



ANBUD FOKUS SKÄRHOLMEN, MÄLARÄNG OMRÅDE A

Jämförelseförfarande inför direktanvisning

Fokus Skärholmen, Mäläräng

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB
2017-09-26



Innehållsförteckning

Anbudsbrev.....	4
Registreringsbevis och ägarkedjan	Bil. 1
Botryggs kvalitetsfolder	Bil. 2
Kontaktuppgifter	5

JÄMFÖRELSEKRITERIER

Tilldelningsområde.....	6
Informationsbegäran inför byggherreanalys	Bil. 3
Referensprojekt stadsbyggnadskvalitéer och gestaltning.....	7
Social hållbarhet, tre åtgärder.....	10
Team.....	12



Botrygg bygger med
hög kvalitet som standard

Anbudsbrev för Fokus Skärholmen

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB inkommer härmed med en ansökan för jämförelse-förfarande inför direktanvisning för Fokus Skärholmen, Mälaräng område A. Anbudet baseras på dokumentet ”Jämförelseförfarande inför direktanvisning Fokus Skärholmen september-november 2017”, med tillhörande bilagor.

Ansökan omfattar kraven i ovan inbjudan med tillhörande bilagor.

Botrygg bygger och förvaltar hyres- och bostadsrätter samt lokaler. I beståndet finns förutom bostäder också offentliga lokaler såsom äldreboenden, gruppboenden, förskolor och skolor. Fastighetsbeståndet är lokaliserat till Linköping, Stockholm, Göteborg, Norrköping och Örebro.

Ansökan lämnas av Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (org nr. 556730-2905) som ingår i Botryggkoncernen. Vi erbjuder borgen från koncernmodern Botrygg AB (556804-0561) för fullgörande av bolagets förpliktelser. Se ägarkedjan samt registreringsbevis i bilaga 1. I registreringsbevisen framgår undertecknande personers fullmakt att företräda bolaget.

Se information om Botryggs höga kvalitet i bilaga 2.

Ansökan undertecknas av

Adam Cocozza
VD Botrygg Förvaltningsfastigheter AB

Kontaktuppgifter

Uppgift om bolaget

Namn: Botrygg Förvaltningsfastigheter AB
Org. nummer: 556730-2905
Besöksadress: Junkersgatan 1, 582 35
Linköping
Postadress: Box 335, 581 03
Linköping
Telefon: 010-516 30 00
E-postadress: info@botrygg.se
Webbplats: www.botrygg.se

Bolagets kontaktperson

Kontaktperson för ansökan av Fokus Skärholmen är:

Adam Cocozza (vd)

Tel: 010-516 30 21
E-post: adam.cozza@botrygg.se
Postadress: Box 335, 581 03 Linköping



Tilldelningsområde

Se information i bilaga 3, informationsbegäran inför byggherreanalys.

Botrygg lämnar anbud på att bygga hyresrätter inom Mälaräng område A. Anbud lämnas även i separat ansökan för område B. I prioriteringsordning önskar vi i första hand en tilldelning på område A.

Lägenhetsfördelning och prisrimliga bostäder

Vår ambition är att i Skärholmen ha en varierad lägenhetssammansättning med 1-5 rok med tonvikt på större lägenheter. De större lägenheterna kommer vara små och yteffektiva. Utformningen blir flexibel så lägenheten passar såväl kompisar som vill bo tillsammans och dela på hyran som för barnfamiljer med begränsad inkomst. I fastigheten kommer det finnas ett gemensamt rum som går att boka då man har behov av extra yta vid exempelvis fest eller middag. På så sätt hålls hyrorna nere då man tillsammans är med och bidrar till gemensamhetsrummet.

Då Botrygg har egen produktion med egen personal kan vi producera lägenheter till lägre kostnader än våra konkurrenter som måste genomföra upphandling med en extern aktör. Detta ger oss bättre förutsättningar att kunna hålla en låg hyra i de bostäder vi bygger. Vi har lång erfarenhet av bostadsförvaltning och vi vet hur vi bygger fastigheter som ger låga drift- och underhållskostnader vilket också ger möjlighet att hålla lägre hyror.

I det fall vi erhåller en anvisning kommer vi hålla en hyresnivå på 1 600 kr/kvm och år. I det fall det statliga investeringsstödet för byggandet av fler lägenheter med låga

hyror fortfarande finns tillgängligt är vår avsikt att söka detta, hyresnivån kommer i detta fall ligga på 1 450 kr/kvm och år. För att möjliggöra för fler boende att bo i nyproducerade bostäder kommer vi endast ställa krav på en bruttoinkomst som motsvarar den dubbla årshyran, detta innebär att ca 50 % fler kommer ha råd att efterfråga dessa bostäder jämfört med de förvaltare som kräver tre gånger årshyran i bruttoinkomst.

Gestaltungsprinciper

Botrygg har som ambition att tillföra nya bostäder med en hög kvalitet till en överkomlig kostnad. Byggnaderna kommer utformas för att klara de krav som ställs på buller och trafikflöden samtidigt som gestaltning och påkostade innergårdar lyfts fram.

Botrygg arbetar aktivt och medvetet med konst och konstnärlig kompetens och i varje projekt läggs alltid minst 1% av byggkostnaden på konstnärlig utsmyckning. I Övre Vasastaden (se referensprojekt) samarbetar vi med några av Sveriges största konstnärer såsom Karin Broos, Ernst Billgren och Cecilia Edefalk.

Den nya byggnaden gestaltas med ett eget starkt uttryck som framhäver kvaliteterna i den befintliga bebyggelsen men också tänker nytt och innovativt.

Social hållbarhet

Vi tror på att möjliggöra mixen av människor och åldrar för att skapa trygghet i ett bostadskvarter. Genom att stöta på varandra på gården eller i trapphuset leder

det till att man känner igen ett ansikte, ger en hjälpande hand som i sin tur skapar förtroende, trygghet och till och med vänskap. För att ge en gata, ett kvarter och ett område en socialt hållbar miljö blandar vi gärna våra bostäder med ytor för andra mötesplatser. Ett rum för hobby med arbetsbänk och diskbänk ger möjlighet för de boende att utöva sin hobby någon annanstans än i lägenheten. Se även vidare information under punkt 3 på sidan 11.

Levande bottenvåningar

Kvarterens lokaler bidrar till liv och rörelse och blir plats för naturliga möten i området. Botrygg avser bygga omkring 70 kvm lokaler i bottenplan i område A i Mälaräng.

I det fall Stockholm stad önskar inrymma förskolelokaler inom ramen för anvisningen är vi positiva till detta i den omfattning som staden önskar. Botrygg har stor erfarenhet och förvaltar ca 60 000 kvm offentliga lokaler.

I Övre Vasastaden (se referensprojekt) uppför Botrygg för tillfället de två fastigheterna Brf Vasaportalen och Brf Vasatorget som kommer omsluta det nya stadsdelstorget. För att skapa ett levande torg har stort fokus lagts på de många lokaler som finns placerade i fastigheternas bottenplan. Förutom mindre lokaler byggs även en större livsmedelsbutik i Brf Vasaportalen.

Se vidare information om hur lokaler ska utvecklas i Skärholmen på sidan 11.

Referensprojekt stadsbyggnads-kvalitéer och gestaltning

Referensprojekt Frihamnen, Göteborg

Upplåtelseform:	HR och BR	Byggstart:	2019
Arkitekt:	Tengbom	Lokaler:	1 000 kvm
Lägenheter:	300	Färdigställande:	2021

Frihamnen är en ny stadsdel i hjärtat av Göteborg som ska fungera som en testarena för socialt hållbart boende. I Frihamnen prövas nya idéer för att nå det politiska målet med en blandstad som motverkar segregation. Botrygg är en drivande aktör i arbetet där byggstart är beräknat till 2019.

Botrygg anvisades via en markanvisningstävling mark för att bygga nya lägenheter och lokaler. Markanvisningen skedde i konkurrens med 64 andra byggherrar under hösten 2014. Frihamnen kommer att bli en helt ny del av Göteborgs centrum som binder samman staden över älven.

Botryggs tilldelning i den första

etappen är ca 200 hyresrätter, 100 bostadsrätter och 1 000 kvm offentliga lokaler.

Frihamnens första etapp drivs av Älvstranden Utveckling tillsammans med Botrygg, Förvaltnings AB Framtiden/Göteborgs Lokaler, Rikshem, Magnolia, Hauschild + Siegel Architecture, Parkeringsbolaget, Bonava och NCC. I arbetet är Botrygg en drivande aktör och spelar en stor roll i områdets utveckling, främst gällande social hållbarhet och prisrimliga bostäder.

Prisrimliga bostäder

Frihamnen i stort och Botrygg specifikt lägger stor vikt vid att skapa ett Frihamnen för alla där endast prisrimliga bostäder kom-

mer byggas. Vi har därför tagit fram en modell där en fjärdedel av hyresrätterna kosta 1 000 kronor per kvadrat, en fjärdedel 1 400, en fjärdedel 1 850 och en fjärdedel 2 150. Det kommer finnas inkomsttak som avgör hur mycket man får tjäna för att vara berättigad de olika lägenheterna. De billigaste lägenheterna ligger 50 procent under marknadshyran och de dyraste ligger lite över marknadshyra.

På så sätt hoppas vi att alla har möjlighet att bo i Frihamnen, oavsett bakgrund eller inkomst. Vår vision är att stadsbyggandet ska bidra till att utveckla stadskvaliteter och stärka den sociala hållbarheten.



Referensprojekt Övre Vasastaden, Linköping

Industrigatan, Östgötagatan, Sveagatan, Timmermansgatan

Upplåtelseform:	BR	Lägenheter:	600
Arkitekt:	AIX, Christer Engdahl, Erséus, Falk arkitekter, M5 Arkitektur, Nyréns, Sonark, Tyréns samt White.	Kvm:	50 000 BTA
		Lokaler:	14
		Färdigställande:	2016-2018

Övre Vasastaden är ett projekt där stort fokus lagts på bullerfrågan, samverkan mellan byggherrar, höga arkitektoniska ambitioner samt gatan som ett levande stadsrum med lokaler i bottenvåningarna.

Botrygg har under 15 års tid arbetat för en utveckling av Övre Vasastaden i Linköping och arbetet har gett resultat. Vi har nu en färdig detaljplan för 2 000 bostäder där Botrygg bygger 1 200 lägenheter under 10 års tid och kommunen fördelar 800 bostäder från egen mark i samma planområde. Botrygg uppför tre bostadskvarter i Övre Vasastaden fördelat på tre etapper. Bygget i

Övre Vasastaden är ett arbete som kräver kontinuerlig samordning mellan såväl de sex byggherrarna som kommun.

De arkitektoniska ambitionerna i området är höga och för att skapa en mångfald i utformning har Botrygg anlitat tio olika arkitektkontor. Dessa har arbetat individuellt under planarbetet för att sedan arbeta tillsammans i byggskedet.

Konstnärlig gestaltning

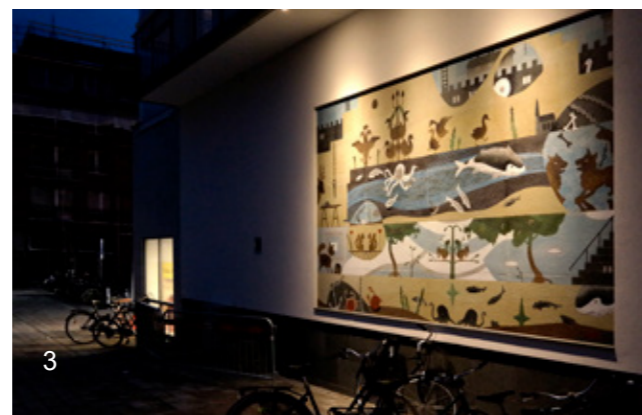
Botrygg ger konsten ett stort utrymme i nybyggnationsprojektet. Som grund för detta har Christer Fällman, f.d. ansvarig för offentlig konst i Linköpings kommun, tidigt engagerats i projektet.

Fastigheterna utsmyckas med bland annat fasadkonst, skulpturer och trapphusmålningar av några av landets största konstnärer såsom Ernst Billgren, Karin Broos, Cecilia Edefalk och Maria Miesenberger.

Levande bottenvåningar

Övre Vasastaden blir en ny del av Linköpings innerstad och innehåller ett eget stadsdelstorg med platser för möten. Torget omsluts av lokaler som ger liv till området under större delen av dygnet.

1. Kv. C7 i Övre Vasastaden
2. Illustration Botryggs kv. A1
3. Fasadkonstverk av Ernst Billgren



Referensprojekt Henriksdalshamnen, Stockholm

Regattakajen 10-12, Jan-Inghe-Hagströms Torg 50 och Pollargatan 3-7

Upplåtelseform:	HR och BR	Kvm:	7 900 BTA
Arkitekt:	AIX	Lokaler:	2
Lägenheter:	96	Färdigställande:	2011

Ett projekt som förstärkte och utvecklade en populär plats i staden. Genom fokus på hög kvalitet i gestaltning och detaljer, platsbildning, promenadvänligt gång- och gatunät och levande bottenvåningar förstärkte fastighetens utformning omgivningen och skapade en uppskattad plats för såväl boende som allmänheten.

Under 2009-2011 uppförde Botrygg flerbostadshus på de två fastigheterna Hammarbyverken 4 samt Hammarbyverken 6 i Henriksdalshamnen i Hammarby Sjöstad, Stockholm. Hammarbyverken 4 består av en u-formad

huskropp med sammanlagt 52 lägenheter. Miljöarbetet var viktigt såväl under byggnationen som i kommande förvaltning och ett led i detta är de solceller som uppförts på fastighetens tak.

Hammarbyverken 6 är belägen intill Hammarby sjö i Henriksdalshamnen och de två huskropparna ligger utmed den nybyggda kaj som uppförts i området, i utformningen lades därför stort fokus på gångstråk och levande bottenvåningar. Det främre av de två husen, Pirhuset, har sjöutsikt åt tre väderstreck och en större lokal på bottenvåningen med uteservering mot sjön.

Pirhusets placering gjorde det naturligt att arbeta med landskapet som utgångspunkt. Hammarby sjö med dess kaj har fått en fortsatt central roll i området samtidigt som en ny mötesplats skapats vid Pirhuset. För att förstärka gång- och gatunätet utmed kajen och inte inkräkta på de offentliga platserna är bottenplan kraftigt indragen och öppnar upp för möten mellan människor.

Botrygg har i arkitekturen fört Sjöstadens karaktär vidare med stora glasytor, öppna planlösningar och generösa balkonger.

1. Hyresfastighet med solceller
2. Pirhuset med levande bottenvåning
3. Påkostade detaljer i gestaltning



Social hållbarhet, tre åtgärder

1. Boende och stadsmiljöer för lokala behov

50 % av lägenheterna kommer i första hand erbjudas till boende i stadsdelsområdet innan sedvanligt kösystem tillämpas. För att nå ut till målgruppen kommer information spridas både digitalt och analogt. Information kommer bland annat synas via affischer vid byggarbetsplatsen, annonsering i lokaltidningen, utplacering av foldrar i offentliga lokaler och på Botryggs hemsida inklusive sociala medier. I informationen uppmanas intressenter anmäla sitt intresse på vår hemsida och därefter förmedlas lägenheterna till de personer som är folkbokförda i närområdet.

För att öka möjligheten och intresset bland boende i närområdet kommer enbart prisrimliga bostäder byggas och lägre krav än standard att ställas på bruttoinkomst hos hyresgästerna.

Se mer information under *Lägenhetsfördelning och prisrimliga bostäder* på sid 6.

2. Sysselsättningsgraden bland 16-29 åringar

Vi är en långsiktig förvaltare som arbetar mycket med social hållbarhet. Som fastighetsbolag är vi en del av det samhälle och område vi verkar i, därför är det en självklarhet för oss att ta vårt ansvar när det kommer till att ge ungdomar en väg ut i arbetslivet.

I samtliga Botryggs projekt, så även Fokus Skärholmen erbjuder vi ungdomar och studenter praktikplats. Under 2016 uppgick detta till hela 22 platser varav tre av dessa har lett till vidare anställning.

För att nå målgruppen kommer ett möte med Jobbtorg Unga Skärholmen hållas i ett tidigt

skede där de kompetenser som efterfrågas specificeras.

Kontakt kommer även tas med Bredängsakademin för att erbjuda yngre invånare i stadsdelarna kontakter och mentorer på företaget såväl som en eventuell praktikplats.

Efter projektet kommer praktikplatser och samarbetet utvärderas inför kommande projekt och avslutningsmöte hålls med Jobbtorg Unga Skärholmen och Bredängsakademin för erfarenhetsutbyte.

Utöver praktikplatser under byggarbetstiden avser vi erbjuda först och främst våra blivande hyresgäster, därefter boende i närområdet, arbete med drift och skötsel av fastigheten. Anställningen kommer att riktas mot personer i det aktuella åldersspannet.

3. Social hållbarhet i Skärholmen, egen åtgärd

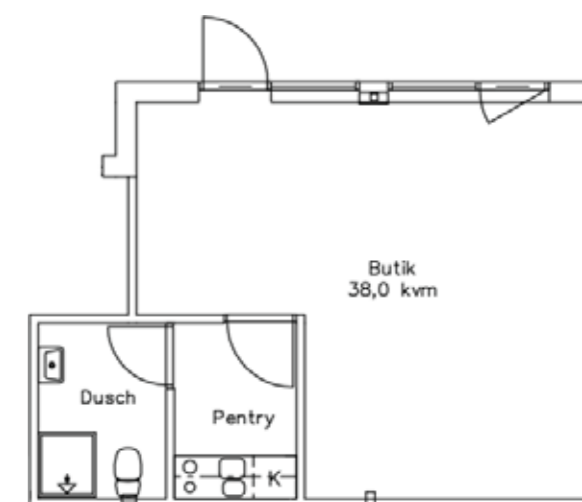
Här har vi valt att fokusera ytterligare på sysselsättningsgraden bland boende i närområdet då det är ett mycket viktigt led i att stärka den sociala hållbarheten.

För att skapa rörelse och kontaktytor i stadsdelen kommer lokaler för centrumverksamhet inrymmas i bottenvåningarna. De boende i närområdet, som är intresserade av att hyra de lokalytor som tillskapas i projektet, ges förtur. De i sin tur får i hyresavtalet garantera att rekrytera personal lokalt. På så sätt kan vi styra att sysselsättningsgraden ökar i två led.

För att nå lokalintressenter kommer ett seminarium hållas där information och erfarenheter utbyts. Vilka typer av verksamheter efterfrågas i området och vad kan vi som byggföretag erbjuda?

För många verksamheter är en låg totalhyra en viktig faktor för att kunna etablera. Botryggs koncept är därför att skapa smala lokaler där lokalytan minimeras i förhållande till skyltfönsterytan. På så sätt får lokalerna en stor mängd fönsteryta per kvm golvyta vilket totalt sett ger låga hyror.

Vi anser att det är av största vikt att de lokaler som byggs är attraktiva och har en rimlig hyresnivå då en tom lokal snarare motverkar den sociala hållbarheten än stärker den.



Exempel på lokal från kv. Bangården i Linköping. Seminarium utreder önskad utformning i Skärholmen.



Team

Botrygg avser samarbeta med Semrén & Månsson (556130-4725) vid ett fortsatt arbete med fokus Skärholmen.

Botrygg/ Semrén & Månsson

Teamet Botrygg/Semrén & Månsson har samarbetat vid ett flertal tillfällen tidigare, från detaljplan till byggnation, och kan därför dra nytta av den gemensamma kompetens och förståelse för varandra som under åren har växt fram. Tillsammans har vi den kompetens som krävs för hela genomförandet.

Vi har som team vunnit två markanvisningstävlingar där arkitektur varit den avgörande faktorn, i båda fallen gällde tävlingen nybyggnation av hyresrätter.

Vi ser framför oss ett tätt samarbete mellan byggherre och arkitekt, från idé till relationshandling, för att säkerställa att gestaltungsprinciper, utformning, hållbarhet och detaljer bevaras och utvecklas genom hela processen. Vi byter således inte ut arkitekten under projektets gång utan jobbar med den ursprung-

liga i syfte att säkerställa att den arkitektoniska ambitionsnivån hålls genom hela projektet.

Teamet samarbetar för tillfället vid bland annat Norra Tyresö Centrum (1) där drygt 100 hyresrätter byggs, Östra Sala backe i Uppsala (2) där projekteringen av 140 hyresrätter pågår och Nya Torget i Norrköping (3) där vi tillsammans uppför 40 bostadsrätter och samtidigt ger nytt liv åt torget.



Från jämförelseförfarande till genomfört byggprojekt

Botrygg både bygger och förvaltar bostäder. Vi gör allting i egen regi med egen personal, det gör att vi har kunskap om alla steg i processen och hur tidiga beslut påverkar de boende över tid. Vi kan säkerställa att byggrätterna vi tar fram i detaljplaneskedet tillåter en kostnadseffektiv produktion vilket ger möjlighet att lägga mer pengar på gestaltningskvaliteter och sänkta boendekostnader.

Idag omfattas fastighetsbeståndet av mer än 93 fastigheter med ca 2600 lägenheter och 300 lokaler av olika storlek. Byggnationen sker i egen regi och bolaget drivs av Adam Coccozza. Produktionstakten är ca 500 lägenheter/år. Botrygg har 460 anställda och omsätter ca 1 300 Mkr.

Då Botrygg äger hela processen, från projektid till produktion och slutligen förvaltning så har vi inga mellanhänder som ska ha sin del av projektvinsten. Det gör att vi har helt andra ekonomiska förutsättningar än andra byggherrar att ha en högre ambitionsnivå i våra projekt.

Här följer några punkter som Botrygg kan bidra med gällande stadsplanering och lägre boendekostnader vid eventuella projekt:

- Erfarenhet från detaljplanearbeten, enskilt och i byggherregupper.
- Erfarenhet från byggnationssidan, vi kan i tidigt stadie utvärdera alternativ vid detaljplanearbetet för att få låga slutliga kostnader.
- Erfarenhet för gemensamma parkeringslösningar och gemensamma entreprenadupphandlingar som reducerar den totala kostnaden för byggherrarna.

Långsiktighet

Då vi är en långsiktig förvaltare av de hyresrätter vi bygger är vi måna om att området blir så bra som möjligt. Botrygg har aldrig avyttrat eller ombildat några av våra fastigheter utan det vi bygger behåller vi, det borgar för att vi kommer ta ett stort ansvar för att området blir så bra som det kan bli.

Botrygg erhöll 2017 Branschindex pris för Sveriges högsta förvaltningskvalitet. Sedan starten 2011 har Botrygg årligen höjt sitt nöjdhetsindex med ca 2 % och samtliga år varit nominerade till priset.



Foto Fastighetsnytt



