

Stadsbyggnadsprojekt Berga

Utvärdering av kompletterande markanvisning
2019-02-25



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret
Ansvarig handläggare: Magnus Liljedahl

Sbn 2016-686

Sammanfattning

Den kompletterande markanvisningstävlingen för Stadsbyggnadsprojekt Berga har legat ute för anbuds-inlämnande under perioden 10 oktober till 7 december 2018. Under anbudstiden har 3 förslagsställare lämnat in anbud. Därutöver inkom ytterligare två anbud efter anbudstidens utgång.

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 lämnats in i tid har gått vidare till steg tre.

I det tredje steget har anbuderna bedömts utifrån en färdig poängskala utifrån Markpris, Projektidé, Innovation och hållbarhet, Team och Förvaltning.

I det fjärde steget har en intervju skett med aktuell anbudslämnare för att säkerställa att deras anbud stämmer överens med vår bedömning och poängsättning.

Efter genomförd utvärdering föreslogs Slättö Förvaltning AB att tilldelas det aktuella markområdet inom Stadsbyggnadsprojekt Berga. Den aktuella tilldelningen omfattar två projekt om ca 100 bostäder, fördelat på 50 hyresrätter och 50 bostadsrätter.

Markanvisningsavtal för tilldelningsområdet tecknades av Slättö Förvaltning AB den 13 februari 2019.

Utvärdering

Bakgrund

Den kompletterande markanvisningstävlingen för Stadsbyggnadsprojekt Berga har legat ute för anbuds-inlämnande under perioden 10 oktober till 7 december 2018. Utvärderingen av anbuderna har skett i fyra steg.

Deltagande från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i utvärderingen har varit Magnus Liljedahl (exploateringsingenjör), Lisa Setterdahl (planarkitekt), Ylva Bengtsson (planarkitekt), Linda Moström (landskapsarkitekt), Henrik Lamberthz (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 ”Kompletterande markanvisning Stadsbyggnadsprojekt Berga”.

Totalt har 3 förslagsställare lämnat in markanvisningsanbud. Därutöver inkom ytterligare två anbud efter anbudstidens utgång varför dessa inte går vidare till bedömningssteg 2.

Följande 3 markanvisningsanbud går vidare till bedömningssteg 2:

1. Boet Bostad Utveckling AB
2. Slättö Förvaltning AB
3. Östgötahus Entreprenad AB

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 markanvisningsanbud i tid 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 markanvisningsanbud som presenteras i blankett 2B.

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

URVALSKRITERIER	
Markpris	20
Projektidé	10
Innovation och hållbarhet	10
Team	10
Förvaltning	5
Delsumma (maxpoäng)	55
Intervju (extrapoäng)	10
Slutsumma	65

För tilldelning B ligger 5 urvalskriterier till underlag för utvärderingen, se nedan.

Markpris

I enlighet med markanvisningsprospektet ska det högst inkomna markpriset ge 20 poäng i utvärderingen. Poäng för övriga markanvisningsanbud ska ges i förhållande till det högsta inkomna markpriset, avrundat till heltal.

Markpriset för inkomna markanvisningsanbud har bedömts utifrån det högsta inkomna markpriset vid de båda markanvisningarna inom Stadsbyggnadsprojekt Berga, daterade 2018-03-09 och 2018-10-10. Det högsta inkomna markpriset var 4 060 kr/m² BTA och gav 20 poäng i utvärderingen.

Inkomna markanvisningsanbud har fått sina poäng utifrån nedanstående formel och i relation till det högsta inkomna markpriset.

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

Projektidé

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

Maxpoäng för Projektidé har varit 10 poäng.

Innovation och hållbarhet

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

Maxpoäng för Innovation och hållbarhet har varit 10 poäng.

Team

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

Maxpoäng för Team har varit 10 poäng.

Förvaltning

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

Maxpoängen för Förvaltning har varit 5 poäng.

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

De tre markanvisningsanbuderna har fått poäng enligt nedanstående tabell.

Anbud	Byggherre	Markpris	Projektidé	Innovation och hållbarhet	Team	Förvaltning	Summa	Placering
1	Boet Bostad Utveckling AB	0,0	7,9	5,5	8,3	1,5	23,2	2
2	Slättö Förvaltning AB	8,0	7,0	7,0	8,8	1,8	32,5	1
3	Östgötahus Entreprenad AB	2,0	6,1	4,0	7,0	0,5	19,6	3

I enlighet med tabellen har Slättö Förvaltning AB fått flest poäng. Slättö Förvaltning AB går vidare till bedömningssteg 4 och kallas därmed till intervju.

Bedömningssteg 4

I det fjärde steget har en intervju skett med Slättö Förvaltning AB för att säkerställa att deras markanvisningsanbud stämmer överens med vår bedömning och poängsättning. Intervjun har inte föranlett någon justering av poängen i bedömningssteg 3.

Efter genomförd utvärdering föreslås Slättö Förvaltning AB att få en marktilldelning inom Stadsbyggnadsprojekt Berga. Området omfattar två projekt om ca 100 bostäder, fördelat på 50 hyresrätter och 50 bostadsrätter.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal för tilldelningsområde B tecknades av Slättö Förvaltning AB den 13 februari 2019.



Andreas Hellström

Avdelningschef mark och exploatering

