

## Forslag til udbudsmodel for almene boliger i Herning

### 1. Kriterier og krav til materiale

Det foreslås, at der opstilles nogle grundlæggende kriterier for bedømmelsen af de udbudte projekter. Kriterierne suppleres med en kort hjælpetekst fra Herning Kommune, derefter vil det være op til boligforeningerne at uddybe i hvilket omfang kriteriet mødes i det pågældende projekt. Boligforeningerne skal således forholde sig til kriterierne i prosaform, men skal supplere tilbuddet med en overordnet skitse eller visualisering.

Boligforeningerne fastsætter på denne måde selv i hvilket omfang, de bedst mener, de kan belyse tilbuddet og projektet. Boligselskaberne beslutter dermed også selv, hvordan de kan holde udgifterne i forbindelse med en konkurrence på et rimeligt niveau.

#### Udbuddene kan ske efter følgende kriterier:

- **Arkitektur** (arkitektur, funktion, materialevalg, detaljeringsgrad, solorientering og lysforhold, udsigt og indkig, stedsånd/potentiale, kontekst, identitet, kulturarv, skala, variation, højde, dybde, boligtyper og -størrelser)
- **Husleje** (herunder grundprisens andel af rammebeløbet)
- **Friarealer** (opholdsarealer, uderum, grønne områder og begrønning, klimatilpasningsløsninger og LAR, vedligehold, privat eller fælles, integrerede parkeringsløsninger, innovation, bevægelse og ganglinjer, belysning, støjdæmpende foranstaltninger, solorientering og indretning)
- **Fællesskab** (uderum, fælleshus, arrangementer, tryghed, beboersammensætning, tilknytning til lokalsamfund, naboskab, aktivering af kantzoner)
- **Klima og miljø** (livscyklus, genbrug, affaldshåndtering, jordbalance)

Tilsammen favner de fem kriterier den brede bæredygtighedsdagsorden, herunder målsætningerne i FN's 17 verdensmål. Alment boligbyggeri spiller ind i verdensmålene om f.eks. sundhed og trivsel, bæredygtig energi, -byer og lokalsamfund samt klimaindsatser. Alment boligbyggeri har desuden potentiale for i høj grad at arbejde med social bæredygtighed ved at sikre plads til samvær, fælles eller delt ejerskab, fællesskaber og mangfoldighed.

Kriterierne kan have forskellig relevans for forskellige projekter. Kriterierne vægtes derfor forskelligt i forbindelse med udbuddet og bedømmelsen af indkomne projekter, f.eks. alt efter hvilket område, boligbebyggelsen skal etableres i, om projektet f.eks. indgår som et element i en byomdannelse eller byudvikling, eller om der i det konkrete projekt er ønske om, at huslejen skal ligge indenfor en bestemt ramme osv.

Til hvert kriterie tilknyttes en række "variabler", som uddyber kriteriet og den angivne vægtning kriterierne imellem. Til brug for dette foreslås nedenstående skema anvendt.

Område		
Emne/Kriterie	%	Bemærkninger
Arkitektur		
Husleje		
Friarealer		
Fællesskab		
Klima og miljø		

Udfyldelsen af skemaet sker i henhold til det konkrete projekt, hvorfor vægtningen af kriterierne vil afhænge af projektet og være forskellig fra projekt til projekt.

Kriterierne og vægtningen kan evt. sættes op med udgangspunkt i den vedtagne almene boligplan eller i forbindelse med udbud af et konkret projekt.

Her følger to eksempler på hvordan skemaet kan udfyldes i forbindelse med konkrete projekter:

Eksempel på ældreboliger med fokus på fællesskab (Projekt X):

Område	Projekt X	
Emne/Kriterie	%	Bemærkninger
Arkitektur	20	<i>Særligt fokus på projektets tilpasning af "variabel"</i>
Husleje	5	-
Friarealer	5	-
Fællesskab	50	<i>Særligt fokus på projektets tilpasning af "variabel"</i>
Klima og miljø	20	<i>Særligt fokus på projektets tilpasning af "variabel"</i>

Eksempel på billige ungdomsboliger (Projekt Y):

Område	Projekt Y	
Emne/Kriterie	%	Bemærkninger
Arkitektur	20	-
Husleje	50	<i>- særligt fokus på projektets tilpasning af "variabel"</i>
Friarealer	5	-
Fællesskab	5	<i>Særligt fokus på projektets tilpasning af "variabel"</i>
Klima og miljø	20	<i>Særligt fokus på projektets tilpasning af "variabel"</i>

Kriterierne skal suppleres med et overordnet skitseforslag, der på en enkel måde illustrerer intentionerne i projektet.

Materialet **skal** omfatte:

- situationsplan af bygningernes placering og disponering af parkeringspladser og friarealer
- plantegning af eksempel på boligtype (størrelse og indretning)
- Visualisering (skitse)

Udover ovenstående krav **kan** materialet også omfatte følgende, såfremt boligselskaberne vurderer, at det bedre illustrerer deres overordnede idé og vision for projektet:

- 3D billeder, facadeopstalter eller lignende

- referencefotos af lignende projekter

## 2. Definition af kriterier

### Sådan definerer vi "Arkitektur"

Det arkitektoniske udtryk og den bygningsmæssige kvalitet. Bygningernes udformning herunder materialevalg og byggetekniske principper og løsninger. Kvaliteten af de tilbudte tekniske, byggetekniske og funktionelle løsninger. Den sammenfattende æstetiske, arkitektoniske, og funktionelle vurdering af projektet, herunder generel indpasning i området (kontekst) og disponering af bebyggelsen, parkering og fælles friarealer.

### Variabler inden for "Arkitektur"

Kriteriet har fokus på kvalitetene i projektet ud fra en helhedsvurdering, dog kan enkelte parametre vægtes højere end andre i et givent projekt. Nedenfor er listet de primære variabler inden for kriteriet "Arkitektur":

- Arkitektur, konstruktion, funktionalitet og materialer
- Skala, detaljeringsgrad og variation fx i facader
- Bebyggelsens orientering i forhold til udsigts- og indkigsmuligheder og lysforhold i bolig og uderum
- Bebyggelsens identitet eller karakteristika og tilpasning til kontekst
- Bebyggelsens husdybde samt boligtyper- og størrelser
- Funktionalitet, herunder indretning og disponering af bebyggelsen, boligerne, parkering og friarealer
- Renovering af bevaringsværdige bygninger under hensyntagen til den pågældende bygningsarkitektur (og gerne i et nutidigt formsprog)

### Sådan definerer vi "Husleje"

Kriteriet handler om at kunne tilbyde den bedste bolig til prisen. Rammebeløbet for almene boliger er differentieret på boligtype og geografi og reguleres én gang årligt. Huslejen i almene boliger er omkostningsbestemt. Det betyder, at huslejen afspejler de udgifter, der er forbundet med at bo i boligen og boligafdelingen og afhænger af anskaffelsessummen. Anskaffelsessummen udgøres af grundprisen, byggeomkostninger, renteudgifter mv. Lejernes husleje udgør en procentdel af anskaffelsessummen, et løbende bidrag på kreditinstitutlånet og øvrige driftsudgifter i den almene boligafdeling.

### Variabler inden for "Husleje"

For at opnå en lav husleje kan det blandt andet betyde, at grundprisen skal være forholdsvis lav, men det kan også opnås ved at minimere udgifter til f.eks. drift gennem valg af bæredygtige og vedligeholdelsesfrie materialer i byggeriet. Nedenfor er listet de primære variabler inden for kriteriet "Husleje":

- Grundpris
- Rammebeløb
- Kvalitet: gode boliger og lavere udgifter til drift gennem vedligeholdelsesfrie materialer samt energi- og indeklimateknologier
- Bolig størrelse, f.eks. større andel af små boliger

- Parkering: opfyldelse af parkeringskravet f.eks. på terræn eller i parkeringskælder/-hus

### **Sådan definerer vi "Friarealer"**

Der skal være kvalitet i de fælles friarealer uanset om projektet arbejder med udendørs og indendørs fællesarealer. Friarealer skal tænkes nedefra og op, og forholde sig til de omgivende bygninger, så de understøtter et socialt liv mellem husene med plads til møder og ophold. Der skal således være plads til både de formelle møder og de uformelle møder. Friarealerne skal indrettes og vedligeholdes på en sådan måde, at det opleves trygt at færdes i området. Indretning og disponering af de fælles friarealer skal desuden tage hensyn til solorientering og vindforhold, og der skal anvendes materialer, der patinerer flot over tid.

### Variabler inden for "Friarealer"

Friarealer skal kunne understøtte forskellige behov alt efter projektets forventede beboersammensætning (målgruppe). Nedenfor er listet de primære variabler inden for kriteriet "Friarealer":

- Indretning til ophold og/eller bevægelse
- Placering af træer og typer af beplantning, der styrker trivsel og livskvalitet gennem frodighed, sanselighed og variation
- Kvaliteten af kantzonerne (overgangen mellem den private bolig og uderummet udenfor)
- Privat og/eller fælles friarealer
- Optimering af flow, ganglinjer, mødesteder (formelle og uformelle)
- Indretning af legearealer, stier og aktiviteter for at opmuntre til bevægelse og motion
- Støjdæmpende foranstaltninger
- Klimaløsninger og LAR-anlæg eventuelt sammentænkt med andre aktivitetsskabende eller rekreative funktioner

### **Sådan definerer vi "Fællesskab"**

Mulighed for fællesskaber er vigtigt i alle boligbyggerier, og det kan opnås på forskellig vis. Det handler i høj grad om projektets bidrag til det sociale og rekreative miljø og byliv. Vigtigst er det, at der er taget stilling til, hvilke typer af fællesskab projektet arbejder med og målgruppen. Bearbejdningen af projektets fællesrum er en medvirkende faktor til øget oplevelse af fællesskab. Styrkelse af fællesskaber i byggeriet er også afhængig af rummenes størrelse og indkig, det kan derfor være forstærkende at arbejde med bygningernes disponering, funktionalitet og orientering.

### Variabler inden for "Fællesskab"

Mulighed for fællesskaber kan varieres i de forskellige projekter, men særligt ved almene boligbyggerier kan der være en væsentlig opgave i at sikre gode muligheder for, at der kan opstå fællesskaber på flere niveauer. Nedenfor er listet de primære variabler inden for kriteriet "Fællesskab":

- Mulighederne for fælles arrangementer og aktiviteter i boligforeningen
- Etablering af fælleshus
- Muligheder for at der skabes formelle og uformelle mødesteder
- Indrette særlige områder med siddepladser, belysning og tryghedsskabende elementer
- Tilknytning til naboområderne og lokalsamfundet, understøtte det gode naboskab
- Aktivering af kantzonerne, dvs. overgangen mellem de private haver/uderum til de offentlige uderum

### **Sådan definerer vi "Klima og miljø"**

Ændringer i vejrforhold har de seneste år vist sig at have en stor påvirkning på eksisterende bygninger og byer med omkostningsfuld klimatilpasning til følge. Bæredygtige bygninger skal derfor i dag håndtere regnvand lokalt, store temperaturudsving og skabe læ og komfort. En helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed i almene boliger kan mindske udgifter til både materialer, transport, energiforbrug, vedligehold og meget mere.

### Variabler inden for "Klima og miljø"

Kriteriet har fokus på at skabe merværdi for beboere, for miljøet og for den almene boligsektor. Nedenfor er listet de primære variabler inden for kriteriet "Klima og miljø":

- Nedbringe CO<sub>2</sub> -forbrug gennem fokus på ansvarligt forbrug af ressourcer og miljøbevidsthed fx valg af forsyning eller jordbalance under byggefasen/genanvendelse af overskudsjord
- Effektivisere ved at spare på energiforbrug og penge fx på vedligehold og drift
- Sunde, attraktive boliger såsom forbedring af indeklima og energiberegning
- Opnå certificering (DGNB) eller indarbejde materialer, hvis livscyklusser er genbrugsorienterede
- Valg af materialer med flere funktioner ud over æstetik og konstruktion fx integrerede solceller
- Affaldshåndtering og fokus på økologi og grøn omstilling