

Tarjous rakenteellisen pysäköintilaitoksen hallinnollisen mallin konseptoinnista

Tampereen kaupunki

31.8.2021

Kuva: Tampereen kaupungin tarjouspyyntöaineistosta

Kiitos tästä mahdollisuudesta!

Kiitos mahdollisuudesta saada lähettää tarjouksemme rakenteellisen pysäköintilaitoksen hallinnollisen mallin konseptoinnista. Olemme valmiit panostamaan tähän toimeksiantoon parhaat resurssimme varmistaen aidon lisäarvon tuottamisen toiminnallenne.

Pidämme Amuriin suunniteltua pysäköintilaitosta hyvin mielenkiintoisena ja laaja-alaisen osaamisen hyödyntämistä edellyttävänä hankkeena. Pidämme KPMG:n keskeisimpänä vahvuutena tämän toimeksiannon suorittamiseen juuri monialaista kokempohjaamme vastaavista hankkeista:

- ✓ **Toimialaosaaminen:** Tiimimme koostuu kokeneista asiantuntijoista, joilla on sekä juridista, taloudellista että kaupallista kokemusta viimeaikaisista verrokkiprojekteista sekä konsultin roolissa että liiketoiminnallisessa kokonaisvastuussa johtavan rakennusliikkeen palveluksessa.
- ✓ **Kokemus pysäköintihankkeista:** Olemme toimineet neuvonantajina lukuisissa merkittävässä viimeaikaisissa pysäköintilaitoshankkeissa
- ✓ **Riippumattomuus:** KPMG on riippumaton rakennusalan tilaus-toimitusketjusta, minkä vuoksi voimme aidosti toteuttaa hankkeen puolueettoman arvioinnin ja tukea teitä hankkeen

edistämisessä.

- ✓ **Tunemme Tampereen olosuhteet:** olemme toimineet Tampereen kaupungin / Finnpark Oy:n tukena muissakin viimeaikaisissa kiinteistö- ja pysäköintijärjestelyitä koskeneissa toimeksiannoissa.

Olemme hyvin kiinnostuneita tästä toimeksiannosta ja toivomme, että tarjouksessamme esitetyt seikat vakuuttavat teidät halustamme ja kyvystämme toimia Tampereen kaupungin yhteistyökumppanina.

Tarjouksemme on voimassa 1.11.2021 asti.

Jos tarjous herättää kysyttävää, älkää epäröikö ottaa meihin yhteyttä. Keskustelemme mielellämme tarjouksesta yksityiskohtaisemmin.

Tarjouksemme sisältää liikesalaisuuksia ja on siten lähtökohtaisesti salassa pidettävä, pl. ne tiedot, jotka joudutte julkaisemaan lain nojalla. Esimerkiksi tarjouksen hintatiedot (kalvo 9) voidaan julkaista. Tarjouksen jäsentelyteknisistä syistä johtuen kaikkia liikesalaisuuksia ei ole siirretty tarjouksen liitteiksi.

Parhain terveisin

Teemu Haataja



Ota yhteyttä

Teemu Haataja

Director, Toimialajohtaja,
Rakentaminen ja kiinteistösijoitus

+358 40 747 8773

teemu.haataja@kpmg.fi



KPMG Oy Ab
PL 1037
Töölönlahdenkatu 3 A
00101 Helsinki

Business ID 1805485-9
Registered in Finland
Domicile Helsinki

LUOTTAMUKSELLINEN

Ymmärryksemme Amurin pysäköintihankkeen tilanteesta

Amurin pysäköintilaitoshanke

- Suunniteltu alueen täydennysrakentamista (pääosin asuntoja) palveleva rakenteellinen pysäköintilaitos sijaitsee Näsijärvenkadulla Särkänniemen huvipuiston läheisyydessä ja kytkeytyen raitiotiepysäkkiin.
- Täydennysrakentaminen tulee alueella toteutumaan vaiheittain pysäköinti-investoinnin toteutuessa etupainotteisesti. Hankkeiden toteutumista edistäisi keskitetty pysäköintilaitosratkaisu.
- Amurissa on asukkaiden lisäksi muitakin pysäköintilaitoksen käyttäjiä (esim. Särkänniemi).

Odotukset toimeksiannolle (tarjouspyynnön perusteella)

- Tampereen kaupunki tavoitteena on löytää toimeksiannon lopputuloksena yleinen hallinnollinen malli, jolla kaupunki voi toteuttaa etupainotteisen rakenteellisen pysäköintilaitoksen. Työllä haetaan yleistä mallia, jota voidaan hyödyntää skaalautuvasti eri kaupunginosissa ja kohteissa, joissa markkinaehtoinen pysäköinti ei toteudu.
- Toimeksiannon tuloksena tulee syntyä esitys hallinnollisesta mallista ja ratkaisut seuraaviin kysymyksiin:
 - Hallinnointi- ja omistusmallin vaihtoehdot, kun asuntohankkeen toteutus tapahtuu useamman vuoden aikajänteellä
 - Hallintomallin tulee mahdollistaa myös muuta kuin asukas-pysäköintiä (vuorottaispysäköintilaitos)
 - Etupainotteisen investoinnin rahoitusvaihtoehdot
 - Sopimusmallit / toimintamallit, joilla Asoy:t sidotaan pysäköintilaitokseen
 - Yhden yhtiön malli, johon keskitettäisiin vastaavien alueellisten pysäköintilaitosten hallinnointi
- Tarjouspyynnössä on lisäksi edellytetty toimeksiantoraportin sisältävän:
 - Arvion vaihtoehtoisten hallintomallien hyvistä ja huonoista puolista
 - Arviot eri mallien talousvaikutuksista kaupungille (periaatteellisella tasolla).
 - Arviot ratkaisun edellyttämästä hallinnosta ja kaupungin päätöksentekovallan käytöstä rakenteessa
- Benchmarkkaus esitettyjen vaihtoehtojen toimivuudesta muissa kohteissa hyödyntäen pääsääntöisesti asiakkaan jo teettämiä selvityksiä.

Havainnekuva Amuriin suunnitellusta pysäköintilaitoksesta



Odotukset toimeksiannolle (jatkuu)

- Toimeksiantoraportissa tulee lisäksi arvioida ratkaisujen houkuttelevuutta pysäköinnin käyttäjien näkökulmasta painottuen:
 - Pysäköinnin hinnoitteluperiaatteisiin eri hallintomallivaihtoehtoissa eri sidosryhmille
 - Kunkin osapuolen päätösvallan käyttöön eri hallintomalleissa.
 - Hallintomallin toimivuuteen ARA-rahoitteisissa hankkeissa.
- Kaupunki on jo teettänyt selvityksiä mm. Sitowisella, joita hyödynnetään toimeksiannon lähtötietoina.

Lähestymistavastamme toimeksiantoon

Ymmärryksemme tilanteesta ja KPMG:n roolista toimeksiannossa

Saamamme käsityksen mukaan kaupungin keskeisenä tarpeena on luoda Amuriin suunniteltuun pysäköintilaitokseen hallinnollisen mallin konsepti, joka mahdollistaa vahvasti asuntoihin painottuvan täydennysrakentamisen kautta kehittyvän kaupunginosan keskitetyt pysäköintiratkaisut kokonaistaloudellisella tavalla.

Konseptitasoista hallintomallia on tarkoitus pyrkiä hyödyntämään alustavissa pohdinnoissa myös muissa alueellisissa pysäköintilaitoshankkeissa. Kokemuksemme mukaan eri sijaintien ja taustaolosuhteiden vaikutus voi kuitenkin olla siinä määrin merkittävä, että hankkeiden edetessä ratkaisuja voidaan joutua tekemään loppujen lopuksi kunkin hankkeen ehdoilla. Voimme sujuvasti päivittää selvitystämme, erikseen niin sovittaessa myöhemmin, huomioiden kunkin tulevan hankekokonaisuuden erityispiirteet.

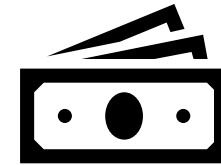
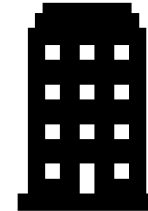
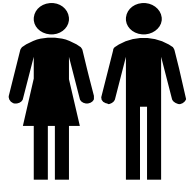
Pysäköintilaitokset ovat tavanomaisesti aivan keskeisimmän ydinkeskustan ulkopuolella taloudellisesti haastavia kaupalliselle toimijalle, joten kaupungin voi kannattaa ottaa roolia ydinkeskustan ulkopuolisten pysäköintilaitoshankkeiden käynnistäjänä ja siltarahoittajana, jotta tämä mahdollistaisi kaupungin kehittymisen tavoitellulla tavalla ja aikataulussa.

Selvityksen on tarkoitus toimia asiaa koskevana alustavana taustaselvityksenä. Me KPMG:llä olemme valmiit tukemaan teitä myös hankkeen käytännön toteutuksessa alusta loppuun kaupallis-juridis-taloudellis-verotuksellisella kullalla, kuten monissa muissakin verrokkihankkeissamme. Olemme lisänneet siksi tarjouksemme muutamia vapaaehtoisia optioita, joihin voimme palata tarkemmin tarpeen mukaan. Kääntäen, me emme ole insinöörejä emmekä arkkitehteja, mutta työskentelemme sujuvasti näidenkin ammattiryhmien kanssa eri hankkeissa, monesti koordinoivassa kokonaisvastuussa prosessin edistämisestä asiakkaamme tukena.

Lähestymistapamme tarjottuun toimeksiantoon pähkinänkuoressa

- Toimitettuun tausta-aineistoon perehtyminen:* hyödynnämme jo laadittuja selvityksiä ja keskitymme toimeksiannossamme tuottamaan uutta näkökulmaa niiden päälle toimeksiannon rajausten puitteissa.
- Kaupungin reunaehtojen tunnistaminen:* meille on keskeistä täsmentää heti toimeksiannon alkuvaiheessa kaupungin keskeiset taloudelliset, kaupalliset, toiminnalliset ja mahdolliset muut raamit, jotka mahdollisesti rajaavat selvittävien vaihtoehtojen määrää ja luonnetta
- Keskeisten muiden sidosryhmien tunnistaminen ja huomioiminen:* pysäköintilaitoksiin kytkeytyy usein hyvin monipuolisen sidosryhmäjoukon intressit ja tarpeet. Tästä syystä KPMG pyrkii heti toimeksiannon alkuhetkillä tunnistamaan nämä sidosryhmät ja huomioimaan ne osana selvitystyötä. Olemme listanneet näitä sidosryhmiä ja heidän mahdollisia intressejään esimerkinomaisesti seuraavalle kalvolle. Ko. lista sidosryhmistä ja näiden näkökulmista ei liene lähellekään tyhjentävä, mutta se uskoaksemme osoittaa, että tunnemme pysäköintiä koskevan pelikentän perinpohjaisesti.
- Tausta-aineistosta nousevan informaation täydentäminen relevantein haastatteluin:* lähestymistapamme sisältyy 5-8 kaupungin tai keskeisen sidosryhmän (esim. Finnpark, kaupunkikehityksen vastuuhenkilö, hankkeen projektipäällikkö, paikallinen rakennusliike ja sijoittaja jne.) haastattelu. Haastateltavat henkilöt sovitaan projektin aloituspalaverin yhteydessä.
- Raporttiluonnoksen kirjoittaminen edellisten vaiheiden jälkeen
 - Tarjouksemme hinnoittelussa olemme olettaneet, että valmistelemme ja raportoimme 2-3 vaihtoehtoista hallintomallia, jotka valitaan yhteistyössä kanssanne siten että ne tukisivat mahdollisimman hyvin tulevia käyttötarpeita.
 - Toimeksiannon lopputuotteena laatimamme raportti sisältää kompaktin esityksen kustakin hallintomallista sisältäen pysäköintilaitoksen käytön, omistamisen, hinnoittelun, operoinnin, taloudellisten vaikutusten, rahoitusvaihtoehtojen, hallinnollisen päätöksentekomallin, sekä yhtiö- ja sopimusosikeudellisen toteutuksen pääperiaatteet.
- Raporttiluonnoksen esittely asiakkaalle
- Lopullisen raporttiluonnoksen toimittaminen ja esittely tarvittaessa

Esimerkkejä pysäköinnin sidosryhmistä ja heidän näkökulmistaan ja tarpeistaan

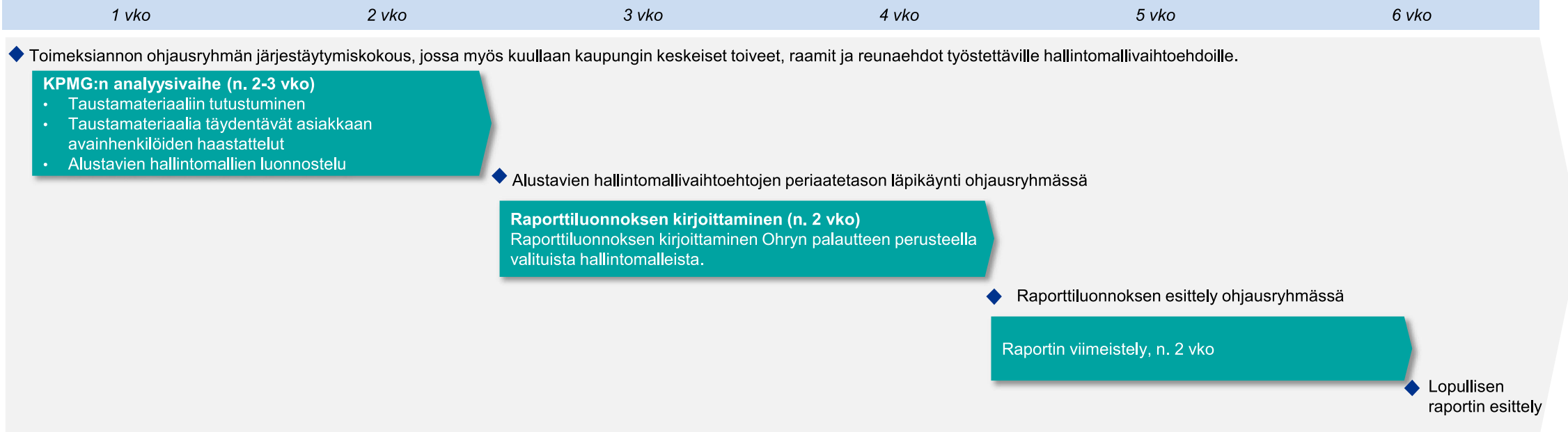


Asukkaat	Rakennusliike	Pysäköintioperaattori	Kaupunki	Kiinteistösijoittajat	Pankit
<ul style="list-style-type: none">Pysäköintimaksun määräytyminen, vuokra- vai ostopaikka?Onko autopaikkani aina varmasti vapaana jos laitoksessa on päällekkäiskäyttöä?Joudunko maksamaan, jos en autoile?Joustavuus elämäntilanteiden muutoksissa?Pysäköintiosakkeen / -oikeuden jälkimarkkinakelpoisuus	<ul style="list-style-type: none">Markkinakelpoinen pysäköintiratkaisu niin RS- kuin muissa hankkeissa.Viranomaisten vaatimusten huomiointi, esim. ARARakentamisen aikaisen sitoutuvan pääoman minimointiMahdollisten sijoittajien intressien turvaaminenEpävarmuuksien riskinjako	<ul style="list-style-type: none">Kadunvarsipysäköinnin hinnoittelu ja saatavuus?Kiinteä vai muuttuva vuokra tai muu kompensatiomalli?Kahlittu vai vapaa hinnoittelulta?Aito lisäarvon tuottamisen ja ansainnan mahdollisuus vai ”juoksupoika” korvausta vastaan	<ul style="list-style-type: none">Kaupungin kehittyminenVastuullisuusJulkisten varojen käyttöHankinta- ja valtiontukikysymyksetAsianmukainen päätöksentekoprosessiTaloudelliset raamitOmistuksen kesto ja exitin varmistaminen	<ul style="list-style-type: none">Markkinakelpoisen ja eteenpäin myytävissä oleva pysäköintiratkaisuPysäköinnin saatavuuden ja hinnoittelun turvaaminen vuokralaisille pitkäaikaisesti ja ennustettavastiTuottamattomien investointien ja riskien välttelyVuokrakassavirran profiili ja riskit, jos kuuluu itselleKokonaistehokas toteutus myös verojen näkökulmasta	<ul style="list-style-type: none">Lainapäätöksen riskiprofiiliProjektirahoituscase vai muu rahoitusmuoto?VakuudetVelallisen maksukykyHyvin konservatiivinen riskiarvio lähtökohtaisesti kytkeytyen mm. varovaisuuteen kehityshankkeen ennustettujen vuokrakassavirtojen osalta

KPMG osana toimeksiantoa huomioi vaihtelevien sidosryhmien lähtökohtaiset tarpeet ja odotukset markkinakokemuksensa sekä hankkeesta saatujen taustatietojen perusteella. Koska sidosryhmiä ja mielipiteitä on lukuisia, jotka vaihtelevat usein hankkeesta ja toimijasta toiseen, ovat muodostettavat hallintomallit usein jossakin määrin kompromisseja eri tahojen ensisijaisiin toiveisiin verrattuna. Yllä olevasta listasta puuttuu lyhytaikaisen pysäköinnin käyttäjät esitystapateknisistä syistä, mutta tämäkään sidosryhmä ei tule jäämään huomiotta.

Toimeksiannon alustava toteutusaikataulu - yhteensä n. 6-8 vko

Ehdotus hankkeen toteutusaikataulusta. Työskentelylle olisi hyvä varata näkemyksemme mukaan aikaa n. 6-8 vko



◆ Projektin ohjausryhmän kokous

Toimeksiantomme hinta-arvio perustuu oheisen kaltaiseen aikataulutukseen ja käytännön työn rytmittämiseen, eli 3-4 yhteiseen ohjausryhmän kokoukseen, 5-8 avainhenkilön / sidosryhmätahon haastatteluun ja yhteen varsinaisen raporttiluonnoksen päivityskierrokseen. Olemme kuitenkin valmiita keskustelemaan teitä mahdollisimman hyvin palvelevasta työsuunnitelmasta ja aikataulusta. Edellä kuvattu 6-8 viikon aikajänne sisältää jonkin verran aikataulullista pelivaraa huomioiden osapuolten muut työtehtävät ja mahdolliset kalenterihaasteet yms. Jos molemmat osapuolet pystyvät sitoutumaan hyvin napakkaan ja muilta tehtäviltä priorisoituun asioiden edistämiseen, voidaan aikataulua tarvittaessa kiristää jonkin verran.

Toimeksianto on lähtökohtaisesti toteutettavissa hyvin ennen joulua, jos pystymme aloittamaan työt tehokkaasti viimeistään lokakuun puolivälin tienoilla. Toimeksiannon toteutusaikataulu riippuu tietenkin olennaisesti myös siitä, että asiakas kykenee toimittamaan tarpeelliset tiedot tavoiteaikataulussa ja että avainhenkilöt pystyvät sitoutumaan haastatteluihin sovitussa aikataulussa.

Toimeksiannon lisäoptiot

Avustamme mielellämme Tampereen kaupunkia myös seuraavissa asiakokonaisuuksissa, jotka on rajattu tarjouspyynnössä tai tarjouksessamme päätoimeksiannon ulkopuolelle:

- *OPTIO 1: Yksityiskohtainen taloudellinen mallinnus*
 - Yksityiskohtaisten taloudellisten laskelmien tuottaminen kannattaa näkemyksemme mukaan jättää konseptitasoisen työn jatkovaiheisiin, jotta mallinnettavia skenaarioita ja versioita olisi helpommin hallittavissa oleva määrä. Tämä on todennäköisesti kaupungille hyötysuhteeltaan selvästi tehokkain ratkaisu. Pystymme kuitenkin arvioimaan tarjotun toimeksiannon puitteissa luotavien hallinnollisten mallien taloudellisia vaikutuksia kaupungille periaatetasolla.
 - Tarvitsemme aikanaan tulevien laskelmien laadintaa varten mm. rakennettavan pysäköintilaitoksen kustannustiedot, rakentamisen aikataulut sekä muut relevantit tekniset lähtötiedot ko. alojen asiantuntijoilta.
- *OPTIO 2: Vero-oikeudellinen suunnittelu*
 - Vero-oikeudellisten näkökulmien huomiointi puuttuu tarjouspyynnön sisällöstä. Sillä on kuitenkin kokemuksemme mukaan usein olennainen merkitys hallintomallin valintaan ja siksi veronäkökulmat kannattaisi selvittää samassa yhteydessä tai pian hallintomallin konseptityön päätyttyä, ennen hallintomallin lopullista valintaa. Pääpaino tästä näkökulmasta liittyy pysäköintilaitosinvestoinnin arvonlisäveron vähennysoikeuden varmistamiseen. Esimerkiksi ARA-ympäristöissä on tullut viime aikoina haasteita vastaan tästä näkökulmasta.
- *OPTIO 3: Valitun / valittujen hallintomallien koeponnistaminen markkinavuoropuhelussa*
 - *KPMG voi järjestää / fasilitoida markkinavuoropuhelun kaupungin tukena, jossa luodut hallintomallit testataan markkinatoimijoiden näkemyksillä ennen hankkeiden toteutusvaihetta.*
- *OPTIO 4: Hankkeen sopimusjuridiikan ja markkinatoimijoiden kilpailutuksen kokonaisvaltainen tuki neuvotteluvaiheessa*
 - *KPMG voi toimia hyvin kokonaisvaltaisena kaupallis-, taloudellis- juridisena tukena kaupungille kunkin hankkeen sopimusneuvotteluvaiheessa / kilpailutusprosessissa valitun pelisuunnitelman mukaisesti.*

Asiantuntijatiimimme



Teemu Haataja, toimeksiannon projektipäällikkö

- Teemu johtaa KPMG:llä Kiinteistöt ja rakentaminen – toimialan palveluita
- Teemulla on 15 vuoden kokemus rakentamisen toimialalta, taloudellisesta neuvonannosta, tilintarkastuksesta sekä kiinteistökehityksestä
- Teemun erityinen vahvuus on YIT:lläkin liiketoiminnallisessa kokonaisvastuussa kerätty vahva kaupallis-taloudellinen kokonaisnäkemys vaativiinkin kiinteistökehityshankkeisiin. Hän toimii tästä näkökulmasta toimeksiannon projektipäällikkönä ohjaten myös Pirkan ja Jaskan työtä
- Teemu on kotoisin Hämeenkyröstä ja tuntee Tampereen kaupunkirakenteen, vaikka onkin asunut jo 18 vuotta pääkaupunkiseudulla.



Pirkka Saarinen, julkisoikeuden asiantuntija

- Pirkka toimii KPMG:llä hankinta-, kilpailu-, hallinto- ja kunnallisoikeudellisena erityisasiantuntijana
- Pirkan erityisenä vahvuutena on julkishallinnon, erityisesti kuntayhtymien ja kuntien, toimintaympäristön, päätöksentekoprosessien ja hallinnollisten tehtävien vahva tuntemus, minkä hän tuo myös tähän toimeksiantoon.
- Pirkalla on myös kokemusta useista merkittävistä rakennus- ja kiinteistöalan kilpailutuksista / neuvotteluista.



Jaska Ikäheimonen, sopimusoikeudellinen asiantuntija

- Jaska toimii KPMG:llä rakentamis- ja kiinteistöoikeuden osaamisryhmän vetäjänä ja toimii täysipäiväisesti toimialan hankkeiden sopimusneuvotteluissa juristina / lakiasiantuntijana.
- Hänellä on mittava kokemus keskitettyjen pysäköintiratkaisujen juridisista ratkaisuista ja tulee tuomaan tämän osaamisensa toimeksiannon toteutukseen.

Muut asiantuntijamme

- KPMG voi käyttää toimeksiannon toteutuksessa tällä kalvolla esitellyn tiimin tukena ja avustavina resursseina myös muita asiantuntijoita, kuitenkin siten, että tässä esitetyllä tiimillä säilyy vahva ote ja vastuu hankkeen laadukkaasta toteutuksesta.
- Täydentäviä asiantuntijoita voidaan kytkeä tiimiin myös, jos tarjouksessa esitellyt optiot halutaan hyödyntää. Pystymme kokoamaan yhtä ammattitaitoisen tiimin myös esitettyjen optioiden toteutukseen.

Asiantuntijoidemme CV:t ja referenssit löytyvät tämän esityksen liitteenä sivuilla 10-15.

Palkkioehdotuksemme

Hinnoittelu

Veloitamme kokeneen toimeksiantotiimimme Teemun, Pirkan ja Jaskan työstä 290 eur / h (alv 0%). Avustavien henkilöiden työstä veloitamme 180 euroa / tunti. Sitoudumme tarjuksessamme esitetyillä rajauksilla ja lähestymistavalla toteutettuun toimeksiantoon 34 400 euron kattohinnalla (Alv 0%, ilman kalvolla 7 esitettyjä lisäoptioita). Arvioimme avaintiimin ajankäyttöä seuraavasti:

- Teemu Haataja 50 tuntia
- Jaska Ikäheimonen 30 tuntia
- Pirkka Saarinen 20 tuntia
- avustavat henkilöt 30 tuntia

Kokonaistuntimääräarvio 130 tuntia

Hintoihin lisätään laskutuksen yhteydessä voimassa oleva arvonlisävero. Toimeksianto toteutetaan pääsääntöisesti etänä siten, että mahdolliset matkakulut sisältyvät yllä mainittuihin hintoihin.

Mahdolliset optiot voidaan toteuttaa vastaavalla tuntihinnoittelulla ja niistä voidaan antaa tarvittaessa erilliset hinta-arviot etukäteen.

Maksuehtomme on 21 pv netto tarjouspyyntöaineiston mukaisesti.

Toimeksianto edellyttää KPMG Oy Ab:n sisäistä asiakas- ja toimeksiantohyväksyntää, intressiristiriitojen tarkistusta, sekä erillistä toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista.

Toimeksiantoon sovelletaan konsulttialan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013.

