

PROJEKTERING AF NYT ALDERDOMSHJEMMET i Aasiaat by



BYGHERREOPLÆG

Dato:

28. oktober 2011

Udarbejdet : Derek K. Pedersen
Kontrolleret : ML, KPS og D.I.K.P.
Godkendt : DK.P.



QAASUITSUP KOMMUNIA

Stab for Anlæg & Drift
Noah Mølgårdip Aqq. 9
Postboks 1023
3952 Ilulissat

Indholdsfortegnelse

INDHOLDSFORTEGNELSE	2
1.0 BETINGELSER FOR KONKURRENCEN	4
<i>Generelt forhold.....</i>	<i>4</i>
1.1 UDBYDER.....	4
1.2 UDBYDERS KONTAKTPERSON.....	4
1.3 UDBUDSFORM	4
1.4 UNDERLEVERANDØRER	4
1.5 GRUNDLAG FOR YDELSERNE	4
1.6 REKVIRERING AF UDBUDSMATERIALE	5
1.7 AFLEVERING AF KONKURRENCEFORSLAG	5
2.00 YDELSESBESKRIVELSE	6
2.1 PLACERING	6
2.2 ALTERNATIV PLACERING	7
2.3 ØKONOMISK RAMME	8
2.4 KRAV TIL NY ALDERDOMSHJEMMET	8
2.5 BEHOV OG FUNKTIONER- "UDSPIL FRA PERSONALE"	8
<i>Demensafdeling</i>	<i>8</i>
<i>Plejeafdeling.....</i>	<i>9</i>
<i>Afdeling for selvhjulpne</i>	<i>9</i>
2.6 OPHOLD OG AKTIVITETER	9
2.7 ADMINISTRATION OG KONTORER	9
2.8 RENGØRING OG DEPOTER	10
2.9 TIDSPLAN	10
3.00 KRAVSPECIFIKATION	10
3.1 UDSEENDE OG INDPASNING I BYMILJØ.....	10
3.2 FUNKTIONALITET OG BYGGEMETODER.....	11
3.3 VEDLIGEHOLDELSE OG INSTALLATIONER.....	11
3.4 DRIFT OG ØKONOMI.....	11
3.5 KRAV TIL KONKURRENCEFORSLAGET.....	11
3.6 VALG AF KONKURRENCEFORSLAG	12
3.7 ALTERNATIVE KONKURRENCEFORSLAG	12
3.8 FORBEHOLD.....	12
3.9 DIVERSE	12

1.0 Betingelser for konkurrencen

Generelt forhold

Nærværende Bygherreoplæg vedrører opførelse af nyt alderdomshjemmet i Aasiaat. Oplægget fastlægger opgavens økonomiske og tidsmæssige rammer såvel som dispositionsforslagets omfang. Oplægget beskriver også områdets eksisterende forhold samt fremtidens behov og funktioner.

Dette oplæg danner grundlag for projektering af det nye alderdomshjemmet. I projekteringsfasen vil arkitekten indgå i et samarbejde med brugere og bygherren, som er Kommunen.

1.1 Udbyder

Udbyder er Qaasuitsup Kommunia, Noah Mølgaardip Aqq. 9, Postboks 1023, 3952 Ilulissat. Udbyder betegnes i det følgende som Kommunen og tilbudsgiver betegnes som Entreprenør.

1.2 Udbyders kontaktperson

I udbudsfasen er udbyders kontaktperson Derek K. Pedersen på 957875, email dep@qaasuitsup.gl eller Karl Peter Skaarup på tlf. 894727 email kapk@qaasuitsup.gl.

Spørgsmålene foretrækkes stillet skriftligt på email og evt. pr. brev. Svar og evt. rettelsesblad offentliggøres løbende på Kommunens hjemmeside.

1.3 Udbudsform

Udbyder har valgt at gennemføre nærværende udbud som offentlig licitation. I afsnit 3.5 og 3.6 redegøres der nærmere for den fremgangsmåde, som vil blive anvendt.

1.4 Underleverandører

Det står forslagstilleren frit for at anvende underleverandører. Forslagstilleren er ansvarlig for, at underleverandører har de nødvendige faglige kvalifikationer.

Forslagstilleren skal kunne fremlægge eventuelle aftaler med underleverandører ved indgåelse af skriftlige aftaler.

1.5 Grundlag for ydelserne

Grundlaget for konkurrenceforslaget og ydelser er:

- Dette Bygherreoplæg og eventuelle rettelsesblade.
- Brugernes/personale ønsker

Tilbudsgiver skal til enhver tid være i besiddelse af alle nødvendige myndighedstilladelser for ydelsernes udførelse.



Ved modtagelse af udbudsmaterialet skal forslagsstilleren, udover at sikre sig, at udbudsmaterialet er fuldstændigt, også gøre sig bekendt med indholdet af relevante love, regler, forskrifter, normer og dokumenter m.v.

Det forudsættes, at forslagsstilleren forinden konkurrenceforslaget afgives, har gjort sig bekendt med forholdene på området, herunder orienteret sig om Aasiaat byen og adgangsforholdene til byggegrundene.

1.6 Rekvirering af udbudsmateriale

Udbudsmaterialet kan downloades fra Kommunens hjemmesiden: <http://www.qaasuitsup.gl/da-DK/Erhverv/Bygge-og-anlaeg/Licitationer-udbud-og-indkoeb> og kan også fremsendes på mail efter nærmere aftale.

1.7 Aflevering af konkurrenceforslag

Konkurrenceforslaget skal fremsendes/afleveres i papirversion til:

Qaasuitsup Kommunua, Stab for Anlæg & Drift
Noah Mølgaardip Aqq. 9
Postboks 1023
3952 Ilulissat

Att.: Derek K. Pedersen

Afleveringsfristen er:

Torsdag den 09. februar 2012, kl. 11.00 vestgrønlandsk tid

Tilbuddet skal afleveres i en kuvert mærket ”**Må ikke åbnes af postafdelingen – Konkurrenceforslaget: Projektering af nyt alderdomshjemmet i Aasiaat**”.

Konkurrencematerialer foretrækkes indleveret som plancher og/ eller hæfter.

Kuverten skal være påført tilbudsgiverens navn, adresse og kontaktperson (evt. firmastempel).

Tilbudsgiverne kan ved personlig aflevering få kvitteres for rettidig aflevering. For sent modtagne tilbud vil blive returneret og indgår ikke i vurderingen.

Indkomne tilbud vil blive åbnet på Kommunen (Noah Mølgaardip Aqq. 9) den 09/02-2012 kl. 11.00 grønlandsk tid. Tilbudsgivere er velkomne til at overvære åbningen.



2.00 Ydelsesbeskrivelse

I det følgende beskrives det eksisterende forhold og fremtidsplaner for et nye alderdomshjemmet ud fra brugernes/personales ønsker.

Beskrivelsen lægger op til at rådgiver vil indgå i et samarbejde med bruger/personale og bygherre om prioritering og konkretisering af de beskrevne ønsker udfra rådgiverens dispositionsforslag.

2.1 Placering

Det nye alderdomshjemmet ønskes placeret så tæt på bymidten som muligt, således at der ikke er så langt til kirkegården og sygehuset.

Det eksisterende alderdomshjemmet med plejeafdeling og demensafdeling er placeret centralt i bymidten med god udsigt til havet, se **Billed 1**.

Det er byherrens og brugernes ønske at det nye alderdomshjemmet placeres samme sted som det eksisterende.



Billed 1 Eksisterende alderdomshjemmet.

Den placering er bedst for både beboerne og personale på Alderdomshjemmet samt borger i Aasiaat by, idet det ikke kræver lange transport til f.eks. sygehuset ved akutte tilfælde.

Men pga. pladsmanglen ved det eksisterende alderdomshjemmet, foreslås det at den gammel bygning B-674 fjernes, se **Billed 1** og erstattes med en ny plejeafdeling som evt. kan opføres i flere etager for at kunne opfylde pladsbehovet.

Pladsbehovet vurderes til ca. 850m².

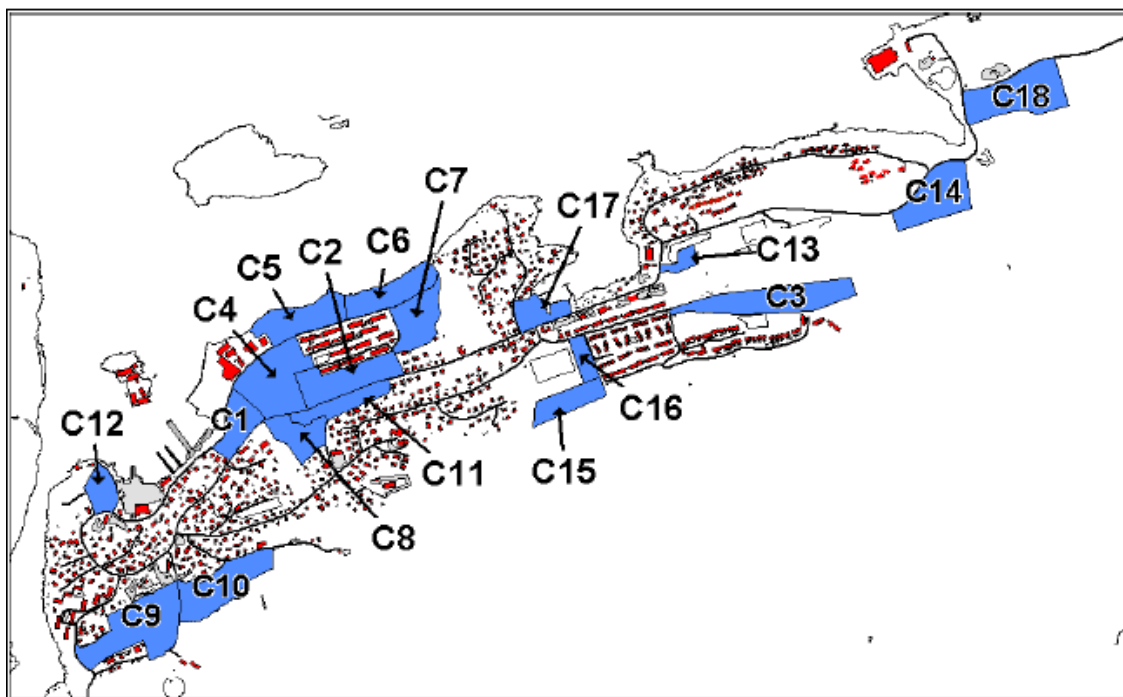
Såfremt Forslagsstilleren/arkitekten udarbejder konkurrenceforslaget ud fra den placering, skal det redegøres for at den ny bygning kan opfylde pladsbehov uden at overtræde lokalplanen. Lokalplanen for området kan fås på teknisk forvaltning.

Udarbejdes konkurrenceprojektet ud fra dette ønske, skal B-27 renoveres og omdannes til ny demensafdeling. Dette skal indgå i den samlet projektforslag.

Tegninger og andet materialer af de eksisterende bygninger for alderdomshjemmet kan rekvireres på teknisk forvaltning.

2.2 *Alternativ placering*

Såfremt det viser sig at der ikke er plads nok ved det eksisterende alderdomshjemmet eller at den løsning vil overskride budgettet, ønskes det nye alderdomshjemmet opført i område C3 se **Billed 2**. Kommuneplan 2006-2016 kan fås på teknisk forvaltning.



Billed 2 Området for centerformål med område C3.

I område C 3 skal det nye alderdomshjemmet placeres således at bygningen har udsigt over havneområdet samt kirkegården.



Billed 3 Område C3 med udsigt til havnen og kirke bag sparebutikken.

I dette område, som også kaldes området for fælles formål, planlægges også etablering af nye hoteller, institutioner og butikker med mere, jf. Kommuneplan 2006-2016.

Området er ubebygget. Placeres det nye alderdomshjemmet i område C3, skal området bygge-modnes. Forslagsstilleren skal derfor i konkurrenceforslaget redegøre for hvordan området bygge-modnes således at kravet i Kommuneplanen, f.eks. adgangsforholde, parkeringsmuligheder, opfyldes.

2.3 Økonomisk ramme

Der bevilliges 20.000.000,- kr. til opførelse af ny alderdomshjemmet inkl. evt. renovering af eksisterende bygning B-27, såfremt det nye bygning placeres samme sted som det eksisterende alderdomshjemmet.

2.4 Krav til ny alderdomshjemmet

Det nye alderdomshjemmet skal kunne rumme ca. 50 beboer inkl. aflastningspladser. Pladserne er gennemtænkt, sådan at det opfylder behovet frem til 10 år. Der er 35 pladser i alt på det nuværende alderdomshjemmet.

Det maksimale antal personale på alderdomshjemmet udgør i dag ca. 30 medarbejder om dagen.

2.5 Behov og funktioner- "Udspil fra personale"

Demensafdeling

Det nye alderdomshjemmet skal have en demensafdeling med op til 18 pladser. Der skal være handicapvenlige wc og brusebad imellem værelserne.

Spiserum samt opholdsstue skal helst være for sig selv. I opholdsstuen skal der være mulighed for tv og radio med cassettebånd til fortælling.

Der skal være 2 lift til at forflytte kørestolsbrugere på afdelingen.

Personale på demensafdelingen ville udgøre max. 5 personale om dagen , 5 aftenvagter og 2 nattevagter.

Plejeafdeling

På plejeafdeling skal der være 18 værelser, hvor der skal være 22 pladser, 4 værelser til par, 14 til enlige inkl. 2 aflastningsplads.

Der skal ligeledes være handicap-venlige wc og brusebad imellem værelserne og evt. badekar. Personale på plejeafdelingen udgør 7-8 dagvagter, 5 aftenvagter og 2 nattevagter.

Afdeling for selvhjulpne

På selvhjulpne afdeling skal der være 18 pladser, 2 værelser til par, 12-14 værelser til enlige.

Der skal ligeledes være handicap-venlige wc og brusebad imellem værelserne. Personale på selvhjulpne afdeling skal udgøre 4-5 dagvagter, 2 aftenvagter og 2 nattevagter.

2.6 Ophold og aktiviteter

Der skal være et fælles opholdsstue for beboerne i plejeafdeling og selvhjulpne afdeling, som udgør tilsammen ca. 40 beboer plus 10 dagklienter (ældre fra byen). I opholdsstuen skal der være Tv, radio med cassetiebånd til fortællinger, sofa, reoler, evt. lille spisebord med spisestole m.m.

I det nye alderdomshjemmet skal være et aktivitetscenter med redskaber til aktivitet, skabe og opbevaring for hele husets beboer samt for ældre fra byen. Det skønnes at der er behov for 2-3 medarbejdere i aktivitetscenter.

Der ønskes en spisesal placeret tæt ved aktivitetscenter. Spisesalen skal benyttes til spisning samt til diverse komsammen til jul og/ eller gudstjenester m.m.

Der ønskes etableret en Hospice-stue, dvs. en stue for terminale (døende) beboere. Her ønskes for Hospice-stuen adgang til iltapparat, andre sygeplejeartikler m.m. Hospice-stue kan enten placeres på hver afdeling eller der kan etableres en fælles Hospice-stue for alle husets beboer.

Derudover ønskes et undersøgelses rum og et lokal for fysioterapi med redskaber og skabe. Lokalet ønskes placeret på plejeafdelingen.

For alle områder og lokaler gælder det at der tænkes på kørestoles brugere.

Der skal være mulighed for at beboerne kan komme ud, derfor ønskes det at der bygges altaner og terrasser.

2.7 Administration og kontorer

Der skal være kontorer og mødelokal til personale med plads til assistenter, forstander, hjemmehjælpskontor, aktivitetsleder. I mødelokalet skal der være plads til ca. 30-50 mennesker.

Hjemmehjælpskontor og leder etableres så der er plads til 15 personale.

Der skal være wc og omklædningsrum til personale.

Pedel og hans assistent skal have egen kontor med opbevaringsrum af værktøj mv.



Der er behov for nyt køkken med køkkenlederkontor samt en køkkendepot med grovkøkken, kølerum, 2 stk. kæmpe fryserne, bagerum, madrum samt pauserum for personale. Det skønnes at køkkenpersonale vil udgøre ca. 10 personer. Det nye køkkenet skal kunne opfylde den daglige behov for beboere, ældre fra byen samt personale.

Ved køkken kan der etableres en hjørnekantine og/ eller kiosk til personalet, beboere og gæster.

2.8 Rengøring og depoter

Det ønskes at det nye alderdomshjemmet skal have nyt vaskeri med 8 vaskemaskiner og 3 tørretumblere til brug for byens vaskeribrugere samt for hele huset. Vaskeriet placeres enten i kælderen eller for enden af bygningen pga. støj. Det skønnes at der er brug for 3-4 personale i vaskeriet.

Der skal være en hoveddepot til helårs forsyning til plejemidler og hjælpemidler. Derudover skal der være en centraldepot samt små depoter og skyllerum/rengøring i plejeafdeling og selvhjulpne afdeling. I depoter skal bl.a. være plads til sygeplejeartikler, rene personale- og beboer tøj m.m.

I skylle- og rengøringsrum skal der være god plads, der skal benyttes ca. 6 rengøringsvogne og det skønnes at der vil være behov for 4 personale.

2.9 Tidsplan

Udbuddet foretages efter følgende tidsplan:

- 02. Januar 2011 Udbuddet offentliggøres (kommunens hjemmeside).
- 02. februar 2012 Frist for indhentning af oplysninger, spørgsmål, møder m.m.
- 09. februar 2012 Frist for tilbudsgivning udløber, jf. udbudsbrev.
- 10. februar 2012 Tilbudsgiverne har fået besked om licitationsresultater.
- 24. februar 2012 Tilbudsgiverne har fået besked om tildelingsbeslutningen.
- 27. februar 2012 Projektforslag
- 15. marts 2012 Godkendelse af projektforslag

Det er essentielt for projektet, at tidsplanen overholdes. Forslagsstilleren forpligter sig til ved indgåelse af opgavekontrakten, at sikre overholdelse af tidsplanen. Såfremt tidsplanen ikke overholdes, betragtes dette som misligholdelse.

En tidsplan for de efterfølgende faser udarbejdes i samarbejde med rådgiver.

3.00 Kravspecifikation

3.1 Udseende og indpasning i bymiljø

I konkurrenceforslaget skal det fremgå hvordan det nye alderdomshjemmet kan tilpasses bymiljøer og derfor vil optræde sammen med det eksisterende byggerier i henhold til lokalplanen. Ud fra gældende kommuneplaner og tillæg, ønskes det belyst hvordan bygningen kan tilpasses flere forskellige facadeudtryk ved brug af forskellige materialer eller farver.



3.2 *Funktionalitet og byggemetoder*

Der ønskes redegjort for hvordan byggeprocessen tænkes gennemført samt den forventede byggetid. Derudover skal der redegøres for hvordan byggeriet under- og efter opførelse er sikret mod fugtproblemer og hvordan der opnås et godt indeklima gennem byggemetoder og materialevvalg.

3.3 *Vedligeholdelse og installationer*

Det ønskes anvendt materialer med minimale behov for vedligeholdelse samt lang levetid. Det skal redegøres for hvordan de valgte tekniske løsninger vil bidrage til et godt indeklima miljø.

Derud over ønskes tekniske installationer som er afprøvede og sikre til alderdomshjemmet.

3.4 *Drift og Økonomi*

Det nye alderdomshjemmet ønskes opført med materialer med lave omkostninger til drift, men det skal redegøres for at det valgte tekniske løsninger er afprøvede og sikre under hensyntagen til brugerne.

Det ønskes angivet samlede opførelsesomkostning som en totaløkonomi, hvor udgifter til drift, vedligeholdelse samt energi og ressourceforbrug er inkluderet. I totaløkonomien skal det kunne argumenteres hvorfor de valgte løsninger er bedre i forhold til normal byggepraksis.

3.5 *Krav til konkurrenceforslaget*

Tilbuddet skal være på dansk eller grønlandsk.

Forslagsstilleren skal ved konkurrenceforslaget kunne dokumentere at firma har kvalifikationer og kapacitet til at videreprojektere vinderforslag frem til opførelse af byggeriet inden for den givne tidsplan.

Dispositionsforslaget skal som minimum indholde:

- **Situationsplan 1:500**

Situationsplanen skal vise den fremtidige disponering af området (bygninger, adgangsforhold til det nye alderdomshjemmet, stiforløb i området, parkeringspladser samt ophold/udeområder.

- **Terrænsnit 1:500**

Plansnit skal vise hvordan bygningerne forholder sig til den eksisterende bebyggelse, lokalplanområdet.

- **Plan, facader og snit 1:200**

Planer skal vise den fremtidige indretning i hovedtræk (beboerværelser, fællesrum/opholdsrum, aktivitescenter, faglokale, personale kontorer, køkken, sanitetsrum, vaske- og rengøringsrum, depot, mv.). Facader, snit skal vise bygningens konstruktiv opbygning og klimaskærm.



- **Beskrivelse**

Der ønskes en beskrivelse af tegnestuens overvejelser angående økonomi, funktion, arkitektur, kvalitet og drift i det indsendte projekt.

3.6 Valg af konkurrenceforslag

Tildelingskriterier vægtes således:

Tildelingskriterier 1: 50%

- Funktionalitet og fleksibilitet
- Byggetid
- Vedligeholdelsesbehov-Holdbarhed

Tildelingskriterier 2: 30%

- Udseende
- Energiøkonomi
- Projekt- og totaløkonomi

Tildelingskriterier 3: 20%

- Pristilbud for projektering for udbud i fagentrepriser.

3.7 Alternative konkurrenceforslag

Der kan afgives alternative konkurrenceforslag. Et alternativt konkurrenceforslag skal som minimum opfylde vilkårene som beskrevet i afsnit 3.5 Krav til konkurrenceforslaget og afsnit 3.6 Valg af konkurrenceforslag.

Ved afgivelse af et alternativt forslag skal udbudsprocedure og krav til forslaget som beskrevet i nærværende Bygherreoplæg opfyldes.

Eventuelle alternative forslag skal ledsages af nøje beskrivelser af de punkter, på hvilket konkurrenceforslaget adskiller sig fra det foreskrevne. Alternative forslag skal prisfastsættes.

3.8 Forbehold

Forbehold vil ikke blive accepteret.

3.9 Diverse

Tilbuddet er bindende fra afgivelsen og tilbudsgiver skal vedstå sit tilbud i henhold til tilbudsloven og A95 .

Der ydes ingen godtgørelse for afgivelse af tilbud. Det afleverede tilbudsmateriale inkl. bilag betragtes som Kommunens ejendom.

BILAGSFORTEGNELSE

Ingen bilag.

