

Kommunstyrelsen

## **Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av byggentreprenad Nya Näckenbadet**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av byggentreprenad Nya Näckenbadet i enlighet med enheten för bygg och anläggnings tjänsteskrivelse daterad den 27 november 2020.

### **Sammanfattning**

Upphandlingen föreslås omfatta byggnation av en ny simhallen i två plan som uppförs på samma fastighet där befintliga Näckenbadet står placerad idag. Byggentreprenaden föreslås genomföras som en utförandeentreprenad med en hög samverkansgrad mellan kommunen och entreprenören.

Anbudsgivarna föreslås lämna ett riktpreis för entreprenaden baserat på de handlingar som kommunen har tagit fram i projekteringen av simhallen. Detta pris tillsammans med entreprenadarvode föreslås utvärderas till 50% och kvalitativa parametrar, som kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga till 50%.

Tiden för att bygga simhallen beräknas bli ca 29 månader så avtalet föreslås gälla från augusti 2021 till och med april 2024.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund och syfte med upphandlingen**

I Saltsjöbaden ska en ny simhall uppföras på samma fastighet där befintliga Näckenbadet står placerad idag. Arbetet med att uppföra en ny simhall på denna plats har pågått under en längre tid där många olika ekonomiska och byggtekniska alternativ har granskats. Ny föreslagen lösning är en simhall i två plan där det ena utförs som källarplan innehållande byggnadens tekniska funktioner.

Entréplanet innehåller huvudentré, entréhall, reception, servering, samtliga bassängrum, omklädning med tillhörande bastu, kombiomklädning, erforderliga förråd, föreningskansli samt personalutrymmen inklusive omklädningsrum. Bassängrummen innehåller en 25-

metersbassäng med sex simbanor, en undervisningsbassäng med hög och sänkbar botten samt en barnpool.

Enligt nuvarande planering blir den nya simhallen i Saltsjöbaden en av potentiellt tre simhallar som ska komplettera varandra. Tillsammans bildar de en helhet med ett utbud som möter de behov som finns hos föreningar, skolor och allmänheten i samband med att kommunens befolkning ökar.

Enheten för bygg och anläggning ansvarar för uppförandet av simhallen. När den är färdigbyggd ska enheten för fastighetsförvaltning ansvara för att förvalta byggnaden. Fritidsnämnden kommer att ansvara för den kommunala verksamhet som bedrivs i simhallen.

### **Omfattning**

Upphandlingen föreslås omfatta byggnation av den nya simhallen i två plan där entréplanet är själva simhallen och källarplanet innehåller byggnadens tekniska funktioner. Då den nya simhallen ska placeras på samma plats som den gamla kommer rivningen av den gamla simhallen ingå i uppdraget.

Tiden för att bygga simhallen beräknas bli ca 29 månader så avtalet föreslås gälla från augusti 2021 till och med april 2024.

### **Marknadsanalys och inköpsstrategi**

Flera olika finansieringslösningar har under de senaste åren utretts och flera dialogmöten med olika intressenter har genomförts för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för att genomföra en ny upphandling.

Det finns ett begränsat antal simhallsprojekt för entreprenörer att räkna på. Därför bedöms intresset hos de entreprenörer som har kompetens för att bygga simhallar vara stort. Flera dialoger med potentiella entreprenörer har genomförts i samband med marknadsanalysen inför upphandlingen.

I dialogerna har det framkommit att entreprenörerna gärna ser ett projekt med hög samverkansgrad med hänsyn till komplexiteten. En hög samverkansgrad gynnar det samarbete mellan kommunen och entreprenören som kommer behövas i den här typen av komplexa entreprenader. Därmed föreslås hög samverkansgrad från kommunens sida i entreprenadarbetenas framdrift.

De anbudsgivare som lämnar anbud behöver ha en stark och bred organisation för att hantera de många samordnings- och genomförandefrågorna som kommer bli aktuella i byggentreprenaden. Stora och medelstora entreprenörer som anser sig ha kapacitet och förmåga att ta sig an uppdraget kan lämna anbud, antingen ensamt eller så kan ett anbud lämnas av flera aktörer i ett konsortium.

### **Kontraktsupplägg**

Byggentreprenaden föreslås genomföras som en utförandeentreprenad med en hög samverkansgrad mellan kommunen och entreprenören. Detta eftersom kommunen har tagit



fram de ritningar och bygghandlingar som behövs och därmed också tar risken för eventuella brister i dessa handlingar.

Grunden för samarbetet ska vara gemensamt uppsatta mål. Öppenhet och transparens ska råda, vilket bland annat innebär att kommunen ska ha insyn i alla delar av entreprenaden och att entreprenören ska ha insyn i kommunens arbete. Det skapar trygghet för båda parter i samarbetet.

För att motivera entreprenören att tillgodose kommunens intressen och för att motverka drivkrafter som motarbetar att fastlagd budget hålls eller att entreprenaden blir dyrare än beräknat, är avsikten att dela upp projektets genomförande i två faser. I första fasen är avsikten att entreprenören tillsammans med kommunen ska gå igenom de projekterade handlingar som kommunen har tagit fram och gemensamt hitta potentiella förbättringar och förbilliganden. Utifrån denna genomgång upprättas sedan vid behov en reviderad kalkyl och tidplan som ska ligga till grund för fortsatt arbete i fas 2.

Om kommunen och entreprenören är överens om innehållet i fas 1 avropas fas 2, genomförandefasen. Arbetena i fas 2 ska då omfatta genomförandet i enlighet med de gällande bygghandlingarna, kalkylen och tidplanen ifrån fas 1.

Ersättningsmodellen föreslås vara löpande räkning mot redovisade nettokostnader. I fas 1 föreslås inga incitament. I fas 2 föreslås löpande räkning mot riktpreis med incitament för slutkostnad i förhållande till riktpreis och sluttid i förhållande till sluttid i tidplan. Riktpreis och tidplan kan komma att justeras under fas 1. De kan även komma att justeras under byggtiden utifrån i kontraktet bestämda förutsättningar.

### **Kvalitet**

Att uppföra en simhall skiljer sig betydligt från en kommuns övriga investeringsprojekt och förknippas med en ökad risk på grund av den avancerade tekniken.

I ett led att säkerställa rätt kvalitet i den nya simhallen förekommer och planeras utökade kontroller, kontinuerlig uppföljning och skärpta krav på projektdeltagarnas kompetens. En projekteringsledare med goda erfarenheter av att bygga simhallar har tidigare handlat upp och har därefter, i samråd med kommunen anlitat de projektörer som ritat det nya Näckenbadet med stor erfarenhet från simhallsprojekt sedan tidigare. Samtliga projektörer har kvalitetssäkrats genom referensupptagning och har lämnat uppgifter som redovisar projektörernas förståelse för uppdragets omfattning.

Likt projektören ska den tänkta entreprenören och dess organisation ha erforderlig kompetens av att bygga samt överlämna en driftsäker simhall. Entreprenören ska ha en god förståelse för projektets komplexitet och förmåga att planera och kvalitetssäkra arbetet genom hela processen.

Genomgående för projektet har kända och beprövade metoder, materialval och tekniska lösningar valts. Särskild fokus på fuktproblematik sker i så väl projektering som i genomförandet.

Uppföljning av kontroller och provningar sker i projektets samtliga skeden och ligger under projektledarens ansvarsområde.

### **Roller och ansvar**



| Namn             | Befattning   | Roll           |
|------------------|--|----------------|
| Peter Skogberg   | Enhetschef, enheten för bygg och anläggning            | Avtalsägare    |
| Åsa Lundmark     | Biträdande enhetschef, enheten för bygg och anläggning | Ombud          |
| Emilia Köhler    | Projektledare, enheten för bygg och anläggning         | Projektledare  |
| Camilla Blomdahl | Inköpare   | Inköpsansvarig |

### Tidsplan

| Process               | Klart                |
|-----------------------|----------------------|
| Behovsanalys          | November 2020        |
| Marknadsanalys        | November 2020        |
| Annonsering           | Februari 2021        |
| Utvärdering           | April 2021           |
| Tilldelningsbeslut KS | Maj 2021             |
| Kontraktsskrivning    | Maj 2021             |
| Avtalstid             | Maj2021 – April 2024 |

### Krav på leverantören och entreprenaden

De särskilda krav som föreslås ställas på anbudsgivarna är att den organisation som arbetar i projektet har tidigare erfarenheter av att bygga simhallar. Kravet föreslås ställas eftersom det skulle kunna få betydande ekonomiska konsekvenser om simhallen byggs på ett felaktigt sätt så att rätt funktion inte kan uppnås när den tas i bruk.

Krav på anbudsgivarnas årsomsättning samt ekonomiska stabilitet föreslås också ställas för att säkerställa att den anbudsgivare som antas har tillräcklig kapacitet för att klara av uppdraget.

### Leverantörsuppföljning

Projektledaren ansvarar för leverantörsuppföljningen. Uppföljning av entreprenörens arbeten kommer att ske löpande under hela avtalstiden. Uppföljningen avser tid, kostnad och kvalitet. Uppföljningen sker i flera olika mötesforum och aktiviteter.

## Miljö och hållbarhet

Hela byggnaden kommer att uppföras enligt Sweden Green Building Council definition för miljöbyggnad nivå silver. Detta innebär att bland annat följande områden kommer att kravställas.

- Lägre energianvändning än kraven i BBR,
- krav på att förnyelsebar energi används,
- att inbyggt material dokumenteras i loggbok och farliga ämnen undviks. att leverantören har ett systematiskt kvalitets- och miljöarbete.

## Upphandlingsförfarandet

Det är en komplex entreprenad som ska upphandlas och det är viktigt att utvärderingsmodellen bidrar till att rätt entreprenör vinner kontraktet. Därför föreslås upphandlingen genomföras genom ett förhandlat förfarande.

Förhandlat förfarande är ett förfarande där utvalda leverantörer inbjuds att förhandla om förbättringar i deras anbud. Förfarandet sker i två steg där första steget innebär att intresserade leverantörer lämnar in en ansökan om att få delta i upphandlingen. I steg två bjuds anbudssökande in till att lämna anbud. Anbudet ligger till grund för förhandlingarna som avser förbättringar i anbuderna.

## Utvärdering

Utvärdering av anbud föreslås ske genom bästa förhållande mellan pris och kvalitet.

Anbudsgivarna föreslås lämna ett riktpreis för entreprenaden baserat på de handlingar som kommunen har tagit fram i projekteringen av simhallen. Detta pris tillsammans med entreprenadarvode föreslås utvärderas till 50% och de kvalitativa parametrarna till 50%.

Utvärderingen av de kvalitativa parametrarna föreslås fokusera på entreprenörernas kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga.

Anbudsgivarna får beskriva sin organisation, kompetens och tidigare erfarenhet av att bygga simhallar. Avsikten är att de frågeställningar som besvaras och de beskrivningar som lämnas ska spegla komplexiteten i att bygga en simhall. Meningen är att ge anbudsgivarna möjlighet att ge sin syn på varför de anser sig ha rätt organisation för byggentreprenaden.

Anbudsgivarna ska även i sitt anbud beskriva hur de planerar att genomföra entreprenaden. I beskrivningen ska det framgå hur anbudsgivaren planerar att arbeta med kritiska moment samt risker och möjligheter.

## Risker

Om upphandlingen inte genomförs kommer Saltsjöbaden att stå utan simhall när den tillfälliga simhallen tvingas avvecklas.

En risk är att det inkommer för få anbud då detta gäller ett komplicerat byggprojekt.

Projektet har tagit fram detaljerade handlingar, vilket underlättar för anbudslämnarna att förstå omfattningen och beräkna/planera utförandet. En enklare marknadsundersökning har utförts för att säkerställa att intresse finns.



Det finns en risk för att slutkostnaden inte ryms inom avsatt budget. Denna risk reduceras genom att välja ett kontraktsupplägg i två steg med inslag av samverkan. I första steget arbetas en kalkyl fram med hjälp av entreprenörens erfarenhet och kompetens.

Det finns en risk att den tillståndspliktiga anmälan om vattenverksamhet som kommer att lämnas in till mark- och miljödomstolen inte går igenom. Denna risk hanteras genom att det i kontraktet med entreprenören tydligt framgår att detta tillstånd måste erfordras för att fas 2 av avtalet ska genomföras och att det annars inte utgår någon ersättning för utebliven vinst enligt allmänna bestämmelser(AB04).

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av denna upphandling medför vid färdigställande en total, kapital- och driftkostnad, preliminär hyreskostnad för den nya hallen på 14,4 miljoner kronor och kommer efter färdigställande att belasta fritidsnämnden i enlighet med kommunens hyresmodell. Ovan redovisade uppgifter överensstämmer med tjänsteskrivelse för Investeringsbeslut Nya Näckenbadet Dnr KFKS 2020/40.

### **Konsekvenser för barn**

Nya Näckenbadet ger föreningar, skolor och allmänheten ökad tillgång till en mer ändamålsenlig simhall.

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten för bygg och anläggning

Emilia Köhler  
Projektledare  
Enheten för bygg och anläggning

Camilla Blomdahl  
Inköpare  
Inköpsenheten