

PRÆKVALIFIKATION TIL INDBUDT IDE- OG PROJEKTKONKURRENCE

ET SENIORBOFÆLLESSKAB TIL NATURBYDELEN, RINGKØBING K

**15 BOLIGER OG FÆLLESFACILITETER I ET
SENIORBOFÆLLESSKAB**

**ET EKSEMPELPROJEKT MED FOKUS PÅ INKLUSION OG
BEKÆMPELSE AF ENSOMHED**

ARKITEKTER, LANDSKABSARKITEKTER, INGENIØRER OG EVT.
EKSPERTER MED VIDEN OG ERFARING OM SENIORERS LIV,
SKABELSEN OG VEDLIGEHOLDELSEN AF FÆLLESSKABER

Realdania

Realdania

Realdania
By & Byg



Naturbydelen set fra oven med Ringkøbing i baggrunden

PRÆKVALIFIKATION TIL INDBUDT IDE- OG PROJEKTKONKURRENCE: EKSEMPELPROJEKT FOR DET MODERNE OG NYSKABENDE SENIORBOFÆLLESSKAB TIL NATURBYDELEN, RINGKØBING K



1. OM OPGAVEN - ET EKSEMPELPROJEKT FOR ET SENIORBOFÆLLESSKAB

UDSKRIVER

Realdania By & Byg A/S indbyder hermed til prækvalifikation til en privat idé- og projektkonkurrence 'Et Seniorbofællesskab til Naturbydelen, Ringkøbing K'. Seniorbofællesskabet opføres af Realdania By & Byg i Naturbydelen, Ringkøbing, og er en del af Realdanias projekt 'Rum og fællesskaber for ældre' med fokus på at forebygge ensomhed blandt ældre gennem udbredelse af nye seniorbofællesskaber.

ET EKSEMPELPROJEKT

Seniorbofællesskabet i Ringkøbing K skal vise vejen for hvordan fremtidens bofællesskaber for aktive seniorer ser ud. Det er ambitionen at udvikle et eksempelprojekt, der via nyskabende arkitektur og en unik placering i et smukt kystnært område kan blive et vartegn for hvordan fysiske rammer understøtter og faciliterer fællesskaber blandt naboer. Bofællesskabets placering i Naturbydelen Ringkøbing K er en udfordring og mulighed for at gentænke de klassiske seniorbofællesskaber, der ofte synes udmøntet i en fastlåst fysisk model med boliger som 'slår ring' om et fælleshus. Seniorbofællesskabet skal vise en helt ny vej og dermed sætte standarden for fremtidens version af de nuværende tæt-lave bofællesskaber.

Projektet skal gentænke relationen mellem fællesarealer og den private bolig så der skabes et hverdagsbaseret fællesskab, hvor de fleksible rammer understøtter at beboerne føler sig hjemme – også når de er sammen med deres naboer. Seniorbofællesskabet skal herudover være tilgængeligt og åbent for mennesker med forskellige ressourcer - økonomisk som menneskeligt. Alt sammen skal det realiseres igennem en snæver økonomi, der sikrer maksimal skalerbarhed og realiserbarhed overfor markedet.

Vi søger rådgiverteams, der kan forløse opgaven med at udvikle fremtidens tæt-lave seniorbofællesskab med udgangspunkt i de tre spørgsmål:

1. Hvad rummer fremtidens tæt-lave seniorbofællesskab? Fokus på udvikling af funktioner, overlap mellem bolig og fællesarealer og behovsafdekning med udgangspunkt i den lokale kontekst - som understøttelse af fællesskaber på forskellige niveauer og aktivitetsgrader.

2. Hvordan ser det ud? Hvilken arkitektur understøtter ovenstående med afsæt i naturbydelens kvalitetsprogram? Hvordan vægtes fordelingen af det fælles og det private? Hvordan kan forholdet imellem ude og inde designes således at netop det særegne ved Naturbydelen i Ringkøbing foldes ud på bedst mulige måde?

3. Hvordan bliver det til? Hvordan vil I tilrettelægge en proces der skaber merværdi og forankring for de kommende beboere fra start til slut? Det vil sige med fokus på perioden op til at der bygges, imens der bygges, når seniorbofællesskabet er indflytningsklart og i den efterfølgende tilegnelses periode, hvor der opstår en hverdag hos og imellem beboerne.

Konkurrencefasen vil sætte fokus på netop disse spørgsmål, hvorfor vi ikke forventer færdige svar endnu. Men det er afgørende at teams har gjort sig tanker om udfordringen med at forene det private med det fælles i en tæt-lav kontekst og tilvejebringe kvalitetsfulde rammer, der understøtter samvær, med respekt for den enkeltes privathed.



**Klassisk seniorbofællesskab****Fremtidens seniorbofællesskab**

KONKURRENCEN

Konkurrencen omhandler udarbejdelse og opførelse af 15 boliger i varierende størrelse samt tilhørende fællesfaciliteter og udearealer – i alt ca. 1340 kvm.

Konkurrencen gennemføres som en totalentreprisekonkurrence med omvendt licitation, der har til formål at vise, hvordan der indenfor budgettet og konkurrenceområdet kan opføres i alt 15 boligheder med tilhørende fælleslokaler og udearealer.

Konkurrencen indledes med nærværende prækvalifikation af 4 rådgiverhold under arkitektledelse, og med deltagelse af ingeniør og landskabsarkitekt. Samtidig ser vi gerne at der samarbejdes med eksperter, der på forskellig vis kan bidrage til at skabe forståelse og indsigt i forhold til organiseringen af fællesskaber, oprettelsen og vedligeholdelsen heraf samt viden om målgruppen. Der stilles dog også en anseelig mængde materiale til rådighed som del af konkurrenceprogrammet.

Efter endt prækvalifikation vælger de 4 rådgiverteams en totalentreprenør, enten på basis af egne tidligere gode erfaringer, eller ud fra en bruttoliste udarbejdet af Realdania By & Byg. Totalentreprenøren fronter herefter teamet i den efterfølgende konkurrence og realisering.

Der forventes et åbent samarbejde hvor bygherre, rådgivere og totalentreprenør løser opgaven i fællesskab.

Projektet skal fremadrettet kunne løftes af andre på markedsvilkår. Dette skaleringsmål betinger en relativ stram økonomi. Konkurrenceforslagene skal således kunne realiseres inden for en samlet anlægssum på i alt ca. kr. 12.600 kr/m² ekskl. moms, der skal dække udgifter til projektets realisering inkl. landskabsbearbejdning, uforudsete udgifter og vinterforanstaltninger, men ekskl. grundkøb, tilslutningsafgifter, byggetilladelse og rådgiverhonorar. Det er forventningen at byggeriet samlet udgør ca. 1340 m².

KONKURRENCEOMRÅDET

Seniorbofællesskabet skal ligge i Naturbydelen i Ringkøbing K. Her skabes netop nu en ny bydel i Ringkøbing med fokus på områdets unikke natur og en kvalitetsrig bebyggelse.

Udviklingen af Naturbydelen Ringkøbing K sker med afsæt i Ringkøbing-Skjern Kommune og Realdania By & Bygs fælles ambition og vision for projektet. Udviklingen af Naturbydelen Ringkøbing K skal blandt andet demonstrere hvordan en respektfuld, fremtids-sikret og bæredygtig byudvikling i et kystnært område kan være med til at fastholde og tiltrække beboere i et område udenfor de traditionelle vækstcentre og dermed medvirke til at skabe vækst og styrke området. Med Naturbydelen er der sat et højt ambitionsniveau for kvaliteten af byggeriet; herunder en eksperimenteren med en tæt-lav bebyggelsesform, bæredygtighed og samspillet med den omkringliggende natur. Med etableringen af et seniorbofællesskab i Naturbydelen skabes der nu en unik mulighed for at tilføre mangfoldighed.

Som grundlag for konkurrencen og projektet ligger Naturbydelen Ringkøbing K's Udviklingsplan, Kvalitetsprogram, Eksempelsamling og en Fysisk plan. Disse forudsættes kendt, og de kan sammen med lokalplan mv. findes på <https://naturbydelen.dk/> under 'Om Naturbydelen'.

2. ANMODNING OM PRÆKVALIKIKATION

FRIST FOR MODTAGELSE AF ANSØGNINGER: 24/4-18, kl. 12.00

Ansøgning om prækvalifikation fremsendes digitalt i pdf-format i lav opløsning på dansk til Jørgen Søndermark jso@realdania-byogbyg.dk senest 24/4 kl. 12.00.

ANSØGNINGSMATERIALE OG KRITERIER FOR UDVÆLGELSEN

Det er hensigten, at udskriver udvælger op til 4 teams, der hver især samlet set lever op til de forventninger, udskriver har til tværfaglighed, kompetencer og kapacitet.

Følgende skal indgå i anmodningsmaterialet, og samtidig indgå i vurderingen heraf:

a) Grundoplysninger

Fuldstændige firmaoplysninger for alle rådgivere i teamet:

- Firmanavn og adresse
- Ejerforhold og CVR nummer

Team-oplysninger:

- Organisationsbeskrivelse som redegør for sammensætningen af rådgivergruppen, herunder de enkelte arkitekt-, landskabsarkitekt-, ingeniør- og evt. specialdiscipliner; herunder 1 sides CV max. pr. holddeltager.
- Navn på hovedrådgiverfirma
- Navn, firmanavn og kontaktoplysninger på en teamleder med ansvar for teamets indsats i forhold til udskriver.

Økonomiske nøgletal for de sidste tre år (for alle firmaer i teamet):

- Omsætning
- Overskud
- Egenkapital
- Antal medarbejdere
- Dokumentation for professionel ansvarsforsikring

b) Den motiverede ansøgning

Der skal afleveres en kort motiveret ansøgning på maks. 2 A4 sider, der kort beskriver teamets forståelse og tilgang til opgaven samt erfaring med at arbejde med projekter og processer hvor innovation og udvikling er helt centralt.

c) Beskrivelse af erfaring og referencer

Ansøger bedes vedlægge ansøgningen max. 5 illustrerede referencer pr. rådgiver, som dokumenterer:

- erfaring med **smukke og funktionelle arkitektarbejder med boligformål** i tilsvarende skala; realiserede og evt. ikke-realiserede arbejder inden for de sidste 5 år. Det skal klart fremgå om projekter er realiserede; i givet fald hvor og hvornår.

- evne til og strategi for at gennemføre projekter af lignende karakter og skala indenfor **aftalt budget og tid**.
- særlig viden om **fællesskabsproblematikker** i almindelighed, samt om projektets **fokuspunkter** i særdeleshed (økonomisk byggeri, social koreografi, brugerinddragelse samt ensomhed og samvær).
- **ingeniørfaglig** viden i forhold til indeklima, byggeteknik og integreret design.

Referencerne skal ud over ovenstående indeholde oplysning om kunde, projekt, rådgivers ydelse og honorar samt udførelsesperiode for rådgiverydelsen.

3. YDERLIGERE OPLYSNINGER OM KONKURRENCEN

BYGHERRE

Realdania By & Byg A/S, Jarmers Plads 2, DK-1551 Kbh V, att.: Jørgen Søndermark, projektleder.

BEDØMMELSE

Konkurrencen bedømmes af Realdania By & Byg og Realdania, med rådgivning fra eksterne eksperter.

ØKONOMI

Det er et vigtigt kriterie for formidlingen og skaleringen, at projektets resultater sikres inden for en normal anlægsøkonomi.

VEDERLAG

Vederlaget for konkurrencedeltagelse i fase 1 udgør 50.000 kr. eksklusive moms for et rettidigt indleveret og konditionsmæssigt konkurrenceforslag. 2 vindere går videre til fase 2.

Vederlaget for konkurrencedeltagelse i fase 2 udgør 100.000 kr. eksklusive moms for et rettidigt indleveret og konditions-mæssigt konkurrenceforslag. 1 team vinder selve opgaven, og modtager ikke vederlag for fase 1 og 2.

SPROG

Al kommunikation i konkurrencen og efterfølgende projektforslag mv. foregår på dansk.

KONKURRENCEFORLØB

Dette er en ikke-anonym idé- og projektkonkurrence tilrettelagt som en 3 faset udviklingsproces, hvoraf nærværende konkurrence og den efterfølgende forhandling med op til 2 teams omfatter de to første faser, og den sidste fase gennemføres af konkurrencens vinderhold. De tre faser kan overordnet gives overskrifterne:

'Forestil jer det' (med fokus på koncept), 'Tegn det' (et overordnet projektforslag) og 'Byg det' (realiser projektet i området).

Fase 1: Forestil jer det

Fase 1 har en varighed på ca. 5 uger. Fasen indledes med en kick-start workshop på grunden i Ringkøbing, hvorefter de enkelte teams arbejder med projektet i en kort og intens research- og ide-fase. I denne første fase rettes konkurrencens fokus mod forståelse af opgaven, udviklingen af et nyskabende koncept for fremtidens seniorboliger; den overordnede idé og omsætningen til arkitektur, seniorbofællesskabets rolle og indpasning i Naturbydelen. Bemærk at der i fase 1 ikke efterspørges detaljerede tegninger. Her ønskes primært overordnede forklarende skitser og diagrammer; og formen herfor er meget åben.

Midtvejs i fasen præsenterer hvert team sine overvejelser individuelt for bygherren, som her får mulighed for at stille uddybende spørgsmål og evt. justere retningen på deltagerens ideer.

Fasen afsluttes med aflevering af en kortfattet og præcis skriftlig besvarelse, som bl.a. skal beskrive deltagerens helhedsorienterede og funktionelt såvel som økonomisk realistiske ideer til seniorbofællesskabet med primært fokus på de innovative tiltag omkring fysisk udformning, social interaktion, samværsformer, differentieringsmuligheder indenfor boligerne mv. Den samlede aflevering må maksimalt omfatte 8 sider A4.

Herefter gennemfører bedømmelsesudvalget en intern bedømmelse, der har til formål at udvælge op til to teams, der går videre til fase 2.

Fase 2: Tegn det

De 2 udvalgte hold modtager indledningsvist en kort udtalelse fra bedømmelsesudvalget, der opsummerer fokus for den kommende fases arbejde samt de indsats- og fokuspunkter, det enkelte hold skal arbejde med.

I fase 2 rettes fokus mod at omsætte koncept og idé til skitser af høj brugsmæssig og arkitektonisk kvalitet. Der stilles således i denne fase krav til tegningsmateriale samt bygbarhed og økonomi, og det forventes, at der som afslutning på fasen afleveres mapper og plancher der grundigt beskriver teamets forslag på dispositionsforslagsniveau. Samtidig udarbejdes økonomisk tilbud i samarbejde med totalentreprenøren.

Undervejs i fase 2 afholdes op til 2 dialog- og/eller forhandlingsmøder med de udvalgte teams, hvor der bliver mulighed for dialog om såvel projekt som tilbud.

Som resultat af fase 2 forventes at der udpeges én vinder af konkurrencen, men Realdania By & Byg forbeholder sig ret til at forhandle med to vindere. Vinderen efter evt. forhandling skal forestå den videre projektering samt udbud, tilsyn og byggeledelse mv. i Fase 3.

Fase 3: Byg det

Tredje fase gennemføres parallelt med opstart af projektering, hvor fokus bl.a. rettes mod tilretning af projektforslaget og inddragelse af kommende beboere ift. bofællesskabets aptering.

TIDSPLAN

Udsendelse prækvalifikation: 22/3 kl. 12.00

Frist for modtagelse af anmodning om prækvalifikation: 24/4 kl. 12.00

Besked om udvælgelse af de prækvalificerede: 3/5-2018

Konkurrencestart fase 1, kick-off møde i Ringkøbing: 9/5-2018

Midtvejs præsentation fase 1: 24/5-2018

Afsluttende aflevering fase 1: 7/6-2018

FORVENTET TIDSPLAN FREMADRETTET

Konkurrencestart fase 2 opstart: primo uge 24 2018

Opstartsdialognøde fase 2: ultimo uge 24 2018

Midtvejs dialognøde: Uge 27 2018

Afsluttende præsentation fase 2: juli 2018

Udpegnings af vinder: august 2018

Projektering start: september 2018

Udbud/kontrahering: ultimo 2018

Byggestart: primo/medio 2019

Aflevering: primo 2020

