

2016-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016/425

Kommunstyrelsen

Inleda upphandling Barmarksskötsel på kommunal fastighetsmark och skolor 2016

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar om att inleda upphandling av barmarksskötsel på kommunal fastighetsmark och skolgårdar.

Sammanfattning

Den planerade upphandlingen innebär en ökad samordning och omfattar skötsel av gårdar på kommunal fastighetsmark, som skolgårdar, förskolegårdar och gårdar vid olika boenden. Upphandlingen delas in i mindre geografiska områden för att underlätta för anbudsgivarna att lägga anbud på olika delar. Uppdraget ska utföras inom den redan beslutade budgetramen och beräknas uppgå till ca 5 miljoner kr per år.

Annonsering planeras under oktober och kontrakt förväntas tecknas under januari.

Uppstart av uppdraget kommer att ske under vintern, så att arbetena kan påbörjas våren 2017.

Målet med upphandlingen är en god och samordnad skötsel av barmark i kommunen som ska ge trygga och attraktiva utemiljöer vid kommunala fastigheter till en konkurrenskraftig kostnad.

Ärendet

Mål med upphandlingen

Skötseln av kommunal fastighetsmark ska utföras strukturerat och kostnadseffektivt i rätt tid så att de upplevs som trygga, välskötta och attraktiva livsmiljöer för barn och människor som vistas där.

Omfattning

Entreprenaden omfattar skötsel av gårdar på kommunal fastighetsmark, som skolgårdar, förskolegårdar och gårdar vid olika boenden. Området runt stadshuset ingår också.

Entreprenaden delas in i mindre geografiska områden.

I skötseln ingår

- Sopning och sandupptagning efter vintern
- Höststädning



- Skötsel av gräsytor
- Skötsel av planteringar
- Skötsel av asfaltsytor och hårdgjorda ytor
- Besiktning av träd
- Funktionskontroll av lekplatsutrustning och bommar.

Kommunen har redan avtal för vinterväghållning, klottersanering, lekplatsbesiktning, rensning av brunnar och trädbeskränning, så det ingår inte i den här upphandlingen.

Bakgrund

Tidigare har rektorerna på skolorna och verksamhetsansvariga på boenden ansvarat för tillsyn och skötsel i utemiljö på fastigheterna, men från 1 maj 2016 är lokalenheten ansvarig för detta.

Utemiljön på kommunens fastigheter är i stort behov av upprustning och mer strukturerad tillsyn och skötsel. Upprustningen kommer att avropas på gällande ramavtal för markanläggningsarbeten och ingår inte i den här upphandlingen.

Upphandlingen

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundson	Fastighetsdirektör	Ytterst ansvarig/Sponsor
Anders Sörensen	Projektledare	Projektledare/resultatansvarig
Camilla Blomdahl	Inköpare	Kommersiellt ansvarig

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Det finns en handfull entreprenörer som kan tänkas vara intresserade av den här upphandlingen. De flesta har vi eller har haft avtal med tidigare. Vissa har fungerat bra, andra mindre bra. Ofta har det brustit i entreprenörens förmåga att hantera ett kontrakt med många olika moment och färdigställandetider. Genom att ställa rätt krav på tidigare erfarenheter i form av liknande referensuppdrag kan vi säkerställa att vi får en kompetent entreprenör. Vi avser även att intervjua anbudsgivarna som en del i utvärderingen.

Utvärderingsmodellen ska värdera entreprenörens kompetens av arbete i liknande entreprenader. Erfarenhet av skötsel av skolgårdar ska vara meriterande.

Upphandlingen kommer att ske med öppet förfarande.

Tilldelningsgrunden blir ekonomiskt mest fördelaktigt eftersom vi även utvärderar entreprenörens kompetens och erfarenhet av liknande arbeten.

Tidsplan

Annons: 2016-10-25

Sista anbudsdag: 2016-12-05

Tilldelningsbeslut i KS: 2017-01-16

Avtal tecknas: 2016-01-27



Avtalsstart: 2016-03-01

Särskilda hänsynstaganden

En projektgrupp bestående av upphandlare och tekniska förvaltare arbetar tillsammans med att ta fram relevanta funktions- och åtgärdskrav. Vid framtagandet av förfrågningsunderlaget kommer samordning med nyligen tecknade avtal om parkskötsel att beaktas särskilt.

Skötseln ska samordnas med verksamheten som pågår på fastigheterna och säkerheten upprätthållas i alla lägen. Därför ställs krav på rutiner för detta.

I upphandlingen kommer det att ställas krav på miljöklassade fordon och maskiner. ID06 kommer också att vara ett krav (ID06 är ett system för att lätt kunna identifiera personer på arbetsplatsen samt kunna koppla varje person till en arbetsgivare).

Projektgruppen ser över möjligheten att i upphandlingen ställa CSR-krav som innebär att entreprenören, med stöd från Nacka kommuns Arbets- och företagarenhet, åtar sig att möjliggöra för arbetssökande att få en praktikplats inom ramen för upphandlingen.

Nya Aff Avtalssystem 2.1 (avtal för fastighetsförvaltning) används som mall för förfrågningsunderlaget och ABFF 15 som branschspecifikt regelverk. Detta avtalssystem är anpassat för avtal som avser drift och underhåll, vilket gör det mer lämpligt att använda för tillsyn och skötsel än AF AMA och AB 04 som har använts tidigare för den här typen av avtal. I handlingarna finns det dokument som i tabellform väldigt tydligt visar vilka åtgärdskrav och funktionskrav som ställs, när det ska utföras, hur det ska mätas, hur det ska ersättas och vem som ansvarar för genomförandet. Detta kommer att underlätta vid uppdragets utförande.

Risker

Projektgruppens samlade erfarenheter av liknande arbeten väger upp för bristen på historik och nyckeltal för den här upphandlingen.

Kommunens möjligheter till styrning av entreprenören är kritisk för uppdragets utförande. Avtalet måste innebära kännbara konsekvenser för entreprenören i form av viten och möjligheter att häva avtalet, när kraven inte uppfylls men det får inte bli kostnadsdrivande för kommunen.

Affärsvärden och budget för projektet

Avtalslängd: 3+2+2 år

Estimerad storlek på affären inkl. optioner: 5 MSEK per år som ryms inom beslutad budget

Ekonomiska konsekvenser

Utfallet beror till viss del på väder och vind och hur mycket arbeten kommunen beställer. Detta ryms inom den beslutade budgeten.



Konsekvenser för barn

Syftet med en god skötsel av utemiljön på de kommunala gårdarna är att uppnå en säker miljö för barn och andra människor som vistas där. Möjligheter till att häva kontraktet om entreprenören missköter sitt uppdrag ska säkerställa ett väl utfört uppdrag som bidrar till attraktiva livsmiljöer för barn och andra människor i kommunen. Det ska även finnas vitesklausuler som kan åberopas vid brister i utförandet.

Camilla Blomdahl
Entreprenadupphandlare Inköpsenheten

Anders Sörensen
Teknisk förvaltare Lokalenheten