

## **Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheiden kuvaus 11.8.2023**

Kokkolan urheilupuistoallianssin sopimuksessa tavoitekustannuksen alitus ja ylitys jaetaan seuraavasti: Tavoitekustannuksen alituksen jaetaan a) tilaajan, eli Kokkolan Urheilupuisto Oy:n, b) Bonuspoolin, eli rahaston, jonka varoja käytetään kannustinten maksamiseen ja c) Palveluntuottajan, eli allianssin muiden jäsenten kesken siltä osin, kuin

Alitus on alle 5 %: Tilaaja 25 %, Bonuspooli 25 %, Palveluntuottajat 50 %.

Alitus on yli 5 % ja alle 10%: Tilaaja 50 %, Bonuspooli 25 %, Palveluntuottajat 25 %

Alitus on yli 10%: Tilaaja 75 %, Bonuspooli 25 %, Palveluntuottajat 0 %

Ylitys on alle 10 %: Tilaaja 50 %, Palveluntuottajat 50 %

Ylitys on 10 % tai enemmän: Tilaaja 0 %, Palveluntuottajat 100 %, palveluntuottajien maksimisanktio on heidän palkkionsa verran, suunnitteluosapuolilla puolet palkkiosta.

Bonuspooliin kertyvät varat käytetään avaintulosalueiden tavoitteisiin liittyvien bonusten kustantamiseen. Yllä kuvattu mekanismi ohjaa allianssia asettamaan tavoitekustannuksen mahdollisimman lähelle toteutuvaa kustannusta ja kannustaa olemaan ylittämättä tavoitekustannusta lainkaan.

Hanketta ja myös toteutunutta hintaa hallitaan ja seurataan allianssin johtoryhmän AJRn kautta. AJR tekee hintaan vaikuttavat päätökset ja eskaloi ne tarvittaessa Urheilupuiston hallitukselle. Lisäksi allianssiosapuolten laskutusta auditoidaan jatkuvasti ulkopuolisen neutraalin osapuolen toimesta sen varmistamiseksi, että kulut ja palkkiot laskutetaan sopimuksen mukaisesti.

Allianssin työ jakautuu neljään kehitysvaiheeseen, KAS 0, 1, 2 ja 3, joissa rakennukset ja työ suunnitellaan, sekä kolmeen toteutusvaiheeseen, TAS 1, 2 ja 3, joissa rakentaminen tapahtuu. Yhteensä 7 vaihetta, joiden järjestys hankkeessa on KAS0, KAS1, KAS2, TAS1, TAS2, KAS3 ja TAS3. Kehitysvaiheista KAS ei makseta bonuksia. Kustakin kolmesta toteutusvaiheesta TAS maksetaan bonukset vaiheen päätteeksi, kun kyseinen rakennus on luovutettu edellyttäen, että tavoitteet on saavutettu.

Allianssisopimuksen mukaisesti, allianssi aloitti työnsä huhtikuussa 2022 budjetoinnilla ja projektisuunnittelulla, eli budjetointivaihe KAS0:lla. Tämä hankkeen ensimmäinen vaihe tuotti syyskuussa 2022 koko hankkeelle budjetin ja projektisuunnitelman, mutta ei vielä tarkkoja piirustuksia tai tarkkoja tavoitekustannuksia. Budjetti ja projektisuunnitelma kattavat koko hankkeen, eli hybridiareenan, harjoitusjäähallin sekä jäähallin hankesuunnittelun. KAS0 vaiheen suunnittelutyö tehtiin allianssisopimuksen mukaan laskutettavana työnä, eikä siitä maksettu bonuksia. Hankkeen KAS0 vaihe saatiin päätökseen lokakuussa 2022.

Urheilupuistoallianssisopimuksen mukaisesti hybridiareena, harjoitusjäähalli ja jäähallin saneeraus toteutetaan hankekehitysvaiheen KAS0 jälkeen kolmena projektina, joista kullakin on oma kehitysvaiheensa KAS ja toteutusvaiheensa TAS. Rakentamisen tarkka suunnittelu tehdään ja tarkka sitova hinta, eli tavoitekustannus, asetetaan kehitysvaiheessa kullekin, hybridiareenalle, harjoitusjäähallille ja jäähallin saneeraukselle, erikseen. Suunnittelu ja tavoitekustannuksen asetanta tehdään Hybridiareenalle kehitysvaiheessa KAS1, harjoitusjäähallille kehitysvaiheessa KAS2 ja

jäähallin saneeraukselle kehitysvaiheessa KAS3. Hankkeen KAS1 vaihe on tavoitteena saada päätökseen ja TAS1 ja KAS2 vaihe aloitettua syksyn 2023 aikana.

Lisäksi kehitysvaiheissa, Hybridiareena KAS1, Harjoitusjäähalli KAS2 ja Jäähallin saneeraus KAS3, määritellään ne tavoitteet, joiden mukaan allianssi joko saa bonuksia tai maksaa sanktioita, kun rakentaminen toteutusvaiheissa lähtee käyntiin ja etenee. Kehitysvaiheiden tuloksena saadaan kaikki tarvittavat piirustukset, kaaviot, kuvat, rakennuslupahakemukset ja muut suunnitelmat, joita rakentamisen, eli toteutuksen aloittaminen, edellyttää. Allianssisopimuksen mukaisesti, kehitysvaiheen tuottama tavoitekustannus tarkistetaan riippumattoman kolmannen osapuolen kustannusasiantuntijan toimesta. Vasta tämän tarkastuksen jälkeen tavoitekustannus, aikataulu, piirustukset, tilaohjelma ja muut suunnitelmat viedään hyväksyttäväksi allianssin johtoryhmään, Kokkolan Urheilupuisto Oy:n hallitukseen ja hankkeen ohjausryhmänä toimivalle kaupunginhallitukselle. Vain siinä tapauksessa, että nämä kolme hyväksyvät tavoitekustannuksen ja suunnitelmat rakentaminen voidaan aloittaa, eli toteutusvaihe käynnistetään. Kunkin kehitysvaiheen, eli hankesuunnittelu ja budjetointi KAS0, Hybridiareena KAS1, harjoitusjäähalli KAS2 ja jäähallin saneeraus KAS3, suunnittelutyö tehdään allianssisopimuksen mukaan laskutettavana työnä, eikä siitä makseta bonuksia.

Budjetointi ja hankesuunnitteluvaiheen KAS0 jälkeen kutakin kehitysvaihetta seuraa toteutusvaihe allianssisopimuksen määrittelemällä tavalla siten, että

1. hybridiareenan toteutusvaihe TAS1 perustuu hybridiareenan suunnitteluun ja tavoitekustannukseen, joka on tehty kehitysvaiheessa KAS1, ja
2. harjoitusjäähallin toteutusvaihe TAS2 perustuu harjoitusjäähallin suunnitteluun ja tavoitekustannukseen, joka on tehty kehitysvaiheessa KAS2, ja
3. jäähallin saneerauksen toteutusvaihe TAS3 perustuu jäähallin saneerauksen suunnitteluun ja tavoitekustannukseen, joka on tehty kehitysvaiheessa KAS3.

Hankeessa aloitettiin huhtikuussa 2022 työt budjetointi- ja hankesuunnitteluvaiheella KAS0. Tästä eteenpäin jokainen aloitettava vaihe edellyttää allianssin johtoryhmän AJR, urheilupuiston hallituksen ja urheilupuiston ohjausryhmänä toimivan kaupunginhallituksen erillisen hyväksynnän. Tilaajaa edustavalla urheilupuiston hallituksella ja urheilupuiston ohjausryhmänä toimivalla kaupunginhallituksella on lisäksi allianssisopimuksessa määritetty oikeus keskeyttää mikä tahansa vaihe tai jopa koko hanke koska tahansa ilmoittamalla siitä allianssille ja maksamalla avoinna olevat allianssin lähettämät laskut. Allianssin muilla osapuolilla keskeytysoikeus rajautuu kehitysvaiheisiin. Allianssin toteuttajaosapuolilla on sopimuksellinen velvollisuus saattaa toteutusvaihe valmiiksi sen jälkeen, kun kehitysvaiheen tulokset, eli suunnitelmat ja tavoitekustannus on hyväksytty. Tämä velvollisuus osaltaan kannustaa allianssia pitämään kiinni asetetusta tavoitekustannuksesta. Vaiheiden aikataulutus:

1. Kehitysvaihe KAS0: Hankkeen budjetointi ja kokonaissuunnittelu huhtikuu 2022 – lokakuu 2022, valmistunut
2. Kehitysvaihe KAS1: Monitoimiareenan suunnittelu ja tavoitekustannus, marraskuu 2022 – syksy 2023, käynnissä
3. Toteutusvaihe TAS1: Monitoimiareenan toteutus, syksy 2023 – syksy 2025, aloittamatta
4. Kehitysvaihe KAS2: Harjoitusjäähallin suunnittelu ja tavoitekustannus, syksy 2023, aloittamatta

5. *Toteutusvaihe TAS2: Harjoitusjäähallin ja jalkapallokentän toteutus, aikataulu kevät 2024 - syksy 2025, aloittamatta*
6. *Kehitysvaihe KAS3: Jäähallin saneerauksen suunnittelu ja tavoitekustannus, syksy 2024, aloittamatta*
7. *Toteutusvaihe TAS3: Jäähallin saneeraus, aikataulu kesä - syksy 2025, aloittamatta*