

2016-11-15

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr FRN 2016/121

Fritidsnämnden

Underlag för upphandling av samarbetspartners för simhallar

Förslag till beslut

Som underlag för beslut i kommunstyrelsen om upphandlingar av samarbetspartners som ska bygga, äga och driva simhallar i Nacka, antar fritidsnämnden ramar och förutsättningar utifrån sitt ansvarsområde, enligt tjänsteskrivelse den 21 november 2016.

Sammanfattning

En projektarbetsgrupp inom Nacka kommun har utrett möjligheterna att upphandla samarbetspartners som kan äga, bygga och driva nya simhallar som kommer behöva anläggas de kommande femton åren. Arbetsgruppen har bland annat tagit del av andra kommunens erfarenheter och modeller samt undersökt marknadens intresse och förutsättningar, när det gäller att äga, bygga och driva simhallar.

Beslut om upphandlingarna ska fattas av kommunstyrelsen. Kultur- och fritidsenheten föreslår att fritidsnämnden ska besluta om de förutsättningar som ur fritidsnämndens perspektiv ska gälla. Där anges och avgränsas bland annat kommunens intresse av funktioner och tjänster och vilka krav som ska ställas på den entreprenör som ska upphandlas.

Marknaden är begränsad då upphandling av entreprenörer som ska kunna äga, bygga och driva simhallar, inte är vanlig. För närvarande finns två aktörer i Sverige som har erfarenheter av denna modell.

Ärendet

Bakgrund

Fritidsnämnden har vid flera tillfällen identifierat att det behövs en ökad kapacitet av simbanor i bassäng. Skäl för detta är dels en bristande kapacitet idag och dels den prognostiserade befolkningsökningen. I detta ärende behandlas frågor om former och förutsättningar för en upphandling av en samarbetspart som ska kunna bygga, äga och driva simhall i kommunen.



I miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om en fördjupad strukturplan för Västra Sicklaön framgår det att nuvarande simhall vid Nacka sportcentrum behöver omlokaliseras och kan då ersättas med en större simhall på en ny plats i samma område.

Kommunfullmäktige beviljade den 15 juni 2015 investeringsmedel om 2 miljoner kronor för fortsatt utredning och programarbete för nyetablering av en ny simhall i området vid Myrsjö idrottsplats i Boo.

Kommunfullmäktige beslöt den 21 september 2015 att bevilja investeringsmedel om 5 miljoner kronor för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som möjlig samarbetspart, ägare och operatör av ny simhall vid Näckenbadet i Saltsjöbaden. Utifrån detta beslut har en projektarbetsgrupp utrett möjligheterna att upphandla en samarbetspart, som utifrån kommunens krav på funktioner och volymer ska äga, bygga och driva simhallar, som ett huvudalternativ för att få till stånd nya simhallar i kommunen.

Projektarbetsgruppen har bland annat tagit del av andra kommuners erfarenheter och modeller samt undersökt marknadens intresse och förutsättningar, när det gäller att äga, bygga och driva simhallar.

Beslut om upphandlingarna ska fattas av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen kommer även ta ställning till fastighetsrelaterade frågor som ett underlag för upphandlingen, så som frågor om byggprojekt, tomt och markfrågor, inre- och yttre gestaltning samt frågan om återköp efter avtalstidens slut.

Förslag på ramar och förutsättningar för upphandling av entreprenör som ska äga, bygga och driva simhallar i Nacka

Kultur- och fritidsenheten föreslår att fritidsnämnden ska besluta att ramar och förutsättningar ska gälla enligt bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse där bland annat kommunens intresse av funktioner och tjänster anges och avgränsas. I dokumentet framgår även vilka krav som ska ställas på entreprenör som ska upphandlas.

Förslaget innebär i korthet att den leverantör som kommunen skriver avtal med åtar sig ett helhetsansvar för projektet så såsom finansiering, projektering, ansökan om bygglov, byggnation, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift och fastighetsunderhåll. Leverantören ska kunna tillhandha hålla de funktioner, tjänster och volymer som kommunen efterfrågar. Simhallarna kommer att anläggas på kommunal mark som upplåts med tomträtt.

Kommunen tecknar ett avtal för en period på 30 år med möjlighet till förlängning med fem år i taget vid tre tillfällen. Kommunens ansvar för finansiering omfattar ett långsiktigt avtal med en årlig ersättning för de funktioner och tjänster som ingår i kommunens intresse.



Kommunens intresse i simhallen inskränker sig till de funktioner och tjänster som avser bad- och simfunktionen, gruppträningslokal och sammanträdesrum som är avsedda för föreningslivet och viss öppen idrott samt de tjänster och volymer som anges i respektive anläggnings inriktningsbeslut. Entreprenören ges möjlighet att besluta om entrépriser för allmänheten. Dessa får inte vara högre än på andra jämförbara bad i Stockholms län. Vid en jämförelse av entrépriser till simhallar i Stockholmsområdet kan man konstatera att entrépriser generellt sett är högre i simhallar där kommuner inte beslutar om entrépriser än i de simhallar där avgifter beslutats av kommunen.

Fördelen med denna form är att kommunen inte svarar för investeringskostnader för simhallar. Avsikten är också att en samarbetspart kan tillföra kompetens och erfarenheter som kommunen saknar. Den upphandlade leverantören har möjlighet att bedriva egen kommersiell verksamhet. Avsikten för kommunen är att utrymmet för en kommersiell verksamhet ska ge möjligheter till intäkter som ska delfinansiera investeringen. Detta ska avspeglas i anbudsbeloppet, det belopp som kommunen kommer att betala leverantören för de efterfrågade funktionerna. Därmed kan kommunens kostnader för en ny simhall minska jämfört med om den byggs i kommunal regi.

Under avtalstiden kommer kommunens möjligheter att påverka utformningen av anläggningen och verksamheten begränsas av det som skrivs i avtalet mellan kommunen och entreprenören.

Marknadsanalys

Marknaden för upphandling av entreprenörer som ska kunna äga, bygga och driva simhallar, är begränsad, då denna form än så länge inte är vanlig. Förstudien visar på att det för närvarande finns etablerade två aktörer i Sverige som har erfarenheter av denna modell.

Andra driftsformer

I utredningsarbetet har det framkommit att det är angeläget att i ett tidigt skede formulera alternativ om det visar sig att det kommer saknas entreprenörer som vill lämna anbud utifrån den modell som förordas. Utredningen har visat att det kan finnas två möjliga alternativ till huvudalternativet;

- A. Entreprenör äger och bygger en simhall som kommunen hyr under minst 30 år, men kommunen ansvarar för driften. Driften kan därmed upphandlas separat för kortare avtalsperioder efter beslut om separat upphandling av driftsentreprenör. I detta fall får kommunen en större möjlighet att kontinuerligt fatta beslut om driftsformer, förvaltning, verksamhetsinriktning, taxor och avgifter. Bedömningen är att det finns flera aktörer på marknaden som kan vara intresserade av att driva en simhall om de inte behöver svara för att äga och bygga simhallen. Även i detta fall behöver kommunen inte svara för investeringskostnaderna. Kommunens ansvar för finansiering omfattar ett långsiktigt hyresavtal med en årlig hyra. Fastighetsägare kan ges möjlighet att bygga ytterligare lokaler för angränsande verksamhet som denne

kan hyra ut till andra partners, för att på sätt få en intäkt som kan delfinansiera investeringen.

- B. Kommunen upphandlar en sedvanlig byggtreprenad och bygger simhallen i egen regi. Även i detta alternativ ansvarar kommunen för driften, som kan upphandlas separat för kortare perioder, om kommunen beslutar om det. Även i detta alternativ får kommunen en större möjlighet att kontinuerligt fatta beslut om driftsformer, förvaltning, verksamhet, taxor och avgifter. Detta alternativ innebär dock att kommunen kommer finansiera investeringen på egen hand. Bedömningen är dock att kommunen har möjlighet att låna upp investeringsmedel till en lägre kostnad än privata entreprenörer. I detta fall kan ingen finansiering av investeringen ske med intäkter av kommersiell verksamhet.

Skulle det bli aktuellt med alternativ till det förordade huvudalternativet behöver dessa utredas ytterligare.

Ekonomiska konsekvenser

I detta ärende hanteras form och förutsättningar för kommande upphandlingar av samarbetspartners för simhallar. De samarbetspartners som kan komma att upphandlas enligt detta förslag kommer på egen hand svara för finansiering av sina respektive anläggningar som de ska äga, bygga och driva. Det är alltså entreprenören som kommer svara för upplåning av de investeringsmedel som behövs. Kommunens kostnader kommer att bestå i den årliga ersättningen för det kommunala intresset.

Ekonomiska konsekvenser för fritidsnämnden för respektive simhall hanteras i respektive inriktningsbeslut.

Bilaga

Underlag för upphandling av samarbetspartners för simhallar.

Anders Mebius
Kultur- och fritidsdirektör
Stadsledningskontoret

Thomas Sass
Utvecklingsledare
Kultur- och fritidsenheten