

Kommunstyrelsen

Antagande av anbudsgivare för ny simhall i Saltsjöbaden

Sekretess råder under upphandlingsprocessen fram till dess att tilldelningsbeslut har meddelats anbudsgivare. Det innebär att detta beslutsunderlag inte får spridas till personer som inte är ledamöter eller ersättare i kommunstyrelsen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta anbud från Tagehus Bad & Fritid AB uät Saltsjöbadens Nya Badanläggning AB, organisationsnummer 559034-8495, för byggnation, drift och ägande av simhall inom fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden.

Beslutet justeras omedelbart

Sammanfattning

Nacka kommun har genomfört en upphandling av samarbetspart för byggnation, drift och ägande av en simhall inom fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden. Utgångspunkt för upphandlingen har varit kommunstyrelsens beslut den 13 februari 2017 om att genomföra upphandlingen samt tidigare beslut om ramar och förutsättningar för upphandlingen.

Kommunen ska i separat ärende, när upphandlingen är genomförd, ta ställning till att upplåta fastigheten Neglinge 26:2 med tomträtt och överlåta på fastigheten befintlig byggnad. Avtal om tomträtt kommer att tecknas med den anbudsgivare som tilldelas upphandlingen. Avtal om tomträtt kommer att tecknas efter att kommunfullmäktige fattat beslut om upplåtelse, den 29 januari 2018.

Tre (3) anbud har kommit in. Anbuderna har utvärderats av en grupp tjänstemän med olika expertkunskaper och en extern expert. Utvärderingen är gjord med prissatt kvalitet, där ett antal kvalitativa faktorer utvärderas och vägs mot offererat pris.

Nacka kommun kommer att ha en årlig kostnad för ersättningsbelopp till leverantören med 16 500 000 kronor för de funktioner, volymer och tjänster som kommunen beställer och som definieras i upphandlingsdokumentet. Ersättningen kommer att justeras årligen med ett

index enligt upphandlingsdokumentet. Kostnaden kommer att finansieras av fritidsnämnden. Fritidsnämnden kommer ha en intäkt i form av avgifter till föreningar och skolor för upplåtelse av tid i bassänger enligt beslutad taxa. Intäkter från allmänheten tillfaller leverantören.

Kostnader för rivning och marksanering ingår inte i den årliga ersättningen. Kostnaden för rivning och marksanering är beräknad till 5 000 000 kronor.

Kommunen kommer även ha en intäkt i form av tomträttsavgäld.

Ärendet

Den nya simhallen i Saltsjöbaden ska ersätta det befintliga Näckenbadet, som bedöms vara uttjänt inom den närmaste tiden.

Fritidsnämndens beslutade den 1 december 2016, § 67 och § 68, om underlag för upphandling av samarbetspart för byggnation, drift och ägande av simhall inom fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden utifrån fritidsnämndens ansvarsområde.

Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017, § 68 att upphandla en samarbetspart för byggnation, drift och ägande av simhall inom fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden.

Kommunstyrelsen noterade även att beslutet omfattar att kommunen i separat ärende, när upphandlingen är genomförd, ska ta ställning till att upplåta fastigheten Neglinge 26:2 med tomträtt och överlåta på fastigheten befintlig byggnad. Utöver fritidsnämndens beslut av den 1 december 2016 om underlag för upphandlingen utifrån fritidsnämndens ansvarsområde antog kommunstyrelsen även ramar och förutsättningar utifrån sitt ansvarsområde enligt tjänsteskrivelsen och dess bilaga daterad den 18 januari 2017.

Upphandlingen innebär att den leverantör som kommunen skriver avtal med åtar sig ett helhetsansvar för projektet inklusive finansiering, projektering, ansökan om bygglov, rivning av befintlig simhall, byggnation av ny simhall, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift och fastighetsunderhåll. Kommunen kommer att betala leverantören årlig ersättning (anbudssumman) för det kommunala intresset. Leverantören ska tillhandahålla de funktioner, tjänster och volymer som kommunen efterfrågar i enlighet med fritidsnämndens beslut den 1 december 2016. Fritidsnämnden kommer ansvara för att följa upp att leverantören levererar det som ingår i kommunens intresse.

Fastigheten föreslås upplåtas med tomträtt till leverantören. Syftet med att upplåta fastigheten med tomträtt är för att kommunen ska kunna säkerställa planerad användning av fastigheten och framtida markanvändning. Fastigheten föreslås upplåtas för en första period om 30 år, varpå efterföljande perioder omfattar 20 år.



Befintlig verksamhet som bedrivs i Näckenbadet ska få möjlighet att avsluta innevarande verksamhetsår innan Näckenbadet stänger. Näckenbadet kommer därför att vara öppet minst till och med 15 juni 2018, i samband med att skolornas sommarlov börjar. Därefter är det möjligt för en entreprenör att börja riva det befintliga Näckenbadet. Under tiden som Näckenbadet rivs och den nya simhallen byggs kommer det att finnas en ersättningsbassäng i en tillfällig hallbyggnad. Ersättningsbassängen placeras i anslutning till Saltsjöbadens idrottsplats och planeras att öppna den 15 augusti 2018. Verksamheten i den tillfälliga ersättningsbassängen kommer att bedrivas av befintlig leverantör enligt pågående avtal mellan leverantören och fritidsnämnden.

Upphandlingens genomförande

Nacka kommun har genomfört en upphandling med öppet förfarande enligt 6 kap. 2§ Lagen om offentlig upphandling, LOU.

Upphandlingen har annonserats i e-avrop den 24 maj 2017. Sista dag att lämna anbud var den 30 oktober 2017. Anbudsöppning har skett den 31 oktober 2017. Tre (3) anbud lämnades in. Samtliga ska-krav har kontrollerats och utvärderingen är gjord i enlighet med tidigare beslutade ramar och förfrågningsunderlag. Samtliga anbudsgivare klarade kvalificeringsfasen och gick vidare till utvärdering.

En förutsättning för kontraktet med leverantören är att fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden upplåts med tomträtt till leverantören. Avtal om tomträtt kommer att tecknas med den anbudsgivare som tilldelas upphandlingen. Avtal om tomträtt kommer att tecknas först då kommunfullmäktige fattat beslut om upplåtelse, den 29 januari 2018 efter justering av kommunfullmäktiges protokoll.

Om kommunstyren fattar beslut om tilldelning av kontraktet för byggnation, drift och ägande av simhall inom fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden, vid sammanträdet den 15 januari och beslutar om omedelbar justering föreligger avtalsspärr till och den 25 januari.

Utvärdering

Anbudet har utvärderats utifrån de kriterier som beslutats av fritidsnämnden respektive kommunstyrelsen.

Utvärderingsmetoden bygger på utvärdering med prissatt kvalitet. Offererat pris blir ett jämförelsetal. Jämförelsetalet påverkas i nästa steg av utvärderingen där ett antal kvalitativa faktorer utvärderas.

Utvärderingen har gjorts av en grupp av tjänstemän med expertkunskap inom området tillsammans med en extern person med expertkunskap samt kommunens inköpsenhet.

Följande kriterier har ingått i utvärderingen av anbud;

	Kriterium	Vikt
A.	Planerat utförande och organisation av tjänster som ingår i det kommunala intresset, såsom verksamhet och aktiviteter, programutbud, samarbete med föreningar, service till allmänheten, daglig drift och fastighetsskötsel	35 %
B.	Ändamålsenlighet på beställda funktioner, tekniska lösningar och planerat underhåll	25 %
C.	Rutiner för arbete med säkerhetsfrågor, personalutbildning och värdegrund	15 %
D.	Referensobjekt	10 %
E.	Inre och yttre gestaltning	10 %
F.	Mervärden för allmänheten som inte efterfrågas av kommunen, till exempel utökade ytor och ökat utbud utöver kommunens krav eller frivilliga funktioner som inte efterfrågats	5 %

Varje utvärderingskriterium har utvärderats var för sig, där en helhetsbedömning gjorts på om anbudsgivaren kommer att erbjuda de tjänster som efterfrågas för vart och ett av utvärderingsområdena. Den sammanlagda bedömningen för varje kriterium ges med en poängsumma som omvandlas till ett påslag på anbudssumman, som blir ett jämförelsetal. Anbud med lägst jämförelsetal anses ha högst kvalitet för kommunen, utifrån angivna krav i upphandlingsdokumentet.

Följande poängbedömning har gjorts för respektive kriterium

0 poäng = **Inte tillräckligt** i förhållande till kontrakt föremålet

1 poäng = **Godkänt** i förhållande till kontrakt föremålet

2 poäng = **Bra** i förhållande till kontrakt föremålet

3 poäng = **Utmärkt** i förhållande till kontrakt föremålet

Resultat av utvärdering i sammanfattning

Kommunstyrelsen föreslås anta anbud från anbudsgivare nummer tre (3) som bedöms ha det bästa anbudet i förhållande till pris och kvalitet.

Den sammanlagda bedömningen visar anbudsgivare nummer tre (3) på en utmärkt nivå uppfyller de krav som Nacka kommun ställer. Anbudet visar att anbudsgivaren har en stor

förståelse för uppdraget och de målgrupper som ingår i kommunens intresse. Bedömningen är att anbudsgivaren har de bästa förutsättningarna att erbjuda en modern och attraktiv simhall med en verksamhet som bidrar till en ökad folkhälsa.

Anbudsgivaren bedöms även ha de mest effektiva och ändamålsenliga lösningarna på de funktioner som efterfrågas, samt en tydlig plan för underhåll och reinvesteringar.

Anbudet innebär att den nya simhallen i Saltsjöbaden blir en inbjudande och tillgänglig mötesplats för fysisk aktivitet för olika åldrar och målgrupper. Anbudsgivaren kommer, tillsammans med föreningsliv och allmänheten, även bidra till att den nya simhallen, övriga funktioner på Saltsjöbadens IP och de kringliggande ytorna utvecklas till ett väl integrerat sportcentrum och en naturlig mötesplats.

Anbudsgivaren visar med sitt anbud att den kommer att leva upp till Nacka kommuns kravställning på verksamheten, såsom stöd till föreningsverksamhet och skolundervisning, motionssimning, aktiviteter för unga och familjer, öppen vattenträning, särskild simundervisning för skolor samt verksamhet för prioriterade grupper med särskilda behov. Det kommunala uppdraget kommer anbudsgivaren att komplettera med anbudsgivarens egna koncept för aktiviteter, kurser och program i anläggningen. Samtliga aktiviteter och kurser kommer vara kvalitetssäkrade när det kommer till planering, instruktörutbildning och säkerhet.

Anbudsgivaren bedöms ha en bred och omfattande kompetens samt tidigare erfarenheter av att både bygga, förvalta och driva simhallar.

Anbudsutvärderingen i sammanfattning

	Kriterium	Anbud 1	Anbud 2	Anbud 3
	Anbudssumma	20 102 700	16 500 000	16 500 000
A.	Planerat utförande och organisation av tjänster som ingår i det kommunala intresset, såsom verksamhet och aktiviteter, programutbud, samarbete med föreningar, service till allmänheten, daglig drift och fastighetsskötsel	Utmärkt + 0	Godkänt + 3 850 000	Utmärkt + 0
B.	Ändamålsenlighet på beställda funktioner, tekniska lösningar och planerat underhåll	Bra + 1 675 225	Godkänt + 2 750 000	Utmärkt + 0
C.	Rutiner för arbete med säkerhetsfrågor, personalutbildning och värdegrund	Utmärkt + 0	Godkänt + 1 650 000	Utmärkt + 0
D.	Referensobjekt	Utmärkt + 0	Bra + 550 000	Utmärkt + 0
E.	Inre och yttre gestaltning	Utmärkt	Godkänt	Bra



		+ 0	+ 1 100 000	+ 550 000
F.	Mervärden för allmänheten som inte efterfrågas av kommunen, till exempel utökade ytor och ökat utbud utöver kommunens krav eller frivilliga funktioner som inte efterfrågats	Utmärkt + 0	Bra + 275 000	Utmärkt + 0
	Summa jämförelsetal	21 777 925	26 675 000	17 050 000

När får en upphandling avbrytas

Saklig grund för att avbryta en upphandling är

- när det saknas anbudsgivare som uppfyller de krav som ställs upp i upphandlingen
- när det är bristande konkurrens
- när priset överskrider det utrymme som finns beslutat för verksamheten

Då tre anbud lämnats in föreligger konkurrens.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär en kostnad för kommunen för att ersätta leverantören med en fastställd ersättning per år, anbudssumman, 16 500 000 kronor per år, för de funktioner, volymer och tjänster som kommunen efterfrågar och som definieras i upphandlingsdokumentet.

Den årliga ersättningen till leverantören avser leverantörens åtagande att äga och driva simhall med de funktioner och tjänster som kommunen kräver samt de volymer som simhallen ska vara tillgänglig för dels allmänheten och dels kommunens fördelning av tider enligt kommunens krav. Kommunens krav framgår av upphandlingsdokumentet.

Ersättningsbeloppet kommer att räknas upp årligen utifrån ett index i enlighet med upphandlingsdokumentet. Avtalstiden omfattar 30 år med möjlighet till förlängning vid tre tillfällen om fem år vardera.

Kommunens kostnad för ersättningen till leverantören belastar fritidsnämndens budget. Fritidsnämnden är ansvarig finansieringsnämnd som även ska ansvara för uppföljning av ingånget avtal. Fritidsnämnden kommer ha en intäkt i form av avgifter till föreningar och skolor för upplåtelse av tid i bassänger enligt beslutad taxa. Intäkter från allmänheten tillfaller leverantören.

Rivning av det befintliga Näckenbadet och marksanering ingår inte den årliga ersättningen. Kostnaden för detta ligger utanför anbudet och beräknas kosta 5 000 000 kronor.

Kommunen kommer även ha en intäkt i form av tomträttsavgäld. Den föreslagna tomträttsupplåtelsen sker på marknadsmässiga villkor. Tomträttsavgälden har förbestämts till 21,2 kronor per kvadratmeter BTA simhall och utgör ett medelvärde utifrån två oberoende värderingar. Avgälden fastställs slutligen med utgångspunkt i antalet

kvadratmeter BTA simhall som uppförs på fastigheten i enlighet med anbudsvinnarens lämnade anbud.

Konsekvenser för barn

Simhallen är en del av kommunens utbud av idrottsanläggningar som ska vara tillgängliga för allmänheten, föreningar och skolor. Simhallen är en förutsättning för en rad aktiviteter som simundervisning för barn, simidrott i föreningsregi eller bad som egen fritidsaktivitet. Verksamheten ska gynna att barn ges goda möjligheter till en stimulerande och bra fritid som stimulerar såväl simkunnighet som folkhälsa.

Bilagor

- Bilaga 1. Upphandlingsdokument, Upphandling Saltsjöbadens simhall
- Bilaga 2. Sammanställning av utvärdering av anbud ny simhall i Saltsjöbaden, anbudsbedömning
- Bilaga 3. Förslag, Avtal avseende byggnation, ägande och drift av simhall i Saltsjöbaden i Nacka kommun mellan NACKA KOMMUN och X

Tuula Aula
Tf Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Thomas Sass
Utvecklingsledare
Kultur- och fritidsenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Anders Ahlén
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning

Sebastian Nordgren
Enhetschef
Inköpsenheten

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpsenheten