Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande
till Fastighetsnämnden
2016-06-13
Diarienummer 3440/15

Strategisk Planering
Matilda Landén
telefon 031 368 12 99
e-post: matilda.landen@fastighet.goteborg.se

Markanvisning för Cirkus Lorensberg

Förslag till beslut

1. Serneke Projektutveckling AB får markanvisning under två år för bostäder, verksamhetslokaler och garageanläggning för Lorensberg 706:32 (Cirkus Lorensberg)

2. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenten enligt punkt 1ovan

Ärende

Fastigheten Lorensberg 706:32 (Cirkus Lorensberg) ligger i korsningen mellan Berzeliigatan och Södra vägen. Fastigheten används idag huvudsakligen för parkeringsändamål och har en stor potential att göras mer attraktiv och tillgänglig för göteborgarna. Platsen ligger strategiskt i skärningen mellan flera stadsutvecklings-projekt i centrala Göteborg; Korsvägen, Heden, Renströmsparken och Avenyn och kan med nya tillägg och funktioner utgöra en katalysator i utvecklingen av stadens centralaste delar.

Kontoret fick vid nämndens sammanträde den 31 augusti 2015 i uppdrag att planera för en markanvisning av fastigheten i syfte att hitta en aktör som tillsammans med staden vill utveckla platsen med höga ambitioner kring kvalitet och hållbarhet. Enligt uppdraget skulle jämförelseförfarande tillämpas som markanvisningsmetod och kontoret återkomma till nämnden med förslag på projektspecifika krav att ställa i samband med markanvisningen. Förslag på projektspecifika krav presenterades på nämndens sammanträde den 18 januari 2016 och ett markanvisningsförfarande i enlighet med förslaget har genomförts. Resultatet föreläggs nu fastighetsnämnden för beslut.

Bakgrund

Det aktuella området har under de senaste två seklen varit en attraktiv mötesplats för göteborgarna. Idag är fastigheten bebyggd med ett parkeringshus i två våningar med sammanlagt ca 287 parkeringsplatser. I kvarteret för övrigt finns Stadsbiblioteket, Lorensbergsteatern, Elite Park Aveny Hotel samt Lorensbergsparken.

Arbetet med en ny detaljplan för att pröva omvandling av delar av området kommer att påbörjas under hösten 2016. Inriktning för tillkommande exploatering är bostäder med lokaler i bottenvåningarna. Kvarteret blir en viktig pusselbit för kontakten mellan Heden och området runt Avenyn samt koppling till Renströmsparken.

Förutsättningar för markanvisningen

Markanvisningen omfattar fastigheten Lorensberg 706:32 och huvudsakligen den del som idag är bebyggd med en parkeringsanläggning. Fastigheten bedöms preliminärt kunna bebyggas med minst ca 13 000 kvm BTA, vilket bedöms motsvara ca 100 bostäder och lokaler i bottenvåningarna. Närmare volym och utformning får prövas i samband med detaljplanearbetet, men fastighetskontoret ser gärna en högre exploatering på platsen.

Anvisningen omfattar även byggande och förvaltning av en parkeringsanläggning som ska rymma dels parkeringsbehov från den tillkommande bebyggelsen och dels ersättning för befintlig allmän parkering.

Ett antal urbana kvaliteter för området har formulerats i samverkan med stadsbyggnadskontoret. Dessa innebär bland annat en övergripande inriktning mot en innerstadsmiljö med rum för vardagsliv och plats för lärande, upplevelser och möten, att kvarterets karaktär med tydliga gatumiljöer och en intressant brokighet mot parken ska tas tillvara, att stråk och platser ska bidra till att förbättra sambanden i staden, framhäva stadsdelens identitet och utgöra en katalysator för utvecklingen av angränsande områden. Mötet mellan bebyggelse och park ska utvecklas utifrån dess historiska betydelse och få en rumslighet med öppenhet för skiftande årstider och olika aktiviteter. Låg klimatpåverkan från bebyggelse och människor ska eftersträvas.

Markanvisningsmetod

Jämförelseförfarande har tillämpats som metod för anvisningen. Anvisningen har annonserats på stadens hemsida www.goteborg.se under perioden 2016-03-16 – 2016-04-29.

Inkomna ansökningar har utvärderats utifrån en urvalsmodell som är kopplad till såväl projektspecifika krav som kvalificeringskrav samt angivet pris per ljus BTA för hyresrätt och bostadsrätt. För att komma ifråga för anvisningen måste ansökan uppfylla aktuella formkrav, aktören acceptera de uppställda projektspecifika kraven, uppfylla de uppställda kvalificeringskraven och ange pris per kvm ljust BTA för hyresrätt respektive bostadsrätt.

Markanvisningen ges, enligt denna urvalsmodell, till den aktör som

- accepterat de projektspecifika kraven som gäller för anvisningen
- bedömts uppfylla de kvalificeringskrav som gäller för anvisningen och
- som lämnar högst pris per kvm ljus BTA för hyresrätt och bostadsrätt

Då anvisningen omfattar såväl hyresrätt som bostadsrätt med olika prisbilder har högst pris beräknats enligt följande formel: (13 000 kvm x pris kvm ljust BTA hyresrätt x 0,3) + (13 000 kvm x ljust BTA bostadsrätt x 0,7). Högst totalsumma enligt ovanstående beräkning anses utgöra högsta pris.

Slutlig köpeskilling för marken kommer att baseras på markanvisad aktörs angivna prisnivåer för bostadsrätt respektive hyresrätt samt senare fastställt marknadsmässigt pris för lokaler utifrån slutlig fördelning av upplåtelseformer samt fördelning mellan bostäder och lokaler i kommande detaljplan.

Pris som slutligt urvalskriterium är ovanligt i samband med stadens markanvisningar. Motivet till att använda det i samband med denna anvisning är att ge staden ökad kunskap om marknadens betalningsvilja för mark för bostadsrätts- respektive hyresrättsbyggnation i stadens centralaste delar, i syfte att säkerställa rätt framtida marknadsvärden för byggrätter i kommande stadsutvecklingsprojekt i området, såsom Korsvägen och Heden. Marken i dessa områden utgör betydande värden för staden och därmed göteborgarna.

Det har dock ansetts som viktigt att komplettera ett markanvisningsförfarande med pris som urvalskriterium med de kvalitativa aspekter som angivna kvalificeringskrav utgör.

Projektspecifika krav

I samband med markanvisningar har fastighetsnämnden möjlighet att ställa såväl generella som projektspecifika krav på tillkommande bebyggelses innehåll och på den aktör som får anvisningen. Kraven utgår från de inriktningar som finns angivna i stadens markanvisningspolicy. I nämndens uppdrag från augusti 2015 lyfts levande bottenvåningar, billiga bostäder, socialt ansvarstagande, starka gröna stråk och prioritet för fotgängare som projektspecifika krav aktuella för denna anvisning. Enligt uppdraget skulle kontoret återkomma med ytterligare förslag på projektspecifika krav till nämnden innan markanvisningens genomförande.

När det gäller kravet på billiga bostäder är bedömningen att andra kommande projekt, t ex Heden och inom Älvstaden, är mer lämpliga för en sådan inriktning då volymen bostäder där blir högre och möjligheterna till låga hyror därmed större. Även motivet till att använda pris som urvalskriterium, vilket presenterats ovan, gör att andra, kommande projekt är mer lämpade för en sådan inriktning.

Kontoret presenterade nedanstående förslag på projektspecifika krav vid nämndens sammanträde den 18 januari 2016, vilka därefter har legat till grund för anvisningen.

Mångfald i boendet

Stadsdelen är Centrum har en övervägande del hyresrätter (59 %). I närområdet Lorensberg är fördelningen 56 % hyresrätt och 43 % bostadsrätt. Ungefär samma förhållande gäller inom Heden. För att åstadkomma en blandning av upplåtelseformer i kvarteret ska tillkommande bostäder avse såväl bostadsrätt som hyresrätt, varav minst 30 % hyresrätter.

Krav ställs på att boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS) ska inrymmas och upplåtas.

För hyresrätterna ställs krav på att samarbetsavtal med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov, s.k. kommunala kontrakt, tecknas och att samarbetsavtalet efterlevs.

Sociala åtaganden
I detta sammanhang innebär det sociala åtagandet ett arbetsmarknadsåtagande som leder till minst 365 dagars och upp till 720 dagars allmän visstidsanställning (AVA) samt lärlingsanställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden enligt den modell för social hänsyn som Upphandlingsbolaget utarbetat. Prioriterade grupper är ungdomar, personer med utländsk bakgrund och personer med funktionsnedsättningar. Närmare antal personer som ska omfattas av åtagandet fastläggs senare i dialog med markanvisad part.

Ekologisk hållbarhet
Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Utöver detta ska ett miljöcertifieringssystem för byggnader tillämpas med miniminivå motsvarande Miljöbyggnad Guld.

Verksamhetslokaler
Bottenvåningarna ska med sitt innehåll bidra till att de urbana kvaliteter som formulerats för området nås.

Övriga krav
- Inriktningen för utvecklingen av området samt den nya bebyggelsens utformning och innehåll ska baseras på de urbana kvaliteter som formulerats för området i samverkan med stadsbyggnadskontoret.

- En arkitektur som ifrågasätter de rådande stilidealen eftersträvas för området. Därför ska ett parallellt uppdrag genomföras och bekostas av exploatören.

- 1 % -regeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas, vilket i denna markanvisning innebär att 1 % av pris per kvm BTA ska avsättas till konstnärlig utsmyckning och gestaltning.

Kvalificeringskrav
För att komma ifråga för anvisningen ska ansökande part uppfylla ett antal angivna kvalificeringskrav. Samtliga krav framgår av förutsättningarna för anvisningen som presenterats på stadens hemsida.

För denna anvisning har följande kvalificeringskrav uppställts, innebärande att aktören ska ha:

- Förmåga att förstå och tolka de urbana kvaliteter som staden formulerat för platsen, se ovan.
- Tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att genomföra projektet med god kvalitet.
- Tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet.

Vidare ska inkommen ansökan uppfylla ställda formkrav.

För bedömningen av om kvalificeringskraven uppfylls eller ej ska varje ansökan om anvisning innehålla konceptuella skisser/illustrationer och referensbilder samt beskrivning av hur kraven på ekologisk hållbarhet ska mötas, vilka ska visa att den sökande har förmåga att förstå och tolka de urbana kvaliteter som formulerats för platsen. Ansökan ska också innehålla CV för nyckelpersoner, beskrivning av organisation samt genomförda referensobjekt för bedömning av organisatorisk förmåga och erfarenhet. Vidare ska sökande företags ekonomiska förutsättningar och ställning redovisas för att visa på företagets ekonomiska genomförandeförmåga.

I denna anvisning har externa bedömare av kvalificeringskraven anlitats. Fastighets-kontoret har inte vid någon tidpunkt under bedömningsprocessen tagit del av innehållet i ansökningarna. Endast av fastighetskontoret utsedda externa bedömare har haft exklusiv och full insyn i ansökningarna i sin helhet.

För bedömning av varje ansökans uppfyllande av angivna formkrav, aktörens accepterande av uppställda projektspecifika krav, aktörens uppfyllande av kvalificeringskraven avseende förmåga att förstå och tolka angivna urbana kvaliteter samt aktörernas organisatoriska förutsättningar och tidigare erfarenhet har OKK+, Karolina Keyzer, anlitats av kontoret. En sammanfattande bedömning för varje inkommen ansökan har sammanfattats i en slutrapport (bilaga 2). Bedömningen avseende de urbana kvaliteterna har utgått från följande kriterier:

- Att platsen betraktas i flera skalor
- Att följande övergripande inriktningar beaktats: inbjudande stråk och logiska samband; innerstad med rum för vardagsliv; plats för lärande, upplevelser och möten
- Att kvarterets karaktär med tydliga gatumiljöer och en intressant brokighet mot en central park tas till vara
- Att stråk och platser bidrar till att förbättra samband i staden, framhäva stadsdelens identitet samt utgör en katalysator även i utvecklingen av angränsande områden
- Att disposition, volym och användning utgår från att en öppenhet genom angränsande gator stärks
- Att mötet mellan bebyggelse och park ska utvecklas utifrån dess historiska betydelse samt få en tydligare rumslighet med öppenhet för skiftande årstider och olika aktiviteter
- Att förutsättningar skapas för ekologisk, urban hållbarhet genom låg lokal och global miljöbelastning, en god grund för en klimatsmart livsstil och en inkluderande miljö

För bedömning av aktörernas ekonomiska förutsättningar och stabilitet har PwC Real Estate anlitats. En sammanfattande bedömning för varje ansökan har sammanfattats i en slutrapport (bilaga 3). Bedömningen av den ekonomiska genomförandeförmågan har utgått från följande kriterier:

- Balansomslutning och soliditet
- Historiska intäkter och lönsamhet
- Finansieringsmöjligheter och garantier
- Projekterfarenhet
- Översiktlig webbanalys

Bedömning och urval

Inkomna ansökningar

Mottomärkta ansökningar som lämnats in för markanvisning är:

01. Park life
    Aktör: BoTrygg Göteborg AB
02. Cirkusparken
    Aktör: BoTrygg Göteborg AB
03. Cirkusparken- "...och skönt allt snillrikt är.”
    Aktör: HSB Göteborg EF/ Next Step Group AB
04. Viva bohem!
    Aktör: Familjebostäder i Göteborg AB/ Riksbyggen EF
05. Projekt Lorensberg
    Aktör: Wallenstam AB
06. Var dags rum
    Aktör: Skanska Sverige AB/ Fastighets AB Balder
07. och skönt allt snillrikt är
    Aktör: Aspelin Ramm Fast. AB/ BRA Bygg AB
08. ”Ett kvarter-fyra uttryck”
    Aktör: NCC Boende AB, Bonava AB
09. Downtown – En sammanhållen kärna skapar puls
    Aktör: Mollbergs Designbyrå
10. Urbania
    Aktör: TB Projekt Väst AB
11. Lorensbergs nya gröna manege
    Aktör: Serneke Projektutveckling AB
12. Livets teater
    Aktör: Consent Holding AB
13. Eco Urban
    Aktör: Magnolia Utveckling AB
14. - (Ej mottogiven)
    Aktör: Tonny Jönsson Bygg och Allservice

Bedömningsresultat

Samtliga ansökningar med undantag av ansökan nummer 14 har bedömts uppfylla ställda formkrav. Nummer 14 har, mot bakgrund av detta, ej prövats vidare.

Samtliga aktörer i övriga 13 ansökningar har accepterat de projektspecifika krav som ställts.

Följande ansökningar bedöms uppfylla kvalificeringskravet rörande förmåga att förstå och tolka angivna urbana kvaliteter:

01. Park life
03. Cirkusparken- "...och skönt allt snillrikt är.”
04. Viva bohem!
05. Projekt Lorensberg
06. Var dags rum
07. och skönt allt snillrikt är
11. Lorensbergs nya gröna manege

Följande ansökningar bedöms uppfylla kvalificeringskravet rörande organisatoriska förutsättningar och erfarenhet:

01. Park life
02. Cirkusparken
03. Cirkusparken- "...och skönt allt snillrikt är.”
04. Viva bohem!
05. Projekt Lorensberg
06. Var dags rum
07. och skönt allt snillrikt är
08. ”Ett kvarter-fyra uttryck”
10. Urbania
11. Lorensbergs nya gröna manege
12. Livets teater
13. Eco Urban

Följande ansökningar bedöms uppfylla kvalificeringskravet rörande ekonomiska förutsättningar och stabilitet:

01. Park life
02. Cirkusparken
03. Cirkusparken- "...och skönt allt snillrikt är.”
04. Viva bohem!
05. Projekt Lorensberg
06. Var dags rum
07. och skönt allt snillrikt är
08. ”Ett kvarter-fyra uttryck”
10. Urbania
11. Lorensbergs nya gröna manege
13. Eco Urban

Sammantaget innebär det att de ansökningar som bedöms uppfylla samtliga kvalificeringskrav är:

01. Park life
03. Cirkusparken- "...och skönt allt snillrikt är.”
04. Viva bohem!
05. Projekt Lorensberg
06. Var dags rum
07. och skönt allt snillrikt är
11. Lorensbergs nya gröna manege

Den aktör som lämnat högst pris av de aktörer som enligt bedömning uppfyllt samtliga krav för markanvisningen är Serneke Projektutveckling AB. Samtliga ansökande aktörers angivna pris framgår av bilaga 1.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att markanvisningen rörande Cirkus Lorensberg lämnas till Serneke Projektutveckling AB och att kontoret får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med bolaget. Markanvisningsavtalet har i tillämpliga delar i denna anvisning presenterats i samband med annonseringen av anvisningen.

Samtliga aktörer har lämnat förslag, av olika detaljeringsgrad och dignitet, på hur de vill ta sig an platsen. Denna del av anvisningsförfarandet har syftat till att pröva aktörens förmåga att förstå och tolka stadens målbild, inte till att ge ett vinnande förslag på utformningen av platsen. Även om vinnande aktörs förslag kan utgöra utgångspunkt för den kommande bebyggelsen på platsen får kommande detaljplanearbete och parallella arkitektuppdrag närmare visa på lämplig volym och utformning.

Martin Öbo	Lena Lundblad
Tillförordnad fastighetsdirektör	Avdelningschef

Protokollsutdrag till:

Bilagor:

Bilaga 1 – Prismatris
Bilaga 2 – Bedömning Karolina Keyzer
Bilaga 3 – Övergripande bedömning PwC

Sammanställning av utvärdering markanvisning Cirkus Lorensberg

Bilaga 1
Tjänsteutlåtande
2016-06-13
Dnr 3440/15

	Motto	Kolumn3	BTA	Formkrav	Projektspecifika krav	Tillräcklig förmåga att möta krav på urbana kvaliteter	Tillräcklig organisatorisk förmåga	Tillräcklig ekonomiska förutsättningar	Pris *(13 000 kvm x pris kvm ljus BTA hyresrätt x 0,3) + (13 000 kvm x pris kvm ljus BTA) bostadsrätt x 0,7)*	*HR (kr/ljus BTA)*	*BR (kr/ljus BTA)*
1	”Parklife”	Botrygg	14750	Uppfyllt	accepterat	ja	ja	ja	**239 200 000**	3000	25000
3	”Cirkusparken – och skönt allt snillrikt är”	step	16300	Uppfyllt	accepterat	ja	ja	ja	**184 223 000**	8025	16805
4	”Viva Bohem”	/Riksbyggen	19500	Uppfyllt	accepterat	ja	ja	ja	**137 800 000**	5000	13000
5	”Projekt Lorensberg”	Wallenstam	29700	Uppfyllt	accepterat	ja	ja	ja	**171 730 000**	6000	16300
6	”Vardagsrum”	der	30200	Uppfyllt	accepterat	ja	ja	ja	**210 600 000**	7100	20100
7	”…och skönt allt snillrikt är”	Ramm/BRA	18130	Uppfyllt	accepterat	ja	ja	ja	**247 018 200**	5000	25002
11	”Lorensbergs gröna manege”	Serneke	25000	Uppfyllt	accepterat	ja	ja	ja	**260 520 000**	15000	22200
2	”Cirkusparken”	Botrygg		Uppfyllt	accepterat	nej	ja	ja	*239 200 000*	*3000*	*25000*
8	”Ett kvarter fyra uttryck”	NCC		Uppfyllt	accepterat	nej	ja	ja	*223 600 000*	*6000*	*22000*
9	"Downtown"	Design		Uppfyllt	accepterat	nej	nej	nej	-	-	
10	”Urbania”	väst AB		Uppfyllt	accepterat	nej	ja	ja	*80 210 000*	*1200*	*8300*
12	”Livets teater”	Consent		Uppfyllt	accepterat	nej	ja	nej	*108 680 000*	*4300*	*10100*
13	”Eco Urban”	Magnolia		Uppfyllt	accepterat	nej	ja	ja	*97 500 000*	*7500*	*7500*
14	*Saknar motto*			ej uppfyllt	-	-	-	-			

Ansökningar som uppfyller formkrav, accepterat projektspecifika krav samt uppfyller kvalificeringskrav

Bilaga 2
Tjänsteutlåtande 2016-06-13
Dnr 3440/15

MARKANVISNING BEDÖMNING
CIRKUS LORENSBERG

OKK+ FASTIGHETSKONTORET GÖTEBORGS STAD

Bakgrund
Området för Cirkus Lorensberg ska utvecklas till att bli en del av en livskraftig och långsiktig hållbar stad. Cirkus Lorensberg har ett strategiskt läge i staden och ligger mellan flera stora omvandlingsområden och stadsutvecklingsprojekt i centrala Göteborg. Cirkus Lorensberg har stor potential att utvecklas till en spännande plats där nya och befintliga verksamheter tillsammans skapar goda kvaliteter för boende, besökare och näringsliv. Utvecklingen av Cirkus Lorensberg ska ta avstamp i dåtiden men med sikte mot fram tiden. Utgångspunkten är de urbana kvaliteter som platsen ska tillföras, platsens samband med resten av kvarteret och med övriga staden. Angreppssättet är avgörande för platsens påverkan på sambanden i staden och med anslutande kvarter, därför behöver platsen betraktas i flera skalor. Hela kvarteret ska utvecklas och förbättras genom nya Cirkus Lorensberg i syfte att skapa nya mötesplatser och målpunkter.

SKALA: Staden
Tre inriktningar har identifierats som stödjer utvecklingen mot en livskraftig och långsiktigt hållbar stad. Utvecklingen av Cirkus Lorensberg ska bidra till att dessa nås.

1. Inbjudande stråk och logiska samband
Genom att stärka samband och kopplingar och överbrygga barriärer görs staden mindre segregerad och mer sammanhållen. Möten och kontakter är viktiga i staden. En befolkad stadsmiljö med samlande stråk och väl definierade platser skapar trygghet. Johannebergsgatan, tillsammans med Engelbrektsgatan, Berzeliigatan och Södra Vägen, har en framtida roll som en del i att utveckla viktiga stråk i utvecklingen av en mer finmaskig gatustruktur med öppna, levande och aktiva bottenvåningar och delvis nya kompletterande funktioner.
2. Innerstad med rum för vardagsliv
Vardagslivet är en viktig fråga som genomsyrar stadens arbete. Det handlar om att skapa trygga, gröna och upplevelserika miljöer för att locka människor att röra sig till fots och med

cykel. Det kännetecknas av närhet mellan boende, service och parker och att skapa platser där man kan växa upp, leva, verka och åldras.

3. Plats för lärande, upplevelser och möten
Universitetet, museer, bibliotek och evenemang har idag en koncentration i området. Förutsättningarna för gemensamma kontaktytor ska understödjas i stadsutvecklingsprocessen.

SKALA: Kvarteret
Ny bebyggelse ska både utmana och ta vara på kvarterets karaktär med tydliga gatumiljöer och en intressant brokighet mot en central park. En bebyggelse med olika typer av användning i detta läge måste stärka både sociala och rumsliga samband. Nya stråk och platser ska förbättra samband i staden, framhäva stadsdelens identitet samt vara en katalysator i utvecklingen av platsen. Utåt är Berzeliigatan och Södra vägen länkar längs viktiga stråk. Inom kvarteret kan park och platser, vilka idag inte utnyttjas till fullo, utvecklas och utgöra komplement till områdets befintliga och framtida stadsrum. Parken ska utvecklas utifrån dess historia samt bli ett offentligt rum för göteborgarna.

SKALA: Platsen/fastigheten
Gestaltningen av tillkommande bebyggelse ska utmana, våga och genom sitt uttryck spegla samtiden. Disposition, volym och användning ska utgå från att en öppenhet bibehålls samtidigt som Berzeliigatan, Södra vägen och Engelbrektsgatan aktiveras och öppnas upp till gagn för området. Bottenvåningar ska utgöras av lokaler, både stora och små. Utformning och användning mot stråk och parkrum ska stödja dessa. Den ekologiska hållbarheten ska kännetecknas av höga mål genom att skapa förutsättningar för ett boende med låg miljöbelastning och möjlighet till en klimatsmart och socialt inkluderande livsstil för boende, verksamma och besökande. Låg klimatpåverkan från bebyggelse och människor ska eftersträvas. Cirkus Lorensberg ska skapas genom en innovativ, resurseffektiv produktion, bygga med låg miljöpåverkan och därmed skapa drift och förvaltning med låg miljöbelastning samt möjliggöra en hållbar livsstil i en samtida urban miljö. Tillkommande bebyggelse och ianspråktagande av platsen ska genom innovativa idéer bidra till en framsynt hållbar riktning genom såväl tekniska system och gestaltning som beteenden.
Befintlig och tillkommande parkering ska lösas inom fastigheten i garage under mark. Krav finns även på allmän parkering i samma volym som idag.

Omfattning
Markanvisningen omfattar tillkommande bebyggelse inom den kommande detaljplanen för Cirkus Lorensberg. Huvudsaklig exploatering ska ske inom fastigheten Lorensberg 706:32 och ansluta till Södra vägen och Berzeliigatan, dvs. där befintlig parkeringsanläggning idag är belägen. Hänsyn ska dock i kommande detaljplanearbete tas till hela området och dess förutsättningar att bidra till de ovan angivna urbana kvaliteterna. Inriktningen för tillkommande bebyggelse är bostäder med aktiva bottenvåningar. En preliminäruppskattning av tillkommande exploatering är ca 13 000 kvm ljus BTA. Exakt volym kommer att blir resultatet av kommande detaljplanearbete, varför det är möjligt att komma med
innovativa grepp för området. Bostäderna ska utgöras av minst 30 % hyresrätter och resten bostadsrätter. Lokalerna ska vara aktiva och till sin utformning och sitt innehåll
bidra till de ovan angivna urbana kvaliteterna för området. Markanvisningen omfattar ävenbyggande och förvaltning av en parkeringsanläggning som ska rymma parkeringsbehov dels för den tillkommande exploateringen och dels ersätta befintlig allmän parkering. Nuvarande parkeringshus på platsen har 287 parkeringsplatser som är allmänt tillgängliga. Sökande

aktör ska i markanvisningsansökan beskriva hur förvaltningen av parkeringsanläggningen kommer att utformas. Markanvisning kommer att ges till en aktör som ska uppföra samtliga bostäder, lokaler och parkeringsanläggningen. Om aktören inte planerar att äga och förvalta hyresrätterna ska en långsiktig förvaltare av hyresrätterna finnas och namnges i ansökan.

Markanvisningen
Markanvisningsmetod och urvalsförfarande. Fastighetskontoret annonserar markanvisningen på www.goteborg.se/markanvisning och utvärderar inkomna ansökningar utifrån en urvalsmodell som är kopplad till såväl projektspecifika krav som kvalificeringskrav samt angivet pris per kvm ljust BTA för hyresrätt och bostadsrätt. För att komma ifråga för anvisningen måste ansökan uppfylla aktuella formkrav, aktören acceptera de uppställda projektspecifika kraven, uppfylla de uppställda kvalificeringskraven och
ange pris per kvm ljus BTA för hyresrätt respektive bostadsrätt. Markanvisningsavtal kommer att tecknas med den aktör som accepterat de projektspecifika krav som gäller
för anvisningen och bedömts uppfylla de kvalificeringskrav som gäller för anvisningen och som med utgångspunkt i av aktören angivet pris per kvm ljus BTA för hyresrätt och bostadsrätt lämnar högst totalsumma beräknad enligt formeln:
(13 000 kvm x pris kvm ljus BTA hyresrätt x 0,3)+(13 000 kvm x pris kvm ljus BTA bostadsrätt x 0,7)
Slutlig köpeskilling för marken ska baseras på av aktören ovan angivet pris för ljus BTA bostäder för hyresrätt respektive bostadsrätt samt senare fastställt marknadsmässigt pris för lokaler utifrån slutlig fördelning av upplåtelseformer samt fördelning mellan bostäder och lokaler i antagen detaljplan.

Parkeringsanläggningen inkluderas i detta pris. Angivna prisnivåer gäller under förutsättning att överlåtelse sker inom fem år. Om så inte sker ska en marknadsvärdering göras och nytt pris enligt denna gälla. Pris för lokaler ska fastställas senare i processen och enligt marknads-mässiga principer. Bedömningen av om aktören uppfyller de uppställda kvalificeringskraven görs av extern part på uppdrag av fastighetskontoret. Endast dessa externa parter kommer att vara delaktiga i bedömningen. Beslut om markanvisningen fattas av fastighetsnämnden.

Kvalificeringskrav
För att komma ifråga för markanvisningen ska aktören uppfylla nedanstående krav.

Förståelse för urbana kvaliteter
Ett krav för denna markanvisning är god förmåga hos aktören att uppnå de urbana kvaliteter som staden har formulerat för platsen och som presenterats ovan. För att vara aktuell för markanvisning ska sökande därför kunna visa på en mycket god förståelse för platsens och projektets förutsättningar. Detta ska redovisas genom konceptuella skisser/illustrationer och referensbilder samt beskrivning av måluppfyllelse för den ekologiska hållbarheten i text.

Organisatoriska förutsättningar och tidigare erfarenhet
Aktören ska ha organisatoriska förutsättningar att genomföra projektet samt ha erfarenhet av likvärdiga genomförda projekt. Aktörens projektorganisation med CV för relevanta nyckelpersoner ska redovisas liksom referensprojekt som aktören vill åberopa. Kvalitets- och miljöledningssystem ska finnas.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet
Aktören ska ha ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra det aktuella projektet.

Beskrivning av tänkt finansiering och affärsmässigt upplägg ska redovisas. Kompletterande underlag kan komma att krävas in. Pris ska anges för kr/ljus bta bostäder. Separat pris ska anges för bostadsrätt respektive hyresrätt. Uppgift ska även lämnas för ljus bta för bostadsrätt respektive hyresrätt, i det fall byggande och förvaltning av parkeringsanläggning i de fall byggande och förvaltning av parkeringsanläggning inte ingått i anvisningen. Pris för verksamhetslokaler ska inte anges. De kommer att fastställas senare i processen efter marknadsmässiga principer.

Bedömning
Uppdraget har inneburit att:
1. Bedöma om varje inkommen ansökan uppfyller ställda formkrav samt projektspecifika krav.
2. Bedöma om sökande aktör uppfyller det ställda kvalificeringskravet rörande förmågan att förstå och tolka de urbana kvaliteter som staden formulerat för platsen.
3. Bedöma om sökande aktör har tillräcklig organisatorisk förmåga och erfarenhet för att genomföra projektet med god kvalitet.

Kvalificeringskrav och utgångspunkt för bedömning
Bedömningen gäller om exploatörerna i inlämnat material visat förmåga att förstå och tolka de urbana kvaliteterna som staden formulerat för platsen. Dessa kvaliteter har formuleras som kvalificeringskrav, exploatörerna ska visa att de förstått dem och visa tolkningsförmåga. Utgångspunkt för bedömningen har varit att inlämnat material representerar den lägsta kvalitetsnivå exploatören avser leverera för byggnader inom markanvisningsområdet Cirkus Lorensberg, samt att de strukturellt utgör utgångspunkt för kommande parallella uppdrag om staden så önskar. Flera inlämnade skisser illustrerar en betydligt större andel ljus BTA än vad som angetts som förutsättning. Bedömning utgår ifrån den preliminära uppskattningen av tillkommande yta på 13 000 m2 ljus BTA som angetts i annonsen.

De urbana kvaliteter som staden formulerat för platsen, krav är att i inlämnat material visa att ha förstått och visat tolkningsförmåga av dessa, här formulerade som kvalificeringskrav:

- att platsens olika skalor vägts in och påverkat skissförslaget
- att skissen visar en aktivitetsdriven arkitektur som förhåller sig till:
  vikten av inbjudande stråk, platser och logiska samband som ger plats för vardagsliv, lärande, upplevelser och möten.
- att kvarterets brokiga och sammansatta karaktär med torg, gata och anslutande park tagits tillvara
- att med stråk och platser bidra till förbättrade samband i staden, att framhäva stads delens identitet samt att verka som en katalysator för utveckling i angränsade områden.
- att uppvisad strukturell disposition, och användning bidrar till bibehållen öppenhet gen om det större kvarteret.
- att mötet mellan bebyggelse och park utgår från dess dess historiska betydelse och att platsen får en tydligare rumslighet
- att det skapats förutsättningar för urban hållbarhet genom låg miljöbelastning samt en god grund för en klimatsmart livsstil och en god socialt inkluderande miljö

Övergripande bedömning, kommentar till inlämnat material
Generellt för inlämnat material är att skisserna med några undantag är övergripande och rudi-

mentärt beskrivna och att en bedömning av förståelse för ovan ställda krav är svår..

Möjligheterna att koppla samman Cirkus Lorensberg i ett större sammanhang med Heden, Korsvägen med Götaplatsen och med kommande stadsutvecklingsprojekt kring Renströms-parken och Universitetet har inte adresserats. Inte heller möjligheten att öppna upp kvarteret mot Södra vägen för att utveckla den centrala gatumiljön från trafikgata till ett efterfrågat aktivt stadsrum.

I vissa fall har alla utvecklingsmöjligheter lämnats öppna och kan därför inte bedömas uppvisa den förståelse som krävts för de här platsspecifikt formulerade urbana kraven. Flera förslag kan med en sammanvägd bedömning av illustrerade principer anses uppvisa förmåga till bearbetning förutsatt att volymen ljus BTA i annonsen kvarstår som utgångspunkt inför be-arbetning i nästa skede.

Flera av de inlämnade skisserna uppvisar lyhördhet mot platsens lägre mer uppbrutna skala in mot parken och ger parkrummet drag av öppet offentligt förmedlande rum och mötesplats. Här kan skapas ett mer informellt stråk som blir attraktivt i vår- och sommargrönska men som kan behöva ytterligare aktiv inbjudan för att fungera under mörka kalla årstider. Skalan blir här generellt lägre och i vissa fall välgörande uppbruten in mot parkrummet. Bebyggelse i parkrummet mot Södra vägen bidrar i flera förslag positivt till ett förtydligande av platsens rumslighet och där med tillgänglighet.

Andra förslag bygger strukturellt på en upphöjd sockel med handel och invändig parkering i markplan med ett upphöjt privat gårdsrum för de boende. Denna kompakta struktur liknar det vi är vana vid att se som stenstadskvarter men utan ett öppet gårdsrum i markplan riskerar kvarteret att bli en barriär och all möjlighet till den efterfrågade bibehållna öppenheten genom kvarteret går förlorad. I materialet återfinns flera exempel på lösningar där en liknande grund-struktur anpassats till platsens förutsättningar med uppbrutna och travade volymer, ingen av dessa fungerar i nuvarande form och volym men kan i några fall bearbetas för att uppnå efterfrågat resultat.

I någon skiss visas tvärtom en högre volym i kvarterets historiskt lägsta del, något som kunde ha prövats med mindre fotavtryck och balans i kvarterets volymhantering med önskad öp-penhet mot omgivande bebyggelse exempelvis vid korsningen Berzeliigatan och Södra vägen.

Endast något av de 13 bedömda ansökningarna visar exempel på den nyskapande och innovativa arkitektur som efterfrågats för att skapa en katalytiska identitet som kan driva på utvecklingen av angränsande områden. Flera förslag innehåller dock lovande principiella lösningar som kan ligga till grund för vidare stadsbyggnadsprocess och parallella uppdrag.

En ansökan inkom utan skissbilaga som vid påpekande genast bifogades. Ansökan har trots det inte i inlämnat material visat önskad förståelse för stadens mer platsspecifika kvalificer-ingskrav.
Bedömning av projektspecifika krav
Samtliga 13 bedömda förslag har godkänt stadens projektspecifika krav.

Bedömning av nyckelpersoner, referensprojekt och organisation
Beskrivning av nyckelpersoner och organisation av de sökande kontoren är representerad

på olika sätt. Ett av 13 inlämnade ansökningar har endast angivit ett namn och bedöms inte uppfylla ställt krav på organisatorisk beskrivning och organisation. Ett antal sökanden har presenterat skissande arkitektkontor som nyckelpersoner men inte specificerat var de återfinns i organisationsschema eller hur samarbetet förväntas fortlöpa genom uppdrag fram till, under eller efter de parallella uppdragen.

Sådant samarbete kan ske genom att det skissande arkitektkontoret tar fram programunderlag till och själv deltar i de parallella uppdragen eller att de ingår i byggherrens organisation och deltar i bedömning. En av de sökande har placerat arkitekten i en projektstyrgrupp men inte uttalat i vilken roll eller med vilket mandat eller om arkitekten förväntas delta i gestaltning. Generellt bör en precisering av samarbetsformer göras inför nästa skede i samråd med staden.

Tolv av tretton sökande har lämnat cv på nyckelpersoner med beskrivning av erfarenhet från genomförda projekt av särskild kvalitet och har efter en sammanvägd bedömning ansetts ha möjlighet att motsvara stadens förväntningar, förutsatt att en sådan organisatorisk precisering görs inför nästa skede.

Bedömning av kvalificeringskrav
Om sökande aktör i inlämnad skiss- och textbeskrivning har visat att de uppfyller det ställda kvalificeringskraven rörande förmågan att förstå och tolka de urbana kvaliteter som staden formulerat för platsen

Följande sju projekt bedöms utifrån inlämnat material ha visat förståelse för de ställda kraven:

01. Park life
03. Cirkusparken- “...och skönt allt snillrikt är.”
04. Viva bohem!
05. Projekt Lorensberg
06. Var dags rum
07. och skönt allt snillrikt är
11. Lorensbergs nya gröna manege

Följande sex projekt bedöms utifrån inlämnat material inte visat förståelse för de ställda kraven:

02. Cirkusparken
08. ”Ett kvarter-fyra uttryck”
09. Downtown – En sammanhållen kärna skapar puls
10. Urbania
12. Livets teater
13. Eco Urban

Bedömningen motiveras för varje inlämnad ansökan enligt sammanvägd bedömning av förståelse av stadens platsspecifika kvalificeringskrav:

- platsens skalor
- aktivitetsdriven arkitektur; inbjudande stråk, platser för vardagsliv, lärande, upplevelser och möten.
- kvarterets karaktär
- förbättrade samband i staden, stadsdelens identitet, katalysatorverkan
- strukturell disposition, och användning främjande av öppenhet genom kvarteret
- att mötet mellan bebyggelse och park utgår från platsens historiska betydelse, att plat sen ges en tydligare rumslighet
- förutsättningar för socialt inkluderande urban hållbarhet, klimatsmart livsstil, miljöplan

Följande sju projekt bedöms utifrån inlämnat material ha visat förståelse för de ställda kraven:

Park life: nr 01

Förslaget visar god förståelse för stadens kvalificeringskrav. Platsens skalor har påverkat skissförslaget så att grundstrukturen inpassats i det större kvarterets lutning med en inskjuten sockel som i dess inre del livar med markplan och i gatufasad bildar butiksvåning . Huskropparna har placerats på sockeln som enskilda volymer vilket tillåter både bostadsgårdar, platsbildningar och en urban öppenhet enligt principen hus i park (i detta fall på sockel). Kvaliteten på dessa nya stadsrum blir helt avhängiga att allmänna funktioner som beskrivs i förslaget, placeras i bostadshusens entrévåningar samt att anslutning till omgivande stadsrum görs så tillgänglig som möjligt, trånga passager och trappor bör därför undvikas. Kvarterets karaktär anpassar sig både till traditionell gatumiljö och med ett öppnare anslag till kvarterets inre parkrum samt till Berzeliigatan och Johannesbergsstråket. Arkitekten för skissen presenteras med namn. Redovisade skisser tolkas som en illustration, inte som ett färdigt husbyggnadsförslag. Öppenhet mot det gröna parkrummet bör förstärkas, inbjudan till passage och platsbildningar bearbetas. Beskrivning av hållbarhet, klimat och miljömål är trovärdigt redovisade i referensprojekt och text. Förslaget uppvisar en god strukturell grund som bas för vidare arbete.

Cirkusparken- “...och skönt allt snillrikt är.”: nr 03

Projektet redovisar en målbild och en arbetsprocess som tyder på mycket god förståelse för stadens krav. Skissen beskriver såväl designprocess, strukturell förutsättning och en målbild med hållbar inbjudande och aktivitetsdriven innovativ arkitektur som väl svarar mot stadsdelens behov av identitetsskapande karaktär. Förslaget utvecklar Cirkus Lorensberg till en tydlig plats i den lokala såväl som i den större skala. Förslaget svarar även på önskemål om innovativ arkitektur som med katalytisk kraft kan driva på förändring i omgivande kvarter. Sökandens ambition att endast det bästa är gott nog blir en positiv utmaning för staden att integrera i kommande stadsutvecklingsprocess. Den strukturella förutsättningen kan både bearbetas vidare utifrån parallellt uppdrag och som utgångpunkt för enskilt byggnadsprojekt. Kvaliteten på dessa nya stadsrum blir helt avhängiga att de allmänna funktioner som beskrivs i förslaget, placeras i bostadshusens entrévåningar samt att anslutning till omgivande stadsrum görs så tillgänglig som möjligt genom att trånga passager och trappor undviks. Kommande stadsutvecklingsprocess bör samordnas till interaktiv utveckling av projektet.

Viva bohem! : nr 04

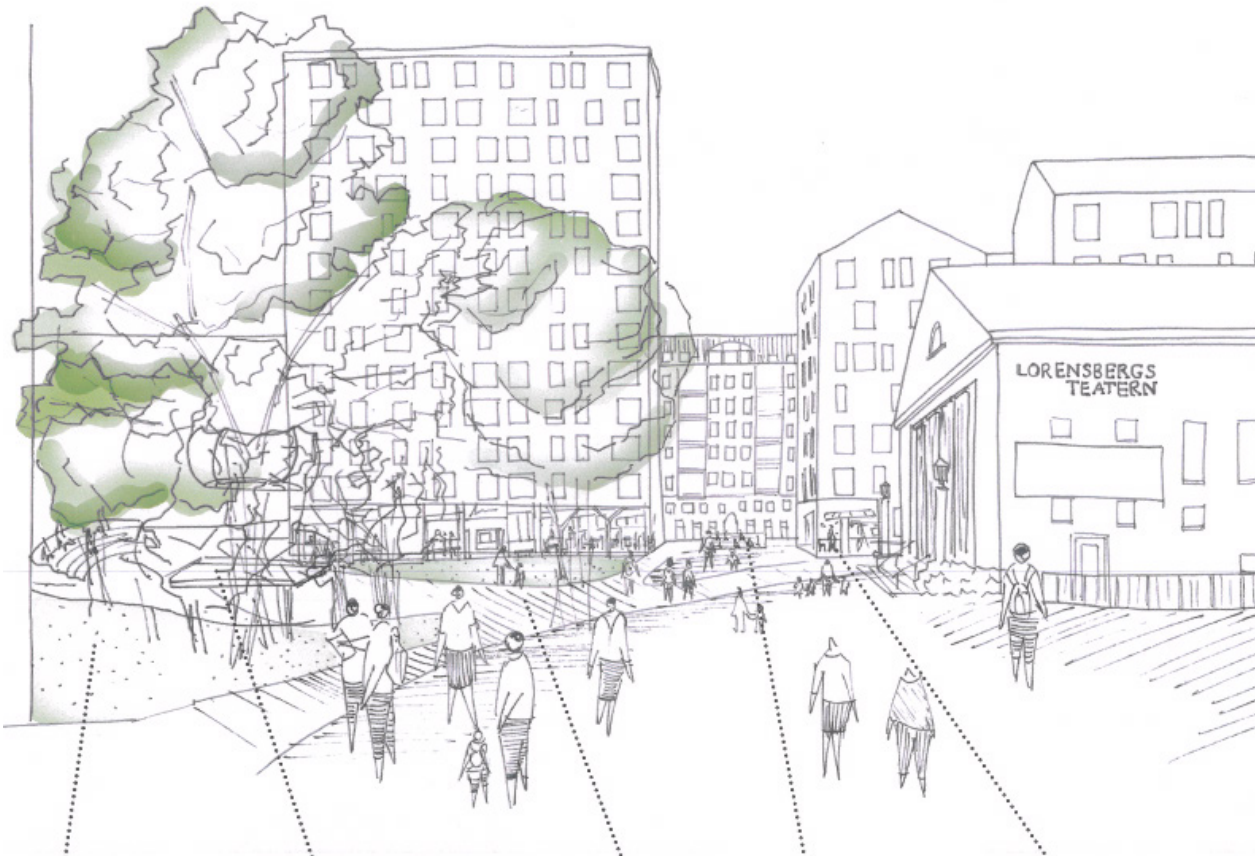
Detta projekt har valt en ovanlig väg, att med en enda ovalt formad byggnad visa att stadens förväntningar för platsen kan uppfyllas. Det är svårt, särskilt som skissen samtidigt presenteras mycket översiktligt och i delar allt för detaljerat vilket vid första anblicken ger ett obearbetat intryck. Vid en närmare bedömning visar projektet dock på god förståelse för stadens förväntan på skala, platsbildningar och karaktär, förutsatt att strukturen kan bearbetas och eventuellt öppnas upp. Relevant arkitektonisk kvalitet och tillgänglighet behöver bearbetas vidare i parallella uppdrag. Den ovalt formade byggnaden ger möjlighet att utforma den publika miljön som en sammanhängande helhet med egen identitet öppenhet och urban närvaro. Möjligheten att dela upp den enskilda volymen till flera bör hållas öppen i fortsatt stadsbyggnadsprocess.

Projekt Lorensberg : nr 05

Skissförslaget uppvisar ett motsägelsefullt arbete som både hanterar en mycket god och väl beskriven förståelse för stadens behov och utgångspunkter för de projektspecifika krav som ställts för Cirkus Lorensberg. Samtidigt som illustrerade lösningar som exempelvis den redovisade byggnadens sockel framstår som en barriär som motverkar ett önskat flöde genom det större kvarteret, illustrationen av bostadsbebygglesen ger dessutom ett onödigt dystopiskt uttryck med ett överstort osäkert svävande betongskärmtak över en annars lockande mötesplats. Med det noterat återfinns i inlämnat material bra svar på stadens kvalificeringskrav som kan ligga till grund för kommande parallella uppdrag. Den strukturella öppenheten genom kvarteret behöver dock bearbetas till förmån för utvändig passage. Med parkering som placerats helt under mark har skapas förutsättning för flera utvändiga stråk i marknivå mellan exempelvis mellan Götaplatsen och Södra vägen, i förslaget har en stor galleria fått företräde för utvändiga urbana stråk något som bör bearbetas inför vidare stadsutveckling.
I den lilla skalan visar förslaget stora boendekvaliteter med uterum kopplat till varje lägenhet som också begåvats med stora ljusinsläpp från flera håll. Här kan nödvändigheten av ett privata gårdsrum diskuteras, snarare kan en utveckling av parkrummet för vardagsliv och barnlek koppla ihop boende med besökande i en välbehövligt förtätad urban plats.

Var dags rum: nr 06

Detta projekt uppvisar en mycket väl beskriven förmåga att uppfatta stadens projektspecifika kvalificeringskrav i text och principskisser men som även här i arkitektonisk utformning ibland står i motsats till det som som beskrivs. Funktionerna hotell, boende och saluhall borgar för ett kvarter med egen identitet och kraft som besöksmål och lämplig passage. Arkitekturen som exemplifieras med delvis slutna socklar i markplan som helt saknar förmedlande element av arkitektur i ögonhöjd och inbjudande aktivitetsdrivande funktioner i fasader och kantzoner, behöver med nödvändighet bearbetas vidare. Skala och illustrerade möten mot anslutande stadsmiljö liknar mer en offentlig 1900-talslik citykontorsmiljö än ett önskat aktivt, urbant vardagsrum där alla kan bjudas in. Detta kan dock hanteras i de parallella uppdragen. Att redovisad BTA kraftigt överstiger de 13000 ljus BTA som står i förutsättningarna ger också möjlighet till omdisponering av volym till fördel för öppenhet och passage. Projektet bedöms uppvisa tillräcklig kvalitet för vidare bearbetning.



Och skönt allt snillrikt är: nr 07

En enkel presentation som på ett lågmält men tydligt vis svarar väl mot de projektspecifika kraven om skala, och genomsläpplighet. Med långsiktighet och kunskap om förvaltning över tid beskrivs ett engagemang i kvalitetsdriven fastighetsutveckling med fokus på 100-årsperspektiv och hållbara byggnads material. Den föreslagna bebyggelsestrukturen är modest i skala och utvecklingsbar i kommande parallella uppdrag där fokus kan hamna på det offentliga rummet och hur det kan kopplas till bottenvåningarnas butiksfasader.

Lorensbergs nya gröna manege: nr 11

Projektet sätter fokus på hela det stora kvarterets mittpunkt och placerar där ett publikt torg som kvarterets dragare. Kvartersrummet sluts mot omgivande gator av två stora tegelbyggnader med handel och boende. Byggnaderna bildar mellan sig en smal mittgränd som sägs bidra till ett bättre mikroklimat. Beskrivningen uppvisar god förståelse för stadens projektspecifika krav. En låsning i fasadmaterial kan tyckas väl tidigt i ett markanvisningsläge men beskriver en för platsen medveten kvalitetsnivå. Strukturellt fungerar upplägget väl som grund för vidare bearbetning.

Följande 6 projekt bedöms utifrån inlämnat material inte ha visat förståelse för de ställda kraven:

Cirkusparken: nr 02

Trots vackra illustrationer och förståelse för platsens uppgift som förmedlande rum uppvisar skissen inte tillräcklig förståelse för de urbana kraven om skala tillgänglighet och öppenhet. Greppet med en högre byggnad inom kvarteret är intressant men måste balanseras i skala och volym och inte minst byggnadens fotavtryck för att uppfylla de högt ställda kvalificering-skraven.

”Ett kvarter-fyra uttryck”: nr 08

En vackert handritad skiss visar ett storkvarter med småbutiker mot gata och en upphöjd privat gård. Kvarterets olika färger och former bidrar till visuell variation men lovar varken förståelse för samband, öppenhet, platsbildningar, eller en nytolkning av Cirkus Lorensbergs identitet och karaktär.

Downtown – En sammanhållen kärna skapar puls: nr 09

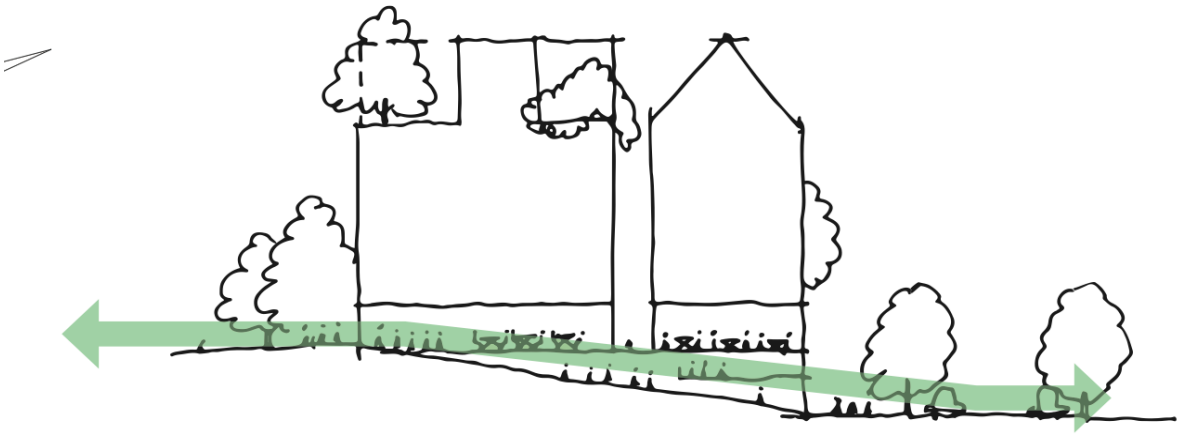
En mycket enkel skiss visande en lätt rundad ortogonal form lovar ingen förståelse för de krav som ställts.

Urbania: nr 10

Projektet uppvisar en lovande rudimentär skiss som skulle kunna utvecklats men i nuvarande skepnad inte utlovar tillräcklig förståelse för hantering av vare sig platsens skala, identitet, karaktär, förhållningssätt till omgivning eller förväntan på aktivitetsdriven inbjudande arkitektur.

Livets teater: nr 12

Trots väl illustrerad och utförlig analys visar inte inlämnad skiss med det uppbrutna kvarteret inte den öppenhet och förståelse för stadens önskade urbana kvaliteter som önskats. Skissen visar ett bostadskvarter med få beröringspunkter med stadsdelens identitet och historiska betydelse utan den katalysatorverkan som krävs för att driva på utveckling i omkringliggande kvarter. Skissen återspeglar inte analysens skärpa och uppvisar strukturella låsningar som gör den svår att ha som utgångspunkt i ett kommande parallellt uppdrag.



Eco Urban: nr 13

Trots att det går att förstå en inriktning och ett ställningstagande genom väl beskrivna referensprojekt, inlämnade principskisser och en uttalad beskrivning av varför en programförklarande skiss med kvalitativa låsningar inte lämpar sig i detta tidiga skede, går det inte att i inlämnat material hitta tillräcklig förståelse för stadens uttalade projektspecifika krav gällande, platsens skalor, inbjudande stråk, platser för vardagsliv, lärande, upplevelser och möten, kvarterets karaktär, förbättrade samband i staden, stadsdelens identitet, katalysatorverkan, strukturell disposition, och användning främjande av öppenhet genom kvarteret, att mötet mellan bebyggelse och park utgår från platsens historiska betydelse, att platsen ges en tydligare rumslighet eller förutsättningar för socialt inkluderande urban hållbarhet, klimatsmart livsstil. Texten som syftar till att ersätta skiss lämnar alla möjligheter öppna.

Stockholm måndag den 30 maj 2016

Karolina Keyzer Arkitekt SAR/MSA
OKK+
Office Karolina Keyzer AB
sms: +46706666314 mail: karolina@okk.nu

KAROLINA KEYZER ARKITEKT SAR/MSA
OFFICE KAROLINA KEYZER AB

OKK+ FASTIGHETSKONTORET GÖTEBORGS STAD

Real Estate

Analysrapport
Fastighetskontoret Göteborgs Stad

maj 2016

pwc

Göteborgs Stad
Fastighetskontoret
Lena Lundblad
Box 2258
403 14 Göteborg

Ämne: Projekt Bedömning av finansiell genomförandeförmåga

I enlighet med Era instruktioner som bekräftats i vårt avtal daterat 2016-04-20 ("Avtalet" - Bilaga 1), avger vi vår rapport om finansiell genomförandeförmåga . Denna rapport har upprättats med anledning av Göteborgs stads markanvisningstävlan.

Denna rapport är ett utkast och en sammanfattning av vårt arbete. De kommentarer som återfinns i detta utkast kan komma att kompletteras eller strykas: våra slutgiltiga iakttagelser och slutsatser kommer att redovisas i den slutliga rapporten.

Denna rapport får inte göras tillgänglig för andra än dem som anges i Avtalet och endast under de förutsättningar som beskrivs där. Vi accepterar inte något ansvar (varken i avtal, åtalbar handling (inklusive vårdslöshet) eller på annat sätt) gentemot någon annan person än Er, med undantag för vad som beskrivs i Avtalet.

Med vänlig hälsning

Arne Engvall
Partner

Arne Engvall
Partner
T: +46 (0) 10 213 37 25
M: +46 (0) 709 29 37 25
arne.engvall@se.pwc.com

Daniel Fornbrandt
T: +46 (0) 10 213 37 82
M: +46 (0) 709 29 37 82
daniel.fornbrandt@se.pwc.com

Björn Eng
T: +46 (0) 10 212 94 05
M: +46 (0) 725 84 94 05
bjorn.eng@se.pwc.com

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21, SE-113 97 Stockholm, Sweden
T: +46 (0) 8 555 330 00
F: +46 (0) 8 555 330 01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, registration number 556029-6740, is a limited liability company whose head office is at Torsgatan 21, SE-113 97 Stockholm, Sweden.

Bakgrund, försättningar och metodik

Bakgrund

Göteborgs Stad har via Fastighetskontoret beställt en byggherrekontroll som belyser finansiell genomförandeförmåga för byggherrar som söker markanvisning för stadsutvecklingsprojektet – CIRKUS LORENSBERG, FNC01 (”Projektet”).

Förutsättningar och begränsningar

Byggherrekontrollen baseras på underlag som byggherrarna lämnat in inom ramen för den kommunala markanvisningen. Byggherrarna har i varierande omfattning lämnat en beskrivning av företaget/företagens ekonomiska stabilitet, tänkt finansiering och affärsupplägg. Det inlämnade underlaget har kompletterats med offentligt tillgänglig ekonomisk information. I samråd med uppdragsgivaren har också alla byggherrar erbjudits att komplettera inlämnat ekonomiskt underlag. Underlaget har i vissa fall kompletterats med muntliga uppgifter.

Utvärderingen har gjorts i relation till det projektförslag som byggherren lämnat. Inom ramen för uppdraget har PwC inte genomfört någon bedömning av rimligheten i lämnade uppgifter avseende kostnaderna för att uppföra projektet. Tillhandahållna investeringskostnader har endast använts för att få en uppfattning om kapitalbehovet.

Vi har inte haft tillgång till lämnade anbudspriser på byggrätter inom Projektet.

Byggherrekontrollen relateras till marknadsförutsättningarna per maj månad 2016. Den finansiella genomförandeförmågan kommer framöver att påverkas av förändringarna på bland annat finans- bostads- och fastighetsmarknaden. Detta innebär att marknadsutvecklingen kan påverka våra slutsatser och dessa kan behöva revideras i en förändrad marknad.

Vi har inom ramen för detta uppdrag inte utfört någon revision av det material som tillhandhållits eller använts.

All affärsverksamhet är förknippad med risker, finansiella, operationella såväl som marknadsmässiga. Byggherrarnas finansiella genomförandeförmåga kan komma att påverkas av andra affärsrelationer, investeringar och avtal som inte var kända eller kommunicerade till oss. PwC tar därför inget ansvar för beslut som fattats i affärsrelationer med byggherren.

Metodik

Utvärderingen av byggherren görs utifrån en utvärderingsmall som tagits fram i samråd med uppdragsgivaren. I föreliggande promemoria redovisas en sammanfattning av vår bedömning.

De finansiella förutsättningarna varierar stort hos de olika byggherrarna. Inom ramen för Projektet har vi inte rangordnat vilken eller vilka byggherrar som har de bästa finansiella förutsättningarna. I vårt uppdrag görs snarare en bedömning om byggherren har visat att de sannolikt har finansiella förutsättningar att genomföra Projektet, baserat på framtagen utvärderingsmodell och erhållen information.

Metodik

I utvärderingsmallen, framtagen i samråd med vår uppdragsgivare, finns ett antal kategorier som ligger till grund för vår bedömning.

Bedömningen för respektive kategori görs i förhållande till byggherrarnas respektive angivna projektstorlek. De kategorier som ligger till grund för vår sammantagna slutsats beskrivs nedan. Våra bedömningskategorier presenteras som antingen grön (godkänd), gul (godkänd med förhöjd risk) eller röd (underkänd), och baseras på publik och kompletterad information.

Slutligen presenteras en kategoriserad bedömning av byggherrens finansiella genomförandeförmåga utifrån en sammanvägd värdering av bedömningskriterierna. Den sammanvägda slutsatsen presenteras som antingen grön (godkänd) eller röd (underkänd). För att byggherren ska kvalificera sig som grön, i den sammanvägda slutsatsen, krävs minst tre gröna bedömningskriterier och att inget bedömningskriterium är rött. Att en byggherre blir underkänd innebär inte att den inte under några omständigheter hade haft möjlighet att genomföra projektet. Sammantaget bedöms emellertid risknivån överstiga den nivå Göteborgs kommun kan acceptera.

Om något bedömningskriterium bedömts som gult (godkänd med förhöjd risk) rekommenderar vi Göteborgs Stad att beakta detta i förhandlingar och diskussioner med byggherren inom ramen för den fortsatta processen.

Balansomslutning & soliditet

Byggherrarnas finansiella ställning bedöms utifrån ett helhetsperspektiv, bland annat utifrån balansomslutning, synlig soliditet samt med hänsyn till eventuella övervärden i fastigheter, historisk lönsamhet och intjäningsförmåga, ansvarsförbindelser samt andra finansiella aspekter.

Historiska intäkter & lönsamhet

Byggherrarnas historiska lönsamhet bedöms utifrån rörelseresultat, marginaler och årets resultat. FY13-FY15 baseras på publik information i syfte att bedöma att byggherrarna bedriver en finansiellt hållbar verksamhet.

Finansieringsmöjligheter & garantier

Byggherrarnas tilltänkta finansieringsupplägg utifrån tillhandahållna antagna investeringskostnader för projektet, med hänsyn till eventuella moderbolagsgarantier eller andra garantier.

Projekterfarenhet

Byggherrarnas historik av framgångsrikt färdigställda liknande projekt, samt huruvida partnernas ledningsfunktioner innehar relevant kompetens inom fastighetsbranschen vad gäller finansiella-, tekniska-, kreativa- och kommersiella aspekter.

Översiktlig webbanalys

Webbanalys av byggherrens/byggherrarnas baseras på begreppsanalys (sökning på ord så som brott, tvist, konkurs, vite etc.) med hjälp av internetsökmotor, styrelsekontroll baserat på tillgänglig personinformation, betalningsanmärkningar, skuldsaldon hos kronofogdemyndigheten samt kreditrating hos Infotorg m.m.

Utvärderingsmatris

Byggherre	Motto	Föreslaget projekt (BTA)	Balansomslutning och soliditet	Historisk lönsamhet	Finansierings-möjligheter och garantier	Projekt-erfarenhet	Översiktlig webbanalys	Sammantagen slutsats
1	Park life	14 750						Godkänd
2	Cirkusparken	30 500						Godkänd
3	Cirkusparken- "...och skönt allt snillrikt är."	16 300						Godkänd
4	Viva bohem!	19 500						Godkänd
5	Projekt Lorensberg	29 700						Godkänd
6	Var dags rum	30 200						Godkänd
7	och skönt allt snillrikt är	18 130						Godkänd
8	Ett kvarter-fyra uttryck	23 900						Godkänd
9	Downtown – En sammanhållen kärna skapar puls	21 543						Ej godkänd
10	Urbania	16 900						Godkänd
11	Lorensbergs nya gröna manege	25 000						Godkänd
12	Livets teater	16 000						Ej godkänd
13	ECO Urban	13 000						Godkänd