

Handläggare
Fredrik Bergman
08-508 262 73**Till**
Exploateringsnämnden
2017-11-08

Förlikningsavtal med Servistik AB avseende Bygglogistikcenter Norra Djurgårdsstaden, Östermalm

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden ger förvaltningschefen för exploateringskontoret i uppdrag att ingå förlikning med Servistik AB, 556718-4162 kring en sammanlagd förlikningsersättning om 2,5 mnkr vilket avser i förtid uppsägning av huvudavtalet kring att sköta Norra Djurgårdsstadens Bygglogistikcenter och godkänner förlikningsavtal, bilaga 1.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Servistik AB har upphandlats som operatör för Norra Djurgårdsstadens Bygglogistikcentrum (BLC). Uppdraget att driva verksamheten återfinns inom kraven om miljöprofilering av Norra Djurgårdsstaden, enligt det övergripande Miljö- och Hållbarhetsprogrammet för Norra Djurgårdsstaden (KF 2010-10-12).

Staden genom exploateringskontoret har under en längre tid varit missnöjda med hur operatören skött uppdraget. En skriftlig

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 73
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 261 59
fredrik.bergman@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

varning utfärdades under sommaren 2015 efter att en kundundersökning utförts. Juridiska avdelningen vid stadsledningskontoret har sedan hösten 2016 biträtt Exploateringskontoret med ärendet. En skriftlig rättelseanmaning med dnr 631-250/2017 utfärdades våren 2017 avseende förändrad prislista och personalomsättning.

Efter att parterna fört fortsatta förhandlingar har man nu kunnat enas om ett förlikningsavtal som innebär att huvudavtalet, som löper till och med 31 juni 2020, upphör i förtid den 31 mars 2018. Exploateringskontoret ska enligt förlikningsavtalet vidare erlagga en förlikningsersättning om 2,5 mnkr till Servistik AB.

Bakgrund

Uppdraget att driva Bygglogistikcentrum återfinns inom kraven om miljöprofilering av Norra Djurgårdsstaden, enligt det övergripande Miljö- och Hållbarhetsprogrammet för Norra Djurgårdsstaden (KF 2010-10-12).

”Ett logistikcentrum ska upprättas för hållbara byggtransporter som sedan kan vidareutvecklas till samordning för varutransporter för hela Norra Djurgårdsstaden och ska vara kopplat till sjö- och spårtransporter.” var utgångspunkten.

Bygglogistikcenter – BLC är ett innovationsprojekt för att utforska hur staden i ett stadsutvecklingsområde kan övergripande samordna och resursoptimera logistikbehov för flera byggherrar och entreprenörer inom ett geografiskt avgränsat område.

Servistik AB har upphandlats som operatör för Norra Djurgårdsstadens Bygglogistikcentrum (BLC). Anbudet som Servistik inlämnade skulle ske i samverkan med part för transporter och avfallshantering. Exploateringskontoret såg positivt på detta då Servistik AB representerar logistikverksamhet från fasta industrin, och part för transport och avfall kom från byggsektorn.

Servistik tilldelades kontraktet den 2 oktober 2012. Huvudavtalet gäller till och med den 31 juni 2020. Uppdraget avser ett flertal tjänster så som att samordna och styra byggtransporter till och från de olika arbetsplatserna, avfallshantering, lagerhantering av byggmaterial, utbildning och information för yrkesarbetare, logistiksamordning på arbetsplatsen, skalskydd, bevakning med mera i Norra Djurgårdsstaden.

Uppdraget påbörjades under november 2012 med planering och driftsattes under maj 2013. Exploateringskontoret har byggt en provisorisk anläggning med lager och platskontor och hanteringsytor för avfallshantering beläget i Ropsten vilket operatören nyttjar för verksamheten. Operatören tillhandahåller personella resurser och fordon för att utföra tjänsterna.

Exploateringskontorets mål i upphandlingen av bygglogistikcentret har varit:

”Stockholms stads målsättning är att bygglogistikcentret ska vara en spjutspets inom bygglogistik. ”

”Stockholms stad avser att främja forskning avseende bygglogistik i syfte att nyttja bygglogistikcentrat för att skapa utveckling i branschen. ”

Staden genom exploateringskontoret har under en längre tid varit missnöjda med hur operatören Servistik har skött verksamheten. Exploateringskontoret har vid flertal tillfällen både genom kundundersökningar, erfarenhetsåterföring visat på att levererade tjänster och kundnöjdheten med operatören inte är tillfredsställande. En skriftlig varning utfärdades under sommaren 2015 efter att en kundundersökning utförts.

Exploateringskontoret har fört samtal under två års tid med Servistik hur utveckling och förbättringar kan genomföras men med föga resultat. Orsaken till detta är huvudsakligen fyra delar:

- 1) Personalomsättningen har relativt varit mycket hög. Servistik som har det övergripande platsansvaret för verksamheten bytt platschef nio gånger inklusive tillförordnad platschef sedan oktober 2013. Detta har påverkat verksamhetens negativt avseende kontinuitet med bland annat rutiner, samordning och förtroendebyggande relationer med de kunder som verkar för byggverksamheten. Även områdesansvarig personal s.k. ”Etappsamordnare” har bytts ut främst hos Servistik men även hos part för transporter och avfall. I kontraktet med Servistik har det påtalats om vikten av goda arbetsförhållanden och kontinuitet. Orsaken till den höga personalomsättningen har en direkt koppling till rekrytering och intern personalpolitik.

- 2) Samverkan mellan de båda parterna Servistik och part för transport och avfall. Samverkan har inte fungerat tillfredsställande vilket har påverkat driften av projektet negativt.
- 3) Servistik har inte tillgodosett de förväntningar för innovationsprojektet kring utveckling som efterfrågats. Exploateringskontoret har påtalat vikten av att utveckla samarbetet mellan byggherrar och entreprenörer, utveckla nya tjänster, delta i forskningsprojekt och bidra till att dessa ska utveckla branschen m m men med mycket svagt intresse från operatören.
- 4) Komplex leverans av tjänster och ett innovationsprojekt där exploateringskontoret upphandlat en operatör på ett mycket långt kontrakt vilket i efterhand inte varit lyckat. Med facit i hand skulle exploateringskontoret haft ett flertal leverantörer på kortare kontrakt för bättre styrning.

En ny förändrad debiteringsprincip infördes sommaren 2015 på begäran av Servistik för att förenkla debitering av tjänster. Prislistan övergick från styckedebitering till löpande debitering vilket skulle förenkla förståelse vid debitering mot kund. Den nya prislistan skulle enligt Servistik vara kostnadsneutral vilket var ett krav från exploateringskontoret. En granskning under hösten 2016 visade att så var inte fallet. Utredningen genomfördes av exploateringskontoret då Servistik inte ville genomföra en sådan. Utvärderingen redovisades av exploateringskontoret december 2016. Utredningen visade på att kunderna överdebiterats. En återgång till den gamla ursprungliga prislistan genomfördes under sommaren 2017 efter att en rättelseanmaning tillställts Servistik.

Ärendets beredning

Exploateringskontoret har, med biträde av juridiska avdelningen vid stadsledningskontoret, sedan hösten 2016 arbetat mot en lösning innebärande att huvudavtalet med Servistik ska upphöra i förtid.

En rättelseanmaning med dnr 631-250/2017 skickades under våren 2017 som bl.a. anmodade till rättelse avseende prislistan enligt ovan. Efter fortsatta förhandlingar har parterna nu kunnat enas om ett förlikningsavtal, se bilaga 1.

Förlikningsavtalet innebär i korthet följande:

- 1) Huvudavtalet, som löper till och med 31 juni 2020, upphör i förtid den 31 mars 2018.
- 2) Exploateringskontoret ersätter Servistik med ett belopp om 2,5 mnkr. Betalning ska erläggas till Servistik med 1,25 mnkr senast den 16 april 2018 och resterande belopp senast den 15 juni 2018.
- 3) Servistik åtar sig att inte lämna anbud i den nya upphandling avseende operatör för BLC i Norra Djurgårdsstaden som exploateringskontoret kommer att genomföra. För det fall Servistik skulle lämna sådant anbud bortfaller exploateringskontorets skyldighet att utge ersättning och för det fall ersättning redan utgetts blir Servistik skyldigt att till exploateringskontoret återbetala det mottagna beloppet.
- 4) Förlikningsavtalet förfaller utan rätt till ersättning för någondera parten om inte exploateringsnämnden i Stockholms kommun senast den 2017-12-10 godkänt avtalet genom beslut som senare vinner laga kraft

Det ska noteras att Servistik initialt krävde en förlikningsersättningen om 15,5 mnkr. Den slutgiltiga förlikningsersättningen enligt förlikningsavtalet uppgår till 2,5 mnkr.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret ser stora fördelar med att staden och operatören avslutar samarbetet kring Bygglogistikcenter i Norra Djurgårdsstaden. Exploateringskontoret ser att det inte finns något förtroende för fortsatt samarbete varken inom staden eller hos de kunder som BLC betjänar.

Exploateringskontoret kommer i en ny upphandling kunna förändra modell för ersättning, uppdelning av kontraktet och kontraktstider. Flera erfarenheter kring upphandlingen kan sammanfattas:

- 1) Tydliga gränssnitt mellan olika operatörer och levererade tjänster

- 2) Förändrad prismodell för effektivare bygglogistik
- 3) Kompetenskrav kring erfarenheter från byggverksamhet kan styras bättre genom förändrad leverantörsstruktur
- 4) Uppdelning av kontrakt
- 5) Kontraktstider förkortas med möjlig förlängning
- 6) Uppföljning av kontrakt

Staden kommer att påverkas negativt under en period kring byte av operatör och ny personal. En stor resursinsats krävs kring en ny upphandling och implementation med ett flertal leverantörer, nya kundavtal med mera.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden ger förvaltningschefen för exploateringskontoret i uppdrag att ingå förlikning med Servistik AB, 556718-4162 och godkänner förlikningsavtal, bilaga 1, som parterna nu förhandlat fram och som bland annat innebär att parternas huvudavtal upphör i förtid den 31 mars 2018 mot att Servistik erhåller en förlikningsersättning om 2,5 mnkr.

Slut

Bilagor

1. Förlikningsavtal