



## Beskrivande dokument

### 1. Allmän orientering

Tyresö kommun växer stadigt och behovet av nya anläggningar för kommunens verksamheter är stort.

Kommunens befolkning uppgick vid utgången av 2006 till cirka 41 500 invånare. Härav var ca 11 800 under 19 år och ca 5 300 över 64 år. År 2014 beräknas befolkningen ha ökat till över 45 000 invånare. Den största befolkningstillväxten beräknas ske i de östra kommundelarna. Till upptagningsområdet för en ny, attraktiv badanläggning torde, förutom Tyresö kommuns invånare, även invånare från angränsande områden i Stockholms och Nacka kommuner kunna räknas.

Tyresös nuvarande simhall är byggd 1975 och behöver ersättas av en ny anläggning för bad och simning med tillhörande upplevelse- och rekreationsmöjligheter.

Den nya simhallen kommer, enligt en detaljplan som för närvarande är under utställning, att lokaliseras i omedelbar anslutning till nuvarande simhall, som kommer att rivras. Det innebär att den nya simhallen kommer att få ett centrumnära läge, cirka 400 meter från Tyresö centrum med dess kommersiella utbud och servicefaciliteter.

Kommunens avsikt med denna upphandling är att träffa avtal om en långsiktig byggkoncession för en nyuppförd, modern sim- och badanläggning. Kommunen har ett antal krav på den nya anläggningen och tjänster som där ska kunna tillhandahållas mot avtalad ersättning. Dessa krav framgår av bilaga till detta dokument. I övrigt är leverantören fri att föreslå innehåll och utförande. Kommunen kommer att fästa stor vikt vid anläggningens attraktionskraft eftersom den utgör en viktig förutsättning för leverantörens möjligheter att uppnå lönsamhet under koncessionsperioden. Även anläggningens yttre gestaltning kommer att tillmätas stor vikt eftersom dess läge innebär att den kommer att utgöra ett viktigt inslag i den blivande entrémiljön för Tyresö centrum.

Den entreprenör som vinner upphandlingen förutsätts själv, eller i partnerskap, finansiera och uppföra den nya anläggning i vilken bl a de av kommunen köpta tjänsterna ska tillhandahållas.

Till den del och under de tider som anläggningen inte tas i anspråk av tjänster som kommunen träffat avtal om enligt denna upphandling, är entreprenören under koncessionsperioden fri att marknadsföra och nyttja anläggningen för andra ändamål, liksom att bestämma priser och uppbära intäkter för de tjänster som då tillhandahålls. Ett viktigt syfte med denna upphandling är således att anbudsgivare ska ha möjlighet att själv avgöra vilka olika tjänster som det – förutom de som kommunen efterfrågar och bekostar enligt bilaga - finns affärsmässiga förutsättningar för att bedriva i den nya anläggningen, liksom att från början utforma anläggningen för att ge bästa förutsättningar för sådan affärsverksamhet. I det ligger också att den tilltänkta entreprenören under koncessionsperioden ska vara beredd att svara för de affärsrisker som inte täcks genom kommunens åtagande att årligen betala för överenskomna tjänster.



Inkomsterna från försäljning i den nuvarande simhallen uppgick under perioden 2002-2005 till mellan 2,1 och 2,5 miljoner kronor per år. (Antalet besökare uppgick under juni 2006 till 9 250 besökare och under mars 2007 till 14 008 besökare).

Den nuvarande simhallen kommer att stängas i anslutning till att den nya anläggningen invigs för att därefter rivs.

Med tanke på att det i landet finns ett stort antal gamla och omoderna kommunala simhallar som, i likhet med den i Tyresö, behöver ersättas med nya anläggningar, bedömer kommunen att ett framgångsrikt genomförande av den nu aktuella upphandlingen kan komma att bli ett intressant alternativ för många andra kommuner<sup>1</sup>.

## **2. Byggekoncession**

En byggekoncession är ett kontrakt av samma slag som ett byggentreprenadkontrakt med den skillnaden att leverantörens ersättning består i rätten att under en längre tid få exploatera anläggningen, alternativt dels en sådan rätt dels betalning. Detta innebär att såväl byggnation som drift huvudsakligen kommer att finansieras genom intäkter från andra än kommunen, främst besökarna.

## **3. Konkurrenspräglad dialog**

Konkurrenspräglad dialog har ännu inte införts i lagen om offentlig upphandling. Kommunen har ändå valt denna upphandlingsform dels därför att den konkurrenspräglade dialogen är skraddarsydd för upphandling av OPP-projekt (OPP - Offentligt Privat Partnerskap), dels därför att upphandlingen avser en byggekoncession och byggekoncessioner får upphandlas på ett mer flexibelt sätt än vanliga entreprenadkontrakt.

Närmare information om den konkurrenspräglade dialogen finns bland annat i EU:s direktiv 2004/18 /EG, SOU 2006:28 samt European Commission: *Explanatory Note – Competitive Dialogue – Classic Directive*.

Den konkurrenspräglade dialogen möjliggör en tidig dialog mellan den offentliga parten och ett antal utvalda leverantörer där olika lösningar kan diskuteras på ett mer förutsättningslöst sätt än i en vanlig upphandling. Under dialogen kommer föreslagna lösningar, liksom avtalsvillkoren (till exempel avtalstid och riskfördelningar), att diskuteras med varje leverantör i enrum.

Kommunen kommer att följa reglerna om konkurrenspräglad dialog i EG:s direktiv 2004/18/EG om samordning av förfarandena vid offentlig upphandling av byggentreprenader, varor och tjänster och även i övrigt vinnlägga sig om att genomföra upphandlingen på ett sätt som säkerställer leverantörernas rätt till likabehandling, transparens och proportionalitet.

Kommunen kommer också att så långt det är lagligen möjligt respektera leverantörernas krav på konfidentiell behandling. Kommunen åtar sig till exempel att inte röja några

---

<sup>1</sup> Enligt en kartläggning genomförd av BOFSport fanns det 2005 enbart äldre, omoderna simhallar i 172 kommuner.



affärshemligheter till skada för någon leverantör. Kommunen erinrar också om att leverantörernas idéer kan skyddas av sekretesslagen, immaterialrättslig lagstiftning och lagen om företagshemligheter.

Kommunen tillåter att en anbudssökande består av en grupp av leverantörer (1 kap. 23 a § lagen om offentlig upphandling).

En leverantör eller en grupp av leverantörer får presentera mer än en lösning under dialogen.

#### **4. Ansökans innehåll**

Ansökan skall innehålla en förklaring att leverantören/leverantörerna vill delta i upphandlingen samt sådana uppgifter och handlingar som visar att leverantören/leverantörerna uppfyller kvalificeringskraven (nedan)

#### **5. Kvalificeringskrav**

Leverantören skall ha en stabil finansiell och ekonomisk ställning. Kommunen kommer att göra bedömningen av leverantörens ekonomiska ställning med hjälp av UC AB:s riskklassning. I de fall leverantören uppfyller UC:s riskklass 3 eller bättre kommer kravet avseende ekonomisk stabilitet anses vara uppfyllt. I de fall leverantören inte uppfyller riskklass 3, eller har bedömts av annat kreditmarknadsföretag, kommer en analys att göras av huruvida leverantören uppnår efterfrågad ekonomisk ställning varvid även leverantören kommer att ges tillfälle att ge in egen utredning som styrker att han har tillräcklig finansiell och ekonomisk ställning.

Leverantören skall också ha dokumenterade resurser, kompetens och relevant erfarenhet. Leverantören skall ge exempel på liknande projekt de senaste fem åren räknat från sista dag för ansökan med uppgift om uppdragsgivare inklusive kontaktperson, tidpunkt, omfattning och uppdragens karaktär. Med liknande projekt avses att leverantören tidigare har byggt och drivit simhallar, friskvårdsanläggningar eller andra anläggningar för idrott och/eller rekreation. Tidigare uppdrag behöver inte ha varit byggkoncessioner.

Leverantören har rätt att åberopa annat företags kapacitet under förutsättning att leverantören visar att han kommer att förfoga över det andra företags kapacitet.

Sökanden kommer också att prövas mot uteslutningsgrunderna i upphandlingslagstiftningen.

Kommunen kommer att bjuda in samtliga sökanden som uppfyller kvalificeringskraven. Dialogen kommer att bedrivas i successiva steg vilket innebär att antalet leverantörer som deltar i dialogen successivt kan komma att reduceras.

Om kommunen anser att inget av de förslag som erbjuds är intressant, realistiskt eller ekonomiskt godtagbart kommer kommunen att avbryta upphandlingen.



## **6. Utvärderingskriterier**

En konkurrenspräglad dialog avslutas med att den upphandlande enheten begär in anbud från de leverantörer som deltar i dialogen.

Kommunen kommer att anta det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet med hänsyn tagen till anläggningens funktionalitet och attraktionskraft.

Vid anbudsvärderingen kommer fyra olika kvalitetskriterier, som närmare framgår av sammanställningen nedan, att tillämpas. Summan av de poäng som kan uppnås i kvalitetsvärderingen uppgår högst till 120 poäng. Anbud som får värderingen "Ej godkänt" på något av kvalitetskriterierna 1-3 kan komma att förkastas

Priskriteriet tillämpas så att det anbud som har lägsta årskostnad (efter eventuell komplettering för extern gestaltning) tilldelas 90 poäng. För anbud med högre pris sänks poängen i proportion till prisskillnaden så att ett anbud som t ex ligger 10 procent över det lägsta tilldelas ( $100/110 \times 90 =$ ) 82 poäng.

Det anbud som får högst poäng när kvalitetspoäng och prispoäng summeras utses till vinnande anbud.

### **A. Kvalitetskriterier**

#### **1. Anläggningens funktionalitet för tjänster till kommunen**

För kriteriet A1 kommer anbud som uppfyller de krav som beskrivits under punkt 1 i bilagan utan att erbjuda några mervärden därutöver att tilldelas betyget "Godkänt". För att få högre betyg krävs att simhallen är utformad eller utrustad utöver vad som framgår av minimikraven. Sådana mervärden kan t ex vara större eller bättre utrustade omklädningsrum, fler bassänger, flera bastuformer, rekreationsytor, ytterligare publikplatser, belysning, akustik eller högre miljöambitioner.

#### **2. Kvalitet och ändamålsenlighet på tjänster till kommunen**

För kriteriet A2 kommer anbud som uppfyller de krav som beskrivits under punkt 2 i bilagan utan att erbjuda några mervärden därutöver att tilldelas betyget "Godkänt". För att få högre betyg krävs att de tjänster som tillhandahålls för den årliga ersättning som kommunen betalar utöver minimikraven innehåller t ex möjlighet till varierande vattentemperatur, utökad öppethållande eller förrådsutrymmen.

#### **3. Extern gestaltning (efter eventuell komplettering)**

För kriteriet A3 kommer anbud där byggnaden, enligt kommunens bedömning, uppfyller tankarna bakom det gestaltningsprogram som har utarbetats för området att tilldelas betyget "Godkänt". För att få högre betyg krävs att byggnaden och omgivningen har en



väl genomtänkt och spännande utformning, där t ex fasadval tillsammans med belysning skapar ytterligare mervärde.

#### **4. Kommersiellt serviceutbud**

För kriteriet A4 tilldelas 0 poäng om simhallen inte innehåller några tjänster för betalande gäster som går utöver de tjänster som tillhandahålls för de grupper som fritt får tillgång till tjänster som kommunen betalar för enligt punkt 1 i bilagan. För att få högre betyg krävs att entreprenören därutöver under affärsmässiga former erbjuder ytterligare tjänster och/eller faciliteter, t ex serveringsmöjligheter/restaurang, träningsmöjligheter, solarier, fler och/eller större bassänger, utomhusbad, äventyrsbad konferens- och klubbрум, gym, butiksyta eller utbildning. Av betydelse är också att de tider som allmänheten har tillträde till anläggningen är generöst tilltagna.

Samtliga ovanstående kvalitetskriterier kommer att bedömas utifrån följande skala:

Ej godkänt	0 poäng
Godkänt	10 poäng
Väl godkänt	20 poäng
Utmärkt	30 poäng

#### **B. Pris**

Årskostnad för tjänster till kommunen.

Högre pris än lägsta anbudspris ger 0-89 poäng.

Lägsta anbudspris ger 90 poäng.

#### **7. Tidsplan**

Intresseanmälan skall vara kommunen tillhanda **den 22 november 2007** på:

Tyresö kommun  
Upphandlingsenheten  
135 41 Tyresö

Märk kuvertet med "Intresseanmälan Badanläggning, dnr 2007-KS158"

Upphandlingen, inklusive dialog, anbudsförfarande och tecknande av avtal beräknas vara klar senast den 15 februari 2008

Byggstart hösten 2008

Tidsplanen är preliminär och kan komma att förändras.

#### **8. Frågor under ansökningstiden**

Frågor ställs skriftligen till:



Ekonomichef Dan Näsman [dan.nasman@tyreso.se](mailto:dan.nasman@tyreso.se)  
Upphandlingschef Mikael Blomberg [mikael.blomberg@tyreso.se](mailto:mikael.blomberg@tyreso.se)