



Yhteistoimintaa alueurakointiin – allianssimallit Helsingin yleisten alueiden ylläpidossa

Anna Tienvieri & Kaisa Komulainen
Helsingin kaupungin rakennusvirasto





Allianssimalli
ylläpitourakoissa

Kontulan urakan
kokemukset

Alustavia tuloksia
Pakilan urakasta





Mitä allianssimalleilla tavoitellaan?

- Parempaa yhteistyötä tilaajan ja urakoitsijan välillä
- Joustavuutta ylläpitotöihin
- Kustannustehokkuutta
- Läpinäkyvyyttä talouteen
 - Tilaajan kustannustietouden lisääminen
- Tilaa innovoinnille: uusia menetelmiä
- Asukasyhteistyön parantaminen





Helsingin yhteistoimintaurakat

Kontulan urakka

- Kaupungin oman tuottajan Staran kanssa
- Yhteistoimintaurakka
- Tavoitteena 80 % töistä aliurakointina
- 3-vuotinen sopimus 6/2013-6/2016

Pakilan urakka

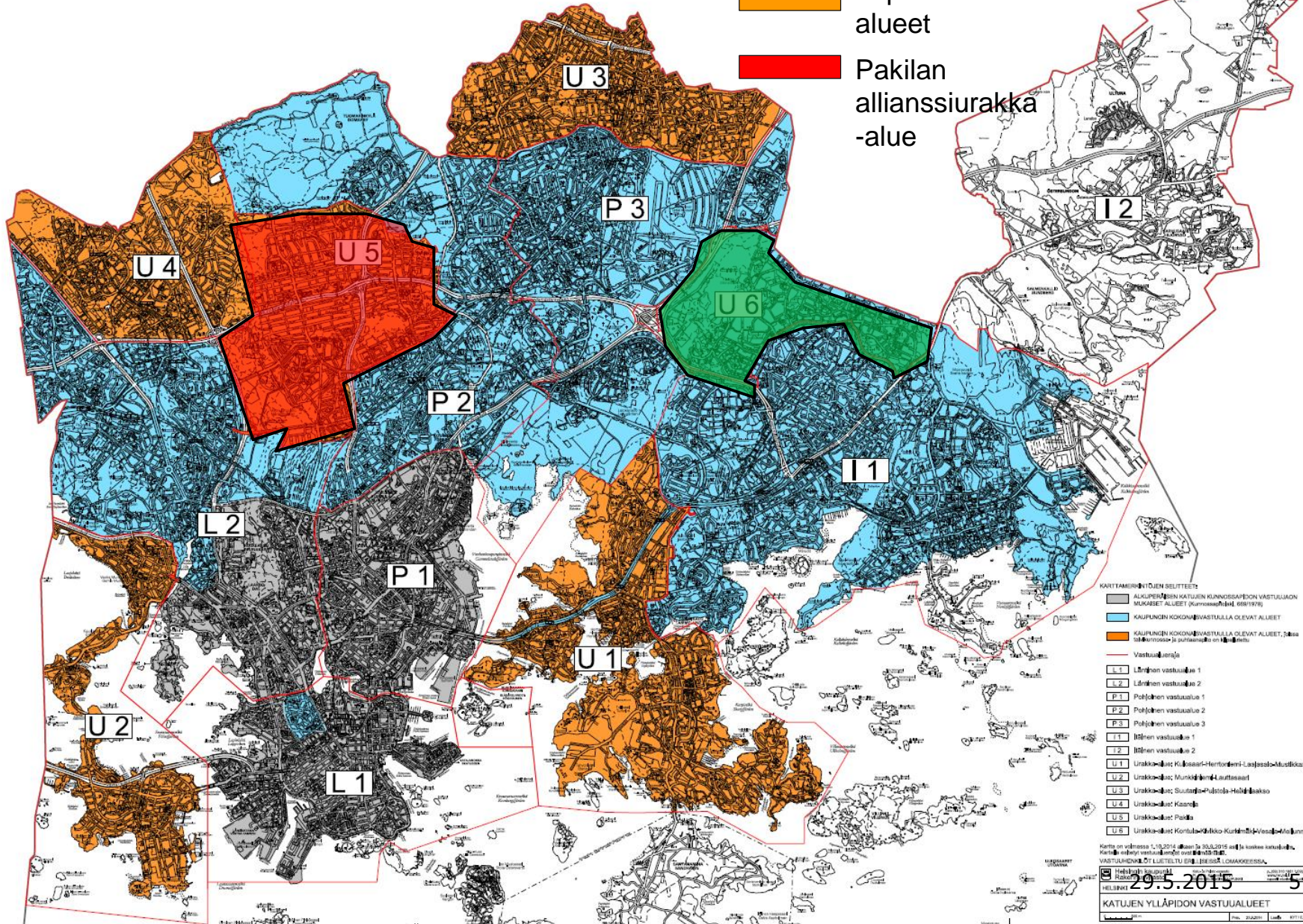
- Kilpailutettu yksityisillä markkinoilla
- Allianssiurakka
- Tavoitteena oman työn osuus 50 %
- 5-vuotinen sopimus, 10/2014-10/2019





- Kaupungin oma tuotanto
- Kilpailutetut alueet
- Pakilan allianssiurakka-alue

- Kontulan yhteistoimintaurakka



KARTTAMÄÄRITTELYN SELITYS

- ALKUPERÄISEN KATUJEN KUNNISSApidon VASTUUALUJAN MUKAISET ALUEET (Kansissa/Alueid. 658/1978)
- KAUPUNGIN KOKONAIVASTUULLIA OLEVAT ALUEET
- KAUPUNGIN KOKONAIVASTUULLIA OLEVAT ALUEET, joissa on kansissa ja puhtaassa on kunnissa
- Vastuualueja

- L1 Länkin vastualue 1
- L2 Länkin vastualue 2
- P1 Pohjoisen vastualue 1
- P2 Pohjoisen vastualue 2
- P3 Pohjoisen vastualue 3
- I1 Itäisen vastualue 1
- I2 Itäisen vastualue 2
- U1 Urakkat: Kluusaari-Herttoniemi-Linjasto-Mustikkamaa
- U2 Urakkat: Munkkiniemi-Luhtasaari
- U3 Urakkat: Suutarit-Puolisto-Hilja-Hakio
- U4 Urakkat: Kasranta
- U5 Urakkat: Pakila
- U6 Urakkat: Kontula-Ottiko-Korttinen-Vesala-Moikkola

Kartta on voimassa 1.10.2014 lähtien ja 30.9.2015 asti ja koskee kansissa, kansissa ja puhtaassa on kunnissa.

VASTUUALUEIDEN LUETTELU on lisäosa OMAKANSISSA.

Helsingin kaupunki
Rakennusvirasto
29.5.2015

HELSINKI
KATUJEN YLLÄPIDON VASTUUALUEET

1



Allianssin perusidea

Yhteinen organisaatio

- Tilaaja ja palvelutoimittaja (urakoitsija) 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

Hankkeen parhaaksi





Toimintatapa Allianssissa

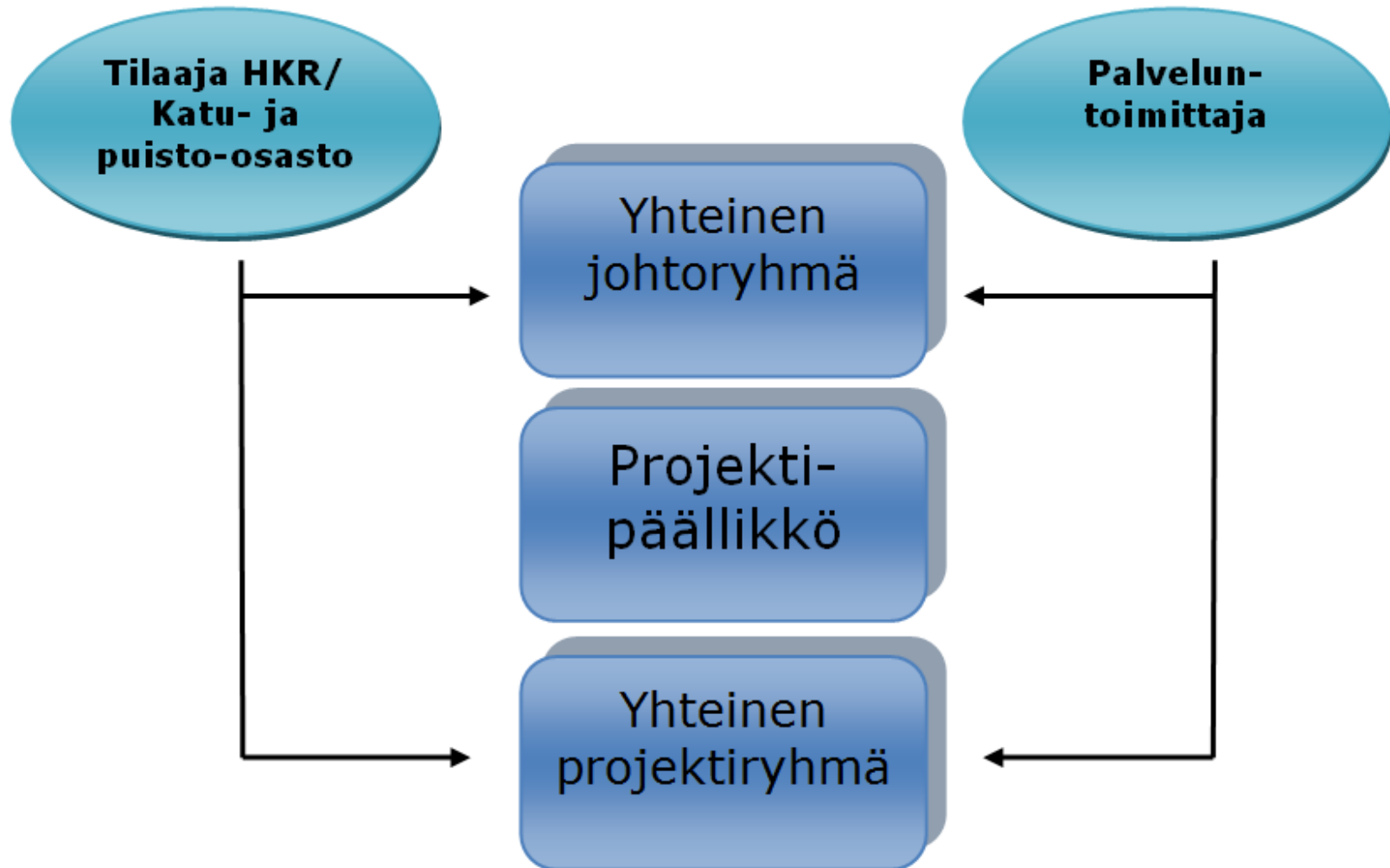


*Ratkaisemme erimielisyydet viivyttelemättä ja toisiamme painostamatta.
Olemme syyttelemättä toisiamme tai muita osapuolia.*

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



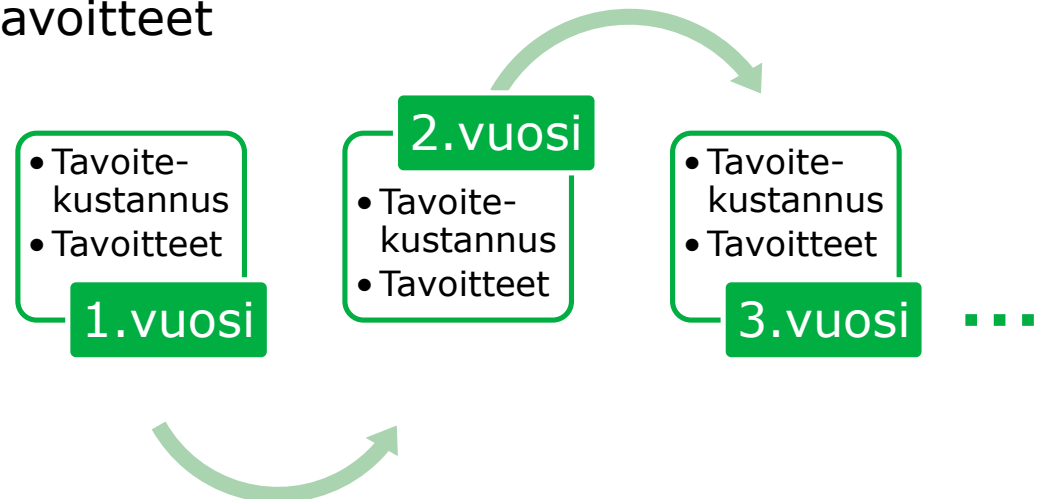
Yhteinen organisaatio





Toiminta allianssin aikana

- Urakka-aika on jaettu viiteen toimintakauteen
- Tilaaja on asettanut koko sopimuskautta koskevat tavoitteet, joihin toimintakautta koskevat tavoitteet perustuvat
- Jokaiselle toimintakaudelle laaditaan sitä koskevat tavoitteet:
 - Avaintulosaluekohtaiset tavoitteet
 - Tavoitekustannus
 - Toteutussuunnitelma





Tilaajan asettamat tavoitteet koko sopimuskaudelle

Laatutaso

Alueen asukkaiden tyytyväisyys ylläpidon laatuun kasvaa sopimuskauden aikana

Tuottavuus

Ylläpidon laatu ei laske, vaikka määrärahat eivät kasva kustannusten nousua vastaavasti

Kehittäminen

Ylläpidon menetelmiä, toimintatapoja ja tekniikoita kehitetään



Kaupallinen malli = urakan kustannukset

Palkkio

- Projektikate
- Muut urakan yleiskustannukset

Korvattavat kustannukset

- Johto- ja hallintokustannukset
- Työkustannukset (omat tai aliurakoitsijan)
- Hankinnat

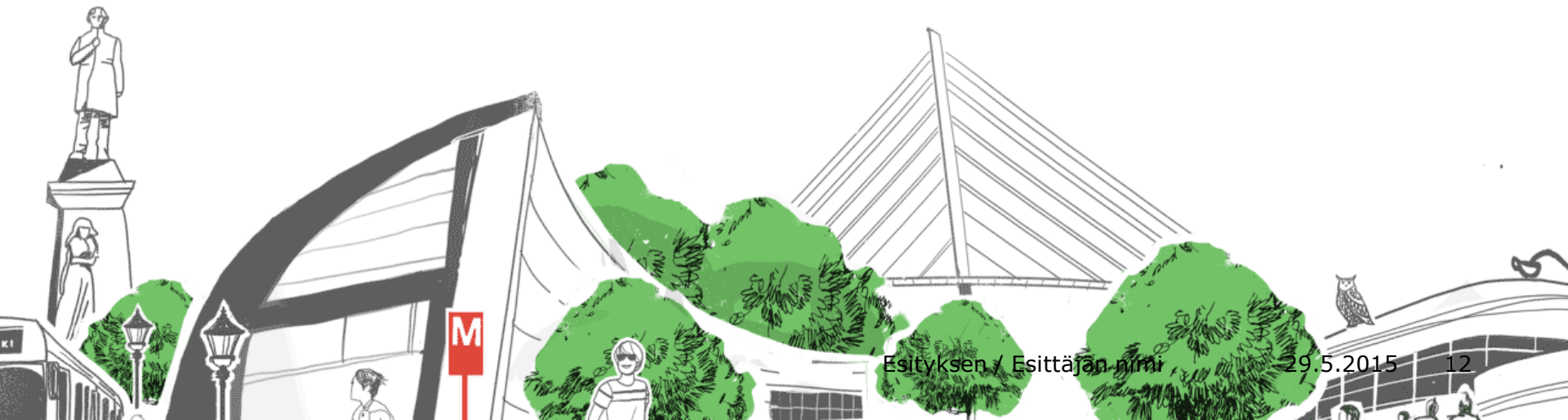
Kannustinjärjestelmä

- Tavoitekustannuksen alituksen / ylityksen jakoperusteet
- Bonuspooli
- Järkyttävä tapahtuma

- Allianssi määrittelee jokaisella vuodelle tavoitekustannuksen, johon se pyrkii vuoden aikana
- Kirjanpito toimii open book – periaatteella
- Bonuspoolista on mahdollista saada bonusta/sanktiota riippuen siitä, miten hyvin on toteuttanut vuodelle asetetut tavoitteet



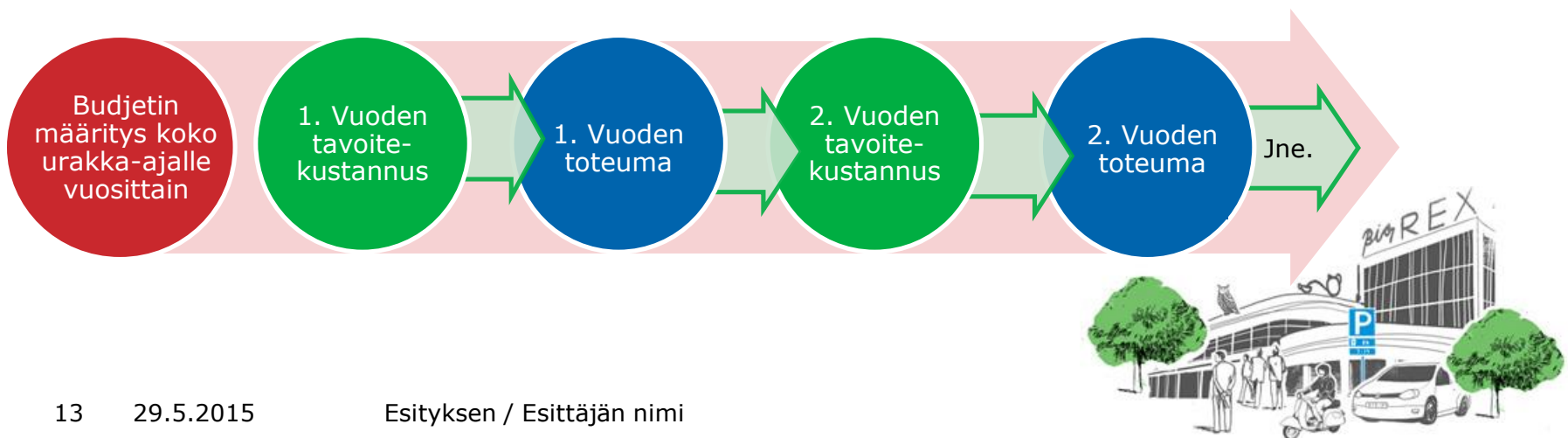
Kokemuksia ja tuloksia Kontulan yhteistoimintaurakasta



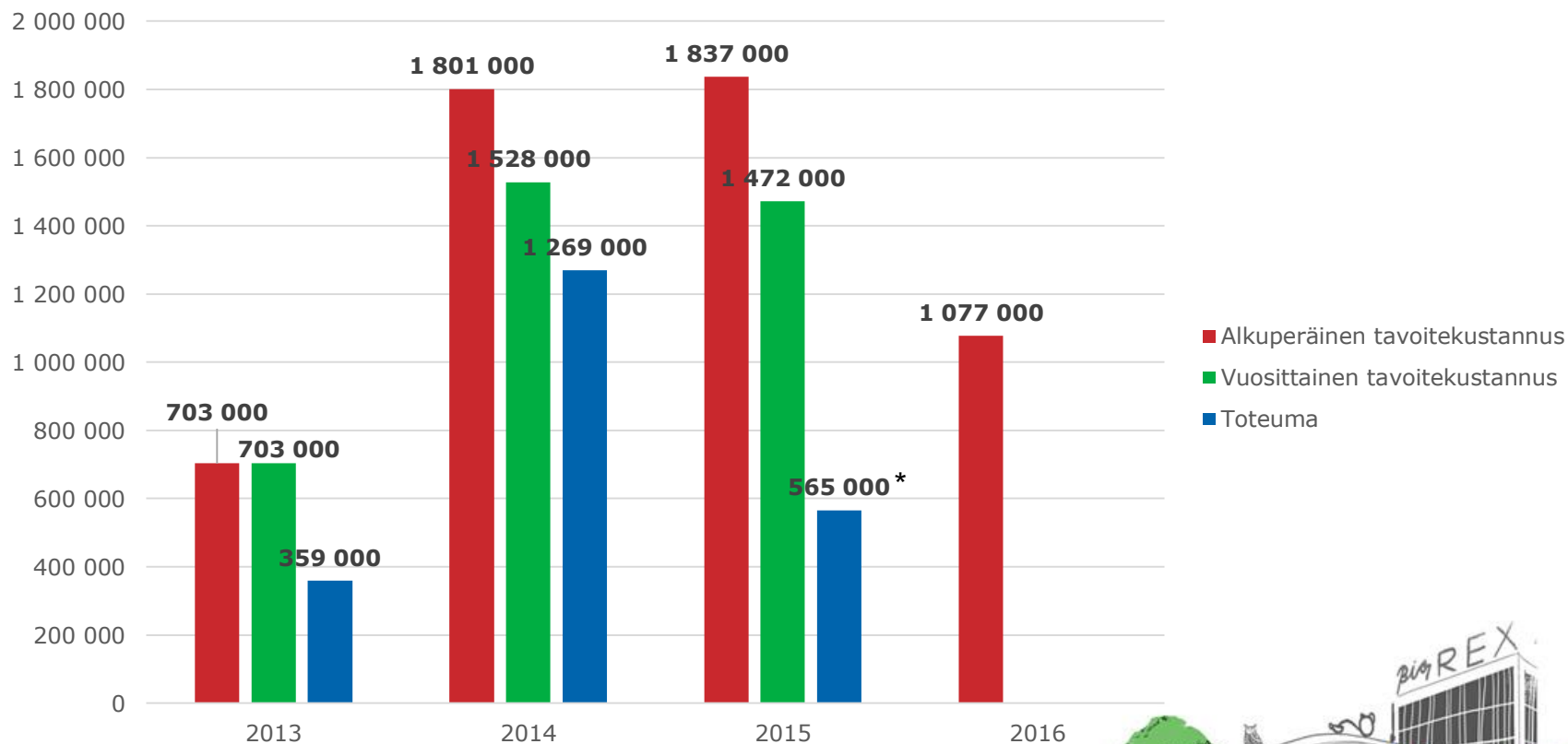


Paljonko urakkaan varattiin rahoitusta?

- Urakan alussa määriteltiin urakalle urakka-ajan budjetti.
- Budjetointi perustui FORE-kustannusarvioihin ja alueurakoiden hintatasoon.
- Vuosittaista tavoitekustannusta (budjettia) tarkennetaan vuosittain edellisen vuoden toteuman perusteella.



Osoittautui, että ylläpitotyöt saatiin tehtyä ennakoitua edullisemmin!



* Toteuma 15.5.2015 mennessä

14 29.5.2015

Esityksen / Esittäjän nimi





”Lisätyöt” ylläpidon allianssiurakassa

- Urakassa ei tehdä varsinaisia lisätöitä lainkaan → budjettia/vuosittaista tavoitekustannusta ei ylitetä.
- Jos rahaa säästyy joltain momentilta, rahaa voidaan käyttää ns. korvaaviin töihin, jotka eivät normaalisti kuuluisi urakkaan (vrt. lisätyöt).

Talvihoidosta säästyneitä rahoja käytettiin v. 2014 mm.

- Asfaltointitöitä
- Reunakivien korjaamista
- Kaiteiden rakentamista ja korjaamista
- Penkkien asentamista
- Leikkivälineiden uusimista
- Kävelysillan korjaamista puistossa
- Uusia roska-astioita

→ Yhteensä noin 300 000 €

(urakan tavoitekustannus v 2014 oli 1,52 milj. euroa)



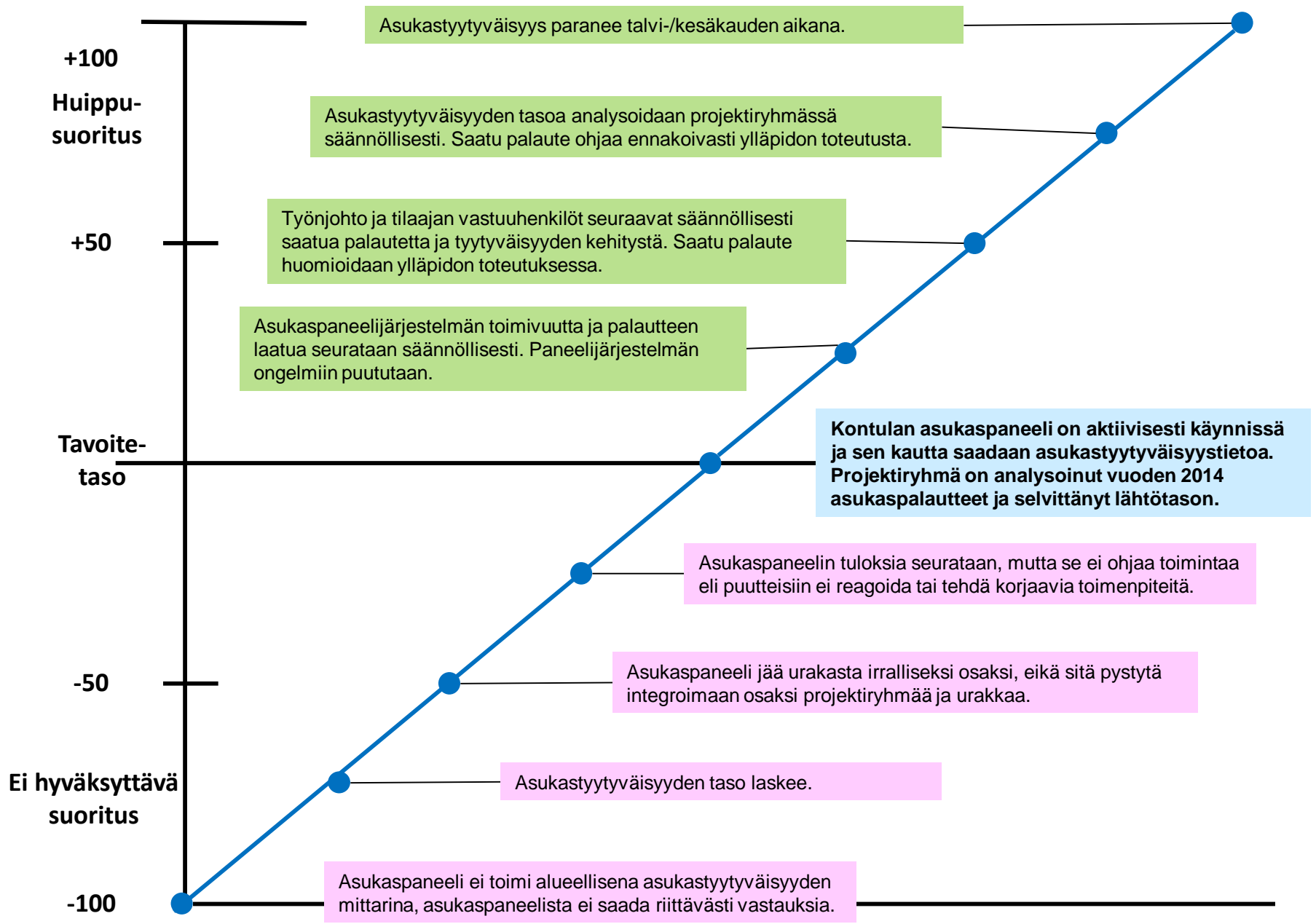


Kontulan urakan vuositavoitteet

- Urakassa määritellään vuosittaiset kehittämistavoitteet.
- Tavoitteiden toteutuminen vaikuttaa bonuksen suuruuteen.
- Vuonna 2015 tavoitteet ovat:
 - Asukastyytyväisyyden paraneminen
 - Viestinnän tehostaminen
 - Kunnossapidon suoritetiedon kerääminen



Asukastyytyväisyys, tavoitteet 2015





Onko allianssimallista ollut mitään hyötyä?



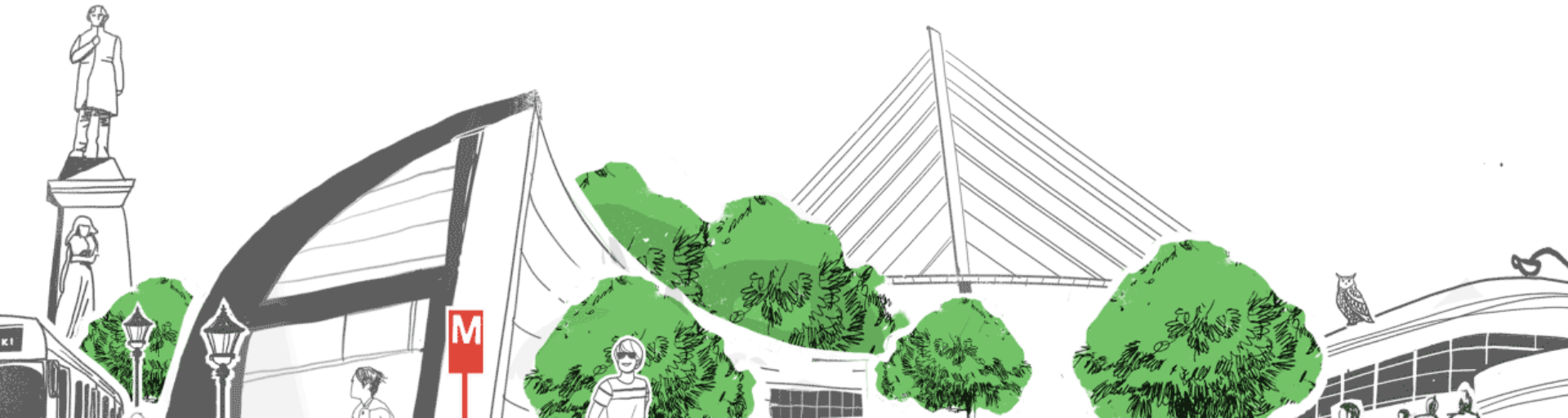
- Yhteistyö Staran kanssa toimivaa → malli sopinut meille hyvin
- Tilaajan kustannustietous on lisääntynyt
- Ylläpidon kustannukset ovat alentuneet
- Töiden joustava ohjelmointi ja käyttörahojen joustava käyttö

- Vähälumisena talvena bonus helposti suuri
- Kehittämistavoitteiden malli hankala ja monimutkainen
- Projektioorganisaatio raskas





Kokemuksia Pakilan urakasta





Alkumetrieni fiilikset

- Yhteistyö urakoitsijan kanssa ollut parempaa ja joustavampaa verrattuna perinteisiin kokonaishintaisiin urakoihin
- Uusi urakkamalli vaatii tilaajalta sitoutumista ja suurempaa ajankäyttöä + myös urakoitsijalla totuttelemista uuteen toimintatapaan
- Ensimmäisen vuoden tavoitteiden asettaminen ja mittariston tekeminen hankalaa

Tilaaja vs. urakoitsija



ME





Mitä eroa on toimintatavoissa verrattuna normaaliin urakkaan?

- Tilaaja osallistui aliurakoitsijoiden valintaan ja neuvotteluihin
- Kustannusten muodostuminen avoimempaa
- Mietitty viestintää ja uusia ylläpidon menetelmiä yhteistyössä urakoitsijan kanssa
 - Internet-sivut
- Asukaspaneeli otettu alueella käyttöön





Ajankohtaista

13.11.2014

Päivitys asukastilaisuuden ajankohtaan: Alueen asukkaille järjestetään asukastilaisuus Pakilan yläasteen...

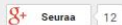
31.10.2014

Pahimpien havaittujen reikien paikkauksia

31.10.2014

Katujen imulakaisu jatkuu kunnes talvi saapuu

Seuraa meitä Google plussassa

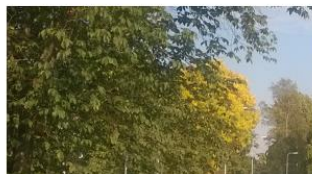


Pakila - Paloheinä – Maunula – Metsälä – Patola - Pirkkola -alueen ylläpito

Helsingin kaupungin rakennusviraston Katu- ja puisto-osasto, YIT Rakennus Oy ja Viherpalvelut Hyvönen Oy ovat muodostaneet allianssimallilla sopimuksella yhteisen organisaation vastaamaan Pakilan, Paloheinän, Maunulan, Metsälän, Patolan ja Pirkkolan yleisten alueiden hoidon ja kunnossapidon urakasta. Sopimus on voimassa 1.10.2014 – 30.9.2019 välisen ajan. Urakka sisältää katujen ja kevyen liikenteen väylien talvihoidon, viheralueiden hoitoa sekä rakenteellista kunnossapitoa. Uusi allianssimallinen urakkamuoto mahdollistaa ylläpitotöiden suorittamisen joustavammin ja tehokkaammin. Yhtenä urakan tavoitteena on myös tiiviimpi asukasysteistyö.

Näille sivuille päivitetään tulevien töiden aikatauluja ja työjärjestyksiä, kuten esimerkiksi mahdollisia reikien paikkauksia, ajoneuvosiirtoja tai hiekoitushiekan poistoa. Tulemme myös kertomaan mahdollisista isommista liikenteen sujumiseen vaikuttavista toistamme. Auras- ja liukkaudentorjuntatöitä ei päivitetä niiden akuutista luonteesta johtuen.

Asiakaspalautte pyydetään antamaan Rakennusviraston asiakaspalveluun Puh. (09) 310 39000 tai Rakennusviraston nettisivujen kautta.



Allianssurakka lyhyesti

Allianssisopimukseen kuuluvat alueet on kuvattu tässä kartassa. Sopimukseen kuuluvaa katualueita on noin 115 kilometriä ja kevyenliikenteenväyliä noin 120 kilometriä. Sopimuksessa on määritelty edellä mainituille kulkuväylille laatuvaatimuksia ja muita hoitoon liittyviä vaatimuksia, joita urakoitsijat (YIT ja VPH)



Pakilan alueurakka

Jaettu julkisesti - 14.10.2014

Liikennemerkitöitä

2014-10-14
2 kuvaa



Pakilan alueurakka

Jaettu julkisesti - 31.10.2014

Katujen imulakaisu jatkuu kunnes talvi saapuu





Kiitos!

Lisätietoja:

anna.tienvieri@hel.fi

kaisa.komulainen@hel.fi

