

2022-12-02

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2020/1040

Tilldelningsbeslut i upphandlingen av nya Näckenbadet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att tilldela avtal i upphandlingen av nya Näckenbadet till Peab Sverige AB med organisationsnummer 556099-9202.

Kommunstyrelsen delegerar till enhetschefen för fastighetsenheten att efter att avtalsspärren löpt ut ingå avtalet i enlighet med de villkor som följer av avtalet och upphandlingsdokumentet.

Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Nacka kommun har genomfört upphandling av en byggentreprenad för nya Näckenbadet, enligt beslut av kommunstyrelsen den 21 december 2020, § 373. Upphandlingen omfattar byggnation av den nya simhallen i en utförandeentreprenad.

Avtalet träder i kraft den 20 december 2022 och gäller fram tills arbetena är färdigställda. Uppskattad tid för projektets genomförande är 29 månader.

I upphandlingen har krav ställts på att den organisation som arbetar i projektet har tidigare erfarenheter av att bygga simhallar. Anbudsgivarna har inkommit med ett fast pris som utvärderas till 50% och kvalitativa parametrar som utvärderas till 50%. Utvärderingen av de kvalitativa parametrarna fokuserar på entreprenörernas kompetens och genomförandeförmåga. Det vinnande anbudet har lämnat lägst pris och är också det anbud som bedöms ha högst kvalitet. Anbudspriset uppgår till 265 876 549 kronor.

Avtalsspärren gäller i tio (10) dagar från det att tilldelningsbeslutet fattats.

Ärendet

Omfattning

Nacka kommun har genomfört upphandling av en byggentreprenad för nya Näckenbadet, enligt beslut av kommunstyrelsen den 21 december 2020, § 373.

Upphandlingen omfattar byggnation av den nya simhallen i två plan där entréplanet är själva simhallen och källarplanet innehåller byggnadens tekniska funktioner. Projektet är en utförandeentreprenad vilket innebär att entreprenören ska bygga simhallen efter de ritningar och bygghandlingar som kommunen tagit fram.

Ersättningsmodellen är fast pris med indexreglering månadsvis.

Avtalstid

Avtalet träder i kraft den 20 december 2022 och gäller fram tills kontraktsarbetena är färdigställda. Den nya simhallen beräknas vara färdigbyggd som tidigast sensommaren 2025.

Särskilda krav

De särskilda krav som ställts på anbudsgivarna är att den organisation som arbetar i projektet har tidigare erfarenheter av att bygga simhallar. Kravet har ställts 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 har också ställts för att säkerställa att den anbudsgivare som antas har tillräcklig kapacitet för att klara av uppdraget.

Utvärdering

I upphandlingen har två anbud inkommit. Nacka kommun har antagit det anbud som har bästa förhållande mellan pris och kvalitet.

Anbudsgivarna har inkommit med ett fast pris för entreprenaden baserat på de handlingar som kommunen har tagit fram i projekteringen av simhallen. Detta pris har utvärderats till 50% och de kvalitativa parametrarna till 50%.

Utvärderingen av de kvalitativa parametrarna fokuserar på entreprenörernas kompetens och genomförandeförmåga. Anbudsgivarna har i fem olika kriterier beskrivit sin organisation, kompetens och tidigare erfarenhet av att bygga simhallar. De frågeställningar som besvarats och de beskrivningar som lämnats har gett anbudsgivarna möjlighet att ge sin syn på varför de anser sig ha rätt organisation för att kunna hantera komplexiteten i att bygga simhallen.

Anbudsgivarna har även i sitt anbud beskrivit hur de planerar att genomföra entreprenaden i fem kriterier. I beskrivningen framgår det hur anbudsgivaren planerar att arbeta med kritiska moment samt risker och möjligheter. De kritiska momenten som beskrivits avser delvis komplexiteten i att bygga en simhall och delvis de svåra grundläggningsförhållanden som råder på platsen med inträngande grundvatten och förorenade massor.

Dessa tio kriterier har bedömts och tilldelats mellan noll och fem poäng. Anbudsgivarna har även genomfört en anbudspresentation som även den tilldelats mellan noll och fem poäng per kriterium.

Efter genomförd utvärdering har en skriftlig förhandling genomförts. Den avsåg till viss del att klargöra å-priser i den prissatta mängdförteckningen, men även att prissätta en alternativ lösning där några detaljer i kravställningen justerats. Förhandlingen resulterade i att det vinnande anbudet förbättrades.

Utvärderingsgruppen har bestått av personal från fastighetsenheten samt från inköpsenheten. Utvärderingsgruppen har varit eniga om vilken poäng som ska tilldelas anbudsgivarna på respektive fråga.

Det vinnande anbudet har lägst pris och har även fått flest poäng, både på den skriftliga delen och på anbudspresentationen.

Resultatet av vald inköpsstrategi

Det finns ett begränsat antal entreprenörer som har tidigare erfarenhet av att bygga simhallar. Den komplicerade grundläggningen av simhallen innebär en högre risk än normalt vilket kan ha en påverkan på antalet anbudsgivare. Utöver det har det under anbudstiden inte varit känt om mark- och miljödomstolen beviljar tillstånd för vattenverksamhet. Alla dessa risker kan ha påverkat potentiella anbudsgivare så att endast två anbud inkommit.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats av Rysslands krig i Ukraina. Detta kan ha påverkat anbudsgivarna och anbudspriserna negativt.

Troligen har förutsättningarna nämnda ovan hanterats olika av anbudsgivarna, vilket kan förklara skillnaden i anbudspriserna.

Avtalsspärr

Avtalsspärr om 10 dagar gäller. Avtal kommer tidigast att tecknas den 19 december 2022.

Kontrakt i upphandlingen kommer att tecknas under förutsättning att utökade investeringsmedel beviljas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 december 2022. Kontraktet är även beroende av att mark och miljödomstolen ger tillstånd för vattenverksamhet.

Ekonomiska konsekvenser

Kontraktssumman uppgår till 265 876 549 kronor.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

1. Utvärderingsprotokoll

Therese Alvé
Enhetschef
Fastighetsenheten

Mats Fryxell
Gruppchef
Fastighetsenheten

Camilla Blomdahl
Inköpare
Inköpsenheten