UPPLANDS-BRO KOMMUN

Upphandlingsdokument

1 Allmän orientering

Upplands-Bro kommun inbjuder till anbudsgivare att inkomma med anbud rörande rubricerad Upphandling enligt denna anbudsförfrågan med tillhörande bilagor.

I anbudsförfrågan benämns Upplands-Bro kommun "Beställaren" eller ”kommunen” och aktör som avser att lämna anbud i aktuell upphandling benämns "anbudsgivare".

1.1 Allmänt om Upplands-Bro Kommun

Inget svar krävs
Upplands-Bro kommun ligger i hjärtat av Mälardalen, bara en halvtimme med pendeltåg in till centrala Stockholm. Vi är en växande kommun med drygt 30 000 invånare. Stora områden orörd natur och 13 mil stränder ger förutsättningar för ett bra boende med hög livskvalitet.
I Upplands-Bro arbetar vi med hållbarhet på tre plan: socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Det handlar om att ge alla människor förutsättningar till ett bra liv, att använda våra skattemedel klokt så att vi når våra demokratiskt beslutade mål, och att vi tar hand om jordens resurser. Upplands-Bro kommun har en positiv befolkningsutveckling och utvecklingstakt. Upplands-Bro ska vara en trygg kommun med hög livskvalitet som erbjuder bra förskolor, skolor och omsorg där valfrihet och en mångfald av utförare möter våra invånares olika behov och som leder till högre kvalité för Upplands-Broborna. En småskalig vacker bostadsbebyggelse för olika skeenden i livet, med närhet till Mälaren och vår fantastiska natur. Det ska råda liv mellan husen för ökad gemenskap och social trygghet.

1.2 Beställare/upphandlande myndighet

Inget svar krävs
Postadress:
Upplands-Bro kommun
196 81 Kungsängen
Besöksadress:
Furuhällsplan 1, Kungsängen
Organisationsnummer: 212000-0100

1.3 Upphandlingsförfarande

Inget svar krävs
Hyresvärdsupphandling genom förfarandet konkurrenspräglad dialog, av enskild leverantör eller leverantörer i union, för överlåtelse av fastigheten Brohuset Finnsta 1:166, hyresavtal kommunkontor, hyresavtal befintliga verksamheter, uppförande av simhall samt koncessionsavtal rörande densamma. Detta för att åstadkomma en utveckling i centrala Bro enligt inriktningen i beställarens utvecklingsarbete för tätorten Bro.

1.4 Tillhandahållande av upphandlingsdokument

Inget svar krävs
Anbudsförfrågan med tillhörande bilagor ”upphandlingsdokumentet” annonseras i upphandlingsverktyget Kommers, (se kommersupphandling.se).

1.5 Anbudsförfrågans innehåll

Inget svar krävs
Flertalet avtal avses att upprättas som en följd av upphandlingens genomförande.
Anbudsförfrågan förutsätter beslut i Kommunstyrelsen med efterföljande beredning och beslut i Kommunfullmäktige i Upplands-Bro Kommun. Beställaren kommer att teckna avtal med en (1) part. De avtal som avses att tecknas vid upphandlingens avslut omfattar nedan listade avtal:
• Hyresavtal för befintliga kvarvarande verksamheter och tillbyggnad för kommunkontor
• Hyresavtal för befintlig simhall fram till den tidpunkt ny simhall tas i drift
• Avtal fastighetsöverlåtelse
• Koncessionsavtal badanläggning
• Operatörsavtal

Upphandlingen kan komma att avbrytas om erforderliga politiska beslut ej fattas, eller av andra sakliga skäl för avbrytande.

1.5.1 Förteckning underlag i denna anbudsförfrågan

Inget svar krävs
- Denna anbudsförfrågan
- Bilaga 1; Koncessionsavtal simhall inklusive bilagor
- Bilaga 2; Operatörsavtal simhall
- Bilaga 3; Fastighetsöverlåtelseavtal Finnsta 1:166 inklusive bilagor
- Bilaga 4; Hyresavtal befintliga verksamheter och kommunkontor inklusive bilagor
- Bilaga 5; Hyresavtal simhall inklusive bilagor
- Bilaga 6; Due Diligence fastighet Finnsta 1:166

1.5.2 Övrig information/underlag

Inget svar krävs
Till denna anbudsförfrågan tillhandahåller beställaren ett digitalt datarum där anbudsgivare kan ta del av stödjande/kompletterande informationsunderlag, såsom omfattande ritningsunderlag fastigheter mm.
Därutöver kommer anbudsgivare ges möjlighet att besöka området och dess fastigheter under anbudstiden. Platsbesök genomförs den 18-22 maj 2026.

1.5.3 Underlag från anbudsgivare

Obligatoriskt krav
Anbudsgivare ska inkomma med underlag såsom angivet under punkt. 3.1 Utvärderingskriterier.
Anbudsgivare ska därtill inkomma med underlag enligt följande:
- Underlag bifogas anbudet märkt ” Teknisk angivelse Badanläggning samt tillbyggnad kontor” där det ska framgå hur eventuell miljöklassningen hanteras för nybyggnaden samt relevant övergripande information om tekniska lösningar om byggnaden samt dess tekniska försörjningssystem. Se även förutsättningar för bilaga 2 koncessionsavtalet.
- Underlag bifogas märkt ”Prissättning Badanläggning” där kalkylmodeller som legat till grund för prissättningen redovisas. Se även förutsättningar för bilaga 3 koncessionsavtalet.
- Underlag bifogas anbudet märkt ”Hyresavtal Bilaga 6 Grön bilaga/miljöklausul” där anbudsgivare redogör för grön bilaga/miljöklausul.
- Underlag märkt anbudet ”Bilaga 7.3 Beskedtidplan kommunkontor” där preliminär beskedtidplan för genomförandet av projektet anges.

1.6 Avgränsningar

Inget svar krävs
Aktuell upphandling omfattar ej allmänna anläggningar vilka byggs ut genom kommunens försorg.

1.7 Avtalsperiod

Inget svar krävs
Avtalsperiod för huvudavtalen i respektive upphandling anges nedan:
- Hyresavtal för befintlig verksamhet och kommunkontor 2027-2047
- Koncessionsavtal simhall 2029-2059
- Hyresavtal befintlig simhall 2027

1.8 Inlämning av elektroniskt anbud

Obligatoriskt krav
I denna upphandling accepteras endast elektronisk anbudsgivning via upphandlingsverktyget Kommers.
För att få tillgång till hela förfrågningsunderlaget, bevaka upphandlingen samt lämna anbud, måste anbudsgivaren först registrera sig i Kommers vilket är kostnadsfritt.
Den e-postadress som anbudsgivaren använt vid registrering av kontot i systemet används av beställaren vid all kommunikation mellan beställaren och anbudsgivaren. Exempel på sådan kommunikation är anbudsmeddelanden, frågor och svar, eventuella kompletteringar av underlaget samt tilldelningsbesked.
Anbud via post accepteras ej.

1.9 Förfrågningar under anbudstiden

Inget svar krävs
Anbudsgivaren ställer skriftligt frågor och lämnar eventuella synpunkter rörande förfrågningsunderlaget i upphandlingssystemet Kommers genom ”Frågor och svar” funktionen. Dock senast fem (5) dagar före sista anbudsdag. Eventuella förtydliganden, kompletteringar eller svar lämnas på samma sätt. Om frågor inkommer på annat sätt eller senare än fem (5) arbetsdagar före sista dag garanteras ej att frågan besvaras. Eventuella frågor som föranleder ett publikt förtydligande kommer att anonymiseras.
Anbudsgivaren ansvarar själv för att hålla sig uppdaterad. Information under anbudstiden aviseras i normalfallet via den mail som anbudsgivaren registrerat i

Kommers.

1.10 Prövning av anbudsgivare

Inget svar krävs
Anbudsförfrågan innefattar ej de obligatoriska krav som föregick aktuellt förfrågningsunderlag genom tidigare publicerad ansökningsinbjudan att delta i aktuell upphandling genom upphandlingsförfarandet Konkurrenspräglad dialog. Samtliga anbudsgivare som erbjuds att lämna anbud genom att svara på upphandlingsdokumentet är kvalificerade att delta i aktuell anbudsförfrågan. I förekommande fall ansökan att delta i aktuell upphandling skett genom företag under bildande ska registreringen av företaget vara genomförd senast vid avtalstecknande.

1.11 Övriga krav på anbudet

Obligatoriskt krav
Det är av stor vikt att anbudet innehåller samtliga efterfrågade uppgifter. Vid anbudslämnandet ska svar på frågor och ställda krav lämnas på anvisade platser. Bilagor som efterfrågas alternativt kompletterar anbudsgivarens anbud bifogas med anbudet.
Anbudet ska vara skrivet på svenska.

1.12 Klarläggande, precisering och optimering av anbud

Inget svar krävs
Beställaren har under anbudstiden möjlighet att uppmana anbudsgivare att klarlägga, precisera och optimera sina anbud. Klarlägganden, preciseringar, optimeringar och kompletterande upplysningar får dock inte omfatta ändringar av väsentliga aspekter av anbudet eller upphandlingen.

1.13 Reservationer och alternativa anbud

Inget svar krävs
Reservationer och/eller alternativa anbud accepteras ej. Om anbudsgivaren lämnar förbehåll eller reserverar sig mot villkor i förfrågningsunderlaget kan anbudet komma att förkastas.

1.14 Anbudstidens utgång

Obligatoriskt krav
Anbudet ska vara upphandlande myndighet tillhanda senast: 2026-06-08
För sent inkomna anbud kommer inte att prövas oaktat anledningen till förseningen.

1.15 Anbudets giltighetstid

Inget svar krävs
Anbudsgivaren är bunden av sitt anbud i sex (6) månader efter anbudstidens utgång. Vid en eventuell rättslig prövning som överstiger anbudets giltighetstid kommer beställaren att tillfråga leverantörer om en förlängning av anbuds giltighetstid.

1.16 Ersättning i samband med anbudsgivning

Inget svar krävs
Ersättning utgår ej till anbudsgivare under upphandlingsförfarandet.

1.17 Avbrytande av upphandling

Inget svar krävs
Beställaren äger rätt att avbryta upphandlingen om lämnade anbud inte ryms inom befintlig budget, om organisatoriska förändringar sker eller om politiska beslut fattas som innebär att upphandlingen inte kan slutföras.

1.18 Sekretess för anbudsgivaren

Inget svar krävs
Uppgifter som begärs sekretessbelagda i anbudsgivarens anbud, med hänvisning till 31 kap. 16 § offentlighets- och sekretesslag (2009:400), bifogas som bilaga till anbudet med motivering till varför sekretess begärs.
Garantier om att uppgifter inte kommer att lämnas ut kan inte ges. En myndighets sekretessbeslut kan överklagas.

1.19 Grund för tilldelning av avtal

Inget svar krävs
Det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet kommer att antas, enligt grunden bästa förhållande mellan pris och kvalitet. enligt 16 kap. 1§ LOU.
När Beställaren har fattat beslut om vilken leverantör som ska tilldelas avtalet kommer information om beslutet, med redovisning av skälen, att meddelas samtliga anbudsgivare.

Avtal mellan Beställaren och anbudsgivare ingås efter det att Beställaren meddelat beslut och efter lagstadgad avtalsspärr på 10 dagar, genom parternas underskrift av avtalet. Civilrättsligt bindande avtal uppstår först när en skriftlig handling i form av avtal har undertecknats av båda parter.

1.20 Förhandling i syfte att bekräfta villkor

Inget svar krävs
Beställaren har möjlighet att förhandla med den anbudsgivare som har lämnat det anbud som möter kravet på det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet för att bekräfta de finansiella åtagandena eller andra villkor som anges i anbudet för att därefter slutgiltigt fastställa avtalsvillkoren. Detta gäller under förutsättning att förhandlingarna:
• Inte leder till att väsentliga aspekter i anbudet eller upphandlingen ändras i sak
• Inte riskerar att snedvrida konkurrensen eller orsaka diskriminering.

1.21 Uppdragsstart och uppföljning

Inget svar krävs
Avtalsuppföljning ska genomföras i den omfattning som krävs under avtalsperioden. Eventuella möten ska ingå i uppdraget och får inte debiteras extra.

1.22 Avtalsansvarig/beställarens kontakt

Inget svar krävs
Anbudsgivaren ska utse en avtalsansvarig som är beställarens kontakt under avtalstiden.
Namn bifogas anbudet.

2 Utvecklingen av centrala Bro – Omdaning Bro

Samhällsutvecklingsprojektet Omdaning Bro har pågått sedan 2021. Syftet är att Bro ska utvecklas från en tätort med förortskaraktär till en trivsam plats med småstadskänsla. Det framtida centrala Bro ska upplevas som en trygg, trivsam, levande och tillgänglig plats. Närheten till Mälaren och omgivande landsbygd ska tas tillvara och utvecklas. Den fysiska och sociala sammankopplingen har ökat, såväl inom området som till resten av kommunen.
Detta ska åstadkommas genom att:
• Skapa nya bostäder, arbetsplatser och verksamheter
• Utveckla befintliga platser genom investeringar i det offentliga rummet och mötesplatser
• Skapa trygga och attraktiva mötesplatser som bjuder in till umgänge
• Involvera de som bor och verkar i Bro i den fysiska utvecklingen för att skapa delaktighet, engagemang och delägarskap.
Vi knyter ihop de centrala delarna av Bro med stationen och Bro Mälarstad söder om järnvägen genom att utveckla stråket från Bro torg längs med Köpmanvägen och stationen. Arbetet sker i form av tre nya detaljplaner: Bro torg, Bro stationsområde och Köpmanvägen.

2.1 Ny detaljplan för Bro torg

Inget svar krävs
Den nya detaljplanen ska möjliggöra en socialt hållbar utveckling och förtätning av Bro torg. Syftet är att skapa förutsättningar för fler bostäder, centrumverksamheter, service och arbetsplatser i Bros centrala delar.
Enligt förslaget möjliggörs för cirka 350 nya bostäder i tydliga kvarter som är högst fyra våningar höga för att behålla småskaligheten som karakteriserar Bro idag. Merparten av bebyggelsen planeras bli två till tre våningar. De nya kvarteren kommer att omge dagens torg, där det planeras en dagvattenpark samt lekytor och plats för eventuella uteserveringar. Förutom bostäder ger detaljplanen möjlighet för livsmedelshandel, vårdcentral, och offentlig service som till exempel äldreboende och öppen förskola. Trafiksäkerheten ska förbättras genom att dagens stora markparkering ersätts av mindre markparkeringar samt parkeringshus i bottenvåningar.
En viktig del av planförslaget är att möjliggöra ett kommunkontor i Bro. I det sk. Brohuset (del av fastigheten Finnsta 1:166), och i dess anslutning, finns idag kommunala verksamheter såsom; bibliotek, trygghetscenter, kulturskola, fritidsbank, idrottshall, simhall, fritidsgård samt skola. Syftet med att förlägga ett kommunkontor till Bro torg är att öka invånarnas tillgänglighet till kommunen och kommunal service samt att öka dagbefolkningen genom nya arbetsplatser. Befintlig simhall som har underhållsbehov planeras vara i drift fram tills en ny simhall kan vara i drift. Befintlig skola med dess verksamhet planeras att flyttas till annat skolområde i Bro varpå den befintliga skolan rivs för att bereda plats för en ny simhall.

2.2 Mervärden för Bro torg

Inget svar krävs
Fokus för kommunen i utvecklingen av Bro torg är social hållbarhet. Detta innebär att skapa mervärden genom trygga och välkomnande platser för möten mellan olika målgrupper, närhet till olika aktiviteter samt ökad tillgänglighet till kommunen och den service som kommunen erbjuder invånare i Bro och kommunen som helhet. Ett kommunkontor är därför en viktig del i utvecklingen, en öppen och välkomnande byggnad och en plats där invånare på ett lätt sätt kan vända sig till kommunen i olika ärenden och där funktioner såsom idrott och kultur möts på en och samma plats. En förtätning runt Bro torg med bostäder och service, samt arbetsplatser ska bidra till mer rörlighet och ett större utbud av tjänster. De verksamheter som finns på platsen idag är viktiga i utvecklingen och det är därför av stor vikt att hitta lösningar som ökar tillgängligheten till funktionerna samt ger möjligheter till samnyttjande av ytor genom ett helhetsgrepp om funktioner i byggnaden.
För beställaren är det av största vikt att olika aspekter av social hållbarhet beaktas i olika lösningar. Trygghetsaspekter, såsom exempelvis möjligheter till mötesplatser, såväl spontana som planerade, bedöms skapa mervärden i önskad utveckling. Utvecklingen ska tillföra sociala värden för kommunens invånare

som saknas idag, eller utveckla befintliga värden. En utveckling som i omfattning och utformning av byggnader skapar förutsättningar för en småstadskänsla i skala, i rörelse inom området och tillgänglighet bedöms skapa mervärden på platsen, för tätorten Bro och kommunen som helhet.

3 Anbudsutvärdering

Anbudsutvärdering kommer att ske enligt principen ekonomiskt mest fördelaktig utifrån grunden bästa förhållande mellan pris och kvalitet.
Det innebär att beställaren kommer att teckna kontrakt med den anbudsgivare vars anbud uppfyller samtliga obligatoriska krav och offererar det bästa anbudet enligt tilldelningskriterierna beskrivna nedan.

3.1 Utvärderingskriterier

Obligatoriskt krav
Anbudsgivare ska enligt anvisningar kunna redogöra för lösningar samt motivera hur lösningar svarar mot de mervärden som beställaren efterfrågar. Detta ska göras i skrift och visuellt där så anges. Redogörelser för lösningar som kan stärkas av tidigare genomförda projekt, referenser och/eller statistik samt forskningsresultat ges högre poäng. Därutöver kommer anbudsgivare få tillfälle att muntligen presentera sina redogörelser avseende kvalitetskriterierna 2-7, se nedan.
Presentationstillfället omfattar en och en halv (1,5) timma. Plats för presentationer är Upplands-Bro kommun alternativt digitalt i de fall Beställaren så anger.
Intervjuer kommer att genomföras 2026-06-10. Vänligen reservera dessa datum. Inbjudan sänds så snart det är möjligt till aktuella anbudsgivare.

Skriftliga redogörelser ska inlämnas med anbudet. Om redogörelse överstiger angett maximalt sidantal kommer endast efterfrågat sidantal beaktas i bedömningen och överstigande sidantal uteslutas från bedömningen.
Nedan kriterier kommer att utvärderas enligt poängskala. Poängskalan relaterar till de mervärden som beställaren definierat i aktuell upphandling. Tydligare beskrivning av respektive kriterium återfinns i anbudsförfrågan under respektive angett kriterium.

1. Pris
Kvalitetskriterier:
2. Genomförandeplan
3. Idéskiss
4. Samnyttjande av kommunala funktioner i byggnader, inklusive flöden mellan funktioner
5. Verksamhetsidé ny simhall
6. Gestaltningsidé
7. Social hållbarhet

3.1.1 Pris

Obligatoriskt krav
Beräkningsgrunden i utvärderingen för den projektbaserade hyran beräknas enligt nedan formler:
Anbudsgivare ska ange hyra enligt de beräkningsanvisningar som anges nedan. Prisangivelsen ska bifogas anbudsförfrågan i en (1) bilaga.

Projektbaserad hyra befintliga verksamheter och kommunkontor:
Hyra = (Grundhyra + Byggherrekostnad + (Drift & Underhållskostnad x LOA tillbyggn)) + (andel av Projektkostnad x Procentpåslag)

Hyra = (1 + A + (B x 1250)) + (90 000 000 x C)

Definitioner/förtydliganden projektbaserad hyra:

- Grundhyra bestämd hyra i befintligt skick, kr/år
- (A) Byggherrekostnad lokalytans andel av kostnad för pantbrev, byggkreditiv, förvärv och övriga byggherrekostnader, kr/år
- Projektkostnad utgörs av den förhyrda andelen av projekterings- och produktionskostnad för ombyggnaden exklusive kostnad för pantbrev, byggkreditiv, förvärv och övriga byggherrekostnader.
- (B) Drift & Underhållskostnader för tillbyggnad baserat på hyresavtalets gränsdragningslista, kr/m2 och år.
- (C) Procentpåslag i X% av projektkostnad
- LOA Lokalytan för tillbyggnad som förhyrs av kommunen

Badanläggning
o Ange årlig kostnad för nyttjande badanläggning enligt bilaga 1 Koncessionsavtal badanläggning.
Framräknad hyra befintliga verksamheter och kommunkontor adderas med årlig kostnad för nyttjandet i badanläggningen i enlighet med koncessionsavtalet och bifogas anbudet

3.1.2 Genomförandeplan

Obligatoriskt krav
Det är av stor vikt att kommunen i ett tidigt skede har en stor förståelse för planerat genomförande av projektet samt att de verksamheter som finns knutet till

Bro torg idag kan bedrivas med minsta möjliga störningar, att boendes upplevelse av utvecklingen är positiv samt att tillgänglighet till kommunal och annan service påverkas i minsta möjliga mån. Genomförandeplan ska tydligt beskriva tidplan för projektets genomförande, kritiska moment och tidpunkter, samt motivering varför dessa är kritiska. Prioriterat är ett skyndsamt genomförande av projektet utan avkall på kvalitet samt med god kostnadsmedvetenhet. Vidare ska genomförandeplan redogöra för placering av arbetsområden, inhägnader mm under projektets genomförande.

Förutsättningar genomförandeplan är:

• Laga kraftvunnen detaljplan sommaren 2026
• Evakuering Broskola 2027-08-01
• Verksamheter i befintliga lokaler ska vara i drift under projektet genom anbudsgivarens försorg
• Kommunen ansvarar för att verksamheter i Broskolan kan fortgå i temporära lokaler
• Drift av befintlig simhall ska pågå till den tidpunkt ny simhall kan tas i drift

Genomförandeplan ska presenteras visuellt samt i text. Där den visuella beskrivningen ska klargöra arbetsområden, provisorier, inhägnader mm under genomförandets samtliga etapper. Vidare ska genomförandeplan beskriva hur material från arbetsområdena tas tillvara. Text och visuellt presentationsmaterial ska omfatta max sex (6) A4 och tydligt presentera respektive moment i genomförandet.

Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som tydliggör hur ett genomförande kan ske skyndsamt utan avkall på kvalitet, med god kostnadsmedvetenhet,
o redogörelser som har hög tillgänglighet till service och olika funktioner inom området under genomförandet,
o redogörelser som tar tillvara på genomförandet som ett kommunikationstillfälle där invånare, besökare och verksamma ges möjlighet till en stor förståelse för utvecklingen och förändringen i området med en positiv upplevelse och
o redogörelser som tydliggör kritiska tidpunkter i genomförande, motiverar varför dessa bedöms som kritiska och tydligt beskriver konsekvenser i de fall tidplan för genomförande ändras.

3.1.3 Idéskiss

Obligatoriskt krav
Idéskiss ska presentera en övergripande skiss som omfattar; volymer/fotavtryck av byggnader inom området (vilket ej innefattar fasadritningar och eller, detaljerade planritningar), struktur för helheten i området, samt tydliggöra samband mellan byggnader samt mellan byggnader och offentligt rum.

Lokalisering och utformning av kommunkontoret, inklusive befintliga verksamheter vid Bro torg samt simhall ska vara välkomnande och utveckla invånarnytta genom en ökad tillgänglighet och service för invånare och besökare samt bidra till att Bro torg blir ett levande och aktivt nav i kommunen. Idéskiss ska visuellt presentera aktuella byggnader i volym och struktur samt samband mellan byggnader och offentligt rum. Idéskiss ska redogöra för hur lösningen minskar klimatavtryck samt underlättar effektiv drift och underhåll under hela året. Idéskiss ska presenteras i text samt visuellt och omfatta max fem (5) A4.
Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som presenterar lösningar med välkomnande entréer, samt kan motivera varför lösningen skapar en välkomnande känsla för alla invånare och besökare, oaktat ålder, ursprung, kön samt social tillhörighet,
o redogörelse som presenterar lösningar med hög tillgänglighet till centrala funktioner. Redogörelsen ska omfatta motivering vad bedöms som centrala funktioner i aktuella byggnader och hur en hög tillgänglighet kan uppnås,
o redogörelser som tydligt kan motivera hur och varför olika funktioner hänger samman samt vilka flöden av besökare och invånare olika funktioner förväntas attrahera,
o redogörelser som presenterar och motiverar hur utförandet av fastigheten får effektiv drift och underhåll av densamma och
o redogörelser som kan motivera på vilket sätt utvecklingen av simhall kan bidra till minskat klimatavtryck.

3.1.4 Samnyttjande av kommunala funktioner i byggnader, inklusive flöden mellan funktioner

Obligatoriskt krav
Det är av stor vikt för kommunen att såväl ytor som olika funktioner inom den kommunala verksamheten nyttjas effektivt och möjliggör för olika verksamheter/kontor att samverka såväl i arbetsuppgifter som i personal. Utgångspunkt är kommunens invånare, där kommunen eftersträvar att erbjuda bästa möjliga tillgänglighet och service och därmed stärkt invånarnytta.
Trygghet och välkomnande ytor/miljöer är av stor vikt för utvecklingen av Bro torg. Kommunkontoret och simhallen ska utformas för kostnadseffektiv förvaltning och effektiv lokalanvändning. Samnyttjande kan presenteras i text och/eller visuellt. Redogörelsen ska omfatta max tre (3) A4.
Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som presenterar och motiverar hur lösningar skapar yteffektivitet,
o redogörelser som presenterar och motiverar hur flöden mellan funktioner kan stärka invånarnytta och service till invånare, samt hur dessa flöden kan skapa möjligheter till samnyttjande av lokaler och resurser och
o redogörelser som presenterar och motiverar hur ytor inom kommunkontor och simhall kan användas flexibelt för en organisation i ständig förändring.

3.1.5 Verksamhetsidé ny simhall

Obligatoriskt krav
Verksamhetsidé ska beskriva funktioner, verksamheter, schematisk disposition och innehåll i en ny simhallsbyggnad. Redogörelsen ska omfatta, tillgänglighet,

kapacitet och bedömt nyttjande. Redogörelse ska beskriva personalsammansättning och erfarenhet på ett övergripande plan. Redogörelsen ska beskriva hur lågt respektive högt nyttjande av simhallens olika funktioner hanteras över tid. Redogörelsen ska beskriva ett bedömt besöksantal per månad och vilka aktiviteter och funktioner som gör simhallen attraktiv. Verksamhetsidé ska presenteras i text, och kan kompletteras visuellt i de fall anbudsgivaren finner det tillämpligt. Verksamhetsidé ska omfatta max 6 A4.

Det är av största vikt för kommunen att alla känner sig välkomna i simhallen.
Exempelvis - på vilket sätt kan den planerade utvecklingen av fastigheten aktivt verka för jämställdhet mellan flickor och pojkar, kvinnor och män som besöker simhallen? Hur kan anbudsgivaren säkra att alla känner sig välkomna och har möjlighet att ta del av service och utbud oavsett kön eller könstillhörighet samt oaktat ursprung, ålder samt fysiska och psykiska förutsättningar?

Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som presenterar, motiverar och styrker lösningar som främjar ökad jämställdhet bland såväl besökare samt personal och
o redogörelser som presenterar, motiverar och styrker lösningar med hög tillgänglighet för samtliga besökare till samtliga funktioner i simhallen.
Ett stort utbud under årets alla dagar är av stor vikt för en levande simhall och positiva upplevelser för besökare och gäster i verksamheten.
Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som presenterar och motiverar lösningar som erbjuder alternativa aktiviteter under de perioder som simhallen eventuellt ej har öppet,
o redogörelser som presenterar och motiverar lösningar som erbjuder utbildningsmöjligheter utöver basutbudet i simhallen,
o redogörelser som presenterar utökat utbud av träning, service och tjänster för alla kommunens invånare utöver basutbudet i simhallen och
o redogörelser som presenterar och styrker ekonomisk bäring i utökat utbud av kringtjänster till basverksamheten såsom exempelvis event, förtäring, arrangemang som främjar gemenskap mm.

3.1.6 Gestaltningsidé

Obligatoriskt krav
Småskaligt, vackert och attraktivt samhällsbyggande är ett av flera övergripande mål i kommunen. Den inre och yttre miljön i kommunkontoret ska utformas på ett öppet och välkomnade sätt med utgångspunkt i platsens befintliga karaktär, det gestaltningsprogram som arbetats fram i samband med detaljplan samt svara mot och stärka samt utveckla intentionen med kommunens gestaltningspolicy. Anbudsgivare ska visuellt med tillhörande text presentera gestaltningsidé av byggnader samt dess intilliggande miljö. Gestaltningsidén ska redogöra för ytskikt, fasadmaterial, siktlinjer och kritiska stråk/kopplingar till byggnader. Gestaltningsidén kommer att bedömas baserat på kommunens gestaltningspolicy samt gestaltningsprogram för Bro torg. Redogörelsen ska beskriva hur värden i gestaltningspolicyn tas tillvara genom förslaget samt hur förslaget utvecklar intentionen med policyn. Gestaltningsidén kommer även att bedömas baserat på mervärden enligt nedan. Gestaltningsidé ska omfatta max sex (6) A4.
Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som presenterar och motiverar hur lösningen tar tillvara på platsens befintliga karaktär,
o redogörelser som presenterar och motiverar hur lösningen skapar karaktär av småskalighet och småstadskänsla,
o redogörelser som presenterar och motiverar hur lösningen stärker och utvecklar intentionen med kommunens gestaltningspolicy avseende estetik och verkningsgrad,
o redogörelser som presenterar och motiverar lösningar har hög hållbarhet (energi och material),
o redogörelser som presenterar och motiverar hur lösningar stärker intrycket av välkomnande entréer till kommunens verksamheter och
o redogörelser/idéer som presenterar en livfull och inspirerande miljö i simhall.

3.1.7 Social hållbarhet

Obligatoriskt krav
Social hållbarhet ska presentera och fördjupa redogörelser för hur olika lösningar bidrar till att möta kommunens invånares behov rörande trygga/säkra och välkomnande miljöer, aktiva och inspirerande miljöer/funktioner för alla åldrar och målgrupper, mötesplatser för olika målgrupper samt tillgänglighet och öppenhet till kommunens service och erbjudande till invånare. Redogörelsen ska motivera lösningens funktion och beskriva hur den möter olika behov samt motivera hur lösningen tillför mervärden i Bro enligt kommunens beskrivning. Social hållbarhet ska beskrivas i text och kan kompletteras visuellt i de fall anbudsgivare så bedömer är tillämpligt för tolkning och förståelse. Underlag ska även omfatta exempel från egen verksamhet (referenser från genomförda lösningar) alternativt forskningsresultat eller hänvisningar som på annat sätt stärker lösningens förväntade resultat. Social hållbarhet ska omfatta max åtta (8) A4.
Utvecklingen vid Bro torg ska bidra till att olika ålders- och målgrupper möts och interagerar i positiva sammanhang.
Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som kan presentera och motivera lösningar där olika ålders- och målgrupper möts och interagerar på ett positivt sätt.
Utvecklingen vid Bro torg ska bidra till ökad trygghet och säkerhet i hela centrala Bro. På vilket sätt kan uppförandet av kommunkontor och simhall bidra till ökad trygghet vid Bro torg och i närområdet?
Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som kan presentera, motivera och styrka åtgärder och aktiviteter som stärker tryggheten i området och
o redogörelser som kan presentera och motivera åtgärder, lösningar och aktiviteter som syftar till att öka tryggheten och säkerheten i området och som kan ha fler än en funktion och/eller riktar sig till fler än en målgrupp.
I Bro bor många unga och kommunen arbetar aktivt med att ge unga Bro-bor möjligheter att utvecklas i riktning mot arbetsliv. Vilka aktiviteter, insatser eller åtgärder kan möjliggöra för unga att utvecklas i riktning mot arbetsliv knutet till genomförandet av projektet?

Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som kan presentera, motivera och styrka åtgärder/aktiviteter som leder till ökat engagemang bland unga för en väg mot utbildning och arbetsliv och
o redogörelser som kan presentera, motivera och styrka åtgärder/aktiviteter som kan leda till arbetslivserfarenhet genom exempelvis mentorskap, praktikplatser, feriearbete och liknande.
Upplands-Bro kommun arbetar aktivt med att ge unga invånare möjligheter att utvecklas i riktning mot arbetsliv. Vilka aktiviteter, insatser eller åtgärder kan möjliggöra för unga att utvecklas i riktning mot arbetsliv knutet till genomförandet av projektet?
Mervärdesgrundande bedöms vara:
o redogörelser som kan presentera, motivera och styrka åtgärder som leder till ökat engagemang bland unga för en väg mot utbildning och arbetsliv och
o redogörelser som kan presentera, motivera åtgärder som kan leda till arbetslivserfarenhet genom exempelvis mentorskap, praktikplatser, feriearbete och liknande.

3.2 Utvärderingsmodell

Inget svar krävs
Utvärderingen av anbud kommer att göras med en mervärdesmodell, som kan beskrivas enligt följande:
Poäng tilldelade för anbudssumma enligt punkt 1 Pris + (plus) poäng för mervärdena 2-7 = anbudets jämförelsetal
Anbudspris och kvalitetskriterier poängsätts i utvärderingen.
Högre kravuppfyllnad ger högre poäng än vad lägre kravuppfyllnad ger. Resultatet kallas ”anbudets jämförelsetal”.
Anbudet som erhåller högst jämförelsetal är det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet.
Utvärdering punkt 1 Pris
Lägsta pris beräknat enligt punkt 1. ger 100 poäng. Övriga anbudsgivare får poäng med 1 poängs avdrag från 100 poäng för varje 200 000 kr som anbudssumman överstiger anbudsgivaren med lägsta pris.
Utvärdering av punkt 2-7 (exklusive punkten Pris)
Beställaren kommer att bedöma och poängsätta anbudssökandenas redogörelser och muntliga presentationer enligt instruktionerna för utvärderingskriterierna. Poängen för utvärderingskriterierna kommer sedan adderas med poängen för punkt 1 Pris.
Redogörelserna kommer att bedömas av en särskilt tillsatt arbetsgrupp bestående av beställarens personal/representanter med goda kunskaper om upphandlingsföremålet.
Bedömningen följer en poängskala utifrån hur relevant och lämplig anbudssökandens redogörelse är med hänsyn till syftet med utvecklingen i aktuellt projekt samt de mervärden som beställaren önskar i planerad utveckling. Maximalt poäng är 10 och minsta poäng är 0 för vart och ett av kriterierna:
10 poäng redogörelsen uppnår mycket högt mervärde. Mervärdeskriterierna uppfylls i samtliga delar varför redogörelsen bedöms tillföra mycket högt mervärde. Redogörelsen uppvisar flera positiva attribut av stor betydelse i förhållande till mervärdeskriterierna.
8 poäng redogörelsen uppnår högt mervärde. Mervärdeskriterierna uppfylls i övervägande delar varför redogörelsen bedöms tillföra högt mervärde. Redogörelsen uppvisar flera positiva attribut av mindre betydelse alternativt enskilt positivt attribut av stor betydelse i förhållande till mervärdeskriterierna.
5 poäng redogörelsen uppnår godkänt mervärde. Mervärdeskriterierna uppfylls delvis varför redogörelsen bedöms tillföra visst mervärde. Redogörelsen uppvisar enstaka svaghet av mindre betydelse men ingen svaghet av stor betydelse i förhållande till mervärdeskriterierna.
2 poäng redogörelsen uppnår relativt lågt mervärde. Mervärdeskriterierna uppfylls i mindre delar varför redogörelsen bedöms tillföra ringa mervärde. Redogörelsen uppvisar flera svagheter av mindre betydelse alternativt enskild svaghet av stor betydelse i förhållande till mervärdeskriterierna.
0 poäng redogörelsen uppnår en låg eller bristfällig nivå som inte ger mervärde. Det är endast i försumbar utsträckning mervärdeskriterier uppfylls varför redogörelsen bedöms tillföra obefintligt mervärde. Vid tilldelning av noll poäng för något mervärde leder till att anbudet utesluts från vidare utvärdering.
För det fall att anbudsgivare uppnår samma jämförelsetal kommer kommunen att lotta mellan anbuden.

Exempel:
Anbudsgivare X har erbjudit lägst anbudssumma om 30 miljoner kronor. Anbudsgivaren Y har erbjudit 31 miljoner kronor varför X erhåller 100 poäng och Y erhåller 90 poäng för mervärdeskriterium 1. Pris. Nedan följer en uträkning av anbudsgivarnas jämförelsetal:
Anbudsgivaren Y
Utvärderingskriterium Poäng (fiktiv)
1. Pris 90
2. Genomförandeplan 8
3. Idéskiss 8
4. Kvalitet och utförande utemiljö 5
5. Gestaltningsidé 5
6. Social hållbarhet 10
Summa:
126

Anbudsgivaren X
Utvärderingskriterium Poäng (fiktiv)
1. Pris 100
2. Genomförandeplan 5
3. Idéskiss 5
4. Kvalitet och utförande utemiljö 5
5. Gestaltningsidé 5

6. Social hållbarhet 2
Summa:
122

Enligt beräkningarna ovan har anbudsgivaren Y erhållit högst jämförelsetal och ska därmed tilldelas kontraktet.