Standard for
Programoplæg

Ombygning af Bækketoften

4. nov. 2013

Botilbud til voksne med autisme

Regionshuset
Viborg
Koncernøkonomi
Bygning

PROGRAMOPLÆG

Bækketoften

1 STAMOPLYSNINGER

Bækketoften 2,
8722 Hedensted

Matrikelnr. 9mf, Hedensted By, Hedensted

2. GENEREL BESKRIVELSE OG ANALYSE

Bækketoften er et bo- og aktivitestilbud til voksne med autisme og udviklingshæmning efter Servicelovens §§ 108 og 104. Tilbudet er i dag indrettet i 4 bygninger, hvoraf 2 anvendes til aktivitestilbud og 2 til boliger. Der bor 19 borgere i de 2 bo-afdelinger, samt yderligere 2 i pavilloner, som midlertidigt er opstillet på grunden. Boligerne er utidssvarende 1-rums boliger med store fællesarealer og fælles køkken, og er således ikke velegnet til målgruppen med en kompleks handicapprofil i form af autisme og udviklingshæmning og evt. tilstødende lidelser, som er en kernemålgruppe for specialområde autisme i Region midtjylland.

I 2010 udarbejdede en arbejdsgruppe i tilknytning til Bækketoften en rapport med bygningsmæssige anbefalinger i form af ombygning af eksisterende bygninger. Efterfølgende har en bygningsgennemgang vist et større ombygnings- og renoveringsbehov end først antaget, og der er derfor fremkommet et mere omfattende forslag med en kombination af ombygning og nybygning på grunden.

Rammerne for nærværende projekt er at de to bygninger, der nu er indrettet til aktivitetstilbud, nedrives og i stedet for nyopføres her én sammenhængende boligafdeling med 22 boliger med tilhørende aktivitetslokaler, enten som selvstændige lokaler eller i umiddelbar tilknytning til boligerne. Èn bygning (bygning nord) der i dag er indrettet til boliger, ombygges kun i begrænset omfang med henblik på anvendelse til servicearealer og personalefaciliteter. Den sidste bygning (bygning syd) berøres ikke i byggeprojektet. De bygningsmæssige rammer uddybes under pkt. 4.

3. FUNKTIONSBESKRIVELSE

Målgruppen har ændret sig siden indretningen af tilbudet. Dels efterspørger kommunerne tilbud til borgere, som i tilknytning til autisme og udviklingshæmning også har yderligere udfordringer i form af flere diagnoser og/eller udadreagerende adfærd og dels er flere af beboere blevet ældre, hvilket giver andre indretningsbehov i de fysiske rammer.

Målgruppen har behov for en specialiseret, stærkt struktureret pædagogisk tilgang baseret på autismefaglig viden og viden om udviklingshæmning suppleret med metoder i systematisk observation og kommunikation.

Bygningsmæssigt har målgruppen behov for fysiske rammer, som er overskuelige, reducerer unødige stimuli og mulighederne for ikke-planlagt kontakt samt for enkelte beboere – en høj grad af skærmning.

Udover ændringer i målgruppen skal der i byggeprojektet tages højde for krav til effektivisering og en mere hensigtsmæssig udnyttelse af personaleressourcerne. Der skal derfor indtænkes fleksible løsninger, så tilbudet løbende kan tilpasses ændringer i beboernes behov og sammensætning. Derudover indtænkes en driftsoptimering af personale samt anvendelse af ny teknologi/velfærdsteknologi som væsentlige forudsætninger i projektet.

Nogle af nøglebegrebene i projektet er derfor:

- En infrastruktur som både sikrer at beboerne ikke kommer i uplanlagt kontakt med risiko for konflikter og som også sikrer effektiv og optimal drift, hvor der samtidig er fokus på personalets sikkerhed
- Begrænsede og fleksible fællesarealer
- Lydisolerede og ældreegnede 2-rums boliger med aktivitetslokaler i umiddelbar tilknytning
- Fleksible aktivitetslokaler (mulighed for skærmede enheder)
- Integreret velfærdsteknologi

Det indgår som en del af projektet, at målgruppens behov og forventninger analyseres i en åben og inddragende proces med henblik på inspiration og nytænkning. Og at der sideløbende holdes fokus på driftsoptimering og sikkerhed for personalet. Dette sker bl.a. ved at inddrage nyeste viden fra fx Socialstyrelsen herunder velfærdsteknologi. Desuden bygges der videre på de tidligere analyser vedr. ombygning af Bækketoften, samt på de seneste erfaringer ved forarbejdet vedr. etablering af specialmiljø til ældre med autisme på Hinnerup Kollegiet, samt generelt på nyeste viden om nødvendige fysiske rammer for målgruppen.

Relevant materiale vedr. autismespektrumforstyrrelser er bl.: ”Fremtidssikring af Bækketoften”, ”Modelprogram for botilbud til ældre med autisme” samt http://www.hinnerupkollegiet.rm.dk/om+os/specialmilj

4 LOKALISERING

Grundareal: 13.799 m2

Bebygget areal i dag, ekskl. Pavillon og udbygninger: 1776 m2

De overordnede faste rammer er:
Bygning vest og midt nedrives og i stedet opføres én sammenhængende bygning med 22 boliger. Aktivitetstilbud til 22 etableres i tilknytning til boligerne. Der etableres kun i begrænset omfang personalefaciliteter i form af vagtrum og personalerum i nybygningen, da disse forefindes i bygning nord. Samlet set nybygges 1830 kvadratmeter (brutto).

Den nuværende bygning nord indrettes i begrænset omfang til de nødvendige servicarealer og personalefaciliteter.

Bygning syd bevares uændret og kan efterfølgende eventuelt frasælges.

Bygning nord og syd anvendes i byggeperioden af beboerne, hvilket der tages højde for i byggefasen, bl.a. ved at der skal skærmes af til byggepladsen.

Herudover indgår på grunden parkeringspladser, adgangsstier- torv og tilsvarende samt udearealer målrettet beboerne.

Den videre detaljering indgår i projekteringen og i den kommende åbne afdækningsproces.

Lokalplaner : Hedensted Komme: Lokalplan 81 fra 1991 og Lokalplan 110 fra 1997
Bebyggelsesprocent: 25 %
Bygningshøjde max. 8,5 m, max. 1 etage med udnyttet tagetage.
En 5 meter byggelinje mod nord, en 5 meter bred og 0,6 meter høj beplantet støjvold mod nord. Forsyningspligt: Fjernvarme.

Kommuneplan 2009-2021:
Bækketoften (område 5.0.13) er udlagt til offentligt område og må kun anvendes til institution.

5. TIDSPERSPEKTIV

Januar 2014: Projekteringsbevilling

Februar – marts 2014 Juli: Valg af rådgiver

April – juni 2014: Projektforslag – herunder workshops mv. med interessentinddragelse

August 2014: Endelig anlægsbevilling

September – november 2014: Projektering

December 2014 – januar 2015: Udbud

Februar – marts 2015: Kontrahering

April -2015 – april 2016: Udførelse

Maj 2016: Ibrugtagning

6 INTERESSENTER

Eksterne interessenter:
Hedensted Kommune
Landsforeningen Autisme
Socialstyrelsen

Interne interessenter:
Bækketoften: beboere, pårørende, personale

Specialområde autisme: ledelse og personale
Koncernøkonomi: Bygning
Psykiatri- og socialadministration: PSL, Økonomi og Socialplanlægning
Direktion
Regionsråd

7 ØKONOMI

Samlet anskaffelsessum : 26,5 mio. kr. ekskl. moms, svarende kvadratmeterprisen på "Gårdhaven", som er det seneste større byggeri på socialområde i Region midtjylland.

Projekteringsbevilling: 1 mio. kr. ekskl. moms

8. BÆREDYGTIGHED

Projektet opføres i henhold til energiklasse 2015, men med option om energiklasse 2020

Alternativ energiforsyning prioriteres evt. solcelleanlæg.

9 PROJEKTERINGS-, UDBUDS- OG ENTREPRISEFORM

Entreprise og udbudsform.
Projektet udbydes i stor/- fagentreprise med tildelingskriterium som billigste bud.

Der vælges en totalrådgiver til at varetage projekteringen.

Udbud af rådgivning.
Der indgås aftale om totalrådgivning med henblik på, at have en rådgiver i alle faser.
Rådgivningen omfatter alle ydelser fra programmering ud fra det indledende materiale, projekteringsledelse og projektering af projektet, udførelse, aflevering og 1-års gennemgang.
Ydelserne inden for hver fase beskrives specifikt i udbudsmaterialet.
Der er gode erfaringer med at lade tredje part varetage byggeledelse af byggeriet.
Derfor vil udbudsmaterialet kun indeholde en option til totalrådgiverne på at varetage byggeledelsen.
Totalrådgiver skal således afgive en pris, men vil ikke være berettiget til at vare denne.

Totalrådgivningen foreslås udbud gennem regionens egen rammeaftale som et miniudbud inden for arkitektområdet.
De fire rådgivere er:

Arkitektarbejder	Arkitektfirma A/S Hune & Elkjær Skovvejen 2B 8000 Aarhus C	Oluf Jørgensen A/S Rådgivende Ingeniører 8700 Horsens

Arkitektarbejder	Skala Arkitekter A/S Rædersgade 3, 3. sal 8700 Horsens	DRIAS Rådgivende Ingeniører A/S 7100 Tørring
Arkitektarbejder	KPF Arkitekter A/S Sparregade 2 8800 Viborg	Rambøll Danmark A/S 8200 Aarhus N
Arkitektarbejder	SMÆRUP & WESSMAN A/S Reberbanevej 10 8900 Randers C	Vognsen Rådgivende Ingeniører A/S 8930 Randers NØ

Udbudsmateriale består af følgende:

- Udbudsbrev
- Tilbudsliste
- Udkast til rekvisition på den konkrete opgave
- Opgave- og ydelsesbeskrivelse inkl. angivelse af, hvilke ydelser i ydelsesbeskrivelsen for
- "Byggeri og Planlægning" der skal udføres.
- Udbuds- og udførelsestidsplan

Tildelingskriteriet er "økonomisk mest fordelagtige tilbud" med underkriterierne:

- Økonomi (vægt 40 %)
- Kompetence (vægt 60 %)

Underkriteriet "økonomi" består af en fast pris, som beregnes ud fra tilbudt antal timer for hver nøglemedarbejder og antal timer for hver medarbejderkategori med rammeaftalens timesatser, jf. tilbudslisten til nærværende rammeaftale (rammeaftalens aftalegrundlag, dokument nr. 4.1).

Underkriteriet "kompetence" består af en helhedsvurdering af de cv'er, som rammeaftaleholderne
tilbyder til løsning af den konkrete opgave, samt en beskrivelse af rådgivers tilrettelæggelse af en åben og inddragende brugerproces, som på forhånd er tilkendegivet overfor rådgiverne.

Fokusområder for rådgivningen
Rådgiveren skal ved projekteringen og under udførelsen sikre, at projektet gennemføres med en nænsom udførelse og aflevering.
Ved nænsom udførelse forstås en udpræget hensyntagen til, at byggeriet gennemføres på en ejendom i drift, samt en sikring af arbejdsmiljøet på såvel ejendom som byggeplads.

Ved nænsom aflevering forstås en udpræget hensyntagen til, at byggeriet gennemføres på en ejendom, hvor der efter ibrugtagning ikke kan påregnes mangelafhjælpning i større omfang.
Rådgiveren skal bidrage til, at regionen som virksomhed begrænser energiforbruget og miljøbelastningen og nedbringer udgiften til energi, særligt med fokus på varme-, el-, og vandforbruget. Rådgivningen skal derfor indeholde en energi- og miljøscreening, der udføres i henhold til Agenda 21 – Strategi og handlingsplan 2012-2015 (bilag 1).
Rådgiveren skal kvalitetssikre sine ydelser i overensstemmelse med DS/ISO 9001:2000. Rådgiveren skal senest 20 arbejdsdage efter aftalens indgåelse skriftligt forelægge sit sagsspecifikke kvalitetsstyringssystem for rådgivningen.
Rådgiveren skal varetage alle nødvendige ydelser i relation til at opfylde krav til plan for sikkerhed og sundhed og gældende regler for byggepladsers indretning samt bygherrens og rådgiverens forpligtigelser ved planlægning og projektering af byggerier iht. de til enhver tid gældende love og bekendtgørelser.

Følgende krav til aflevering af projektmateriale gælder for alle konkrete opgaver:

Alt projektmateriale afleveres ved en fases afslutning digitalt på byggeweb, med mindre andet aftales.
Senest 20 arbejdsdage efter afholdt afleveringsforretning afleverer rådgiveren via byggeweb:
Driftsplaner med fortegnelse over anvendte materialer med angivelse af fabrikat, type, mv. samt dansksprogede brugsanvisninger til alle installationer. Ligeledes afleveres skriftlig instruktion om, hvilke vedligeholdelsesopgaver bygherren skal påregne at udføre i garantiåret, således at de respektive garantiforpligtigelser, som entreprenørerne og leverandørerne har i forbindelse med 1-års garantigennemgangen, ikke kan tilsidesættes med henvisning til manglende vedligeholdelse.

Udbudsbeskrivelse og udbudstegninger.
For så vidt angår digital projektering skal digital projektering anvendes i relevant omfang med udgangspunkt i IKT bekendtgørelse:
IKT. Bekendtgørelse om anvendelse af information og – kommunikations teknologi i offentlige byggeri.
Der skal projekteres i 2 og 3D, ligesom der skal afleveres model af byggeriet.

Bygherren stiller byggeweb til rådighed og varetager den overordnede administration af projektet.
Rådgiveren aftaler nødvendigt omfang af brugere og rettigheder med bygherren.
Brugere tilknyttes projektwebben med relevante rettigheder og efter aftale med projektgruppen i hvert enkelt tilfælde og i overensstemmelse med Region Midtjyllands byggeregulativ og byggesagens organisation.
Byggeweb skal generelt anvendes som fælles arbejdsplatform og til fælles kommunikation.
Rådgiveren medvirker ved gennemførelse af digital aflevering til driftsorganisationen, herunder vedrørende relevante data og dokumenter, der har direkte relevans for driftsfasen, jf. ovenstående krav til aflevering.
Rådgiveren kvalitetssikrer det digitale materiale således, at det kan anvendes i forbindelse med bygherrens systemer.

Evaluering af tilbud
De modtagne tilbud evalueres ved traditionel evaluering med pointtildeling
Der sammenregnes ud fra tildelingskriteriernes vægtning.

Vurdering er tilbud varetages af områdeleder i specialområde autisme og af kontorchef i Bygning, som laver indstilling til Styregruppen, der godkender Kontrakter underskrives af PSL.

10 PROJEKTORGANISATION

Der nedsættes en **styregruppe** bestående af:

Socialdirektør i psykiatri og social
Områdeleder for specialområde autisme
Faglig leder for specialområde autisme
Kontorchef i bygning
Socialplanlægning indgår med sekretariatsfunktion

Styregruppen har beslutningskompetence og sørger for fremdrift.

Der nedsættes en **referencegruppe** bestående af :

Områdeleder for specialområde autisme
Faglig leder for specialområde autisme
Daglig leder af Bækketoften
Repræsentant fra Socialstyrelsen inviteres
Repræsentant fra Landsforeningen Autisme inviteres
1 – 2 bruger/pårørenderepræsentanter
2 – 3 medarbejderrepræsentanter (fx MED/arbejdsmiljørepræsentant)
Bygningskonstruktør i bygningskontoret
AC-fuldmægtig i bygningskontoret
Planlægger i socialplanlægning

Referencegruppen deltager i behovsafklaringsproces og i rådgivers udarbejdelse af projekteringsforslag som forelægges styregruppen ved beslutningspunkter. Mødeaktivitet : forventelig 3 – 4 møder i perioden marts til november 2014.

Der nedsættes **ad hoc byggegruppe(r)** bestående af :
Relevante repræsentanter fra referencegruppen, som udpeges af specialområdets ledelse.

Byggegruppe(rne) understøtter rådgiver ved udarbejdelse af mere detaljerede kravspecifikationer og beskrivelser til rumprogram mv.

Faglig leder i specialområde autisme fungerer som bindeled mellem styregruppe, referencegruppe og arbejdsgruppe(r) og er gennemgående kontakt til bygherrerådgiver.

13 KONTAKTPERSON

Områdeleder for specialområde autisme Lars Aarup eller
Bygningskonstruktør Karl Egon Jensen

14 KONKLUSION

På baggrund ovenstående indstilles

at *der nedsættes en styregruppe og referencegruppe til deltagelse i projekteringsfase,*

at *totalrådgivning udbydes gennem regionens rammeaftale,*

at *der bevilges 1 mio. kr. til projektering,*

at *bevillingen finansieres af "ramme til udvikling af sociale tilbud", og*

at *udbud bliver stor/-fagentreprise*

Region Midtjylland
Skottenborg 26
8800 Viborg
8728 5000