

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av totalentreprenad i samverkan för uppförande av Ektorps nya skola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av totalentreprenad för nyproduktion av Ektorps nya skola och sporthall i enlighet med enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse daterad den 4 maj 2022.

Sammanfattning

I december 2016 överlät Nacka kommun ett antal fastigheter till Hemsö-koncernen, däribland Ektorps skola. I fastighetsöverlåtelseavtalet har Ektorps skola definierats som ett utvecklingsprojekt eftersom det föreligger ett stort underhållsbehov. Skicket på skolan har visat sig varit sämre än väntat varför kommunen och Hemsö tillsammans har gjort bedömningen att det är mer ekonomiskt försvarbart att riva befintliga byggnader och ersätta med en ny mer effektiv modern skolbyggnad, anpassad för cirka 900 elever, och en ny fullstor sporthall. Beslut om nytt hyresavtal fattades av kommunfullmäktige den 14 juni 2021.

De nya byggnaderna kommer att uppföras av Hemsö Nacka 1 KB (Hemsö) i egenskap av beställare och byggherre. Entreprenaden, som avses innefatta projektering, rivning och uppförande, 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 annonsering sker i kommunens upphandlingssystem. Kommunen bevakar också att

upphandlingen sker i enlighet med LOU. 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.

Byggnationen planeras påbörjas direkt efter skolavslutningen 2023 och inflyttning beräknas kunna ske till höstterminen 2025. Under produktionstiden kommer nuvarande skolverksamheten i årskurs F-6 evakueras till lediga lokaler i Skuru skola.

Ärendet

Bakgrund och syfte med upphandlingen

I december 2016 överlät Nacka kommun ett antal fastigheter till Hemsö-koncernen, däribland Ektorps skola. I fastighetsöverlåtelseavtalet har Ektorps skola definierats som ett utvecklingsprojekt eftersom det föreligger ett stort underhållsbehov. Skicket på skolan har visat sig varit sämre än väntat varför kommunen och Hemsö tillsammans har gjort bedömningen att det är mer ekonomiskt försvarbart att riva befintliga byggnader och ersätta med en ny mer effektiv modern skolbyggnad och en ny fullstor sporthall. Beslut om nytt hyresavtal fattades av kommunfullmäktige den 14 juni 2021.

Hyresavtalet möjliggör en utökad skolverksamhet för ca 800 elever med planering för årskurs F-9 och fortsatt förskoleverksamhet för cirka 80 barn, totalt ca 900 barn. Förändringarna ryms inom befintlig detaljplan.

Skolverksamheten kommer även fortsättningsvis att bedrivas av Nacka kommun genom Valfärd skola. Under genomförandetiden som beräknas till två år, mellan hösten 2023 och hösten 2025, kommer nuvarande skolverksamheten i årskurs F-6 evakueras till lediga lokaler i Skuru skola.

Totalentreprenaden omfattar projektering, rivning och byggnation behöver upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) eftersom projektet utgör en upphandlingspliktig totalentreprenad, då Hemsö uppför byggnaden för kommunens räkning.

Kommunens roll i upphandlingen är att säkerställa att kommunspecifika krav i upphandlingen bevakas och att annonsering sker i upphandlingssystemet. Kommunen kommer också att bevaka att upphandlingen sker i enlighet med LOU.

Enligt 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 sedan, enligt hyresavtalet, för att utvärdera anbuden och att lämna förslag till tilldelningsbeslut. Kommunen ansvarar för att tilldelningsbeslutet beslutas i enlighet med kommunallag och kommunstyrelsens delegationsordning samt att underrättelse till anbudsgivarna sker i upphandlingssystemet. I samband med att entreprenadkontraktet tecknas sker överlåtelsen av entreprenadkontraktet till Hemsö, i enlighet med vad som stadgas i det nya hyresavtalet.

Hemsö ska vidare enligt 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 fått uppdraget att hyra in lokaler för att täcka verksamheternas behov. Enheten ansvarar för att tillsammans med verksamheterna säkerställa att hyran för lokalerna står i rimlig proportion till verksamheternas betalningsförmåga samt säkerställa att kommunens funktionskrav på lokalerna tillgodoses.

Omfattning

Upphandlingen av totalentreprenaden omfattar *dels* rivning av den nuvarande skolan, *dels* uppförande av ny F-9 skola (förskola till nionde klass) för sammanlagt cirka 900 elever (inkluderat plats för förskola om cirka 80 barn) *samt* en fullstor sporthall. Totalentreprenaden omfattar både arbeten som ingår i en grundhyra till Hemsö och arbeten som ingår som tillläggshyra. De arbeten som ingår i tillläggshyran är bland annat datanät, läs och larm, passersystem och viss inredning. De arbeten som avses beställas till tillläggshyra bedöms vara tekniskt, ekonomiskt och tidsmässigt fördelaktiga att utföra i samband med byggnationen av skolan och till största delen inom Hemsös entreprenad.

Byggtiden planeras påbörjas direkt efter skolavslutningen 2023 och inflyttning beräknas kunna ske till höstterminen 2025. Under produktionstiden kommer nuvarande skolverksamheten i årskurs F-6 evakueras till lediga lokaler i Skuru skola

Mål med avtalet

Målet med upphandlingen är att uppföra en ny skola och ny sporthall 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
Therese Alvé	Enhetschef, enheten för fastighetsförvaltning	Avtalsägare
Helena Fältén	Projektsamordnare för kommunen, enheten för fastighetsförvaltning	Projektsamordnare för kommunens räkning såsom kommunen som hyresgäst.
David Lindström	Inköpare	Inköpsansvarig
Johan Ekström	Projektchef och ombud, Hemsö	Projektansvarig genomförande

Tidsplan

Process	Klart
Annonsering	Juni 2022
Utvärdering	Oktober 2022
Tilldelningsbeslut	24 oktober 2022 (KS)
Kontraktsskrivning	November 2022
Avtalstid	November 2022 - Augusti 2025

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 uppföljningen under entreprenadtiden.

Miljö och hållbarhet

Det krav på miljö som föreslås att ställas i upphandlingen är att kommande byggnation ska vara certifierad enligt Miljöbyggnad nivå *silver* i enlighet med hyresavtalet.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

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



Utvärdering

Utvärderingsmodellen ska säkerställa att den entreprenör som är bäst lämpad att genomföra totalentreprenaden tilldelas kontraktet. Utvärdering av anbud föreslås ske på grunden bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Anbudsgivarna föreslås lämna anbudspris i form av ett entreprenörsarvode.

Utvärderingen av de kvalitativa parametrarna kommer att fokusera på entreprenörernas erfarenhet, kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga. Anbudsgivarna får beskriva sin organisation, kompetens och tidigare erfarenhet av att bygga skolor med sporthallar. 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, inköp, kritiska moment samt risker och möjligheter.

Kommunen ska ha möjlighet att säkerställa att utvärderingsmodellen är förenlig med LOU. Utvärderingen av anbuderna utförs av Hemsö. Kommunen ska, enligt det nya hyresavtalet, granska utvärderingen och för att säkerställa att utvärderingen och det föreslagna tilldelningsbeslutet är förenligt med LOU.

Hemsö ansvarar för att erforderligt beslutsunderlag för tilldelningsbeslut överlämnas till kommunen. Efter avslutad upphandling kommer entreprenadkontraktet med vinnande entreprenör att överlåtas till Hemsö.

Risker

I och med det nya hyresavtalet överförs de största riskerna på Hemsö. Kvarstående risker är kopplade till kommunens tilläggsbeställningar för de tillval som verksamheterna beslutar.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna är redan beslutade i och med hyresavtalet vilket regleras med en fast bashyra med tilläggshyra för de tillval som verksamheterna beslutar. Den nya bashyran uppskattas till cirka 21,3 miljoner kronor per år. Därtill uppskattas tilläggsbeställningar för verksamheterna till 12 miljoner kronor.

Kommunen ska för övrigt enligt tillägg till nytt hyresavtal, för upphörande och avflyttande från lokalerna i förtid enligt befintligt hyresavtal, erlagga en ersättning med ett engångsbelopp om 3 350 000 kronor ex. moms, vilket motsvarar en halv årshyra år 2023.

Konsekvenser för barn

Bra lokaler i tillräcklig omfattning är nödvändiga för att elevens vardag ska bli lärorik. Nacka växer och gamla, otillräckliga lokaler behöver ersättas med nya 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. En fullstor sporthall ger möjlighet för idrottsverksamhet på kvällar och helger och bidrar till att uppfylla behovet av idrottskapacitet i Nacka.

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Helena Fältén
Fastighetsutvecklare
Enheten för fastighetsförvaltning

David Lindström
Inköpare
Inköpsenheten