

Förfrågningsunderlag 03 Utvärderingsmodell

I flik Bör framgår hur många poäng ett visst krav kan få maximalt. Se markering i grönt för de krav som har en glidande poängskala.

I flik Utvärderingsmatris beskrivs hur anbuderna kommer utvärderas och vad som kommer vägas in vid en bedömning.

I utvärderingsmatrisen finns matematiska formler. Anbudens respektive jämförelsesumma räknas ut automatiskt.

Tyresö kommun kommer att värdera anbudens uppfyllelse av kriterier i utvärderingsmatrisen.

Från Tyresö kommer flera personer att delta vid utvärderingarna. Medelvärden av deras bedömningar kommer att utgöra "bedömd nivå".

Totalt erhållet mervärde = erhållet mervärde för utvärderingsområde 1 + erhållet mervärde för utvärderingsområde 2 + erhållet mervärde för utvärderingsområde 3 + erhållet mervärde för utvärderingsområde 4 + erhållet mervärde för utvärderingsområde 5 + erhållet mervärde för utvärderingsområde 6 + summan av fasta mervärden.

Kriterierna 1 Målområde 1 till och med kriterium 4 Målområde 4 bedöms samtliga genom 5 delkriterier på en skala noll till fem poäng. Poängen för samtliga delkriterier summeras till ett sammanlagt värde för respektive kriterie. En summa på mellan noll och tio poäng ger bedömd nivå Godkänd, en summa på elva till och med nitton poäng ger bedömd nivå Väl godkänd. En summa på tjugo eller mer poäng ger en bedömd nivå Mycket väl godkänd.

Utvärderingsområde 5 Genomförandebeskrivning bedöms för 3 delområden (en per genomförandefas), vardera på en skala noll till fem poäng.

Poängen för samtliga delkriterier summeras till ett sammanlagt värde för utvärderingsområdet.

En summa på mellan noll och fyra poäng ger bedömd nivå Godkänd, en summa på mellan fem och tio poäng ger bedömd nivå Väl godkänd. En summa på elva eller fler poäng ger bedömd nivå Mycket väl godkänd.

Utvärderingsområde 6 Option multifunktion scen bedöms utifrån uppfyllnadsgrad och mervärden utifrån ställda krav och mervärden. Uppfyllnad av alla ska-krav ger bedömd nivå godkänd. Uppfyllnad godkänd nivå samt uppfyller flertalet av bör-kraven samt tillgodoser bra logistiska flöden ger bedömd nivå Väl godkänd. Uppfyller samtliga krav för Väl godkänd nivå samt samtliga bör krav ger bedömd nivå Mycket väl godkänd.

Anbudets jämförelsesumma är summan av bashyra ~~plus eventuellt tillägg bashyra option scen~~ minus investeringsbidrag och hyresrabatter minus mervärden. Jämförelsesumman beräknas enligt formel i utvärderingsmatrisens ruta B71.

Fält med grå bakgrund fylls i av Tyresö kommun vid anbudsutvärderingen

Begrepps- förklaring

2023-11-10

Begrepp	Förklaring
Bedömd nivå	Den värdering Tyresö anser att anbudet uppnår för visst område (godkänd, väl godkänd eller mycket väl godkänd)
Erhållet mervärde	Det monetära belopp som den bedömda nivån motsvarar under anbudsutvärderingen
Fast mervärde	Mervärde utan subjektiv bedömning

Ska-krav

Om ett eller flera ska-krav i upphandlingen inte uppfylls blir anbudet diskvalificerat

2023-11-10

Nummer	SKA-krav	Uppfylls
1	All kommunikation i denna upphandling ska ske skriftligen på svenska i TendSign.	Ja
2	Anbud måste vara komplett, anbudsformuläret med prisbilaga ifyllt och anbudsformuläret behörigen undertecknat.	Ja
3	Anbud ska uppfylla alla krav som ställs i upphandlingsunderlaget och uppfyllelsen ska redovisas utifrån samtliga i anbudsformuläret ställda ska-krav.	Ja
4	Anbudet ska åtminstone uppnå en miniminivå om 40 poäng vid utvärderingen av bör-krav	Ja
5	Anbudsgivare ska vara bunden av sitt anbud till och med 2025-03-31	Ja
6	Behörighetshandlingar för anbudslämnaren ska bifogas anbudet.	Ja
7	Benämningar på olika funktioner som finns i Lokalförteckningen ska användas i skisser, på ritningar och i annat material. I det samlade skissmaterialet som anbudssökanden tar fram ska respektive rums positionsnummer från lokalförteckningen samt beskrivning i text om specialfunktion framgå, samt yta per rum. Vidare en sammanställning per våningsplan av respektive rum, yta per rum, antal samt summeringar per plan och totalt. Ritning ska förses med skalstock, norrpil, uppgift om våningsplan och schematisk skiss för våningsplanets läge i byggnaden.	Ja
8	Beskedstidplan (prel.) ska bifogas anbudet.	Ja
9	Beskrivning ambitionsnivå för gestaltning, kvalitet och upplevelse ska bifogas anbudet.	Ja
10	Bilagor till anbudet: Planritningar inkl. streckmarkering för föreslagna lägen för ytterligare 16 webbrum. Planritningarna ska även utvisa lägen för avskiljande dörrpartier/slussar mellan interna och externa funktioner, mellan våningsplan samt för avskiljning vid politikermöten i semiextern möteszon. Därutöver möjliga lägen för avskiljande dörrpartier på och mellan kontorsplanen för behörighetsstyrning.	Ja
11	CO2-kalkyler ska bifogas	Ja
12	Fasadillustration för alla väderstreck med möjliga skyltlägen ska bifogas i anbudet.	Ja
13	Följande ska beskrivas och illustreras i anbudet: - Flöden för personal. - Samband mellan verksamheter och mellan våningsplan. - Flöden för besökare/medborgare. - Behörighetszoner och accesser till olika delar av lokalen. - Flöden för ev. kommande hyresgäster i avvecklingsbara ytor.	Ja
14	Följande ska bifogas anbudet: - Beskrivning och illustration av flöden för gods/varor från (last)bil till extern och intern zon. - Beskrivning och illustration över transporter från cafeteria till möteszoner.	Ja
15	Fönstersättning inkl. dagsljusberäkning ska redovisas i anbudet.	Ja
16	Genomförandebeskrivning 3 faser för utvärdering ska bifogas. Beskrivningen får maximalt omfatta 15 sidor i typnitt Calibri eller likvärdigt, teckenstorlek 12.	Ja
17	Hyresvärden ska i anbudet åta sig att leverera i enlighet med Hyresavtal och Lokalprogram, vilka utgör ska-krav (undantaget bör-krav och ren information i dessa handlingar)	Ja
18	Ifylld lista över bör-krav (xlsx) ska bifogas.	Ja
19	Intyg om att färdigställandegaranti kommer lämnas senast vid tecknande av hyresavtal ska bifogas.	Ja

20	Intyg om att Hyresvärden och dennes entreprenörer under byggtiden kommer vara medlemmar i Rättvist byggande eller likvärdigt och att Projekt Nytt kommunhus ska vara anslutet till detsamma ska bifogas anbudet. Detta innebär bl a att Hyresvärden eller av denne anlita extern specialist ska genomföra regelbundna oannonserade arbetsplatskontroller av arbetsområdet med fokus på arbetsmiljö och säkerhet. Tyresö ska erhålla en rapport inom en vecka om allvarliga avvikelser har rapporterats av Rättvist byggande eller likvärdigt eller upptäckts av Byggherren vid arbetsplatskontroll samt sammanfattande rapporter över utförda kontroller minst två gånger per år.	Ja
21	Anbudsgivaren intygar att lokalen/byggnaden kommer kunna certifieras enligt Miljöbyggnad 4.0 med uppfyllande av ska-nivåer enligt Teknisk funktionsbeskrivning.	Ja
22	Möbleringsritningar / illustration utifrån lokalförteckning och miljöbeskrivning ska bifogas.	Ja
23	Om option multifunktionsyta scen erbjuds ska en utökad skiss över flöden godstransporter bifogas anbudet.	Ja
24	Om Option bibliotek offereras gäller följande: För Option bibliotek ska en beskrivning för utvärdering presenteras. Bedömning av uppfyllelse/ej sker utifrån beskrivningen genom en planskiss som visar biblioteksytans läge och utbredning, entréer och fysiska kopplingar mellan ytorna i Kommunhuset och biblioteket/Tyresö konsthall. Ytan ska kunna inrymma funktioner enligt Lokalförteckning, bilaga 3 (ca 1 500 kvm). Funktionerna i lokalförteckningen behöver inte presenteras på planskissen. Observera att raderna för "Internt ytbehov kontor" inryms i Kommunhusets yta. Om Option bibliotek ingår i vinnande anbud ska hyreskontrakt för denna funktion hanteras separat från denna upphandling.	Ja
25	Option multifunktion scen beskrivning för utvärdering (ska-krav om optionen offereras)	Ja
26	Plan- och möbleringsritningar ska levereras i anbudet, såväl i svart/vitt som i färg. Kulörer enligt anbudsfrågan.	Ja
27	Planritningar med markering (skrafferat) möjliga lägen för option förtida frånträde ska biläggas.	Ja
28	Projekttidplan (prel.) ska biläggas anbudet.	Ja
29	Registreringsbevis för anbudslämnaren ska bifogas.	Ja
30	Ritning med siktlinjer och orienterbarhet på våningsplanen ska bifogas.	Ja
31	Sektioner med måttangivelser (fri takhöjd, öppningsmått mm.) ska bifogas.	Ja
32	Signering av anbudsformuläret av behörig företrädare.	Ja
33	Situationsplan med utemiljö ska bifogas.	Ja
34	Skiss flöden godstransporter och personal ska bifogas anbudet	Ja
35	Uppmättningsritningar (om det inte framgår av planritningarna) med markering av förhyrd yta, och ytsammansättning per våningsplan uppdelat på typ av yta ska bifogas.	Ja
36	Anbudsgivaren ska redogöra för var funktioner som ska tillhandahållas på ytor som inte förhyrs av Hyresgästen kommer vara placerade. Exempelvis LF 9.7 Källsortering (soprum), 9.5 Inlastning/lastkaj, 9.1 Tjänstefordonsgarage	Ja

Bör-krav		Uppfyllelse av bör-krav ger poäng. Varje poäng är värt 10 000 kronor i jämförelseprisavdrag	Maxpoäng	2023-11-10	
		Maximalt 200 poäng kan uppnås. Det innebär att maximalt möjligt jämförelseprisavdrag är 2 000 000 kronor.	200	161	
		Grönmarkerade krav har en glidande poängskala.			
Nummer	Handling	Text i handlingen	Max poäng vid uppfyllelse	Uppfyllelse av börkrav visas genom: (Anbudsgivaren hänvisar här till var i anbudet uppfyllelsen framgår)	Anbudets poäng
1	Lokalförteckning	Terrass i anslutning till lunchrum bör som tillägg vara 5 m djup.	8		8
2	Lokalförteckning	Skrivbordsplatser i storum bör inte skissas in med fler än 2 brevid varandra i möbleringsritning.	8		2
3	Lokalförteckning	6.7 Förråd med skjutdörrar mot multifunktionsytan bör innefatta plats för en teleskopläktare med 120 sittplatser med skrivskivor, som betjänar multifunktionsytan i version 6.6 a och 6.6 b.	8		8
4	Lokalförteckning	Intern zon gemensam mötesyta bör vara placerad på ett våningsplan.	15		15
5	Lokalförteckning	Semiextern möteszon bör vara placerad på ett våningsplan.	15		15
6	Lokalförteckning	Semiextern möteszon: Mötesrum med 30 platser bör fungera för 45 personer i biosittning, även vad gäller inomhusklimatet.	8		8
7	Lokalförteckning	Mötesrum med 25 platser bör fungera för 40 personer i biosittning, även vad gäller inomhusklimatet.	4		4
8	Teknisk funktionsbeskrivning	Rubrik 3. Hyresvärden bör ha målsättningen att sänka 4 Klimatpåverkan ytterligare. Projekterade värden för maximal klimatpåverkan bör vara 30 % lägre än gränsvärdet för medianen, dvs bättre än i nivå Guld.	10		10
9	Teknisk funktionsbeskrivning	Rubrik 3. Hyresvärden bör kunna certifiera Kommunhuset enligt kriterierna för Miljöbyggnad 4.0 Guld för indikator 3 Energi användning	4		0
10	Teknisk funktionsbeskrivning	Rubrik 3. Hyresvärden bör kunna certifiera Kommunhuset enligt kriterierna för Miljöbyggnad 4.0 Guld för indikator 12 Flexibilitet och demonterbarhet	12		12
11	Teknisk funktionsbeskrivning	Rubrik 3. Hyresvärden bör kunna certifiera Kommunhuset enligt kriterierna för Miljöbyggnad 4.0 Guld för indikator 13 Cirkulära materialflöden	10		10
12	Teknisk funktionsbeskrivning	Rubrik 3. Hyresvärden bör kunna certifiera Kommunhuset enligt kriterierna för Miljöbyggnad 4.0 Guld för indikator 14 Avfallshantering.	5		5
13	Teknisk funktionsbeskrivning	Hyresvärden bör beskriva om det kommer uppstå överskottsvärme från hyresgästens verksamhet som kommer tas om hand så effekt kan säljas till "elnätet" (Syfte: minska hyresgästens och byggnadens energi användning.)	1		0
14	Teknisk funktionsbeskrivning	Studio - större bör ha en takhöjd på minst 3,5 m och vara försedd med grid i taket.	2		2
15	Teknisk funktionsbeskrivning	Fri invändig takhöjd bör vara minst 2,7 m, undantaget garage, förråd och likvärdigt. Visas i sektion i bilaga 8 i anbudet.	5		0
16	Teknisk funktionsbeskrivning	Den interna möteszonen bör vara placerad i närheten av cafeteria, alternativt ska lasthiss finnas i närheten av dessa funktioner för att underlätta transport av kaffe, smörgåsar, fikabröd etc.	5		5
17	Teknisk funktionsbeskrivning	Den semiexterna möteszonen bör vara placerad i närheten av cafeteria, alternativt ska lasthiss finnas i närheten av dessa funktioner för att underlätta transport av kaffe, smörgåsar, fikabröd etc.	5		2
18	Teknisk funktionsbeskrivning	Det bör vara möjligt att stänga av ventilation och värme/kyla (utöver grundflöde med hänsyn till frysrisk och emissioner) på något/några kontorsplan för att minska energi användningen under perioder då nyttjandet är lågt (t ex under semesterperioder).	4		4
19	Teknisk funktionsbeskrivning	Det är bör finnas ett behovsstyrt ventilationssystem (DCV demand controlled ventilation) som styrs av närvarosensorer, tidsinställning, och sensorer som känner av föroreningar i inomhusluften, såsom fukt, koldioxid och VOC samt frånluftstemperaturen. Viktigt med zon-indelning för detektering i stora öppna ytor. Vidare att ventilationsflödet (tilluft) ökas vid stigande temperatur i frånluften redan vid små variationer (typ 0,5°C till 1° C).	20		20
20	Teknisk funktionsbeskrivning	Möblering på terrassen bör vara möjlig både i soligt och skuggigt läge. Plats för 50 sittande personer.	2		0
21	Verksamhetsbeskrivning	Det bör finnas en personalentré till intern zon direkt från cykel- och tjänstefordonsgaraget.	8		0
22	Verksamhetsbeskrivning	Samhälls viktig information vid särskild händelse bör kunna vara synlig för medborgarna från utsidan av lokalen.	4		4
23	Verksamhetsbeskrivning	Multifunktionsytan bör ha access direkt utifrån eller publik/extern zon. Dvs utan att passera behörighetskontroll.	3		3
24	Verksamhetsbeskrivning	Det bör finnas minst ett närarkiv (med kompakt-/rullarkivsystem) per kontorsplan i intern zon	5		5
25	Verksamhetsbeskrivning	I mötesrum med plats för fler än 20 personer bör det finnas två dörrar in till rummet.	1		1
26	Verksamhetsbeskrivning	Studio-större och förråd (för Kommunikation/HR) bör ligga i närheten av varandra.	2		2
27	Verksamhetsbeskrivning	Inlastning/lastkal och godsmottagning bör ligga i anslutning till lasthiss. Visas i bilaga 13 i anbudet.	2		2
28	Verksamhetsbeskrivning	Förråd och verkstad för Internservice bör ligga i anslutning till lasthiss. Visas i bilaga 13 i anbudet.	1		0
29	Verksamhetsbeskrivning	Förråd för IT bör ligga i anslutning till lasthiss. Visas i bilaga 13 i anbudet.	1		0
30	Verksamhetsbeskrivning	Det bör finnas en öppenhet mellan våningsplan för att gynna samarbete internt. Ska visas i bilaga 14 i anbudsföreläret.	13		9
31	Verksamhetsbeskrivning	Förråd för lagring av tungt och skrymmande gods, såsom informationsmaterial, kopieringspapper etc. bör ligga i anslutning till lasthiss. Visas i bilaga 13 i anbudet.	3		1
32	Verksamhetsbeskrivning (VB) Bilaga 3	Möbelförråd (utöver det förråd som ska ligga i anslutning till multifunktionsytan) bör ligga i nära anslutning till rum som har flexibel möblering/ användning.	3		1
33	Verksamhetsbeskrivning, Teknisk funktionsbeskrivning	Antal cykelplatser i cykelgaraget bör vara 100 st.	3		3
		Total poängsumma på bör-krav			161
		Jämförelseprisavdrag [kr]			1 610 000

