

Markanvisningstävling

för kvarteret, del av Gärdet 1:3, Liljedal

Markanvisningstävling för kvarteret, del av Gärdet 1:3, Liljedal

Grundkriterier för medverkan

För att tävlingsbidraget ska vara giltigt ska exploitören uppfylla kriterierna nedan vid tidpunkten för inlämnandet. Deltagande anbudsgivare vars tävlingsförslag inte uppfyller dessa kriterier kommer att kunna diskvalificeras. Kommunen kan dock väga in kompletterande skäl ända fram till att marköverlåtelseavtal tecknas.

1. Anbudet ska i sin helhet ha inkommit senast den **30 september 2021**.
2. Anbudsblankett ska vara fullständigt ifylld.
3. Anbudet ska innehålla fullständiga uppgifter/material och följa formkraven enligt nedan.
4. Anbudet ska vara utformat på svenska. Även det fortsatta arbetet mellan kommunen och anbudsgivaren ska ske på svenska.
5. Ledande befattningshavare hos anbudsgivaren får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
6. Anbudsgivaren ska kunna visa att den i sig själv eller genom moderbolag, borgenär, samarbetspartner eller liknande, har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet. Se vidare under rubriken Ekonomiska förutsättningar och genomförandekraft nedan.
7. Om annan än anbudsgivaren ska förvalta hyresbeståndet gäller motsvarande villkor enligt punkt 4 och 5 ovan även denna part.



Markanvisningstävling för kvarteret, del av Gärdet 1:3, Liljedal

Ekonomiska förutsättningar och genomförandekraft

Exploatören ska beskriva sina ekonomiska förutsättningar för att kunna bygga kvarteret. Av beskrivningen ska framgå:

1. Finansiering av projektet genom fördelning i procent mellan
 - Eget kapital.
 - Lånat kapital.
 - Andra bolag (med org nr) som avser finansiera, garantera eller på annat sätt delta i projektet.
 - Annat sätt, ange hur.
2. En likviditetsrating, till exempel UC utdrag, som inte är äldre än två månader.
3. Registreringsbevis för det anbudslämnande bolaget samt hela ägarkedjan/koncernen till slutlig ägare, som inte är äldre än tre månader.
4. Undertecknade personers fullmakt att företräda exploatören vid anbudsinlämning och avtalstecknande (om det inte framgår i registreringsbeviset).
5. Kommunen kan komma att efterfråga kompletterande material för bedömning av bolaget finansiella status under utvärderingen.

Markanvisningstävling för kvarteret, del av Gärdet 1:3, Liljedal

Formkrav

Inlämnas digitalt via e-post. Märkning: *Markanvisningstävling Liljedal/ Kongabälla*. Om flera e-postmeddelande krävs ange detta tydligt i ämnesraden (ex. Del 1 av 2). Observera att förslaget ska begränsas enligt maximalt antal sidor för varje del nedan.

Vision

1-2 sidor, A3-format.

Syftar till att presentera förslaget övergripande. Redovisa vision med dess huvudkomponenter i bilder och förklarande text.

Situationsplan

1 sida, A3-format.

Syftar till att presentera förslagets distribution i marknivå. Redovisa bostäder, komplementbyggnader, friytor (grönytor/ gårdsmiljö/ mötesplatser), gångstråk, med förklarande information i text.

Markanvisningstävling för kvarteret, del av Gärdet 1:3, Liljedal

Intention

1-2 sidor, A3-format.

Syftar till att presentera kvaliteter enligt tävlingsförutsättning gestaltning/innehåll, socialt och genomförande. Plus tänkt distribution av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Redovisa hur kvaliteter uppnås i t.ex. materialval, form och möten etc.

Referensprojekt x 2

1 sida, A3-format, per referensprojekt

Syftar till att presentera liknande, genomförda projekt. Redovisa situationsplan, fasadritningar, planritningar, illustrationer, förklarande information i text och namn på och tid för projektet.

Tidplan

1 sida, A3-format

Syftar till att presentera tidplanen för hela projektet.

Markanvisningstävling för kvarteret, del av Gärdet 1:3, Liljedal

Markanvisningstävlingen för kvarteret, del av Gärdet 1:3, avgörs utifrån fyra bedömningskriterier:

Pris, Gestaltning/innehåll, Socialt samt Genomförande. Maximalt kan 17 poäng erhållas.

Poängfördelningen är enligt följande:

- Pris : maximalt 5 poäng.
- Gestaltning/Innehåll : maximalt 6 poäng.
- Socialt: maximalt 3 poäng.
- Genomförande : maximalt 3 poäng.



Tävlingsförutsättningar

Grundförutsättningar som måste vara uppfyllda för giltigt anbud:

1. Grundkriterier för medverkan enligt ovan.
2. Ekonomiska förutsättningar och genomförandekraft enligt ovan.
3. Anbudet måste omfatta hela kvarteret.
4. Anbudsgivaren ska redovisa hur hyresbeståndet ska förvaltas. Om annan än anbudsgivaren ska förvalta, ska avsiktsförklaring parterna emellan bifogas anbudet.
5. Kvarterets behov av parkering, enligt gällande parkeringsnorm, ska delvis lösas genom underjordiskt parkeringsgarage under kvarteret. Resterande behov kan lösas genom mobilitetsåtgärder enligt gällande parkeringsnorm samt avtal om parkeringsfriköp med kommunen eller genom avtal med privat aktör (avtalen måste uppfylla kommunen krav).
6. Anbudet ska följa gällande detaljplan, planbeskrivning och övriga tillhörande handlingar, med undantag av mindre avvikelser. Eventuella avvikelser måste finnas redovisade.
7. Bostadsbeståndet ska fördelas lika mellan hyresrätter och bostadsrätter utifrån BTA.
8. Anbudet ska uppfyller villkoren i utkastet till marköverlåtelseavtalet.



Tävlingsföresättningar

Pris (5 p)

9. Krav att exploatören lämnar ett pris för hyresrätter, bostadsrätter och lokaler. Priset ska anges per kvadratmeter BTA. Gatukostnader och plankostnader ska vara inkluderade i priset.

Därutöver ska även totalpriset för kvarteret anges utifrån den BTA som kommunen tar betalt för. Se särskild beskrivning rörande BTA.

Priset kommer att indexregleras från undertecknat marköverlåtelseavtalet fram till betalningstidpunkt. Justeringen ska göras utifrån prisutvecklingen kopplat till Svensk mäklarstatistik för bostadsrätter inom Stor-Göteborg, [LÄNK](#)

Kommunen kommer att göra en oberoende värdering för att säkerställa att inkomna anbud är marknadsmässiga. Anbud där lämnat totalpris understiger bedömt marknadsvärde i väsentlig omfattning kommer att förkastas, oavsett hur väl anbudet stämmer överens med övriga uppsatta krav.



Tävlingsförutsättningar

Gestaltning/Innehåll (6 p)

10. Om bebyggelsen inom kvarteret kan utgöra ett fullgott bidrag i en god och estetiskt tilltalande, väl gestaltad bebyggd miljö som bidrar till livfullheten i staden genom tex. nedanstående punkter.

- a. centrumverksamheter i bottenvåningar.
- b. väl gestaltad smitgränd som är inbjudande för boende och allmänhet
- c. genomtänkt möte mellan bebyggelse och gata för att undvika ett slutet intryck
- d. genomgående entréer
- e. väl utformad gård för lek och kvalitativ grönska
- f. goda ljusförhållanden på gård och i bostäder

Beskriv hur gestaltningen i förslaget förhåller sig till äldre kringliggande bebyggelse och samtidigt efterspeglar sin egen tid. Beskriv hur bebyggelsen kan tydliggöra och stärka karaktären på Strandgatan. Se vidare sidorna 23-33 i planbeskrivningen. (2p)



Tävlingsförutsättningar

Gestaltning/Innehåll (6 p) forts.

11. Förslaget innebär innovativa och fungerande tekniska lösningar för att lösa kvarterets parkeringsbehov. (2p)

12. Förslaget underlättar boendes val för en minskad miljöbelastning genom innovativa och fungerande tekniska lösningar. (2 p)

Tävlingsförutsättningar

Socialt (3 p)

13. Ett krav att kommunen ska erbjudas lägenheter med socialt kontrakt motsvarande minst 10% av hyresbeståndet. Dessa kontrakt ska gå att omvandla till förstahandskontrakt när kommunens hyresgäst kvalificerar sig enligt fastighetsägarens krav. Kraven ska anges i anbudet och där ska även utvärderingsperioden längd anges. (1 p)
14. Förslaget innebär att det i kvarteret även kan lösa en viss del av kommunens bostäder för personer med andra särskilda behov i kommunen. (1 p)
15. En rimlig andel av bostadsrättsbeståndet kan köpas genom hyrboköp. (1 p)

Tävlingsförutsättningar

Genomförande (3 p)

16. Anbudsgivaren och eventuell samarbetspartner kan visa en långsiktig vision för sin utveckling av förvaltningsbeståndet av hyresrätter inom Kungälv kommun. (2 p)

17. Krav rörande byggnation. Anbudsgivaren ska redovisa en detaljerad tidplan för projektets genomförande fram till och med inflyttningsklara lägenheter i hela kvarteret. Följande milstolpar måste vara med: Komplet inlämnat bygglov, beviljat bygglov, start av byggnation, inflyttningsklara lägenheter i respektive etapp. Flera av milstolparna kommer att tas in i marköverlåtelseavtalet, bland annat kopplat till hävningsrätt och vite (se utkast till marköverlåtelseavtal). (1 p)

Bedömningsgrupp och utvärdering

Anbuden utvärderas av en grupp sammansatt av projektledare, mark- och exploateringsingenjör, planarkitekt, bygglovshandläggare, miljöplanerare, näringslivsstrateg och stadsarkitekt.

Om flera anbud vid utvärderingen hamnar på samma poäng kommer pris i första hand vara utslagsgivande. Om flera anbud då har samma pris kommer högst poäng för Gestaltning/Innehåll att vara utslagsgivande, följt av högst poäng inom Genomförande och Socialt om det blir nödvändigt.

Anbudsgivare kommer att få besked senast under vecka 43. Vinnare kommer utses baserat på en kvalitativ bedömning utifrån de fyra bedömningskriterierna. Vinnande anbudsgivare får möjlighet att teckna marköverlåtelsesavtal med kommunen, där utkastet som bilagts i allt väsentligt ska utgöra grunden för avtalet.

