



Punkt 7.

Godkendelse af byggeprogram mv. for Børne- og Ungeunivers Stigsborg

2019-052542

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at Magistraten godkender byggeprogram og udvælgelses- og tildelingskriterier som grundlag for udbud af totalentreprisen af Børne- og Ungeunivers Stigsborg.

Sagen behandles parallelt i Skoleudvalget samt i Familie- og Socialudvalget.

Beslutning:

Anbefales.

Helle Frederiksen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Resume

Som led i forberedelsen af udbud i totalentreprise vedrørende Børne- og Ungeunivers Stigsborg fremlægges byggeprogram samt udvælgelses- og tildelingskriterier hermed til godkendelse i Magistraten. I sagsbeskrivelsen redegøres for indholdet i byggeprogrammet og de anbefalede udvælgelses- og tildelingskriterier.

Baggrund

Magistraten har senest haft en sag vedr. Børne- og Ungeunivers Stigsborg på dagsorden på mødet 18. maj 2020 (pkt. 10), hvor Visions- og ideoplæg blev godkendt som afslutningen på projektets visionsfase.

Siden har arbejdet i en programfase koncentreret sig om udvikling af det samlede udbudsmateriale forud for udbud af opgaven i totalentreprise med forhandling. Udbuddet forventes offentliggjort primo oktober 2020.

Udbud af opgaven består indledende af en prækvalifikationsfase efterfulgt af en tilbudsphase, en bedømmelsesfase og afsluttes af en forhandlingsfase inden der kan indgås en kontrakt om opgaven mellem Aalborg Kommune og vinderen af udbuddet.

Formålet med udbudsmaterialet er, at Aalborg Kommune som bygherre gennem udbudsmaterialet fortæller markedet, hvilke ønsker, forventninger og krav, der stilles til den totalentreprenør, der får opgaven. De bydende totalentreprenører og deres samarbejdsparter er således målgruppen for beskrivelserne i materialet. Udbudsmaterialet består af følgende dokumenter:

- Værdibaseret byggeprogram med rumskemaer og arealoversigt
- Teknisk Byggeprogram
- Udvalgte- og tildelingskriterier
- Øvrigt udbudsmateriale som udbudsbetingelser, kontrakt med bilag, hovedtidsplan mv.

Byggeprogrammet samt udvælgelses- og tildelingskriterier er centrale dele af det samlede udbudsmateriale og fremlægges derfor til godkendelse i Magistraten efter indstilling fra Skoleudvalget, Familie- og Beskæftigelsesudvalget samt By- og Landskabsudvalget og på anbefaling fra projektets styregruppe.

Beskrivelse af det værdibaserede byggeprogram

Hvad er et byggeprogram?

Det værdibaserede byggeprogram redegør for Aalborg Kommunes ambitioner for det kommende byggeri. Byggeprogrammet består af to dele: 1) Det værdibaserede byggeprogram, jf. bilag 1 og 2) Rumskema, jf. bilag 2 og 3. I det følgende præsenteres indholdet af det værdibaserede byggeprogram i kort form.

Afsnit 2: Visionen for bydelen og Stigsparken

I afsnit 2 beskrives de overordnede visioner og ambitioner for bydelen og Stigsparken. Det udgør introduktionen til de bydendes forståelse af den kontekst, som Børne- og Ungeuniverset skal indpasses i. Beskrivelsen er en kort gengivelse af de visioner og planer Aalborg Kommune har lagt for den nye bydel i udviklingsstrategien for bydelen, dispositionsplanen for Stigsparken samt rammelokalplanen for etape 1.

Afsnit 3: Pædagogisk vision

I afsnit 3 uddybes den pædagogiske vision (se bilag 2, afsnit 1), der i sin korte form lyder som følgende:

*Børne- og Ungeunivers Stigsborg – et fyrtårn for sammenhæng fra 0-16 år.
Et hus med et maritimt præg i en bæredygtig bydel,
hvor børn og unge indgår i betydningsfulde fællesskaber.*

Den pædagogiske vision udfoldes her gennem seks pejlemærker for børns og unges trivsel, udvikling, læring og dannelse: 1) Bæredygtighed 2) Betydningsfulde fællesskaber 3) Livsduelighed 4) Sammenhæng 5) Kreativitet og 6) Handlekompetence.



Afsnit 4: Bydelshus – en ramme om bydelens fællesskaber

I afsnit 4 beskrives ønsker og forventninger til Børne- og Ungeuniversets funktion som bydelshus med de muligheder det forventes at give lokalsamfundet og foreningerne. Begreberne 'frontstage' og 'backstage' introduceres.

Afsnit 5: Organisering – inde og ude

I afsnit 5 præsenteres de grundlæggende principper for organisering af huset, hvor begreber som fælleshus, afdelinger, læringscentre, læringsmiljøer, værksteder og laboratorier samt lærings- og aktivitetszoner defineres. Derudover præsenteres principper for organisering af uderum.

Afsnit 6: Principper for rum

I afsnit 6 redegøres for de grundlæggende principper, som skal gøres gældende for forskellige rum i Børne- og Ungeuniverset.

Afsnit 7: Bæredygtighed

I afsnit 7 redegøres for Aalborg Kommunes visioner og ambitioner for bæredygtighed som et aspekt i etablering og drift af Børne- og Ungeunivers Stigsborg. I projektet arbejdes med at udvikle strategier, metoder og praksis for bæredygtighed i offentlige byggerier og i den pædagogiske praksis. Projektet forventes på mange måder at bidrage til yderligere udvikling på dette område.

Afsnit 8: Byplanlægning og grundforhold

I afsnit 8 dykkes dybere ned i både de funktionelle og tekniske krav og bindinger der udgør rammen for projektet på en lang række områder, som er beskrevet i diverse strategier og politikker og reguleret gennem kommune- og lokalplaner samt miljølovgivningen (håndtering af forureningen i området).

Afsnit 9: Bygningens arkitektur og formgivning

I afsnit 9 afrundes det værdibaserede byggeprogram med en beskrivelse af en række overvejelser i forhold til hvordan en bygning kan indpasses i området. Afsnittet præsenterer en række pejlemærker for arkitekturen og formgivningen – både bygningens arkitektoniske samspil med omgivelserne samt den arkitektoniske kvalitet i bygningen.

Beskrivelse af rumskemaer og lokaleoversigt

Rumskemaerne (se bilag 2), der en beskrivelse af krav og ønsker til bygningens funktioner og rumligheder, refererer til bygningsdele beskrevet i det værdibaserede byggeprogram. Rumskemaet er en præcisering af de beskrevne krav for de enkelte rum, og er med til at angive hvilke forhold, der er gældende for det aktuelle rum – herunder fx størrelse, funktion, nærhedskrav, inventar mv.

I bilag 3 er vedlagt en arealoversigt over alle rum inde og ude indenfor entreprisegrænsen med overblik over størrelser og kapacitet. Arealoversigten udgør en del af rumprogrammet.

Udvælgelses- og tildelingskriterier

Udvælgelseskriterier bruges i første fase af udbuddet (prækvalifikation) til at udvælge 4-5 totalentreprenører blandt de, der ønsker at byde på opgaven. Projektets styregruppe anbefaler at følgende udvælgelseskriterier lægges til grund for udvælgelse i prækvalifikationsfasen:

- Økonomisk og finansiell kapacitet
 - Årsomsætning på mindst DKK 300 mio.kr. i hvert af de seneste 3 disponible regnskabsår
 - At tilbudsgivers egenkapital har været positiv i hvert af de seneste 3 disponible regnskabsår
- Teknisk og faglig kapacitet

Der lægges særlig vægt på, at ansøgerne via referencer kan dokumentere erfaring med:

 - Arkitekt- og landskabskompetencer vedrørende projektering af folkeskoler og dagtilbud.
 - Ingeniørmæssige kompetencer vedrørende projektering af folkeskoler og dagtilbud.
 - Udførelse af uddannelsesbyggerier til folkeskoler, dagtilbud og videregående uddannelser.

Herudover lægges der vægt på erfaringer med DGNB, bæredygtighed, inddragelsesprocesser samt pædagogiske udviklingstendenser i folkeskoler og dagtilbud.



- Motivationsbeskrivelse
 - Ved udvælgelsen lægges der særlig vægt på, at ansøger forstår opgavens kompleksitet og tager udgangspunkt i, at det er fremtidens børne- og ungeunivers, der skal bygges. Der lægges endvidere vægt på, at ansøger har fokus på bygherrens betydelige ønske om fokus på bæredygtighed og grundens enestående beliggenhed ved Limfjorden og Stigsparken.

Efter prækvalifikationsfasen kommer tilbudsfasen, hvor hvert af de bydende hold fremsender et samlet tilbud, som indgår i bedømmelsen af, hvilket hold der vinder opgaven. Projektets styregruppe anbefaler, at bedømmelsen finder sted på grundlag af tildelingskriteriet ”bedste forhold mellem kvalitet og pris” ud fra en samlet anvendelse af de nedenfor anførte underkriterier:

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| – Pris | 25% |
| – Kvalitet | 60% |
| – Organisation, proces og planlægning | 15% |

Byggeopgaven udbydes ud fra en fastsat targetpris baseret på en forventning til, hvad der skal betales for byggeriet ud fra det samlede udbudsgrundlag. Vurdering af prisen omfatter en vurdering af den samlede tilbudssum, hvor det vil være særdeles utilfredsstillende, såfremt prisen overstiger den fastsatte targetpris.

Prismodellen med en bindende økonomisk ramme kombineret med en forhandling inden endeligt tilbud fremsendes sikrer, at prisen kommer til at ligge indenfor rammen.

Under 'Kvalitet' indgår emner som evnen til at understøtte den pædagogiske vision og visionen for bæredygtighed, sammenhængen til visionerne for bydelen og omkringliggende funktioner i bydelen samt bygningens arkitektur og formgivning,

Under 'Organisation, proces og planlægning' indgår en helhedsvurdering af den tilbudte proces – herunder organisering af samarbejdet mellem totalrådgiver, bygherre og brugere samt tyngden af erfaringer og faglig bredde i totalentreprenørens projektorganisation i forhold til opgaven.

Tidsplan og den videre proces

Godkendelse af byggeprogram samt udvælgelses- og tildelingskriterier for Børne- og Ungeunivers Stigsborg kommer på dagsorden i de politiske udvalg efter følgende tidsplan:

Skoleudvalget	15. september
By- og Landskabsforvaltningen	16. september
Familie- og Socialudvalget	18. september
Magistraten	28. september

Prækvalifikation forventes at være gennemført med udgangen af november. De bydende forventes således at kunne gå i gang med at udarbejde et tilbud fra 1. december og tre måneder frem. I foråret gennemgår bedømmelsesudvalget materialet, der afholdes forhandling og endelig afgøres, hvilken totalentreprenør, der vinder opgaven. Det forventes, at Aalborg Kommune kan indgå kontrakt med totalentreprenør om opgaven inden sommerferien 2021.

Magistraten får en ny sag på dagsorden i 1. kvartal 2021, hvor sammensætning af bedømmelsesudvalg fremlægges til godkendelse.

Økonomiske konsekvenser

Det er aftalt, at der skal etableres et Børne- og Ungeunivers, der med en central placering på Stigsborg Havnefront vil blive et omdrejningspunkt for familielivet og bylivet i den nye bydel.

Der er samlet set i magistratens budgetforslag 2021 afsat 385 mio. kr. til etablering af Børne- og Ungeuniverset – heraf 332 mio. kr. til byggeprojektet med skole, daginstitution, hal og udearealer, mens de resterende midler er afsat til byggemodning som bl.a. omfatter fundering, kloakforsyning, parkering/afsætningspladser mv.



Aalborg Kommunes budget for 2021-2024 behandles første gang i Byrådet den 17. september 2020 og anden gang med forventet vedtagelse den 8. oktober 2020.



Bilag:

Bilag 1 - Det Værdibaserede Byggeprogram

Bilag 2 - BUU Rumskema

Bilag 3 - BUU Lokaleoversigt

Udbudsmateriale BUU 15.09.20