

2017-01-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/5

Kommunstyrelsen

Ramar för upphandling av uppförande av gruppboestad inom fastigheten Älta 107:9, Apelvägen i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att upphandla en totalentreprenad för uppförande av en gruppboestad bestående av sex bostadslägenheter med gemensamhets- och personalutrymmen i enlighet med enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Behovet av ytterligare platser kommer med största sannolikhet att öka i takt med att Nacka kommun växer.

Kommunstyrelsen föreslås därför genomföra en upphandling för uppförande av ett sådant boende på den av kommunen ägda fastigheten Älta 107:9, som ligger på Apelvägen i Älta. Förslaget omfattar att kommunen upplåter mark med tomträtt och hyr in gruppboestaden, varefter socialnämnden upphandlar driften av boendet.

Ärendet

Kommunen har behov av att upphandla boende för att uppfylla kommunens enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

År 2016 bodde 142 Nackabor i en grupp- eller serviceboestad och ett 30 tal personer stod i kö för att få en lägenhet. Behovet av ytterligare platser kommer med största sannolikhet att öka i takt med att Nacka kommun växer.

Verksamheten ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bl.a. att ha möjlighet att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel.

En gruppbofastad är ett bostadsalternativ för personer med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. Lägenheterna ska vara fullvärdiga och grupperas i anslutning till personal- och gemensamhetsutrymmen.

Den aktuella fastigheten som kommunen äger är Älta 107:9 belägen vid Apelvägen i sydvästra delarna av Älta. Enligt gällande detaljplan, DP 96, för sydvästra Hedvigslund får fastigheten enbart nyttjas för bostäder belägna i s.k. grupphus, med högst 2 plan.

Enheten för fastighetsutveckling föreslår att kommunen ska upphandla uppförandet av en gruppbofastad på den aktuella fastigheten.

När upphandlingen är klar, kommer ett beslutsärende tas fram där kommunfullmäktige föreslås upplåta fastigheten Älta 107:9 med tomträtt till anbudsvinnaren enligt särskilt upprättat tomträttsavtal och sidoavtal. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att upplåta fastigheten med tomträtt föreslås kommunstyrelsen för egen del att anta en anbudsvinnare och besluta att Nacka kommun hyr tillbaka den uppförda gruppbofastaden. Driften av gruppbofastaden kommer att upphandlas av socialnämnden.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Upphandlingen genomförs med det som i lagen om offentlig upphandling (LOU) kallas förenklat förfarande. Vid förenklat förfarande annonseras upphandlingen på kommunens hemsida och i upphandlingsverktyget e-avrop. Alla intresserade leverantörer får tillgång till förfrågningsunderlaget och kan därmed lämna anbud. Efter att anbuden inkommit genomförs en kvalificering av leverantörerna och en utvärdering av anbuden. Vid förenklat förfarande får den upphandlande myndigheten inte förhandla med anbudsgivarna. Utvärdering genomförs genom att anbudssumman vägs mot tre olika utvärderingskriterier med följande inbördes viktförhållande.

Utvärderingskriterier:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A. Funktion visad genom ritningar som beskriver planlösningen, innehållande samtliga utrymmen | Vikt 40 % |
| B. Tre referensprojekt | Vikt 20 % |
| C. Kompetens, organisation och genomförande | Vikt 20 % |
| D. Gestaltning, exempelvis genom att byggnaden ska smälta in väl i den befintliga bebyggelsen | Vikt 20 % |

Anbudet ska även innehålla ett pris i form av den årliga hyran Nacka kommun kommer att betala till anbudsgivaren.

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Offererat pris blir ett jämförelsetal. Jämförelsetalet påverkas i nästa steg av utvärderingen. Hur mycket jämförelsetalet påverkas vid olika utvärderingar står beskrivet för varje utvärdering i detta dokument. Anbudet med lägst jämförelsetal är det bästa anbudet.



Bedömning av anbudet

- A. Ritningar som beskriver planlösning och funktion innehållande samtliga utrymmen, enligt förfrågningsunderlaget.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 40% av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- B. Referensobjekten som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 20% av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- C. Beskrivningen av kompetens, organisation och genomförande som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 20% av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- D. Beskrivning av gestaltningen kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 20% av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Bostads- och affärsutvecklingsdirektör	Processägare
Taina Sunnarborg	Enhetschef	Uppdragsansvarig
Lotta Nordkvist	Boendestrateg	Resultatansvarig
Peter Bertilsson	Projektledare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

Marknadsanalys

Det finns ett flertal aktörer för denna typ av byggentreprenad på marknaden men antalet potentiella anbudsgivare begränsas av många byggprojekt genomförs i stora delar av landet och framförallt i Stockholmsregionen.

Upphandlingsförfarande

Förenklat förfarande



Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		januari-september 2016	2016-09-10
Marknadsanalys		juni 2016-januari 2017	2017-01-31
Upphandling	Dokument	november 2016-mars 2017	2017-03-10
	Annons e-avrop	28 dagars annonsering	2017-02-13
	Sista dag för frågor		2017-03-04
	Sista anbudsdag		2017-03-13
	Anbudsöppning		2017-03-14
	Utvärdering	17 dagars utvärdering	2017-03-31
	Tilldelning *		2017-06-07
	Kontraktstilldelning	Avtalsspärr minst 10 dagar	2017-06-20
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2017-06-22
	Uppstartsmöte		2017-06-23
	Avstämningsmöten en gång per månad under genomförandefasen	En gång per månad	2017 2018

Notera * - Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att upplåta fastigheten med tomträtt föreslås kommunstyrelsen för egen del att anta en anbudsvinnare och besluta att Nacka kommun hyr tillbaka den uppförda gruppboenden.

Särskilda hänsynstaganden

Krav på praktikplatser enligt socialt ansvarstagande (CSR) kommer att ställas i förfrågningsunderlaget, vilket innebär att anbudsgivaren ska kunna ta emot 1-2 praktikanter under genomförandefasen av entreprenaden.

Risker

Med en risk med för få anbudsgivare har Nacka kommun haft en dialog med och marknadsföring riktad till tänkbara aktörer i god tid innan upphandlingen skall beslutas.



Ekonomiska konsekvenser

Nettokostnaden för kommunen blir hyreskostnad minus hyresintäkten från de boende. Upphandlingskostnaderna, interna kostnader, beräknas uppgå till cirka 80 000 kr.

Konsekvenser för barn

Beslutet bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Situationsplan

Taina Sunnarborg
Enhetschef

Peter Bertilsson
Projektledare