

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av byggentreprenad för Nya Stavsborgsskolan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av byggentreprenad Nya Stavsborgsskolan i enlighet med enheten för fastighetsförvaltning och inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 1 april 2020. Beslutet villkoras av att kommunfullmäktige fattar beslut om att ingå tilläggsavtal till tidigare tecknat fastighetsöverlåtelseavtal, daterat den 28 september 2016 med dnr. KFKS 2016/639, med tillhörande hyresavtal för Stavsborgsskolan.

Sammanfattning

I december 2016 överlät Nacka kommun ett antal fastigheter till Hemsö-koncernen, däribland Stavsborgsskolan. I fastighetsöverlåtelseavtalet (Överlåtelseavtalet) har skolan definierats som ett utvecklingsprojekt innebärande rivning av befintlig byggnation för uppförande av nya byggnader med dubblerad kapacitet. Den nya byggnaden kommer att uppföras av Hemsö Baggen AB (Hemsö) i egenskap av beställare. Entreprenaden för uppförandet behöver upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) eftersom projektet utgör en upphandlingspliktig byggentreprenad, då Hemsö uppför byggnaden för kommunens räkning.

Kommunen annonserar upphandlingen på av Hemsö upprättade handlingar. Kommunens roll är att säkerställa att kommunspecifika krav i upphandlingen bevakas och att administrering av annonsering och tilldelningsbeslut sker i kommunens upphandlingssystem. Kommunen bevakar också att upphandlingen sker i enlighet med LOU. Byggtiden planeras att påbörjas direkt efter skolavslutningen 2021 och inflyttning beräknas kunna ske till höstterminen 2023. Hemsö ansvarar för att ta fram en rättvisande utvärderingsmodell och att relevanta krav ställs på entreprenören och entreprenaden.



När upphandlingen är avslutad överläts entreprenadkontraktet, med vinnande entreprenör, till Hemsö. En förutsättning för att upphandlingen kan genomföras är att kommunfullmäktige beslutar om att ingå föreslaget hyresavtal för Nya Stavsborgsskolan, dnr. KFKS 2018/37.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

I december 2016 överlät Nacka kommun ett antal fastigheter till Hemsökoncernen, däribland Stavsborgsskolan. I fastighetsöverlåtelseavtalet (Överlåtelseavtalet) har Stavsborgsskolan definierats som ett *utvecklingsprojekt* vilket innebär att befintlig byggnation ska rivas och att nya byggnader ska uppföras, i detta fall med dubblerad kapacitet. Kommunen har enligt Överlåtelseavtalet möjlighet att aktivera (avropa) ett antal delprojekt avseende fastigheterna. Kommunen avropade i juni 2017 projektet avseende Stavsborgsskolan. Den nya byggnaden kommer att uppföras av Hemsö Baggen AB (Hemsö) i egenskap av beställare och sedermera hyras ut till kommunen. Själva entreprenaden för uppförandet behöver konkurrensutsättas och upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) eftersom byggnationen blir.

En förutsättning för att upphandlingen ska kunna genomföras är att kommunfullmäktige beslutar att ingå tilläggsavtal till Överlåtelseavtalet, med tillhörande föreslaget hyresavtal för Nya Stavsborgsskolan, dnr. KFKS 2018/37.

Det nya hyresavtalet är ett avtal om fast hyra mellan Hemsö och kommunen. Genom att hyresformen ändras från tidigare överenskommen produktionskostnadsbaserad hyra till fast hyra övergår fördelningen av ansvar, risker och möjligheter för upphandlingen på Hemsö. Kommunens roll ändras därmed till att endast säkerställa att kommunspecifika krav i upphandlingen bevakas och att administration av annonsering och tilldelningsbeslut sker i upphandlingssystemet. Kommunen kommer också att bevaka att upphandlingen sker i enlighet med LOU.

Enligt det nya hyresavtalet ansvarar Hemsö för att upprätta ett komplett upphandlingsdokument inklusive administrativa föreskrifter och utvärderingsmodell samt att svara för riktigheten i dessa. Kommunen har förbundit sig att annonsera upphandlingen på av Hemsö upprättade handlingar.

Hemsö ansvarar, enligt set nya hyresavtalet, för att utvärdera anbuden och att lämna förslag till tilldelningsbeslut. Kommunen ansvarar för att tilldelningsbeslutet beslutas i enlighet med kommunallagen, delegationsordningen samt att underrättelse till anbudsgivarna sker i upphandlingssystemet. I samband med tilldelningsbeslutet ska även beslut om att överläta avtalet på Hemsö, enligt det nya hyresavtalet, fattas.



Hemsö ska, enligt det nya hyresavtalet, ansvara för att upphandlingsdokumenten uppfyller de krav som följer av LOU. För det fall att tilldelningsbeslutet överprövas eller att upphandlingen på annat sätt klandras ska Hemsö och kommunen gemensamt besluta om vilka åtgärder som ska vidtas. Eventuella skrivelser till myndigheter eller klagande motparter ska gemensamt tas fram och godkännas av båda parterna.

Enheten för fastighetsförvaltning har, av kommunstyrelsen, uppdraget att hyra in lokaler för verksamhetens behov. Enheten är ombud och samordningsansvarig i projektet samt ansvarar för att säkerställa att kommunens funktionskrav på lokalerna tillgodoses och att hyran för lokalerna motsvarar en rimlig nivå.

Omfattning

Avtalet omfattar *dels* rivning av den nuvarande Stavsborgsskolan, *dels* uppförande av ny F-9 skola (förskola till nionde klass) för sammanlagt cirka 1260 elever, *dels* två sporthallar som finns inom skolbyggnaden. Avtalet omfattar både arbeten som ingår i en grundhyra till Hemsö och arbeten som ingår som tilläggshyra. De arbeten som ingår i tilläggshyran är bland annat datanät, lås och larm, passersystem och viss inredning. De arbeten som avses beställas till tilläggshyra bedöms vara tekniskt, ekonomiskt och tidsmässigt fördelaktiga att utföra i samband med byggnationen av skolan.

Byggtiden planeras påbörjas direkt efter skolavslutningen 2021 och inflyttning beräknas kunna ske till höstterminen 2023.

Mål med avtalet

Målet med avtalet är att uppföra en ny skola i enlighet med hyresavtalet.

Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen föreslås genomföras genom ett öppet förfarande.

Ett öppet förfarande är ett förfarande där alla intresserade leverantörer på marknaden får lämna anbud. Förfarandet genomförs i ett (1) steg vilket innebär att samtliga intresserade leverantörer lämnar anbud och att både prövningen av kraven på leverantören och prövningen av anbudet sedan sker i ett och samma steg.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Kersti Hedqvist	Enhetschef, enheten för fastighetsförvaltning	Avtalsägare
Magnus Petersson	Projektledare, enheten för bygg och anläggning	Projektledare på uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning
Camilla Blomdahl	Inköpare	Inköpsansvarig



Tidsplan

Process	Klart
Annonsering	Senast augusti 2020
Utvärdering	Oktober 2020
Tilldelningsbeslut	November 2020
Kontraktsskrivning	December 2020
Avtalstid	December 2020 – september 2023

Krav på leverantören och entreprenaden

De krav som föreslås ställas kommer att fastställas av Hemsö och ska utgöra relevanta krav utifrån LOU.

Leverantörsuppföljning

Efter genomförd upphandling kommer entreprenaden att överlåtas till Hemsö. Därmed blir Hemsö ansvarig för leverantörsuppföljningen under avtalstiden.

Miljö och hållbarhet

Det krav på miljö som föreslås att ställas i upphandlingen är att kommande byggnation ska vara certifierad enligt miljöbyggnad *silver*.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Hemsö ansvarar för att inköpsstrategin är anpassad utifrån de aktuella förutsättningarna på marknaden.

Utvärdering

Tilldelningsgrunden föreslås vara bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

Hemsö ansvarar för att ta fram en utvärderingsmodell som grundar sig på *dels* pris, *dels* mjuka värden, såsom organisation, referenser och tidigare erfarenhet. Kommunen ska ha möjlighet att säkerställa att utvärderingsmodellen är förenlig med LOU. Utvärderingen av anbud utförs av Hemsö. Kommunen ska, enligt det nya hyresavtalet, granska utvärderingen och ha möjlighet att säkerställa att utvärderingen och det föreslagna tilldelningsbeslutet är förenligt med LOU.

Hemsö har delgivits tider för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges sammanträden och ansvarar för att erforderligt beslutsunderlag för tilldelningsbeslut överlämnas till kommunen i sådan god tid att tjänsteskrivelse med tillhörande utvärderingsprotokoll kan författas inför sammanträdena. I samband med att tilldelningsbeslut fattas ska också beslut



fattas om att överlåta entreprenaden på Hemsö. Efter avslutad upphandling kommer entreprenadkontraktet med vinnande entreprenör att överlåtas till Hemsö.

Risker

I och med det nya hyresavtalet med fast hyra överförs samtliga risker och möjligheter på Hemsö. Det ansvaret omfattar eventuell överprövning, förändringar i tidplanen och eventuellt skadestånd.

Ekonomiska konsekvenser

Genom det nya hyresavtalet ökar kommunens årliga hyreskostnad för hyresobjektet från 12,5 miljoner kronor till 27,5 miljoner kronor per år. För den ökade hyreskostnaden erhålls, förutom moderna skollokaler, en fördubbling av skolans kapacitet och en utökad kapacitet av idrottshallar.

Under byggnationstiden ska Nacka kommun enligt fastighetsöverlåtelseavtalet betala 60 % av den nuvarande hyran och stå för samtliga kostnader för evakueringslösningen. Vidare ska kommunen återbetala 90 miljoner av köpeskillingen när den befintliga byggnaden har tomställts och rivning påbörjas.

Konsekvenser för barn

Bra lokaler i tillräcklig omfattning är nödvändiga för att elevens vardag ska bli lärorik. Nacka växer och äldre otillräcklig kapacitet behöver ersättas med ny sådan som räcker till för det ökande antalet skolbarn. Byggandet av en ny skola ger incitament till att utveckla den pedagogiska miljön och verksamheten vilket gynnar barns möjligheter till utveckling.

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Magnus Petersson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning

Camilla Blomdahl
Inköpare
Inköpsenheten