

# Stadsbyggnadsprojekt Berga

Utvärdering av markanvisning  
2018-08-20



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Plankontoret  
Ansvarig handläggare: Magnus Liljedahl

Sbn 2016-686

# Sammanfattning

Markanvisningstävlingen för Stadsbyggnadsprojekt Berga har legat ute för anbudsintämnande under perioden 9 mars till 20 april 2018. Under anbudstiden har 13 förslagsställare lämnat in sammanlagt 18 anbud. Därutöver inkom ytterligare ett anbud som inte uppfyllde kravet att anbud skall skickas in digitalt. Utvärderingen av anbuderna har skett i fyra steg. I de två första stegen har en bedömning gjorts av om anbuderna uppfyller de grundkriterier som ställts i markanvisningsunderlaget samt att förslagsställaren anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Samtliga anbud som skickats in digitalt har gått vidare till steg tre. I det tredje steget har anbuderna bedömts utifrån en färdig poängskala utifrån markpris, projekttid, Innovation och hållbarhet, Team och förvaltning. I det fjärde steget har en intervju skett med sex anbudslämnare för att säkerställa att deras anbud stämmer överens med vår bedömning och poängsättning.

Efter genomförd utvärdering föreslås 4 av förslagsställarna att tilldelas markområden inom Stadsbyggnadsprojekt Berga. De områden som föreslås markanvisas omfattar sammanlagt ca 350 bostäder, fördelat på 200 hyresrätter och 150 bostadsrätter. De fyra förslagsställarna är enligt nedan:

|               |                          |                |
|---------------|--------------------------|----------------|
| Tilldelning A | SHH Bostadsproduktion AB | 100 Hr         |
| Tilldelning B | Bolite Bostäder AB       | 50 Hr + 50 Brf |
| Tilldelning C | Botrygg Bygg AB          | 50 Hr + 50 Brf |
| Tilldelning D | Bonava AB                | 50 Brf         |

För tilldelningsområde E har inte några anbud kommit in. Däremot har ett flertal anbud kommit in för tilldelningsområde A och D. Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 13 juni 2018 beslut om en kompletterande markanvisning till ytterligare två byggherrar utifrån genomförd tävling. De byggherrar som erbjuds en marktilldelning är de som har kommit på 2:a plats för tilldelningsområde A och D och som nu benämns tilldelningsområde E och F. Tilldelningsområde E omfattar 75 hyresrätter och tilldelningsområde F 50 bostadsrätter. De två byggherrar som föreslås markanvisas i den kompletterande markanvisningen är enligt nedan:

|               |                              |        |
|---------------|------------------------------|--------|
| Tilldelning E | Mannersons Fastighets AB     | 75 Hr  |
| Tilldelning F | Kärnhem Bostadsproduktion AB | 50 Brf |

Sista dag att skriva på markanvisningsavtalen för samtliga tilldelningsområden bestämdes till den 17 augusti 2018. Bolite Bostäder Holding AB valde den 17 augusti 2018 att tacka nej till marktilldelningen för tilldelningsområde B. Då det endast är två olika byggherrar som lämnat in markanvisningsanbud för tilldelningsområde B och C blir det inte någon tilldelning av marktilldelningsområde B.

Efter genomförd markanvisning har 5 byggherrar tecknat markanvisningsavtal för 225 hyresrätter och 150 bostadsrätter.

# Utvärdering

## Bakgrund

Markanvisningstävlingen för Stadsbyggnadsprojekt Berga har legat ute för anbudsinslämnande under perioden 9 mars till 20 april 2018. Utvärderingen av anbudet har skett i fyra steg.

Deltagande från Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen i utvärderingen har varit Magnus Liljedahl (exploateringsingenjör), Anna Lilliehjort (exploateringsingenjör), Lisa Setterdahl (planarkitekt), Johanna Wiklander (stadsarkitekt), Linda Moström (landscapsarkitekt), Linnéa Zenkert (projektledare infrastruktur), Jonas Björnberg (controller) och Andreas Hellström (avdelningschef mark- och exploatering).

## Bedömningssteg 1

I bedömningssteg 1 kontrollerades om markanvisningsanbudet har kommit in i tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata på blankett 1 är ifyllda samt att efterfrågade bilagor är inskickade i enlighet med "Markanvisning Stadsbyggnadsprojekt Berga".

Totalt har 13 förslagsställare lämnat in sammanlagt 18 markanvisningsanbud. Därutöver inkom ytterligare ett markanvisningsanbud som inte uppfyllde kravet att markanvisningsanbud skall skickas in digitalt varför detta inte går vidare till bedömningssteg 2.

Följande 18 markanvisningsanbud går vidare till bedömningssteg 2:

1. Klara Bo Sverige AB (A)
2. Botrygg Bygg AB (B)
3. Botrygg Bygg AB (C)
4. Botrygg Bygg AB (A)
5. Botrygg Bygg AB (D)
6. AB Stångåstaden (A)
7. Bolite Bostäder Holding AB (A)
8. Bolite Bostäder Holding AB (B/C)
9. Projekt och exploatering i Linköping AB (D)
10. Kärnhem Bostadsproduktion AB (D)
11. SHH Bostadsproduktion AB (A)
12. SHH Bostadsproduktion AB (D)
13. Bonava Sverige AB (D)
14. Boklok Mark och exploatering AB (D)
15. Boet Bostad Utveckling AB (A)
16. Mannersons Fastighets AB (A)
17. Skanska Projektutveckling Hyresbostäder AB (A)
18. Astate Fastighetsutveckling AB (D)

## Bedömningssteg 2

I bedömningssteg 2 bedöms om byggherren anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Byggherrar som exempelvis har bolag som inte är registrerade på vederbörligt sätt, befinner sig i konkurs eller på annat sätt är på obestånd kommer att diskvalificeras i utvärderingen. Linköpings kommun samarbetar bland annat med Skatteverket och kommer att genomföra en ekonomisk kontroll av byggherrens företag och bolagsmän. Kommunen förbehåller sig rätten att exkludera byggherrar som tidigare misskött eller inte fullföljt sina markanvisningar i enlighet med upprättade avtal.

Samtliga förslagsställare som lämnat in digitala anbud har bedömts vara fullgoda samarbetspartners antingen själva eller genom att de även redovisat ytterligare en starkare part. Om förslagsställaren blir aktuell för avtalsteckning och inte själv anses ha tillräcklig ekonomisk stabilitet kommer kommunen kräva att även den starkare parten kommer att teckna markanvisningsavtalet med kommunen. Kommunen har i bedömningssteg 2 gjort bedömningen att samtliga förslagsställare själva eller tillsammans med den starkare parten har tillräcklig stabilitet för att gå vidare till bedömningssteg 3.

## Bedömningssteg 3

Bedömningssteg 3 är en utvärdering av de inlämnade markanvisningsanbudena som presenteras i blankett 2. Blankett 2 finns i 4 olika versioner, en för varje tilldelning. Det finns en gemensam blankett för tilldelning B och C då dessa är identiska. Byggherren ska fylla i den blankett som överensstämmer med den tilldelning som byggherren avser att lämna markanvisningsanbud på. Om byggherren lämnar in markanvisningsanbud för flera tilldelningar ska en blankett 2 lämnas in för varje tilldelning.

Tabellen nedan redovisar det högsta antal poäng som kan ges inom respektive urvalskriterie.

|                           | TILLDELNING |         |    |    |
|---------------------------|-------------|---------|----|----|
|                           | A           | B och C | D  | E  |
| <b>URVALSKRITERIER</b>    |             |         |    |    |
| Markpris                  |             | 20      | 20 | 20 |
| Projektidé                | 10          | 10      | 10 | 10 |
| Innovation och hållbarhet | 10          | 10      | 10 | 10 |
| Team                      | 10          | 10      | 10 | 10 |
| Förvaltning               | 5           | 5       |    |    |
| Delsumma (maxpoäng)       | 35          | 55      | 50 | 50 |
| Intervju (extrapoäng)     | 10          | 10      | 10 | 10 |
| Slutsumma                 | 45          | 65      | 60 | 60 |

För de olika tilldelningarna ligger 4-5 urvalskriterier till underlag för utvärderingen, se nedan.

### **Markpris**

I enlighet med markanvisningsprospektet har det högst inkomna markpriset gett 20 poäng i utvärderingen. Poäng för övriga markanvisningsanbud har getts i förhållande till det högsta inkomna markpriset, avrundat till heltal.

Markpris har bedömts för tilldelningsområde B/C och D. Det högsta inkomna markpriset var 4 060 kr/m<sup>2</sup> BTA och har gett 20 poäng i utvärderingen. Övriga markanvisningsanbud har fått sina poäng utifrån nedanstående formel.

$$\text{Antal poäng} = \frac{\text{Bedömt markpris} - 2500}{(\text{Högsta inkomna markpris} - 2500) / 20}$$

### **Projektidé**

I enlighet med markanvisningsprospektet har markanvisningsanbuden bedömts utifrån arkitektonisk idé och arkitektonisk kompetens.

Projektidé har bedömts för samtliga tilldelningsområden och maxpoängen har varit 10 poäng.

### **Innovation och hållbarhet**

I enlighet med markanvisningsprospektet har markanvisningsanbuden bedömts utifrån hållbar styrning, ett koldioxidneutralt Linköping 2025 och social innovation – för en socialt hållbar stadsdel.

Innovation och hållbarhet har bedömts för samtliga tilldelningsområden och maxpoängen har varit 10 poäng.

### **Team**

I enlighet med markanvisningsprospektet har markanvisningsanbuden bedömts utifrån byggherrens organisation och deltagande i byggherredriven planering samt deltagande i detaljplaneprocesser.

Teamet har bedömts för samtliga tilldelningsområden och maxpoängen har varit 10 poäng.

### **Förvaltning**

I enlighet med markanvisningsprospektet har markanvisningsanbuden bedömts utifrån förvaltningsorganisation, socialt engagemang samt förmedling av hyresrätter.

Förvaltning har bedömts för tilldelningsområde A och B/C och maxpoängen har varit fem poäng.



## Tilldelningsområde A

För tilldelningsområde A har 8 markanvisningsanbud utvärderats. Markanvisningsanbudena för tilldelningsområde A har utvärderats utifrån 4 urvalskriterier. Dessa är projekttid, Innovation och hållbarhet, Team och Förvaltning.

I enlighet med tabellen har SHH Bostadsproduktion AB fått flest poäng och Mannersons Fastigheter i Linköping AB näst flest poäng. De båda aktörerna går vidare till bedömningssteg 4 och kallas därmed till intervju.

De 8 markanvisningsanbudena har fått poäng enligt nedanstående tabell.

| Anbud | Byggherre                                  | Projekttid | Innovation och hållbarhet | Team | Förvaltning | Summa | Placering |
|-------|--|------------|---------------------------|------|-------------|-------|-----------|
| 1     | Klara Bo Sverige AB                        | 8,1        | 5,8                       | 6,8  | 1,0         | 21,6  | 7         |
| 4     | Botrygg Bygg AB (A)                        | 5,8        | 5,3                       | 9,0  | 5,0         | 25,1  | 4         |
| 6     | AB Stångåstaden                            | 3,6        | 3,0                       | 8,0  | 3,0         | 17,6  | 8         |
| 7     | Bolite Bostäder Holding AB (A)             | 6,6        | 7,0                       | 9,8  | 2,5         | 25,9  | 3         |
| 11    | SHH Bostadsproduktion AB (A)               | 9,5        | 9,5                       | 9,0  | 1,0         | 29,0  | 1         |
| 15    | Boet Bostad Utveckling AB                  | 7,9        | 4,5                       | 8,3  | 1,5         | 22,2  | 6         |
| 16    | Mannersons Fastighets AB                   | 6,4        | 6,0                       | 9,8  | 5,0         | 27,2  | 2         |
| 17    | Skanska Projektutveckling Hyresbostäder AB | 8,7        | 7,3                       | 7,3  | 1,5         | 24,7  | 5         |



## Tilldelningsområde B/C

För tilldelningsområde B/C har 3 markanvisningsanbud utvärderats. Markanvisningsanbuderna för tilldelningsområde B/C har utvärderats utifrån 5 urvalskriterier. Dessa är Markpris, projekttid, Innovation och hållbarhet, Team och Förvaltning.

I enlighet med tabellen har Bolite Bostäder Holding AB fått flest poäng och Botrygg Bygg AB (C) näst flest poäng. De båda aktörerna går vidare till bedömningssteg 4 och kallas därmed till intervju.

De tre markanvisningsanbuderna har fått poäng enligt nedanstående tabell.

| Anbud | Byggherre                        | Markpris | Projekttid | Innovation och hållbarhet | Team | Förvaltning | Summa | Placering |
|-------|----------------------------------|----------|------------|---------------------------|------|-------------|-------|-----------|
| 2     | Botrygg Bygg AB (B)              | 2        | 6,2        | 5,3                       | 9,0  | 5,0         | 27,5  | 3         |
| 3     | Botrygg Bygg AB (C)              | 2        | 7,4        | 5,3                       | 9,0  | 5,0         | 28,7  | 2         |
| 8     | Bolite Bostäder Holding AB (B/C) | 20       | 6,6        | 7,0                       | 9,8  | 2,5         | 45,9  | 1         |

## Tilldelningsområde D

För tilldelningsområde D har 7 markanvisningsanbud utvärderats. Markanvisningsanbudena för tilldelningsområde D har utvärderats utifrån 4 urvalskriterier. Dessa är Markpris, projektidé, Innovation och hållbarhet, Team.

De 7 markanvisningsanbudena har fått poäng enligt nedanstående tabell.

I enlighet med tabellen får SHH Bostadsproduktion AB flest poäng, men de har själva prioriterat tilldelningsområde A högre varför de endast kallas till intervju för tilldelningsområde A. På andra plats kommer Bonava Sverige AB som fått näst flest poäng. På tredje plats kommer Kärnhem Bostadsproduktion AB. Bonava och Kärnhem går vidare till bedömningssteg 4 och kallas därmed till intervju.

| Anbud | Byggherre                               | Markpris | Projektidé | Innovation och hållbarhet | Team | Summa | Placering |
|-------|---|----------|------------|---------------------------|------|-------|-----------|
| 5     | Botrygg Bygg AB (D)                     | 2        | 5,7        | 5,3                       | 9,0  | 22,0  | 6         |
| 9     | Projekt och exploatering i Linköping AB | 3        | 7,5        | 6,5                       | 8,8  | 25,8  | 5         |
| 10    | Kärnhem Bostadsproduktion AB            | 6        | 9,8        | 6,0                       | 9,0  | 30,8  | 3         |
| 12    | SHH Bostadsproduktion AB (D)            | 6        | 9,5        | 9,5                       | 9,0  | 34,0  | 1         |
| 13    | Bonava Sverige AB                       | 12       | 6,7        | 4,0                       | 8,8  | 31,5  | 2         |
| 14    | Boklok Mark och exploatering AB         | 13       | 4,4        | 5,0                       | 7,0  | 29,4  | 4         |
| 18    | Astate Fastighetsutveckling AB          | 1        | 6,2        | 6,3                       | 8,3  | 21,7  | 7         |

## Tilldelningsområde E

För tilldelningsområde E har inte något digitalt mark-  
anvisningsanbud lämnats in.

För tilldelningsområde E har inte någon blankett 2  
lämnats in.

## Bedömningssteg 4

I det fjärde steget har en intervju skett med sex anbudslämnare för att säkerställa att deras anbud stämmer överens med vår bedömning och poängsättning. Intervjuerna har inte föranlett någon justering av poängen i bedömningssteg 3.

Efter genomförd utvärdering föreslås 4 av förslagsställarna att få en marktilldelning inom Stadsbyggnadsprojekt Berga. De områden som föreslås markanvisas omfattar sammanlagt ca 350 bostäder, fördelat på 200 hyresrätter och 150 bostadsrätter. De fyra förslagsställarna är enligt nedan:

|               |                          |                |
|---------------|--------------------------|----------------|
| Tilldelning A | SHH Bostadsproduktion AB | 100 Hr         |
| Tilldelning B | Bolite Bostäder AB       | 50 Hr + 50 Brf |
| Tilldelning C | Botrygg Bygg AB          | 50 Hr + 50 Brf |
| Tilldelning D | Bonava AB                | 50 Brf         |

## Kompletterande markanvisning

För tilldelningsområde E har inte några anbud kommit in. Däremot har ett flertal anbud kommit in för tilldelningsområde A och D. Samhällsbyggnadsnämnden fattade den 13 juni 2018 beslut om en kompletterande markanvisning till ytterligare två byggherrar utifrån genomförd tävling. De byggherrar som erbjuds en marktilldelning är de som har kommit på 2:a plats för tilldelningsområde A och D och som nu benämns tilldelningsområde E och F. Tilldelningsområde E omfattar 75 hyresrätter och tilldelningsområde F 50 bostadsrätter. De två byggherrar som föreslås marktilldelning i den kompletterande markanvisningen är enligt nedan:

|               |                              |        |
|---------------|------------------------------|--------|
| Tilldelning E | Mannersons Fastighets AB     | 75 Hr  |
| Tilldelning F | Kärnhem Bostadsproduktion AB | 50 Brf |

## Markanvisningsavtal

Sista dag att skriva på markanvisningsavtalen för samtliga tilldelningsområden bestämdes till den 17 augusti 2018. Bolite Bostäder Holding AB valde den 17 augusti 2018 att tacka nej till markanvisningen för tilldelningsområde B. Då det endast är två olika byggherrar som lämnat in markanvisningsanbud för tilldelningsområde B och C blir det inte någon tilldelning av marktilldelningsområde B.

Efter genomförd markanvisning har 5 byggherrar tecknat markanvisningsavtal för 225 hyresrätter och 150 bostadsrätter.



Andreas Hellström

Avdelningschef mark och exploatering

