

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-08-11

Diarienummer:
KSN-2025-00819

Handläggare:
Jonathan Lindström

Beslut om att upphandla byggentreprenad för ombyggnation av Karl-Johansgården

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** fatta beslut om att godkänna att Uppsala kommun upphandlar byggentreprenaden för ombyggnationen av äldreboendet Karl-Johansgården.

Ärendet

Uppsala kommun ska handla upp en byggentreprenad för renovering och ombyggnation av äldreboendet Karl-Johansgården som ägs av fastighetsägaren Rikshem. Skälet till att Uppsala kommun behöver handla upp byggentreprenaden är att kommunen vill ställa nya krav på lokalerna för att Karl-Johansgården ska bli ändamålsenliga för de boende och personalen. Kraven innefattar bland annat att tillföra funktioner som idag saknas och utöka Karl-Johansgården med fler lägenheter.

På grund av att Uppsala kommuns krav är omfattande och de ställs på en lokal som hyrs ut av en privat fastighetsägare gäller Lag om offentlig upphandling (2016:1145), vilket i projektet innebär att Uppsala kommun ska ta fram underlagen till upphandlingen och sedan vara den upphandlande myndigheten.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen. Vård- och omsorgsförvaltningens systemledning 2024-08-28 har godkänt genomförande av projektet och åtgärden finns med i äldrenämndens lokalförsörjningsplan 2025 som godkändes av kommunstyrelsen.

Att godkänna upphandlingen har inga konsekvenser sett ur ett barnperspektiv.

Föredragning

En statusbesiktning gjordes av Karl-Johansgården under 2021 på initiativ av Uppsala kommun, där konstaterades att Karl-Johansgårdens många tekniska system och stomkomplettering har passerat sin tekniska livslängd och behovet av en omfattande renovering är nödvändig. I samband med att statusbesiktningen gjordes funktionsanalyser och intervjuer med personal samt boende, där Karl-Johansgården jämfördes mot vad Uppsala kommuns funktionsprogram för särskilda boenden för äldre ställer för krav. Jämförelsen visade att många funktioner som är av betydelse för personal och de boende saknas för att ändamålsenlig äldreomsorg ska kunna bedrivas i lokalerna.

Dialogen påbörjades därefter och under 2024 ingick fastighetsstaben Uppsala kommun och Rikshem en avsiktsförklaring om att starta ett gemensamt projekt, för att renovera och bygga om Karl-Johansgården med målet att iordningställa ett äldreboende som lever upp till de krav Uppsala kommun ställer idag. Krav har även ställts enligt Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram för det ombyggnationen berör.

På grund av att Uppsala kommun ställer omfattande krav på lokalerna i projektet behöver kommunen förhålla sig till Lag om offentlig upphandling (2016:1145). Detta har inneburit att alla underlag som tas fram till upphandlingen kommer från Uppsala kommun och kommunen kommer sedan vara den upphandlande myndigheten och sköta tilldelningen av byggentreprenaden. Efter att ett nytt hyresavtal har tecknats med Rikshem kan tilldelning av byggentreprenaden göras och överlåtelse av entreprenadkontrakt till Rikshem ske. I genomförandet kommer sedan Rikshem vara den som driver projektet fram till slutförandet.

I samband med upphandlingsprocessens slutskede kommer ett nytt ärende rörande hyresavtal för Karl-Johansgården tas upp för politiskt beslut.

Ekonomiska konsekvenser

I avsiktsförklaringen mellan Uppsala kommun och Rikshem har de ekonomiska ramarna för projektets inledande fas satts, där Uppsala kommun och Rikshem delar lika på ansvaret för kostnaderna i framtagande av handlingar till upphandlingen.

Upphandlingen sker genom ett öppet förfarande enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Det innebär att alla leverantörer har rätt att lämna anbud. Både prövningen av kraven på leverantören och prövningen av anbudet sker i ett och samma steg.

Förfarandet innebär att Uppsala kommun annonserar ett upphandlingsdokument där samtliga krav är fastställda på förhand. Kommunen kontrollerar sedan leverantörerna och utvärderar inkomna anbud och tilldelar därefter kontraktet till den leverantör som vunnit upphandlingen. I den här upphandlingen används kriteriet pris, vilket innebär

att avtal kommer att tilldelas den anbudsgivare som uppfyller samtliga krav i upphandlingen och som har lämnat anbudet med lägsta totalpris.

Uppsala kommun får inte begränsa antalet leverantörer som får lämna anbud. Inga förhandlingar får heller föras med leverantörerna

Uppsala kommun kommer inte att göra någon investering i Rikshems fastighet då det är Rikshem som står för hela investeringen. Uppsala kommun påverkas dock ekonomiskt genom en ändrad hyranivå vilket belastar äldrenämnden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2025-06-09
- Bilaga, Avsiktsförklaring

Kommunledningskontoret

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Biträdande stadsdirektör

AVSIKTSFÖRKLARING - KARL-JOHANSGÅRDEN

Denna avsiktsförklaring har ingåtts denna dag mellan:

RIKSHEM ATTIKA AB, org.nr 556856-2903, ("**Hyresvärden**"); och

UPPSALA KOMMUN, org.nr 212000-3005, ("**Hyresgästen**").

Hyresvärden och Hyresgästen kallas gemensamt för "**Parterna**" och/eller var och en för "**Part**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Hyresvärden är lagfaren ägare till fastigheten Uppsala Svartbäcken 36:45 ("**Fastigheten**").
- 1.2 Hyresgästen hyr enligt hyresavtal, nr 2081-1-4-6001 och 2081-1-4-6004, daterade 1998-12-10, lokaler för vård-och omsorgsboende ("**Lokalen**") om totalt cirka 6 596 kvm LOA inom Fastigheten, av Hyresvärden ("**Befintliga Hyresavtalet**"). Befintliga Hyresavtalet gäller till och med 2027-06-30 och förlängs med tre (3) år för varje gång vid utebliven uppsägning. Hyran för Lokalen uppgår för närvarande till 2 050 kr/kvm/år,

Hyresnedsättning under den tid som verksamheten inte kan nyttja Lokalen med anledning av Projektets genomförande fastställs innan evakuering av Lokalen.

Att notera, förhyrd yta (6596 kvm), angiven i gällande hyresavtal, innefattar inte yta i källarplan.

- 1.3 Parterna har sedan 2022 fört diskussioner om att anpassa Lokalen till mer moderna och ändamålsenliga lokaler ("**Projektet**") innebärandes bland annat tillskapandet av fler boenderum, bättre överblickbarhet samt godkänd tillgänglighet.

Parterna har nu enats om att i första hand undersöka möjligheterna att gå vidare med följande, alternativ ett:

Alternativ 1:

- Renovering och utbyggnad genom att bygga in ett indraget fasadliv i BV i hus A, för att tillskapa en avdelning med lägenheter. Se Bilaga 1.

För det fall att alternativ 1 inte visar sig genomförbart på grund av myndighetskrav eller väsentliga förändringar avseende ekonomin har parterna för avsikt att gå vidare med följande, alternativ två:

Alternativ 2:

- Befintlig yta i BV bibehålls och det blir verksamhetslokaler som idag. Se Bilaga 1.

Båda alternativen innebär en tillbyggnad av "mittkärna" mellan hus A och B för att öka kvaliteterna på normalplanet med förbättrad överblickbarhet och tillgänglighet samt brandskydd utformat med kravnivå enligt gällande byggregler vid tidpunkten för ny bygglovsansökan, och en totalrenovering av samtliga ytor. Se Bilaga 1.

Parterna kommer ha en fortsatt dialog för att bestämma vilket alternativ som ska projekteras med avsikten att därefter komma överens om ett nytt hyresavtal för Lokalen.

- 1.4 Då Projektet innebär att Lokalen renoveras och anpassas och Hyresgästen är en kommun ska Hyresgästen genomföra en upphandling av entreprenaden i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU").

Mot bakgrund härav har Parterna träffat denna avsiktsförklaring.

2 HYRESAVTAL

Nytt hyresavtal, Lokalens omfattning

- 2.1 Parterna har för avsikt att ingå ett nytt hyresavtal avseende Lokalen och anpassade lokalytor för vård- och omsorgsboende ("**Nya Hyresavtalet**"). Målsättningen är att det Nya Hyresavtalet ska ersätta det Befintliga hyresavtalet vid den tidpunkt som framgår av det Nya Hyresavtalet.

Lokalens omfattning bedöms efter Projektet uppgå till följande;

- Alternativ 1: cirka 7 740 kvm LOA inkluderat källare, inbyggda balkonger, utflyttat fasadliv samt "mittkärna", se Bilaga 1.
- Alternativ 2: cirka 7 650 kvm LOA inkluderat källare, inbyggda balkonger samt "mittkärna", se Bilaga 1.

Uppgivna Ytor är uppskattade utifrån skisser gjorda på relationshandlingar från 1960-talet.

2.2 Ny Hyra m.m.

Hyresnivån (bashyra) bedöms uppgå till följande;

- Alternativ 1: cirka 2 660 kr/kvm/år
- Alternativ 2: cirka 2 640 kr/kvm/år

Uppgivna hyresnivåer förutsätter att Hyresvärden kan söka och beviljas investeringsstöd för tillbyggda delar.

Den nya hyresnivån fastställs i samband med framtagande av det Nya Hyresavtalet.

Hyresvärden har utgått från följande avtalsvillkor vid hyresberäkningen;

- Nuvarande förslag på hyresnivå är baserad på en hyrestid om 20 år. Parternas målsättning är att hyrestiden ska vara 20 år med en uppsägningstid på nio (9) månader och att hyrestiden förlängs med fem (5) år vid utebliven uppsägning. Hyrestid, uppsägningstid och förlängningstid fastslås slutligen i samband med upprättandet av det Nya Hyresavtalet.
- Nuvarande förslag på hyresnivå är baserad på ansvarsfördelningen enligt bilagd gränsdragningslista till Befintliga hyresavtalet. Fördelningen av underhållsansvaret avses att regleras i bilagd gränsdragningslista till det Nya Hyresavtalet.

- Nuvarande förslag på hyresnivå är baserad på att hyran anpassas till indextalet för oktober 2023. Vilket indextal som hyran ska utgå ifrån fastslås slutligen i samband med upprättandet av det Nya Hyresavtalet.
- Driftskostnader avseende värme, el, VA, varmvatten, ventilation ingår i hyran.
- Parterna undersöker möjligheter att tillhandahålla kyld tilluft till byggnaden mot hyrestillägg

Övrigt

- 2.3 Hyresavtalets villkor beslutas i samband med tecknande av Nya Hyresavtalet. För Nya Hyresavtalets giltighet kommer avtalet vara villkorat att;
- i. erforderliga beslut inom koncernen fattats hos Hyresvärden respektive Hyresgästen,
 - ii. nödvändiga myndighets tillstånd föreligger,
 - iii. boverkets stöd fortsatt finns att söka enligt "Stöd till bostäder för äldre" och att Hyresvärden beviljas stöd.

3 ENTREPRENAD, UPPHANDLING M.M.

Hyresvärden ansvarar för projektering och genomförande av Projektet gentemot Hyresgästen. I detta ingår bland annat men inte uteslutande att tillse att erforderliga myndighetsbeslut erhålls. Under projektering och genomförande ska Parterna gemensamt verka för att hålla kostnaderna nere. Hyresvärden ska löpande redovisa kostnaderna.

- 3.2 Framtagande av projekteringshandlingar och förfrågningsunderlag inför entreprenadupphandling avropas av Hyresgästen som upphandlande myndighet, i linje med gällande ramavtal.
- 3.3 Entreprenaden för Projektet ska upphandlas enligt LOU. Entreprenadavtalet ska därefter överlåtas till Hyresvärden. Parterna är ense om att, i samband med att Hyresavtalet ingås, träffa ett genomförandavtal avseende entreprenaden och upphandlingen för reglering av parternas mellanhavanden, Hyresvärdens respektive Hyresgästens roller samt rättigheter och skyldigheter, hantering av möten, information och besked.

ÄTA-Kostnader med anledning av önskemål om förändringar av Lokalens skick, utformning, utförande eller funktion genom ändring, tillägg eller avgående arbeten (ÄTA-arbeten) och som Hyresgästen väljer att beställa av Hyresvärden under entreprenaden avses att regleras i genomförandavtalet.

4 KOSTNADER PROJEKTERING

- 4.1 Kostnaden fram tills bygglovsskedet bedöms uppgå till 4,5 Mkr (exklusive moms). För det fall Hyresgästen efter projekteringen väljer att inte ingå det Nya Hyresavtalet ska Hyresgästen betala 50% av projekteringskostnaden, se Bilaga 4. Se 3.1 för hantering av framtagande av handlingar.

- 4.2 Hyresvärden har för avsikt att i tidigt skede söka förhandsbesked. Kostnader till förhandsbeskedet ska särredovisas. Innan förhandsbesked givits ska inte vidare kostnader, som inte är hänförliga till förhandsbeskedet, upparbetas. Om andra kostnader upparbetas och förhandsbeskedet är negativt ska Hyresvärden stå för samtliga kostnader som inte är hänförliga till förhandsbeskedet.

5 GILTIGHETSTID

Avsiktsförklaringen träder i kraft denna dag och gäller till och med 2025-08-31 eller den tidigare dag då Nya Hyresavtalet ingås. Bestämmelserna i punkt 4,6,7 och 8 ska dock äga fortsatt giltighet även efter detta datum.

6 SEKRETESS / INFORMATIONSHANTERING

Informationen i denna avsiktsförklaring ska hanteras varsamt. Parterna är dock medvetna om att avsiktsförklaringen och informationen däri kan komma att lämnas ut till tredje man på förfrågan såvida inte avsiktsförklaringen bedöms omfattas av sekretess. Bilaga 3, Hyresgrundande beräkning, omfattas av sekretess och får inte lämnas ut.

7 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till avsiktsförklaringen ska, för att vara bindande mellan Parterna, upprättas skriftligen och undertecknas av båda Parter.

8 TVIST

Twister som uppstår i anledning av avsiktsförklaringen ska avgöras i allmän domstol.

Avsiktsförklaringen har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Parterna tagit var sitt.

Stockholm 2024-08-28

Uppsala 2024-08-28

RIKSHEM ATTIKA AB

UPPSALA KOMMUN

Bilagor

- Bilaga 1: Skissförslag
- Bilaga 2: Underhållsberäkning samt hyresgrundande belopp
- Bilaga 3: Hyresgrundande projektkostnad
- Bilaga 4: Estimerade projekteringskostnader
- Bilaga 5: Tidplan

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.