Göteborgs Stad

Illustration: Okidoki Arkitekter

Inbjudan

Markanvisning Fixfabriksområdet kvarter 3

Från bussar till bostäder

Nu tas nästa steg i utvecklingen av Fixfabriksområdet när området som kallas Bussgaraget omvandlas till en blandad stadsmiljö med bostäder och verksamheter.

– Fixfabriksområdet är ett av de mest intressanta områdena i Göteborg idag med sitt läge och storlek med plats för totalt cirka 1200 bostäder säger Mikaela Löndén, projektledare på Fastighetskontoret Göteborgs Stad.

Fixfabriken har redan börjat sin förvandling från industriområde till ett bostadsområde som knyter samman olika kvarter till en ny helhet. Balder och HSB bygger sedan tidigare bostäder i området. Kvarteren som nu markanvisas ingår i Bussgaraget som totalt består av sex kvarter. Skalan på kvarteren kommer variera från 3–4 till 6–7 våningar. De nya bostäderna bygger vidare på den existerande kvartersstrukturen med bostadsgårdar som ger plats för socialt liv och samverkan.

Ovanligt stort område

Det är idag ovanligt att ett område i den här storleken kommer ut på markanvisning, i regel rör det sig om mindre områden i centrala delar av staden. Detaljplanen för Fixområdet medför en tät kvartersstruktur med en hög exploatering. Det omfattar totalt 6 hektar och kommer förutom totalt cirka 1200 bostäder även ge plats för butiker, kontor, äldreboende, skola med mera. Målet med den nya bebyggelsen är att den ska vara ett nytt inslag bland den omgivande bebyggelsen som både ska samspela och sticka ut.

Del av en utökad innerstad

Området ligger i stadsdelarna Sandarna och Kungsladugård i närheten av Mariaplan, Majornas centrala knutpunkt med butiker, service och restauranger. Det är nära till rekreation i Slottsskogen och Klippan med Röda sten. Här går också spårvagnslinjerna 3, 9 och 11. Miljön är präglad av historiska landshövdingehus och en stark lokal förankring för många av dem som bor här.

Det industrihistoriska arvet kommer synas även i framtiden där delar bevaras. Området ingår det som kallas den ”utökade innerstaden” vilket markerar ett växande Göteborg med efterfrågan på bostäder.

Karta och översikt på sidan 6!

Visionsbild för Fixfabriksområdet.

Illustration: Okidoki Arkitekter

Om markanvisningen

Omfattning

Inriktningen för bebyggelse i markanvisningen är bostäder med upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt samt kompletterande lokaler. Byggrätten förväntas uppgå till 12 529 kvm ljus BTA enligt gällande detaljplan.

Pris

Köpeskillingen för markförvärv inom denna markanvisning uppgår till **147 061 500 SEK.**

Ovan angiven köpeskilling baseras på följande beräkningsgrund:

• Bostäder med upplåtelseform bostadsrätt: 8 583 kvm ljus BTA x 14 500 SEK/ljus BTA

• Bostäder med upplåtelseform hyresrätt: 3 679 kvm ljus BTA x 6 000 SEK/ljus BTA

• Lokaler: 267 kvm ljus BTA x 2 000 SEK/ljus BTA

I denna handling angiven köpeskilling och beräkning skall endast ses som allmänt beskrivande. Omfattning och reglering av köpeskilling framgår av Markanvisningsavtal i markanvisningens inbjudningshandlingar.

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 jämförelsekriterier kopplade till årshyra för hyresrätter och totalt antal planerade lägenheter inom markanvisningen.

För att komma ifråga för anvisningen måste ansökan

uppfylla aktuella formkrav, bolaget acceptera de uppställda projektspecifika kraven, uppfylla de uppställda kvalificeringskraven, acceptera markanvisningsavtal som presenteras i markanvisningshandlingarna och ange genomsnittlig årshyra för hyresrätter samt ange totala antalet planerade lägenheter inom markanvisningen.

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med det bolag som

• accepterat de projektspecifika krav som gäller för markanvisningen och

• accepterat utformning och innehåll i markanvisningshandlingarnas markanvisningsavtal och

• bedömts uppfylla de kvalificeringskrav som gäller för anvisningen och

• som med utgångspunkt i jämförelsekriterierna bedöms mest lämpad för markanvisningen.

En förutsättning för markanvisningen är att beslut om sådan fattas av fastighetsnämnden.

Projektspecifika krav

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

Ekologisk hållbarhet
Projektet skall genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Avtalsgenomförande
Bolaget ska tillfullo acceptera innehåll och utformning i markanvisningshandlingarna presenterat Markanvisningsavtal med bilagor. Bolaget förbinder sig att underteckna likalydande markanvisningsavtal, efter komplettering med bolagets bolagsuppgifter, om bolaget erhåller markanvisning.

Kvalificeringskrav

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

Organisatoriska förutsättningar
Bolaget ska ha organisatoriska förutsättningar att genomföra projektet samt skall projektorganisationen ha erfarenhet av likvärdiga genomförda projekt med gott resultat. Bolaget skall till sin markanvisningsansökan inkluderat en redovisning av bolagets planerade projektorganisation för genomförandet, inkluderande CV för presenterade personer i projektorganisationen. Presenterade CV:n skall redovisa respektive personens tidigare genomförda jämförbara projekt som utförts i likvärdig tjänstebefattning.

För att uppfylla organisatoriska kvalificeringskravet skall bolaget och dess projektorganisation av fastighetskontoret bedömas uppfylla tillräckliga organisatoriska krav. I denna bedömning kommer även resultatet av bolagets eventuella tidigare genomförda projekt att beaktas.

Ekonomiska förutsättningar och stabilitet
Bolaget ska ha ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra det aktuella projektet. För bedömning av om ekonomiska kvalificeringskravet uppfylls av bolaget eller ej kommer kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB eller motsvarande kreditupplysningsbolag. För att uppfylla kvalificeringskravet skall ansökande bolag uppfylla god kreditrating vid riskbedömning.

Jämförelsekriterier

Årshyra
Genomsnittlig årshyra för bostäder med hyresrätt inom markanvisningen skall anges. Låg årshyra premieras.

Angiven årshyra skall utgöra kallhyra, i 2020 års prisnivå, som genomsnittlig hyra för bolagets samtliga hyresrätter inom denna markanvisning samt skall följa gängse hyressättningsprinciper på orten. Hyresnivån ska innan hyresavtal tecknas, befästas genom att fastighetsägaren ingår avtal om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Västra Sverige för fastigheten, där hyran bestäms i enlighet med 55 c § Hyreslagen

(presumtionshyra). Hyresnivån ska gälla i femton år och den möjlighet till hyresuppräkning som följer av lagen ska gälla. Angiven hyresnivå omfattar ej hyra för BmSS-boenden.

Antal lägenheter
Totalt antal planerade lägenheter för uppförande inom markanvisningen skall anges. Högt antal lägenheter premieras.

Angivet antal lägenheter skall omfatta såväl bostadsrätter som hyresrätter samt inkludera lägenheter för bostad med särskild service (BmSS) i enlighet markanvisningens inbjudningshandlingar.

ANSÖKAN

Ansökan ska lämnas enligt anvisningar nedan senast 8 juni 2020.

Eventuella frågor skickas via mail till Fredrik Mellberg (fredrik.mellberg@fastighet.goteborg.se) senast 25 maj 2020.

Inkomna frågor och svar på dessa publiceras löpande på www.goteborg.se/markanvisning. Här kommer även kompletterande information att publiceras.

Formkrav för inlämnad ansökan

Formkraven skall vara uppfyllda för att ansökan skall prövas.

Ansökan skall lämnas i ett anonymt förslutet A4-kuvert märkt med:

• **FNML01/20**

Detta A4-kuvert skall innehålla:

• Ifyllt ansökningsformulär inklusive eventuella bilagor. Organisationsnummer för sökande bolag ska anges. Ansökningsformulär finns att hämtas på www.goteborg.se/markanvisning.

• Beskrivning av bolagets projektorganisation med CV för projektorganisationens ingående personer.

• Redovisning av projektorganisationens tidigare genomförda referensprojekt samt bolagets tidigare genomförda jämförbara projekt.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Göteborgs Stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och /eller på annat sätt publicera sökandes ansökningshandlingar, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden för projektet och på så sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler. Göteborgs Stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.

Tidplan

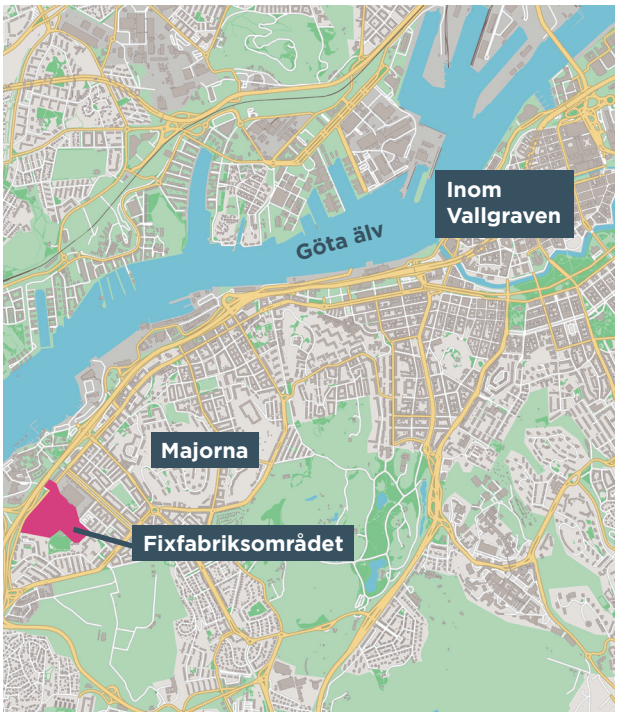
8 juni 2020	Sista ansökningsdag
September/Oktober 2020	Beslut om markanvisning i nämnd
Januari 2022	Planerad byggstart

Kontaktperson

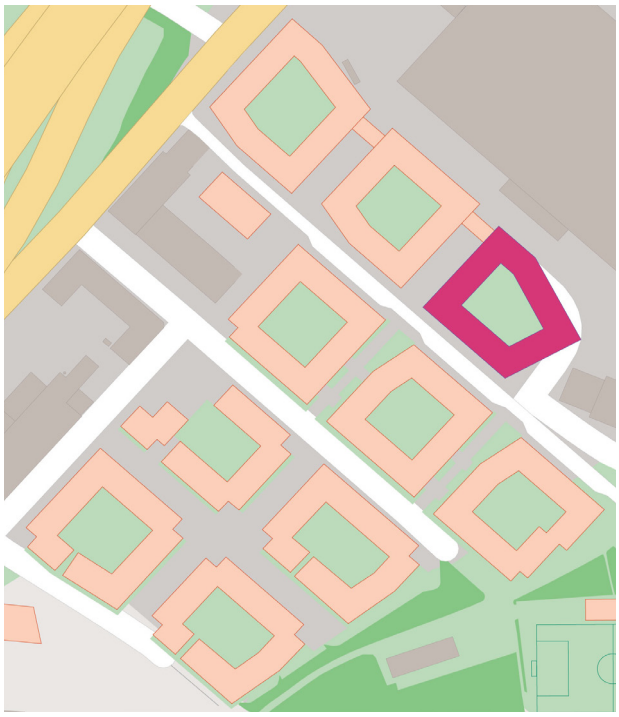
Fredrik Mellberg, fastighetsutvecklare Fastighetskontoret
fredrik.mellberg@fastighet.goteborg.se
031 – 368 12 62

Översikt kvarter 3

Fixfabriksområdets bussgaragetomt är ett av Göteborgs mest intressanta områden.



Fixfabriksområdets läge i Göteborg.



Kvarter 3:s läge i området.