

Handläggare
Jenny Börselius
Telefon: 08-50826744

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Upphandling av ramavtal för beställning och genomförande av tekniska konsulttjänster 2025-2026

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upphandla och teckna ramavtal för beställning och genomförande av tekniska konsulttjänster.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Fastighetskontoret är vad gäller tekniska konsulttjänster en renodlad beställarorganisation, vilket innebär att man träffar avtal med leverantörer av konsulttjänster i den omfattning som krävs för att tillgodose fastighetskontorets behov.

För närvarande tillgodoses kontorets behov av tekniska konsulttjänster med ett femtontal olika ramavtal för olika teknik- och installationsområden (till exempel projekteringsledning, planering, utredning samt projektering brand, VVS, geotekniska undersökningar, tillgänglighet, besiktningar med mera) till ett uppskattat belopp om cirka 400 mnkr, och beroende per avtalsområde mellan 5 till 35 mnkr per avtal.

Nuvarande ramavtal för tekniska konsulttjänster löper ut under de närmaste två (2) åren.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret är vad gäller tekniska konsulttjänster en renodlad beställarorganisation, vilket innebär att man träffar avtal med leverantörer av konsulttjänster i den omfattning som krävs för att tillgodose fastighetskontorets behov.

Tekniska konsulttjänster är ett samlingsbegrepp för de konsulttjänster som krävs för genomförande av delar av de uppgifter som

nämnden har ansvar för. Som beställarorganisation köper fastighetskontoret samtliga tjänster.

Offentliga verksamheters köp regleras i Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Därutöver har kommunfullmäktige fattat olika beslut som är styrande för nämndernas upphandlingar.

Enligt Stockholms stads riktlinjer och budgetbeslut ska nämnderna tillvarata och stärka konkurrensmöjligheterna samt agera affärsmässigt. Vidare betonas nämndernas uppdrag att säkerställa att avtal genomförs på bästa sätt, samt att nämnderna arbetar aktivt för att utveckla dialog och samverkan med leverantörer.

Ärendets beredning

Ärendet är berett inom fastighetskontoret.

Analys och Strategi

Fastighetskontoret ska vara en professionell och framåtblickande beställare av tekniska konsulttjänster. Leverantörer av tekniska konsulttjänster ska uppfatta fastighetskontoret som en attraktiv och eftersträvansvärd strategisk kund. I enskilda uppdrag ska leverantören möta en professionell beställare som utifrån strikt affärsmässiga utgångspunkter uppfattas som en god samarbetspartner.

Detta ska realiseras genom korrekt tillämpning av kontraktsvillkor samt genom ett respektfullt bemötande och god samverkan med leverantörens konsulter. Parternas samverkan i uppdrag ska präglas av lyhördhet, nyfikenhet, öppenhet och tydlighet i en gemensam strävan att på bästa sätt bidra till uppfyllande av fastighetsnämndens uppdrag.

För närvarande tillgodoses fastighetskontorets behov av tekniska konsulttjänster med ett femtontal olika ramavtal för olika teknik- och installationsområden (till exempel projekteringsledning, planering, utredning samt projektering brand, VVS, geotekniska undersökningar, tillgänglighet, besiktningar med mera) till ett uppskattat belopp om cirka 400 mnkr, och beroende per avtalsområde mellan 5 till 35 mnkr per avtal. Nuvarande avtal löper ut under perioden 2025 - 2026.

Avtalen gäller:

- Ramavtal för reservkrafts- och ställverksarbeten
- Ramavtal Systemintegrationstjänster för styr- och övervakningssystem
- Teknisk statusbesiktning och fuktutredning

- Inventering och tekniska installationer
- Ramavtal Storköksutrustning konsulter
- Ramavtal Konstruktörer
- Ramavtal Brandkonsulter
- Ramavtal VVS-konsulter
- Ramavtal Landskapsarkitekter, geoteknisk och markmiljö bedömningar
- Ramavtal Projekt-, projekterings- och bygglledning
- Ramavtal för entreprenadbesiktning
- Ramavtal Överlåtelsebesiktning
- Ramavtal Miljöåterbruk
- Ramavtal Landskapsarkitekter
- Ramavtal BIM-samordning
- Mättjänster skanning och modellering
- Ramavtal Juridiska tjänster
- Med flera

Fastighetskontorets avsikt under kommande år är att, i allt väsentligt, fortsätta upphandla entreprenaderna som så kallade utförandeentreprenader, vilket innebär att fastighetskontoret självt genomför de utredningar och projekteringar som krävs som underlag för entreprenadarbetena. I och med att fastighetskontoret är en beställarorganisation måste samtliga tjänster som krävs för genomförande av entreprenadarbetena upphandlas.

Kontoret har i budget för 2025 fått i uppdrag att utreda vilka externa tjänster som skulle kunna bedrivas i egen regi, vilket i förlängningen kan komma att påverka vissa av ovan nämnda ramavtal.

Marknaden för tekniska konsulttjänster i Stockholm är ansträngd, med en betydande obalans mellan utbud och efterfrågan. Branschorganisationen för teknikföretagen, Innovationsföretagen (f.d. Svenska Teknik & Designföretagen), bedömer att det i Stockholm saknas tusentals konsulter för att kunna möta de behov som finns hos främst offentliga beställare (Trafikverket, regionförvaltningar samt länets kommuner och kommunala bolag). Därutöver efterfrågar även privata beställare dessa tjänster i allt större omfattning. Bristen på konsulter medför ökad personalomsättning samt förväntade prisökningar utöver indexuppräknings.

Utvärdering av anbuden kommer att göras utifrån bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Fastighetskontoret är en relativt stor beställare och modellen för upphandling bör bygga på fasta arvoden samt utvärdering av kvalitet i kombination med strävan om en aktiv samverkan med alla ramavtalsleverantörer under avtalsperioden.

Modellen möter uppskattning hos leverantörerna och leverantörernas branschföreträdare. Det ger fastighetskontoret goda möjligheter att, utöver att tillgodose sina kortsiktiga behov, agera på ett sätt som bidrar till en sund utveckling av marknaden för tekniska konsulttjänster.

I fastighetskontorets arbete med att nyttja och utveckla marknaden på bästa sätt ingår att tydligt signalera att fastighetskontoret gärna ser anbudsgivare som man idag inte har avtal med. Detta kräver att fastighetskontoret utformar upphandlingsdokumenten så att mindre företag/anbudsgivare ser att de har möjlighet att konkurrera på lika villkor med befintliga ramavtalsleverantörer.

Fastighetskontorets bedömning är att denna strategi skulle gynna verksamheten i såväl kommande avtal som i det interna arbetet, genom att bidra till att säkerställa tillgång till konsulttjänster i den omfattning och med den kvalitet som krävs för att säkerställa att fastighetskontoret kan genomföra sitt uppdrag på bästa sätt.

I utformningen av kommande upphandlingar ser fastighetskontoret möjligheter till att stärka effektiviseringar genom att delvis återanvända tidigare framtagna lösningar, samt ytterligare betona vikten av leverantörernas arbete med kvalitetssäkring. Vidare kommer frågor om kostnadskontroll och kostnadsbedömningar stå i fokus även fortsättningsvis. Det gäller såväl kostnader för enskilda uppdrag som helhetssyn på kostnader för genomförande och drift- och underhåll i ett livscykelperspektiv.

Fastighetskontorets strävan är att få en närmre dialog med leverantörerna om erfarenheter från andra uppdrag, erfarenheter från FoU (forskning- och utveckling), metoder för hållbart byggande med mera, det vill säga om sådan som kan vara av intresse för att utveckla såväl de tekniska lösningar som de arbetssätt som tillämpas i fastighetskontorets uppdrag.

Förvaltningens analys

Fastighetskontoret föreslår ovanstående övergripande inriktning för upphandlingar av tekniska konsulttjänster fram till och med år 2026.

Slut

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
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	2024-11-14
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2024-11-14