

Frank Renebo
Fastighetschef
08 560 39 345
Frank.Renebo@ekero.se

Upphandling av teknisk förvaltning

Dnr TN15/76-059

Bakgrund

För närvarande har Ekerö kommun två entreprenader för teknisk förvaltning. Entreprenaden för teknisk förvaltning av byggnader ligger hos Veolia. Entreprenaden för teknisk förvaltning utemiljö ligger hos Svensk markservice. Bägge entreprenaderna löper tom 2016-10-31 och kan inte förlängas ytterligare.

Tidplan

Vid teknisk nämndmötet den 4 november ska ett inriktningsbeslut fattas. Beslut om förfrågningsunderlag tas vid teknisk nämnd i januari 2016 (datum ej bestämt än). Förfrågan distribueras 12 februari 2016 elektroniskt med anbudstid som löper ut den 5 april. Tilldelningsbeslut nya entreprenader fattas vid teknisk nämnd i maj 2016 (datum ej bestämt än).

Förslag till övergripande strategi

Teknisk fastighetsförvaltning av utemiljö och byggnader utförs även fortsättningsvis via upphandlade entreprenader.

Fastighetskontoret samt Teknik- och Exploateringskontoret är idag organiserade utifrån en beställande funktion, och allt praktiskt utförande av åtgärder köps från leverantörer. Detta gäller allt från drift (mediaförsörjning, tillsyn, skötsel), felavhjälpande underhåll till nyproduktion av anläggningar och lokaler.

Den största ekonomiska risken i verksamheten utgörs av ny-, till- och ombyggnadsprojekt (t.ex. nyproduktion av sporthall, om- och tillbyggnation av skolor etc). Dessa arbeten styrs idag genom köpta konsulttjänster från ett ramavtalsupphandlat projektledningsföretag. Fastighetskontoret köper mellan 5 och 6 helårsprestationer i projekt- och byggledning.

Från Fastighetskontoret finns dock liten kapacitet att genomföra en ordentlig och helhetstäckande styrning av dessa konsulttjänster. Genom att köpa konsulttjänster

byggs inte en egen tillräcklig kunskapsbank upp avseende genomförande av byggprojekt.

Därför är det Fastighetskontorets önskan att upprätta en projektledningsgrupp, genom att anställa personal som kan driva, styra och kvalitetssäkra kommunens byggprojekt. En projektgrupp inom Fastighetskontoret bedöms uppgå till 3-4 personer.

En nybildad projektgrupp kommer få uppdraget att utöver att driva, styra och kvalitetssäkra byggprojekt, också att ta fram rutiner för processer för hur byggprojekt ska genomföras, rapporteras samt ta fram grundläggande krav på hur lokaler ska utformas.

Eftersom vi redan köper projektledningstjänster från konsulter innebär anställning inte en merkostnad, utan det är i stort sett samma kostnad som idag.

Att ändra organisationen med en utökning från 8 till 12 medarbetare kommer kräva resurser och engagemang från Fastighetskontorets ledning under hela 2016. Bedömningen är att det därför är orimligt att samtidigt göra en omorganisation för att överta den tekniska fastighetsförvaltningen i egen regi.

Ska vi ha teknisk fastighetsförvaltning utemiljö i egen regi?

Förslag är att sköta teknisk fastighetsförvaltning utemiljö på entreprenad.

Det krävs särskild kompetens att sköta utemiljö. Att övergå till egen regi innebär stora investeringar i maskinpark. Det skulle erfordras stor förändring av kontorens organisation.

Ska vi ha teknisk fastighetsförvaltning byggnad i egen regi?

Förslag är teknisk fastighetsförvaltning byggnad på entreprenad.

Egen regi ger större möjlighet att påverka kvalitet och utförande. Egen regi innebär större åtagande avseende resurser, dvs personal, lokaler, bilar, utrustning. Med en funktionsbaserad upphandling kan krav ställas på entreprenören att leverera avtalad kvalitet. Ekonomiskt innebär det ingen större skillnad. Den närmaste perioden är fokus att bygga upp ett bra projektstöd inom den egna organisationen, se ovan.

Genom upphandlad entreprenör kan vi ställa krav på inställetider och att upphandlad entreprenör alltid har tillräcklig arbetsstyrka på plats. Vid sjukdomar, utbildning och när personal slutar åvilar det leverantören att se till att uppfylla kraven enligt vårt avtal.

Ska teknisk fastighetsförvaltning utemiljö handlas upp för Teknik- och exploateringskontoret och Fastighetskontoret gemensamt eller var för sig?

Idag är teknisk fastighetsförvaltning utemiljö en entreprenad – gemensam för allmän platsmark samt tomtmark. I den ”nya” organisationen har förvaltningen delats upp mellan två kontor.

Förslag är separata avtal för Teknik- och exploateringskontoret respektive Fastighetskontoret för teknisk fastighetsförvaltning utemiljö.

Motivering är att innehållet i respektive uppdrag skiljer sig åt mellan de två kontoren. Det blir med förslaget en enklare uppdelning av styrning, ansvar uppföljning och kostnader. Två mindre uppdrag – som dock fortfarande kommer att vara ”stora” till karaktären. Det finns ingen ekonomisk eller kvalitetsmässig vinst med att samordna till en entreprenad.

En entreprenör för allt?

Förslag är separata avtal för teknisk fastighetsförvaltning utemiljö respektive byggnad.

De båda uppdragen skiljer sig åt kompetensmässigt och utförs vanligen av olika aktörer. Det ger en enklare och renare uppdelning av styrning, ansvar uppföljning och kostnader. Det finns ingen ekonomisk eller kvalitetsmässig vinst att köpa från en entreprenör.

Dela upp entreprenaderna i flera små?

Förslag är en huvudentreprenör för teknisk fastighetsförvaltning utemiljö, en huvudentreprenör för teknisk fastighetsförvaltning byggnad.

Fler entreprenörer innebär behov av fler resurser hos Fastighetskontoret för styrning och samordning. De entreprenörer som är kontrakterade idag använder i stor utsträckning lokala underentreprenörer. Vi betalar för samordningen av dessa. Det blir svårare att styra fler entreprenörer så att utförandet blir kvalitetsmässigt likvärdigt. Ekonomisk innebär det ingen större skillnad, eftersom den samordning vi betalar för måste vara anställd i den egna organisationen i ett egen regi-scenario. Den närmaste perioden är fokus att bygga upp ett bra projektstöd inom den egna organisationen, snarare än att bygga om organisationen kring teknisk fastighetsförvaltning.