

2022-10-20

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2022/400

Tilldelningsbeslut i upphandlingen av totalentreprenad i samverkan för uppförande av Ektorps nya skola och sporthall

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att tilldela kontrakt i upphandlingen av totalentreprenad i samverkan för uppförande av Ektorps nya skola och sporthall till IN3PRENÖR Aktiebolag med organisationsnummer 556241-2964.

Kommunstyrelsen delegerar till enhetschefen på fastighetsenheten att efter att avtalsspärren löpt ut ingå avtal i enlighet med de villkor som följer av avtalet och upphandlingsdokumentet, och överlåta avtalet till fastighetsägaren, tillika byggherren Hemsö Nacka 1 KB enligt hyresavtalet mellan Hemsö Nacka 1 KB och Nacka kommun.

Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I kommunens annonserade upphandling av totalentreprenad i samverkan för uppförande av Ektorps nya skola och sporthall har sex anbud inkommit. Nacka kommun föreslår anta det anbud som i utvärderingen har befunnits ha det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Avtalet träder i kraft då parterna signerat kontraktet, vilket sker efter att avtalsspärren löpt ut 3 november 2022, och gäller tills skolan och sporthallen i sin helhet är färdigställda. Preliminär tidplan för detta är hösten 2025.

I upphandlingen har krav ställts på anbudsgivarnas kompetens och erfarenhet av liknande projekt. Krav har även ställts på ekonomisk stabilitet och omsättning för att säkerställa att anbudsgivarna har kapacitet att genomföra uppdraget. Den vinnande anbudsgivaren har lämnat lägst entreprenörsarvode samt har tilldelats högst kvalitetspoäng av de utvärderade anbudena.

Avtalsspärren gäller i tio dagar från det att tilldelningsbeslutet fattats.

Ärendet

Omfattning

Den 13 juni 2022, §207, fattade kommunstyrelsen beslut om att inleda upphandling av totalentreprenad i samverkan för uppförande av Ektorps nya skola och sporthall. Hyresavtal avseende den nya skolan tecknades mellan Nacka kommun och Hemsö efter beslut av kommunfullmäktige den 14 juni 2021. Enligt hyresavtalet ansvarar Hemsö för att upprätta ett komplett upphandlingsdokument. Kommunen har förbundit sig att annonsera upphandlingen på av Hemsö upprättade handlingar. Enligt hyresavtalet ska det upphandlade entreprenadkontraktet överlätas till fastighetsägaren Hemsö Nacka 1 KB, ett helägt dotterbolag till Hemsö Fastighets AB, när upphandlingen är avslutad.

Avtalstid

Avtalet föreslås träda i kraft då parterna signerat kontraktet efter att avtalssparren löpt ut den 3 november 2022 och gäller tills skolan och sporthallen i sin helhet är färdigställda. Preliminär tidplan för detta är hösten 2025.

Särskilda krav

De särskilda krav som ställts på anbudsgivarna är att den organisation som arbetar i projektet har tidigare erfarenheter av samverkansentreprenader och byggnation av skola. Krav på anbudsgivarnas årsomsättning samt ekonomiska stabilitet har också ställts för att säkerställa att den anbudsgivare som antas har tillräcklig kapacitet för att klara av uppdraget. Krav har också ställts på att anbudsgivarna ska ha genomfört ett byggprojekt med godkänd miljöcertifiering såsom Miljöbyggnad, BREEAM, LEED, NollCO2, Svanenmärkt hus eller annan motsvarande certifiering.

Utvärdering

Utvärderingsgruppen har bestått av personal från Hemsö. Personal från Inköpsenheten och Fastighetsenheten har varit med i hela processen och granskat utvärderingen för att säkerställa att utvärderingen är förenlig med LOU. Utvärderingsgruppen har lagt mycket tid på att kalibrera sin bedömning inför utvärderingarna av kvalitetskriterierna och därför kunnat varit eniga om vilken poäng som ska tilldelas anbudsgivarna på respektive fråga.

I upphandlingen har sex anbud inkommit. Nacka kommun förslås anta det anbud som har det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Anbudsgivarna har lämnat anbudspris i form av ett entreprenörsarvode. Detta har tilldelats en poäng efter en förutbestämd skala.

Utvärderingen av de kvalitativa parametrarna har fokuserat på den offererade organisationens sammansättning och erfarenhet samt offererat samverkansupplägg och genomförande. I anbudsskedet har anbudsgivarna lämnat in skriftliga beskrivningar över den offererade projektorganisationen, vilka har bedömts utifrån fyra olika kriterier.

Denna del är också den som har haft störst sammanlagd betydelse i utvärderingen med totalt 50 av 100 poäng. Anbudsgivarna har även lämnat in CV för sex nyckelpersoner i den offererade organisationen. Dessa har bedömts i en samlad bedömning utifrån personernas kompetenser, egenskaper och erfarenheter. Vidare har anbudsgivarnas offererade samverkansupplägg och genomförande betygsatts. I denna del har företagsledningens syn på samverkan bedömts samt att det redovisade arbetssättet har bedömts utifrån sex olika kriterier.

De fyra anbudsgivare som efter utvärdering av de skriftliga delarna och entreprenörsarvodet och har tilldelats högst poäng har även genomfört anbudspresentationer. I dessa har anbudsgivarna på ett likabehandlande sätt fått presentera sitt anbud och den offererade organisationen. I samband med dessa har även enskilda intervjuer med offererade nyckelpersoner hållits. Dessa intervjuer har betygsatts utifrån samma kriterier som i den skriftliga delen av utvärderingen och vikt har lagts vid om de intervjuade har visat att de är passande för den aktuella rollen samt betydelse för entreprenadens framgång.

Det vinnande anbudet har sammantaget fått högst poäng då det har tilldelats hög poäng både i den skriftliga delen och vid anbudspresentationen. Entreprenörsarvodet resulterade även det i en hög poäng.

I bifogat utvärderingsprotokoll beskrivs genomförandet och bedömningen av anbudsgivarna mer i detalj.

Resultatet av vald inköpsstrategi

Intresset för denna upphandling har varit stort då entreprenadformen totalentreprenad med arbetsformen samverkan har setts som attraktiv utifrån den rådande situationen på entreprenadmarknaden. De anbud som har inkommit har alla varit mycket väl genomarbetade och generellt hållit en mycket hög nivå. Anbudsutvärderingen har till stor del utgått från kvalitativa parametrar och bedömningarna har varit transparenta och likabehandlande.

Avtalsspärr

Avtalsspärr om 10 dagar gäller. Avtal kommer tidigast att tecknas elva dagar efter att tilldelningsbeslut meddelats till anbudsgivarna.

Ekonomiska konsekvenser

Det nya hyresavtalet är ett avtal med fast bashyra mellan Hemsö och kommunen. Utöver den fasta hyran tillkommer avtalade hyrestillägg. Ersättningsmodellen mellan Hemsö och vinnande entreprenör kommer att vara grundat i ett överenskommet entreprenörsarvode i tillägg till ersättningen för nedlagda kostnader. Den vinnande anbudsgivaren har lämnat ett entreprenörsarvode om 8,0%.

För Nacka kommuns del påverkas endast kostnaden för de eventuella tilläggsbeställningar som kommunen gör genom det överenskomna entreprenörsarvodet samt de faktiska kostnaderna för dessa.

Konsekvenser för barn

Bra lokaler i tillräcklig omfattning är nödvändiga för att elevens vardag ska bli lärorik. Nacka växer och gamla, otillräckliga lokaler behöver ersättas med nya som räcker till för det ökande antalet skolbarn. Byggandet av en ny skola ger incitament till att utveckla den pedagogiska miljön och verksamheten vilket gynnar barns möjligheter till utveckling. En fullstor sporthall ger möjlighet för idrottsverksamhet på kvällar och helger och bidrar till att uppfylla behovet av idrottskapacitet i Nacka.

Bilagor

1. Utvärderingsprotokoll_KFKS_2022_400

Therese Alvé
Enhetschef
Fastighetsenheten

Helena Fältén
Fastighetsutvecklare
Fastighetsenheten

David Lindström
Inköpare
Inköpsenheten