

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av totalentreprenör för fotbollsplaner i Källtorp och Ramsmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av totalentreprenör för Källtorp fotbollsplaner projektnummer 93103369 samt option om projektering och byggnation av Ramsmora fotbollsplaner i enlighet med enheten för bygg och anläggnings tjänsteskrivelse daterad den 11 maj 2021.

Sammanfattning

Upphandlingen föreslås omfatta projektering samt byggentreprenad för två 11-spelarplaner i Källtorp inklusive belysning, omklädningsrum, parkering samt trafiklösning.

Byggentreprenaden föreslås genomföras som en totalentreprenad med en hög samverkansgrad mellan kommunen och entreprenören. Enligt förslaget ska det även finnas möjlighet för kommunen att som option avropa projektering och byggnation av fotbollsplanerna i Ramsmora med förutsättning att erforderliga myndighetslov samt politiska beslut erhålls.

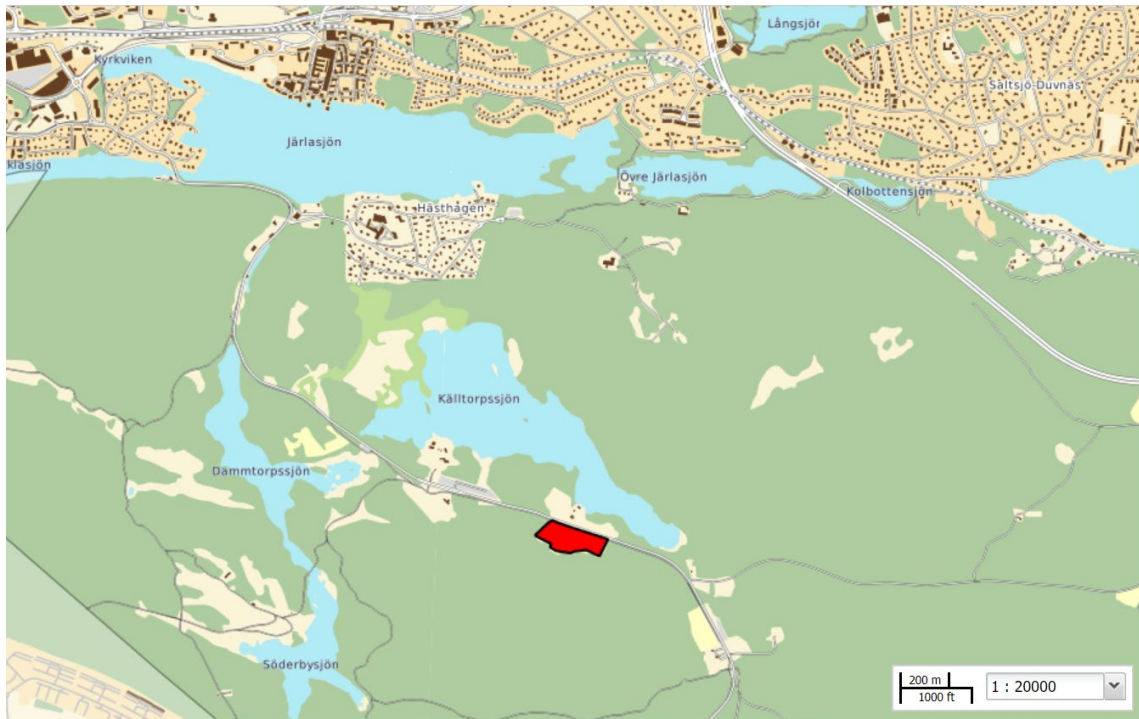
Utvärdering av anbud föreslås ske genom bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Anbudsgivarna föreslås lämna anbudspris i form av ett entreprenörsarvode. Utvärderingen av de kvalitativa parametrarna föreslås fokusera på entreprenörernas kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga.

Projekteringen beräknas påbörjas under hösten 2021 och genomförandet av byggentreprenaden starta våren 2022 när markförhållandena tillåter. Om alla myndighetslov erhålls beräknas konstgräsplanerna vara klara till september 2022.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Det finns ett behov av nya idrottsanläggningar i Nacka för bland annat fotboll. Samtidigt är det svårt att hitta lämpliga placeringar inom det kommunägda markbeståndet. Enheten för fastighetsförvaltning har därför lokaliserat en yta i Källtorp, Erstavik, som är del av den privatägda fastigheten Erstavik 25:1. Den aktuella ytan omfattar cirka 28 000 kvadratmeter.



Aktuell plats söder om Källtorpsjön

Kommunstyrelsen beslutade 31 augusti 2020 (§129) att teckna ett arrendeavtal med Herman Petersen Fideikommiss AB som gäller över 25 år för uppförande av fotbollsplaner och omklädningsrum.

Arrendeavtalet med Herman Petersen Fideikommiss AB är villkorat av att projektet erhåller investeringsmedel, får beviljat strandskyddsdispens och bygglov. Om någon av dessa delar inte beslutas eller beviljas blir arrendeavtalet ogiltigt.

Syftet med upphandlingen är att hitta en totalentreprenör med hög samverkansgrad som tillsammans med Nacka kommun kan verka för att hitta den bästa lösningen för projektet.

Omfattning

Upphandlingen föreslås omfatta projektering och byggnation av två 11-spelarplaner i Källtorp inklusive belysning, omklädningsrum, parkering samt trafiklösning. Den upphandlade entreprenören föreslås att överta, och i de fall det är nödvändigt, komplettera tidigare utredningar.



Som option har Nacka kommun även möjlighet, men inte skyldighet, att avropa projektering och byggnation av fotbollsplanerna i Ramsmora på samma premisser som gäller för fotbollsplanerna i Källtorp, det vill säga att erforderliga myndighetslov samt politiska beslut erhålls.

Kontraktsupplägg

Byggentreprenaden föreslås genomföras som en totalentreprenad med en hög samverkansgrad mellan kommunen och entreprenören. Entreprenören upprättar de ritningar och bygghandlingar som behövs och tar därmed också ansvaret och risken för eventuella brister i dessa handlingar.

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

Entreprenaden delas upp i två faser, där fas 1 innehåller upprättande av bland annat ritningar, tidplan, genomförandeplan och kalkyl. Fas 2 omfattar genomförandet i enlighet med de upprättade handlingarna i fas 1. En förutsättning för att arbetet i fas 2 ropas av är att kommunen och entreprenören är överens om innehållet i den första fasen.

Ersättningsmodellen föreslås vara löpande räkning mot redovisade självkostnader med påslag för entreprenörarvodet som fastslagits i upphandlingen. Detta då ersättning enligt löpande räkning tillsammans med en totalentreprenad ger en bra riskfördelning där entreprenören står med de tekniska riskerna och kommunen får endast betala för faktiskt utfört arbete. Löpande räkning lämpar sig extra bra i projekt med hög komplexitet som vid fast pris hade inneburit stora riskpåslag för anbudslämnarna och därmed en stor risk att kommunen får betala för risker som inte faller ut i projektet.

Mål med avtalet

Målet med avtalet är att hitta en entreprenör som tillsammans med Nacka kommun kan hitta den bästa lösningen för platsen sett till förutsättningarna med markförhållande, riksintresse för kulturmiljö och friluftsliv, växt- och djurliv, trafiksituation och behovet av konstgräsplaner.

För att motivera entreprenören att tillgodose kommunens intressen och för att motverka förordningar är projektet uppdelat i två faser där entreprenören enbart är garanterad ersättning för projekteringsfasen. Innan projektet går in i fas 2 krävs ett godkännande och överenskommelse om genomförandekalkylen.

Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen föreslås genomföras genom ett öppet förfarande. Öppet förfarande är ett förfarande där alla leverantörer får lämna anbud. Förfarandet genomförs i ett steg vilket

innebär att samtliga intresserade leverantörer lämnar anbud och att både prövningen av kraven på leverantören och prövningen av anbudet sedan sker i ett och samma steg.

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
Jakob Vogel	Projektledare, enheten för bygg och anläggning	Projektledare
Johan Grünewald	Inköpare	Inköpsansvarig

Tidsplan

Process	Källtorp fotbollsplaner	Option Ramsmora fotbollsplaner
Behovsanalys	Mars 2021	Mars 2021
Marknadsanalys	Mars 2021	Mars 2021
Annonsering	Juni 2021	Juni 2021
Utvärdering	Augusti 2021	Augusti 2021
Tilldelningsbeslut	September 2021	September 2021
Kontraktsskrivning	September 2021	September 2021
Projektering	Oktober 2021 – mars 2022	Januari 2022 – juni 2022
Genomförande	April 2022 – september 2022	Juli 2022 – augusti 2023
Avtalstid	Oktober 2021 – oktober 2022	Oktober 2021 – september 2023

Krav på leverantören och entreprenaden

De särskilda krav som kommer att ställas på anbudsgivarna är att den organisation som arbetar i projektet har tidigare erfarenheter av att bygga konstgräsplaner på känsliga och komplicerade markförhållanden, kraven specificeras i upphandlingen. Kravet föreslås ställas eftersom det skulle kunna få betydande ekonomiska konsekvenser om konstgräsplanerna byggs på ett felaktigt sätt så att rätt funktion inte kan uppnås när de 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, detta då en anbudslämnare som inte har en ekonomisk stabilitet att även misslyckas med



projekt medför en risk för kommunen att entreprenören går i konkurs under utbyggnaden vilket medför kraftiga förseningar samt ökade kostnader.

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

Projektet vid Källtorp förutsätter att ett antal utredningar genomförs för att säkerställa genomförbarheten av projektet och att erforderliga myndighetslov erhålls. Det handlar framförallt om frågor kopplat till trafiksituation, natur och markförhållanden.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

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. En hög samverkansgrad gynnar det samarbete mellan kommunen och entreprenören som kommer behövas i den här typen av totalentreprenader. Därmed föreslås hög samverkansgrad från kommunens sida i entreprenadarbetenas framdrift. Det är stor efterfråga på samverkansprojekt och projekt som avser den här typen av projekt.

Utvärdering

Det är viktigt att utvärderingsmodellen bidrar till att rätt entreprenör vinner kontraktet. Utvärdering av anbud föreslås ske genom bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Anbudsgivarna föreslås lämna anbudspris i form av ett entreprenörsarvode.

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 konstgräsplaner. Avsikten är att de frågeställningar som besvaras och de beskrivningar som lämnas ska visa att anbudsgivaren har tillräcklig kapacitet, kompetens och förståelse för att genomföra projektet. Meningen är att ge anbudsgivarna möjlighet att ge sin syn på varför de anser sig ha rätt organisation för entreprenaden. Anbudsgivarna ska även i sitt anbud beskriva hur de planerar att genomföra entreprenaden. I beskrivningen ska det framgå hur anbudsgivaren planerar att arbeta med ekonomistyrning, kritiska moment samt risker och möjligheter.

Risker

Om upphandlingen inte genomförs kommer projektet vid Källtorp inte kunna genomföras. En risk är att det inkommer för få anbud då projektet innebär omfattande markarbeten och flera komplexa frågeställningar att hantera.

Det finns en risk för att slutkostnaden inte ryms inom avsatt budget om omfattningen på åtgärder för att hantera marknivåer/stödmurar, dagvattenhantering blir för omfattande eller om man inte finner en tillgänglig och realistisk trafiklösning. Denna risk reduceras genom att välja ett kontraktsupplägg i två steg med inslag av samverkan.



Det finns en risk för att tidplanen inte håller eller att projektet i värsta fall måste avbrytas om strandskyddsdispens/bygglov inte ges, överklagande av myndighetslov drar ut på tiden eller om en trafiklösning tillsammans med Trafikverket inte erhålls. Projektet har påbörjat utredningar och dialog kring frågorna.

Ekonomiska konsekvenser

Upphandlingen omfattar projektering- samt entreprenadkostnader till uppskattningsvis 28 miljoner kronor. Därtill uppskattas interna kostnader och utredningar omfatta 2 miljoner kronor, total investeringskostnad 30 miljoner kronor, vilken beviljats av kommunfullmäktige genom beslut den 16 november 2020, § 343.

Optionen för fotbollsplanerna i Ramsmora omfattar projektering- samt entreprenadkostnader till uppskattningsvis 37 miljoner kronor. Därtill uppskattas interna kostnader och utredningar omfatta 3 miljon kronor, totalt 40 miljoner kronor. Idag finns beviljade medel om totalt 1 miljon kronor för utredningar i tidigt skede genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut den 20 april 2021, § 99. Om förstudien visar på goda förutsättningar för fotbollsplaner i Ramsmora är avsikten att söka ytterligare investeringsmedel för genomförande.

Konsekvenser för barn

Anläggande av två 11-spelarplaner i Källtorp innebär att kommunen delvis tillfredsställer det ökade behovet av 11-spelarplaner. Ett ökat utbud av fotbollsplaner i kommunen möjliggör att fler barn kan utöva fotboll, både i organiserad form men även som spontanidrott.

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Jakob Vogel
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning

Johan Grünewald
Inköpare
Inköpsenheten