UPPLANDS-BRO KOMMUN

[KS 25/0616] Ansökningsinbjudan till konkurrenspräglad dialog för utveckling av Bro torg

Ansökningskritier

Nedan visas hela det strukturerade anbudsformuläret inklusive informationstexter för genomläsning. Om ett anbudsprisformulär används så visas motsvarande i en separat meny till vänster. När du skapar e-anbud så visas det anbudsformulär som ska besvaras. Var

noga med att kontrollera om upphandlaren har ytterligare instruktioner.

1. Ansökningsinbjudan

Upplands-Bro kommun inbjuder till att inkomma med Ansökan för att deltaga i rubricerad Upphandling enligt denna Inbjudan med tillhörande bilagor.
I Inbjudan benämns Upplands-Bro kommun "Beställaren" eller ”upphandlande organisation” och aktör som avser att ansöka om deltagande i aktuell upphandling benämns "anbudssökande".

1.1 Definitioner

Anbudssökande: De företag eller sammanslutningar av företag som inkommer
med Ansökan i aktuell upphandling.
Intressent: De företag eller sammanslutningar av företag som inbjuds till dialog

i denna Upphandling.
Anbudsgivare: De företag eller sammanslutningar av företag som inkommer
med Anbud i denna Upphandling.
Leverantör: Anbudsgivare som erhåller avtal.
Inbjudan: Detta dokument.
Upphandlingsdokument: De handlingar som Intressenter erhåller för att inkomma med slutligt Anbud.

2. Allmän orientering Upplands-Bro kommun

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.

3. Beställare, upphandlande myndighet

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

4. Förfrågningar under anbudstiden

Förfrågningar om upphandlingen under anbudstiden ska ställas i upphandlingssystemet Kommers.

5. 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.

Det gör vi 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.

5.1 Ny detaljplan för Bro torg

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 genom en utbyggnad av det befintliga Brohuset. I Brohuset, och i dess anslutning,
finns idag kommunala verksamheter såsom; bibliotek, trygghetscenter, kulturskola, fritidsbank, idrottshall, simhall, fritidsgård samt skola. Syftet med utbyggnaden är att öka invånarnas tillgänglighet till kommunen och kommunal
service samt att öka dagbefolkningen genom nya arbetsplatser. Detta som ett led i utvecklingen av ett nytt Bro torg. 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. Detta planeras ske i samband med byggstart, estimerad till årsskiftet 2026/2027.

Aktuell upphandling omfattar fastighetsöverlåtelse av Brohuset - fastigheten
Finnsta 1:166, hyresavtal kommunkontor, hyresavtal befintliga verksamheter samt uppförande av, och koncessionsavtal för simhall. Detta enligt den detaljplan som under hösten 2025 granskas och som beräknas vinna laga kraft
per juni 2026. Kommunen avser möjliggöra en option för ett hyresavtal för en
ny sporthall vilket byggrätten på

fastigheten medger. Lokalisering och finansieringsutredning av en tillkommande sporthall i Bro pågår och är inte vid tidpunkten klarlagd varför en option i upphandlingen tillförs.

5.2 Syfte med utvecklingen

Utvecklingen av Bro torg är en del i projektet Omdaning Bro som syftar till att utveckla tätorten Bro från en plats med förortskaraktär till en plats med småstadskänsla. En viktig del i arbetet är att knyta ihop Bro’s olika delar där Bro torg ska bli en trygg och levande plats för kommunens invånare. Fokus för kommunen är social hållbarhet. En plats för möten, för aktivitet och för 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 en viktig del i att öka tillgängligheten, en öppen och

välkomnande byggnad och 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, såsom bibliotek, kulturskola, fritidsbank och simhall 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 och genom ett helhetsgrepp.

5.3 Mervärden

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. Att samla funktioner och möjligheter till samnyttjande av ytor och resurser inom verksamheterna utgör ytterligare mervärden som beställaren önskar i planerad
utveckling.

6. Avgränsningar

Aktuell upphandling omfattar ej allmänna anläggningar vilka byggs ut genom

kommunens försorg.

7. Upphandlingsform

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.

8. Upphandlingsförfarande

Upphandling sker genom konkurrenspräglad dialog. Anbudssökande som uppfyller kraven i aktuell inbjudan bjuds in att delta i dialogen. Vid ett större antal anbudssökande sker ett urval av

minst tre (3) och max fem (5) anbudssökande. Urval sker baserat på de tilldelningskriterier som anges i inbjudan och dess bilagor. Dialogen kan komma att genomföras i successiva steg för att begränsa antalet lösningar. Detta under förutsättning att effektiv konkurrens kan uppnås.
Beställaren avslutar dialogen då intressenter presenterat de lösningar som tillgodoser att beställarens behov uppnås. Dialogen förklaras därefter avslutad och deltagande intressenter meddelas snarast skriftligen. Beställaren uppmanar därefter deltagande anbudsgivare att lämna slutliga anbud på grundval av den eller de lösningar som tagits fram under dialogen.
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.

8.1 Klarläggande, precisering och optimering av anbud

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.

8.2 Utvärdering av anbud

Det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet kommer att antas, enligt grunden bästa förhållande mellan pris och kvalitet. enligt 16 kap. 1§ LOU.

8.3 Förhandling i syfte att bekräfta villkor

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.

8.4 Ersättning

Ersättning utgår ej till intressenter för deltagande i dialoger under upphandlingsförfarandet.

9. Förutsättningar för upphandlingens genomförande

Flertalet avtal avses att upprättas som en följd av upphandlingens genomförande. I steg 1, dialogfasen avses dialog med intressenter föras rörande förutsättningar för dessa avtal, vilket omfattar uppförande/tillbyggnad av byggnad omprogrammering rörande funktioner av befintlig byggnad. Erforderlig information rörande befintlig byggnad och andra relevanta förutsättningar anges i bilagor till aktuell inbjudan. Storlek samt utformning av

byggnaden/tillbyggnaden är föremål för dialogen för att hitta de lösningar som möter beställarens behov.
I steg 2 tillhandahålls det slutgiltiga förfrågningsunderlag som är ett resultat av dialogens genomförande och de lösningar som möter kommunens behov.
Förfrågningsunderlaget förutsätter beredning och beslut i Kommunstyrelsen Upplands-Bro Kommun. Den del av upphandlingen som avser fastighetsöverlåtelse förutsätter beredning och beslut i Kommunstyrelse, Upplands-Bro kommun.
Avtal till följd av upphandlingen som helhet förutsätter beslut i Kommunstyrelse, Upplands-Bro kommun.
Beställaren kommer att teckna avtal med en (1) part. De avtal som avses att tecknas vid upphandlingens avslut är följande:

- Hyresavtal för kommunkontor.
- Hyresavtal för befintliga verksamheter,

inklusive befintlig simhall fram
till den tidpunkt ny simhall tas i drift.
• Avtal fastighetsöverlåtelse.
• Koncessionsavtal simhall.
• Exploateringsavtal.
Upphandlingen kan komma att avbrytas om beslut ej fattas, om nödvändiga myndighets tillstånd ej erhålls, eller ej erhålls i tid, för att tillgodose de behov som upphandlingen syftar till att möta dvs att; ändamålsenliga lokaler för kommunkontor, ändamålsenliga lokaler för befintliga verksamheter, samt ändamålsenlig simhall ej åstadkoms inom förfarandet, eller av andra sakliga skäl för avbrytande.

9.1 Upphandlingens bedömda värde

• Fastighetsöverlåtelse ca 60 miljoner kronor.
• Hyresavtal kommunkontor ca 150 miljoner kronor (avtalstid 20 år

inklusive antagen indexering).
• Hyresavtal befintliga verksamheter:
o Befintlig simhall ca 6 miljoner kronor (avtalstid 2 år).
o Sporthall ca 35 miljoner kronor (avtalstid 20 år inklusive
antagen indexering)
o Övriga befintliga verksamheter ca 60 miljoner kronor (avtalstid
20 år inklusive antagen indexering)
• Koncessionsavtal drift av simhall ca 550 miljoner kronor (avtalstid 20
år inklusive antagen indexering).
• Upphandlingens totala bedömda värde exklusive option, enligt punkt
9.2 nedan, uppgår till ca 800 miljoner kronor.

9.2 Option

Fastigheten Finnsta 1:166 har en byggrätt enligt förslaget till ny detaljplan
vilken medger ytterligare verksamhet, bland annat på ytan där den nuvarande

simhallen är belägen. Kommunen genomför i nuläget en lokaliseringsutredning
inklusive utredning till möjlig finansiering för en tillkommande sporthall i Bro.
En option avseende hyresavtal för en sporthall med en hyrestid på 20 år ger ett tillkommande upphandlingsvärde om 150 miljoner kronor.

10. Tillhandahållande av upphandlingsdokument

Upphandlingen annonseras i upphandlingsverktyget Kommers, (se kommersupphandling.se). Samtliga dokument som stödjer dialogförfarandet samt upphandlingsdokument under anbudstiden erhålles via Kommers.

11. Ansökans form och innehåll

Ansökan och i senare skede ska anbud

avges enligt instruktioner vid inloggning i Kommers och ska vara på svenska. Elektroniskt frågeformulär/anbudsformulär ska användas. Samtliga dokument och bilagor som efterfrågas i inbjudan och senare i anbud ska bifogas/laddas upp elektroniskt i Kommers.
Anbudsinbjudan innehåller ett antal obligatoriska krav. En förutsättning för att en anbudansökan ska kunna prövas är att de obligatoriska kraven är uppfyllda senast vid dagen för ansökan, om inte annat anges.
Beskrivningar ska hållas kortfattade och fokusera på den verksamhet som upphandlingen avser. Teknisk dokumentation, produktspecifikationer, eventuella skärmklipp eller andra mindre delar av anbud kan vara på engelska.
Ansökan eller anbud via post accepteras ej.

12. Förteckning över underlag ansökningsinbjudan

• Denna inbjudan
• Bilaga 1; Förteckning befintliga verksamheter.
• Bilaga 2; Strukturplan och reviderad samrådshandling detaljplan Bro Torg.
• Bilaga 3; Funktions- och programhandling simhall.
• Bilaga 4; Sammanfattning teknisk status befintlig simhall.
• Bilaga 5; Översiktlig funktionsbeskrivning kommunkontor.
• Bilaga 6; Verksamhetsövergång simhall.
• Bilaga 7; Övergripande tidplan utveckling Bro torg
• Bilaga 8; Miljöpolicy för Upplands-Bro kommun med bolag
• Bilaga 9; Miljö och klimatstrategi 2023-2045

• Bilaga 10; Gestaltningspolicy – Vägen till ett vackert Upplands-Bro
• Bilaga 11; Uppförandekod Upplands-Bro Kommun
• Bilaga 12; SANNINGSFÖRSÄKRAN för upphandling av kommunkontor, lokaler verksamhet, simhall

13. Frågor under ansökningstiden

I de fall anbudssökande, intressenter och anbudsgivare har frågor rörande upphandlingsdokumenten kan frågor ställas skriftligt genom ”Frågor och svar”-funktionen i Kommers, dock senast fem (5) arbetsdagar före sista ansöknings-/anbudsdag. 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.

14. Sista dag för ansökan samt tid och plats för dialogens början

Sista dag för att anbudsansökan infaller 2025-12-01.
Dialogen kommer att påbörjas snarast möjligt efter avslutad kvalificering och selektering av anbudssökande och genomföras i lokaler som beställaren anvisar. Möjlighet till digitala möten för dialog kommer att förberedas och överenskommes enskilt mellan beställare och intressent under dialogförfarandet.

15. Prövning av anbudssökande

15.1 Uteslutning av anbudssökande

- Uteslutning

Krav: Det ska hos anbudssökande och hos företag vars ekonomiska och finansiella ställning eller tekniska och yrkesmässiga kapacitet åberopas, inte föreligga omständigheter som utgör skäl för uteslutning enligt 13 kap 1-3 § LOU.

Information med anledning av Rysslands invasion av Ukraina
EU har beslutat om sanktioner mot Ryssland och Belarus till följd av Rysslands
aggression mot Ukraina. Dessa sanktioner påverkar upphandlande
organisationer och offentliga upphandlingar på flera olika sätt:
• Förbud mot att göra betalningar med mera till vissa uppräknade
personer och organisationer (frysning av tillgångar).
• Förbud mot att importera, köpa och

transportera vissa uppräknade varor (importförbud).
• Förbud mot att tilldela och fullgöra offentliga kontrakt med ryska aktörer.
Den upphandlande organisationen är förbjuden att direkt eller indirekt göra betalningar till sådana aktörer som omfattas av dessa sanktioner (finns upptagna på sanktionslistorna). Några krav som hänger samman med detta, till exempel skadestånd, får heller inte beviljas. Den upphandlande organisationen
får heller inte importera sådana varor och tjänster som omfattas av aktuella sanktioner.
Den upphandlande organisationen får inte heller tilldela kontrakt till eller i förhållande till en leverantör som tillhör någon av följande kategorier:
a) ryska medborgare eller fysiska eller juridiska personer som är

etablerade i Ryssland.
b) juridiska personer, enheter eller organ vars äganderätter till mer än 50
% direkt eller indirekt ägs av någon som avses i a).
c) fysiska eller juridiska personer, enheter eller organ som agerar för, eller
på uppdrag av, en enhet som avses i a) eller b).
Detta gäller även om någon sådan aktör utgör underleverantör, leverantör eller enhet vars kapacitet utnyttjas i upphandlingen och står för mer än 10 % av de
aktuella kontraktens värde.

Krav: Intygande att anbudssökande/anbudsgivare eller kontraktsförhållandet
inte omfattas av sanktionerna.
Anbudssökande/anbudssökande intygar att:

• varken anbudssökande/anbudsgivaren eller det tänkta kontraktsförhållandet, direkt eller indirekt, omfattas av de sanktioner mot Ryssland och Belarus som beslutats av EU.
• denne inte kommer att använda sig av underleverantörer med mera som omfattas av sanktionerna, eller åberopa kapaciteten hos sådana aktörer i upphandlingen
• denne inom ramen för avtalsförhållandet inte kommer att medverka till köp, import eller transport av sådana produkter och tjänster som omfattas av EU:s importrestriktioner.

15.2 Uppgifter från skatte- och kronofogdemyndighet

- Uteslutning

Krav: Anbudssökande och företag vars ekonomiska och finansiella ställning eller tekniska och yrkesmässiga kapacitet

åberopas om, ska om de bedriver näringsverksamhet i Sverige vara godkända för svensk F-skatt samt ha betalat
föreskrivna skatter och sociala avgifter.

Utländska sökande och utländska åberopade företag ska på anmodan inkomma
med intyg avseende fullgjord betalning av skatter och sociala avgifter enligt 15 kap 8 § LOU.

15.3 Behörighet att utöva yrkesverksamhet

- Uteslutning
- Registrering

Krav: Anbudssökande och företag vars ekonomiska eller finansiella ställning
eller tekniska och yrkesmässiga kapacitet

åberopas ska bedriva näringsverksamhet och ska uppfylla lagenligt ställda krav på registrering i bolagsregister (t.ex. aktiebolags- eller handelsbolagsregister).

Anbudssökande ska ha fullgjort sina lagstadgade skyldigheter avseende betalning av skatter och socialförsäkringsavgifter samt F-skattebevis.
Anbudssökande ska vara registrerad för mervärdesskatt när verksamhet är momspliktig.
Beställaren kommer att kontrollera med Skatteverket och Kronofogdemyndigheten att sökande fullgjort sina åtaganden, varför några intyg inte behöver bifogas anbudet.
I det fall det inte är möjligt för beställaren att få tillgång till de aktuella uppgifterna ska anbudssökande när

beställaren så begär, vara beredd att tillhandahålla dessa uppgifter.
Ansökan att delta i aktuell upphandling kan lämnas av företag under bildande. Registreringen av företag under bildande ska i förekommande fall vara genomförd senast vid avtalstecknande.
Utländska anbudssökande och utländska åberopade företag ska uppvisa registerutdrag eller annat intyg som styrker att företag är registrerat.

15.4 Åberopande av andra företags kapacitet

- Uteslutning

Krav: För åberopande av annat företag till uppfyllande av kvalificeringskraven avseende ekonomisk ställning eller teknisk och yrkesmässig kapacitet krävs att:

• Företaget uppfyller det krav företaget åberopats för och
• anbudssökanden förfogar över de

åberopade resurserna

Om den kapacitet som åberopas avser ekonomisk eller finansiell ställning ska åtagandet medföra ett solidariskt ansvar för fullgörandet av avtal. En av båda parter signerad överenskommelse som påvisar att anbudssökande förfogar över resurserna för detta uppdrag ska bifogas anbudet.

15.5 Ekonomisk och finansiell ställning

- Uteslutning

• Kreditvärdighet

Krav: Anbudssökande ska inneha minst Riskklass 4 enligt UC (se uc.se) Anbudssökande ska ha en tillräcklig ekonomisk stabilitet för att klara de åtaganden som följer av Upphandlingen.

Beställaren kommer att göra en bedömning av anbudssökandes ekonomiska
ställning genom att beställaren begär in uppgifter från UC. Anbudssökande rekommenderas att kontrollera sin rating innan sista anbudsdag.
I de fall anbudssökande uppfyller ställda krav på lägsta kreditvärdighetsnivå 4 eller högre kommer kravet avseende ekonomisk stabilitet anses uppfyllt.
Om anbudssökande inte erhåller kreditvärdighetsnivå 4 eller högre kan den ekonomiska stabiliteten styrkas genom att till ansökan bifoga balans- och resultaträkning för de sex (6) senaste månaderna inkl. intyg från revisor som styrker handlingarna. Intyg från andra kreditinstitut för att styrka den ekonomiska stabiliteten accepteras ej.
I de fall anbudssökandes ekonomiska stabilitet garanteras av moderbolag eller

annan finansiell säkerhet i form av exempelvis bankgaranti, ska intyg om detta
bifogas ansökan och vara undertecknad av behörig företrädare för det moderbolaget eller den som har garanterat den finansiella säkerheten.
Om ansökan lämnas av grupp av anbudssökande ska samtliga ingående företag
uppfylla krav på ekonomisk stabilitet, dvs UC 4 eller annan nämnd bevisning
för att på visa den ekonomiska stabiliteten. Sådan redovisning ska bifogas ansökan.
En anbudssökande som inte kan få en riskklassificering (se exempel på organisationer som inte kan få riskklassificering nedan*) hos UC AB ska bifoga ett (1) av nedan två (2) nämnda bevis till ansökan som bevis för att kravet på ekonomisk stabilitet är uppfyllt:
1. Intyg från bank där bank intygar

anbudssökandens ekonomiska stabilitet, eller
2. Intyg från moderbolag eller annan garant (såsom bolag i union) där moderbolaget/garanten ansvarar fullt ut för anbudssökandens förpliktelser under minst 12 månader från första leveranstid. Intyget ska vara undertecknat av behörig företrädare. Moderbolaget eller annan garant ska uppfylla kravet på kreditrating på lägst riskklass 4 hos UC AB. Detta kontrollerar beställaren. Alternativ till riskklass 4 accepteras inte för moderbolaget/garanten
Ansökan från en organisation som räknas upp här måste, för att ansökan ska vara komplett, lämna in ett (1) av de två (2) bevisen nämnda ovan.
*Observera att följande företag/organisationer inte kan få kreditrating från UC AB, det vill säga att vid beställarens

kontroll hos UC AB lämnas ingen kreditrating för:

- Företag som drivs i kommission
- Ideella och ekonomiska föreningar
- Stiftelser
- Kommuner

Ytterligare bevis, utöver ovan nämnda, för att styrka den ekonomiska ställningen kan komma att begäras in under utvärderingsfasen i den utsträckning det är möjligt enligt reglerna om förtydliganden och komplettering i LOU.

Anbudssökande ska vara beredd att lämna dessa uppgifter inom tre (3) arbetsdagar efter från beställaren avsänd begäran.

Anbudssökande uppmanas att själv kontrollera sin riskklass hos UC AB innan denne lämnar ansökan för att säkerhetsställa uppfyllelse av kravet samt om redogörelse/dokumentation enligt ovan

behöver lämnas

15.6 Yrkesmässig kompetens

- Uteslutning

Krav:

• Projektledare: >10 års erfarenhet av projektledning från avtal till färdigställt projekt

• Affärsutveckling: >8 års erfarenhet

• Fastighetsutveckling idrottsverksamhet avseende simhall: >8 års erfarenhet

15.7 Företagspresentation

- Uteslutning

Krav: Anbudssökande ska bifoga en företagspresentation till ansökan och denna ska innehålla nedanstående information:

o Organisationsschema och roller.

o Relevanta genomförda projekt (lista).

o Inom vilka verksamhetsområden verkar

anbudssökande.
o Hur arbetar företaget med kvalitetsledning.
o Hur arbetar företaget med social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

15.8 Miljöledningssystem

- Uteslutning

Krav: Anbudssökande ska uppfylla de krav som ställs i svensk och aktuellt lands gällande miljölagstiftning.

Anbudssökande ska ha ett strukturerat och dokumenterat miljöarbete som är öppet för granskning av beställaren. Miljöarbetet ska vara aktivt under hela avtalsperioden och leda till ständig förbättring. Som bevis för detta ska anbudssökande som är tredjeparts-certifierad av ackrediterat certifieringsinstitut för de aktuella

verksamhetsområdena på anmodan
skicka in
kopia på certifikatet (hänvisning till hemsidor eller länkar godtas inte som bevis).
I de fall anbudssökande inte har ett tredjeparts-certifierat miljöledningssystem
ska istället miljöpolicy, redovisning av betydande miljöaspekter samt redovisning av sitt systematiska miljöarbete/miljöledningssystem kunna inges
på anmodan (hänvisning till hemsidor eller länkar godtas inte).
För att garantera att miljöarbetet möter beställarens krav bör redovisningen minst innehålla följande:
• Resurser och ansvarsfördelning i företaget vad gäller miljöarbete.
Rutiner för egenkontroll och intern revision.
• Rutiner för hantering av avvikelser och

korrigerande åtgärder.
• Rutiner för förebyggande åtgärder.
Rutiner för miljösäkring av underleverantörer.
Om beställaren begär bevis enligt ovan ska anbudssökande inlämna detta senast tre (3) dagar efter begäran.

16. Urval anbudssökanden

I det fall ett stort antal anbudssökande möter kraven i inbjudan enligt punkt 15 kommer ett urval av anbudssökande att ske för att välja ut minst tre (3) och maximalt fem (5) anbudssökande vilka bjuds in att delta i dialogen.
För att välja ut anbudssökande att delta i dialogen tillämpar beställaren selekteringskriterier enligt 16.1 nedan.
Beställaren kommer att bedöma och poängsätta anbudssökandenas redogörelser. Bedömningen följer en poängskala
utifrån hur är relevant och lämplig

anbudssökandens redogörelse är med hänsyn till syftet med utvecklingen i aktuellt projekt samt de mervärden som beställaren önskar i planerad utveckling. Maximal poäng är 10 och minsta poäng är 0 för vart och ett av kriteriena:
• i mycket stor utsträckning, 10 poäng
• i stor utsträckning, 8 poäng
• i godkänd/acceptabel utsträckning, 5 poäng
• delvis eller i mindre utsträckning, 2 poäng
ej relevant och lämplig, 0 poängAnbudssökande som tilldelas 0 poäng på en
eller flera kriterier kommer inte att gå vidare till dialog- och anbudsinbjudningsfasen

16.1 Selekteringskriterier

Kriterier för urval listas nedan i punktform.
• Redogörelse varför anbudssökande är en lämplig hyresvärd avseende de

verksamheter som upphandlingen avser;
o presentera de mervärden anbudssökande kan bidra med i utvecklingen av tätorten Bro och till platsen.
• Redogörelse för vilka erfarenheter anbudssökande har från likartade utvecklingsprojekt. Detta avser samtliga delar som denna upphandling avser (max två (2) A4-sida).
• Redogörelse för de kompetenser som anbudssökande avser att tillföra projektet i det fall avtal tecknas. Kompetenser ska beskrivas och motiveras utifrån relevant erfarenhet och genomförda projekt, för vart och ett fall de åberopas i relation till de delar som aktuell upphandling avser. Beskrivning av respektive kompetens ska omfatta max en (1) A4-sida.
• Redogörelse för likvärdiga referensuppdrag i omfattning och tid som

aktuell upphandling avser.
Referensuppdrag som anbudssökanden, eller
delar av organisationen hos anbudssökande genomför, alternativt avslutat. Anbudssökande ska i ansökan visa att denne har resurser, kompetens och erfarenhet att organisera och utföra projekt av liknande karaktär som denna upphandling avser.
Likvärdiga referensuppdrag kan exempelvis omfatta simhall eller kommunkontor i kombination, eller vardera simhall eller kommunkontor i kombination med annan fastighetsutveckling avseende stadsutveckling, kommersiella lokaler och/eller kommunal service.
Krav på referensuppdrag som inte poängsätts vid selektering:
Anbudssökande ska till ansökan bifoga tre (3) separata, genomförda referensuppdrag innehållandes

kontaktuppgifter till ansvarig beställare i det/de projekt som referensuppdrag avser. Referensperson ska ha haft en överordnad roll och får inte vara jävig.
o Referensuppdrag får ej vara äldre än fem (5) år räknat från slutbesiktning av tillhörande byggentreprenad.
o Referensuppdrag som är pågående och ej avslutade får ej vara äldre än fem (5) år räknat från skrivet kontrakt och ska ha pågått minst ett (1) år från produktionsstart.
o Minst ett (1) referensuppdrag ska vara avslutat och godkänt.
o Referensuppdrag kan redovisa simhall och kommunkontor separat. Referensuppdrag ska presentera ekonomiskt värde, tid för start och genomförande (avslutat eller pågående).
• Redogörelse för genomförandebeskrivning

För beställaren är det viktigt att det genomförande som följer efter avslutad upphandling och efter att avtal tecknats, utförs på ett så effektivt och kvalitativt sätt som möjligt. Anbudssökande ska i sitt anbud bifoga en idé om en genomförandebeskrivning, avseende samtliga delar som denna upphandling avser.
Genomförandebeskrivningen ska redogöra för hur anbudssökande skulle kunna arbeta kring nedanstående punkter för att bidra till en tidseffektiv framdrift av projektet och samtidigt säkerställa en hög kvalitet och god samverkan i genomförandet.
o Ekonomi
o Tidsplanering
o Kvalitet, miljö och arbetsmiljö
o Kommunikation och samarbete
Genomförandebeskrivningen ska ej

överstiga fem (5) A-4-sidor. Om redogörelsen upptar fler sidor utvärderas endast de fem första sidorna.
En bedömningsgrupp från Beställaren kommer att utvärdera genomförandebeskrivningen. Denna grupp kommer att bestå av minst två (2) personer som innehar rollen som Beställare av denna typ av projekt.

• Redogörelse för projektidé

För beställaren är det viktigt att Bro torg utvecklas till en levande och attraktiv plats efter genomförandet. Anbudssökande ska ta fram en initial idé om vad fastigheten ska innehålla och erbjuda kommunens invånare och besökare på kommersiella villkor. Detta utöver de funktioner som beställaren i aktuell upphandling avser att hyra.
En bedömningsgrupp från Beställaren kommer att utvärdera

projektidén. Denna grupp kommer att bestå av minst två (2) personer som innehar rollen som Beställare av denna typ av projekt.

17. Tilldelningskriterier för tilldelning av kontrakt

Tilldelningskriterier baseras på de urvalskriterier som anges ovan. Därutöver tillkommer ytterligare tilldelningskriterier att anges i det upphandlingsdokument (slutgiltigt förfrågningsunderlag) som tas fram under dialogens fortskridande.