

Studieboliger Campus Køge

Udviklingen af projektet
fra skitseprojekt til nu

18. JUNI 2018



Udvikling i projektet

Markedet for boliger i det almene segment har været mere og mere presset i de sidste par år, med kraftigt stigende entreprisudgifter og rammebæleb, som ikke er fuldt med prisudviklingen. I erkendelse af dette faktum er projektet udover den seneste sparerunde, løbende blevet tilpasset økonomisk gennem projekteringsfaserne.

Projektet blev sendt i udbud i december 2017. Resultatet af licitationen svingede fra det dyreste tilbud på 67 mio. kr. til 58 mio. kr. for det billigste. Targetprisen var 46 mio. kr, hvilket betød at det billigste tilbud var 12 mio. kr. over. Da alle buddene alle lå over 15 % af entreprisensummen, var det ikke tilladt jf. udbudsloven at erklære en vinder og forhandle med den billigste og man valgte derfor at overgå til udbud med forhandling.

Fire af de fem entreprenører, som havde givet tilbud, var interesseret i at deltage. Der blev afholdt ét møde for hver entreprenør, hvor de kom med deres bud på, hvordan man skulle bespare projektet og komme ned på targetprisen. Ud fra de mange input, som entreprenørerne kom med, blev projektet ændret og udbudt igen for de fire tilbageværende entreprenører. To tilbud kom ind i anden omgang og det billigste var Adsbøll med et tilbud på 52,6 mio. kr. Da dette tilbud lå inden for 15%-grænsen for, hvad der må forhandles med entreprenøren, kunne der indgås kontrakt. Derfor blev der indgået en betinget kontrakt, hvorefter der fortsat blev forhandlet med entreprenøren or at nå targetprisen. Aftalen er, på nær nogle mindre detaljer, på plads og resultatet er det viste projekt.

For at give forståelsen af, hvad der er ændret siden skema A / skitseprojektet er her en kort opsummering. Projektet har været vist for både Boligselskabets byggeudvalg samt den gruppe af folk fra plan/arkitektur/byg-gemyndighed i Køge kommune, som løbende har fulgt projektet og begge parter har godkendt det endelige projekt.



Facade mod Køge/motorvej - Skitseprojektet



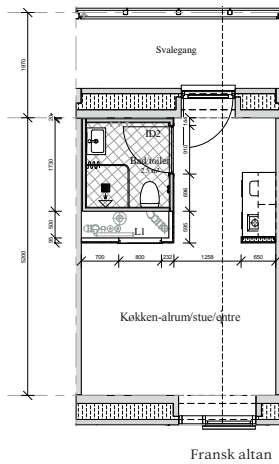
Facade mod Køge/motorvej - Hovedprojekt



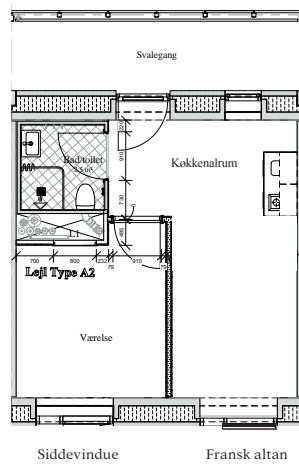
Facade mod Campus - Skitseprojektet



Facade mod Campus - hovedprojektet



1 værelse

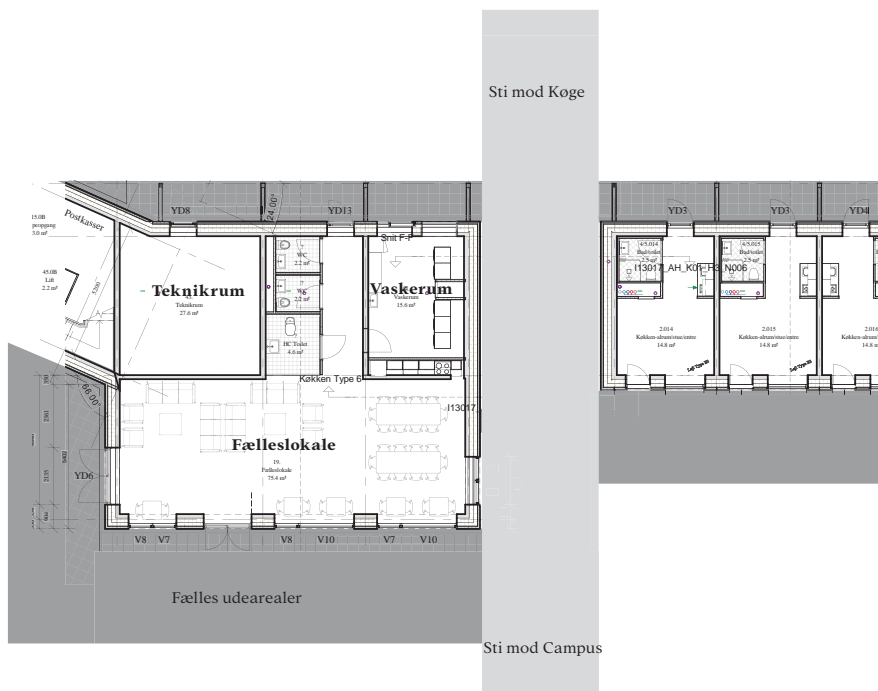


2 værelse

Boligerne

Antallet af boliger er steget med to ekstra 2V lejligheder. Så et samlede antal udgør 72 boliger, 32 stk. 2V lejligheder og 40 stk 1V lejligheder, hvor af 4 stk. er tilgængelighedsboliger. De to værelseslejligheder er indrettet, så man enten kan benytte lejligheden, som et større gennemlyst køkken/alrum eller det er muligt at udføre en ekstra væg, så der bliver et mindre køkken med spiseplads og to reelle værelser. De to-værelses lejligheder vil have adgang til både en dør med fransk altan og et vindue med sideniche. De et-værelses lejligheder vil have adgang til franske altaner.

Boligstørrelserne har ikke ændret sig siden skitseforslaget, men lofthøjden i lejlighederne er reduceret og der er ikke hems i lejlighederne, som det var tilfældet i skitseprojektet.



Fællesfaciliteter

I stueplan er der adgang til et stort fælleshus med vaskeri. Fælles lokalet ligger i direkte forbindelse til det øvrige Campus område og et større udeareal med fællesfaciliteter. Hovedstien for cyklende og gående mellem Campus og Køge bygår igennem bygningen ved fælleshuset.

Fællesarealerne efterlever kravene til ungdomsboliger og har ikke ændret sig siden skitseforslaget.

Hovedgreb og materialer

I skitseforslaget var hovedgrebet bestående af tre elementer: Skærmen der markerer sig i et let materiale mod vejen, den tunge boligbase i beton og det lette system af altaner mod Campusområdet.

Hovedgrebet har stadig væk de tre markante elementer, hvor mødet med Campus området, før var et let altansystem, nu er blevet åbninger i facaden hvor man kan stå på sin franske altan og være en del af den frodige natur, der vokser op af facaden.

Skærmen udføres stadigvæk i et let materiale. Lette stålplader med forskellig åbning, så der kommer mest lys igennem ved indgangsdøre til lejlighederne.

Den tunge boligbasen udføres som før i beton.



Referencebillede af begroenet facade

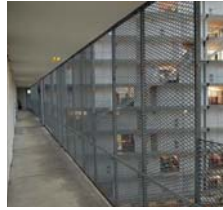


Skærmvæg

Før

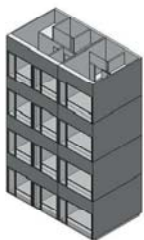


Nu



Skærmvæg

Materialet af skærmvæggen er ændret til strækmetal med forskellig åbenhed, størst åbenhed ved indgangsdøre. Der bliver planteret blomstrende slyngplanter ved søjlerne for altangangene, som langsomt vil sprede sig op af skærmen, som vist på forsiden.



Boligerne



Boligbasen

Bolighusets facader fastholdes som den tunge betonbase i kontrast til skærmen og begroeningen.



Facade mod Campus



Facade mod Campus

Landskabet og bygning forenes på facaden mod Campus området. I skitseprojektet var det en facade med halvlukkede altaner. Med den begroenede facade fremstår bygningen mere levende, imødekommende og som en del af det grønne fællesområde og landskab som bygningen er en del af.



Begronning efter 1 år



Begronning efter 3 år



Begronning efter 7 år



Begronning efter 20 år