

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/43

Kommunstyrelsen

Upphandling av samarbetspart som ska äga, bygga och driva ny simhall i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att upphandla en samarbetspart för byggnation, drift och ägande av simhall inom fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden
2. Utöver fritidsnämndens beslut av den 1 december 2016, § 67 och § 68, om underlag för upphandlingen utifrån fritidsnämndens ansvarsområde antar kommunstyrelsen ramar och förutsättningar utifrån sitt ansvarsområde enligt tjänsteskrivelsen och dess bilaga daterad den 18 januari 2017.
3. Kommunstyrelsen noterar 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.

Sammanfattning

Tidigare utredningar visar att Näckenbadet inom en snar framtid kommer vara uttjänt och därmed inte längre vara en funktionsduglig simhall. Kommunfullmäktige har den 21 september beslutat om investeringsmedel för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som möjlig samarbetspart, ägare och operatör av ny simhall vid den plats där Näckenbadet i Saltsjöbaden ligger idag.

Förslag till beslut innebär att kommunen upphandlar en samarbetspart som ska ta ett helhetsansvar för projektet så såsom finansiering, projektering, ansökan om bygglov, rivning av befintlig simhall, byggnation av ny simhall, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift och fastighetsunderhåll. För att denna modell ska vara intressant för marknaden föreslås att kommunen ska ingå ett avtal för minst 30 och högst 45 år.

I fritidsnämndens bedömning av behov av ytor och anläggningar för idrott och fritid, som antogs av fritidsnämndens den 26 september 2016, framgår att en ny simhall i Saltsjöbaden kan vara en av tre simhallar, som ska komplettera varandra, där de olika simhallarna bildar en helhet med ett gemensamt utbud för att möta de behov som finns hos föreningar, skolor och allmänheten när kommunens befolkning kommer att öka.



Ärendet

Bakgrund och tidigare beslut

Tidigare utredningar visar att Näckenbadet inom en snar framtid kommer vara uttjänt och därmed inte längre vara en funktionsduglig anläggning. Därmed finns det ett behov av en ny simhall om nuvarande utbud av kapacitet för föreningar, skolor och allmänheten även fortsättningsvis ska tillgodoses.

Kommunfullmäktige beslutade den 21 september 2015 att bevilja investeringsmedel om 5 miljoner kronor för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som möjlig samarbetspart, ägare och operatör av ny simhall vid den plats där Näckenbadet i Saltsjöbaden ligger idag.

Fritidsnämnden har den 1 december 2016 beslutat följande.

- Som underlag för beslut i kommunstyrelsen om upphandlingar av samarbetspartners som ska bygga, äga och driva simhallar i Nacka, antar fritidsnämnden ramar och förutsättningar utifrån sitt ansvarsområde, enligt tjänsteskrivelse den 21 november 2016.
- Fritidsnämnden beslutar att inriktningen för en ny simhall i Saltsjöbaden ska planeras enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad 17 november 2016.
- Fritidsnämnden föreslår att kommunstyrelsen ska fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att upphandla ny simhall i Saltsjöbaden, som ska ersätta befintliga Näckenbadet, i enlighet med fritidsnämndens beslut om inriktning för ny simhall i Saltsjöbaden och fritidsnämndens beslut om former och förutsättningar för upphandling av samarbetspartners som ska äga, bygga och driva simhallar i Nacka kommun.

Fritidsnämndens bedömning av behov av simhallar

Fritidsnämnden har vid flera tillfällen identifierat att det behövs en ökad kapacitet av simbanor i bassäng, dels på grund av det är en bristande kapacitet idag och dels på grund av en prognostiserad befolkningsökning. Tidigare utredningar visar att det år 2030, med prognostiserad befolkningsökning i kommunen, finns ett behov av minst 26 simbanor a 25 meter och fyra kombinationsbassänger för simundervisning, vattenträning, bad för funktionsnedsatta och familjeaktiviteter. Flera undersökningar visar också på en efterfrågan på olika upplevelsebad för olika åldersgrupper, som kan gynna folkhälsa och bidra till en rik fritid. Fritidsnämndens kapacitetsutredning, som antogs den 26 september 2016, föreslår att kapaciteten ska fördelas på tre simhallar, som delvis kan vända sig till olika målgrupper, för att de olika simhallarna ska komplettera varandra och bidra till en helhet med ett gemensamt utbud för föreningar, skolor och allmänheten.



Beroende på vilken målgrupp kommunen vill attrahera kan det behövas olika funktioner och inriktningar i simhallarna. För motionssimning och viss verksamhet för familjer behövs framför allt traditionella bassänger. Föreningslivet och skolorna efterfrågar traditionella bassänger med publikytor och uppvärmningsytor. För att främja simkunnighet, attrahera äldre och personer med funktionsvariationer behövs så kallade kombinationsbassänger med högre vattentemperatur samt höj- och sänkbar botten. Skolorna förlägger en del av sin idrottsundervisning till simhallarna. Föräldrar med mindre barn efterfrågar kapacitet för simskola och bassänger för lek för de yngsta. Vuxna, äldre, personer med funktionsvariationer och ungdomar, särskilt tonårsflickor, efterfrågar relaxavdelningar med bubbelpool och bastu, för rekreation, avkoppling och umgänge. Familjer med barn upp till 7 år efterfrågar vattenytor med lekmöjligheter. Ungdomar attraheras av äventyrsbad.

I fritidsnämndens kapacitetsutredning, *Behov av anläggningar och ytor för idrott och fritid*, som behandlades av fritidsnämnden den 29 september 2016, anges en sammanfattande inriktning för var och en av simhallarna. De tre simhallarna ska tillsammans svara för en helhet som möter nackabornas behov av kapacitet för simning som motionsform, för idrott samt bad som fritidsaktivitet. En större simhall vid Nacka centrum kan även få besökare som inte bor i Nacka och därmed bidra till att möta ett regionalt behov.

Alla simhallar behöver inriktas på skolbad, motionssimning, simundervisning och viss föreningsverksamhet med främst träning och mindre klubbträningar. En ny simhall i Saltsjöbaden, som ersätter det befintliga Näckenbadet, föreslås även att få en inriktning på de yngsta barnen upp till 3 – 4 år.

Kommunfullmäktige beviljade den 15 juni 2015 investeringsmedel om 2 miljoner kronor för fortsatt utredning och programarbete för nyetablering av en ny simhall i området vid Myrsjö idrottsplats i Boo. Denna simhall föreslås även få en inriktning på åldersgruppen 5 – 10 år. Fritidsnämnden har beslutat att anbudsgivare kan lämna förslag på en mindre upplevelsedel med vissa attraktioner för den åldersgruppen. Med nuvarande planering ska simhallen kunna tas i bruk 2021 – 2022.

I kommunstyrelsens beslut den 13 januari 2014 om en fördjupad strukturplan för Västra Sicklaön framgår det att nuvarande simhall vid Nacka sportcentrum behöver omlokaliseras och kan då ersättas med en större simhall på en ny plats i samma område. Denna simhall, föreslås i fritidsnämndens kapacitetsutredning att bli kommunens huvudanläggning och kommer därmed bli en del av ett nytt Nacka sportcentrum. Simhallen ska både ersätta den befintliga Nacka simhall och tillföra ytterligare kapacitet för en ökad befolkningensmängd. Utöver samma basfunktioner som i övriga simhallar, föreslår fritidsnämnden i sin kapacitetsutredning att denna simhall ska få kapacitet för något större simtävlingar med en något större publikkapacitet samt en inriktning på ungdomar 11 – 16 år med vissa äventyrsattraktioner och relaxavdelning. Med nuvarande planering ska simhallen kunna tas i bruk 2024 - 2025. Detta blir då även ett besöksmål som kan bidra till en stadsmiljö.



Förslag på förutsättningar och ramar för upphandling av samarbetspart som ska äga, bygga och driva ny simhall i Saltsjöbaden

Förslag till beslut innebär att kommunstyrelsen ska besluta att ramar och förutsättningar ska gälla enligt bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse där de frågor som kommunstyrelsen ansvarar för anges och avgränsas.

Förslaget innebär i korthet att den leverantör som kommunen skriver avtal med åtar sig ett helhetsansvar för projektet så såsom finansiering, projektering, ansökan om bygglov, rivning av befintlig simhall, byggnation av ny simhall, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift och fastighetsunderhåll. Leverantören ska kunna tillhandahålla de funktioner, tjänster och volymer som kommunen efterfrågar i enlighet med fritidsnämndens beslut den 1 december 2016.

Förslaget innebär att simhallen kommer att anläggas på en kommunal fastighet, Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden, som i ett separat ärende kommer föreslås upplåtas med tomträtt. Det föreslagna tomträttsavtalet med tänkt avgäld kommer att utgöra del av upphandlingsunderlaget och anbudsgivarna ska acceptera det för att dess anbud ska utvärderas. Entreprenören kommer därmed att erlægga en årlig tomträttsavgäld till kommunen. Att upplåta fastigheten med tomträtt innebär att fastigheten kvarstår i kommunal ägo. Kommunen erhåller en årlig avgäld från nyttjaren av tomträtten som i sin tur kan belåna tomträtten. Med en tomträttsupplåtelse har kommunen rådighet över markanvändningen

Alternativet med att sälja fastigheten till en upphandlad entreprenör skulle innebära att kommunen istället för en årlig avgäld får en engångssumma vid försäljningen. Vid en försäljning finns möjlighet för ny markägare att ansöka om ny detaljplan för annan användning vilket inte är möjligt vid ett tomträttsavtal.

Fastigheten omfattas av en gällande detaljplan som reglerar en byggrätt för simhall/idrotts- och fritidsändamål. Det kommer inte vara möjligt för entreprenören att använda fastigheten för andra ändamål utan beslut om ändrad detaljplan. Ett kommande tilldelningsbeslut gäller under förutsättning av beslut i kommunfullmäktige om tomträttsupplåtelse och därmed tillkommande tomträttsavgäld.

Kommunens intresse i simhallen inskränker sig till de funktioner och tjänster som avser bad- och simfunktionen, gruppträningslokal och sammanträdesrum som är avsedda för föreningslivet och viss öppen idrott samt de tjänster och volymer som anges i fritidsnämndens inriktningsbeslut för en ny simhall i Saltsjöbaden.

Entreprenören ges möjlighet att besluta om entrépriser för allmänheten. Dessa får inte vara högre än på andra jämförbara bad i Stockholms län. Vid en jämförelse av entrépriser till simhallar i Stockholmsområdet kan man konstatera att entrépriser idag generellt sett är högre i simhallar där kommuner inte beslutar om entrépriser än i de simhallar där avgifter beslutats av kommunen.



Fördelen med denna form är att kommunen inte svarar för investeringskostnader för simhallen. Avsikten är också att en samarbetspart kan tillföra kompetens och erfarenheter som kommunen saknar. Den upphandlade leverantören ges möjlighet att bedriva viss egen kommersiell verksamhet som har anknytning till simhallsverksamheten. Avsikten för kommunen är att utrymmet för en kommersiell verksamhet ska ge möjligheter till intäkter som ska delfinansiera investeringen. Detta ska avspeglas i anbudsbeloppet, det belopp som kommunen kommer att betala leverantören för de efterfrågade funktionerna. Därmed kan kommunens kostnader för en ny simhall minska jämfört med om den byggs i kommunal regi.

Risker med upphandlingen

Marknaden för upphandling av entreprenörer som ska kunna äga, bygga och driva simhallar är begränsad, då denna form än så länge inte är vanlig. Förstudien visar på att det för närvarande finns två etablerade aktörer i Sverige som har erfarenheter av denna modell. Ytterligare en ny aktör har också visat intresse för projektet. Detta kan innebära att antalet anbud som lämnas är begränsat, vilket även kan medföra en risk för ofördelaktiga anbud.

Under avtalstiden kommer kommunens möjligheter att påverka utformningen av anläggningen och verksamheten begränsas av det som skrivs i avtalet mellan kommunen och entreprenören.

I förstudien har det framkommit en oro för villkoren för föreningslivets verksamhet och allmänhetens tillgång till anläggningen. Förutsättningar för olika grupper ska så långt det är möjligt regleras i avtalet mellan kommunen och entreprenören.

I samband med bygglovsprocessen finns det en risk för överklaganden som kan påverka tiden för genomförandet. För att förebygga denna risk har kontakter skett med bygglovsenheten i samband med förstudien. De funktioner som fritidsnämnden den 1 december 2016 har beslutat ska efterfrågas bedöms kunna rymmas i en byggnad på denna fastighet inom ram för nuvarande detaljplan och byggrätt.

Om upphandlingen inte genomförs i enlighet med detta förslag, men om det fortfarande ska uppföras en ny simhall i Saltsjöbaden, så behöver en annan form av anläggande av simhall genomföras. Om ingen ny simhall alls kommer att byggas så kommer området inte att ha någon simhall efter det att befintlig simhall inte längre är funktionsduglig. Om kommunen vill bibehålla samma kapacitet som idag kommer andra kommande simhallars kapacitet att behöva utökas för att för föreningars, skolors och allmänhetens behov även fortsättningsvis ska tillgodose. Bägge dessa alternativ behöver då beredas ytterligare.

Andra driftsformer

I utredningsarbetet har det framkommit att det är angeläget att i ett tidigt skede formulera alternativ om det visar sig att det kommer saknas entreprenörer som vill lämna anbud



utifrån den modell som förordas. Utredningen har visat att det kan finnas två möjliga alternativ till huvudalternativet den av kommunfullmäktige beslutade inriktningen;

- A. En entreprenör äger och bygger en simhall som kommunen hyr under minst 30 år, men kommunen ansvarar för driften. Driften kan därmed upphandlas separat av annan entreprenör, för kortare avtalsperioder efter beslut om separat upphandling av driftsentreprenör. I detta fall får kommunen en större möjlighet att kontinuerligt fatta beslut om driftsformer, förvaltning, verksamhetsinriktning, taxor och avgifter. Bedömningen är att det finns flera aktörer på marknaden som enbart är intresserade av att driva en simhall, men som inte är intresserade av att äga och bygga simhallen. Även i detta fall behöver kommunen inte svara för investeringskostnaderna. Kommunens ansvar för finansiering av investeringen omfattar ett långsiktigt hyresavtal med en årlig hyra. Fastighetsägare kan ges möjlighet att bygga ytterligare lokaler för angränsande verksamhet som denne kan hyra ut till andra partners, för att på sått få en intäkt som kan delfinansiera investeringen.

- B. Kommunen upphandlar en sedvanlig byggtreprenad och bygger simhallen i egen regi. Även i detta alternativ ansvarar kommunen för driften, som kan upphandlas separat för kortare perioder, om kommunen beslutar om det. Även i detta alternativ får kommunen en större möjlighet att kontinuerligt fatta beslut om driftsformer, förvaltning, verksamhet, taxor och avgifter. Detta alternativ innebär dock att kommunen kommer finansiera investeringen på egen hand. Bedömningen är dock att kommunen har möjlighet att låna upp investeringsmedel till en lägre kostnad än privata entreprenörer. I detta fall kan ingen finansiering av investeringen ske med intäkter av kommersiell verksamhet.

Skulle det bli aktuellt med alternativ till det av kommunfullmäktige beslutade huvudalternativet behöver dessa utredas ytterligare.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Upphandlingen genomförs med det som i lagen om offentlig upphandling (LOU) kallas öppet förfarande. Vid öppet förfarande annonseras upphandlingen i EU via annonsverktyget Tenders Electronic Daily (TED), på upphandlingsverktyget e-avrop och på kommunens hemsida. Alla intresserade leverantörer får tillgång till förfrågningsunderlaget och kan därmed lämna anbud. Efter att anbuden inkommit genomförs utvärdering av anbuden. Vid öppet förfarande får den upphandlande myndigheten inte förhandla med anbudsgivarna.

Utvärderingsmetod

Utvärderingsmetoden bygger på 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 utvärderingskriterium (kriterierna följer nedan). Uppräkning kan ske med maximalt angiven



procentsats. Full poäng ger ingen uppräknig. Anbudet med lägst jämförelsetal är det bästa anbudet. Utvärdering genomförs genom att anbudssumman vägs mot sex (6) olika utvärderingskriterier med följande inbördes viktförhållande.

Tilldelningskriterium är bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

Utvärderingskriterier

Följande ska ingå 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 %

Anbudet ska även innehålla ett pris för den årliga ersättningen som Nacka kommun kommer att betala till entreprenören.

Bedömning av anbudet

- A. Beskrivning av planerat utförande av uppdrag och organisation som bifogas anbudet kommer att poängbedömas

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 35 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknig.

- B. Beskrivning av funktioner och tekniska lösningar samt dess ändamålsenlighet samt planerat underhåll och ritningar som beskriver planlösning och funktion innehållande samtliga utrymmen som bifogas anbudet samt kommer att poängbedömas.



Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 25 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- C. Beskrivning av rutiner för arbete med säkerhetsfrågor, personalutbildning och värdegrund

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 15 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- D. Referensobjekten som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- E. Beskrivning av gestaltningen kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- F. Beskrivning av mervärden för allmänheten kommer att poängbedömas

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 5 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Bostads- och affärsutvecklingsdirektör	Ytterst ansvariga/processägare
Dag Björklund	Trafik- och fastighetsdirektör	
Anders Mebius	Kultur- och fritidsdirektör	
Thomas Sass	Projektledare	Projektledare kultur- och fritid
Anders Ahlén	Projektledare	Projektledare fastighetsutveckling
Nadia Izzat	Enhetschef	Resultatansvarig kultur och fritid
Taina Sunnarborg	Enhetschef	Resultatansvarig fastighetsutveckling
Kenneth Lindrooth	Inköpare	Ansvarig inköpare, kommersiellt ansvarig
Lotta Wirma	Controller	Ansvarig budgetprocessen

Tidsplan

Nyckeldatum för projektet anges i nedan tidsplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys	Fritidsnämnden		2016-12-31
Marknadsanalys	Fritidsnämnden		2016-12-31
Upphandling	Dokument Förfrågningsunderlag Utvärderingsmatris Tomträttsavtal Sidoavtal Miljökonsekvensutredning Geotekniskt underlag Energirapport Volymberäkning, skisser mm Tidigare beslut Tidplan	1 månad	2017-03-10
	Annons e-avrop	75 dagars annonsering	2017-03-15
	Sista anbudsdag		2017-05-30
	Anbudsöppning		2017-05-31
	Utvärdering Ev anbudspresentationer	30 dagars utvärdering	2017-06-31
	Handläggning	1 månad	2017-08-30
	Beredning	KSSU	2017-09-12
	Tilldelning	KS	2017-10-02
	Beslut om tomträtt	Kommunfullmäktige	2017-10-16
	Kontraktstilldelning	Avtalsspärr 10 dagar	2017-10-27
Byggprocess ersättningsbassäng	Byggstart ersättningsbassäng		2017-09-01
	Verksamhetsstart i ersättningsbassäng		2017-12-31
Budgetprocess	Ramärende fritidsnämnden	Fritidsnämnden	2017-04-
	Mål- och budgetbeslut	Kommunfullmäktige	2017-11-
Byggprocess ny i simhall Saltsjöbaden	Start av rivning befintliga Näckenbadet	4 månaders rivning	2018-02-01
	Byggstart ny anläggning	18 månader byggtid	2018-05-01
	Ny anläggning färdig		2020-08-01

Entreprenör tar fram förslag till anläggning som de ska söka bygglov för.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget är att kommunen tecknar ett avtal för en period på 30 år med möjlighet till förlängning med fem år i taget vid tre tillfällen. Kommunens ansvar för finansiering



omfattar ett långsiktigt avtal med en årlig ersättning för de funktioner och tjänster som ingår i kommunens intresse.

Kommunen kommer att betala entreprenören en årlig ersättning för det kommunala intresset, det vill säga de tjänster, volymer och funktioner som kommunen kräver ska erbjudas. Förstudien visar att andra kommuners kostnader för motsvarande projekt är 8 – 12 % av entreprenörens projektkostnad. Projektkostnaden för en ny simhall ligger mellan 35 000 och 40 000 kronor per kvadratmeter. Kommunen anger inget exakt krav på yta utan kräver enbart funktioner som ska finnas. Det är sedan entreprenören som avgör vilken yta den anser behövs för att kunna leverera det som kommunen efterfrågar. Kommunens skisser i förstudien omfattar en yta om cirka 4 200 kvadratmeter. Kommunens skisser från förstudien visar på att de funktioner som kommunen kräver är möjliga att anlägga inom det utrymme som finns i byggrätten. Utifrån dessa beräkningar kan en årlig kommunal ersättning uppskattas bli cirka 15 miljoner kronor per år i minst 30 år. I anbudet ska entreprenören precisera sin projektkostnad med en särredovisning av rivningskostnaden för det befintliga Näckenbadet. Entreprenören ska även redovisa vilken kommersiell verksamhet den avser att bedriva på anläggningen.

Entreprenörens egna intäkter inklusive kommunens ersättning avser att finansiera investering, fastighetsskötsel, underhåll samt verksamhetsdrift. Entreprenören får även samtliga intäkter av allmänhetens entréer. Entreprenören ges även möjlighet att bedriva viss egen kommersiell verksamhet. Avgifter från skolor och föreningar tillfaller kommunen. Kommunen kommer även att få en intäkt av tomträttsavgäld.

Bedömning är att detta projekt blir något dyrare än jämförelseobjekt då andra projekt inte haft kostnader för rivning, vilket är med i detta projekt. Kostnader för rivning beräknas vara 5 miljoner kronor. Även markförhållandena vid fastigheten kan innebära ett dyrare projekt jämfört med referensobjekt.

Förutsättning för upphandlingen är att kommunfullmäktige fattar beslut i samband med mål- och budgetbeslut om ram för ökade kostnader för simhall i Saltsjöbaden för fritidsnämnden. Den ökade kostnaden för kommunen är beräknad till högst 11 miljoner kronor per år. Upphandlingen förutsätter även att kommunfullmäktige fattar beslut om att upplåta fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden med tomträtt och överlåta befintlig byggnad.

Beräknad storlek på affären inklusive optioner, möjlighet till att förlänga avtalet, uppskattas, i dagens penningvärde, till högst 765 miljoner kronor under avtalstiden, under högst 45 år. I dag finns det en kostnad för fritidsnämnden för den befintliga simhallen för hyra, fastighetsförvaltning och verksamhetsdrift på 5 miljoner per år. Den befintliga simhallen måste tas ur bruk då bedömningen är att den inte kommer vara funktionsduglig efter 2018.



Kostnad för restvärde av befintlig simhall, Näckenbadet, på 5,243 miljoner kronor, kommer belasta Nacka kommun vid start av rivning av befintlig simhall. Förslaget innebär att kostnaden för rivning av det befintliga Näckenbadet i övrigt ska ingå i kommunens årliga ersättning till entreprenören.

Kommunens projektkostnader inklusive kostnader för upphandling och förstudier om 5 miljoner kronor kommer att kostnadsföras löpande. Kommunen kommer även ha kostnader för uppföljning och kontroll under både projektiden och avtalsperioden.

Konsekvenser för barn

Med en ny simhall som ersätter det befintliga Näckenbadet bibehålls samma tillgång till en simhall för föreningar, skolor och allmänheten som idag. Förslag till beslut innebär inga försämringar för barn.

Bilagor

1. Förslag till kommunstyrelsens underlag för upphandling av samarbetspartners som ska bygga, äga och driva simhall i Saltsjöbaden.
2. Fritidsnämndens beslut om inriktning för ny simhall i Saltsjöbaden.
3. Fritidsnämndens underlag inför upphandling av samarbetspartners som ska bygga, äga och driva simhallar i Nacka.

Nadia Izzat
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Thomas Sass
Utvecklingsledare
Kultur- och fritidsenheten

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anders Ahlén
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling