



Utvärdering val av byggherre till skoltomten

Markanvisning

Syftet med markanvisningen är att en byggherre ska uppföra byggnad avseende en fristående skola för årskurserna F-9 på skoltomten. Byggherren ska garantera uppförande av en byggnation för F-6 där skolan ska vara färdigbyggd och kunna öppna sin verksamhet för F-3 senast till skolstart höstterminen 2021. Markanvisningsavtalet, se bilaga 2, anger att tomträttsavtal ska tecknas mellan kommunen och vald byggherre när markanvisningsavtal och avstyckning av fastigheten har vunnit laga kraft samt när föreslagen fristående skolhuvudman av skolverksamhet godkänns av skolinspektionen. Markanvisning är giltig i två år och ger byggherren en option om att ensam förhandla med kommunen om det specifika området.

Ett skall-krav från kommunen har bland annat varit att byggherrarna i sitt förslag ska bifoga en överenskommelse med en fristående skolhuvudman där de förbinder sig att hyra ut skolbyggnaden till en angiven fristående skolhuvudman. Markanvisningsavtalet anger därmed att skolhuvudmannen ska få skolinspektionens godkännande. I det fall byggherren önskar byta skolhuvudman måste detta skriftligen godkännas av kommunen. Om Skolinspektionen inte godkänner skolhuvudmannen och byggherren inte kan hitta en ny aktör som Skolinspektionen och kommunen godkänner, kommer markanvisningsavtalet att förfalla.

Då området har höga naturvärden anger markanvisningsavtalet att bebyggelsen ska anpassas till topografien och befintlig vegetation. Byggherrens förslag på gestaltungsdelar med tillhörande texter och illustrationer ska följas. Kommunens synpunkter ska beaktas och förändringar får endast göras efter skriftligt godkännande av kommunen.

Urvalsprocess

Byggherrar har, tillsammans med fristående skolhuvudmän, bjudits in att lämna intresseanmälan för byggnation av skola på skoltomten. Inbjudan skedde genom ett pressmeddelande den 18 januari 2018. Information kring förutsättningar för att bygga och driva en ny skola på skoltomten har presenterats på en speciellt framtagen hemsida. På hemsidan återfanns underlag gällande rådande detaljplan, befintlig ledningsrätt och avtalsservitut samt utkast på markanvisningsavtal. Vidare presenterades den tidigare genomförda förstudien för skolverksamhet, elevunderlag, utveckling av närområdet och ekonomiska förutsättningar. Under anbudskriterier angavs de skall-krav som kommunen ställde samt hur anbudsinslämningen skulle gå till. Förvaltningen svarade löpande på frågor under anbudstiden och återkommande frågor med tillhörande svar publicerades på hemsidan.

Förvaltningen träffade under februari och mars 2018 de byggherrar och fristående skolhuvudmän som visat intresse att uppföra och driva en skola på skoltomten. En presentation av de grundläggande förutsättningarna gjordes av kommunen och byggherrarna och de fristående huvudmännen hade även möjlighet att presentera sig

själva samt ställa frågor.

Eventuella förslag skulle vara inlämnade till kommunen senast den 25 april 2018. Fem stycken byggherrar återkom med förslag på byggnation.

Utvärdering

Utvärdering av inkomna förslag har genomförts av en utvärderingsgrupp från förvaltningen i Värmdö kommun. Utvärderingsgruppen har tillsammans gått igenom och bedömt inkomna förslag mot givna anbudskriterier.

Utvärderingsgruppen har bestått av:

Camilla Broo	Kommundirektör
Pia Andersen	Sektorchef utbildning
Frida Nilsson	Sektorchef administration och service
Camilla Schultz	Tf samhällsutvecklingschef/ mark- och exploateringschef
Fredrik Cavallin	Planchef
Sofia Vogel	Biträdande mark- och exploateringschef
Therese Alvé	Lokalstrateg

I det följande beskrivs först anbudskriterierna, därefter sker en redogörelse av de inkomna förslagen utifrån anbudskriterierna och därefter följer utvärderingsgruppens sammanfattande bedömning och förslag till beslut.

Anbudskriterier

Kommunen har som anbudskriterier angivit att byggherren/anbudsgivaren i sitt anbud skall garantera:

- en byggnation av en skola för årskurserna F-6 med prioritet F-3
- att skolstart för F-3 ska ske senast vid höstterminens start 2021
- att möjlighet finns att på sikt kunna etablera en F-9-skola på fastigheten
- redovisa en överenskommelse mellan byggherren/anbudsgivaren och en fristående skolhuvudman
- innehålla bekräftelse på tidplan för genomförande där kravet på att verksamheten ska öppnas till höstterminens start 2021 uppfylls

Vidare skall anbudet innehålla redogörelser enligt följande punkter:

Skolbyggnad

Anbudet ska vara ett genomarbetat förslag som bland annat visar byggnadens placering, arkitektur och materialval. Beskriv hur ni övergripande ser på byggnadsvolymer, gestaltungsidéer utifrån funktion och utformning, trafiklösningar, utemiljö på skolgården m.m. (gärna i form av skisser).

Ägande och förvaltning

Presentation av den/de parter som långsiktigt ska äga och förvalta skolbyggnaden.

Redovisa även part/parters erfarenhet av ägande och förvaltning av skollokaler,

Fristående skolhuvudman

Presentation av den fristående skolhuvudmannen. Redovisa erfarenheten av att driva F-9 skola. Redovisa ett referensobjekt.

Samverkan

Redovisning av samverkansparter (t.ex. arkitekter, byggentreprenör, förvaltare, fristående skolhuvudman m.fl.). Processupplägg över hur samverkan mellan de parter som ska medverka i projektet och byggherren/anslagsgivaren ska ske.

Finansiell styrka och erfarenhet

Byggherren/anslagsgivaren ska ha sådan finansiell och ekonomisk ställning som krävs för genomförandet av uppdraget. Kommunen kan komma att kontrollera detta via Business Check kreditupplysning. Anslagsgivare med lägre rating än 5 eller motsvarande kan komma att uppmanas att skicka in bevis på företagets kapacitet eller kan komma att få anbudet förkastat. Anslagsgivare som av olika anledningar helt saknar rating, kommer att uppmanas att skicka in bevis på företagets kapacitet. Anslagsgivaren ska även inkomma med max tre referensprojekt som visar på erfarenhet av liknande projekt (gärna med bilder).

Idé och koncept i övrigt

En idé eller ett koncept som på ett positivt sätt bidrar till en attraktiv skola. T.ex. genom att ta ställning till hållbarhet, samverkan med närmiljön och pedagogisk ute- och innemiljö.

Utvärderingskriterier

Utvärderingsgruppen har tillsammans bedömt förslagen utifrån ovan angivna kriterier. Tyngdpunkt i utvärderingen har lagts på kriterierna skolbyggnad, ägande och förvaltning samt finansiell styrka. Särskild vikt har lagts på att samverkansparterna tidigare har arbetat tillsammans då det borgar för en trygghet och stabilitet i projektet.

För kommunen är det av stor betydelse att en framtida skolbyggnad passar in väl i omgivningarna, tar hänsyn till kringliggande bebyggelse och natur samt fungerar med övriga verksamheter som ska finnas i närområdet. En väletablerad aktör med en stark och solid finansiell styrka är en förutsättning för såväl projektets genomförande som den framtida förvaltningen av byggnaden.

Presentation av anbuden

Förslag 1 - Skanska Sverige AB

Skolbyggnad

Förslaget följer inte förstudiens dispositionsförslag utan placerar skolan i andra änden av fastigheten. Byggnaden ligger till stora delar rakt över den ledningsrätt som finns på fastigheten. I förslaget finns även ett kulturhus inritat, något som inte varit efterfrågat.



Ägande och förvaltning

Skanska har reserverat sig mot kommunens krav på att ägande och förvaltning ska vara beslutat i detta tidiga skede och anger endast att de arbetar med flera långsiktiga ägare.

Fristående skolhuvudman

Skanska har reserverat sig mot kommunens krav på att fristående skolhuvudman ska vara beslutat i detta tidiga skede. Någon fristående skolhuvudman är därmed inte presenterad och anbudet uppfyller därmed inte skall-kraven.

Samverkan

Inga samverkansparter har presenterats. Processupplägg om samverkan presenteras översiktlig.

Finansiell styrka och erfarenhet

Anbudsgivaren har en finansiell styrka med en rating på 7 av 10 vilket innebär att företaget är kreditvärdigt. Tre relevanta referensobjekt av skolbyggnationer har presenterats.

Idé och koncept i övrigt

Presentation av hur Skanska arbetar med hållbara lärandemiljöer och hållbart byggande.

Förslag 2 - Turako AB

Skolbyggnad

Anbudet är ett genomarbetat förslag som visar byggnadens placering, arkitektur och materialval. Förslaget tar sin utgångspunkt i förstudiens disposition där byggnaden redan från start avser en komplett treparallell grundskola för minst 750 elever i årskurserna F-9. Huset är uppbrutet i sju olika delar och anpassas efter terräng och topografi. Delarna produceras i fabrik och monteras på plats vilket ger en kortare byggtid. Förslag på utformning visar på ett flertal terrasser och trappor för att ansluta klassrummen med skolgården. Trä och cortén föreslås som fasadmateriäl. Utemiljö och trafiklösningar beskrivs övergripande. Planlösningsförslagen är anpassade utifrån tänkt fristående skolhuvudman pedagogik.





Ägande och förvaltning

Skolan kommer att ägas och förvaltas av ett helägt dotterbolag till Turako AB. Turako AB bildades 2009 och är fastighetsutvecklare och fastighetsägare med specialisering på utbildningsmiljöer.

Fristående skolhuvudman

Internationella Engelska skolan (IES) presenteras som fristående skolhuvudman. IES grundades 1993 har idag cirka 40 skolor, främst för årskurs 4-9. Sedan ett par år erbjuds F-9 på vissa skolor.

Samverkan

Turako kommer att samarbeta med Friendly Building som byggentreprenör och Street Monkey som arkitekt. Friendly Building grundades 2012 och bygger passivhus genom prefab-produktion på fabrik. Företaget har byggt såväl flerbostadshus och radhus som skolor och förskolor. Street Monkey grundades 2012 och har samarbetat med Friendly Buildings under en längre tid. Turako, Friendly Building och Street Monkey har idag ett pågående skolprojekt i Huddinge kommun.

Finansiell styrka och erfarenhet

Anbudsgivaren har en finansiell styrka med en rating på 10 av 10 vilket innebär att företaget har mycket god kreditvärdighet. Tre relevanta referensobjekt av skolbyggnationer har presenterats översiktligt.

Idé och koncept i övrigt

Fokus ligger på en hög miljöprofil med passivhusstandard, solceller på taket, äkta material och giftfria produkter. En väl fungerande, trygg och kreativ utemiljö lyfts även fram.

Förslag 3 - Hemsö Fastighets AB

Skolbyggnad

Anbudet är ett genomarbetat förslag som visar byggnadens placering, arkitektur och materialval. Förslaget tar sin utgångspunkt i förstudiens disposition och avser en skola för årskurserna F-6 med en möjlighet att komplettera med en skolbyggnad för 7-9. Huset har en mer lekfull fasad mot skolgården medan en stramare fasad i trä är inritad ut mot vägen. Fönstersättning är varierad, både i storlek och placering. Taket får en beläggning av lågväxande sedum. Utemiljö och parkering beskrivs övergripande. Planlösningsförslag visas för samtliga plan. Ytornas planeras så att t.ex. matsal och specialsalar ska kunna hyrs ut till föreningslivet m.fl.





Ägande och förvaltning

Skolan kommer att ägas och förvaltas av Hemsö Fastigheter AB. Hemsö är en långsiktig ägare av samhällsfastigheter som förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. Tredje AP-fonden är majoritetsägare.

Fristående skolhuvudman

Raoul Wallenbergsskolan (RWS) skolan presenteras som fristående skolhuvudman. RWS grundades 2005 har idag fem förskolor och fem skolor. Skolkonceptet utgår ifrån att kunna erbjuda hela skolgången för barn/elever från förskola till gymnasium.

Samverkan

Hemsö kommer att samarbeta med Arcona som byggentreprenör. Arcona är en väletablerad aktör som både genomför byggentreprenader och utvecklar fastigheter i egen regi. Arcona har byggt ett flertal skolor.

Finansiell styrka och erfarenhet

Anbudsgivaren har en finansiell styrka med en rating på 10 av 10 vilket innebär att företaget har mycket god kreditvärdighet. Tre relevanta referensobjekt av skolbyggnationer har presenterats översiktligt.

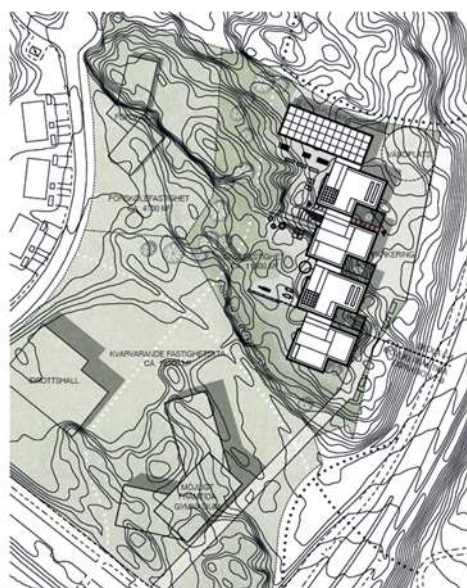
Idé och koncept i övrigt

Utgår ifrån miljöbyggnad silver med guld på energi. Bygger utifrån Sunda hus. Föreslår att såväl idrottshall som förskola ska byggas och förvaltas av Hemsö för att bidra till förvaltningseffektivitet. Anbudet anger att man är öppen för diskussion kring utformningen av byggnaden, gestaltningen och hur och när nästa etapp med 7-9 ska byggas.

Förslag 4 - Hemfosa Fastigheter AB

Skolbyggnad

Anbudet är ett genomarbetat förslag som visar byggnadens placering, arkitektur och materialval. Förslaget tar sin utgångspunkt i förstudiens disposition och avser en skola för årskurserna F-6 med en möjlighet att komplettera med en skolbyggnad för 7-9. Skolbyggnaden har en fasad av kärnfuru och sockelvåningen är i ljus sandblästrad prefabricerad betong. Takytan förses med grönytor, dagvattendamm och odlingar. Planlösningsförslag utgår ifrån Kunskapsskolans pedagogik där varje årskurs har fyra basrum för mindre klasser om 18-19 elever. Varje huskropp utgör en "hembas" per årskurs vilket också medför att byggnadsvolymen känns mindre kompakt.





Ägande och förvaltning

Skolan kommer att ägas och förvaltas av Hemfosa Fastigheter AB. Hemfosa äger samhällsfastigheter såsom polisstationer, skolor, äldreboenden och vård- och omsorgsfastigheter. Ägare till Hemfosa består till 86% av långsiktiga svenska och utländska institutioner och pensionsfonder.

Fristående skolhuvudman

Kunskapsskolan presenteras som fristående skolhuvudman. Kunskapsskolan grundades 2000 och har idag 29 grundskolor. Skolorna var inledningsvis från årskurserna 6-9 men från 2012 utvecklas skolorna till att omfatta fler årskurser.

Samverkan

Hemfosa kommer att samarbeta med Serneke som byggentreprenör. Serneke är verksam inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Pelago Arkitektur har tagit fram Hemfosas förslag och är även tänkt att medverka i projekteringen av skolbyggnad. Hemfosa, Serneke och Pelago har idag ett pågående skolprojekt i Järfälla kommun.

Finansiell styrka och erfarenhet

Anbudsgivaren har en finansiell styrka med en rating på 10 av 10 vilket innebär att företaget har mycket god kreditvärdighet. Tre relevanta referensobjekt av skolbyggnationer har presenterats översiktligt.

Idé och koncept i övrigt

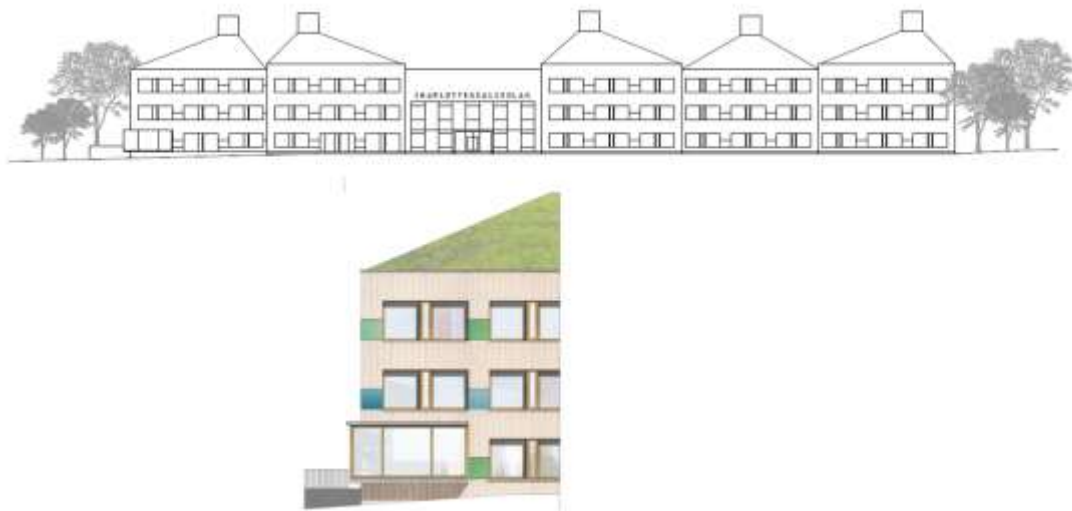
Pedagogisk inne- och utemiljö beskrivs utförligt. Fokus har även varit att lämna plats för den tredje fastigheten i syfte att skapa plats för idrott och hälsa med bland annat sporthall och multisportplan.

Förslag 5 - Liljestrand Group AB

Skolbyggnad

Anbudet är ett genomarbetat förslag som visar byggnadens placering, arkitektur och materialval. Förslaget tar sin utgångspunkt i förstudiens disposition men byggnaden delas in i sex kvadratiska moduler. Samtliga moduler byggs till 2021 men tas i bruk successivt med start för F-3. Fasader i trä och betong samt tak i sedum föreslås. Taket har en pyramidform som avslutas med en kub i råglas som förses med belysning. Utemiljön visar på uteklassrum, amfiteater och öppna ytor. Parkeringslösning fördelas utifrån de olika modulerna och bildar parkeringskepp med planteringar emellan. Planlösningsförslag utgår ifrån att varje modul är en hemvist för tre paralleller.





Ägande och förvaltning

Skolan kommer att ägas och förvaltas av Liljestrand Group AB (LGAB) som är en bygg- och fastighetskoncern som sedan starten 2001 äger och förvaltar hyresrätter, kommersiella lokaler, äldreboenden m.m.

Fristående skolhuvudman

JENSEN Education presenteras som fristående skolhuvudman. JENSEN grundades 1996 och har idag 34 skolor varav sex grundskolor. En av dessa är en F-9 skola medan de övriga har årskurs 6-9.

Samverkan

LGAB kommer genom helägda dotterbolag att projektera, bygga och senare förvalta fastigheten. Tänkt arkitekt är Reflex Arkitekter. LGAB, Reflex Arkitekter och JENSEN samverkar idag tillsammans för att ta fram en F-9 skola och en förskola i Botkyrka kommun.

Finansiell styrka och erfarenhet

Anbudsgivaren har en finansiell styrka med en rating på 10 av 10 vilket innebär att företaget har mycket god kreditvärdighet. Tre referensobjekt har presenterats översiktligt. Ingen av dem är skolbyggnader.

Idé och koncept i övrigt

Fokus ligger på en hög miljöprofil med passivhusstandard, solceller på taket, äkta material och giftfria produkter. En väl fungerande, trygg och kreativ utemiljö lyfts även fram.

Bedömning

Anbudsgivare 1 uppfyller inte skall-kraven då de inte anger val av fristående skolhuvudman. Inte heller anges vem som ska äga eller förvalta byggnaden. Byggnadens placering har inte utgått ifrån förstudien utan ligger i sin helhet på plats som kommunen avser nyttja för andra byggnationer. Anbudet har därmed inte utvärderats vidare och nedan bedömning grundar sig enbart på anbud 2-5.

Skolbyggnad

Alla inlämnade anbud visar på genomarbetade förslag som visar byggnadens placering, arkitektur och materialval. Samtliga förslag har i stort utgått ifrån förstudiens förslag till placering av byggnaden. De liknar varandra i vissa aspekter men utmärker sig i andra. Byggnadsvolymer och utformning beskrivs övergripande och följer väl tomtens förutsättningar vad gäller natur och topografi. Gestaltningssidéerna skiljer sig åt mellan förslagen men har alla arkitektoniska kvalitéer. Trä och betong är de dominerande fasadförslagen. Skisser på utemiljöer visas i förslag 3, 4 och 5 medan de i förslag 2 beskrivs mer i text. Samtliga förslagen presenterar utkast till planlösning som i förslag 2, 3 och 4 tydligt kopplar till den fristående huvudmannens pedagogik. För samtliga förslag har byggnadernas utformning och utemiljö använts för att skapa en pedagogisk miljö för skolverksamheten, såväl ute som inne.

Ägande och förvaltning

Anbudsgivarna bedöms alla vara väletablerade aktörer avseende ägande och förvaltning. Anbudsgivare 2 och 5 har en kortare erfarenhet av att äga och förvalta skolor än anbudsgivare 3 och 4. Anbudsgivare 2 har utvecklat skolfastigheter historiskt men har från och med 2017 en uttalad strategi av att både äga och förvalta de projekt som utvecklas. Anbudsgivare 5 har en lång erfarenhet av ägande och förvaltning av fastigheter, dock inte skolfastigheter.

Fristående skolhuvudman

Anbudsgivarna bedöms likvärdiga avseende valet av fristående skolhuvudmän. Samtliga förslag på skolhuvudmän avser välkända och meriterade skolaktörer. Erfarenheten av F-3 är antingen ingen eller relativt kort för skolhuvudmännen i anbud 2-4. Emellertid har samtliga lång erfarenhet av skolverksamhet för årskurs 4-9 och utvecklingen för fristående skolhuvudmän går mer mot att etablera sig inom hela grundskolesegmentet.

Samverkan

Samtliga anbud har väletablerade och erfarna samverkansparter. Processupplägg för samverkan upplevs som välarbetade och seriösa.

Anbud 2 har en tydlig redovisning av såväl samverkansparter som processupplägg. Anbudsgivaren har sedan tidigare ett etablerat samarbete med byggtreprenör och arkitekt och har även en tydlig överenskommelse med den fristående skolhuvudmannen avseende projektets genomförande och ett framtida hyresförhållande.

Anbud 3 har ett tydligt processupplägg över samverkan mellan parterna. Samarbetspartners beskrivs översiktligt. Anbudsgivaren har tidigare samarbetat med byggherren, dock inte avseende en skola. Det finns en tydlig överenskommelse med den fristående

skolhuvudmannen.

Anbud 4 har ett väl beskrivet processupplägg. Samverkansparterna beskrivs kortfattat. Anbudsgivaren samarbetar i ett projekt med byggentreprenören och arkitekten i ett pågående projekt. Det finns en tydlig överenskommelse med den fristående skolhuvudmannen avseende projektets genomförande och ett framtida hyresförhållande.

Anbud 5 har en kortfattad beskrivning av såväl samarbetspartners som processupplägg. Överenskommelse med den fristående skolhuvudmannen finns men anger att skolhuvudmannen bereds möjlighet att förhyra skolan om parterna kan finna en överenskommelse om hyresnivå och övriga villkor.

Finansiell styrka

Alla anbudsgivare bedöms vara väletablerade aktörer som har den finansiella styrkan som krävs för projektets genomförande. Anbudsgivare 2, 3 och 4 har angett relevanta referensobjekt av likvärdiga projekt. Av de referensobjekt som anbud 5 anger är inget ett skolprojekt.

Idé och koncept i övrigt

Flertalet av anbuderna lyfter fram ett tydligt hållbarhetstänk med höga miljöprofiler för byggnaden. Tydlig koppling mellan ute- och innemiljö beskrivs i de flesta anbuderna vilket upplevs som positivt.

Förslag till beslut

Samtliga förslag, förutom anbud 1, upplevs som mycket väl genomtänkta och välarbetade och bedömningen har varit relativt jämn mellan flera anbud. Utvärderingsgruppen har genomfört detaljerade analyser av anbud 2-5 för att få till en så rättvis utvärdering som möjligt.

Sammanfattningsvis bedömer utvärderingsgruppen att anbudsgivare 2, Turako AB, är det bästa förslaget. Anbudet är ett väl genomarbetat förslag som uppfyller angivna anbudskriterier väl. Byggnadens placering, arkitektur och funktion bedöms passa väl in i området samtidigt som det uppfyller kraven på en funktionell skolbyggnad. Förslaget presenterar en uppbruten byggnad som följer tomtens topografi på ett sätt som sparar naturmarken. Det faktum att byggdelarna produceras i fabrik och monteras på plats ger en kortare byggtid vilket påverkar intilliggande verksamheter positivt. Byggnaden har fina materialval i trä och cortén vilket ger en levande fasad som knyter an till naturen. Förslaget med terrasser som öppnar upp från klassrummen skapar en närhet till gården och utemiljön.

Sammantaget bedöms byggnadens placering, arkitektur och funktion passa väl in i området samtidigt som det uppfyller kraven på en funktionell skolbyggnad. Samverkan mellan angivna parter är väletablerad och borgar för en trygghet och stabilitet i projektet. Turako AB har även visat på en finansiell styrka inom koncernen vilket säkrar projektets genomförbarhet. Utvärderingsgruppen föreslår därför att markanvisningsavtal tecknas med Turako AB avseende byggnation av en ny skola på skoltomten i Charlottendal.

