

FASTIGHETSKONTORET



Göteborgs
Stad

MARKANVISNINGSSANNONS

NU MARKANVISAR GÖTEBORGS STAD

CIRKUS LORENSBERG



www.goteborg.se/markanvisning

FÖRORD

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.

Under de senaste två seklen har området varit en attraktiv mötesplats med restauranger, cirkus, teater, bibliotek och hotell i anslutning till en grönskande parkmiljö. Historiskt användes platsen för cirkusändamål. Här uppfördes Göteborgs första fasta cirkusbyggnad. Sista cirkusföreställningen i Lorensberg blev Cirkus Scott, som visades den 28 september 1969. Idag finns här ett parkeringshus på tomten. Göteborgs Stad vill nu med denna markanvisning hitta en aktör som, tillsammans med staden, vill utveckla platsen med historien som fond och framtiden som mål.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör, Göteborgs Stad



BAKGRUND

Beskrivning av området

Fastigheten Lorensberg 706:32, i korsningen Berzeliigatan och Södra vägen, ingår i ett större kvarter som gränsar till Avenyn och Engelbrektsgratan. Läget är strategiskt i en skärningspunkt mellan flera stadsutvecklingsprojekt i centrala Göteborg. Det är en viktig plats för att knyta ihop evenemangsstråket med Avenyn och innerstaden. Platsen har stor potential att förbättra samband i staden, framhäva stadsdelens identitet samt att med nya tillägg och funktioner utgöra en katalysator i utvecklingen. Platsen är idag splittrad utan tydlig ut- och insida.

En stor del av kvarteret har länge utgjorts av parkmiljö, en följd av att flera landerier låg i närområdet på 1600-talet. Området användes först som trädgårds- och betesmark men blev snart ett populärt rekreationsområde för göteborgarna då vädret tillät detta. Under de senaste två seklen har detta varit en plats för nöje och

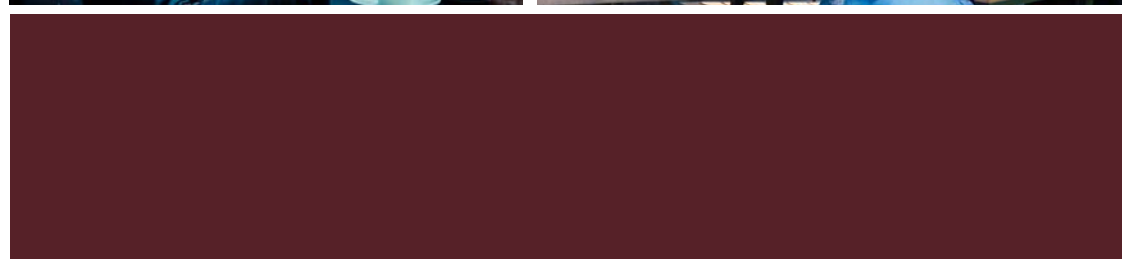
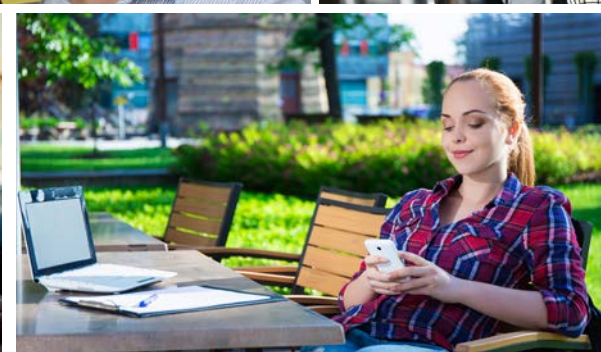
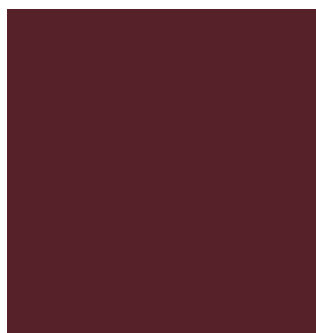
rekreation med restauranger, cirkus, teater, park och hotell. Cirkus Lorensberg byggdes 1885, brann ned men återuppfördes igen år 1900. Genom åren har bland andra Helan och Halvan, Louis Armstrong och The Beatles samlat Göteborgarna här. Pjäserna Hamlet och Romeo och Julia har satts upp och dirigerad välgörenhetskonsert har hållits för Titanickatastrofens offer. Cirkusen revs år 1969. Därefter tilläts cirkusar att i egna cirkustält uppträda i sydvästra delen av Heden. Stadsbiblioteket är idag en viktig kulturinstitution, byggd 1967 och tillbyggd 2014.

Idag är fastigheten bebyggd med ett parkeringshus i två våningar, delvis planstridigt, med sammanlagt ca 287 parkeringsplatser. I kvarteret för övrigt finns Stadsbiblioteket, Lorensbergsteatern, Elite Park Aveny Hotel samt Lorensbergsparken.



Utveckling av området

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. Ett gestaltningsprogram har tagits fram för Avenyn. Ombyggnad har påbörjats med en sektion invid Stadsbiblioteket samt tillfällig förändring av Götaplatsen under sommaren 2016.



URBANA KVALITETER

Utvecklingen av Cirkus Lorensberg ska ta avstamp i dåtiden men med sikte mot framtiden. 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.

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.



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.

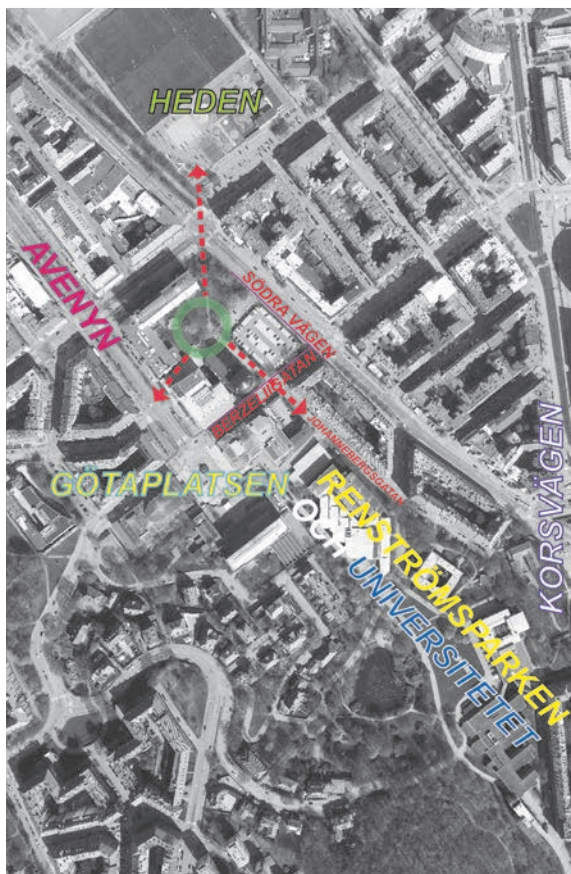
Det kännetecknas av närhet mellan boende, service och parker och att skapa platser där man kan växa upp, leva, verka och åldras.

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.

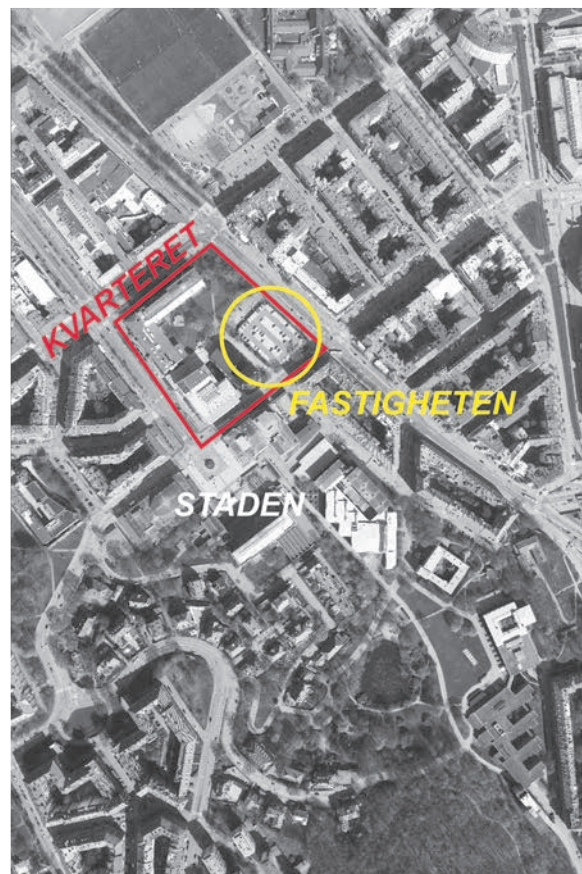


Nya stråk och platser ska förbättra samband i staden, framhäva stadsdelens identitet samt vara en katalysator i utvecklingen av platsen. Utåt är Berzeliigatan och Södra vägen länkar längs viktiga stråk. Inom kvarteret kan park och platser, vilka idag inte utnyttjas till fullo, utvecklas och utgöra komplement 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

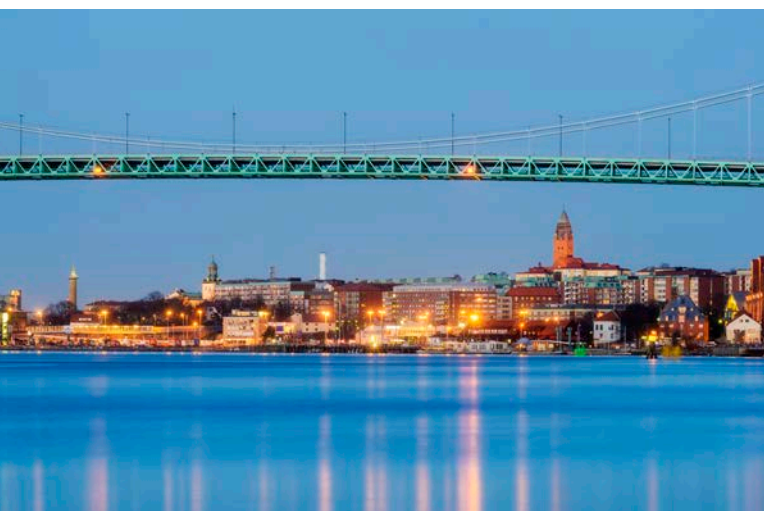


möjlighet till en klimatsmart och socialt inkluderande livsstil för boende, verksamma och besökande.

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.





MARKANVISNINGEN

Omfattning

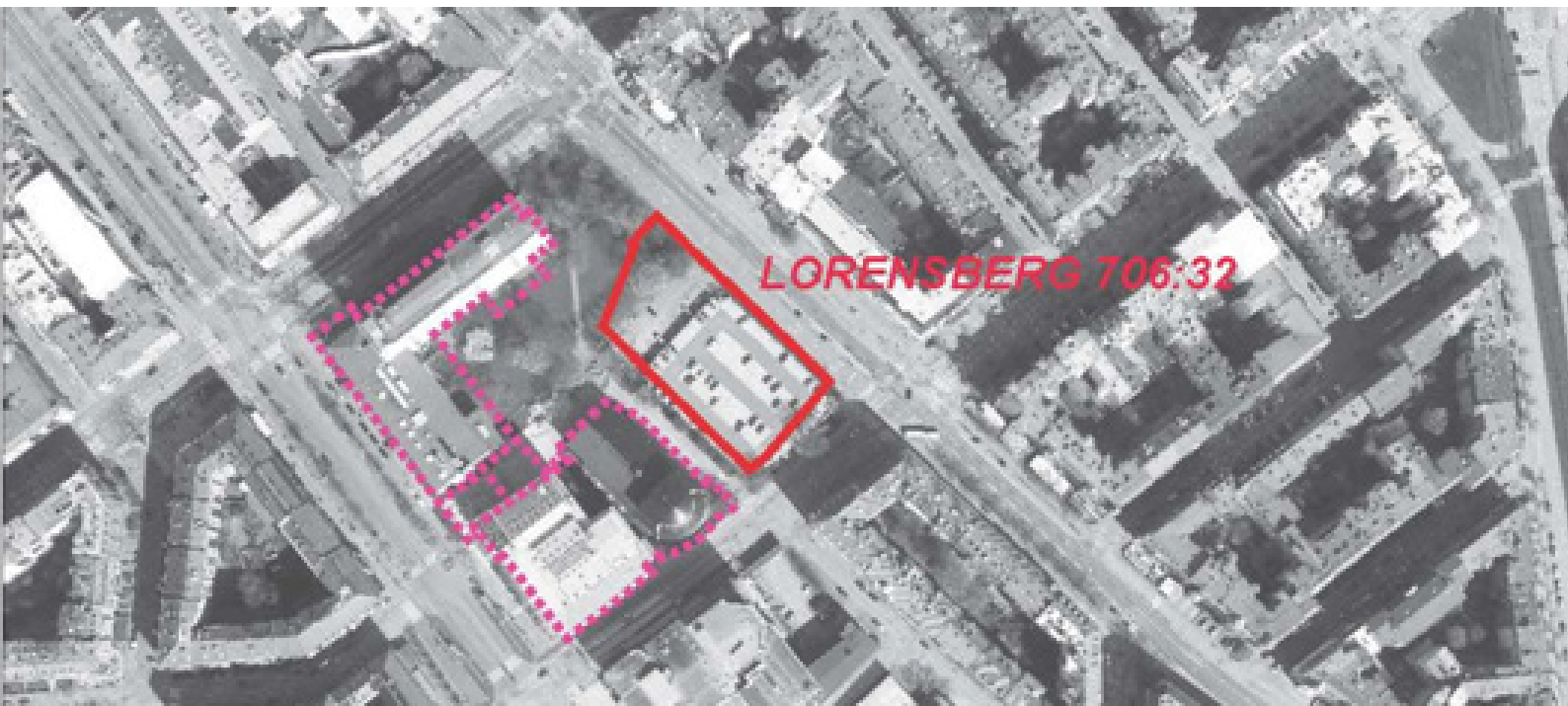
Markanvisningen omfattar tillkommande bebyggelse inom den kommande detaljplanen för Cirkus Lorensberg. Huvudsaklig exploatering ska ske inom fastigheten Lorensberg 706:32 och ansluta till Södra vägen och Berzeliigatan, dvs. där befintlig parkeringsanläggning idag är belägen. Hänsyn ska dock i kommande 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 preliminär uppskattning av tillkommande exploatering är ca 13 000 kvm ljus BTA. Exakt volym kommer att bli 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 även byggande 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.



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 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 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:

$$(13\ 000\text{ kvm} \times \text{pris per kvm ljus BTA hyresrätt} \times 0,3) + (13\ 000\text{ kvm} \times \text{pris per kvm ljus BTA bostadsrätt} \times 0,7)$$

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 marknadsmässiga 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 fastighets-

nämnden.

Projektspecifika krav

För att komma ifråga för markanvisningen ska aktören **acceptera** nedanstående projektspecifika krav.

Social hållbarhet och sociala åtaganden

För hyresrätterna gäller att kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service för funktionshindrade (BmSS).

För hyresrätterna gäller vidare att samarbetsavtal ska tecknas med kommunen avseende upplåtande av lägenheter till hushåll med särskilda behov (om sådant avtal inte finns tecknat sedan tidigare) och att lägenheter ska lämnas i enlighet med detta avtal. Antal lägenheter som ska lämnas anges i markanvisningsavtalet och även i det därefter upprättade samarbetsavtalet mellan fastighetskontoret och bostadsföretaget. Om förutsättningarna för projektet förändras under plan- och exploateringsprocessen, exempelvis om att antal lägenheter väsentligt ökar eller minskar, ska överenskommelsen om antal lägenheter revideras.



Social hänsyn utgör ett krav i denna markanvisning. I detta sammanhang innebär social hänsyn ett arbetsmarknadsåtagande som leder till minst 365 dagars och upp till 720 dagars allmän visstidanställning (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. Upphandlingsbolagets modell samt ytterligare information kring stadens syn på social hänsyn vid upphandlingar finns på www.goteborg.se.

socialhansyn.se.

Slutligt antal anställningar och antalet provanställningar respektive lärlingsanställningar för aktuellt projekt fastställs i dialog med den exploatör som är aktuell för markanvisning samt med arbetsmarknadsenheten inom kommunen. Dialogen inkluderar även om arbetstillfällena ska tillhandahållas i markanvisat projekt alternativt i pågående projekt hos exploatören eller hos underentreprenör.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Utöver detta ska ett miljöcertifieringssystem för byggnader tillämpas. Valt miljöcertifieringssystem ska hantera minst tre miljöparametrar. Inom valt certifieringssystem ska en hög certifieringsnivå uppnås. Miniminivå är dock att krav enligt eller motsvarande Miljöbyggnad Guld uppfylls. Aktören hanterar energifrågan inom valt miljöcertifieringssystem men kan även utöver detta tillämpa ett energikoncept såsom passivhus, nollenergihus eller liknande.



I de fall programmet för Miljöanpassat byggande och valt miljöcertifieringssystem anger olika nivåkrav inom samma parameter ska den högsta kvalitetsnivån tillämpas.

Övriga krav

För att säkerställa en arkitektur som ska våga

utmana de rådande stilidealerna ska den markanvisade aktören bekosta genomförandet av ett parallellt uppdrag. I vilken form och när i planprocessen detta sker samt förutsättningar och uppgift beslutas och formuleras av staden och exploatören i samverkan.

En förutsättning i det aktuella projektet är den s.k. enprocenregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning ska tillämpas. Det innebär att 1 % av kr/kvm ljus BTA bostäder ska avsättas för detta ändamål och bekostas av exploatören.

Markanvisningen omfattar även byggande och förvaltning av en parkeringsanläggning som ska rymma dels parkeringsbehov för den tillkommande exploateringen, dels ersättning för befintlig allmän parkering. Nuvarande p-hus på platsen har 287 platser som är allmänt tillgängliga. Sökande aktör ska i markanvisningsansökan beskriva hur förvaltning av parkeringsanläggningen kommer att utformas.

Kvalificeringskrav

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

Förståelse för urbana kvaliteter

Ett krav för denna markanvisning är god förståelse 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. Bedömningen om detta krav uppfylls kommer att fokusera på följande aspekter:

- Att platsen betraktas i flera skalor
- Att följande övergripande inriktningar beaktas: 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 angänsande 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
- Skapa förutsättningar för ekologisk, urban hållbarhet genom låg lokal och global miljöbelastning, en god grund för en klimatsmart livsstil och en inkluderande miljö

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 återropa. 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

Pris ska anges för kr/kvm ljus BTA bostäder. Separat pris ska anges för bostadsrätt respektive hyresrätt. Uppgift ska även lämnas för pris/kvm ljus BTA för bostadsrätt respektive hyresrätt, i det fall byggande och förvaltning av parkeringsanläggning inte hade ingått i anvisningen.

Pris för verksamhetslokaler ska inte anges. Detta kommer att fastställas senare i processen efter marknadsmässiga principer.



ANSÖKAN

Ansökan ska lämnas enligt anvisningar nedan senast 29 april 2016.

Eventuella frågor skickas via mail till Matilda Landén (matilda landen@fastighet.goteborg.se) alt. Anna Olsson (anna.olsson@fastighet.goteborg.se) senast 15 april 2016. Svar på inkomna frågor publiceras löpande på www.goteborg.se/markanvisning. Här kommer även kompletterande information att publiceras.

Formkrav för inlämnad ansökan

Formkraven ska vara uppfyllda för att ansökan ska prövas.

Ansökan ska lämnas in i ett anonymt förslutet A3-kuvert märkt med:

- Motto
- Referensnummer FNC01

Detta A3-kuvert ska innehålla två förslutna kuvert märkta:

1. "Kvalificering", Motto, Referensnummer FNC01

Kuvertets innehåll:

- Ifyllt ansökningsformulär inklusive eventuella bilagor. Organisationsnummer för sökande bolag ska anges. Ansökningsformulär finns att hämtas på www.goteborg.se/markanvisning.
- Konceptuella skisser/illustrationer samt referensbilder som visar på förståelse för de urbana kvaliteterna för området (max tre A3)
- Beskrivning av hur de urbana kvaliteterna vad gäller ekologisk hållbarhet ska uppfyllas, inkl. angivelse av valt miljöcertifieringssystem (i text, max två A4)

- Beskrivning av företagets projektorganisation med CV för relevanta nyckelpersoner liksom referensprojekt som byggherren vill åberopa för att visa på tillräcklig organisatorisk förmåga (max 3 A4)
- Beskrivning av företagets ekonomiska förutsättningar och ekonomiska stabilitet inklusive redovisning av tänkt finansiering och affärsmässigt upplägg. Kompletterande underlag kan komma att krävas in.

2. "Pris", Motto, Referensnummer FNC01

Kuvertets innehåll:

- Pris kr/kvm ljus BTA för bostadsrätt respektive hyresrätt.
- Uppgift ska även lämnas för pris/kvm ljus BTA för bostadsrätt respektive hyresrätt, i det fall byggande och förvaltning av parkeringsanläggning inte hade ingått i anvisningen.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Göteborgs Stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller publicera sökandes markanvisningsförslag, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden för projektet och på så sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler. Kartmaterial från staden som ingår i markanvisningen omfattas av nyttjanderätt, vilket innebär att materialet endast får användas inom ramen för denna markanvisningstävling.

Göteborgs Stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningsskyldighet.

FÖR MER INFORMATION

Mer information om markanvisningen
hittar du på www.goteborg.se/markanvisning

Har du ytterligare frågor, vänligen kontakta:

Matilda Landén
matilda.landen@fastighet.goteborg.se

Anna Olsson
anna.olsson@fastighet.goteborg.se