenne
- on hyvästä suorituksesta palkitseva kaupallinen malli avaintulosalueineen
- hankkeen riskejä ja hyötyjä jaetaan tilaajan ja urakoitsijan kesken kaupallisen mallin mukaisesti
- on erilliset kehitys- ja toteutusvaiheen sopimukset
- noudatetaan yhteistoiminnallisia menettelytapoja (esim. työpajatyöskentely, big room –työskentely, last planner –aikataulusuunnittelu)
- normaalia pidempi takuu-aika

### ALUSTAVA TYÖOHJELMA:

#### 1. Hankintavaihe (neuvottelumenettely)

Tavoitteena on valita yhteistyökumppanit, joilla on perehtyneisyyttä liikuntapaikkarakentamisesta sekä kokemusta yhteistoimintaurakoista, joissa on innovoitu, kehitetty ja toteutettu hanke tiiviissä yhteistyössä tilaajan kanssa.

Tavoitteena on valita max. 3 kumppania neuvotteluvaiheeseen ja käydä heidän kanssaan syventävät keskustelut hankkeen yksityiskohtaisemmasta sisällöstä. Jos tarjoajia on enemmän kuin kolme, niin Vähimmäisvaatimukset täyttävien urakoitsijoiden paremmuusjärjestystä arvioidaan hankintailmoituksessa määritettyjen kriteerien perusteella.

### Hankintavaiheen kulku:

- Tarjoajien valintaperusteiden määrittely
- Hankintailmoituksen laatiminen
- Osallistumishakemusten arviointi ja vertailu
- Avaintulosalueiden määrittely
- Lopullisten tarjouspyyntöasiakirjojen laatiminen

## **2. Kehitysvaiheen kumppanin valinta ja KES-sopimus**

Valitun kumppanin kanssa tehdään kehitysvaiheen sopimus. Kehitysvaiheen aikana jalostetaan hankintavaiheessa laadittua ehdotussuunnitelmaa pidemmälle, suunnitteluratkaisuja ja toteutustapoja kehitetään ja laaditaan kohteen yleis- ja rakennuslupasuunnitelmat. Lisäksi sovitaan suunnitelmien pohjalta lopullinen urakkahinta, toteutusaikataulu ja asetetaan urakoitsijalle lopulliset kannustimet. Kehitysvaihe aikataulutetaan niin, että toteutusvaiheeseen voidaan siirtyä syksyllä 2022

## **3. Vaihe 3 Toteutus, 2022- 2024 ja toteutusvaiheen sopimus**

Toteutusvaihe sisältää rakennusvaiheen ja takuuajan, joka alkaa rakennustöiden valmistuttua ja hyväksytyin vastaanoton jälkeen. Takuu aika on vähintään viisi vuotta, mutta urakoitsija voi tarjota pidempääkin takuu aikaa, mikä huomioidaan tarjousten vertailuperusteissa.

Huomioitavaa on, että kehitysvaiheen sopimuksella ei synny urakkasopimusta, vaan tilaajalla on ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta oikeus keskeyttää hanke. Tilaaja tulee kuitenkin maksaa 1. vaiheen kustannukset sopimuksen mukaisesti.

### **Korvattavat kustannukset:**

- Korvattavia kustannuksia ovat Urakoitsijan urakan toteuttamiseen liittyvät todelliset kustannukset
- Korvattavat kustannukset perustuvat avoimiin kirjoihin (open books).

### **Palkkio:**

Palkkio tarjotaan palkkioprosenttina, mutta se muutetaan kiinteäksi rakentamisen tavoitehinnan perusteella, kun toteutusvaiheen urakan tavoitehinta on yhteisesti sovittu kehitysvaiheessa. Palkkio on osa Tavoitehintaa.

### **Kannustinjärjestelmä:**

Tilaajan tavoitteena on kannustinjärjestelmällä edistää Tilaajan tavoitteiden saavuttamista. Kannustinjärjestelmällä Urakan tavoitteisiin liittyvät riskit ja mahdollisuudet jaetaan Sopimusosapuolten kesken. Urakalle asetettujen tavoitteiden saavuttamisesta ja ylittymisestä Tilaaja maksaa Urakoitsijalle bonusta. Vastaavasti, jos tavoitteita ei ole saavutettu, Urakoitsijalta peritään sanktiota.