

NOTAT

Albertslund Syd, gårdhusene

Markedsdialog

Markedsdialog - møde den 25. april 2018

Forud for det forestående renoveringsprojekt for Albertslund Syd, gårdhusene, samt forberedelse af udbuddet ønsker bygherren og rådgiverholdet at gennemføre en markedsdialog.

Formålet med markedsdialogen er at forberede udbuddet bedst muligt samt bedst muligt at sikre, at udbudsbetingelserne er tilpasset markedets forventninger og muligheder.

Det er hensigten med markedsdialogen at afdække, hvordan udbuddet – såvel praktisk som økonomisk – mest hensigtsmæssigt kan gennemføres.

Målet med markedsdialogen er at indsamle oplysninger, der i videst muligt omfang muliggør, at det påtænkte udbud tilrettelægges og gennemføres i en form, der dels svarer til bygherrens forventninger og behov, dels svarer til de muligheder, markedet kan tilbyde.

Bebyggelsen

Gårdhusene i Albertslund Syd, VA4 Nord og VA4 Syd er opført for Vridsløselille Andelsboligforening i 1962-1963 og består i dag af 226 boliger i VA4 Nord og 279 boliger i VA4 Syd.

Arkitekten bag byggeriet er Viggo Møller-Jensen fra Fællestegnestuen.

Afdeling VA4 Nord omfatter følgende kvarterer: Hjulet, Ankeret, Nøglen og Vægten.

Afdeling VA4 Syd omfatter følgende kvarterer: Uglen, Ravnen, Svanen, Ørnen, Duen, Hanen og Spætten.

Bebyggelsen er anlagt som kæder af husblokke, som omslutter landskabelige rum af skiftende størrelse. Boligerne er udført som vinkelhuse med en syd-vestvendt gårdhave.

Husene er opført med tunge facader af sandwich-betonelementer på gavle og mod stisystemerne. På havesiden er facaderne udført som lette, bærende partier med vinduer. Boligerne er udført med uisolerede krybekældre, hvor fugtsikringen er udført som plastfolie direkte på jord. Hovedforsyning for fjernvarme og brugsvand samt husenes el-, telefon- og antenneforsyning, varmefordeling, vand og afløb er ført i krybekældrene.

I midten af 1980'erne blev gårdhusenes tunge facader efterisoleret udvendigt og beklædt med eternit og træ. Tagene blev renoveret, efterisoleret og udført som en forhøjet tagopbygning med fald mod havesiden. Samtidig med facaderenoveringen blev de oprindelige varmtvandsbeholdere erstattet af brugsvandsveksle-

re, placeret udvendigt i glasfiberkasser.

Gårdhusene er opført som mere eller mindre forskellige hustyper i arealstørrelserne 93 m² og 108 m².

Der pågår afprøvning af tekniske løsninger for elementrenoveringen ved udførelse af to prøvehuse på adresserne Ørnens Kvarter 10A og 10B. De udførte prøvehuse vil kunne genfindes i udbudspakkerne. De forskellige tekniske løsninger er i princippet afprøvet mindst én gang i et prøvehus.

Forsyningsentreprise

Sideløbende med renoveringsentreprisen udføres udskiftning af forsyningsledninger og etablering af stibelysning i de fælles stiarealer samt en del af sokkelisoleringen af anden entreprenør. Udskiftningen udføres dog tidsmæssigt forskudt, så ledningsarbejderne er afsluttet, før renoveringsarbejderne starter i hvert kvarter.

Tilvalg

Beboerne har, ud over standardløsningen for renovering af boligerne, mulighed for at foretage tilvalg efter et omfattende tilvalgskatalog. Tilvalgene skal håndteres i renoveringsentreprisen og kan på grund af omfanget have indflydelse på valget af entrepriseform.

Genhusning

I takt med byggearbejdernes gennemførelse vil der ske en successiv genhusning af beboerne, som flyttes tilbage, så snart boligerne igen afleveres fra entreprenøren i en takt på fem boliger om ugen.

Boligselskabet vil tilstræbe genhusning, så der løbende er et tilstrækkeligt antal tomme boliger til rådighed, således at der tilstræbes entreprenøren en optimal fremdrift på byggepladsen.

Det vil ikke være muligt at genhuse hele bebyggelsen på én gang i byggeperioden, hvilket er ensbetydende med, at byggearbejderne skal gennemføres sideløbende med, at bebyggelsen er i drift.

Beboede boliger skal således fungere i forhold til el, vand, varme, tv-signal m.m., mens der andre steder i bebyggelsen sker udskiftning af installationer inden for de samme kategorier.

Tidsplan

Der stiles mod at udføre prækvalifikation ultimo 2018 samt udbud og evaluering primo 2019.

Tilbuddene vil blive evalueret og præsenteret på afdelingsmøder for begge afdelinger i foråret 2019. Skema B-ansøgning vil blive indsendt straks herefter med henblik på behandling medio 2019.

Så snart skema B-tilsagn foreligger, forventes kontrahering indledt med henblik på igangsætning af byggearbejderne i efteråret 2019.

Dialogtemaer

Følgende temaer og supplerende spørgsmål vil danne grundlag for drøftelser ved mødet den 25. april 2018 kl. 10.00-12.00:

Entrepriseform

Hvordan organiseres entreprisen mest hensigtsmæssigt?

Bygherren har endnu ikke fastlagt, hvordan entreprisen skal organiseres, om der skal udbydes i hovedentreprise, storentreprise og/eller fagentreprise/systemleverance og/eller i givet fald, hvordan entreprisen skal opdeles.

Udbudsprocedure

Et eller to udbud?

Entreprisen tænkes udbudt i to sideordnede udbud for afdeling VA4 S og VA4 N.

Udbud 1 indeholder den generelle renovering, der også udføres i afdeling AB, inkl. optionerne gulvvarme og sokkelisolering, efterisolering af tag samt skimmelsanering af tag.

Udbud 2 indeholder elementrenoveringen, hvor eksisterende konstruktioner over terræn nedrives og genopbygges i nye elementer.

Udbud med forhandling?

Det er endnu ikke fastlagt, om udbuddet bør gennemføres med forhandling.

Bedømmelseskriterier?

Der er endnu ikke fastlagt en evalueringsmodel for valget af udbudspakker. Beboerdemokratiet har tilkendegivet, at de gerne ser, at det er samme entreprenør på begge afdelinger.

Ved første møde orienteres der om projektet og de umiddelbare overvejelser, rådgiverholdet har gjort sig i forhold til projekt og udbud. Disse overvejelser ønskes drøftet ved mødet i en fælles, åben dialog.

På baggrund af mødet den 25. april 2018 vurderes det, om der vil være behov for at gennemføre individuelle møder med interesserede parter/entreprenører. Disse møder, der forventes at have en varighed på 1-2 timer, vil i givet fald blive tilstræbt afholdt 2-3 uger efter mødet den 25. april 2018.

Med henblik på at sikre ligebehandling af alle bydende vil der blive skrevet referat af møderne, og disse referater vil på sigt indgå i udbudsmaterialet.

Wissenberg A/S
Peter Kohler

Bilag (udvalgte tegninger):

Albertslund Syd Oversigt:

Oversigtskort over Albertslund Syd med markering af afdelingerne AB Syd, VA4 Syd og VA4 Nord.

Princip Plantegning Alm. Renovering (udbud 1):

Der er 7 forskellige hustyper i afdeling VA4 Syd og Nord. Plantegningen er en principtegning for den alm. renovering i den udvalgte hustype, AØ1 (udbud 1).

Princip Plantegninger Elementrenoveringen (udbud 2):

Plantegningen er en principtegning for elementrenoveringen, der udføres på de to prøvehuse, type AN og BØS, Ørnens Kvarter 10 A og 10 B (udbud 2).

Principsnit Eksisterende Forhold:

Snittegningen viser eksisterende forhold i et gårdhavehus.

Principsnit Alm. Renovering (udbud 1):

Snittegningen angiver et snit i en bolig ved den alm. renovering (udbud 1).

Principsnit Elementrenoveringen (udbud 2):

Snittegningen angiver et principsnit i en bolig ved elementrenoveringen (udbud 2).

Princip Installationer i Teknikskab_Teknikboks (udbud 1 og 2):

Principtegning til illustrering af teknikboks for installationer udviklet særskilt til dette projekt.