

2021-03-30

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2021/419

Kommunstyrelsen

## **Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av totalentreprenör för uppförandet av ny multihall i Fisksätra**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av byggentreprenad Multihall Fisksätra i enlighet med enheten för bygg och anläggnings tjänsteskrivelse daterad den 30 mars 2021.

### **Sammanfattning av ärendet**

Upphandlingen föreslås omfatta ombyggnation av Fisksätra sporthall samt tillbyggnad med bland annat baskethall, motionshallar, fritidsgård och ny friidrottshall. Entreprenaden föreslås genomföras som en totalentreprenad med en hög samverkansgrad mellan kommunen och entreprenören. Utvärdering av anbud föreslås ske genom bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Anbudsgivarna föreslås lämna anbudspris i form av ett entreprenörsarvode med eventuellt tillhörande timpris. Utvärderingen av de kvalitativa parametrarna föreslås fokusera på entreprenörernas kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga. Tiden för att färdigställa multihallen inklusive projektering beräknas till ca 24-26 månader. Avtalet föreslås gälla från oktober 2021 till och med december 2023.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund och syfte med upphandlingen**

16 november 2020 beslutade kommunfullmäktige att en ny multihall ska uppföras i anslutning till den befintliga idrottshallen i Fisksätra och beviljade samtidigt 15 miljoner kr till projektering. Fisksätra sporthall ska byggas om och byggas till med bland annat baskethall, motionshallar, fritidsgård och ny friidrottshall. Resultatet blir en ny destination och målpunkt i Fisksätra, ett multifunktionshus med fokus på ungdomar och idrott, och med en nära koppling till Fisksätra IP, naturen och vattnet.

Tillbyggnaden ska bidra till att skapa en tryggare och mer levande miljö i området, dagtid och kvällstid. Tillbyggnaden utförs som en komplettering av den befintliga hallen med två nya huskroppar, innehållande friidrott och baskethall. Mellan dessa tre rymmer sedan tillbyggnaden övriga funktioner som fritidsgård, aktivitetsytor, teknik, mm.



Den nya multihallen får ett centralt allrum, den så kallade Streetytan, mellan de olika hallarna och fritidsgård. Denna Streetyta nås dels från en huvudentré som vänder sig mot idrottsområdet i väst, dels från en sekundärentré som vänder sig söderut. Från Streetytan nås sedan byggnadens alla olika funktioner. Centralt placerad i detta rum finns en vertikal koppling med ovanljus, som bidrar till att byggnaden blir lättorienterad. En förutsättning för att samtliga friidrottsgrenar i programmet ska kunna rymmas inomhus är att några av kastgrenarna kan utföras på sportgolv.

Totalt blir multihallen ca 6000 kvadratmeter, (inklusive befintlig hall ca 1500 kvm).

Den befintliga idrottshallen ligger idag på kommunal mark, och den nya tillbyggnationen sker huvudsakligen också på kommunal mark. Syftet med Multihallen är att öka och komplettera befintliga anläggningar i Fisksätra. Multihallen ska tillsammans med kommunens övriga anläggningar bilda en helhet där utbudet möter de behov som finns hos föreningar och skolor.

Fritidsnämnden kommer att stå som hyresgäst och omnämns som verksamheten i denna tjänsteskrivelse.

Bedömningen är att verksamheten ska kunna flytta in i de nya lokalerna som tidigast i december 2023.

### **Omfattning**

Upphandlingen föreslås omfatta projektering och byggnation av den nya multihallen med baskethall, umgängesytor, gruppträningslokaler, fritidsgård och ny friidrottshall. De nya ytorna ska byggas ihop med den befintliga sporthallen. Detta ingår också i entreprenaden. Pågående verksamhet i den befintliga sporthallen ska kunna bedrivas i samma omfattning under hela projektets genomförande. Tiden för att färdigställa multihallen inklusive projektering beräknas till ca 24-26 månader. Avtalet föreslås gälla från oktober 2021 till och med december 2023.

### **Marknadsanalys och inköpsstrategi**

Stora och medelstora entreprenörer som anser sig ha kapacitet och förmåga att ta sig an uppdraget kan lämna anbud, antingen ensamt eller så kan ett anbud lämnas av flera aktörer i ett konsortium.

En hög samverkansgrad gynnar det samarbete mellan kommunen och entreprenören som kommer behövas i den här typen av totalentreprenader. Därmed föreslås hög samverkansgrad från kommunens sida i entreprenadarbetenas framdrift. Det är stor efterfrågan på samverkansprojekt och projekt som avser den här typen av byggnader. Därför förväntas intresset för entreprenaden att bli stort. Det finns många entreprenörer på marknaden som besitter rätt kompetens och kapacitet för detta projekt. Intresset från dem bedöms vara stort eftersom flera har hört sig för om projektet.

### Kontraktsupplägg

Byggentreprenaden föreslås genomföras som en totalentreprenad med en hög samverkansgrad mellan kommunen och entreprenören. Entreprenören upprättar de ritningar och bygghandlingar som behövs och tar därmed också ansvaret och risken för eventuella brister i dessa handlingar.

Grunden för samarbetet föreslås vara gemensamt uppsatta mål. Öppenhet och transparens förväntas råda, vilket bland annat innebär att kommunen har full insyn i alla delar av entreprenaden och att entreprenören har insyn i kommunens arbete. Det skapar trygghet för båda parter i samarbetet.

Entreprenaden delas upp i två faser, där Fas 1 innehåller upprättande av bland annat ritningar, tidplan, genomförandeplan och kalkyl. Fas 2 omfattar genomförandet i enlighet med de upprättade handlingarna i Fas 1. En förutsättning för att arbetet i Fas 2 ropas av är att kommunen och entreprenören är överens om innehållet i den första fasen.

Projektet kommer att ansöka om investeringsmedel för genomförandet i samband med att projekteringen påbörjas. Entreprenören kommer därmed att erhålla ett takpris som en ingående förutsättning för entreprenaden. Detta takpris är ett krav som ska uppnås för att projektet ska inleda Fas 2, genomförandefasen.

Ersättningsmodellen i Fas 1 föreslås vara löpande räkning mot redovisade nettokostnader. I fas 1 föreslås inga incitament. Den fasta kostnaden låses mot den gällande och överenskomna kalkylen innan projektet går in i Fas 2.

### Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Peter Skogberg	Enhetschef Enheten för bygg och anläggning	Avtalsägare
Åsa Lundmark	Biträdande enhetschef Enheten för bygg och anläggning	Ombud
Emilia Köhler	Projektledare Enheten för bygg och anläggning	Projektledare
Camilla Blomdahl	Inköpare	Inköpsansvarig

### Tidsplan

Process	Klart
Behovsanalys	Maj 2021
Marknadsanalys	Maj 2021
Annonsering	Maj 2021
Utvärdering	September 2021



Tilldelningsbeslut KS	September 2021
Kontraktsskrivning	Oktober 2021
Avtalstid	Oktober 2021 – December 2023

### **Krav på leverantören och entreprenaden**

De särskilda krav som föreslås ställas på anbudsgivarna är att den organisation som arbetar i projektet har tidigare erfarenheter av att bygga idrottshallar, med fördel multihallar. Kravet föreslås ställas eftersom det skulle kunna få ekonomiska konsekvenser om multihallen byggs på ett felaktigt sätt så att rätt funktion inte kan uppnås när den tas i bruk. Krav på anbudsgivarnas årsomsättning samt ekonomiska stabilitet föreslås också ställas för att säkerställa att den anbudsgivare som antas har tillräcklig kapacitet för att klara av uppdraget.

### **Leverantörsuppföljning**

Projektledaren ansvarar för leverantörsuppföljningen. Uppföljning av entreprenörens arbeten kommer att ske löpande under hela avtalstiden. Uppföljningen avser tid, kostnad och kvalitet. Uppföljningen sker i flera olika mötesforum och aktiviteter.

### **Miljö och hållbarhet**

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

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

### **Upphandlingsförfarandet**

Upphandlingen föreslås genomföras genom ett öppet förfarande. Öppet förfarande är ett förfarande där alla leverantörer får lämna anbud. Förfarandet genomförs i ett steg vilket innebär att samtliga intresserade leverantörer ger in anbud och att både prövningen av kraven på leverantören och prövningen av anbudet sedan sker i ett och samma steg.

### **Utvärdering**

Det är viktigt att utvärderingsmodellen bidrar till att rätt entreprenör vinner kontraktet. Utvärdering av anbud föreslås ske genom bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Anbudsgivarna föreslås lämna anbudspris i form av ett entreprenörsarvode med eventuellt tillhörande timpris.

Utvärderingen av de kvalitativa parametrarna föreslås fokusera på entreprenörernas kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga.

Anbudsgivarna får beskriva sin organisation, kompetens och tidigare erfarenhet av att bygga idrottshallar/multihallar. Avsikten är att de frågeställningar som besvaras och de beskrivningar som lämnas ska visa att anbudsgivaren har tillräcklig kapacitet, kompetens



och förståelse för att genomföra projektet. Meningen är att ge anbudsgivarna möjlighet att ge sin syn på varför de anser sig ha rätt organisation för entreprenaden. Anbudsgivarna ska även i sitt anbud beskriva hur de planerar att genomföra entreprenaden. I beskrivningen ska det framgå hur anbudsgivaren planerar att arbeta med ekonomistyrning, kritiska moment samt risker och möjligheter.

### **Risker**

Av projektets programhandling framgår att en del av taket på den nya byggnaden inte klarar höjdkraven i gällande detaljplan. En ca 300 år gammal ek måste fällas för att multihallen ska inrymmas på fastigheten, något som också kan påverka möjligheterna till beviljat bygglov. Det föreligger därmed en risk att bygglov inte erhållas på grund av detta och att upphandlingen måste avbrytas, alternativt att entreprenaden måste avslutas om en entreprenör har upphandlats. För att minimera den risken har ansökan om bygglov lämnats in för att påskynda processen och förhoppningsvis erhålla beviljat bygglov innan projektet handlar upp en entreprenör.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Genomförandet av denna upphandling medför vid färdigställande en total, kapital- och driftkostnad, preliminär hyreskostnad för den nya hallen på 9,4 miljoner kronor exkl. verksamhetens inredning och lös utrustning. Kostnaden kommer efter färdigställande att belasta fritidsnämnden i enlighet med kommunens hyresmodell.

### **Konsekvenser för barn**

En multihall i Fisksåtra förstärker området och kan ge stärkta kopplingar till omkringliggande naturområden och bedöms främja möjligheter till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar. Multihallen ska möjliggöra både spontanidrott och föreningsverksamhet och bedöms kunna vara värdefull för hela kommunen på grund av multihallens inriktning mot friidrott. Verksamheten har uttryckt önskemål om att skapa möjlighet för barn och ungdomar i närområdet att vara delaktiga i projektet. Projektet kommer därmed, tillsammans med verksamheten att skapa olika ”projektgrupper” där barnen får en chans att inkluderas i projektet och skapa förutsättningar för att skapa en så ändamålsenlig slutprodukt som möjligt.

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten för bygg och anläggning

Emilia Köhler  
Projektledare  
Enheten för bygg och anläggning

Camilla Blomdahl  
Inköpare  
Inköpsenheten