

Handläggare
Nils Wahlman
Telefon: 0850826970

Till
Fastighetsnämnden
2020-11-24

Upphandling ramavtal avseende byggarbeten projekt 2020

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att genomföra upphandling av ramavtal avseende byggarbeten för projekt enligt vad som följer av detta tjänsteutlåtande.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetsdirektören att fatta tilldelningsbeslut och teckna avtal.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har behov av att handla upp nya ramavtal för entreprenadarbeten inom projekt.

Avtalen kommer att delas upp i tre olika avtalsområden; nämligen Bygg, Mark & anläggning samt Rivning & sanering. Värdet för samtliga avtalsområden uppgår till cirka 550 miljoner kronor för hela avtalsperioden om fyra (4) år. Fastighetskontoret avser att teckna avtal med 12 entreprenörer över samtliga avtalsområden.

Förhållandevis höga krav på omsättning och kompetens kommer att ställas.

Stadens tillämpliga krav kring miljö, säkerhet, uppförandekod med mera kommer att tillämpas i upphandlingen, som kommer att utföras som ett öppet förfarande enligt lagen om offentlig upphandling, LOU.

Bakgrund

Kontoret har ramavtal för att hantera entreprenadarbeten upp till 10 miljoner kronor för ny- och ombyggnationsprojekt.

Kontorets befintliga ramavtal inom området behöver handlas upp på nytt. I befintligt upplägg är avtalsområdet indelat i nio olika underområden med totalt 31 avtalade entreprenörer.

Volymerna på de befintliga avtalen under fyra år uppgår till knappt 600 miljoner kronor och det totala värdet för den nya fyraåriga avtalsperioden beräknas till cirka 550 miljoner kronor. Det innebär att nämnden behöver fatta beslut om att genomföra upphandlingen.

Ärendets beredning

Fastighetskontoret har genomfört en förstudie där kontorets behov samt marknadens förutsättningar har analyserats inför upphandlingen. En analys och bedömning har också gjorts av hur befintliga avtal inom området har fungerat för kontoret. En förbättringspotential har identifierats gällande exempelvis konkurrensutsättning och uppföljning. Dessa bedömningar tas med i det nya avtalet för att ytterligare förbättra kontorets möjligheter att arbeta med dessa frågor.

Totalt värde för avtalet under hela avtalsperioden beräknas till cirka 550 miljoner kronor enligt kontorets bedömning. Ramavtalet kommer att tecknas på inledande 2 år med en möjlig förlängning på 1+1 år.

Den långsiktiga generella marknadssituationen för entreprenadföretagen är idag osäker, varför denna affär nu ses som attraktiv. Kontoret kan förvänta sig många intresserade anbudsgivare.

Befintlig lösning har innehållit för många områden och entreprenörer, vilket har gjort att tillämpning och uppföljning av avtalen har varit svåra att upprätthålla. Den nya lösningen bör därför innehålla färre områden och leverantörer. Kontorets uppföljning behöver bättre möjligheter att utföras effektivt.

Befintliga entreprenörer har i för många fall inte haft tillräcklig storlek, tillräckliga resurser och kompetens för att klara leverans samt administrativa krav. En ny lösning måste säkerställa att entreprenörer med för få resurser och bristfällig administration, inte kan komma i fråga.

Ärendet

Kontoret föreslår att tre avtalsområden handlas upp; nämligen Bygg, Mark & anläggning samt Rivning & Sanering. Väsentliga underdiscipliner såsom måleri, el, vs, ventilation med mera, kommer fortfarande att kunna avropas separat inom byggavtalet. Ambitionen är att handla upp cirka 12 entreprenörer över samtliga områden. Väsentligt färre kontaktytor skapar därmed betydligt bättre förutsättningar att upprätthålla avtalen och systematiskt följa upp entreprenörerna.

Upplägget med tre avtalsområden innebär också att kontoret kan ställa höga krav på storlek, resurser och kompetens i upphandlingen. Man säkerställer därigenom grunden för effektivt genomförda entreprenader, väl fungerande administration och god byggkvalitet.

Avtalsvillkor kommer att uppdateras så att kontorets krav generellt blir tydligare och enklare. Sanktionsmöjligheter i form av viten, omfördelning i avropsordning och uppsägning kommer att arbetas in i avtalen.

Kvalificeringskraven kommer att baseras på fastighetskontorets standardupplägg, anpassad till denna upphandling. Stadens krav gällande miljö, säkerhet, uppförandekod, antidiskriminering med mera som är relevanta för denna upphandling, kommer att tillgodoses.

Utvärdering kommer att ske på pris och kvalitet. Kvalitet kommer att ha en förhållandevis hög viktning för att säkra avtal med rätt entreprenörer.

Slut

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2020-11-10
David Lundqvist, Avdelningschef	2020-11-10