

Notat: Teknikken sør – evaluering av tilbud

Pilotprosjektet Teknikken sør - evaluering av innkomne tilbud og begrunnelse for valg av team/tilbud



1. Bakgrunn

Teknikken Sør-prosjektet er et pilotprosjekt for kommunalt – privat samarbeid og for sosial bærekraft (beboermiks, møteplasser og felleskap). I tillegg er dette en pilot mht. konkurranseform, der vi har invitert til en åpen tilbudskonkurranse.

Pilotprosjektet Teknikken Sør er et eksempel på hvordan Stavanger utvikling benytter sin eierrådighet til å stille krav i forbindelse med salg av eiendom. På Teknikken sør er visjonen: *Vi bygger felleskap* som også er visjonen i kommuneplanens samfunnsdel. Målet her er å skape et sosial bærekraftig boligområde.

Tilbydere er blitt invitert til å komme med nye ideer og løsninger, og se mulighetene på tomten i samspill med områdene rundt. Innovasjon og overføringsverdi samt hovedtema sosial bærekraft, her forstått som *beboermiks, møteplasser og felleskap*, er blitt vektlagt ved vurdering av tilbudene.

2. Konkurransesgrunnlag (inkl. salgsprospekt og budinvitasjon)

Vi har ønsket å gå bredt ut, slik at alle (team av minimum utbygger + arkitekt) skulle tilbys mulighet for å delta i konkurransen. Vi har ikke villet be om for mye og derfor ikke bedt om et omfattende tegningsmateriale. Dette er ikke en arkitekt- eller prosjektkonkurranse.

Krav til team

- Forpliktelseserklæring/oppdragsavtale mellom tilbyder og (som et minimum) arkitektkontor. Forpliktelsen skal, med mindre annet avtales underveis, gjelde frem til byggeriet er realisert.

Krav til innlevert materiale

- **En beskrivelse av konsept;**
 - hvordan prosjektet er tenkt løst mht. mål og krav til oppgaven: god beboermiks, ulike boligtyper/størrelser og møteplasser samhandling, medvirkning
- **Situasjonsplan**
 - som viser hovedstruktur og organisering av prosjektet
- **Plantegning av bofelleskap med personalbasen**
- **Tentativ fremdriftsplan med de ulike fasene i prosjektet**
 - med beskrivelse av eventuelle byggetrinn. Bofellesskapet skal bygges i første byggetrinn.
- **Pris for tomt**
- **Pris for bofelleskap inkl. personalbase.**

Krav til innlevert materiale knyttet til pris ble nærmere definert i budinvitasjonen

Valg av tilbyder/kjøper er foretatt etter en totalvurdering av kriteriene nedenfor
Evalueringsskriteriene har i henhold til konkurransegrunnlaget kap. 5 vært:

- Tilbyders økonomiske soliditet, erfaring og gjennomføringsevne samt teamets samlede erfaring og gjennomføringsevne.
- Beskrevet konsept i henhold til mål og krav beskrevet i kap. 3 i konkurransegrunnlaget.
- Pris for tomten.
- Pris for bofellesskapet med personalbase som beboer/kommunen skal kjøpe/betale leie for.

3. Tidligere styrebehandlinger

Teknikken sør-prosjektet er blitt presentert i styret i Stavanger utvikling en rekke ganger i 2021; 23.4., 18.6., 10.9.2021 og nå 9.12.2021.

Vedtak fra styremøte 10.9.2021

Styret slutter seg til forslag til krav i prosjektet (jf. vedtak i sak 57, 18.6.2021), samt anbefalingen til modell for utvikling og salg av eiendommen Teknikken sør, der Stavanger utviklinger går inn som «aktiv selger». Dette innebærer at:

- 1) SU følger opp realiseringen av prosjektet gjennom en god koordinering og oppfølging av de krav som fremgår i konkurransegrunnlaget/salgsprospekt.
- 2) SU mottar hovedoppgjør for tomten ved godkjent detaljregulering

Salg av tomten Teknikken Sør iverksettes. Endelig fremforhandlet kontrakt skal godkjennes av styret.

4. Evaluering av tilbudene

SU er positivt overrasket over den store interessen for tilbudskonkurransen. Det ble stilt utfordrende krav og likevel fikk vi inn 10 tilbud som alle ble godkjent, dvs. hadde levert inn i tråd med minimumskrav eller bedre.

Forhandlingsteam har vært representanter fra Stavanger utvikling i tillegg til Hadrian (megler) og Føyen (juridisk rådgiver).

Evaluering av tilbudene har vært gjennomført sammen med representant fra Husbanken Vest, Stavanger kommune v/Helse og velferd v/Helse og sosial og Bymiljø-utbygging v/Eiendom. Dette gjaldt særlig bofelleskapet. I tillegg har SU innhentet rådgivere fra By- og samfunnsplan v/plan og arkitektur og Bymiljø og utbygging v/byggeprosjekter for vurdering av konseptene.

Hadrian Eiendom AS har utarbeidet et eget notat som beskriver prosessen. Se vedlegg 1 *Tilbudskonkurranse Teknikken Sør – beskrivelse av gjennomført salgsprosess* v/Hadrian Eiendom.

Det er imponerende mye og kompetent arbeid som er lagt ned av de ulike team. Mange av tilbyderne kunne ha realisert et attraktivt boligprosjekt på Teknikken sør. Det er imidlertid kun ett team som det her kan inngås salgskontrakt med.

Etter den formelle godkjenningen, gjennomgikk evalueringsgruppen alle tilbudene, dvs. konseptbeskrivelser og tegninger, samt teamsammensetning og referanseprosjekter. Det var et stort spenn i kvaliteten på tilbudene og det innleverte materiale. De økonomiske parametere (pris på tomt/pris på bofelleskapet) ble i denne gjennomgangen ikke tillagt vekt. Seks av teamene nådde ikke opp til neste runde. Denne vurderingen var basert på følgende tema og krav i konkurransegrunlaget:

1. **Krav om beskrivelse av samhandling – og medvirkning i konseptbeskrivelsen**

- for å bygge opp om felleskap og også å kunne dokumentere at teamet har kompetanse og erfaring fra slikt arbeid.

Flere av teamene omtalte dette for generelt med henvisning til en videre god samhandling med SU og kommune, samt fremtidige beboere. I tillegg en opplisting av mulige fellesaktiviteter og program ute og inne uten at dette var konkretisert mer i hovedgrep/konsept.

2. **Hovedgrep på tomten (prosjektet skal gi noe til omgivelsene)**



Stedsanalyse på 1, 2, 3. Bearbejdet analyse gjort i forbindelse med egnethetsanalysen, Brandsberg-dahl arkitekter, 2019.

Konseptene som ikke i tilstrekkelig grad forholdt seg til sted, landskapet og tomten på brinken med tilstrekkelig hensyn til utsikt, solforhold og trehusbyen rundt, nådde ikke opp.

3. **Et godt boligområde med attraktive møteplasser (fellesarealer ute og inne) og med en variasjon av boligtyper som bygger om en god miks av beboere**

De fleste konseptene viste flere boligtyper med en kombinasjonen med tyngre punkthus i inntil 8 etg. mot nordvest/vest og rekkehusbebyggelse langs Øvrebøveien i øst. Dette er forståelig mht. til skalaen i omgivelsene rundt, der man bygger seg opp mot sykehusområdet i vest, og plasserer inn en lavere bebyggelse mot trehusbyen i øst og sør. Vi mener imidlertid denne boligstrukturen representerer lite nytt og i tillegg kan bidra til å dele opp det nye boligområdet. Dette bygger etter vår mening ikke opp om sosial bærekraft, der vi har vektlagt en god beboermiks og fellesskap for hele prosjektet. Vi foretrekker en større grad av boligmiks og at dette oppnås med flere boligtyper-/strukturer. Bygningstyper som urbane villaer, boligklynger eller boliger rundt tun innehar en større fleksibilitet og kan inneholde ulike boligtyper/og størrelse. Dette siste ble godt redegjort for av alle de teamene som gikk videre til andre runde. Noen av disse foreslo f.eks. også muligheten for å etablere flere bofelleskap.

De fire teamene som gikk videre til finalerunden er alle gode kandidater som ga oss gode svar på de sentrale temaene over. Alle kunne ha realisert et sosialt bærekraftig og attraktivt boligområde på Teknikken sør, inkludert bofelleskapet med personalbase. I alle fire finalekonseptene var disse plassert sentralt nær hovedatkomst og henvendt mot et sentralt felles uterom, en struktur som bygger opp om integrering og fellesskap.

5. Begrunnelse for valg av team som vi går i videre forhandlinger med

Det ble gjennomført fysiske møter med alle fire «finaleteamene», hver på 2,5 time, der teamene også hadde fått forberedt seg på å svare opp noen punkter fra evalueringsteam/forhandlingsteam. Finalistene ble også bedt om å komme med revidert arealoppsett, slik at disse sammen med de økonomiske parametere ble sammenliknbare. Et viktig formål med møtene var å treffe teamene jf. evalueringskriteriet om erfaring og gjennomføringsevne, samt å «kjenne på» kjemi og samlet entusiasme for pilotprosjektet hos de ulike tilbyderne.

De kriteriene som gjorde utslaget for valg av vinner var:

Teamets samlede kompetanse, erfaring og gjennomføringsevne med hensyn til innovative sosialt bærekraftige boligprosjekter som har fellesskaps- delingsløsninger. Teamet har flere referanseprosjekter som dokumenterer dette.

Visjonen om å bygge fellesskap er konkretisert og gitt et overbevisende arkitektonisk svar inspirert av klyngetunet her i et hierarki av fellesrom: 1) *Fellestunet* der hele nabolaget kan møtes 2) *Kransen*, et halvtak som kobler alle boligklyngene sammen og samler hele kvartalet og 3) *Fellesrommene* for hver boligklynge som likevel også inngår som deler av de større felleskapene. I tillegg har vi tro på nytolkningen av klyngetunet som fremstår som en slags ny boligtype/struktur der man har mulighet for å få inn den gode beboersammensetningen innenfor samme boligklynge – sammen. I tillegg er det lagt opp til et til bofelleskap med ekstra store fellesarealer og noe mindre egne leiligheter, med god mulighet for å kunne tilby rimeligere boliger. Dette vil kunne bidra til normalisering av denne boformen og til integrering av bofelleskapet initiert av kommunen.

Teamets eierskap til visjonen om fellesskap og særskilte erfaring og kompetanse til samhandlings- og medvirkningsprosessene. Dette er dokumentert, forklart og konkretisert for de ulike fasene i prosjektet. I tillegg har de etablert et selskap med dette som kjerneoppgave, samt utviklet egne teknologier for deling og fellesaktiviteter. Teamet har i tillegg, individuelt og samlet, utvist stor entusiasme for visjonen om fellesskap. Teamet hadde i tillegg det økonomisk beste budet av finalistene.