

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Underlag för tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen

Fastställande av underlag för erbjudande om tjänstekoncession

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer föreslaget underlag för erbjudande om tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen på fastigheten Älta 37:5.

Sammanfattning

Efter beslut i kommunstyrelsen den 25 maj 2015 och beslut i äldrenämnden den 17 juni 2015 har enheten för fastighetsutveckling sammanställt ett underlag för tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen på fastigheten Älta 37:5.

Syftet med det valda förfarandet är att få till stånd ett nytt särskilt boende för äldre i Ältadalen, där kommunen i en urvalsprocess väljer en privat aktör som förvärvar aktuell tomrätt, uppför byggnad och i ett avtal förbinder sig att bedriva välfärdsverksamhet i lokalerna.

Ärendet

Behovet av särskilt boende för äldre ökar och utifrån Sociala kvalitetsenhetens behovsanalysen behövs ett nytt särskilt boende för äldre i Älta. Kommunstyrelsen beslutade den 25 maj 2015¹ att kommunen ska gå ut med en tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre i Ältadalen på fastigheten Älta 37:5. Tjänstekoncessionen innebär att tomtmarken (Älta 37:5) upplåts med tomrätt till en privat aktör som även uppför byggnad och bedriver verksamheten. Enheten för fastighetsutveckling har nu sammanställt

¹ (KFKS 2015/317-050)

kriterierna för tjänstekoncessionen, som ska fastställas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Syftet med det valda förfarandet är att få till stånd ett nytt särskilt boende för äldre i Ältadalen, där kommunen i en urvalsprocess väljer en privat aktör som förvärvar aktuell tomträtt, uppför byggnad och i ett avtal förbinder sig att bedriva välfärdsverksamhet i lokalerna. Anordnarna av verksamheten garanteras inte ett visst antal platser, utan beläggningen är helt baserad på de val kunderna gör. Det innebär att anordnarna även kan sälja platser till andra kommuner.

Äldrenämnden beslöt den 17 juni 2015² att anta följande utvärderingskriterier avseende det särskilda boendet för äldre i Ältadalen; hur aktören/anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med innovativ teknik, hälsofrämjande arbete, utemiljö och mötesplatser. ett nytt särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen.

Kriterier för val av anbudsgivare

Om kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa underlaget sker inbjudan till privata aktörer via att underlaget publiceras via e-avrop och nacka.se. Se bilaga ”Underlag för tjänstekoncession Ältadalen”. Anbudstiden löper under ca fem veckor. I anbud skall aktören bland annat beskriva;

- hur aktören tänker bedriva verksamheten utifrån ställda krav och Nacka kommuns ambitioner och mål
- hur aktören/anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med innovativ teknik, hälsofrämjande arbete, utemiljö och mötesplatser
- hur aktören avser genomföra byggnation
- eventuella mervärdesfunktioner/anlutande verksamhet
- indikativt pris och finansiering
- erfarenhet av liknande projekt, liknande verksamhet - referensobjekt

Kvaliteten på välfärdsverksamhet som bedrivs i lokaler är viktigare än kvaliteten på lokalerna i sig, även om båda naturligtvis är viktiga. Det innebär att utvärderingen och urval av aktör övervägande kommer att göras med avseende på verksamhetsdriften. Vid utvärdering av verksamhetsdriften kommer särskild vikt att läggas vid hur anordnaren av verksamheten kommer att arbeta med innovativ teknik, hälsofrämjande arbete, utemiljö, mötesplatser.

Urvalet av aktörer görs utifrån en helhetsbedömning. För den/de intressenter som i ett första skede bedöms kunna leverera en verksamhet i enlighet med kommunens förväntningar kommer det att ges möjlighet till att genomföra en muntlig presentation.

² (ÄLN 2015/145)



Enheten för fastighetsutveckling ansvarar för utvärderingen av anbuden. I projektgruppen medverkar representanter för inköpsenheten, äldreheten och sociala kvalitetsenheten. Avseende byggnationen kommer enheten för fastighetsutveckling att göra utvärderingen av aktören. Byggnationen i sig kommer sedan i vanlig ordning att omfattas av ansökan om bygglov från aktören och sedvanlig granskning av bygglovmyndigheten.

När en aktör är utsedd av kommunstyrelsen och har undertecknat tomträttsavtalet fattar kommunfullmäktige beslut om att upplåta marken med tomträtt.

För det fall att inga intressenter finns, eller att det inte finns intresserade aktörer som kan förväntas bedriva verksamhet av tillräcklig kvalitet, så har kommunen möjlighet att avbryta förfarandet.

Tidplan

Arbetet med tilldelning av tjänstekoncessionen beräknas kunna slutföras under hösten 2015. Tillträde till tomträtten bedöms kunna ske vid årsskiftet alternativt i början av 2016. Villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft utan större fördröjning så bedöms ny verksamhet kunna öppna i Ältadalen under sista kvartalet år 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Vid ett förfarande med tjänstekoncession blir det endast mindre kostnader för kommunen i form av nedlagd tid. Kommunen behöver inte heller genomföra någon investering eller framgent betala lokalhyra för äldreboendet, utan de resurserna kan ges annan användning. Kommunen kommer att erhålla löpande intäkter genom tomträttsavgälden.

Konsekvenser för barn

Då det särskilda boendet för äldre ligger nära Sigfridsborgsskolan och den kommande Ältadalens förskola, finns det möjlighet att de olika verksamheterna kan ha olika former av utbyten med varandra, exempelvis att de äldre kan få besöka livliga barnmiljöer och att barn i olika åldrar kan få hälsa på i det särskilda boendet.

Bilagor

b_ Protokollsutdrag ÄLN_§70

c_Underlag för tjänstekoncession Ältadalen

Jenny Asmundsson
Tf Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Per Leckström
Lokalstrateg
Enheten för fastighetsutveckling