

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av byggentreprenaden ridhus i Velamsund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av byggentreprenaden ridhus i Velamsund i enlighet med enheten för bygg och anläggnings tjänsteskrivelse daterad 11 maj 2021.

Sammanfattning

Upphandlingen föreslås omfatta byggnation av ett nytt ridhus i Velamsund på samma plats som det befintliga ridhuset. Byggentreprenaden föreslås genomföras som en totalentreprenad. Anbudsgivarna föreslås lämna ett fast pris på entreprenaden baserat på de handlingar som kommunen har tagit fram under erforderliga utredningar samt framtagande av bygglovshandlingar av ridhuset.

Tiden för att färdigställa ridhuset inklusive projektering beräknas bli 15 månader. Avtalet föreslås gälla från oktober 2021 till och med december 2022. Tidplanen för genomförande av projektet skjuts ett år framåt till sommarhalvåret 2022 efter begäran från verksamheten.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

Ridverksamheten i Velamsund riktar sig mot barn och unga och är organiserad så att det finns en klubb, Nacka Ridklubb, som håller ihop ungdomsverksamheten och får bidrag från kommunen, samt en entreprenör, Nacka Ridhus AB, som äger hästarna och genomför själva ridskoleverksamheten. 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. Det befintliga ridhuset avser kommunen att

överta och ersätta med ett nytt ridhus, eftersom det nuvarande är i behov av omfattande reparationer som klubben inte har möjlighet att hantera.

Det befintliga ridhuset i Velamsund är i mycket dåligt skick och behöver ersättas. Ridhuset (byggnaden) ägs av Nacka ridklubb och ligger på kommunal mark i naturreservatet Velamsund. En förutsättning för att uppföra det nya ridhuset är att kommunen tar över ansvaret för det befintliga ridhuset och att det rivs i samband med att byggnaden går över till kommunens ägo, se kommunfullmäktiges beslut den 18 maj 2020, § 136. Det nya ridhuset ska uppfylla krav för oisolerat ridhus med hinderförråd och läktare samt inkludera varma utrymmen för pausrum/café, teorisal, toaletter, arbetsrum, domarrum och teknikrum. En förutsättning är att det nya ridhuset ska byggas på samma fotavtryck som det befintliga ridhuset.

För att effektivisera produktionen har projekteringsunderlag tagits fram innan upphandlingen. Bygglovsansökan, strandskyddsdispens och naturreservatdispens är således redan inlämnade. Själva projekteringen kvarstår och den ingår i entreprenaden innan själva byggproduktionen kan starta.

Enheten för bygg och anläggning ansvarar för uppförandet av det nya ridhuset. När det är färdigbyggt ansvarar enheten för fastighetsförvaltning för att förvalta byggnaden. Fritidsnämnden kommer att ansvara för att utreda och besluta om hur ridhuset ska upplåtas till Nacka ridklubb för deras ridskoleverksamhet.

Omfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 18 maj 2020, § 136, Dnr KFKS 2020/99, att bevilja investeringsmedel om 14 000 000 kronor för att uppföra ett nytt ridhus i Velamsund som ersätter det befintliga ridhuset som därmed rivs, under förutsättning att nödvändiga myndighetslov medges.

Upphandlingen föreslås resultera i en totalentreprenad innehållande följande delmoment:

- Rivningsarbeten av det befintliga ridhuset
- Markarbeten, dagvattenhantering, dränering och översyn av befintliga fosforfällor
- Byggnation av nytt ridhus.

Tiden för att färdigställa ridhuset inklusive projektering beräknas till 15 månader. Avtalet föreslås gälla från oktober 2021 till och med december 2022.

Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen föreslås genomföras som ett förenklat förfarande, vilket innebär att alla leverantörer har rätt att delta. Deltagande leverantörer ska lämna anbud och det är möjligt att förhandla med en eller flera anbudsgivare.

Anledningen till valet av förfarandet är att det förväntade värdet på kontraktet är under tröskelvärdet på 54 900 000 kronor.

Roller och ansvar

| Projektgrupp | | |
|------------------|---|----------------|
| Namn | Befattning | Roll |
| Peter Skogberg | Enhetschef, enheten för bygg och anläggning | Avtalsägare |
| Åsa Lundmark | Bitr. Enhetschef, enheten för bygg och anläggning | Ombud |
| Per Hallsten | Gruppchef, enheten för fastighetsförvaltning | Projektägare |
| Sandra Davidsson | Projektledare, enheten för bygg och anläggning | Projektledare |
| Johan Grünewald | Inköpare | Inköpsansvarig |

Tidsplan

En önskan från ridskoleverksamheten har varit att byggstart ska förskjutas till våren 2022 i och med att årets sommarläger redan är inplanerat och betalt. Då lägren är en av verksamheternas största inkomstkälla önskade man längre framförhållning för att kunna planera in lägren bättre till nästa år. Detta har kommunen varit tillmötesgående med och byggstart sker därför i mars 2022 och projektet skjuts fram ett år.

| Process | Klart |
|--------------------|----------------|
| Behovsanalys | Februari 2021 |
| Marknadsanalys | Mars 2021 |
| Annonsering | Juni 2021 |
| Utvärdering | September 2021 |
| Tilldelningsbeslut | Oktober 2021 |



| | |
|--------------------|------------------------------|
| Kontraktsskrivning | Oktober 2021 |
| Avtalstid | Oktober 2021 – december 2022 |

Krav på leverantören och entreprenaden

För att entreprenaden ska uppnå god kvalitet krävs kompetens och erfarenhet av att bygga ridhus. Därför föreslås att krav på tidigare erfarenheter i form av referensuppdrag för byggnation av ridhus ska ställas i upphandlingen. Detta ökar möjligheten att en kompetent och erfaren entreprenör kan antas för uppdraget.

I upphandlingen föreslås det ett krav på att anbudsgivarens omsättning ska vara minst två gånger så högt som det uppskattade värdet av upphandlingen (i enlighet med LOU 14 kap. 4 §). Kravet på omsättning i denna upphandling föreslås vara 28 000 000 kronor år 2018 och 2019, detta för att säkerställa att entreprenören har tillräcklig kapacitet för att klara uppdraget.

Anbudsgivaren föreslås ha en sådan ekonomisk ställning och kapacitet att kontraktet kan fullgöras. Detta innebär att de ska ha en godkänd nivå i en kreditupplysningstjänst.

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.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Byggentreprenaden 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 felaktigheter, för dyra tekniska lösningar eller andra brister i dessa handlingar. I dagsläget har kommunen uppdragit åt en projekteringskonsult att ta fram funktionsbeskrivningar för de tekniska installationerna samt utformningen av ett ridhus. Dessa funktionsbeskrivningar ligger sedan till grund för upphandlingen och för anbudsgivarna att lämna anbud på.

Utvärdering

Utvärdering av anbudsgivare kommer att göras genom att entreprenörerna får ange en totalsumma för hela entreprenaden. Utvärderingen kommer att ske mot lägsta pris och

möjlighet till förhandling med anbudsgivarna finns. Syftet med en sådan utvärdering är att den anbudsgivare som uppfyller de ställda kraven och har lämnat lägst pris vinner avtalet.

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 detaljerade 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

Ett övertagande av ridhuset innebär inte några ekonomiska konsekvenser i sig. Investeringen i nytt ridhus på samma plats innebär att investeringsutrymme behöver används för projektet samt att rivningskostnad och framtida hyreskostnader kommer att belasta fritidsnämnden. Preliminärt kommer hyreskostnaden innebära 1 200 000 – 1 500 000 kronor per år i ökad hyreskostnad för fritidsnämnden, exklusive inredning och utrustning. Ovan redovisade uppgifter överensstämmer med kommunfullmäktiges Investeringsbeslut för ridhuset i Velamsund den 18 maj 2020, § 136, Dnr KFKS 2020/99.

Konsekvenser för barn

Genom ett nytt ridhus säkras ridskoleverksamheten i Velamsund på lång sikt vilket kommer ge förutsättningar för de barn som rider att fortsätta.

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Sandra Davidsson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning

Johan Grünwald
Inköpare
Inköpsenheten