



Handläggare
Sofia Vogel
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/213

Utvärdering av anbud för markanvisning avseende en förskola i Porslinskvarteren

Värmdö kommun avser att teckna avtal om markanvisning för en förskola i Porslinskvarteren med den anbudsgivare som utvärderas med bästa anbud. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt. Syftet är att under konkurrens utse ett bolag som ska uppföra, äga och förvalta lokaler för förskoleverksamhet.

Förskoleverksamhet ska upplåtas för ca 100 barn. Dimensioneringen av verksamheten ska anpassas till en successiv efterfrågan med avseende på det omgivande bostadsområdets utveckling.

Anbud ska lämnas avseende byggnation och förvaltning av byggnad för förskoleverksamhet. Vinnande anbudsgivare ska planera, planlägga och bygga avsedda byggnader för förskoleverksamhet. Anbudet ska också omfatta en överenskommelse med huvudmannen för att driva förskoleverksamheten. Huvudmannen ska godkännas av Värmdö kommun enligt Riktlinjer för godkännande av fristående förskola.

Sista tidpunkt för inlämning av anbud/intresseanmälan var 2015-03-26

Anbudsöppning

Anbudsöppning genomfördes 2015-03-27. Under öppningen deltog Sofia Vogel Fd Danielsson, Peter Stenberg och Anna Sterud. Ett öppningsprotokoll upprättades och varje anbud fick ett eget nummer. Totalt inkom 2 anbud under utsatt tid.

Utvärderingsgruppen har bestått av:
Sofia Vogel Fd Danielsson, Peter Stenberg och Anna Sterud.

Utvärderingsgruppen arbetade med utgångspunkt från ett antal kriterier som redovisats i intresseanmälan:

1. Tomträttsavgäldens storlek
2. Kompetens avseende förvaltning av skollokaler och liknande objekt.
3. Kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion

Vid utvärderingen gjordes en poängbedömning av utvärderingskriterierna i skalan 1-5, där fem är bäst. För kriterie 1 ges 5 poäng till högsta avgäld, därefter rangordning efter minskande avgäld. Utvärdering av kriterierna 2 och 3 bedöms sammanslaget och rangordnas med en poängskala 1-5. Slutlig utvärdering sker efter sammanräkning av kriteriepoängen med viktning enligt följande:

50 % x kriterie 1

50 % x kriterie 2 plus 3

Krav på redovisning

Intresseanmälan/anbud ska innehålla följande:

- Tomträttsavgäld, kronor/ år, med basmånad dec 2015 som indexeras med KPI



fram till upplåtelsedagen.

- Förslag till byggnadskoncept med byggnadens area och rumsfunktioner samt situationsplan över fastigheten.
- Beskrivning av organisation, arkitekt och projektledning för genomförande av byggnation.
- Bekräftelse av tidplan för genomförande med krav att verksamheten ska öppnas i januari 2017.
- Relevanta referensobjekt avseende förvaltning av förskole-/skollokaler
- Redovisning av system för säkerställande av miljökriterier och hållbarhet
- Redovisa överenskommelse med anordnare av förskoleverksamhet. Kort presentation med meritförteckning och referensobjekt
- Soliditets-/likviditetsbedömning. Upplysningscentralens, lägst klass 3 eller motsvarande.
- Anbudslämnarens namn, organisationsnummer och kontaktperson.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid anbudstävling och avtalstecknande.

Följande uppgifter ska också redovisas i intresseanmälan:

Anbudsgivare ska uppvisa att de ej är belastade med skatteskulder och kan uppvisa soliditetskrav enligt rating Soliditet AA eller motsvarande.

Utvärdering steg 1

I det första steget av utvärderingen så bedömdes anbudsgivarnas storlek på tomträttsavgälden.

Anbudsgivare	Kriterie 1	Poäng kriterie 1
1.	142 500 kr/år	5
2.	80 000 kr/år	4

Utvärdering steg 2

I det andra steget av utvärderingen så bedömdes anbudsgivarnas kompetens avseende förvaltning av skollokaler och liknande objekt i kriterie 2.

I kriterie 3 bedömdes anbudsgivarnas kompetens avseende organisation för planering och byggproduktion.

Då anbudsgivare 1 har högsta totalsumman 9 för kriterie 2 och kriterie 3 får anbudsgivaren 5 poäng. Anbudsgivare 2 har totalsumman 8 och får 4 poäng.

Anbudsgivare	Kriterie 2	Kriterie 3	Kriterie 2+3	Poäng kriterie 2-3
1.	5	4	9	5
2.	3	5	8	4

Utvärdering steg 3

Enligt förfrågningsunderlaget sker utvärdering genom rangordning av kriterierna 1 samt summan av kriterierna 2 och 3. Vid utvärdering rangordnas anbudsgivare 1 bäst både avseende kriterie 1 och sammanställd betygsättning av kriterie 2 och kriterie 3.

Båda anbudsgivarna bedöms uppfylla ställda krav avseende soliditet och likviditet.

Anbudsgivare	Kriterie 1	Kriterie 2-3	Poäng totalt
1.	50 % av 5 = 2,5	50 % av 5 = 2,5	2,5 *2 = 5
2.	50 % av 4 = 2	50 % av 4 = 2	2 *2 = 4

Med en total rangordning 5 mot 4 utvärderas anbudsgivare 1 med bästa anbud.

Motiv för rangordning och betygsättning.Anbudsgivare 1

Kriterie 1: Har högsta tomträttsavgäld.(Poäng 5)

Kriterie 2: Anbudsgivaren beskriver att förvaltningen kommer att ske i egen regi. De som kommer att ansvara för förvaltningen har god erfarenhet av förvaltning.(Poäng 5)

Kriterie 3: Projektorganisationen har goda och relevanta meriter. Valet av entreprenör som ska bygga förskolan är inte redovisad.(Poäng 4)

Anbudsgivare 2

Kriterie 1: Har lägst tomträttsavgäld.(Poäng 4)

Kriterie 2: I anbudet framgår det inte vilken part som ska vara den långsiktiga tomträtts-havaren och förvaltaren av fastigheten. Anbudsgivaren har i liknande projekt överlåtit förvaltningen/ fastighetsägandet till erfarna förvaltande fastighetsbolag.(Poäng 3)

Kriterie 3: Projektorganisationen har goda och relevanta meriter. Parterna har tidigare genomfört gemensamma projekt med goda resultat.(Poäng 5)

Förtydliganden/kompletteringar

De två anbudsgivarna har, inom anbudstiden, inkommit med väl genomarbetade anbud. Inga förtydliganden eller kompletteringar begärdes in.

Bedömning och förslag

Utvärderingsgruppen föreslår att anbudsgivare 1 anvisas marken för förskolan.

Anbudsgivare 1 har det bästa anbudet och bedöms ha mycket goda förutsättningar för en långsiktig förvaltning av förskolan. Deras projektmedlemmar har erfarenhet av liknande projekt. Anbudsgivaren kommer att följa kommunens process för uppföljning av gestaltungs- och miljöprogram samt att de genom referensprojekten uppvisar relevanta jämförelseobjekt med bra kvalitet.

Anbudsgivaren består av två juridiska personer som kommer att bilda ett gemensamt bolag för ägande, genomförande och förvaltning med båda de juridiska personerna som solidariska borgenärer för avtalet. Verksamheten kommer sedan att drivas av ett bolag med erfarenhet av förskoleverksamhet.

Alternativet medför en årlig avgäld på 142 500 kronor per år för marken.



Bilaga 1

Förfrågan har skickats till:

Turako Fastighetsutveckling

AB

JM AB

Landvik & Dahl fastighets AB

Sveafastigheter

CTE Bygg

Ikano Bostad AB

Blå Eken

Järntorget fastighets AB

Stena Fastighets AB

Besqab

Riksbyggen

SKB

Pysslingen Förskolor och

Skolor AB

Friendly Building

Montessori

Waldorf

Förskolan Växa

Kids2Home Förskolor AB

Ur och Skur

Tellusbarn

Matrix AB

Inspira

Vi som växer AB

Emil och

Emilia/norlandiaforskolor