

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Projekt Stockholmshusen – genomförandebeslut upphandling

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av upphandling och utveckling av Stockholmshusen godkänns för AB Stockholmshems del.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande upphandlingen och utveckling av Stockholmshusen etapp 1 (totalt ca 500 lgh).

Mikael Källqvist
Tf VD

Bakgrund

Bostadsbristen är en av stadens och regionens största och mest kritiska utmaningar. Bristen på bostäder motverkar stadens hållbarhetsmål, begränsar stadens utveckling och takten i bostadsbyggandet måste därför öka. De kommunalägda bostadsbolagen Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder ska som en del i denna ambitionshöjning fördubbla sitt bostadsbyggande de kommande åren.

I syfte att öka produktionstakten har bostadsbolagen och stadsbyggnads- och exploateringskontoret fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus i syfte att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt.

Dessa koncepthus, Stockholmshusen, ska karakteriseras av en varierande och god arkitektur. Samtidigt ska fastigheterna leva upp till stadens i övrigt höga krav på exempelvis energianvändning, miljö och tillgänglighet.

Projektet Stockholmshusen kommer över tid att bestå av ett antal separata bostadsprojekt som realiseras utifrån en gemensamt utarbetad produkt. För att säkerställa att

Stockholmshusens gestaltning och tekniska krav fungerar mot marknaden genomförs först en första etapp – ett Footprint – som en slags testomgång som sedan utvärderas.

Projektets mål är ambitiösa och tydligt definierade. Totalt kan det handla om att byggstarta upp till 5000 lägenheter inom 5-6 år, där den första etappen om 500 lägenheter (Footprint/Etapp 1) beräknas byggstartas redan 2017.

För att nå de uppsatta målen för nyproduktionen krävs att bostadsbolagen och berörda förvaltningar arbetar nära ihop för att utveckla arbetsätt och kunna tillvarata synergieffekter och stordriftsfördelar. En organisation för projektets genomförande har skapats och arbetsätt kommer fortlöpande att utvecklas gemensamt.

Nästa steg i arbetet är nu att bjuda in marknads aktörer för att delta i det gemensamma utvecklingsarbetet av Stockholmshusen. Bostadsbolagen genomför denna upphandling gemensamt.

Ärendet

Upphandlingen av Footprint/Etapp 1 genomförs i form av en totalentreprenad med samverkan där ett antal leverantörer handlas upp för att bistå i arbetet med utvecklingen av Stockholmshusen. Det nu aktuella genomförandebeslutet av upphandlingen omfattar enbart själva upphandlingsarbetet och det direkt efterföljande utvecklingsarbetet.

Enskilda avrop och projektspecifika beslut fattas sedan separat. Beslut om genomförande av denna upphandling omfattar således ej mandat för avrop för de kommande respektive projekten. Varje byggprojekt beslutas därefter på sedvanligt sätt med de beslutsunderlag och riskanalyser som alltid tas fram inför beslut om nyproduktion.

Upphandlingen och avropen delas in i två huvudsakliga steg. Steg 1 utformas så att nödvändigt antal leverantörer (3-5 st) knyts till projektet för att gemensamt utforma produkten och Footprint/Etapp 1 avropas sedan av dessa leverantörer.

Efter Footprint/Etapp 1 finns möjlighet att genom inom ramavtal fortsätta med samma leverantörer för att leverera kommande etapper. Det finns även möjlighet till att genomföra en ny upphandling med produkten utformad. Innan etapp 2 genomförs skall en utvärdering ske som skall redovisas i respektive styrelse. Därefter avses styrelsen ta ställning till kommande etapper.

Ärendet har utarbetats av de tre bostadsbolagen gemensamt och i samråd med Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Projekt Stockholmshusen - Statusrapport

Projekt Stockholmshusen

- Statusrapport

Sammantaget syftar Stockholmshusen till att bidra till att fler nya hyreslägenheter kan byggas snabbare och mer kostnadseffektivt. Projektet blir också en del av Stockholms stads arbete med att byggstarta 40 000 nya bostäder innan 2020 (40k-programmet).

Projekt mål

Projekt Stockholmshusen har ett antal projekt mål som ramar in projektets ambition och omfattning. Några av projektmålen redovisas nedan.

- 3500-5000 byggstartade bostäder till och med 2020

Projektet skall uppnå 3500-5000 byggstartade bostäder till och med 2020 för att säkerställa bostadsbolagens mål om nya bostäder, dessa är en del av 40k-programmet.

- Konceptmål 90/10

För att säkerställa att Stockholmshusen blir ett koncept och byggs till rätt kostnad och i rätt tid ska 90% av totalkostnaden vara fasta för konceptet och 10% för anpassning till mark och gestaltning.

- Ledtidsmål för stadsbyggnadsprocessen 15-18 månader

För att säkerställa att volym- och tidsmålen nås för projektet ska ledtiden från start av detaljplan till laga kraftvunnen detaljplan vara 15-18 månader (tidsram satt utan hänsyn till eventuella överklaganden). Syftet är att skapa ett jämnt flöde i hela kedjan från markanvisning till byggstart.

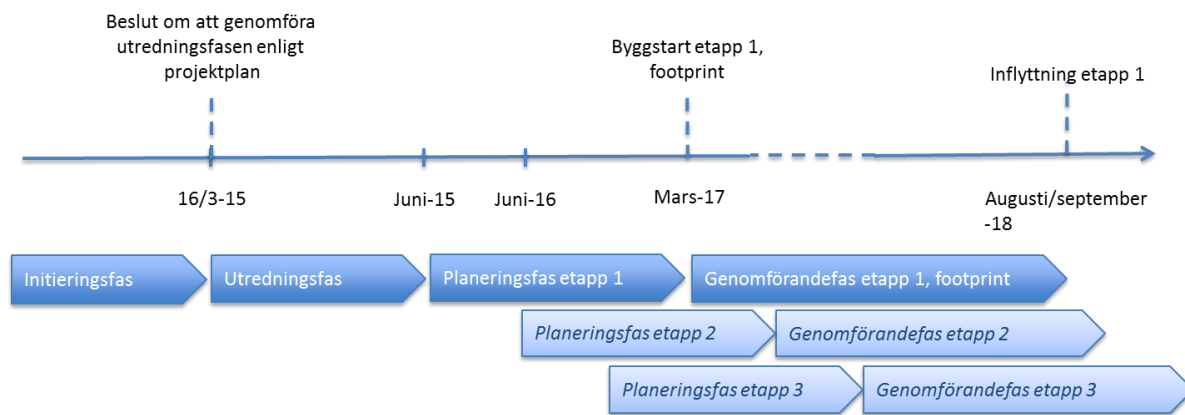
- Footprint 500 lägenheter 2017

Första etappen av Stockholmshusen omfattar minst 500 bostäder och ska påbörjas senast hösten 2017 och benämns "Footprint". Syftet med detta första projektsteg är att utarbeta och fastställa produkten och säkerställa arbetssätten.

Tidplan och metod för genomförandet av projektet i stort

Projektet kommer över tid att bestå av ett antal separata bostadsprojekt som realiserar utifrån en gemensamt utarbetad produkt. För att säkerställa att Stockholmshusens gestaltning och tekniska krav fungerar mot marknaden motsvarar "Footprint/etapp 1" en "testomgång".

Footprint/etapp 1 omfattar uppskattningsvis 500 lägenheter som redan är markanvisade eller kommer markanvisas under hösten 2015. Det totala antalet markanvisade lägenheter för Footprint kommer överstiga de 500 lägenheterna för att ta höjd för olika risker inom de respektive projektens genomförande, exempelvis risker kopplade till planprocessen.



Ovanför visas de respektive etapperna över tid där förväntan är att lägenheterna inom footprint ska påbörjas senast hösten 2017 för att vara inflyttningsklara till augusti/september 2018.

Ekonomi

Projektet syftar bland annat till att utveckla hyresrätter till lägre produktionskostnader. Hyrorna kommer sedan att förhandlas med Hyresgästföreningen precis som bostadsbolagens övriga nyproduktion.

Avkastningskraven för de enskilda bostadsprojekten ska vara affärsmässiga. Befintliga bruksvärdesnivåer och marknadens direktavkastningskrav för geografien sätter förutsättningarna för projektens avkastningskrav.

Det är inte möjligt att göra exakta beräkningar av projektets totala ekonomiska ram då de specifika projekten inte är utpekade likväl som att det exakta antalet lägenheter inte är fastställt.

Respektive bostadsprojekt kommer att kunna kalkyleras noggrant när konceptet är utvecklat och prövat. Inriktnings- och genomförandebeslut avseende dessa separata projekt kommer att fattas separat utifrån parternas ordinarie attest- och delegationsordningar.

Investeringsvolymen kommer att utgöra en stor del av bostadsbolagens kommande investeringar och därmed ställa särskilt höga krav på god ekonomisk kontroll och styrning. Detta hanteras, precis som övriga investeringar, inom ramen för bostadsbolagens långsiktiga investeringsplaner och årligen uppdaterade 3-årsprognoser.

Miljö

Utgångspunkten för produktutvecklingen av Stockholmshusen är de krav som finns i stadens miljöprogram. Ambitionen är att husen ska motsvara silvernivå enligt bedömningen i Miljöbyggnad.

Miljöambitionen är därmed hög, men kan inte förväntas öka i samband med produktutformningen då projektets fokus primärt är att reducera den totala produktionskostnaden.

Organisation och styrning

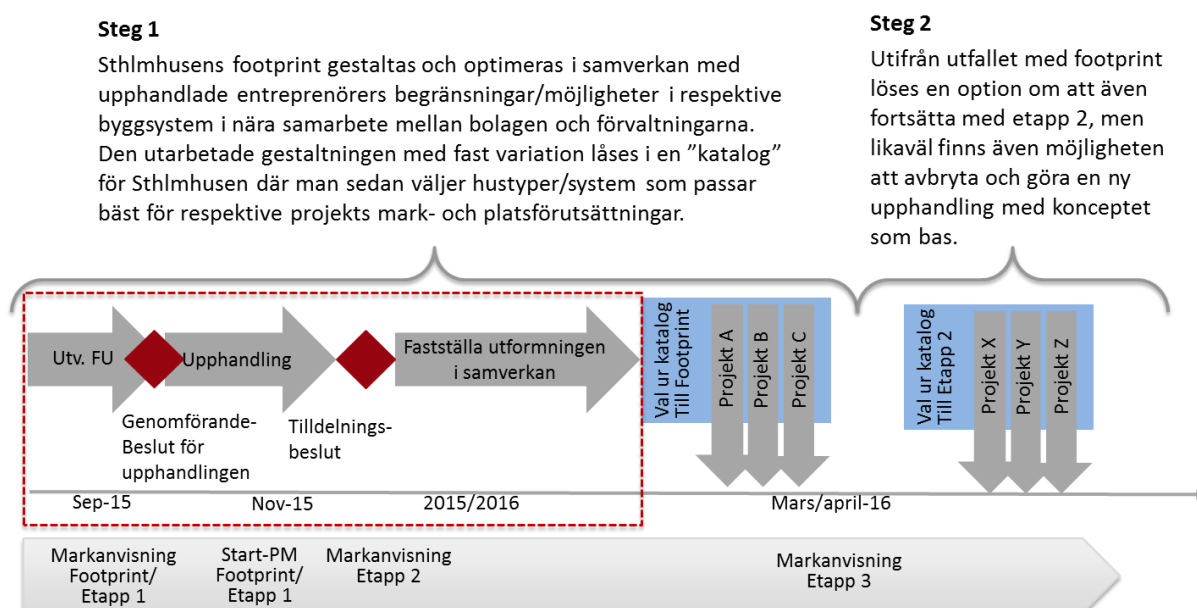
Projektet är såväl omfattande som komplext med beröringar till flera av stadens förvaltningar och bolag. En gemensam projektorganisation är etablerad där samtliga parter avdelat resurser för att arbeta inom projektet.

De berörda direkt involverade parterna är bostadsbolagen, Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret och Miljöförvaltningen. Utöver dessa är Bostadsförmedlingen & Stockholm Business Region involverade för att stötta projektet.

En neutral och sammanhållande resurs är kopplad till projektet för att ansvara för att bygga en organisation som hålls ihop likväl som att arbetet löpande behöver koordineras med stadens övergripande arbete med styrning och uppföljning av projektet för att få till 40 000 bostäder fram till 2020.

Bostadsbolagen har en central roll i projektet i egenskap av såväl byggherre och kommande förvaltare. Detta ställer särskilt stora krav på bolagen att avsätta tid och resurser för arbetet inom projektet.

Stegen redovisas nedan över en bedömd tidsaxel där den röda streckade linjen markerar omfattningen på det arbete som kopplas till genomförandebeslutet.



Ekonomiskt åtagande inom ramen för upphandlingsarbetet

Ett genomförandebeslut för upphandlingsarbetet ger bostadsbolagen mandat att genomföra upphandlingen och utveckla Stockholmshusen. Avrop av Stockholmshusen till respektive plats från tilldelade leverantörer, inom steg 1 likväl som i steg 2, beslutas separat i enlighet med ordinarie attest- och delegationsordning.

Affärsmodellen i upphandlingen kommer vara så att leverantören likväl som berörda delar inom staden står för sitt eget deltagande och arbete under utvecklingsarbetet fram till avropen. Prisbilden för avropen kommer därmed täcka leverantörens kostnader för utveckling.

Internationell konkurrens

Med Stockholmshusen finns en möjlighet att attrahera nya aktörer att etablera sig på Stockholms byggmarknad. Detta eftersom satsningen som helhet innefattar en stor volym bostäder och efterfrågar en typ av industriellt/repetitivt byggande.

Projektet kommer samarbeta med Stockholm Business Region för att få ner trösklarna, språkliga likväl som administrativa, för potentiella leverantörer utanför Sverige. Relevanta erfarenheter från projekt som varit framgångrika i att attrahera internationella leverantörer kommer fångas genom erfarenhetsutbyte.