



22-09-2015

Sagsnr.
2015-0020687

Dokumentnr.
2015-0020687-36

Sagsbehandler
Christian Friis Binzer

Partnerskaber om almene boliger - bedømmelsesudvalgets indstilling

Konklusion

Bedømmelsesudvalget indstiller, at der indgås partnerskab om etablering af almene boliger med følgende koncepter i prioriterede rækkefølge:

1. KAB/3B: *Generationernes Byhus*
2. Domea: *Blandede ejerformer*
3. Lejerbo/AAB/fsb: *Småt og Smart – almene Storbyboliger*

Baggrund

I forlængelse af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af d. 22. juni 2015 om strategi for realisering af Boligpakken, indbød Teknik- og Miljøforvaltningen i juni 2015 alle almene boligorganisationer til at indgå i partnerskaber med Københavns Kommune om udvikling og etablering af almene boliger.

Partnerskaberne skal bidrage til at Københavns Kommunes målsætning om etablering af 8.200 almene boliger frem mod 2025 kan indfries, og i særdeleshed at boligerne finansieret i henholdsvis Budget 2015 og overførselssagen 2015 (Boligpakken) kan realiseres.

Formålet med partnerskaberne er at:

- der udvikles standardiserede boligkoncepter, der nedbringer realiseringstiden, når en byggemulighed foreligger,
- muligheden for at arbejde med boligudvikling i en større mængde udnyttes aktivt, således at byggerationalitet kan nedbringe byggeudgifterne og den efterfølgende husleje og derved øge kvaliteten,
- der udvikles boligkoncepter, der indebærer en nytænkning af den almene bolig i København, tilvejebringer gode og moderne boliger til københavneren, og hvor anvendelse af byggemetoder og materialer tilfører nye kvaliteter til boligbyggeriet.

Jf. Teknik- og Miljøudvalgets strategi for Boligpakken af d. 22. juni 2015 skal der udvælges et til tre partnerskaber.

Indkomne projekter

Der er ved fristens udløb d. 21. august indsendt følgende fem oplæg til partnerskaber om almene boliger:

1. KAB/3B: *Generationernes Byhus*
2. Domea: *Blandede ejerformer*
3. Lejerbo/AAB/fsb: *Småt og Smart – almene Storbyboliger*
4. Boligselskabet Sjælland: *Boliger opført efter LEGO-princippet*
5. PAB/FA09: *Almene boliger i en mangfoldig by*

Almene Boliger

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
BY7M@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Bedømmelsesudvalget bestående af Teknik- og Miljøforvaltningen, Stadsarkitekten og Økonomiforvaltningen har bedømt de indkomne oplæg på baggrund af en samlet vurdering af tre kriterier:

- Realiseringstid for boligerne
- Byggerationalitet/pris
- Kvalitet og nytænkning

I nedenstående tabel opsummeres kort bedømmelsesudvalgets kommentarer til de enkelte oplæg, dels for så vidt angår de konkrete oplæg, dels for så vidt angår særlige opmærksomhedspunkter i forhold til en eventuel videre bearbejdning af oplægget.

Oplæg	Bedømmelsesudvalgets kommentarer	Særlige opmærksomhedspunkter
KAB/3B: <i>Generationernes Byhus</i>	Koncept-ideen er bearbejdet, samtidig med at byen er tænkt med ind i projektet fra starten. Interessant med den horisontale opdeling af generationerne i det samme hus.	Det er vigtig at være opmærksom på at kombinationen af forskellige beboertyper, som byggeriet lægger op til, også passer ind i den bymæssige kontekst, som bygningen placeres i.
Domea: <i>Blandede ejerformer</i>	At konceptet bygger på et allerede afprøvet byggesystem med et etableret driftskoncept er en fordel. Konceptet med blandede bebyggelser med almene boliger, andelsboliger og ejerboliger er interessant.	Det er vigtigt at være opmærksom på projektets udvikling ved anvendelsen af byggesystemer, da disse kan vanskeliggøre bygningens dialog og udvikling med det omkringliggende byrum.
Lejerbo/AAB/fsb: <i>Småt og Smart – Almene Storbyboliger</i>	Interessant at se et koncept hvis intention er at kunne indpasses i forskellige situationer som eksempelvis infill, punkthus, rand og karrebebyggelse. Konceptet har desuden en klart defineret målgruppe.	Særlig opmærksomhed på at det forslåede koncept har nogle udfordringer, særligt vedr. dagslys, der skal løses.
Boligselskabet Sjælland: <i>Boliger opført efter LEGO-princippet</i>	At konceptet er afprøvet og EU-udbuddet på entreprenør- og udviklingsdelen er afholdt er en fordel. Det er interessant at de tænker i flerfunktionelle løsninger, som eksempelvis at boliger kan gå i symbiose med en bro, et nedslivningsbassin eller lign.	Det er vigtigt at være opmærksom på projektets udvikling ved anvendelsen af byggesystemer, da disse kan vanskeliggøre bygningens dialog og udvikling med det omkringliggende byrum. Konceptet skal testes i forhold til bygningsreglementet i DK.

Oplæg	Bedømmelsesudvalgets kommentarer	Særlige opmærksomhedspunkter
PAB/FA09: <i>Almene boliger i en mangfoldig by</i>	Det påtænkte byggesystem er ikke udviklet og koncept-ideen fremstår ikke som værende langt i udviklingen.	

Bedømmelsesudvalgets indstilling

Bedømmelsesudvalget lægger til grund, at de indstillede oplæg til partnerskaber ud fra en samlet betragtning vurderes at kunne møde de opstillede krav til realiseringstid, byggerationalitet og nytænkning, jf. ovenfor.

Boligselskaberne har i forbindelse med oplægget estimeret deres forventninger til bl.a. tidsforbrug mellem skema A og skema B, fra skema B til ibrugtagning, estimeret husleje, forbrugsudgifter, variable udgifter mv., ligesom det er redegjort for potentielle byggemuligheder. Af hensyn til boligorganisationernes videre koncept- og forretningsudvikling gengives disse oplysninger ikke i detalje i nærværende indstilling.

I den besluttede strategi fra Teknik- og Miljøudvalget d. 22. juni 2015 lægges op til at indgå et til tre partnerskaber om almene boliger.

Bedømmelsesudvalget indstiller, at der indgås partnerskab med følgende oplægsgivere i nedenstående prioriterede rækkefølge:

1. KAB/3B: *Generationernes Byhus*

Begrundelse: oplægget tager afsæt i et hus, der fokuserer på en blanding af aldersgrupper og en type bebyggelse, der forholder sig aktivt til den omkringliggende by. Stueetager mv. tilrettelægges således fleksibelt i forhold til blandet anvendelse. Oplægsgiver har tidligere demonstreret evne til at udvikle rationelle byggesystemer. Der forventes en nedbringelse af etableringsudgifterne på 5-7 % i forhold til gældende maksimumbeløb og en nedbringelse af driftsudgifterne (huslejeniveau) på 10-15 %, ligesom der er et målrettet fokus på opnåelse af stordriftsfordele og efterfølgende realisering af et stort antal boliger inden for den ønskede tidshorisont. Tidsforbruget mellem tilsagn til skema A og tilsagn til skema B forventes at være ca. 1-2 måneder, mod i dag op til 9 måneder. Byggepladstiden forventes at kunne nedbringes fra 15-18 måneder til 12-15 måneder.

2. Domea: *Blandede ejerformer*

Begrundelse: oplægget bygger på sammentænkning af forskellige ejerformer i samlede bebyggelser, og rummer desuden en nytænkning af opnoteringsprincipperne på tværs af ejerformer, der understøtter

Københavns Kommune målsætning om en blandet by. Oplægget tager desuden afsæt i velafprøvede konstruktive løsninger og veletablerede driftskoncepter, der understøtter hensynet til hurtig etablering af boligerne. Gennem forbedret drifts- og forbrugsøkonomi forventes en nedbringelse af huslejeniveauet på ca. 10 pct. Tidsforbruget mellem tilsagn til skema A og tilsagn til skema B forventes at være ca. 3 måneder, mod i dag op til 9 måneder. Byggepladstiden forventes at være ca. 12 måneder i gennemsnit.

3. Lejerbo/AAB/fsb: *Småt og Smart – almene Storbyboliger*

Begrundelse: det forslåede koncept er velbeskrevet og fremstår som en klart defineret boligtype – storbyboliger målrettet fx singler eller familier med mindre pladsbehov – som et supplement til den eksisterende almene boligmasse. Byggesystemets fleksibilitet understøtter hensynet til en variation i boligstørrelser. Byggesystemet skal dog bearbejdes yderligere, særligt i forhold til at sikre tilstrækkeligt dagslys i alle boligtyper. Partnerskabet udgøres af tre boligorganisationer, og kan antages at muliggøre en markant indkøbsvolumen og heraf følgende besparelser. Der forventes således en nedbringelse af huslejen på ca. 10 pct. i forhold til gennemsnitlige byggerier. Tidsforbruget mellem tilsagn til skema A og tilsagn til skema B forventes at være ca. 3 måneder, mod i dag op til 9 måneder. Byggepladstiden forventes at være ca. 12 måneder i gennemsnit.

Bedømmelsesudvalget indstiller ikke følgende oplæg til partnerskab:

4. Boligselskabet Sjælland: *Boliger opført efter LEGO-princippet*

Begrundelse: konceptet bygger på et velafprøvet byggesystem, og oplægsgiver har afholdt EU-udbud på entreprenør- og udviklingsdel, hvilket styrker realiseringstiden for boligerne. Dog skal det tysk-udviklede byggesystem testes i forhold til det danske bygningsreglement mv. Den valgte arkitekt-samarbejdspartner har tidligere demonstreret evne til at udnytte byggegrunde til flere forskellige funktioner, hvilket kan adressere den aktuelle udfordring med at finde egnede byggegrunde i København. Boligselskabet Sjælland har ikke pt. afdelinger i København. Huslejeniveauet forventes dog at være gennemsnitligt for nybyggede almene boliger i København, og der forventes således ikke en billiggørelse af byggeriet. Tidsforbruget mellem tilsagn til skema A og tilsagn til skema B forventes at være ca. 6 måneder, mod i dag op til 9 måneder. Byggepladstiden forventes at kunne nedbringes med ca. 20 % (ca. 12-15 måneder).

5. PAB/FA09: *Almene boliger i en mangfoldig by*

Begrundelse: konceptet bygger på fællesskab mellem generationer, faciliteret af uformelle møder i vertikale fællesskabszoner. Bygningerne trækker aktivt grønne elementer fra byen ind i bygningen, hvilket fremstår attraktivt. Koncept-ideen fremstår dog

som relativt overordnet, ligesom der udestår nogle usikkerheder vedr. en kommende udvikling af det påtænkte modul-byggesystem. Det kan ikke vurderes med sikkerhed, at oplægsgiver har den fornødne kapacitet i byggeafdelingen til at håndtere en større række byggesager sideløbende, ligesom der ikke er angivet potentielle byggemuligheder. Huslejeniveauet forventes at kunne nedbringes med ca. 10 pct. i forhold til gennemsnittet for nybyggede almene boliger i København. Tidsforbruget mellem tilsagn til skema A og tilsagn til skema B forventes at være ca. 3 måneder, mod i dag op til 9 måneder. Byggepladstiden forventes at være ca. 12 måneder.

Videre proces

Den videre proces frem mod etablering af egentlige boligprojekter vil forløbe i følgende faser:

- *Indgåelse af partnerskabsaftaler*
Partnerskabsaftalerne indgås mellem Københavns Kommune og de ansvarlige oplægsgivere. I partneraftalerne rammesættes de vilkår partnerskabet indgås under, herunder bl.a. processer for udvikling af koncepter og vurdering af projekter, særlige opmærksomhedspunkter vedr. den videre udvikling af konceptet, vilkår for adkomst til kommunal grundkapital og udløb af partnerskaberne. I partnerskabsaftalerne vil det desuden lægges til grund for partnerskabet, at den almene boligorganisation kan realisere de forudsatte gevinster ved oplægget, fx nedbringelse af etableringsomkostningerne.
- *Indledende udviklingsforløb*
Københavns Kommune vil gennemføre et fælles forløb på tværs af alle partnerskabsdeltagere. Formålet er at facilitere en videndeling på tværs af partnerskaberne og at drøfte muligheder for bolig- og byudvikling i partnerskaberne med afsæt i Københavns Kommunes strategier.
- *Bilaterale udviklingsprocesser*
Efter de indledende, fælles forløb, udvikles hvert enkelt oplæg videre i en bilateral dialog med Københavns Kommune. For at sikre et så operationelt udviklingsforløb som muligt, skal de enkelte udviklingsforløb tage afsæt i konkrete byggegrunde. Dog skal udviklingen tage højde for, at udviklede løsninger kan skaleres og gentages på følgende byggegrunde, dog således at der for hvert enkelt projekt kan tages de nødvendige hensyn til bymæssig kontekst og stedsspecifikke behov, mens byggesystemet mv. kan genanvendes. Københavns Kommune vil på dette stadie også vurdere, om det påtænkte koncept er velegnet til placering på den påtænkte grund

(den vurdering af placering og boligtype, der også foretages ved den nuværende præ-kvalifikation af almene boligprojekter).

- *Realisering*

Når der er enighed mellem Københavns Kommune og oplægsgiver om at projektet har opnået et tilpas modenhedsniveau, udarbejder oplægsgiver en egentlig ansøgning om skema A-tilsagn. Ansøgningen forelægges BR. Tilsagn til kommunal grundkapital til projektet er betinget af politisk godkendelse.