



Handläggare: Gunnar Ohlsén  
Telefon: 08-50836096

Till  
Styrelsen för Micasa Fastigheter

## Förslag till modell för upphandling av ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby

### Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen uppdrar åt VD att genomföra upphandlingen av Rinkeby nya vård- och omsorgsboende i enlighet med vad som beskrivs i ärendet och återkomma med ett genomförandeärende.

Maria Mannerholm  
VD

### Sammanfattning

Micasa Fastigheter ska på beställning av Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd bygga ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby. I detta ärende föreslår bolaget en modell för upphandling och genomförande av denna nyproduktion.

Micasa Fastigheter föreslår styrelsen att uppdra åt VD att genomföra upphandlingen av Rinkeby nya vård- och omsorgsboende i enlighet med vad som beskrivs i ärendet och återkomma med ett genomförandeärende.



## Bakgrund

Micasa Fastigheter erhöll i juni 2014 en markanvisning för ett nytt vård- och omsorgsboende inom del av fastigheten Akalla 4:1 vid Rinkeby allé/Hjulstavägen i Rinkeby. En start-PM för den nya detaljplanen togs av Stadsbyggnadsnämnden våren 2015 och planarbetet startade under våren 2016. Detaljplanen har varit på samråd kring årsskiftet 2017/18 och har varit på granskning i början av 2019. Ett antagande av detaljplanen beräknas ske i stadsbyggnadsnämnden i maj eller juni 2019.

Det nya vård- och omsorgsboendet i Rinkeby ingår i ÄldreboendepLANENS strategi för att tillgodose antalet platser inom boendefORMEN fram till 2040. Boendet kommer att omfatta 90 lägenheter. Micasa Fastigheter genomför nyproduktionen av vård- och omsorgsboendet på beställning av Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. En hyresoffert har överlämnats till stadsdelsförvaltningen (se bilaga 1) som planerar att ta upp ett ärende för genomförandebeslut i stadsdelsnämnden i april. Ett genomförandebeslut i stadsdelsnämnden ska sedan bekräftas av Kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Den hyresoffert som Micasa Fastigheter överlämnat till stadsdelsförvaltning bygger på hyressättningsprinciperna i det nya samverkansavtalet med staden. Samverkansavtalet har lämnats av stadsledningskontoret för politisk behandling. En genomförandebeställning från Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd kommer därför inte att bli giltig förrän det nya samverkansavtalet beslutats av Kommunfullmäktige.

## Ärendet

Micasa Fastigheter har påbörjat planeringen för upphandling och genomförande av nybyggnationen i Rinkeby. Bolaget har i det arbetet kommit fram till ett förslag om att genomföra projektet som ett samverkansprojekt på totalentreprenad istället för som en traditionell totalentreprenad.



En totalentreprenad i samverkan som Micasa Fastigheter föreslår är uppdelad i två faser. Fas 1 är en projekterings- och kalkylfas, projektering fram till och med systemhandling i samråd mellan parterna. Parallellt tas också en detaljkalkyl fram i samråd mellan parterna. Först efter en av Micasa Fastigheter godkänd kalkyl går man vidare till fas 2 som omfattar produktionen. I ett första skede tilldelas en anbudsgivare/entreprenör fas 1 utan garantier om en tilldelning av fas 2. Om Micasa Fastigheter kan godkänna den kalkyl som tagits fram gemensamt tilldelas fas 2. Om man inte kommer överens om en kalkyl tilldelas inte fas 2 och en ny upphandling görs på de handlingar som tagits fram i fas 1.

En traditionell totalentreprenad handlas upp till fast pris där den anbudsgivare som klarar kraven i upphandlingen och har lägst pris får uppdraget. I Micasa Fastigheters förslag till totalentreprenad i samverkan är den hårda utvärderingsparametern den vinst/påslag som anbudsgivaren önskar på den gemensamt framtagna kalkylen för produktionen. Till det läggs ett antal mjuka parametrar såsom organisation, metod att genomföra samverkan, erfarenhet av samverkan och system för uppföljning. De mjuka parametrarna väger tillsammans tyngre än den hårda i utvärderingen.

En totalentreprenad i samverkan kräver mer av bolagets projektorganisation än en traditionell totalentreprenad åtminstone under fas 1. Bolagets delaktighet i projekteringsarbetet är mycket viktigt för ett bra slutresultat. Ett förslag på bemanning för projektet har tagits fram för att säkerställa att de resurser som behövs finns tillgängliga.

De fördelar som Micasa Fastigheter ser med den föreslagna modellen för upphandling och genomförande av projektet är att parterna gemensamt tar fram de tekniska lösningarna och att kostnaderna för dessa då identifieras tidigt i byggprocessen. Det minimerar risken för tvister och kostnadsdrivande extraarbeten. Även riskhanteringen blir mer definierbar och minimal.



Intresset för de senaste större entreprenadupphandlingarna som Micasa Fastigheter genomfört har varit lågt. Få anbud har kommit in. Bolaget tror att denna form av upphandling och genomförande är betydligt intressantare för marknaden. Målsättningen är att få in fler än fem anbud.

Micasa Fastigheter ser också att det finns en tidsvinst att göra med denna modell för upphandling och genomförande. Upphandlingen kan påbörjas tidigare än om bolaget ska invänta genomförandebeslut och beslut gällande samverkansavtalet. Tidsvinsten kan beräknas till ca 6 månader.

Micasa Fastigheter föreslår att en upphandling av ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby påbörjas under våren 2019 och att bolaget efter genomförd utvärdering av anbuden tilldelar en anbudsgivare fas 1. Innan en tilldelning av fas 2 görs, återkommer bolaget till styrelsen för ett genomförandebeslut.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

### **Micasa Fastigheters förslag**

Micasa Fastigheter föreslår styrelsen att uppdra åt VD att genomföra upphandlingen av Rinkeby nya vård- och omsorgsboende i enlighet med vad som beskrivs i ärendet och att återkomma med ett genomförandeärende

### **Bilagor**

Bilaga 1 – Hyresoffert Rinkeby nya vård- och omsorgsboende