

Tyresö kommun
Kommundirektörens stab
Dan Näsman
Ekonomichef
08-5782 9140
dan.nasman@tyreso.se

3 6 7
TJÄNSTESKRIVELSE
2010-03-30
1 (2)
Dnr 07/KS 158 069

Kommunstyrelsen

Ny huvudägare till Tyresö Nya Badanläggning AB (organisationsnummer 556784-0136)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen har inget att invända den redovisade förändringen av huvudägare till Tyresö Nya Badanläggning AB

Kommundirektörens stab



Dan Näsman
T f kommunchef

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen beslöt den 27 oktober 2009 (§150) bl a att, efter vissa justeringar, godkänna koncessionsavtal om upphandling av simhallstjänster i en nyuppförd badanläggning.

Av handlingarna framgår att koncessionsavtalet träffas med Tyresö Nya Badanläggning AB ("Simhallsbolaget"), som är det projektbolag som ska svara

för att bygga, finansiera, äga och driva den nya badanläggning i vilken de av kommunen upphandlade tjänsterna ska levereras. Det framgår vidare bl a att Macquarie Capital skulle vara simhallsbolagets huvudägare och att NCC kommer att uppföra den nya anläggningen åt Simhallsbolaget.

Som framgår av bifogade skrivelse från Crown Property Management AB (bilaga 1) har det i de överläggningar som skett inom det vinnande konsortiet efter kommunens tilldelningsbeslut inte visat sig möjligt att hitta en fungerande överenskommelse mellan Macquarie Capital och NCC, främst beroende på olika synsätt ifråga om fördelning av garantiansvar.

I det läget har konsortiet undersökt möjligheten att finna en ny huvudägare och finansiär till Simhallsbolaget. Det har därvid visat sig att Tagehus AB är berett att ikläda sig den rollen.

Tagehus AB, som var tilltänkt huvudägare i det konkurrerande anbudet i kommunens upphandling, är väl förtroget med kommunens upphandling och det träffade konsessionsavtalet. Som framgår av bifogade skrivelse (bilaga 2) är bolaget berett att överta Macquarie Capitals roll som huvudägare i Simhallsbolaget och slutföra konsessionsavtalet med Tyresö kommun enligt tidigare förhandlade villkor.

Tagehus AB ägs av familjen Ljungberg/Holmström (Ljungberggruppen) och har i samband med den genomförda upphandlingen tidigare accepterats som en fullgod avtalspartner. Det finns mot den bakgrunden inga skäl att från kommunens sida motsätta sig den föreslagna ägarförändringen i Simhallsbolaget. Tvärt om kan det vara en fördel med en huvudägare som är van vid svenska standardavtal.

Kommunstyrelsen föreslås mot den bakgrunden godkänna förändringen av huvudägare för den nya badanläggningen.

Tyresö Kommun

Att Ekonomichef Dan Näsman

Ang Tyresö nya Simarena tilldelningsbeslut 2009-10-28 och överenskommelsen (paraferat) koncessionsavtal daterat 2009-09-17.

Refererande till den dialog som pågått mellan undertecknat bolag och kommunen representerad av Dan Näsman får vi härmed meddela följande med anledning av att finansieringsförhållandena för anbudsgivaren förändrats.

Sedan tilldelningsbeslutet vunnit laga kraft har anbudsgivaren fört omfattande förhandlingar med finansiärer och underleverantörer för att på bästa möjliga sätt kunna fullfölja den tänkta leveransen enligt koncessionsavtalet. Under dessa förhandlingar visade det sig vara svårt att hitta en överenskommelse som fungerar och innefattas Macquarie som finansiärer vid sidan om Swedbank och NCC som byggtreprenör.

Efter julhelgen 2009 började förhandlingarna med NCC kärva. Detta berodde främst på olika synsätt mellan parterna i fråga om hur garantiansvar skall fördelas mellan byggtreprenör (NCC) och beställare samt finansiär å andra sidan.

Efterhand blev det klart att Macquarie och NCC inte kunde enas och undertecknad har därefter sökt efter bäst tänkbara scenario för att situation skall kunna lösas.

De olika alternativen som jag övervägts är följande.

- Macquarie ersätter NCC med annan byggare.
- Macquarie frånträder sin ägarroll (som således är finansiell) och ersätts med någon ägare som kan godta NCC:s villkor samt godkänner av Tyresö kommun.
- Crown / Macquarie meddelar Tyresö kommun att man inte kommer kunna fullfölja sitt erbjudande.

Vår bedömning är att det är allt för svårt att försöka hitta en annan finansiär/ägare av Macquaries typ som därtill är beredd att acceptera NCC:s villkor. Vårt val föll därför på alternativet att hitta en ny ägare som känner sig mer hemma med det villkor som följer av svenska standardavtal. Som bekant fanns Tagehus med som en av budgivarna i upphandlingen som föregick tilldelningsbeslutet. Vi har kontaktat dem för att efterhöra deras intresse.

Under en tid har vi nu med Tagehus processat den plan för genomförande som är grunden för det vinnande budet och Tagehus har accepterat att inträda i Macquaries plats och slutföra koncessionavtalet enligt tidigare förhandlade villkor.

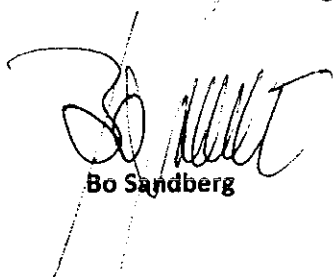
Vi arbetar nu på bred front för att kunna teckna bindande avtal snarast under våren 2010 och i samband med detta också påbörja i första hand realprojektering och sedan enligt en uppdaterad tidplan också byggnadsarbetena.

Vår uppfattning är att den vinnande budgivaren alltså är samma person som ursprungligen. De förändrade förhållandena när det gäller det passiva ägandet och finansiering av budgivaren förändrar inte karaktären. Vi är emellertid angelägna om att Tyresö kommun är eniga med oss om detta och ser tacksamt emot en bekräftelse på det.

Tagehus bifogar brev med en bekräftelse på att man påtar sig att slutföra avtalet med Tyresö samt en beskrivning av bolaget.

Stockholm 2010-03-24

Crown Nordic Management AB



Bo Sandberg

Tyresö kommun
Att: Dan Näsman
135 81 Tyresö

Upphandling simhall Tyresö

Tagehus AB refererar till parternas diskussioner vid möte den 10 mars 2010 och vill meddela att Tagehus AB ställer sig positivt till att överta Macquarie Capitals roll som huvudägare i "Simhallsbolaget" och att Tagehus AB genom detta bolag är berett att under nedan angivna förutsättningar inträda i och slutföra koncessionsavtalet med Tyresö kommun enligt tidigare förhandlade villkor.

Vi avser att uppföra samma byggnad som anges i det vinnande anbudet samt inleda förhandlingar med de inblandade parterna.

Då det återstår färdigställande av ett antal bilagor till koncessionsavtalet avser vi slutföra dessa i förhandlingar med Tyresö kommun. Avtal skall av båda parter vara undertecknat senast sista maj 2010 eller det senare datum som parterna före den sista maj 2010 gemensamt kommit överens om.

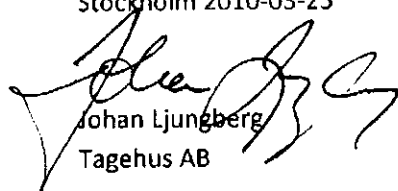
Vi är beredda att påbörja markanalys för att ta fram de eventuella merkostnader kompletterande pålning mm medför under april 2010.

Bilagor

Presentation Tagehus

Tagehus AB - Resultat- och balansräkning 2009

Stockholm 2010-03-25



Johan Ljungberg
Tagehus AB