

Kommunstyrelsen

## **Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av leverantör som ska bygga, äga och driva ny simhall i Myrsjö sportcentrum**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av leverantör som ska bygga, äga och driva ny simhall i Myrsjö inom del av fastigheten Rensättra 6:1 och 2:3 i enlighet med fritidsnämndens inriktningsbeslut daterat den 16 februari 2022 samt i övrigt utifrån ramar och förutsättningar enligt denna tjänsteskrivelse inklusive bilagor.

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige beviljade i juni 2015 medel till förstudie avseende ny simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats. Detaljplan för idrottsändamål för området vann laga kraft i januari 2021. Kommunstyrelsen har i december 2021 tillstyrkt att simhallen ska tillskapas av leverantör som ska bygga, äga och driva den nya simhallen. Fritidsnämnden har i februari 2022 fattat inriktningsbeslut om att ny simhall behöver tillskapas i Myrsjö sportcentrum.

I upphandlingen föreslås kommunen träffa ett avtal om leverans av simhallstjänster för föreningsliv, skolsim och allmänheten genom ett minst 30-årigt avtal. Genom detta upplägg säkerställs kommunens behov av simhallskapacitet utan att kommunen behöver svara för investeringskostnaden. Kommunen undviker därigenom risker såsom till exempel fördyrade byggkostnader, fördyrade drift/underhållskostnader med mera. Målsättningen är också att leverantören ska kunna tillhandahålla attraktiva kompletterande verksamheter till Nackas invånare.

Årskostnaden för kommunen förväntas komma att uppgå till cirka 17–25 miljoner kronor, den totala kostnaden över avtalsperioden förväntas sammanlagt komma att uppgå till cirka 900–1 100 miljoner kronor.

Kommunen kommer inte att ingå något borgensåtagande eller avtala om något återköp.

Den blivande simhallsfastigheten uppskattas preliminärt få en tomtarea om ca 4 200 kvadratmeter. Tomträttsupplåtelsen/överlåtelse av fastigheten ska ske på marknadsmässiga villkor. Värderingen, som ska ligga till grund för fastställande av tomträttsavgäldens/köpeskillingens storlek är ännu inte klar. Kommunstyrelsens beslut om tilldelning av upphandlingen, vid årsskiftet 2022/23, kommer att villkoras av att kommunfullmäktige beslutar om upplåtelse/överlåtelse av fastigheten och att fritidsnämnden tillförs en utökad budgetram från och med år 2026 för att täcka kostnaden för den nya simhallen.

## Ärendet

### Bakgrund och syfte med upphandlingen

Nacka planerar att långsiktigt ha tre simhallar i kommunen, placerade i Fisksätra/Saltsjöbaden, Orminge/Myrsjö och på Järlahöjden. Den äldre simhallen i Fisksätra/Saltsjöbaden (byggd 1968) är uttjänt och därför stängd. En tillfällig enklare simhall finns därför i avvaktan på en ny simhall som förväntas vara färdigbyggd under 2025. Nacka simhall på Järlahöjden är uttjänt (byggd 1970) och planeras ersättas med en ny, större simhall. Planering pågår av området, men någon tidplan för när den nya simhallen kan vara i drift finns i dagsläget inte.

Kommunfullmäktige beviljade i juni 2015 medel till förstudie avseende ny simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats. Detaljplan för idrottsändamål för området vann laga kraft i januari 2021. Kommunstyrelsen har i december 2021 tillstyrkt att simhallen ska tillskapas av leverantör som ska bygga, äga och driva den nya simhallen. Fritidsnämnden har i februari 2022 fattat inriktningsbeslut om att ny simhall behöver tillskapas i Myrsjö sportcentrum.

Fritidsnämnden har vid flera tillfällen identifierat att det behövs en ökad kapacitet av simbanor i bassäng, dels på grund av det är en bristande kapacitet idag, dels på grund av en prognostiserad befolkningsökning. I dagsläget har Nacka kommun cirka 1 900 invånare i åldern 7–20 år per befintlig 25meters simbana. Sex stycken finns i Nacka simhall och fyra stycken i Näckenbadets tillfälliga bassäng. Det är något över genomsnittet som, enligt uppgifter från 2019, är cirka 1 500 i åtta andra kommuner i Stockholms län. Med prognostiserad befolkningsökning till år 2040 och planerad utbyggnad av antalet simbanor till år 2040 förbättras Nackas nyckeltal till cirka 1 200 invånare i ålder 7–20 år. Simbanorna planeras vara sex stycken i Näckenbadet, åtta stycken i Myrsjö simhall och tio stycken i Nacka simhall. Fritidsnämndens kapacitetsutredning, som antogs i juni 2019, föreslår att kapaciteten ska fördelas på tre simhallar. Dessa simhallar ska delvis kunna vända sig till olika målgrupper, för att de olika simhallarna ska komplettera varandra. Målsättningen är att det ska bidra till en helhet med ett gemensamt utbud för föreningar, skolor och allmänheten.

### Omfattning

Affären innebär i korthet att den leverantör som kommunen upphandlar och tilldelar upphandlingen åtar sig ett helhetsansvar för projektet så såsom finansiering, projektering, ansökan om bygglov, byggnation av ny simhall, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift och



fastighetsunderhåll. Leverantören ska kunna tillhandahålla de funktioner, tjänster och volymer som kommunen efterfrågar i enlighet med fritidsnämndens inriktningsbeslut den 16 februari 2022.

Kommunens intresse i simhallen inskränker sig till de funktioner och tjänster som avser bad- och simfunktionen.

Entreprenören ges möjlighet att besluta om entrépriser för allmänheten. Dessa får inte vara högre än på andra jämförbara bad i Stockholms län.

Fördelen med att leverantören åtar sig ett helhetsansvar är att kommunen inte svarar för investeringskostnader för simhallen. Avsikten är också att en samarbetspart kan tillföra kompetens och erfarenheter som kommunen saknar. Den upphandlade leverantören ges möjlighet att bedriva viss egen kommersiell verksamhet som har anknytning till simhallsverksamheten.

Leverantören har rätt att anlita en utomstående operatör för drift och skötsel av simhallen.

Kommunens avsikt är att utrymmet för en kommersiell verksamhet ska ge möjligheter till intäkter som kan delfinansiera investeringen. Detta torde avspeglas i ersättningsbeloppet, det vill säga det belopp som kommunen kommer att betala leverantören för de efterfrågade funktionerna.

Avtalstiden föreslås uppgå till 30 år plus tiden från tilldelningsbeslutet till simanläggningens driftstart, med möjlighet till förlängning i 5 plus 5 år.

### **Tomträttsupplåtelse /överlåtelse av fastighet**

Fastigheten där simhallen ska uppföras genomgår för närvarande en lantmäteriförrättning i syfte att avgränsa fastigheten så att den bättre lämpar sig för tomträttsupplåtelsen alternativt överlåtelse av den nya fastigheten. När lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft kan fastigheten, med dess nya avgränsning, upplåtas med tomträtt för aktuellt ändamål alternativt överlåtas. För den aktuella fastigheten gäller detaljplan 650 som möjliggör byggnation för idrottsändamål. Enligt bilagda förslag till fastighetsbildning (bilaga 1) kommer den blivande simhallsfastigheten preliminärt få en tomtarea om cirka 4 200 kvadratmeter.

Den kommande tomträttsupplåtelsen/överlåtelse av fastigheten ska ske på marknadsmässiga villkor. Värderingen som ligger till grund för fastställande av tomträttsavgäldens storlek respektive köpeskillingen är ännu inte klar. Eventuell avgäld fastställs slutligen med utgångspunkt i antalet kvadratmeter BTA simhall som uppförs på fastigheten i enlighet med vinnande anbud.

I ärendet föreslås att tjänstemannaorganisationen ges möjlighet att avgöra om en förutsättning för upphandlingen är tomträttsupplåtelse alternativt överlåtelse av fastighet.



Den bedömningen ska ske utifrån vad som sammantaget genererar det bästa anbudet för kommunen. Det ska i sammanhanget betonas att det slutligen är kommunfullmäktige som beslutar om tomträttsupplåtelse alternativt överlåtelse av fastighet. Det beskrivs mer utförligt under rubriken ”Tillkommande beslut”.

### Mål med avtalet

Målet med avtalet är att långsiktigt säkerställa tillräcklig simhallskapacitet för Nackas medborgare, föreningsverksamhet och skolor.

### Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen föreslås genomföras genom ett förhandlat förfarande.

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 de anbudssökande som godtagits utifrån kraven i upphandlingsdokumenten in till att lämna anbud. Anbudet ligger till grund för förhandlingarna som ska avse förbättringar i anbuderna.

Valet av förfarandet grundar sig på att den förhandlingsmöjlighet som detta erbjuder bedöms vara viktig för att kunna erhålla bästa möjliga simhallstjänster i Myrsjö sportcentrum.

### Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jörn Karlsson	Ekonomi- och finansdirektör	Avtalsägare
Anders Mebius	Kultur- och fritidsdirektör	Projektbeställare
Jan Berg	Lokalstrateg kultur- och fritidsenheten	Projektledare
Johan Grünewald Pernilla Lokrantz Johanna Haräng Emilia Köhler Joanna Ohlsson Helena Eriksson	Inköpare inköpsenheten Utvecklingsledare kultur- och fritidsenheten Markingenjör mark- och fastighetsutveckling Projektledare bygg Controller controllerenheten Fastighetsutredare lokalförsörjning	Projektmedlem
Charlotta Rosendahl	Inköpare inköpsenheten	Inköpsansvarig



### Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Mars-april 2022
Marknadsanalys	Augusti 2021 – februari 2022
Annonsering	April - oktober 2022
Utvärdering	Maj - november 2022
Tilldelningsbeslut	Januari 2023
Kontraktsskrivning	Februari 2023
Avtalstid	Februari 2023 – februari 2056

### Krav på leverantören och leveransen

Leverantören ska ha tillräcklig bemanning för att kunna upprätthålla förväntad trygghet, säkerhet och trivsel samt ha ett dokumenterat och välplanerat arbete med säkerhetsfrågor. Personal ska ha adekvat grundutbildning för uppdraget och regelbundet genomgå adekvat vidareutbildning, samt ha kännedom om och följa folkhälsomyndighetens allmänna råd om bassängbad.

Krav föreslås även ställas att leverantören ska ha rutiner för att arbeta med värdegrundsfrågor.

För det fall underleverantörer anlitas ska kommunen hållas informerad.

Underleverantörerna ska uppfylla kraven enligt 13 kap 1-3 §§ lagen om offentlig upphandling. Det åligger leverantören att säkerställa att kraven är uppfyllda under hela den tid underleverantören anlitas.

### Leverantörsuppföljning

Fritidsnämnden ansvarar för avtalsuppföljningen.

Leverantören ska ha utarbetade rutiner för kvalitetskontroll och utvärdering. Rutinerna ska vara så utarbetade att leverantören, om något brister, får signaler om detta i tid så att ingen avvikelse sker vad gäller de tjänster som kommunen köper.

Nedan anges vad som krävs vid uppföljning:

Leverantören ska tre gånger per år lämna in verksamhetsredovisning till kommunen över hur leverantören tillgodosett de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse. Kommunen tillhandahåller en mall där verksamhet ska redovisas.	ÅÅ-01-07 ÅÅ-05-07 ÅÅ-09-07
Leverantören och kommunen ska minst tre gånger per år och vid behov träffas för dialog, avstämning och uppföljning av de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse. Kommunen kallar till möten.	Januari Maj September
Kommunen kan göra verksamhetsbesök på anläggningen när den så önskar och avser att göra detta minst en gång per år.	
Kommunen genomför minst vartannat år undersökningar av vad besökare och föreningar anser om de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse.	

### Miljö och hållbarhet

Hela simhallen föreslås uppföras enligt Sweden Green Building Council definition för miljöbyggnad nivå silver, dock inte certifieras. Detta innebär bland annat att:

- skapa lägre energianvändning
- krav på att förnyelsebar energi används
- inbyggt material dokumenteras i loggbok och farliga ämnen undviks
- leverantören har ett systematiskt kvalitets- och miljöarbete.

### Marknadsanalys och inköpsstrategi

Inför upphandlingen har dialog genomförts med både marknadsaktörer och andra kommuner som genomfört liknande upphandlingar. Information och kunskap som inhämtats vid dessa dialoger har legat till grund för utformningen av upphandlingen.

Marknadsanalysen indikerar att det finns ett antal möjliga och intresserade leverantörer som kan komma att lämna anbud på upphandlingen. Under senare år har antalet intressenter för denna typ av affärer ökat. Möjligheten att få in väl kvalificerade anbud bedöms därför vara god.

En handfull av kommuner har genomfört upphandlingar av simhallar med samma typ av affärsupplägg sedan 2010. De upphandlingar som granskats i marknadsanalysen är genomförda av Tyresö, Järfälla, Ängelholm, Kalmar och Vallentuna kommuner.

Årskostnaden för kommunerna ligger i intervallet cirka 20 miljoner kronor till 35 miljoner kronor. De kommuner som har 25 meters bassänger återfinns i den nedre delen av intervallet, de med 50 meters bassänger i den över delen av intervallet. Vallentuna kommun skiljer sig markant från övriga genom en årskostnad för kommunen om 4,5 miljoner kronor för ett bad med 25 meters bassäng.

### Utvärdering

Upphandlingen sker genom förhandlat förfarande vilket innebär att utvärderingen sker i två steg. Intresserade leverantörer får ansöka om att lämna anbud i ett första steg. Enbart de leverantörer som godtas utifrån kraven i upphandlingsdokumenten bjuds in att lämna anbud i steg två. Kontroll och prövning av anbud kommer att genomföras med utgångspunkt från de krav som ställts och de uppgifter som anbudsgivaren har lämnat.

Anbudsgivarna ska offerera ett pris för den årliga ersättningen av kravställda tjänster. Vid anbudsvärderingen kommer kvalitetskriteriet delas upp i fem olika underkriterier, vilka framgår av sammanställningen i tabellen nedan. Varje kriterium kan ge ett prisavdrag på anbudssumman vilket genererar ett utvärderingspris. Anbudsgivaren med lägst utvärderingspris tilldelas kontrakt.

	<b>Kriterium</b>	<b>Max prisavdrag</b>
A.	Kvalitet och ändamålsenlighet på tjänster och organisation som ingår i det kommunala intresset.	25%
B.	Ändamålsenlighet på beställda funktioner, tekniska lösningar och planerat underhåll	25%
C.	Inre och yttre gestaltning	10%
D.	Bedömning av finansiering	10%
E.	Mervärden för allmänheten som inte efterfrågas av kommunen.	30%

### Bedömning av anbud

Anbudsutvärderingen kommer göras av ett tvärfunktionellt team och sker i kommunens upphandlingssystem Kommers på fyra nivåer:

- Inte tillräckligt i förhållande till kontraktsföremålet
- Bra i förhållande till kontraktsföremålet
- Mycket bra i förhållande till kontraktsföremålet
- Utmärkt i förhållande till kontraktsföremålet

Prisavdrag görs för respektive kriterium.

### Risker med affären

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

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

## **Tillkommande beslut**

I ärendet föreslås att kommunstyrelsen ska besluta om ramar och förutsättningar för upphandlingen avseende byggnation, drift och ägande av ny simhall i Myrsjö enligt denna tjänsteskrivelse inklusive bilagor. Målsättningen är att kommunstyrelsen ska besluta om tilldelning av upphandlingen vid årsskiftet 2022/2023. Kommunstyrelsens beslut om tilldelning av upphandlingen kommer att villkoras av att kommunfullmäktige beslutar om tomträttsupplåtelse/överlåtelse av fastigheten och att fritidsnämnden tillförs en utökad budgetram från och med år 2026 för att täcka kostnaden för den nya simhallen. Både tomträttsupplåtelse/överlåtelse av fastigheten och budgetramen utgör nämligen förutsättningar för avtalet för upphandlingen avseende byggnation, drift och ägande av ny simhall i Myrsjö.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Extern aktör bygger, äger och driver anläggningen**

Nyligen utförda kalkyler och jämförelser med andra kommuners simhallar som tillskapats med liknande affärsupplägg pekar på en initial årskostnad för kommunen i storleksordningen cirka 17–25 miljoner kronor/år. Årskostnaden beroende på bland annat den totala projektkostnaden, leverantörens avkastningskrav och finansiering för de delar av anläggningen som kommunen ska finansiera. Efter första året kommer ersättningen till leverantören att indexjusteras.

Kalkylerna indikerar en total kostnad för kommunen under avtalsperioden 30 år om cirka 900 – 1 100 miljoner kronor. Bedömningarna om kommunens kostnader är i dagsläget behäftade med stor osäkerhet, betydligt säkrare bedömningar kan göras när anbudet förväntas ha inkommit i september 2022.

Kommunen betalar inte ut någon ersättning till leverantören förrän simhallen är färdig och tagen i drift.

### **Intern budgetram**

Det ska noteras att kommunen i upphandlingen förbehåller sig rätten att avbryta upphandlingen om anbudet överskrider budget.

### **Inget återköp**





Leverantören äger simhallen med tillhörande anslutningslokaler. Kommunen har inga åtaganden efter avtalets upphörande.

### **Inget borgensåtagande**

Nacka kommun kommer inte att ingå något borgensåtagande för leverantör som ska äga, bygga och driva simhallen i Myrsjö sportcentrum.

### **Konsekvenser för barn**

Antalet barn och unga i åldern 7–20 år i kommundelen Saltsjö-Boo beräknas öka med cirka 17 % fram till år 2040. Barn och ungdomar är en prioriterad målgrupp för kommunens fritidsverksamhet. Undersökningen Ung livsstil 2016/2017 riktad till barn och unga, 13–16 år visar att såväl pojkar som flickor anser att simhallsverksamhet tillhör de tre viktigaste områdena inom idrott och fritid som kommunen skall satsa på de närmaste åren. En simhall bidrar till barns rätt till god hälsa genom fysisk rörelse i attraktiva och trygga anläggningar.

Bilagor:

Bilaga 1 Förslag till fastighetsbildning

Jörn Karlsson  
Ekonomi- och finansdirektör  
Stadsledningskontoret

Anders Mebius  
Kultur- och fritidsdirektör  
Stadsledningskontoret

Charlotta Rosendahl  
Inköpare  
Inköpsenheten

Jan Berg  
Projektledare/lokalstrateg  
Kultur- och fritidsenheten