

Kommunstyrelsen

Upphandlingar för evakuering av Stavsborgsskolan i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av (1) tillfälliga paviljonger för skolverksamhet, (2) ett tillfälligt idrottstält, (3) markanläggningsarbeten och (4) ombyggnadstjänster för hus A och B på Strandparksskolan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att befintlig byggnad (gamla Strandparkens förskola) på fastigheten Nacka Älta 21:1 ska rivas.
3. Kommunstyrelsen delegerar till enhetschefen för enheten för fastighetsförvaltning att fatta beslut om tilldelning och ingående av kontrakt för samtliga upphandlingar enligt beslutspunkt 1.

Sammanfattning

Stavsborgsskolan i Älta står inför en omfattande utveckling. Det tilltänkta projektet innebär rivning av befintliga skol- och idrottsbyggnader och uppförande av två nya sammanlänkade byggnader i tre våningsplan. Den nya skolan kommer att ha kapacitet för cirka 1 200 elever totalt. Projektet beskrivs i ett övergripande informationsärende dnr KFKS 2018/376.

Enligt överlåtelseavtalet mellan Hemsö och Nacka kommun ska verksamheten i den befintliga Stavsborgsskolan evakueras under produktionstiden. Tillskapandet av evakueringslösningen kräver ett antal upphandlingar. Kommunstyrelsen har vid sammanträdet den 19 februari 2018, § 66, återremitterat ett tidigare ärende avseende nytt hyresavtal för de nya lokalerna. I återremissen anfördes bland annat att kommunen ska ha möjlighet att avvakta med evakueringslösningen till dess att bygglov är beviljat. De kommande entreprenadupphandlingarna kommer därmed inte att avropas förrän bygglov för den nya skolan är beviljad. Vad gäller bygglov för den de tillfälliga paviljongerna och det tillfälliga tältet är det dock beroende av vilka leverantörer som upphandlas. Upphandlingen genomförs så att den avropas i två steg där steg ett är att paviljong – respektive tältleverantören får i uppdrag att genomföra projekteringen och inlämnande av bygglov.

När bygglovet för den nya permanenta skolan samt evakueringslösningen vunnit laga kraft kan själva paviljongerna och tältet avropas.

För att den övergripande tidplanen ska hålla behöver upphandlingar för tillskapande av evakueringslösningen påbörjas. Även dessa upphandlingar kan villkoras av att bygglov ska vara beviljat. På så sätt minimeras risken för onödiga kostnader utan att tidplanen behöver revideras.

Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun har, efter beslut av kommunfullmäktige den 14 november 2016 i ärende KFKS 2016/639, § 285, överlåtit ett antal fastigheter till Hemsö-koncernen (Hemsö). Tillträdesdagen var den 1 december 2016. En av dessa fastigheter är Nacka Älta 14:97 där Stavsborgsskolan är belägen. Stavsborgsskolan har idag cirka 600 elever i årskurs F-9. I fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Kommunen och Hemsö anges att fastigheten står inför påbörjande av om-, ny- och tillbyggnation (Projektet).

Det tilltänkta Projektet innebär rivning av befintliga byggnader och uppförande av två nya sammanlänkade byggnader i tre våningsplan. Den nya skolan kommer att ha kapacitet för cirka 1 200 elever totalt. Projektet beskrivs i ett övergripande informationsärende, dnr KFKS 2018/376.

För att Projektet ska kunna genomföras behöver den befintliga verksamheten i Stavsborgsskolan evakueras under produktionstiden i enlighet med överlåtelseavtalet.

Evakueringen

Enligt tidplanen beräknas evakueringen pågå från och med juni 2021 till och med juni 2023. Hemsö kommer inte att vara involverat i evakueringslösningen. Evakueringen är planerad att lösas inom fastigheterna Nacka Älta 20:1 där Strandparksskolan är belägen samt Nacka Älta 21:1. Evakueringslösningen är planerad att omfatta de befintliga husen A och D inom Strandparksskolan, tillfälliga paviljonger och ett tillfälligt idrottstält. Den tilltänkta evakueringslösningen förutsätter rivning av gamla Strandparkens förskola.

Den planerade evakueringen bedöms vara det mest kostnadseffektiva sättet att tillgodose verksamhetens behov för befintligt elevantal under produktionstiden för de nya lokalerna. Revideringarna i timplanen för idrott har beaktats vid planeringen genom att det tillfälliga idrottstältet kommer att vara fullstort med möjlighet till uppdelning.

Rivning av gamla Strandparkens förskola

För att möjliggöra evakueringen krävs rivning av den befintliga byggnaden på fastigheten Nacka Älta 21:1. Byggnaden är tomställd och i så pass dåligt skick att den bedöms vara helt uttjänt. Platsen behövs för att möjliggöra en effektiv evakueringslösning med goda anslutningar.

Fyra upphandlingar

Bakgrund

Tillskapandet av evakueringslösningen kräver ett antal upphandlingar. Kommunstyrelsen har vid sammanträdet den 19 februari 2018, § 66, återremitterat ett tidigare ärende avseende nytt hyresavtal för de nya lokalerna. I återremissen anfördes bland annat att kommunen ska ha möjlighet att avvakta med evakueringslösningen till dess att bygglov är beviljat. Själva entreprenaderna kommer därmed inte att avropas förrän bygglov för den nya skolan är beviljad. Vad gäller bygglov för den tillfälliga skolan och idrottshallen är det dock beroende av vilken paviljong- respektive tältleverantör som upphandlas. Upphandlingen genomförs så att den avropas i två steg där steg ett är att paviljong- respektive tältleverantören får i uppdrag att genomföra projekteringen och inlämnande av bygglov. När bygglov för den nya permanenta skolan samt evakueringslösningen vunnit laga kraft kan själva paviljongerna och tältet avropas.

För att tidplanen med verksamhetsstart i den nya skolan höstterminen 2023 ska hålla behöver den tillfälliga skolan vara färdigställd i maj 2021. Detta innebär att upphandlingar avseende rivning av före detta Strandparkens förskola, markarbeten och renovering av befintliga byggnader inom Strandparksskolan skulle behöva påbörjas. Upphandlingarna kan villkoras av att bygglov för den nya skolan och för evakueringslösningen beviljas. På så sätt minimeras risken för onödiga kostnader utan att tidplanen behöver revideras.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Therese Alvé	Tf enhetschef enheten för fastighetsförvaltning	Projektägare
Magnus Petersson	Projektledare	Projektledare, samordningsansvarig Nya Stavsbergsskolan
Sandra Davidsson	Projektledare	Projektledare evakueringsprojekt
Charlotta Rosendahl	Inköpare	Ansvarig inköpare

En projektgrupp bestående av personal från inköpsenheten och enheten för bygg och anläggning arbetar tillsammans med att ta fram relevanta krav i förfrågningsunderlaget. Kommunens möjligheter till styrning av leverantören är kritiska för uppdragets utförande. Avtalet måste innebära kännbara konsekvenser för leverantören i form av viten och möjligheter att häva avtalet, när kraven inte uppfylls men det får inte bli kostnadsdrivande för kommunen. I upphandlingen föreslås det att krav ställs på miljöklassade fordon och maskiner. ID06 föreslås 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). AF AMA används som mall för förfrågningsunderlaget och ABT 06 som branschspecifikt regelverk.

(1) Upphandling av tillfälliga paviljonger

Den planerade upphandlingen innefattar en tillfällig paviljongskola (cirka 3 200 kvm) för Stavsborgsskolan. Det som inkluderas i kostnaden för paviljongerna är projektering inklusive framtagande av bygglovshandlingar, etablering av paviljonger, avetablering när evakueringen är klar och hyra under evakueringstiden. Målet är att upphandlingen av paviljongleverantör sker så snart som möjligt efter beslut för att bygglovsprocessen ska kunna påbörjas då upphandlad leverantör blir ansvarig för att ta fram erforderliga bygglovshandlingar. Då det finns risk för överklagan behöver bygglov komma in så fort som möjligt för att tidplanen ska kunna hållas. Kostnaden för att ta fram bygglovshandlingar är en risk för kommunen om bygglov inte skulle beviljas för den nya skolan. En försenad tidplan för evakueringen försenar även projekt nya Stavsborgsskolan. För att locka mindre och medelstora företag att lämna anbud föreslås denna upphandling av paviljonger inte kombineras med behov för andra skolevakueringar inom kommunen. Det finns en handfull modulleverantörer som kan tänkas vara intresserade av den här upphandlingen. En förberedande marknadssdialog har genomförts för att förstå marknaden och vilka krav som är lämpliga att ställa.

För att leverantören ska uppnå god kvalitet krävs kompetens och erfarenhet av att genomföra byggnationer av liknande storlek. Genom att ställa krav på tidigare erfarenheter i form av referensuppdrag för dessa kan kommunen säkerställa att den får en kompetent och erfaren leverantör.

Det föreslås även att krav ställs på att minst en person med arbetsledande funktion i uppdraget har minst 5 års erfarenhet av liknande uppdrag.

Tilldelningsgrunden föreslås vara lägst pris.

Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovs och marknadsanalys		jan-mars 2019	2019-03-30
Upphandling	Dokument	mars-maj 2019	2019-05-31
	Annons Kommers	-	2019-06-04
	Sista anbudsdag	-	2019-08-13
	Anbudsöppning	-	2019-08-14
	Utvärdering	2019-08-15-2019-08-24	2019-08-24
	Tilldelning		2019-08-25
	Kontraktstecknande		2019-09-05
Uppföljning	Avtalsstart		2019-09-05
	Startmöte		2019-09-09

(2) Upphandling av tillfälligt idrottstält

Den planerade upphandlingen avser ett tillfälligt idrottstält för Stavsborgsskolan och innefattar projektering inklusive framtagande av bygglovshandlingar, etablering av idrottstält, avetablering när evakueringen är klar och hyra under evakueringstiden.

Målet är att upphandlingen av tältleverantör sker så snart som möjligt efter beslut för att bygglovsprocessen ska kunna påbörjas. Detta då upphandlad leverantör är ansvarig för att ta fram erforderliga bygglovshandlingar. Då det finns risk för överklagan behöver bygglovet komma in så fort som möjligt för att tidplanen ska kunna hållas. En försenad tidplan för evakueringen försenar även projekt nya Stavsborgsskolan.

För att locka mindre och medelstora företag att lämna anbud föreslås denna upphandling av tillfälligt idrottstält inte kombineras med behov för andra skolevakueringar inom kommunen. Det finns en handfull tältleverantörer som kan tänkas vara intresserade av den här upphandlingen. En förberedande marknadsdialog har genomförts för att förstå marknaden och vilka krav som är lämpliga att ställa.

För att leverantören ska uppnå god kvalitet krävs kompetens och erfarenhet av att genomföra byggnationer av liknande storlek. Genom att ställa krav på tidigare erfarenheter i form av referensuppdrag för dessa kan kommunen säkerställa att den får en kompetent och erfaren leverantör. Det föreslås även att krav ställs på att minst en person med arbetsledande funktion i uppdraget har minst 5 års erfarenhet av liknande uppdrag. Tilldelningsgrund föreslås vara lägst pris.

Tidsplan ersättningsskola

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovs och marknadsanalys		jan-mars 2019	2019-03-30
Upphandling	Dokument	mars-maj 2019	2019-05-31
	Annons Kommers	-	2019-06-04
	Sista anbudsdag	-	2019-08-11
	Anbudsöppning	-	2019-08-12
	Utvärdering	2019-08-13-2019-08-22	2019-08-22
	Tilldelning		2019-08-22
	Kontraktstecknande		2019-09-02
Uppföljning	Avtalsstart		2019-09-02
	Startmöte		2019-09-02

(3) Upphandling av markanläggningsarbeten

Upphandlingen omfattar förberedande markanläggningsarbeten för etablering av tillfälliga paviljonger och tillfälligt idrottstält samt iordningställande av en skolgård i anslutning till paviljongerna. Avsikten är att avropa markanläggningsarbetena på befintligt ramavtal för markanläggningsarbeten. Ramavtalet är avsett att användas för anläggningsarbeten avseende park- och väganläggningar, VA-ledningar, trafiksäkerhetsåtgärder och liknande. I ramavtalet ställs krav på kompetens och erfarenhet hos den personal som ska utföra arbeten åt kommunen, ID06 är också ett krav (ID06 är ett system för att lätt kunna identifiera personer på arbetsplatsen samt kunna koppla varje person till en arbetsgivare). Det ställs även miljökrav på fordon och maskiner.

Avropet kommer att ske med en förnyad konkurrensutsättning mellan de tre entreprenörer som har ramavtal.

Tilldelningsgrunden föreslås vara lägst pris.

Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovs och marknadsanalys		aug-sep 2019	2019-09-30
Upphandling	Dokument	sep-okt 2019	2019-10-05
	Annons Kommers	-	2019-10-15
	Sista anbudsdag	-	2019-11-15
	Anbudsöppning	-	2019-11-16
	Utvärdering	2019-11-17-2019-11-31	2019-11-31
	Tilldelning		2019-11-31
	Kontraktstecknande		2019-12-10
Uppföljning	Avtalsstart		2019-12-10
	Startmöte		2019-12-11

(4) Upphandling av ombyggnadstjänster för hus A och hus D inom Strandparksskolan

Upphandlingen omfattar ombyggnadstjänster för ombyggnad- och anpassningar av befintliga byggnader (hus A och D) inom Strandparksskolan. I hus A kommer köket att rustas upp och bli ett mindre tillagningskök, på övervåningen kommer det återigen att bli specialsalar. Hus D behöver en mindre uppfräschning invändigt och lite anpassningar i form av fler toaletter.

Målet är att upphandlingen av leverantör sker under februari 2020 med kontraktstecknande i april 2020. För att locka mindre och medelstora företag att lämna anbud föreslås denna upphandling av ombyggnadstjänster inte kombineras med behov för andra ombyggnader inom kommunen. Avsikten är att göra en förnyad konkurrensutsättning i det dynamiska inköpssystemet Byggentreprenader 2-25 miljoner som är beslutat och under upphandling. Det dynamiska inköpssystemet är avsett att användas för byggnadsarbeten såsom nybyggnation, renovering, om- och tillbyggnad i storleksordningen 2 till 25 miljoner kronor. Arbetena utförs som totalentreprenader enligt ABT 06. Leverantörer ansöker om kvalificering i systemet (kvalificeringsfas) varefter specifika upphandlingar annonseras kontinuerligt och de kvalificerade leverantörerna erbjuds då att lämna in anbud.

I det dynamiska inköpssystemet ställs krav på kompetens och erfarenhet hos den personal som ska utföra arbeten åt kommunen, ID06 är också ett krav (ID06 är ett system för att lätt kunna identifiera personer på arbetsplatsen samt kunna koppla varje person till en arbetsgivare). Det ställs även miljökrav på fordon och maskiner.

Avropet kommer att ske med en förnyad konkurrensutsättning till de som är anslutna till det dynamiska inköpssystemet vid det tillfälle annonsen går ut.

Tilldelningsgrunden föreslås vara lägst pris.

Tidsplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
---------	------------	------------	-------

Behovs och marknadsanalys		dec 2019	2019-12-31
Upphandling	Dokument	jan-feb 2020	2020-02-25
	Annons Kommers	-	2020-02-28
	Sista anbudsdag	-	2020-03-28
	Anbudsöppning	-	2020-04-01
	Utvärdering	2019-04-01-2019-04-10	2020-04-10
	Tilldelning		2020-04-11
	Kontraktstecknande		2020-04-21
Uppföljning	Avtalsstart		2020-05-01
	Startmöte		2020-06-02

Ekonomiska konsekvenser

Den sammanlagda storleken på de affärer som omfattas upphandlingarna uppskattas till cirka 85 miljoner kronor. Av beloppet avser cirka 70 miljoner kronor entreprenadkostnader och cirka 20 miljoner kronor hyra av paviljonger och tält under den planerade evakueringstiden om 26 månader.

I upphandlingarna avseende paviljonger och idrottstält kommer det, genom optioner, att säkerställas rätt till förlängning av avtalen under 1 + 1 + 1 år för att möjliggöra att evakueringslösningen kan användas om ytterligare skola behöver evakueras under perioden.

Projektets totala ekonomi beskrivs i det övergripande informationsärendet, dnr KFKS 2018/376.

Konsekvenser för barn

Den nya Stavsborgsskolan kommer att erbjuda en god lärmiljö anpassad till god pedagogik. Evakuering av den befintliga verksamheten under Projektets genomförande är i enlighet med överlåtelseavtalet och nödvändig för att verksamheten ska kunna fortsätta utan avbrott. Evakueringslösningen har planerats för att begränsa störningarna för eleverna i största möjliga utsträckning.

Bilagor

Bilaga 66 Utdrag ur kommunstyrelsens sammanträdesprotokoll den 19 februari 2018, §

Therese Alvé
Tf. enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Charlotta Rosendahl
Inköpare
Inköpsenheten