

Fremtidens almene bolig



Grundvilkår:

- *Vores fysiske omgivelser påvirker os.
De påvirker vores adfærd og vores opfattelse af verden – dvs. den måde vi opfører os på, hvordan vi bevæger os, hvordan vi taler til hinanden og arbejder sammen, og hvordan vi opfatter os selv.*
- *Livskvalitet hænger uløseligt sammen med livsvilkår – og her spiller boligen en væsentlig rolle. Hvis man er stolt af sin bolig og boligafdeling, opstår der naturligt*
 - *større ejerskab*
 - *større tilhørsforhold/lokal forankring*
 - *større engagement*
 - *større tryghed*

Det er 3Bs opgave at sikre, at alle borgere har adgang til en bolig, hvor disse grundvilkår er tilstede.

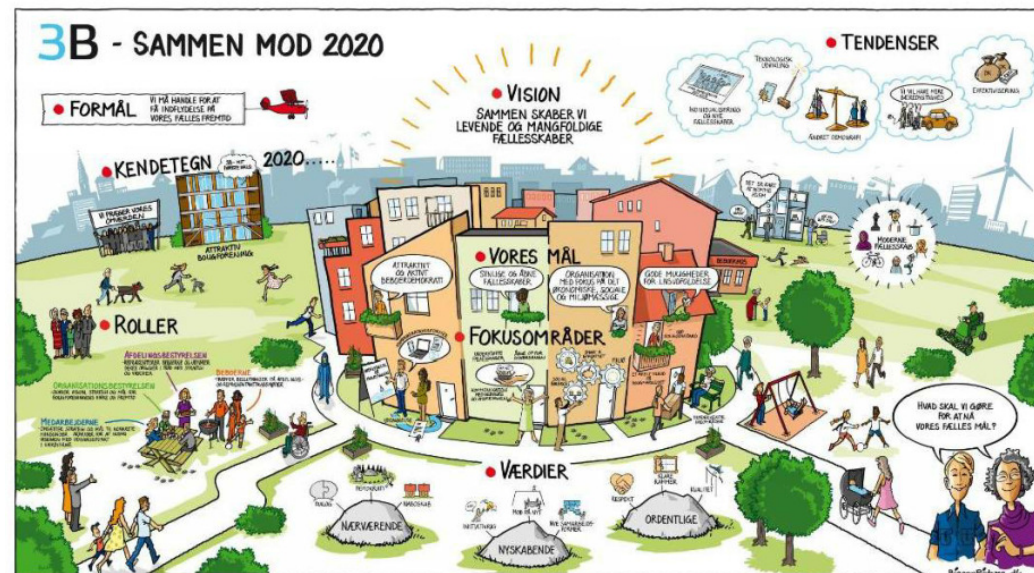
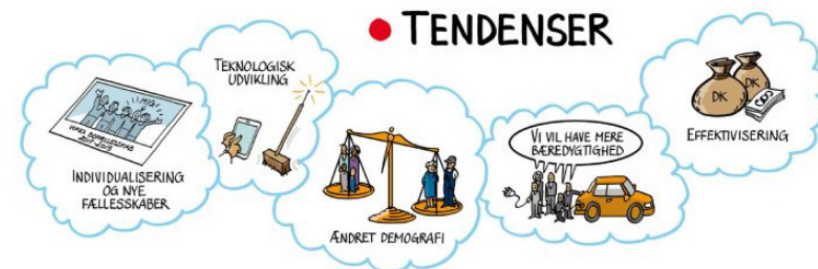
Fremtidens almene bolig



3B vision: *Sammen skaber vi levende og mangfoldige fællesskaber*

Tendenser skal vi adressere for lykkedes med visionen:

- Individualisering og nye fællesskaber
- Teknologisk udvikling
- Ændret demografi
- Bæredygtigt samfund
- Effektivisering

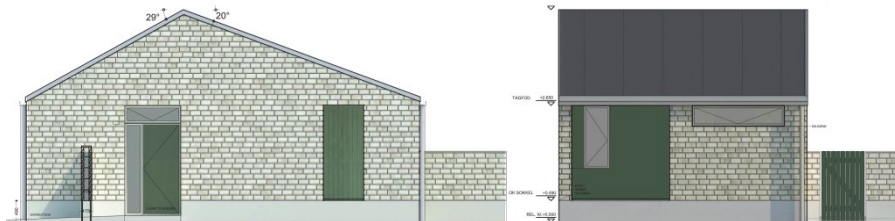


Fremtidens almene bolig

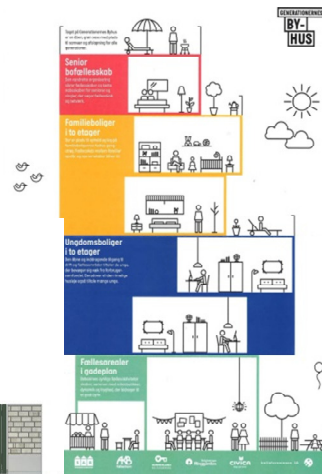


3B Fokus for at imødegå vilkår og tendenser i byggeri
(renovering og nybyggeri)

- Basis Byggeprogram
 - tydeliggørelse af 3B ambitioner og prioriteringer
- Boligkoncepter
 - Bredde i boligmassen/tilbud (boliger for alle)
 - Flexibilitet og adræthed ift. byggemuligheder
- Ejendomsudvikling
 - Tilstedeværelse i hovedstadsområdet
 - Kritisk masse og varieret boligudbud



Robuste Skæve Boliger



Generationernes Byhus



Små familieboliger i Egedal Kommune

Fremtidens almene bolig



3B Basis Byggeprogram

Opbygget med en række spilleregler og fokusområder, der skal hjælpe vores samarbejdspartnere med at fokusere på det der er vigtigt fra et beboerperspektiv og et driftsperspektiv.

Fokusområde "Beboeren og boligen"

Eksempel på Nøglespørgsmål:

- Gennem hvilke passive tiltag sikres det gode indeklima, og hvor er det nødvendigt at supplere med teknologi?
- Hvordan sikres det i plandisponeringen, at hjemmet kan bruges fleksibelt, og hvordan er der taget højde for ombygningsmuligheder? Er installationerne placeret strategisk i forhold til dette?
- Hvordan styres teknologien, og hvordan sikres en brugerflade, som passer til boligens målgruppe – er det enkelt at anvende?
- Hvilket driftsscenario er attraktivt for den/de pågældende målgrupper i byggeriet – hvad giver værdi for beboerne selv at varetage, og hvad skal håndteres af driften?



Det gode eksempel:

At der laves løsninger, som er tiltænkt beboernes levede liv i boligen, som eksempelvis:

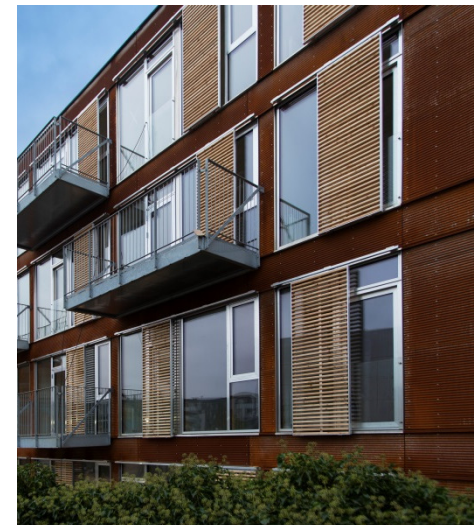
- At beboerne selv kan pudse deres vinduer
- At stikkontakter og tv-stik placeres optimalt i forhold til beboernes - individuelle indretning af boligen
- At boliger og opgange er indrettet, så møbler kan flyttes ind i boligerne
- At beboerne selv har mulighed for at regulere varmen og justere ventilationen i deres bolig og at betjeningspanelerne på diverse anlæg er let forståelige

Fremtidens almene bolig

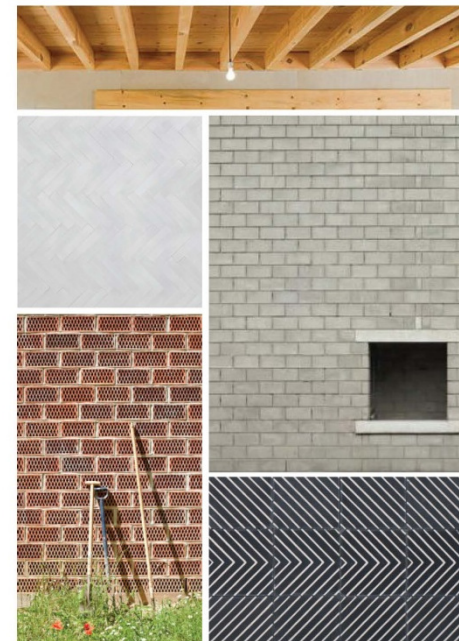


Boligkoncepter

- **AlmenBolig+**
 - Moderne familieboliger, 2-5 rum (tæt/lav)
 - Andelslignende driftskoncept
 - Fleksible udlejningsregler
 - Totalentreprise rammeudbud
- **Generationernes Byhus**
 - Moderne etageboligbyggeri (in-fill, 4-8 etager)
 - Blandet beboersammensætning (ungdoms/familie/seniorbofællesskab)
 - Fokus på fællesskab på tværs (stort/lille fællesskab)
 - Udadrettet funktioner i stueetagen (erhverv/institution/lign.)
 - Totalentreprise rammeudbud
- **Robuste skæve boliger**
 - Hjemløse
 - Små adskilte boligenheder (1plans rækkehuse)
 - Traditionel byggeskik, robuste materialer
 - Totalentreprise rammeudbud
- **Robuste små boliger**
 - Lavindkomstgrupper (Kontanthjælp/singler m/u barn/seniorer/flygtninge/mv)
 - Små 2-rum boliger, hems og have (1plans rækkehuse)
 - Traditionel byggeskik, robuste materialer
 - Totalentreprise rammeudbud



Sundholm Syd, 48 boliger



MATERIALER - TEGL, POREBETON, KAKLER OG TRÆ

Fremtidens almene bolig



- Ejendomsudvikling
 - Samarbejdsstrategi (private developere, statslige og kommunale grundejere, mv.)
 - Fortætning- og ejerformsstrategi (udbygningsmuligheder, blandede ejerformer, mv.)
 - Grundarealudvikling (screening af grunde, lokalplaner mv.)
 - Udbudsstrategi (tilrettelæggelse af opgave)



Lønstrupgård, Vanløse



Solvangcentergrunden, KBH S



Teglholmen, Kbh SV

Fremtidens almene bolig



Sundholmsvej 6 på vej

Ca. 8.340 m² i kombination af Seniorbofællesskab, ungdomsboliger, socialøkonomisk virksomhed og parkeringshus. Adresse: Sundholmsvej 6, 2300 Kbh S

- ca. 165 Ungdomsboliger
 - 80% 1-rum, ca. 35 m²
 - 20% 2-rums, ca. 48 m²
 - fællesfaciliteter i stueetagen (1 blok)
 - Husleje pr. måned max. 3.500-4.500 kr.
- ca. 26 Seniorboliger i seniorbofællesskab
 - 50% 2-rum, ca. 50-70 m²
 - 50% 2-3-rum, ca. 85-100 m²
 - fællesfaciliteter i stueetagen
 - Husleje pr. måned max. 4.500-9.200 kr.
- Socialøkonomisk virksomhed og parkering
 - ca. 1.000 m² erhvervslokale til socialøkonomisk virksomhed, stueetage
 - 42 parkeringspladser, overflade og på tag af erhvervslokale

Socialøkonomisk virksomhed og
parkering

Ungdomsboliger og
seniorbofællesskab





Fremtidens almene bolig

Sundholmsvej 6 på vej

Ca. 8.340 m² i kombination af Seniorbofællesskab, ungdomsboliger, socialøkonomisk virksomhed og parkeringshus. Adresse: Sundholmsvej 6, 2300 Kbh S

- Forventet anlægssum ca. 250 mio. inkl. moms
- Forventet totalentreprisesum 12.000-12.500 kr./m² ekskl. Moms
- Samarbejdspartnere: Københavns Kommune, Seniorbofællesskabet Gay & Grey, Bybi
- Totalentrepriseudbud med forhandling pågår



Sundholm (KK)

Hørgården III (3B)
Aktivitetshuset (3B)

Børnehuset Det røde hjørne (KK)
Fabrikken for kunst og design (KK)

Sundholm Syd (3B)



Fremtidens almene bolig

Sundholmsvej 6 på vej – udfordringer undervejs

Ca. 8.340 m² i kombination af Seniorbofællesskab, ungdomsboliger, socialøkonomisk virksomhed og parkeringshus. Adresse: Sundholmsvej 6, 2300 Kbh S

- **Udbudsstrategi & Økonomi**
 - Høj grundpris (strategisk beslutning fra 3B's side)
 - Lav entreprisesum (12.000-12.500 kr./m² ekskl. moms)
 - Generel prisudvikling i marked - dvs. få interesserede bydere og frafald undervejs
 - Entreprenørernes kendskab til udbudsform – udbud med forhandling
- **Grundens beskaffenhed og Lokalplanforudsætninger**
 - Fordelt på 2 parceller (krav om vejudlæg/passage til parkering)
 - Fastlåst lokalplan – udlæg med 5 boligblokke (2 stk. i 8 etager og 3 stk. 5 etager)
 - Deklaration om parkeringspladsforpligtigelse til opførelse til kommende udbygning parcel 3.
 - Parcel 5 er omkranset af eksisterende bebyggelser og trafikeret vej som giver snævre byggepladsforhold.



Fremtidens almene bolig

Sundholmsvej 6 på vej – udfordringer undervejs

Ca. 8.340 m² i kombination af Seniorbofællesskab, ungdomsboliger, socialøkonomisk virksomhed og parkeringshus. Adresse: Sundholmsvej 6, 2300 Kbh S

- Københavns Kommunes krav til projektet
 - MBA 2020 krav
 - Krav til boligstørrelser, gennemlyste boliger og dagslysforhold
 - Diverse lovmæssige krav omkring opførelse af socialøkonomisk virksomhed
- Gay & Grey fokus vs. 3B fokus
 - Disponering af fællesfaciliteter
 - Adgang til brug af fællesfaciliteter
 - Ambitionsniveau på fællesskabets vegne
 - Boligstørrelser



Fremtidens almene bolig



"Jeg er nødt til at fortælle at jeg er utroligt glad for både lejligheden, naboer og ikke mindst jeres måde at arbejde i 3B. Det hele er simpelthen fantastisk."

Beboer i 3Bs nye afdeling 1038 Skovkvarteret