

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandlingar av entreprenörer för Velamsunds ridanläggning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av totalentreprenad för ridhus och stall samt inleda upphandling av utförandeentreprenad för hagmark vid Velamsunds ridanläggning, i enlighet med tjänsteskrivelse daterad den 12 maj 2022.

Sammanfattning

För att uppföra en ny ridanläggning i Velamsund behöver entreprenörer upphandlas. Upphandlingen föreslås omfatta rivning av befintliga byggnader, sanering av mark, byggnation av nytt stall och ridhus samt ridbana och att iordningställa hagmarken vid gårds centrum vid Velamsund. Byggentreprenaden föreslås genomföras som en totalentreprenad avseende ridhus och stall och som en utförandeentreprenad för hagmark.

Anbudsgivarna föreslås lämna ett fast pris på entreprenaderna baserat på de handlingar som kommunen tar fram utifrån erforderliga utredningar samt framtagna funktionsbeskrivningar. Utvärderingsgrunderna föreslås vara bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

Tiden för att färdigställa den nya ridanläggningen inklusive projektering är 18 månader. Tilldelningen planerar att ske i november i kommunstyrelsen och avtalen föreslås gälla från december 2022 till juni 2024. Tilldelningen av upphandlingen förutsätter att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel.

Ärendet

Det finns sammanlagt fyra ärenden gällande Velamsunds ridanläggning. Ärendena behandlar samma projekt men har olika beslutspunkter varför de för att få en bättre

förståelse och rätt beslutsordning har delats upp i följande ärenden; informationsärende, investeringsbeslut, upphandlingsärende och upphörande av arrendeavtal. Detta ärende avser upphandling av entreprenör och bör hanteras sist av de fyra ärenden.

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Ridskoleverksamheten i Velamsund är organiserad så att det finns en entreprenör, Nacka Ridhus AB, som äger hästarna och genomför själva ridskoleverksamheten samt en förening, Nacka Ridklubb, som håller ihop ungdomsverksamheten. I Velamsund upplåter kommunen alla lokaler med jordbruksarrende till Nacka Ridhus AB, utom det befintliga ridhuset som ägs av klubben och står på av kommunen arrenderad mark. Den 7 juni 2021 erhöll Nacka ridhus AB ett föreläggande från Länsstyrelsen gällande ventilationen samt spiltornas storlek i förhållande till häststorleken. Om detta inte åtgärdas kommer ridskolan att mista sitt tillstånd för att bedriva djurverksamhet.

För att få till en optimal ridanläggning behöver befintligt stall, gödselhus, hönshus och ridhus att rivas till förmån för nya byggnader. Nacka kommun uppför därefter en ridanläggning avsedd för ridskoleverksamhet med cirka 50 hästar, se vidare i informationsärende KFKS 2022/382 och investeringsbeslutsärende KFKS 2022/383.

Omfattning

Enheten för bygg och anläggning kommer att ansvara för uppförandet av den nya ridanläggningen. När det är uppfört överlämnas ansvaret till enheten för fastighetsförvaltningen för att förvalta byggnaden. För att uppföra en ny ridanläggning behöver entreprenörer upphandlas. Utförandet föreslås delas i två delar där rivning av befintliga byggnader, sanering av mark, byggnation av nytt stall och ridhus samt ridbana är en del. Den andra delen består av omkringliggande hagmark.

Upphandlingarna föreslås resultera i en totalentreprenad för ridhus och stall innehållande följande delmoment:

- Markarbeten, dagvattenhantering och sanering av mark under och runtomkring byggnaderna/iordningställande av gårdsplan och uppförande av ny uteridbana.
- Rivning av befintliga byggnader (stall, ridhus, hönshus och gödselhus)
- Byggnation av nytt stall och ridhus, byggnationerna kommer att ske etappvis

Vidare föreslås upphandlingarna resultera i en utförandeentreprenad för hagmark innehållande följande delmoment:

- Dränering av hagmark kopplat till fosforfällor samt hårdgöra hagtuta i enlighet med ställda miljökrav för att erhålla erforderliga dispenser.
- Nytt staket runt hagarna och uteridbanan.

Tiden för att färdigställa hela ridanläggningen inklusive projektering är uppskattat till 18 månader. Entreprenadavtalet föreslås gälla från december 2022 till och med juni 2024.

Upphandlingsförfarandet

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

Anledningen till valet av förfarandet är att värdet på upphandlingen ligger över tröskelvärdet för entreprenader.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Therese Alvé	Enhetschef, enheten för fastighetsförvaltningen	Avtalsägare/projektägare
Peter Skogberg	Enheten för enheten för bygg och anläggning	Ombud
Sandra Davidsson	Projektledare enheten för bygg och anläggning	Projektledare
Lena Törnvall	Projektledare enheten för bygg och anläggning	Projektmedlem
Jerker Linnerborg	Byggledare Enheten för bygg och anläggning	Projektmedlem
Johan Grünewald	Inköpare	Inköpsansvarig

Tidsplan

Process	Klart
Annonsering	Aug/sept. 2022
Utvärdering	Okt 2022
Tilldelningsbeslut	Nov 2022
Kontraktsskrivning	Nov/Dec 2022
Avtalstid	15 dec 2022 – 30 juni 2024

Tilldelning planerar att ske i kommunstyrelsen i november. Tilldelningen av upphandlingen förutsätter att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel.



Krav på leverantören och entreprenaden

Det ställs speciella krav på ett djurstall där specifika regelverk behöver tillgodoses utöver BBR-kraven. För att entreprenaden ska uppnå en god kvalitet och hålla hög säkerhetsnivå jämt mot ridskoleverksamheten krävs därför kompetens och erfarenhet av att bygga ridanläggningar. Därför föreslås att krav på tidigare erfarenhet i form av referensuppdrag för byggnation av ridanläggning ställs i upphandlingen av totalentreprenaden. Krav föreslås även ställas på anbudsgivarens platsorganisation. Detta ökar möjligheten för att en kompetent och erfaren entreprenör kan antas för uppdraget att bygga nytt stall och ridhus.

I upphandlingarna föreslås det ett krav på anbudsgivarens omsättning ska vara minst två gånger så högt som det uppskattade värdet av respektive upphandling. Detta för att säkerställa att entreprenören har tillräcklig kapacitet för att klara uppdraget. Anbudsgivarna föreslås även ha en sådan ekonomisk ställning och kapacitet att kontrakt kan fullgöras. Detta innebär att de ska en godkänd nivå i en kreditupplysningstjänst.

Leverantörsuppföljning

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

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Byggentreprenaden avseende stall och ridhus föreslås att genomföras som en totalentreprenad. Detta innebär att vinnande entreprenör också ska ansvara för att ta fram de ritningar och bygghandlingar som behövs och därmed också ta risken för detta. I dagsläget har kommunen uppdragit en projekteringskonsult att ta fram funktionsbeskrivningar för de tekniska installationerna samt utformningen av ridanläggningen så att projektet kan genomföra Länsstyrelsens förprövning och ansöka om erforderliga dispenser innan förfrågan går ut. Framtaget underlag ligger sedan till grund för upphandlingen och för anbudsgivarna att lämna anbud på. Att upphandla denna del som totalentreprenad med funktionsansvar anses ge marknaden goda möjligheter att komma med bra och kostnadseffektiva lösningar som gagnar kommunen i slutändan.

Hagmarken föreslås upphandlas som en utförandeentreprenad då det i dagsläget är svårt att beskriva vilka funktioner vi önskar utan att ta fram detaljerade ritningar. När förfrågningsunderlag innehåller detaljer på denna nivå så lämpar sig regelverket för utförandeentreprenader bättre då det är anpassat med en bra riskfördelning mellan beställare och entreprenör.

Utvärdering

Tilldelningsgrunden är bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Anbuderna kommer att utvärderas på anbudsgivarnas beskrivna arbetssätt utifrån ställda frågeställningar. Dessa bedöms och kan ge avdrag på anbudspriset vilket genererar ett jämförelsetal. De anbudsgivare som erhållit lägst jämförelsetal tilldelas respektive kontrakt.



Risker

Risk finns att oseriösa aktörer med otillräcklig kompetens och erfarenhet lämnar anbud. Denna risk reduceras genom kravställning i form av kompetens och erfarenhet från tidigare projekt samt krav på omsättning.

Projektet har tagit fram handlingar i form av funktionsbeskrivningar, vilket underlättar för anbudslämnarna att förstå omfattningen och beräkna/planera utförandet. En enklare marknadsundersökning har utförts för att säkerställa att intresse finns.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringsmedel för genomförandet av hela projektet har sökts om 160 miljoner kronor, se ärende KFKS 2022/383. Kostnader hänförliga till detta ärende ryms inom den budgeten.

Konsekvenser för barn

Uppförandet av en ny ridanläggning görs för att trygga fortsatt ridskoleverksamheten i Nacka kommun. Detta gynnar både barn och ungdomar som är en stor målgrupp. Den nya ridanläggningen öppnar upp möjligheten för barn med funktionsvariationer att kunna rida i Nacka kommun.

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Sandra Davidsson
Projektledare
Enheten för Bygg och anläggning

Johan Grünwald
Inköpare
Inköpsenheten