

VÆRDI - OG KONKURRENCEPROGRAM

SENIORBOFÆLLESSKAB I RINGKØBING K



Konkurrenceprogrammet er udarbejdet af CFBO for Realdania By & Byg samt Realdania.

Realdania By & Byg samt Realdania har godkendt værdi- og konkurrenceprogrammet samt de indeholdte bilag.

Dato	Maj 2018
Kontakt	Jørgen Søndermark, projektleder Realdania By & Byg js@realdaniabyogbyg.dk tlf. nr. 29 69 52 65
Layout	CFBO
Fotos og illustrationer	Naturbydelen og Realdania



INDHOLD

Indbydelse	5
Et ambitiøst eksempelprojekt	6
Spræng rammerne for seniorboligen	8
Den nye tredje alder	10
Inspiration	12
Om Naturbydelen	14
Konkurrenceområdet	18
Konkurrenceopgave & proces	21
Konkurrencebetingelser	24

Bilag

Følgende bilag er vedlagt bagerst i værdi- og konkurrenceprogrammet:

- Inspirationsramme

Herudover er en række bilag vedlagt som selvstændige filer og udleveres sammen med værdi- og konkurrenceprogrammet.

Selvstændige bilag indeholder bl.a.:

- Analyser og forundersøgelser
- Visions- og udviklingsplaner for Naturbydelen
- Kortmateriale og grundlag
- Tegningsgrundlag
- Diverse baggrundslitteratur – Realdania undersøgelser og artikler



INDBYDELSE

Velkommen til Realdanias og Realdania By & Bygs konkurrence om et nyt innovativt seniorbofællesskab i Naturbydelen i Ringkøbing!

Konkurrencens mål er et eksempelbyggeri, som åbner for en ny forståelse og sætter nye billeder på, hvordan et seniorbofællesskab kan se ud, være organiseret og – ikke mindst – aktivt kan sætte et indholdsrigt fællesskab i stedet for ensomhed.

Ensomhed er et massivt samfundsproblem, der i dag påvirker mere end 100.000 ældre. Ensomhed rammer særligt hårdt blandt ældre med dårlig økonomi, her føler knap 40 % sig ensomme. Derfor arbejder Realdania med at udvikle og forbedre boformer og sociale fællesskaber, som kan fremme livskvaliteten i alderdommen.

Det at bo sammen med andre kan være med til at afhjælpe ensomhed. Hele 91 % af beboerne i seniorbofællesskaber fortæller, at de oplever øget livskvalitet, og 75 % oplever bedre sociale relationer. Men på trods af stor interesse og ventelister til de seniorbofællesskaber, der findes i dag, ser byggeriet af nye seniorbofællesskaber ud til næsten at være gået i stå. I dag er der ca. 7000 boliger i seniorbofællesskaberne – til sammenligning er der 80.000 ældre, som overvejer at flytte i seniorbofællesskab inden for de næste fem år.

Derfor har Realdania iværksat kampagnen 'Rum og fællesskaber for ældre', som har fire sideløbende spor:

- Opførelse af seniorbofællesskaber i partnerskaber med private investorer

- Opførelse af seniorbofællesskaber i partnerskaber med den almene boligsektor
- Øge kendskabet til seniorbofællesskaber via formidling i samarbejde med Bolius
- Og den aktuelle opgave; opførelse af et eksperimenterende eksempelbyggeri med Realdania By & Byg som bygherre.

Partnerskaberne med pensionsselskaber og den almene boligsektor forventes at øge interessen for boformen og øge udbuddet kraftigt. Begge parter er dog nødsaget til at arbejde med relativt sikre og velkendte modeller af hensyn til begrænsning af den økonomiske risiko.

I denne opgave har vi som bygherre mulighed for selv at tage en lidt større chance. At sætte os i førersædet og åbne muligheden for at gøre noget dramatisk og fantastisk, som måske ikke nødvendigvis er hvad målgruppen selv havde 'fundet på', men det, som I skal hjælpe os med at skabe. Vi drømmer om et sted, der er større end summen af boligerne; et sted der er lidt 'larger than life'. På Støvringgaard Kloster deles seniorboligerne om en riddersal og en klosterkirke – det er måske til den gode side, men egentlig et ganske godt billede på tankegangen...

Det er ikke tilfældigt, at ideerne skal afprøves i Ringkøbing. Her kommer seniorbofællesskabet til at placere sig i en naturskøn bydel med store ambitioner og et arkitektonisk helhedsgreb, som I skal studere nærmere via udviklingsplanen og kvalitetsprogrammet, som er en del af dette konkurrenceprogram.

Læsevejledning

Værdi- og konkurrenceprogram: Opgaven og bedømmelseskriterier som formuleret og præsenteret i konkurrenceprogrammet er gældende i forhold til bedømmelsen af opgaven.

Konkurrenceprogrammet suppleres af følgende bilag placeret bagerst i programmet:

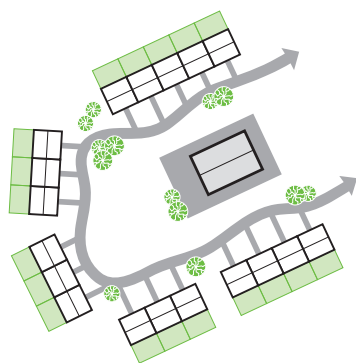
- Delkonklusion på baggrund af analyser - struktureret efter de tre parametre: det sociale liv, den fysiske ramme, organisation og drift
- Opsamling på baggrund af den kvantitative online-undersøgelse
- Opsamling på baggrund af ekspertinterviews
- Opsamling på baggrund af studie- og inspirationstur

Konkurrenceprogrammet suppleres bl.a. af følgende bilag vedlagt som selvstændige dokumenter:

- **Analyserapport fra den kvantitative spørgeskemaundersøgelse:** Analyserapporten præsenterer resultaterne fra den spørgeskemaundersøgelse der blev gennemført i vinteren 2017/2018. De væsentligste pointer herfra opsummeres i programmet, men heri kan holdene orientere sig yderligere.
- **Udviklingsplanen for Naturbydelen:** Udviklingsplanen præsenterer det centrale grundlag for realiseringen af området. Der kan forekomme tilfælde hvor opgaven beskrevet i konkurrenceprogrammet afviger fra udviklingsplanens principper; her gælder konkurrenceprogrammet.
- **Fysisk Plan for Naturbydelen:** Den fysiske plan for Ringkøbing K er en samlet beskrivelse af det fysiske helhedsgreb i udviklingen af Ringkøbing K. Der kan forekomme tilfælde hvor opgaven beskrevet i konkurrenceprogrammet afviger fra den fysiske plans strukturelle greb, også her gælder konkurrenceprogrammet.
- **Kvalitetsprogrammet for Naturbydelen:** Kvalitetsprogrammet beskriver hvad der reelt set kan lade sig gøre i Ringkøbing K i forhold til boligernes placering i bebyggelsen, rammer for facadebeklædning, farve, materialevæl, bygningshøjder, udsigtsforhold, lys og læ. Hensigten med kvalitetsprogrammet er at sikre, at visionen med Naturbydelen føres ud i livet. Alle der bygger i området skal leve op til det samme høje kvalitetsniveau, hvilket skaber værdi for både developere og kommende beboere. Kvalitetsprogrammet tjener som inspiration for og baggrundsviden om karakteren af det område hvori seniorbofællesskabet placeres.

Foruden ovenstående bilag suppleres konkurrenceprogrammet ligeledes af en række andre bilag, som også omfatter kort- og tegningsmateriale, diverse baggrundsmateriale o. lign. Se medsendte bilagsliste for et overblik over det fulde bilagsmateriale.

ET AMBITIØST EKSEMPELPROJEKT



Klassisk seniorbofællesskab

I Danmark findes der i dag rundt regnet 250 seniorbofællesskaber. Ofte er de opført som tæt-lav bebyggelse, bestående af klyngehuse med et centralt beliggende fælleshus, hvor man samles til forskellige fælles aktiviteter. Det kan være en ugentlig dag med fællesspisning, yoga eller værkstedsaktiviteter. Denne typologi indbyder til traditionsfællesskaber med skemalagte aktiviteter. Ambitionen for indeværende projekt er, at bygge videre på disse kvaliteter, men også at udvikle rammerne for et mere 'hverdagsbaseret fællesskab' med flere uformelle møder og større vægt på livet mellem boligerne.

I dag bliver vi ældre og ældre, og vi bliver stadigvæk sundere. Perioden hvor vi kan kalde os seniorer og fortsat lever et fuldt ud aktivt liv, er derfor også forlænget. Som aktive seniorer ønsker vi generelt at være del af et fællesskab - hvor vi kan bidrage

og udvikle os. I dag er efterspørgslen på seniorbofællesskaber stor, og markedet kan ikke følge med. Samtidig kan det påvises at en stigende ensomhed blandt seniorer netop udfordres af de fællesskaber der tilbydes af seniorbofællesskabet som boligform. Realdania og Realdania By og Byg vil derfor gerne være med til for det første at **udvikle selve boligformen** og dermed bidrage til at gøre op med ensomhed som en præmis for den tredje alder. For det andet er det hensigten samtidig at **skubbe til udviklingen på markedet** ved at bygge et nyskabende seniorbofællesskab til Naturbydelen i Ringkøbing, der er både skaler- og realiserbart.

Seniorbofællesskabet i Ringkøbing K skal vise vejen for hvordan **fremtidens bofællesskaber** for aktive seniorer ser ud. Det er ambitionen at udvikle et eksempelprojekt, der via nyskabende



Fremtidens seniorbofællesskab

arkitektur og en unik placering i et smukt kystnært område kan blive et vartegn for hvordan fysiske rammer understøtter og faciliterer fællesskaber blandt bofæller. Bofællesskabets placering i Naturbydelen Ringkøbing K er en udfordring og mulighed for at gentænke de klassiske seniorbofællesskaber, der ofte synes udmøntet i en fastlåst fysisk model med boliger som 'slår ring' om et fælleshus.

Projektet skal blandt andet gentænke relationen mellem fællesarealer og den private bolig, så der skabes et hverdagsbaseret fællesskab, hvor de fleksible rammer understøtter at beboerne føler sig hjemme – også når de er sammen med deres naboer. Seniorbofællesskabet skal vise en helt ny vej og dermed sætte standarden for fremtidens version af de nuværende tæt-lave bofællesskaber.

Seniorbofællesskabet skal herudover være tilgængeligt og åbent for mennesker med forskellige ressourcer - økonomisk som menneskeligt. Alt sammen skal det realiseres indenfor en normal markedsøkonomi, der netop sikrer maksimal skalerbarhed og realiserbarhed overfor markedet, som dermed forhåbentligt inspireres til at udvikle flere, nye seniorbofællesskaber.

Vi vil sætte en ny standard for seniorbofællesskaber, og derfor forventer vi ambitiøse og eksperimenterende konkurrencefor-slag. Opgaven er i al sin enkelthed; **Vi vil skabe et seniorbofællesskab, som ingen har forestillet sig endnu, som ingen har tegnet endnu, og som ingen har bygget endnu.**

Konkret beder vi de konkurrerende hold om at fortælle os, hvad et innovativt seniorbofællesskab rummer, hvordan det skal se ud, og hvordan det skal blive til.

- **Hvad rummer fremtidens tæt-lave seniorbofællesskab?**

Hvilke funktioner skal et moderne bofællesskab indeholde? Hvordan skabes der plads og rum til, at vilde, robuste og nærværende fællesskaber kan udfolde sig? Hvordan kan der skabes overlap mellem den private bolig og fællesarealer, som understøtter fællesskaber på forskellige niveauer og med varierende aktivitetsgrader?

- **Hvordan skal det se ud?**

Hvilken arkitektur understøtter et moderne seniorbofællesskab med afsæt i naturbydelens kvalitetsprogram? Hvordan vægtes fordelingen af det fælles og det private? Hvordan kan forholdet imellem ude og inde designes, således at det særegne ved Naturbydelen i Ringkøbing foldes ud på den bedst mulige måde?

- **Hvordan bliver det til?**

Seniorbofællesskabet er ikke en statisk rumlighed eller organisering – her skal være plads til at beboerne tilegner sig og tilpasser den fysiske ramme og skaber hjem. Fra første idé, konceptudvikling og opførelse til indflytning og beboernes etablering af en hverdag på stedet, vil der foregå justeringer og tilpasninger af fællesskabet af flere omgange og særligt forbundet med hver enkelt ny indflytning.

Hvordan vil I tilrettelægge en proces der skaber værdi og ejerskab for de kommende beboere fra start til slut? Med fokus på perioden op til byggeriets start, imens der bygges, når seniorbofællesskabet rent faktisk er indflytningsklart og i den efterfølgende periode, hvor der opstår en hverdag hos og imellem beboerne.



SPRÆNG RAMMERNE FOR SENIORBOLIGEN

VISIONEN: ET SENIORBOFÆLLESSKAB I NATURBYDELEN

Seniorbofællesskabet skal ligge i den unikke Naturbydel Ringkøbing K i den sydøstlige del af Ringkøbing. Som et åbningstræk i en længerevarende byudviklingsstrategi, blev der i 2015 skabt et stort sammenhængende naturområde i hele Naturbydelen syd for jernbanen. Her blev også skabt tilgængelighed ved anlæg af en række attraktioner i området, der understøtter at naturen et fælles anliggende og det strukturerende element. Dermed er kimen lagt til en samlende identitet for Naturbydelen, der lader den særegne natur præge de kommende bebyggelser og sætter tilgængeligheden højt. I Udviklingsplanen for Ringkøbing K beskrives Naturbydelens kvaliteter således:

“Vælger du at bo i Ringkøbing K, får du ti skridt fra dør til fjord. Ti skridt til alt, hvad Ringkøbing Fjord kan tilbyde af leg, spil, læring, nydelse, sejllads, surfing, badning, svømning, skøjteløb og smag. Der findes kun én Ringkøbing Fjord. Her trækkes vandet, horisonten, lyset og friheden ind.” (Udviklingsplanen, s. 10).

Tætheden mellem menneske og natur er med til at skabe en unik naturbydel. Bebyggelserne i naturbydelen placeres sig i henholdsvis engen med luft omkring sig og udsyn til Fjorden, eller i skoven med kontrasterne mellem træernes tæthed og læ og lysningernes åbenhed og pladsdannelse (se blandt andet udviklingsplanen for området).

I takt med at Ringkøbing K bebygges, forandres dele af engene til forter. En forte er et naturrum mellem husene, som opstår i takt med, at boligerne bygges. I Ringkøbing K's forslag er planlagt 3 forter. Forterne er bydelens indre naturrum, der supplerer de tre overordnede naturtyper, eng, skov og vådområde. Forterne har et stærkt og forskelligartet naturpræg og er en særlig attraktion midt i bydelen. Der er bygget tæt omkring en forte, som er et sted for møder og aktivitet. I den ene forte ligger nogle mindre bebyggelser spredt i klynger. Én af disse bebyggelser er Seniorbofællesskabet, som skal opføres på byggefelt F8.

Fælles for alle tre naturtyper er, at naturen aldrig er privat og afgrænset, men skal vedblive at være åben og inviterende. (Læs mere om konkurrenceområdet særlige kvaliteter på siderne 18-19).

VISIONEN: Rammerne for seniorboligen skal sprænges. Fællesskab og natur er centrale byggesten for en nytænkende inspirerende boligform – et eksempelprojekt for en ny slags seniorbofællesskab, der gør op med ensomheden og den traditionelle typologi, og derigennem skaber gode hjem til den nye tredje alder.

Følgende tre begreber er centrale for at komme i mål: fællesskabet, det særegne og eksempelprojektet.

Fællesskabet skal give plads til den enkelte og give nye muligheder. Seniorbofællesskabet skal skabe bedst mulige og unikke rammer for, at fællesskaber kan opstå og trives blandt seniorer.

Vi lægger vægt på, at arkitekturen skaber og understøtter mellem menneskelige møder. Det handler om at skabe mulighed for både planlagte og spontane møder på tværs. Det er en arkitektur, som bygges af det, man kan kalde **'friktions-mursten'**, der har til formål at skabe rum til mellem menneskelige møder, både de spontane og planlagte. Her skal beboerne kunne støde på hinanden – så de kan falde i hak.

I takt med at seniorlivet ændrer sig, dukker der nye uforudsete behov op. Her skal måske være plads til en juletræsfeest med børnebørn og julemand, og måske skal bridge-klubbens ugentlige samling fortsat kunne finde sted her. De nævnte aktiviteter afspejler nok vores mere traditionelle forestillinger om seniorlivet, og de skal ikke glemmes, men vi leder i høj grad efter forslag til rumligheder, der indeholder plads til at nye og andre typer af aktiviteter kan finde sted og finde hjem. Vi kalder det for **hverdags-fællesskabet**: det som opstår der hvor små hverdags-situationer og handlinger så som at hente sin post, bliver del af et fælles rum for beboerne, der giver noget tilbage til det levede liv. Her skal være mulighed for afdæmpede, såvel som støjende aktiviteter på samme tid.

Når vi på denne måde vægter de fælles arealer, er det nødvendigt også med et særligt fokus på at skabe private zoner af høj kvalitet, hvor den enkelte kan trække sig tilbage, holde pauser og samle sig om sig selv. Den private zone kan sammenlignes med en moderne minimalbolig, i dette tilfælde målrettet seniorer, og med det benspænd, at den aldrig må fremstå reducerende eller mulighedsindskrænkende.

Det særegne består i en indpasning i og sammenhæng til Naturbydelen. Seniorbofællesskabet skal skabes til og gøre en forskel for stedet og naboskabet i Naturbydelen i Ringkøbing K.

Seniorbofællesskabet skal i idé og arkitektur tegnes til og placeres i Naturbydelen. Udviklingsplanen for hele bydelen opsummerer syv konkrete visionspunkter:

- kvalitet og nytænkning i forhold til både byggeri og udviklingsprocessen
- eksperimenterende tæt-lave bebyggelsesformer
- fokus på bæredygtighed
- bevidsthed vedrørende optimering af energiforbrug
- at byudviklingen skal ske i respekt for og i samspil med naturen
- at rekreation skal sikres ved et naturprojekt og endeligt
- at det hele skal ske i et samarbejde med borgere og øvrige aktører.

Vi ønsker, at beboerne i bydelen skal være tæt på hinanden og føle sig tæt knyttet til deres bydel og Ringkøbing By. Naturen uden for vinduet, det åbne landskab, vandet og nærheden til Ringkøbing er alle faktorer, som skal spille en aktiv rolle i at forme et seniorbofællesskab til netop Ringkøbing K.

Samtidig skaber bebyggelsesplanens fordeling og forståelse af private og offentlige rum optimale muligheder for at komme hinanden ved. Det er i denne sammenhæng, at seniorbofællesskabet skal træde i karakter som en særlig dynamo, der skaber nye muligheder for fællesskab – ikke kun imellem beboerne, men for hele bydelen. Eventuelt kan der integreres funktioner i bofællesskabet, der kan anvendes af andre i bydelen.

Et eksempelprojekt for alle. Seniorbofællesskabet skal være nyskabende og skalerbart og dermed inspirere markedet og dets aktører.

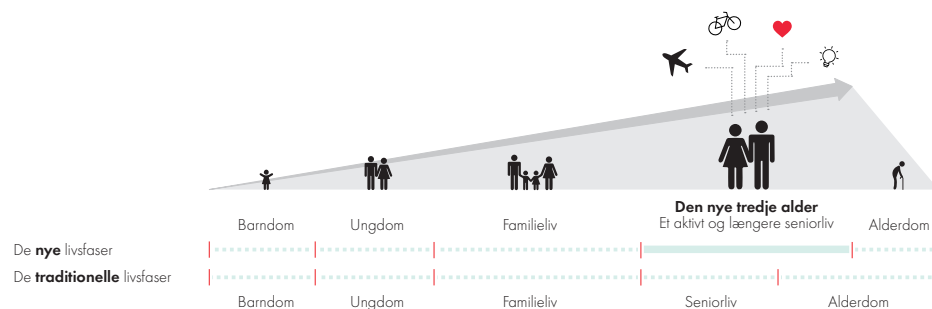
Realdania og Realdania By og Byg anskuer Seniorbofællesskabet til Ringkøbing K for at være et eksempelprojekt. Det betyder, at projektet i sin idé og arkitektur skal udgøre et væsentligt bidrag som relevant boligform til seniorer, der kan inspirere andre. Vi ønsker at se forslag, der er modige og nytænkende – uden at blikket for hverdagslivet og fællesskabets rolle går tabt. Spørgsmålet er hvordan vi kan skabe et relevant attraktivt, spændende og nytænkende seniorbofællesskab, der formår at vise vejen fremad og stimulere markedet, hvor boligformen efterspørges.

Inspiration til jeres arbejde

Vi har gjort et forarbejde for at hjælpe jer på vej. På siderne 12-13 kan I læse om de forundersøgelser, vi har lavet. Dernæst har vi opsummeret de væsentligste erfaringer herfra i et inspirationskatalog. Endelig har vi samlet mere information herom i bilaget 'Inspirationsramme' på side 31 og frem.

DEN NYE TREDJE ALDER

ET AKTIVT OG LÆNGERE SENIORLIV



Vi vil skabe et seniorbofællesskab til **den nye tredje alder**. Vi er klar over, at med begrebet 'seniorbofællesskab' følger en række forestillinger om, hvad det vil sige at blive ældre, og hvordan vi ønsker at bo som seniorer. Alt tyder dog på, at vi har at gøre med en ny tredje alder, som er kendetegnet ved, at alle døre er åbne. En relevant boligform og arkitektur skal derfor åbne op for nye muligheder for at føre et aktivt og værdigt seniorliv. Standardløsninger, niveaufri adgang og gulve af gråt linoleum er ikke virkemidler, som alene kan skabe hjem for den voksende gruppe af aktive og bevidste seniorer. Derfor må vi indstille os på at sætte vores forestillinger til siden og skabe en anden boligform og boligtypologi – en ny form for seniorbofællesskab.

Konkurrencen her tager netop afsæt i, at vi har behov for at finde på nye måder aktive seniorer i deres tredje alder skal bo sammen og ikke mindst LEVE sammen således at deres tredje alder i en bred forstand bliver bedst mulig.

Afsnittet her opsummerer nogle centrale pointer fra undersøgelsen gennemført i forbindelse med Realdanias kampagne 'Nye rum og fællesskaber for ældre'.

Ensomhed

I dag bliver vi ældre end tidligere. Det betyder, at vi lever et længere liv som seniorer med andre forudsætninger og muligheder end før. Perioden som senior er nemlig generelt set karakteriseret ved et bedre helbred, et højere aktivitetsniveau og flere krav og ønsker til de tilbud og de fællesskaber, vi ønsker at involvere os i.

I 2040 er en ud af fire af danskere over 65 år. Nyere undersøgelser viser, at over 100.000 ældre føler sig ensomme. Koblet med et stigende antal af ældre udgør dette en potentiel udfordring, hvor seniorer lever længere og er udsatte i forhold til en stigende følelse af ensomhed.

En række af omstændigheder kan øge seniorernes oplevelse af ensomhed og isolation, fx tabet af en ægtefælle, at børnene er flyttet væk fra ens nærområde, at man har mistet tilknytningen til arbejdsmarkedet eller oplevelsen af fysiske begrænsninger. Samtidig er ensomhed mere udtalt særligt hos de økonomisk svage ældre. Endelig kan ensomhed påvirke den almene sundhed – eksempelvis ved søvnforstyrrelser og depression.

Utidssvarende boligformer

Danmarks første seniorbofællesskab blev etableret i København i 1987. Siden steg interessen, og i perioden frem til 1995 blev der bygget 35 seniorbofællesskaber. Nyere opgørelser viser, at der fra 1993 til 2004 blev bygget 124 seniorbofællesskaber i Danmark. Fra 2005 og til 2016 er der dog kun opført 24 seniorbofællesskaber. Samtidig er deri gennemsnit ca. 28 på venteliste til seniorbofællesskaberne, og op mod 80.000 seniorer overvejer seniorbofællesskabet som boligform. Den kvantitative del af forundersøgelsen, som blev gennemført i forbindelse med udarbejdelsen af konkurrenceprogrammet, bekræfter denne interesse (se bilaget 'Inspirationsramme', side 38-39).

Det er altså tydeligt, at behovet og interessen for at bo i seniorbofællesskab overstiger de muligheder, der findes lige nu. Seniorbofællesskabets appel fordeler sig jævnt mellem praktiske forhold som en mindre bolig og dermed færre krav til vedligehold, reducerede krav til husleje, en mere moderne og dermed bekvem bolig, samt værdimæssige aspekter som øget tryghed, håbet om nærvær og sociale relationer. Den nylige gennemførte undersøgelse viser, at netop ideen om fællesskab er den faktor, som i højest grad er årsagen til, at seniorbofællesskabet findes relevant og attraktivt. Men idéen om fællesskabet er samtidig omgærdet af behov for konkretisering og afmystificering. Selve begrebet 'fællesskab' rummer stor usikkerhed, som gør seniorer i målgruppen utrygge og i tvivl.

Fællesskabets rolle

Det tyder på, at eksisterende bofællesskaber formår at gøre en forskel for beboerne, når det gælder de sociale relationer. Fler-tallet af beboerne i seniorbofællesskaber i dag oplever en øget livskvalitet, og næsten 8 ud af 10 får bedre sociale relationer

og ser mere til deres naboer end der, hvor de tidligere boede. Det fortæller os, at der i seniorbofællesskabet som boligform gemmer sig et potentiale, der kan være med til at løsne op for udfordringer med ensomhed. Men det er også tydeligt at fællesskabet som sådan ikke er noget, der kan skabes udefra. Selv om idéen om fællesskab er en motivationsfaktor for at vælge seniorbofællesskabet som boform, er fællesskabet i praksis også uklart, og dermed potentielt afskrækkende. For - hvordan virker fællesskabet egentlig? Og- hvor meget vil det kræve af mig? - Vil jeg overhovedet kunne lide dem, jeg skal bo tæt ved? - Og: er der plads til, at jeg bare kan være mig selv? Derfor er det vigtigt, at et eksempelprojekt for et moderne seniorbofællesskab bæres af en relevant arkitektonisk form, der sætter rammer for fællesskabet – uden at definere det.

Nye muligheder

Når eksisterende boligformer i funktion og arkitektur ikke formår at løse op for de udfordringer, vi står overfor, og når de samtidig ikke er nok i antal – må vi søge nytænkende løsninger, der ved deres eksempelværdi alene stimulerer forestillingsevnen og bidrager til at kvalificere og konkretisere seniorbofællesskabets muligheder som boligform. Derfor ønsker vi at stille skarpt på relevante og nyskabende forslag til seniorbofællesskaber, der kan skabe de bedst mulige rammer for den nye tredje alder, hvor fællesskabet er centralt.

Vi vægter arkitektoniske og landskabelige helheder, der understøtter en aktiv, værdi- og meningsfuld tredje alder. Den nye tredje alder er periode i vores liv, hvor vi har livsduelighed og erfaring at bidrage med og dele ud af: til både vores nære naboer og til de mere fjerne naboskaber i bydelen, byen og lokalområdet, hvor vi bor.

”Jeg søger socialt naboskab og gensidig hjælp i daglige liv ved behov, dog uden at det bliver alt for forpligtende og går ud over fleksibilitet og spontanitet med andre udenfor boligfællesskabet, familie, venner og bekendte. Området og faciliteter skal bruges og vedligeholdes og en vis orden skal opretholdes, uden at det bliver for konventionelt og sippetippet. Børn og voksne skal kunne lege og udfolde sig, og der skal være højt til loftet.”

- Svar indgivet ifm. den kvantitative online-undersøgelse

”...al erfaring viser, at noget man skal være fælles om, som hovedregel vil ende i kævl og ballade, da det er sjældent, at flere personer har den samme kemi og opfattelse af, hvordan man opfører sig overfor hinanden. Ofte har vi hver vores opfattelse af orden. Bofællesskab lyder flot og visionært, men det er en stor illusion om et fællesskab, der kan trives fredeligt og problemfrit.”

- Svar indgivet ifm. den kvantitative online-undersøgelse

”Jeg ønsker mig et privatliv og vil derfor gerne sikre mig, at jeg selv kan bestemme, hvor meget og hvor ofte jeg vil være med til noget fælles. Jeg vil også gerne selv kunne dyrke nogle ting i en lille have og slappe af i en lille have, uden at nogen skal forstyrre mig.”

- Svar indgivet ifm. den kvantitative online-undersøgelse

”Efter et meget udadvendt liv, både privat og jobmæssigt, er jeg nu pensionist, og jeg kan se, at det bliver sværere og sværere for mig at danne nye kontakter. Umiddelbart tiltaler tanken mig om at have mulighed for at være sammen med nye venner i et kreativt miljø. Pt bruger jeg det meste af mit liv med alene-aktiviteter, og jeg bruger en stor del af sommerlivet med at arbejde i haven, med store og små ”bygge aktiviteter”, og vedligeholdelsesprojekter. Jeg bruger også en stor del af min tid på at være kreativ, maler oliemalerier, arbejder med stenhugning, arbejder i træ, ben ol. - og jeg mangler i den forbindelse inspiration og samvær, samt værktøj og faciliteter sammen med andre”.

- Svar indgivet ifm. den kvantitative online-undersøgelse



INSPIRATION

Forud for udarbejdelsen af konkurrenceprogrammet her er der gennemført undersøgelser, der supplerer Realdanias tidligere undersøgelser relateret til kampagnen 'Nye rum og fællesskaber for ældre'. Forundersøgelserne har haft til hensigt at skabe viden og inspiration. De er tilrettelagt således at de hver især afsøger mulighederne for at nytænke.

Samtaler med en række eksperter: Der er gennemført 3 samtaler med forskellige eksperter, der på den ene eller anden vis har beskæftiget sig med seniorer, fællesskaber og boligtilbud i relation hertil. Her er inddraget en antropolog, en sociolog samt en arkitekt (se bilaget 'Inspirationsramme', side 40-43 for yderligere information herom).

En spørgeskemaundersøgelse: Analyse Danmark har gennemført to kvantitative holdningsundersøgelser blandt personer over 40 år. Dels i "den danske befolkning" og dels blandt Realdanias medlemmer. Spørgsmålene i undersøgelsen har overordnet afdækket interessen for at flytte i et boligfællesskab på et passende tidspunkt i livet, samt hvordan de interesserede forestiller sig, de vil agere i et boligfællesskab. Der er eksempelvis spurgt til, hvilke rum og redskaber de interesserede vil være villige til at dele, samt hvordan de foretrækker, de sociale relationer til de andre beboere i boligfællesskabet skal udfolde sig (se bilaget 'Inspirationsramme', side 38-39 for yderligere information herom).

En studietur med inddragelse af en fokusgruppe: Der er gennemført en studietur, hvor 16 repræsentanter fra målgruppen deltog. Her besøgte vi 3 eksisterende bofællesskaber. Her besøgte deltagerne eksempler på bofællesskaber, der blev op-

levet sanseligt og kropsligt. Der blev der rykket ved deltagernes forestillinger om, hvad et bofællesskab er og kunne være. Eksempelvis i forhold til, hvordan de havde det med de forskellige måder 'fællesskaberne' kom til udtryk og blev vedligeholdt. Men også de konkrete rumlige løsninger og arkitekturen som sådan blev undersøgt og oplevet på nært hold (se bilaget 'Inspirationsramme', side 44-45 for yderligere information herom).

Erfaringspointer

Herunder præsenteres en række væsentlige erfaringer, der kan guide arbejdet med at løse opgaven. Erfaringerne kan anskues som en slag ledetråde eller inspiration og de er udledt på tværs af forundersøgelserne. Her præsenteres de kort, struktureret på baggrund af 3 temaer, der har betydning for opgaven som helhed:

- **Organisation:** Hvad skal vi holde os for øje, når det gælder tilrettelæggelse og vedligeholdelse af fællesskab?
- **De fysiske rammer:** Hvad skal vi holde os for øje, når rum, materialitet, lys og akustik og arkitektur som helhed skal skabe en ramme, der understøtter bofællesskabet?
- **Sociale værdier:** De sociale værdier er den lim, der holder bofællesskabet sammen. Hvordan skabes et bofællesskab til seniorer der skaber muligheder for at der kan opstå og dannes sociale sammenhænge der stimulerer og fremmer fællesskabsfølelsen?

Disse tre temaer er ikke afgrænsede fra hinanden, men i høj grad overlappende. Der er netop der hvor temaerne lapper

over hinanden, vi forventer, de spændende forslag vil befinde sig. En mere uddybende præsentation findes i 'Inspirationsramme' fra side 31 og frem.

Det sociale liv: Fællesskabet som et eksperiment mellem en gruppe mennesker

Det overordnede budskab fra forundersøgelserne er, at vi skal bevæge os væk fra automattænkningen, når det gælder seniorlivet. Denne livsfase er præget af et ønske om fortsat udvikling, og vi udlever dette ønske på forskellig vis. Når vi bliver ældre deler vi i stigende grad en skrøbelighed. Men dette forhindrer os ikke i at søge adgang til muligheder, så vi ikke går i stå. Når det gælder fællesskab, handler det altså ikke blot om at identificere præcis, hvad man vil dele eller have for sig selv, fordi det centrale er, at selve **muligheden** for at dele er tilstede. Det er i virkeligheden muligheden, man ønsker at være fælles om. Hvordan man griber muligheden, er dog et individuelt valg. Samtidig er det netop i samspillet i den enkelte gruppe af beboere at fællesskabet forhandles på plads – og det vil ske over tid. Det er ikke nødvendigvis muligt at forudse, hvordan fællesskabet vil komme til udtryk – derfor kan fællesskabet forstås som et eksperiment, hvis muliggørelse og udfoldelse derfor også er en integreret del af opgaven her. Det sociale liv skal kunne rummes af den arkitektoniske form.

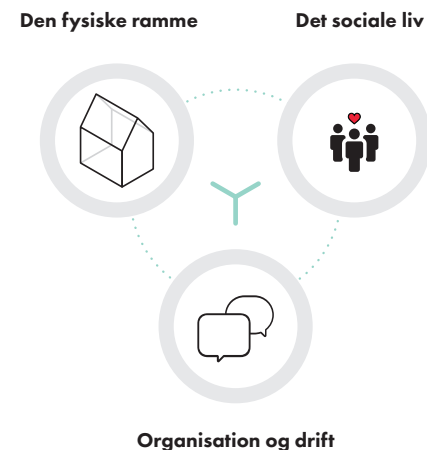
Den fysiske ramme: En arkitektur der giver efter og står fast og dermed balancerer fleksibilitet og friktion

De fysiske rammer skal skabe muligheder for, at fællesskabet kan finde sted. Planløsningen skal afspejle en stillingtagen til placering af funktioner i fælles arealer kontra den individuelle

bolig. Samtidig skal der skabes rammer, hvor det fælles kan differentieres, alt efter hvilke beboere der findes i bofællesskabet på et givent tidspunkt, og måske endda i forhold til, hvordan hele bofællesskabet bidrager til bydelens fællesskab hen over året. Generelt afspejler den kvantitative undersøgelse stor villighed til at dele arealer og funktioner udenfor den individuelle bolig. Men når fællesskabet som idé samtidig er afskrækkende, fordi det er svært på forhånd at vide, hvad man forpligtiger sig til, har vi et dilemma. Derfor er det vigtigt med en planløsning, der netop tager højde for spændingen mellem at skabe mulighed for at dele fysiske ting og rum, og de sociale tilbøjeligheder der sikrer, at det kommer til at ske. Overordnet peger det på, at de fysiske rammer skal skabe en arkitektur, der både kan 'give efter', og samtidig stå fast og skabe 'friktion'. Begge dele er nødvendige for, at fællesskabet kan trives.

Organisation og drift: Ydre rammer skaber plads til indre liv

Organisation og drift af seniorbofællesskabet er nogle af de parametre, som er med til at skabe grobunden for fællesskabet. De rette ydre rammer, regler for optag, huslejeniveau, krav eller fravær af samme, når det gælder involvering, er medvirkende til at påvirke, hvordan fællesskabet kan fungere. Balancen mellem det forpligtende og det frivillige engagement synes ikke at være udslagsgivende for kvaliteten og holdbarheden af de fællesskaber, der opstår. Tvungne fællesskaber kan ende med at være krævende på de forkerte måder, mens de frivillige fællesskaber kan ende med at forpligte for lidt. Her findes et vigtigt overlap mellem organisering og fysiske rammer, når det gælder fællesskabet. Organisering kan ikke skabe fællesskab alene – de fysiske rammer, med opmærksomhed på friktion og spontane møder, er del af den infrastruktur, der skal til.



Vigtige erfaringer for **DET SOCIALE LIV**

1. Målgruppen er for bofællesskabet er heterogen og har varierede levevilkår og behov.
2. Fællesskabet giver værdi gennem til- og fravalg.
3. Der skal være klare spilleregler for fællesskabet.
4. Opbygning af fællesskabet skal ske over tid.

Vigtige erfaringer for **DEN FYSISKE RAMME**

1. Beliggenhed er afgørende.
2. Bofællesskabet skal være udadvendt og understøttes af en god infrastruktur.
3. Bofællesskabet skal rumme mange, fleksible løsninger.
4. Der skal skabes friktion mellem funktioner og beboere.
5. Tryghed og sikkerhed er vigtige parametre.

Vigtige erfaringer for **ORGANISATION & DRIFT**

1. Den ydre ramme skal sikre indre frihed.
2. Medstemmelse skal på dagsordenen.
3. Fællesskabet skal være robust.

OM NATURBYDELEN

Ringkøbing K ligger i den sydøstlige kant af Ringkøbing, ca. 3 km fra centrum, lige ud til det åbne fjordlandskab. Hele området har en meget attraktiv og naturskøn beliggenhed – ca 30% af det rekreative naturområde ligger i strandbeskyttelseszonen 300 m fra kysten med udsigt og gode forbindelser til Ringkøbing.

Naturbydelen er ca. 84 ha stor, hvoraf halvdelen over de næste 20-25 år vil blive bebygget med varierende typer af boliger i 2-3 etager, mens det resterende område mod syd og sydøst udlægges til permanent naturområde.

Oprindeligt har området bestået af hede, overdrev og enge, der gennem dræning og kunstig næringstilførsel har fungeret som landbrugsjord. De arkæologiske undersøgelser i forbindelse med projektet har vist, at mennesker allerede for flere tusinde år siden har fundet stedet ideelt til at slå sig ned. Ud mod fjorden er der fx fundet rester af et - for Vestjylland - helt unikt anlæg fra ca. 2.200 år f.v.t. – en såkaldt "woodhenge". Det har været synligt vidt omkring, og det menes at have været et mødested ved særlige lejligheder.

Målet med den Naturbydelen har blandt andet været at genskabe områdets oprindelige natur, og en del af visionen for Ringkøbing K er at bygge nye boliger med direkte adgang og udsigt til både naturen, fjorden og byen.

Ringkøbing

Ringkøbing har knap 10.000 indbyggere og er den største by i Ringkøbing-Skjern Kommune. Byen har sin oprindelse i midaldertiden, og har historisk set fungeret som handelsmæssigt



centrum for det vestjyske opland. I Ringkøbing ses der stadig spor af, hvordan byen har fungeret som købstad med en levende havn orienteret mod fjorden. Havnen er en essentiel del af byens oprindelse.

I dag er Ringkøbing et centralt knudepunkt på den jyske vestkyst med et bredt udbud af kultur-, fritids-, erhvervs- og uddannelses tilbud. Byen har samtidig en aktiv og levende turisme, hvor besøgende udefra kommer for at opleve den historiske købstad og ikke mindst den unikke natur, der omkranser byen.

Byen rummer desuden en spirende iværksætterkultur, stærke fællesskaber på tværs af generationer, mange foreninger og en stor grad af lyst til frivilligt arbejde. Det stærke fællesskab og samarbejde på tværs understøtter og udgør en væsentlig del af Ringkøbings samlede by- og bosætningsmæssige kvaliteter. Herunder også den nye naturbydel – Ringkøbing K.

Naturbydelen

Ringkøbing K ligger sydøst for Ringkøbing og direkte ud mod Ringkøbing Fjord. Bydelen har gode forbindelser til oplandet, og det nye netværk af interne stier gør det nemt at komme til og fra bydelen på cykel og til fods.

Naturprojektet i Ringkøbing K er den første etape i udviklingen af området og hele grundlaget for identitet for den nye bebyggelse. Naturens forskellige kvaliteter er i sig selv attraktioner, som sammen med etableringen af nye steder som grundlag for et aktivt udeliv, leg og naturformidling, skal understøtte den særlige

herlighedsværdi, som bydelen skal rumme – både for borgere og besøgende.

Overordnet arbejdes der med tre forskellige naturtyper – eng, skov og vådområder - der bidrager til at underindele bydelen i tre forskellige delområder. De tre naturtyper afspejler det omkringliggende landskab og naturtyper og tilbyder samtidig en række nye kvaliteter og arter, der gør Ringkøbing K til noget særligt.

- **Engene** ligger som en central del af området og har en mangfoldighed af arter, udtryk og farver, der bl.a. skal bidrage til at skabe luft og plads mellem husene. Det er ved engene, at de første boliger bygges, og der anlægges samtidig en række mere definerede naturrum i form af præcist formede bærhaver og frugtlunde, som kontrast til vilde og naturlige engområder.
- **Skoven** ligger længst mod nordvest og skaber læ for ny bebyggelse, men skoven skal også understøtte et rigt dyre- og planteliv samt mulighed for leg og nye typer af naturoplevelser.
- **Vådområdet** med en nyanlagt sø mod sydøst er en platform for mange forskellige aktiviteter, hvor det bl.a. er muligt at komme helt tæt på vandet på alle årstider. Søen og Tranmosebæk, der løber igennem området, har et varieret udtryk med slyngninger for at skabe bedre tilholdssteder for dyr, fugle og insekter.



Ringkøbing by - købstaden



Naturbydelen.



Ringkøbing havn.

Bebyggelse

Den samlede bebyggelsesplan består af 29 delområder, hvor der i hvert delområde kan opføres op til ca. 35-40 boliger i 2-3 etager. Det giver en relativ tæt og lav bydel, som det kendes fra den historiske bymidte i det eksisterende Ringkøbing.

De 29 delområder er inddelt i tre overordnede typer af bebyggelse, der spiller sammen med de grundlæggende elementer i Ringkøbing Ks naturprojekt: Engbebyggelse, fortebebyggelse og skovbebyggelse.

- **Engbebyggelse**

Engbebyggelserne er placeret, så man vil opleve, at husene ligger midt i en eng med tæt kontakt mellem bolig og natur.

- **Fortebebyggelse**

I takt med at engene bebygges, vil dele af engen omdannes til forter. Bebyggelserne i bydelens midterste områder vil orientere sig mod forterne, som vil danne et fælles naturrum mellem husene i takt med, at der bygges omkring dem. Hver forte er tænkt som et samlingspunkt, hvor folk kan mødes og nye fællesskaber kan opstå.

- **Skovbebyggelse**

Bebyggelse i skoven ligger i læ og skaber en anden oplevelse af det grønne, samtidig med der er luft og lys omkring bebyggelsen. Boliger bygges spredt, som punkthuse eller i små tætte klynger mellem og omkring træernes stammer. De første boliger kan etableres, når skoven er vokset til efter en årrække.

Bebyggelsen ønskes grundlæggende opført som tæt lave boliger, rækkehuse, klyngehuse, flerfamiliehuse eller punkthuse. Der kan bygges i to til tre etager.

Infrastruktur

Infrastrukturen i Ringkøbing K er strategisk opdelt i forhold til både anvendelse og forholdet mellem bløde og hårde trafikanter. Generelt skal infrastrukturen sikre en sikker bydel med gode forbindelser for alle – både for dem der bor i eller besøger området.

Overordnet er vejnettet opdelt i henholdsvis adgangsveje, stamveje, stikveje og lokalveje, der varierer i både bredde, hastighedsbegrænsning, belægning og i udformning. Formålet er, at skabe variation i forløb og oplevelser ved færdsel gennem området. Det er herunder vigtigt, at naturen trækkes helt tæt ind mellem de nye bebyggelser, så der fra boligerne skabes visuel og/eller fysisk kontakt med det grønne. Samtidig skal infrastrukturen muliggøre åbninger og mødesteder, bl.a. gennem 'shared spaces' eller små torve, hvor borgere og besøgende kan mødes.

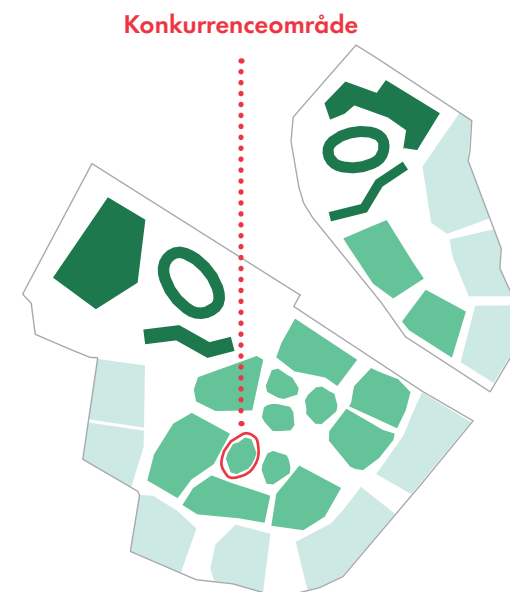


Diagram
Ringkøbing K's tre forskellige bebyggelsestyper

- Engbebyggelse
- Fortebebyggelse
- Skovbebyggelse



Konkurrenceområde

Skov

Eng

Vædområde

KONKURRENCEOMRÅDET

Konkurrenceområdet for det nye seniorbofællesskab udgøres af delområde F8, der ligger centralt i Ringkøbing K. Delområdet er ét af de første områder, der udbygges i Ringkøbing K, og projektet vil derfor have stor indflydelse på den måde, man bor og bruger området på – allerede fra start.

Første skridt i udbyggelsen af den nye Naturbydel har – foruden naturprojektet der handlede om at skabe attraktioner og tilgængelighed – været at etablere den primære adgangsvej til og fra området. Den nye vej, Strandvejen, har forbindelse fra Vellingvej, der løber langs med fjorden, og sikrer vejadgang til de delområder i Ringkøbing K, som udbygges først. Dette er bl.a. delområdet F8, hvor seniorbofællesskabet skal opføres, samt delområde E3.

E3 er det allerførste delområde i Ringkøbing K, som udbygges med boliger, og her opføres der i alt 33 nye ejerboliger. Bebyggelsen i E3, som har fået navnet Strandkanten, opføres som række- og dobbelthuse, og det første dobbelthus stodfærdigt i april 2018.

Bebyggelsens karakter

Der er, som nævnt, tre typer af bebyggelse i Ringkøbing K og selve konkurrenceområdet (F8) ligger i et område, der er defineret som én af bydelens forter. Forterne i Ringkøbing K er tænkt som særlige naturrum og mødesteder for den omkringliggende bebyggelse. Det er derfor en vigtig del af de fysiske rammer for seniorbofællesskabet, at der arbejdes med overgangen mellem offentlige og private arealer – herunder alle de gråzoner der må ligge derimellem.

Seniorbofællesskabet indgår også i det større fællesskab, der også rummer resten af bydelen. Det er en væsentlig del af bofællesskabets fysiske og sociale grænseflade, hvis håndtering bør integreres i projektet.

Delområderne i og omkring forterne er tænkt som værende de tættest bebyggede områder i bydelen. Ønsker til bebyggelsen fremgår bl.a. af kvalitetsprogrammet (se bilag 7), men helt overordnet gælder det, at ny bebyggelse i Ringkøbing K skal opføres med udgangspunkt i følgende 7 kvalitetskrav:

- Udsigt, læ og lys skal bestemme bebyggelsernes udformning
- Der skal skabes rum for møder og private lommer
- Adgang til natur og bolig skal være ubesværet
- Et mangfoldigt plante- og dyreliv skal understøtte naturkvaliteterne
- Bebyggelsen skal have et sammenhængende udtryk
- Al regnvand skal håndteres lokalt
- Bydelen skal være bæredygtig

Principper, mål samt kvalitetskravene uddybes i kvalitetsprogrammet.

De mere specifikke krav til delområde F8 fremgår af skemaet nedenfor. Bemærk, at skemaet er revideret i forhold til krav i kvalitetsprogrammet - det er således nedenstående krav, der er gældende i forhold til konkurrenceopgaven.

Delområde F8	
Delområde	2.159 m ²
Boligkvm.	1.340 m ²
Boliger (antal)	15 stk
Etager	1-3 etager
Bebyggelsesprocent	60-65 %
Grundplan	max 30 %
Befæstelse	max 30 %
Placering	Byggefeltet ligger i en 'forte'
Parkering	Parkeringsnormen i Naturbydelen er 1,75 p-plads pr. bolig, heraf 1,57 indenfor byggefeltet, mens 0,18 ligger langs banen. Det vil sige at der skal etableres 23-24 pladser til de 15 boliger. Parkeringspladserne kan placeres eksempelvis i lommer á 4-5 biler, som tilsammen udgør et delvist sammenhængende parkeringsfelt på grunden, som er indpasset det omkringliggende landskab (se bilag 7, Kvalitetsprogrammet). Det betyder at kravene om integration af parkeringspladser i selve boligen og i umiddelbar nærhed til den enkelte bolig kan fraviges her.
Uderum	Det som benævnes 'Haver' i kvalitetsprogrammet er i F8 et sammenhængende fællesareal, der placeres indadtil med bebyggelsen udenom i kanten af byggefeltet. Her er det væsentligt at netop de udendørs fællesarealer bliver en integreret del af bebyggelsen, og at forbindelsen fra den private del af boligen til det omkringliggende landskab bliver nem og umiddelbar. Se evt. bilag 7, 'Kvalitetsprogrammet', side 25-28.
LAR	Al regnvand skal håndteres lokalt indenfor selve bydelens afgrænsning. For hele Naturbydelen er der opbygget et system, der leder regn- og drænvand bort. Her er defineret en række lavninger og grøfter, der leder vandet bort (se 'Den fysiske plan' bilag 6, side 65-69, 'Kvalitetsprogrammet' bilag 7, side 27 samt bilag 9.1-9.5 'Oversvømmelse og LAR'). For F8 skal hverdagsregn nedsvives til de definerede lavninger og grøfter. Faste belægninger skal så vidt muligt være vandgenembrængele.
Arkæologi	F8 er frigivet efter Museumsloven. Det vil sige, at der ikke skal udføres prøvegravninger i området, men man skal fortsat være opmærksom under gravearbejdet, og standse og tilkalde arkæologer, såfremt der dukker noget op.



Konkurrenceområdet

Strandkanten (E3)

Strandvejen
(etableret)



KONKURRENCEOPGAVE & PROCES

ET NYSKABENDE SENIORBOFÆLLESSKAB

Konkurrencen er tilrettelagt som en 3-faset udviklingsproces, hvoraf nærværende konkurrence og den efterfølgende forhandling med op til 2 teams omfatter de to første faser, og den sidste fase gennemføres med konkurrencens vinderhold.

Konkurrenceholdene er udvalgt med afsæt i en prækvalificering af 4 rådgiverhold, der efter endt prækvalifikation har indgået aftale med en totalentreprenør. Det forventes, at de deltagende hold anvender samtlige holddeltageres spidskompetencer i såvel konkurrencen som i realiseringen.

Konkurrencen er tilrettelagt som en lærende proces, hvor resultatet af fase 1 bruges som grundlag for en skærpelse af opgaven i fase 2.

Konkurrenceprogrammet omfatter ved konkurrencens start meget overordnede kravspecifikationer og ikke et egentligt byggeprogram. På baggrund af den viden der opbygges i fase 1, detaljeres kravspecifikationerne forud for fase 2 til et opdateret byggeprogram, der danner baggrund for holdenes videre arbejde.

Fase 1: Forestil jer det nyskabende seniorbofællesskab (konceptuel løsning af opgaven)

I denne første fase rettes konkurrencens fokus mod udviklingen af et nyskabende **koncept** for fremtidens seniorboliger: Den overordnede idé og omsætningen af ideen til en arkitektonisk løsning, seniorbofællesskabets rolle og indpasning i Naturbydelen. Vi ønsker at se forslag til gennemarbejdede koncepter for, hvordan et nyskabende seniorbofællesskab kan struktureres,

så der skabes gode muligheder for, at fællesskab blandt beboerne kan blomstre og ensomheden mindskes.

Opgaven kræver, at holdene **forestiller** sig et moderne seniorliv. Seniorlivet kan være sammensat på et utal af måder, og nutidens seniorer kan ikke sættes i bås. Det mest kendetegnende ved det moderne seniorliv er, at seniorerne har mod på langt mere, end vi umiddelbart tror. Samtidig har de store forventninger til fællesskabet, som rækker ud over det, som seniorbofællesskabet kan tilbyde i dag.

Det handler blandt andet om at skabe en ramme for 'hverdags-fællesskabet', hvor det sociale møde skabes ved det vi tidligere har kaldt 'friktions-mursten'. Samtidig er det helt afgørende at fællesskabet har berøringsflader til den omkringliggende bydel: hvordan kan seniorbofællesskabet bidrage til naturbydelens naboskab?

Fase 2: Tegn seniorbofællesskabet (den bygbara ramme omkring fællesskaber)

I anden fase rettes fokus mod at omsætte koncept og idé til skitser og et bygbart projekt af høj brugsmæssig og arkitektonisk kvalitet. Samtidig skal der leveres et budget og et bindende økonomisk tilbud.

De udvalgte hold skal - med afsæt i bedømmelsesnotat og oplæg til byggeprogram - bearbejde og konkretisere deres konceptuelle forslag fra fase 1 til et dispositionsforslag for fremtidens seniorbofællesskab i Ringkøbing K.

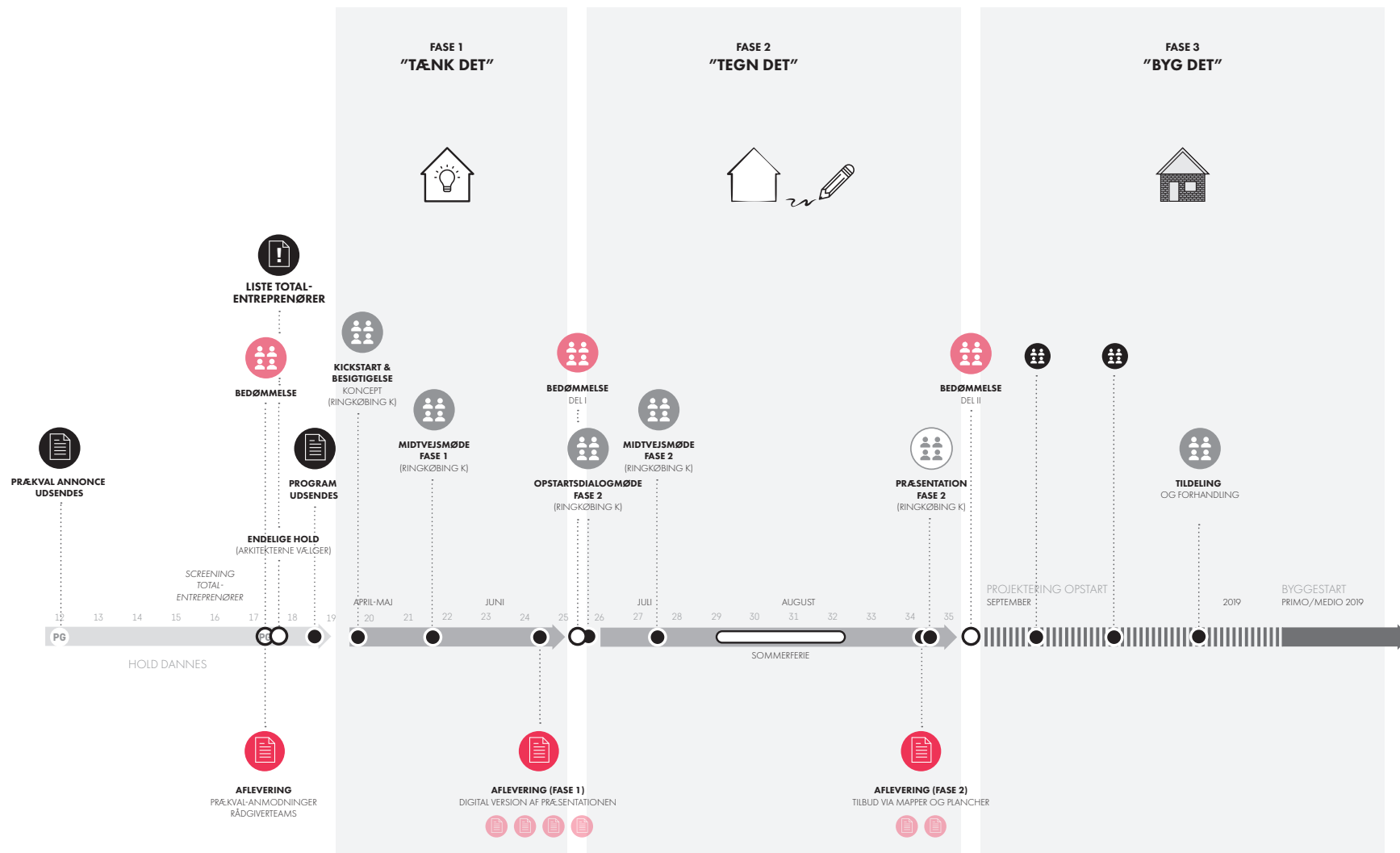
Holdene skal formgive de arkitektoniske rammer, der imødekommer og faciliterer de muligheder et moderne seniorliv skal indeholde. En del af udfordringen er at undersøge og vise mulige løsninger i forhold til, hvad der deles, og hvordan det deles. Samtidig skal der tages højde for placeringen i Naturbydelen, som netop giver nogle helt særlige muligheder for at koble natur og bolig og samtidig skabe en synergi mellem seniorbofællesskabet og nabolaget. Seniorbofællesskabet har i den forbindelse mulighed for at spille en helt særlig rolle i forhold til bydelen og skabe nye rammer for måden, vi etablerer og navigerer imellem henholdsvis private, semi-private og offentlige fællesskaber.

Udviklingen af holdenes projektforslag udvikles i 2 iterationer, der hver indeholder en præsentation og diskussion med bedømmelsesudvalget. Se mere herom under konkurrencebetingelserne.

Fase 3: Byg det (værdifællesskabet)

Endeligt skal bofællesskabet også bygges. Vi har skarpe krav til, at holdene kan levere levedygtige og bygbara forslag, der overholder den økonomiske fastsatte ramme.

Tredje fase gennemføres parallelt med opstart af projektering, hvor fokus rettes mod at inddrage kommende beboere i forhold til bofællesskabets aPTering.



AKTØRER

BEDØMMELSESUDBUDG VALG BESTÅENDE AF STYREGRUPPE, UDVALGTE EKSPETER (FX FRA ANALYSEN) SAMT FAGDOMMERE

REPRÆSENTANTER FRA MÅLGRUPPEN ELLER BEBOERE I DET NYE FÆLLESSKAB

Rammesætning

Konkurrencen omhandler udarbejdelse og opførelse af 15 boliger i varierende størrelse samt tilhørende fællesfaciliteter og udearealer.

Konkurrencen om et nyt seniorbofællesskab i Ringkøbing K gennemføres som en totalentreprisekonkurrence med omvendt licitation. Konkurrencen har til formål at vise, hvordan der bedst muligt indenfor konkurrenceområdet kan opføres i alt 15 boligenheder med tilhørende fællesfaciliteter og udearealer.

Projektet skal fremadrettet kunne løftes af andre på markedsvilkår. Dette skaleringsmål betinger en relativ stram økonomi. Konkurrenceforslagene skal således kunne realiseres inden for en samlet anlægssum på i alt **ca. kr. 12.600 kr/m² ekskl. moms**, der skal dække udgifter til projektets realisering inkl. landskabs- og LAR-bearbejdning, uforudsete udgifter og vinterforanstaltninger, men ekskl. grundkøb, tilslutningsafgifter, byggetilladelse og rådgiverhonorar. Det er forventningen at byggeriet samlet udgør **ca. 1.340 m²**. Fordelingen af størrelser ligger endnu ikke fast, men det er afgørende, at 2-3 af boligerne kan ramme en targethusleje på 7.500-9.000 kr/md.

Målet med konkurrencen er at skabe maksimal værdi, inden for den targetsum der er til rådighed. De konkurrerende hold skal således vise, hvordan targetsummen disponeres til hhv. byggeri og anlæg, samt hvor stor en del der disponeres til den efterfølgende afdeling af bofællesskabet i samarbejde med kommende beboere.

Det forventes, at seniorbofællesskabet kan tages i brug i 2020.

Realdania By & Byg skal ikke stå som ejer fremadrettet. Der arbejdes med en exit-strategi, som indebærer salg til en selvejende institution eller stiftelse, som kan køre fællesskabet videre ud fra de præmisser, det skabes på.

Det skal bemærkes, at der ved udførelsen af opgaven forlanges anvendelse af tidsstyringsværktøjet GenieBelt. Der vil være adgang til introduktion af såvel rådgivere som entreprenører hertil i forbindelse med opstart.

Realdania By & Byg er medlem af Foreningen for Byggeriets Samfundsansvar <http://byggerietsamfundsansvar.dk/> og det vil blive forventet at chartret efterleves og dokumenteres.



KONKURRENCEBETINGELSER

Udbudsform og deltagere

Konkurrencen er en indbudt totalentreprisekonkurrence i henhold til tilbudslovens § 4 stk. 3.

Efter prækvalifikation er der udpeget nedenstående 4 teams som deltagere i konkurrencen:

- **AART architects**
Tækker rådg. ing.
Gustin Landskab
Gemeinschaft
- **Elkiær+Ebbeskov arkitekter**
Hundsbæk & Henriksen rådg. ing.
Charlotte Skibsted Landskabsarkitekter
Per Bjørnsholm
- **KANT Arkitekter**
Fuldendt rådg. ing.
Skaarup Landskab
Giv Rum
Hele Landet
- **Rambøll Architects**
Rambøll rådg. ing.
Møller & Grønborg
Future Navigator
Bexcom

Organisering af konkurrencen

Formel bygherre er Realdania By og Byg. Realdania By & Byg har sammen med Realdania etableret en fælles styregruppe der har den opgave at realisere projektet. Styregruppen har i forbindelse med gennemførelse af konkurrencen etableret et bedømmelsesudvalg samt tilknyttet 1 fagdommer til at rådgive sig. Fagdommer udpeges inden midtvejsdialogmøde.

Da der forventes at skulle forhandles med en del af tilbudsgiverne vil bedømmelsesudvalget også nedsætte et forhandlingsudvalg der refererer til bedømmelsesudvalget.

Bygherre vil være repræsenteret ved projektleder, arkitekt og ingeniør, Jørgen Søndermark.

Entreprisenum

Totalentreprisen skal udføres for en fast entreprisenum på kr . 16.900.000 ekskl. moms

I entreprisenummen skal være indeholdt følgende udgifter, herunder :

- Samtlige håndværkerudgifter
- Totalentreprenørens projektstyring, risiko og dækningsbidrag
- Etablering og drift af byggeplads
- Vinter- og vejrligsforanstaltninger
- Udtørring
- Forbrug af el, vand, varme under byggefasen

- Fast byrumsinventar
- Eventuelle reetablering af eksisterende dræn og ledninger

Tilbud over eller under entreprisenummen vil ikke blive betragtet som konditionsmæssige.

Afleveringskrav

Fase 1

Følgende punkter skal indgå i besvarelsen:

a. **Koncept og arkitektonisk hovedgreb**

Herunder fokus på:

- **Et seniorbofællesskab til Naturbydelen Ringkøbing K:** Vi ønsker at se stærke konceptuelle forslag til et seniorbofællesskab i Naturbydelen, der sætter fællesskabet i centrum og lader stedets egenart bidrage til at skabe noget unikt. Beskriv jeres ide og illustrer med enkle diagrammer, hvad der er bærende i jeres forståelse af opgaven samt omsætningen af visionen til arkitektur. Vi forestiller os at I besvarer dette med tekst, diagrammer og evt. skitser. Hold fokus på hvordan I skaber en sammenhæng mellem visionen beskrevet på siderne 8-9, og den arkitektoniske løsning.
- **Diagrammatisk helhedsplan:** Vi ønsker at se en helhedsplan i 1:500, der overordnet viser, hvordan delområdet disponeres og indpasses i Naturbydelen, så det både skaber værdi for bofællesskabets fremtidige beboere

og Naturbydelens besøgende. Her er ikke tale om en helhedsplan med et detaljeringsniveau, som man ellers ville forvente i skala 1:500. Det som er vigtigt er, at vi kan aflæse grænsefladerne mellem seniorbofællesskabet og de omkringliggende omgivelser samt disponeringen af bygning(er) og udearealer.

b. Strategi for byggeriets færdiggørelse

Herunder fokus på:

- **Økonomisk strategi:** Vi ønsker at se de indledende økonomiske overvejelser om et overordnet budget, der sandsynliggør at rammen ikke overskrides. Budgettet er ikke bindende, men der skal redegøres for hvorledes tilbuds-giver med det valgte koncept tænker sig at imødekomme kravet om "mest værdi for pengene".
- **Byggestrategi:** Samtidig skal holdene her redegøre for en byggestrategi i forhold til konstruktion, materialer, tid, ressourcer mv.

Efter konkurrencedeltagernes skriftlige aflevering afsluttes fase 1 ved en bedømmelse af de 4 tilbud og op til 2 teams udvælges til at fortsætte i fase 2.

Ordregiver udarbejder samtidig oplæg til byggeprogram, der danner baggrund for holdenes videre arbejde. Samtidig udarbejdes den endelige opgavebeskrivelse, som skal besvares i fase 2. Det vil sige at følgende opgavebeskrivelse skal anskues som oplæg, der på baggrund af afleveringen i fase 1 må forventes kvalificeret .

Fase 2

Følgende punkter skal indgå i besvarelsen:

a. Helhedsplan

Vi ønsker at se en helhedsplan i 1:500, der viser hvordan delområdet disponeres og indpasses i Naturbydelen, så det både skaber værdi for bofællesskabets fremtidige beboere og Naturbydelens besøgende. Vi forventer, at de konkurrerende teams er særligt opmærksomme på hvordan grænsefladerne mellem private og fælles arealer håndteres og tager overordnet stilling til beplantning, belægning, programmering mv. Vi forventer at detaljeringsgraden er øget fra fase 1 til fase 2.

b. Arkitekturen

Vi ønsker at se gennemarbejdede **forslag** til et seniorbofællesskab til Naturbydelen. Herunder:

- **Boligplaner** i målestok 1:100, der redegør for de arkitektoniske principper samt disponeringen af boliger, fælles- og udearealer. Vi ønsker at se 2 plan-udsnit i af udvalgte nedslag i seniorbofællesskabet med angivelse af udformning og indretning samt forslag til møblering og inventar til anskueliggørelse af opfyldelsen af de i konkurrenceprogrammet opstillede krav og egne strategiske overvejelser. Vi ser gerne planudsnit, der viser løsninger på tværs af ude-inde og fælles-privat.
- **Opstalter og snit** i målestok 1:100 af seniorbofællesskabet indenfor byggefeltet. Vi ønsker at se karakteristiske opstalter og snit af seniorbofællesskabet, og det

er op til de konkurrerende at udvælge de nedslag, som bedst præsenterer forslagets ide og koncept.

- **Visualiseringer** af hhv. bofællesskabet set udefra, og en bolig og et fællesareal set indefra. Visualiseringerne skal vise seniorbofællesskabet i en hverdagssituation med fokus på 'hverdagsfællesskabet' og i en særlig situation med fokus på 'lejlighedsfællesskabet'.
- **Særlige forhold som lys, materialitet og akustik** skal beskrives og illustreres på et principielt niveau, der viser hvordan forslaget omsætter principperne i kvalitetsprogrammet.

c. Vandafledning som integreret løsning

Vi ønsker at se en beskrivelse og diagrammatisk illustration af hvordan I vil håndtere afledning af regnvand indenfor byggefeltet, således at det forholder sig til det system og de principper, der gælder for hele Naturbydelen. Se eksempelvis i 'Den fysiske plan' bilag 6, side 65-69, 'Kvalitetsprogrammet' bilag 7, side 27 samt bilag 9.1-9.5 'Oversvømmelse og LAR', hvor dette beskrives nærmere.

Afledningen af regnvand indeholder en potentiel værditilskrivning for det omkringliggende landskab. Derfor ser vi gerne at I belyser, hvorvidt og hvordan afledningen af vandet kan tilføje en værdi til bebyggelsen og udearealerne indenfor byggefeltet. I skal holde fokus på det designmæssige og konceptuelle svar herpå. I skal ikke gå ind i de mere tekniske løsninger for afledningen af regnvandet.

d. Forventet hverdagspraksis

Vi ønsker en beskrivelse af den praksis der over tid forventes at blive skabt i seniorbofællesskabet. Beskriv hverdagsscenarier for hvordan bofællesskabet anvendes af beboerne og hvordan bofællesskabet performer i bydelen. Herunder ønsker vi at de konkurrerende tydeliggør deres overvejelser ift. hvordan bofællesskabet organiserer sig internt (foreninger, drift, organisering af aktiviteter etc.).

e. Aptering og inddragelse

Vi ønsker en beskrivelse af hvordan I vil tilrettelægge og styre aktiviteterne i fase 3. Vi ønsker at I sandsynliggør hvordan en inddragelse af kommende beboere kan gribes an, således at inddragelsen bliver præcis, konkret og afstemt i forhold til de reelle muligheder der er for indflydelse. Vi ser gerne at I udarbejder en procesplan, der identificerer faser og milepæle i forløbet fra udpegning af vinderforslag til projektering, byggeri og indflytning.

f. Holdets organisering

Organisationsbeskrivelse og -diagram med angivelse af de firmaer og personer, der vil indgå i det videre arbejde med at realisere projektet. Holdets organisering skal på nuværende tidspunkt være sammensat af de kompetencer holdene mener er de rigtige og nødvendige for at løse opgaven. Herudover ønsker vi at se en beskrivelse af hvorledes ydelser fordeles mellem totalentreprenøren, ingeniørrådgiver og arkitektrådgiver. Holdene forsynes med bilag hertil forud for opstarten af fase 2.

g. Udfyldt byggeprogram

Vi ønsker et supplerende byggeprogram. Holdene forsynes med bilag hertil forud for opstarten af fase 2.

h. Udfyldt tilbudsliste

Ved afslutning af fase 2 afleveres besvarelsen digitalt i form af opsatte plancher og mapper i A3 format med tekst, diagrammer og tegninger i angiven målestok.

Opgavebesvarelsen sendes til Jørgen Søndermark i trykt form til Jarmers Plads.

Bedømmelseskriterier**Fase 1**

Bedømmelsen vil ske efter tildelingskriteriet "økonomisk mest fordelagtige tilbud" med følgende underkriterier og vægtning:

Idé og Koncept, vægtet 70%

Ved bedømmelse af kriteriet "Idé og koncept" lægges der vægt på:

- Tilbudsgivers evne til at omsætter konkurrenceprogrammets indhold og intentioner samt det stedbundne potentiale til fremtidens seniorbofællesskab, herunder viser hvordan der gennem et balanceret hensyn mellem det private og det fælles skabes et særligt værdi- og bofællesskab i Naturbydelen, som skaber værdi for såvel bofællesskabets beboere og byens borgere.

Byg- og realiserbarhed, vægtet 30%

Ved bedømmelse af kriteriet "byg- og realiserbarhed" lægges der vægt på at:

- Tilbudsgiver har gjort sig tanker om hvorledes koncept og ideer kan sikres realisering ved bevidste metodevalg, udbudsstrategier, konstruktions- og materialevalg m.v., således at bygherre får mest værdi for pengene.

Fase 2

Bedømmelse af opgaven vil ske efter tildelingskriteriet "økonomisk mest fordelagtige tilbud" med følgende underkriterier og vægtning:

Arkitektur, vægtet 55%

Ved bedømmelse af kriteriet "Arkitektur" lægges der vægt på tilbudsgivers evne til at omsætte intentionerne i konkurrenceprogrammet og de bagvedliggende kvalitetsprogrammer til et byggeri af høj arkitektonisk og landskabelig kvalitet. Her lægges også vægt på hvordan der gennem et balanceret hensyn mellem det private og det fælles skabes et særligt værdi- og bofællesskab i Naturbydelen, som skaber værdi for såvel bofællesskabets beboere og byens borgere.

Proces, vægtet 15%

Ved bedømmelse af kriteriet "proces" lægges der vægt på tilbudsgivers evne til at designe en proces for fase 3 der, gennem inddragelse af de fremtidige beboere i den sidste aptering af bofællesskabet, skaber ejerskab og påbegynder fællesskabet.

Teknisk kvalitet, vægtet 15%

Ved bedømmelsen af kriteriet "teknisk kvalitet" lægges der vægt på tilbudsgivers evne til at præstere og dokumentere et projekt af høj teknisk kvalitet i forhold til såvel konstruktioner, materialer og installationer, samt at der sikres en let og rationel drift og vedligeholdelse af både byggeri og anlæg.

Organisation, 15%

Ved bedømmelse af kriteriet "Organisation" lægges der vægt på at tilbudsgiver kan tilbyde faglig dygtige nøglepersoner, og at der er redegjort for fordelingen af ressourcer mellem holdets parter fordelt på projektets forskellige faser.

Bedømmelse og organisering

Bedømmelsen vil blive foretaget af et bedømmelsesudvalg, bestående af følgende medlemmer:

- Per Schulze, Realdania
- Peter Fangel Poulsen, Realdania By & Byg
- Gustav Brade, Realdania
- Jørgen Søndermark, Realdania By og Byg
- Fagdommer

Herudover forbeholder vi os retten til at inddrage øvrige rådgivere for udvalgets arbejde.

Proces

Bedømmelsesprocessen indledes med en registrering af indkomne tilbud. Herefter vil der blive foretaget en evaluering af tilbuddenes konditionsmæssighed. Kun tilbud der er konditionsmæssige, vil blive optaget til bedømmelse.

Herefter påbegyndes den egentlige bedømmelse med baggrund i de oplyste bedømmelseskriterier.

I fase 1 vil bedømmelsen alene ske på baggrund af det afleverede tilbud.

Efter første fase udarbejdes foreløbig bedømmelsesrapport og på baggrund af denne meddeles de bydende det foreløbige resultat af bedømmelsen og der indledes en fase 2.

I fase 2 vil eventuelt indgå forhandlingsmøder med tilbudsgiverne.

Proces for forhandlingsfasen vil blive oplyst i forbindelse med igangsætning af denne. Der forventes dog følgende forhandlingsproces:

- Bedømmelsesudvalget udpeger i så fald medlemmer til et forhandlingsudvalg, som skal gennemføre forhandlinger på bedømmelsesudvalgets vegne.

- Tilbudsgivere får skriftlige inputs til en bearbejdning af deres tilbud indenfor en passende frist, eventuelt en revideret opgavebeskrivelse for fase 2 samt et bilag vedrørende krav om aflevering af et detaljeret byggeprogram samt tilbudsliste.
- Tilbudsgivere afleverer reviderede tilbud version A.
- Forhandlingsudvalget afholder individuelle møder med tilbudsgivere, hvorefter tilbudsgivere igen får skriftlige inputs til en bearbejdning af deres tilbud indenfor en passende frist.
- Tilbudsgivere afleverer reviderede tilbud version B. Tilbuddene præsenteres for forhandlingsudvalget, evt. med deltagelse af medlemmer fra bedømmelsesudvalget.
- Forhandlingsudvalget fremlægger forhandlingsresultatet for bedømmelsesudvalget, som afslutter bedømmelsen med en endelig bedømmelsesrapport.

Pointsystem

De modtagne tilbud vil i forhold til de enkelte underkriterier blive bedømt på en nedenstående skala fra 0-10.

- 10 Gives for det fremragende tilbud, som bedst muligt opfylder underkriterierne med ingen eller få uvæsentlige undtagelser.
- 7 Gives for tilbud med en god opfyldelse af underkriteriet
- 5 Gives tilbud for en middel tilfredsstillende opfyldelse af underkriteriet
- 3 Gives for tilbud med en mindre tilfredsstillende opfyldelse af underkriteriet
- 0 Gives for et tilbud, som kun er konditionsmæssigt

Forespørgsler i forhold til fase 1

De bydende opfordres til at fremkomme med spørgsmål til udbudsmaterialet og udbudsbetingelser så tidligt som muligt. Eventuelle spørgsmål vedrørende udbuddet skal rettes pr. mail til Jørgen Søndermark; js@realdaniabyogbyg.dk. Spørgsmål vil i videst muligt omfang blive besvaret i form af udsendelse af supplementsblade, efterhånden som spørgsmålene indløber.

Proces og rammetidsplan

Udbuddet forventes gennemført i henhold til følgende tidsplan:

22. marts 2018	Annoncering
24. april 2018, kl. 12.00	Frist for ansøgninger
3. maj 2018	Besked om udvælgelse.
9. maj 2018	KICK OFF MØDE i Ringkøbing.
25. maj 2018	Midtvejs præsentation fase 1 hos Realdania By & Byg i Nørregade 29, Odense.
13. juni 2018	Aflevering af tilbud (fase 1)
20. juni 2018	Udsendelse af bedømmelsesrapport
21. juni 2018	Opstartsdialognøde (fase 2)
4. juli 2018	Midtvejs dialogmøde (fase 2), Jarmers Plads 2, Kbh.
Primo uge 34, 2018	Aflevering af tilbud (fase 2)
Medio uge 34, 2018	Afsluttende præsentation (fase 2)
Ultimo uge 35, 2018	Udsendelse af bedømmelsesrapport
September 2018	Projekteringsstart
Ultimo 2018	Udbud/kontrahering
Medio 2019	Byggestart
2020	Aflevering

I ovennævnte tidsplan skal der tages stilling til forhandlinger og tidsforbrug hertil.

Indlevering

Det samlede tilbudsmateriale skal afleveres eller sendes til:

Jørgen Søndermark, Realdania By og Byg (js@realdania-byogbyg.dk), Jarmers Plads 2, 1551 København V; således at det er modtageren i hænde inden de angivne afleverings-tidspunkter. Tilbudsgiver har ansvaret for at materialet kommer rettidigt frem.

Vederlag

Konditionsmæssige tilbud, der ikke opnår videre deltagelse efter fase 1, bliver honoreret med DKK 50.000. ekskl. moms.

Konditionsmæssigt tilbud, der ikke tildeles opgaven efter fase 2, vil blive honoreret med kr. 100.000,- ekskl. moms.

Vinderen tildeles opgaven..

Vedståelse

De bydende skal vedstå deres tilbud i 3 måneder.

Rettigheder

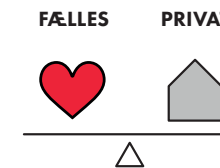
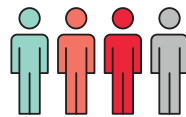
De afleverede tilbudsmaterialer tilhører bygherren, som har fuld ejendomsret og brugsret til materialerne.

BILAGSMATERIALE

INSPIRATIONSRAMME

DET SOCIALE LIV

FÆLLESSKABET SOM ET EKSPERIMENT MELLEM EN GRUPPE MENNESKER



Det overordnede budskab fra forundersøgelserne er, at vi skal bevæge os væk fra automattænkningen, når det gælder seniorlivet. Denne livsfase er præget af et ønske om fortsat udvikling, og vi udlever dette ønske på forskellig vis. Når vi bliver ældre deler vi i stigende grad en skrøbelighed. Men dette forhindrer os ikke i at søge adgang til muligheder, så vi ikke går i stå. Når det gælder fællesskab, handler det altså ikke blot om at identificere præcis, hvad man vil dele eller have for sig selv, fordi det centrale er, at selve muligheden for at dele er tilstede. Det er i virkeligheden muligheden, man ønsker at være fælles om. Hvordan man griber muligheden bliver dog et individuelt valg. Samtidig er det netop i samspillet i den enkelte gruppe af beboere at fællesskabet forhandles på plads – og det vil ske over tid. Det er ikke nødvendigvis muligt at forudse, hvordan fællesskabet vil komme til udtryk – derfor kan fællesskabet forstås som et eksperiment, hvis muliggørelse og udfoldelse derfor også er en integreret del af opgaven her. Det sociale liv skal kunne rummes af den arkitektoniske form.

1. Heterogen målgruppe med varierede levevilkår og behov

Nutidens seniorer er en heterogen gruppe, som er svær at segmentere. Den tredje alder spænder over næsten 20-30 år, hvor livet udspænder sig over 2 faser: én hvor man fortsat er tilknyttet arbejdsmarkedet, og én hvor man er pensionist. Overordnet set findes der indenfor målgruppens aldersspænd flere generationer. Det betyder, at udgangspunktet for målgruppens livssituation er enormt differentieret. Målgruppen er generelt blevet mere ressourcestærk end hidtil. Selve livsfasen 'at være senior' er kendetegnet ved at være fyldt af muligheder og valgene, der træffes her, handler ofte om at optimere eget liv – man ønsker udvikling ikke afvikling. Det betyder også, at man i seniorlivsfasen (som potentielt kan vare 20 år) kan gå igennem mange skift i sit liv, hvor man måske 'genopfinder' sig selv. Eks. nogle har små børn med anden kone, andre har ingen og har aldrig haft, nogle bliver gift og skilt og nogle tilegner sig nye interesser og omlægger sin livsstil.

2. Fællesskabet giver værdi gennem til- og fravalg

Mange seniorer ønsker at udvikle sig og lære nyt og ikke blot vedligeholde sine kompetencer. Det er dog ikke nødvendigvis afgørende, præcis hvad man laver, men det er vigtigt at være sammen med andre imens. Det handler i høj grad om, at man ønsker at være fælles om at have muligheden for at være fælles. Man differentierer sig dog ved de ting, som man ønsker at dele med andre – oplevelser, ting eller rum - og også hvor ofte man ønsker at dele. Fællesskabet kommer på den måde til at signalere en frihed, og frihed handler også om muligheden for at vælge til eller fra. Man vælger fællesskabet til, hvis det giver personlig værdi og giver den enkelte mulighed for netop at udvikle sig. Det er derfor vigtigt at sikre en balance mellem de muligheder, der med regler for fællesskabet 'låser fast', og de muligheder den enkelte kan skabe og opsøge selv. Samtidig peger det på, at det er vigtigt at skabe rum, hvor det er muligt at være alene uden at føle sig alene, og at være mange sammen uden at den som blot ønsker at være sig selv, føler sig beklemt ved det. Rum til fællesskaber skal kunne rumme disse forskellige situationer – og skabe plads til at den enkelte kan foretage disse valg.



3. Opbygning af fællesskabet over tid

Fællesskabet opbygges over tid og med udgangspunkt i bofællesskabets fysiske rammer. Processerne, der danner og sidenhen stabiliserer fællesskabet, er del af de sociale byggesten i bofællesskabet. Og det er afgørende, at denne proces holdes i gang. Den daglige forhandling om eksempelvis det rette leje for aktiviteter, involvering af beboerne mv. er en central del af at vedligeholde et robust bofællesskab, der evner og har rum til tilpasning og justering. Derfor kan det være vigtigt at sikre inddragelse fra start – fx inden de første streger for arkitekturen tegnes. Overordnet set modnes fællesskaberne over tid i en række faser, der udgør et dynamisk cirkulært forløb. Indledningsvist med en afklaringsfase kendetegnet ved de indledende skridt for et projekt. Dernæst kommer en formgivningsfase, hvor ideerne gives fysisk form. Ikke nødvendigvis i forlængelse heraf, men snarere overlappende hermed kommer en tilegnelsesfase, der finder sted når beboerne flytter ind. Herefter kommer en normaliserings- eller stabiliseringsfase, som ligger efter indflytning, når der begynder at forme sig en daglig praksis for beboerne. Når traditionerne begynder at tegne sig. Herefter kommer der løbende justeringer, der netop initieres af eksempelvis udskiftning af beboerne eller udløses af andre ydre forhold.



4. Spilleregler for fællesskabet

Analyserne peger på at fællesskabet som ide er både tiltrækkende og udfordrende for målgruppen. Tiltrækkende fordi det netop skaber mulighed for at være tæt på andre og driver frygten for ensomheden på porten. Udfordrende fordi det netop også er svært at definere fællesskabet, og man hurtigt kan blive i tvivl om, hvad det kræver at vedligeholde det: i hvor høj grad man skal forpligtige sig til at deltage og være medskabende? Begrebet fællesskab er derfor behæftet med usikkerhed. Det er derfor vigtigt til en eller anden grad at få afklaret hvad fællesskabet betyder og indebærer for den enkelte, og hvordan det udmønter sig i det konkrete bofællesskab. Dette kan med fordel defineres af de pågældende beboeres ønsker eller behov. Og det må forventes, at den interne praksis for fællesskabet vil skulle forhandles på plads af flere omgange – når nye beboere kommer til, vil der være behov for nye forhandlinger (se også tidligere pointe). Et interessant aspekt i disse forhandlinger er også balancen mellem den enkeltes ide og forestilling om egen lyst og evne til at involvere sig – og den virkelighed der følger, når bofællesskabet har fundet en hverdag og stabiliseret sig. Ofte vil virkeligheden afløse forestillingerne.

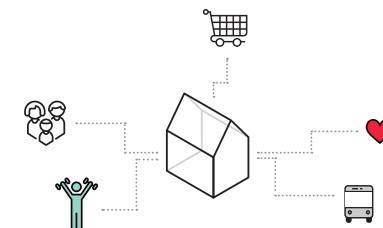
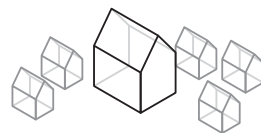
“...i virkeligheden er hvert seniorbofællesskab et lille socialt eksperiment i sig selv. For der er ingen faste regler for, hvordan en gruppe beboere skal indrette sig med hinanden. Der er heller ingen regler for, hvordan de skal fordele arbejdsopgaverne imellem sig. Eller for hvor meget man som beboer i et seniorbofællesskab er forpligtet til at hjælpe sine naboer. Alt dette og mere til må hver enkelt beboergruppe finde sine egne svar på. Hver beboergruppe må med andre ord bygge stedets kultur op fra bunden.”

- fra side 12 i bogen "Det store eksperiment"



DEN FYSISKE RAMME

EN ARKITEKTUR, DER BÅDE GIVER EFTER OG STÅR FAST, OG SOM DERMED BALANCERER FLEKSIBILITET OG FRIKTION



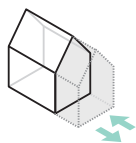
De fysiske rammer skal skabe muligheder for, at fællesskabet kan finde sted. Planløsningen skal afspejle en stillingtagen til placering af funktioner i fælles arealer kontra den individuelle bolig. Samtidig skal der skabes rammer, hvor det fælles kan differentieres, alt efter hvilke beboere der findes i bofællesskabet på et givent tidspunkt, og måske endda i forhold til, hvordan hele bofællesskabet bidrager til bydelens fællesskab hen over året. Generelt afspejler den kvantitative undersøgelse stor villighed til at dele arealer og funktioner udenfor den individuelle bolig. Men når fællesskabet som idé samtidig er afskrækkende, fordi det er svært på forhånd at vide, hvad man forpligtiger sig til, har vi et dilemma. Derfor er det vigtigt med en planløsning, der netop tager højde for spændingen mellem at skabe mulighed for at dele fysiske ting og rum, og de sociale tilbøjeligheder der sikrer, at det kommer til at ske. Overordnet peger det på, at de fysiske rammer skal skabe en arkitektur, der både kan 'give efter', og samtidig stå fast og skabe 'friktion'. Begge dele er nødvendige for, at fællesskabet kan trives.

1. Beliggenhed

Folk vælger at flytte af forskellige årsager. Blandt målgruppen af borgere i den tredje alder er det særligt ønskerne om at blive i nærområdet ved eksisterende netværk og sociale relationer, at flytte tættere på børn og børnebørn, at flytte til storby og urbanitet pga. et større udbud af tilbud, at frigøre aktiver, slippe for vedligehold, skabe mere frihed i sin hverdag til at realisere sig selv eller at flytte ud til natur og stilhed, der kan spille ind når beslutningen skal træffes. Det betyder, at målgruppen for bofællesskabet afhænger af en række prioriteringer og afvejninger blandt flere, komplekse forhold. Og her spiller beliggenheden ind som en væsentlig faktor. Det er også gældende for Naturbydelen i Ringkøbing, hvis særlige lokale kvaliteter netop er beliggenheden tæt ved vand og natur.

2. Bofællesskabet skal være udadvendt og understøttes af en god infrastruktur

Det er væsentligt at bofællesskabet udformes med en udadvendt og åben karakter, så fællesskabet ikke lukker sig om sig selv, men opleves som en del af noget større. Her spiller den nære kontekst med Naturbydelen og den omkringliggende natur en central rolle. Selve Ringkøbing By og oplandet hertil kan med fordel ansues som dele af et muligt netværk, som seniorbofællesskabet kan blive del af. I analyserne er en af pointerne, at der umiddelbart er fordele ved at placere et seniorbofællesskab i et tæt urbant område, da der her er adgang til flere tilbud og bedre mobilitet. Det er derfor vigtigt, at bofællesskabet, særligt med en placering i Ringkøbing, understøttes af en god infrastruktur. Og gerne både i fysisk forstand med offentlig transport og stisystemer, men også ved en social infrastruktur, der muliggør at bofællesskabet bliver del af noget større end sig selv.



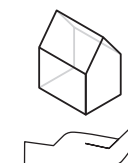
3. Flexibilitet, tilpasning og synergi

Målgruppen for seniorbofællesskabet ønsker fortsat at have mange muligheder for at udfolde sig frit. De ønsker ikke begrænsninger, og det betyder bl.a., at hvis den private bolig bliver mindre, så skal mulighederne ligge udenfor den enkelte bolig i det som kan betegnes fællesarealer. Med udgangspunkt i tidligere pointer (blandt andet at målgruppen er yderst differentieret samt at 'fællesskabet' er underlagt en given beboersammensætnings interne dynamik og 'handlen sig på plads') kan fleksibilitet og tilpasning, når det gælder planløsningen og rummenes tiltænkte funktion, derfor være et interessant virkemiddel. Måske kan den givne beboersammensætning på et bestemt tidspunkt få mulighed for at interagere med arkitekturen.



4. Friktion

Generelt afspejler den kvantitative undersøgelse stor villighed til at dele arealer og funktioner udenfor den individuelle bolig. Men når fællesskabet som idé samtidig er afskrækkende, fordi det er svært på forhånd at vide, hvad man forpligtiger sig til, har vi et dilemma. Derfor er det vigtigt med en planløsning, der netop tager højde for spændingen mellem at skabe mulighed for at dele fysiske ting og rum, og de sociale tilbøjeligheder der sikrer, at det kommer til at ske. Overordnet peger det på, at de fysiske rammer skal skabe en arkitektur, der både kan 'give efter', og samtidig stå fast og skabe 'friktion'. Begge dele er nødvendige for, at fællesskabet kan trives. Når fællesskabet som ide og som hverdagspraksis skal afklares i det enkelte bofællesskab, er det desto vigtigere at skabe en arkitektur, der ikke afskærer sig fra at fællesskabet kan finde plads og sted. Derfor er det væsentligt, at beboerne bliver understøttet og måske endda tilskyndet hensigtsmæssig brug og samvær, der medvirker til at fællesskaberne opstår. Det handler ikke nødvendigvis om at den store webergrill sættes i scene som løsningen på fællesskabet, men snarere at eksempelvis visuelle forbindelser på tværs af individuelle og fælles zoner muliggør en daglig umiddelbar udveksling, samt at postkasserne er placeret så man helt naturligt støder ind i naboen osv. I forlængelse af dette er det centralt at arkitekturen som helhed kommer til at understøtte mellemmenneskelige møder – både de planlagte og de spontane. De fysiske rum i bofællesskabet skal designes for at understøtte friktion.

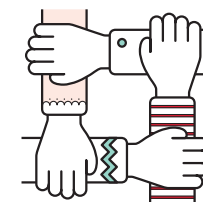


5. Den helt nære skala: tryghed og sikkerhed

Mange seniorer vælger på et givent tidspunkt at flytte i en seniorbolig, fordi den eksisterende bolig er blevet en tyngende byrde i forhold til aspekter som vedligehold og økonomi. De kvadratmeter, der tidligere har følt som en sikker velkendt havn, skaber måske i stedet usikkerhed og frygt for indskrænkning af ens handlemuligheder, frihed og livskvalitet (på sigt). Ved valget af en anden slags bolig bliver usikkerheden og skrøbeligheden markant mindre, og man bliver mere tryk og sikker. En af respondenterne fra analysen beskrev blandt andet de fysiske rammer som et 'usynligt autoværn': her skal sikkerhed og tilgængelighed være centrale omdrejningspunkter for arkitekturen, men der skal ikke nødvendigvis skilles med det. Nok deler målgruppen den skrøbelighed der følger med, når man bliver ældre, men skrøbeligheden skal som sådan ikke være en definerende eller indskrænkende faktor. Det handler snarere om at skabe en arkitektur, der netop fra boligform til typologi og ved løsningernes detaljer tager højde for skrøbeligheden. Som boligform skal seniorbofællesskabet i sin DNA skabe mulighed for øget livskvalitet. I den helt nære skala kan det være at materialitet, akustikken og lysindfald er nogle af redskaberne, der formår at gøre en forskel.

ORGANISATION & DRIFT

YDRE RAMMER SKABER PLADS TIL INDRE LIV



Organisation og drift af seniorbofællesskabet er nogle af de parametre, som er med til at skabe grobunden for fællesskabet. De rette ydre rammer, regler for optag, huslejeniveau, krav eller fravær af samme, når det gælder involvering, er medvirkende til at påvirke, hvordan fællesskabet kan fungere. Balancen mellem det forpligtende og det frivillige engagement synes ikke at være udslagsgivende for kvaliteten og holdbarheden af de fællesskaber, der opstår. Tvungne fællesskaber kan ende med at være krævende på de forkerte måder, mens de frivillige fællesskaber kan ende med at forpligte for lidt. Her findes et vigtigt overlap mellem organisering og fysiske rammer, når det gælder fællesskabet. Organisering kan ikke skabe fællesskab alene – de fysiske rammer, med opmærksomhed på friktion og spontane møder, er del af den infrastruktur, der skal til.

1. Ydre og indre organisering(er)

Det er vigtigt at holde sig for øje, at den **ydre organisering** af bofællesskabet har betydning for og yder indflydelse på, hvordan hverdagen kommer til at fungere. Det handler blandt andet om rammesætningen for bofællesskabet: eje, leje, antal mv., hvordan der rekrutteres nye beboere til bofællesskabet, kriterierne for udvælgelsen samt evt. om krav til involvering, når det gælder aktiviteter, drift mv. Samtidig er der en **indre organisering** som i høj grad finder sted mellem beboerne og løbende forhandles på plads. Denne organisering og 'finden på plads', er mere følelsesmæssigt betonet. Det handler i høj grad om kemien mellem mennesker. Her vil opstå mindre værdi- eller interessefællesskaber i det 'store' fællesskab. Og de vil have en dynamisk måske endda flygtig karakter, som betyder at fællesskabet, og det man er 'fælles om', vil forandre sig løbende. Der er ikke vandtætte skodder mellem den ydre og den indre organisering. De påvirker i høj grad hinanden.

2. Medbestemmelse, deltagelse og det frie initiativ

I hvilken grad styres og organiseres fællesskabet imellem beboerne? Dette findes der mange svar på tværs af de seniorbofællesskaber, der findes i Danmark i dag. På den ene side findes de meget forpligtende fællesskaber, der kræver høj grad af aktiv involvering af beboerne for, at det overhovedet kan køre rundt: her spiser man måske sammen hver eneste aften, dyrker sine egne grøntsager og vedligeholder selv sine huse. I den anden ende af skalaen findes de bofællesskaber, der i udgangspunktet intet kræver af sine beboere. Her er fællesskabet givet helt frie rammer uden krav og vil formodentligt opstå af sig selv hen ad vejen. Særligt hvis arkitekturen fordrer det. Det er derfor interessant til hvilken grad, man i udgangspunktet ønsker at forpligtige beboerne til at deltage og yde, kontra at sætte initiativet frit. Vi har erfaret, at det særligt er de frivillige fællesskaber, der formår at finde sammen om særlige værdier – men at det kræver en eller anden slags social og organisatorisk infrastruktur for medbestemmelsen, som netop giver initiativet frie rammer samtidig med at det arkitektonisk rum skaber den fornødne plads og mulighed.

50 + 65 + 80



3. Robusthed på flere måder

Som senior i den tredje alder er man del af en differentieret målgruppe, der dog alle er et sted i livet, hvor skrøbeligheden i legeme og ånd kun bliver større. Derfor er det centralt at forsøge at optimere fællesskabets robusthed, når det gælder alderssammensætningen. Dette kan eksempelvis håndteres i en ydre ramme for organiseringen, når det gælder reglerne for optag af nye medlemmer, men måske kan det tackles på andre måder også? Eksisterende beboere i seniorbofællesskaber samt forskning indenfor området peger på, at dette er et centralt usikkerhedspunkt for fremtidige seniorbofællesskaber. Tilførslen af nye yngre beboere kan simpelthen være bidragende til at fællesskabet bibeholdes og styrkes fordi nye initiativer og aktiviteter tilføjes (s. 77-78 i 'Det store Eksperiment').

“Der medfølger ikke en håndbog, hvori beboerne i et ny-indflyttet seniorbofællesskab kan læse, hvor mange gange om måneden de skal mødes til fællesspisning, stavgang og kortspil. De må de selv finde ud af hen ad vejen. Det kan være en langvarig proces, og det lader til, at der ofte går et år eller to med at tilføje og droppe fællesaktiviteterne, før en beboergruppe når frem til sit aktivitetsniveau.”

- fra side 74 i bogen "Det store eksperiment"



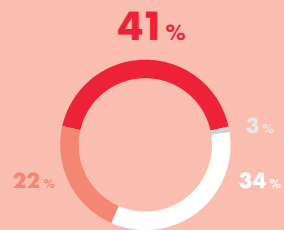
KVANTITATIV ONLINEUNDERSØGELSE

KONKLUSIONER & RESULTATER

Erfaringer fra den kvantitative online undersøgelse:

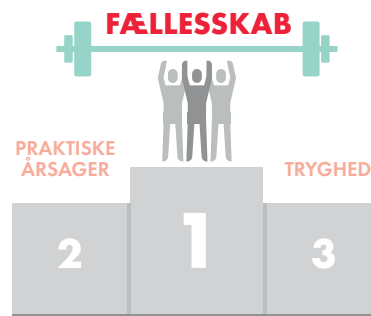
- Stor interesse i bofællesskabet**
 41% har i undersøgelsen svaret, at de er "i høj eller nogen grad" kunne være interesseret i boligfællesskab, 22%, at de er mindre interesserede, 34%, at de "slet ikke" kunne være interesseret og 3% har svaret "Ved ikke". Den primære årsag til ikke at være interesseret er, at man ikke ønsker at dele sin bolig med andre end sin familie.
- Kvinderne fylder**
 Blandt de respondenter, som "i høj eller nogen grad" kunne være interesseret i at flytte ind i et boligfællesskab på et passende tidspunkt i deres liv, er en større andel af kvinder, en større andel med mellemlange og lange uddannelser samt en større andel, som selv mener, at de har et meget godt helbred end i befolkningen generelt. Det tegner sig derfor at billede af, at det primært er meget ressourcerstærke personer med både fysisk og økonomisk overskud, som har interesse i fællesskabet. I henhold til at skabe et socialt mix af interessegrupper og beboere kan det overvejes, hvordan fællesskabet bliver mere attraktivt for flere – herunder også der grupper som ikke umiddelbart viser interesse i fællesskabet.
- Frivillighed**
 Gruppen af interesserede respondenter er karakteriseret ved, at størstedelen er parat til at melde sig som frivillige i de sammenhænge, hvor frivillig deltagelse er et bærende element. De fleste er således indstillede på at bidrage til fællesskabet – så længe at fællesskabet er et frivilligt tilvalg.
- Fællesskab som driver**
 Fællesskabet med de andre beboere, nævnes af flest af de interesserede som den mest afgørende driver for at ville flytte i et boligfællesskab. Herefter nævnes "praktiske årsager" og trygheden ved, at man kan holde øje med hinanden. Økonomien spiller en relativt lille rolle i denne sammenhæng. At fællesskabet spiller en vigtig rolle, ses bl.a. også ved, at de interesserede ønsker, at de fælles udendørsarealer primært skal være et sted, hvor man kan mødes med de andre beboere. Adspurgt om hvordan en typisk fredag aften vil se ud, kommer ønsket om fællesskabet med de andre beboere også til udtryk. En interessant betragtning i denne sammenhæng er, at der umiddelbart ikke er så stor interesse i at kombinere tid eller samvær med familie og eksterne venner med aktiviteter der involverer de andre beboere i boligfællesskabet eller som foregår i ét af fællesrummene.
- Fælles om at være sammen**
 Fællesskabet skal ikke nødvendigvis opnås via en specifik aktivitet. Størstedelen af de interesserede fortrækker at være social med de andre beboere, uden at det nødvendigvis er bundet til en aktivitet. Der er dog flere, som også er tiltrukket af fællesskaber som baseres på mere specifikke interessefællesskaber. Undersøgelsen fremhæver, at der skal være plads og mulighed for at udøve fællesskabet indenfor boligfællesskabet. Rammerne for hvordan fællesskabet udøves skal på den ene side være relativt frie, men på den anden side skal der også være plads til at samle sig om specifikke interessefællesskaber.
- Mulighed for at være alene**
 Selvom fællesskabet spiller en vigtig rolle, viser undersøgelsens resultater, at de interesserede lægger betydelig vægt på muligheden for at kunne være alene. Men muligheden for at være alene skal ikke kun henvises til den private bolig. De interesserede lægger nemlig vægt på, at der i de fælles udendørsarealer skal være mulighed for at kunne sidde uforstyrret for sig selv.

 Det er således vigtigt at boligfællesskabet både rummer muligheden for at være social og privat. Hver ting til sin tid.
- Drift og vedligehold er vigtigt - i Vestjylland**
 De vestjyske respondenter svar i medlemsundersøgelsen adskiller sig ikke meget fra totalsvarerne i medlemsundersøgelsen. Der er dog ét område, hvor der er en markant forskel. I spørgsmålet om, hvilke aktiviteter respondenterne helst vil deltage i sammen med andre beboere i boligfællesskabet, er det at indgå aktivt i driften og vedligeholdelsen af boligfællesskabet, samt at tage beslutninger om, hvilke arrangementer, der skal afholdes eller lignende vigtigere for vestjyderne end generelt.



41% af de adspurgte er i høj grad eller nogen grad interesseret i et bofællesskab

- I høj eller nogen grad interesseret i at flytte i et bofællesskab.
- I mindre grad interesseret i at flytte i et bofællesskab.
- Slet ikke interesseret i at flytte i et bofællesskab.
- Ved ikke.



Det der tiltrækker flest ved at bo i bofællesskab er **FÆLLESSKABET**, men praktiske årsager og tryghed er også afgørende.



ca. 6 ud af 10 interesserede er kvinder

Hvem er den gennemsnitlige beboer i et bofællesskab ifølge online undersøgelsen?



Men - hvordan tiltrækker vi også resten?

Undersøgelsen peger på, at størstedelen er:

- Kvinder**
- Personer med en **lang eller mellemlang uddannelse**
- Personer der selv mener, at de har et **meget godt helbred**

EKSPERTINTERVIEWS

EKSPERTERNES ANBEFALINGER

De 3 samtaler, der er gennemført, peger på en række fællesnævner og diskussionspunkter, vi skal holde os for øje. At gruppen er differentieret snarere end homogen er der gennemgående enighed om. Det afkræver et blik for forskelligheder – hvoraf nogle mener, at dette skal ligge til grund for bofællesskabet, mens andre forestiller sig, at det skal være udslagsgivende for at skabe en mere snæver målgruppe. Alle påpeger på forskellig vis at fællesskabet er og bør være mange ting – men mens nogle taler for at det i høj grad skal forpligte beboerne til at deltage, mener andre at det kan 'komme af sig selv'.

Arkitekturen som sådan er central for respondenterne på forskellig vis: for nogle den 'usynlige' nudge-faktor, der skal sikre den mulige infrastruktur for fællesskabets udvikelse, mens det for andre i højere grad skal være en eftergivende fleksibel størrelse, der kan ændre sig over tid. Dette er ikke nødvendigvis modsætninger men dog væsentlige bidrag – kan vi begge dele?

Seniorbofællesskabets rolle som sådan ligger også alle på sinde: hvordan det bliver til noget og andet end sig selv? Her ligger en potentiel fællesskabs-fordring, der gælder naboskabet i hele Naturbydelen og ikke blot beboernes i seniorbofællesskabet.

Overordnet set påpeger alle, at vi mangler de gode eksempler, der kan flytte ved vores og særligt målgruppens forestillinger om, hvad et seniorbofællesskab kan og skal være. Et der kan være med til at påvise at hjem kan skabes på ny – sammen med andre, uden at vi mister vores historie og os selv.

Jacob Skjødt Nielsen om værdien af de gode eksempler:

"Det er svært at indføre på en gang, vi skal have eksemplerne. Vi skal have aflært, at det ikke handler om et kollektiv på 'Kløvedalsk'."

Jacob Skjødt Nielsen, Sociolog

Jacob er uddannet sociolog og arbejder for Køge Kommune. Han har flere års erfaring med at hjælpe i opstartsfasen og ved etableringen af bofællesskaber af forskellig slags, hvoraf han selv har boet i to af dem. Herigennem har han tilegnet sig viden om, hvordan man balancerer forholdet mellem bofællesskabets værdier og arkitektur, så de fysiske rammer understøtter bofællesskabets sociale struktur. Jacob agerer blandt andet som rådgiver for kommuner og interesserede, når det gælder etableringen og vedligeholdet af bofællesskaber.

Jacobs tre anbefalinger til et bofællesskab for seniorer:

- 1. Flexibilitet:** Jacob anbefaler, at der arbejdes med fleksible bo-enheder, som en del af fællesskabet. Det vil sige, at boligen eller boligens fysiske rammer kan tilpasses eller eventuelt udvides over tid. Herudover kan der skabes variation ved at integrere boliger af varierende størrelser, så der tilbydes flere muligheder afhængigt af behov. Jacob forklarer blandt andet, at det handler om at skabe 'fællesskabsfremmende arkitektur', hvor der arbejdes aktivt med balancen mellem det fælles og det private.
- 2. Lad nogle ting være åbne:** Jacob anbefaler også, at man ikke færdiggør eller låser bofællesskabets fysiske rammer inden beboerne flytter ind, men at bofællesskabet opføres og udvikles løbende. Det hænger til dels sammen med første pointe men handler også om at skabe muligheder, og give fællesskabet plads til at finde sig til rette. Eksempelvis foreslår Jacob, at man i anlægsfasen reserverer et beløb til bofællesskabet, så der er mulighed for at skabe nye tiltag, som fællesskabet selv kan finde frem til og dernæst forvalte. Det handler om at skabe mulighederne for medbestemmelse. Samtidig stiller det også krav til bofællesskabets beboere i forhold til engagement og organisering. Jacob understreger at en beboers forestillinger om, hvad man vil involvere sig i, hvordan og i hvilken grad ofte overhales af hverdagens praksis, og den virkelighed som seniorbofællesskabet kommer til at rumme. Hvis man tager designet af bofællesskabet for langt, skaber man en sårbar situation. Eller gengivet her med Jacobs egne ord: "Hvis man har gættet for me-

get - og gættet forkert - går der længere inden de rigtige beboere finder sammen. Man kender ikke behovet endnu”.

- 3. Fællesskab er mange ting:** Jacob anbefaler, at man holder sig for øje at den bagvedliggende organisering har stor betydning for fællesskabets mulighed for at udfolde sig. Han beskriver, at der findes forskellige slags fællesskaber: nogle handler om og defineres ved 'hvad' man deler, mens andre handler om 'hvad man gør'. Derfor er det vigtigt, at der både er muligheden for at dele samtidig med, at der selvfølgelig skal være noget konkret at dele. Ifølge Jacob findes fællesskabet altså også i '...de rent praktiske forhold. Det kommer helt af sig selv ved at dele praktiske opgaver så som at affaldssortere og lave mad". Den bagvedliggende organisering kan derfor forstås som en slags 'mulighedernes infrastruktur', der kan bidrage til at traditioner og relationerne kan opstå hen ad vejen.

Deane Simpson, Urbanist og forsker

Deane er arkitekt, urbanist og forsker ved Københavns Arkitektskole. Med udgangspunkt i den demografiske udvikling med en aldrende befolkning har han forsket i, hvad der kan få seniorer til at vælge bofællesskaber til, bofællesskabets rolle i en by, og de arkitektoniske samt urbane 'svar', når vi planlægger og designer. Hans forskning er summeret eksempelvis i afhandlingen 'Third Age Urbanism' fra 2010 og i bogen 'Young Old' fra 2015.

Deane's tre anbefalinger til et bofællesskab for seniorer:

- 1. Differentieret målgruppe:** Deane understreger, at seniorer ikke er en homogen målgruppe, og at eksisterende forsøg på at segmentere dem ikke rammer rent i forhold til at beskrive den kompleksitet, som er så vigtig. Det er helt centralt, at der findes mange

forskellige livssituationer indenfor seniorernes livsfase. Derfor foreslår Deane, at det kunne være en ide eksempelvis at integrere slutbrugerne som bidragsydere på de hold, der skal arbejde i konkurrencen.

- 2. Fra byrde til potentiale:** Deane påpeger at vores dominerende forståelse af den tredje alder og seniorer i det hele taget misforstået. Deane understreger, at de aktive seniorer er et potentielt aktiv for byen – de er gode kunder, fordi de har stor handlekraft og tiden til det, og samtidig bidrager de aktivt til at skabe byliv. Derfor giver det mening at arbejde aktivt med, hvordan et seniorbofællesskab kan blive til mere og andet end en indadvendt lukket bo-enhed, der ved sin funktion og arkitektur rent faktisk bidrager aktivt til det lokalmiljø, det ligger i. Bofællesskabet skal være en aktiv del af et netværk i lokalmiljøet. Med Deane's egne ord så understreger han, at vi: "need to look away from a stereotype thinking of the old as contained and kept away", og i forlængelse heraf anskuer han seniorbofællesskabet som: "a venue for urban life that challenges the classic idea of what elderly people want."
- 3. Mangfoldige muligheder:** Deane påpeger, at der findes en række af forskellige typologier på bofællesskaber, men understreger samtidig at 'niche-communities' – det vil sige stramt styrede konceptualiserede bofællesskaber potentielt set ekskluderer dele af målgruppen. Han anbefaler i stedet at gå i en anden retning og skabe mindre platforme eller nicher, hvor beboerne selv kan være med til at påvirke hvad der skal ske. Med Deanes egne ord handler det om at sikre en mangfoldighed af muligheder.

Mark Vacher, Antropolog

Mark Vacher har længe forsket i feltet mellem arkitektur og antropologi. Han har blandt andet forsket i transformationsprocesser, og i hvad det vil sige at 'skabe hjem'. For nyligt har han sammen med en gruppe studerende gennemført et forløb, hvor de har undersøgt bofællesskabet som boform, først med fokus på de unges brug og dernæst seniorers.

Mark's tre anbefalinger til et bofællesskab for seniorer:

- 1. Det handler også om autonomi og frihed – gør plads til en kraniosakral terapeut i stedet for TENA lady:** Mark påpeger, at det eneste fælles kendetegn ved målgruppen i virkeligheden er at de sprænger rammerne. Seniormålgruppens har mange muligheder, de er fleksible, og deres hverdag kan hurtigt ændre sig. Ifølge Mark kan vi måske se nogle overordnede tendenser omkring, hvornår de er 'mest rige', hvornår børn flytter hjemmefra etc., men de sprænger rammerne, fordi der er så stor variation i forhold til, hvordan man vælger at leve livet. Det er nødvendigt at tage højde for uforudsigeligheden. Derfor skal bofællesskabet kunne facilitere og understøtte en form for omskiftelighed. Udover omskifteligheden deler målgruppen skrøbeligheden og kendskabet til, at det pludseligt kan ændre sig på grund af vilkår, man ikke kan styre. Det er et væsentligt parameter, der skal håndteres subtilt: "Skrøbelighed er en følelse, men det er sjældent artikuleret. Skriv ikke der er hjertestartere på hvert hjørne eller tilbud på TENA lady – skriv snarere, der er en kranio-sakral terapeut."
- 2. Hvad er nøglen til fællesskabet?:** Mark anbefaler, at man definerer, hvad fællesskabet betyder, og hvad det indebærer. Et fællesskab behøver ikke at være præcist og klart afgrænset, men det er vigtigt at definere en række spilleregler, som beboerne kan spejle sig selv i, men som rækker ud over blot de ting eller rum, som vi deler i fællesskabet. Med Marks egne ord så er der "...forskell på om man har adgang til noget eller om man er fælles om noget. I et fællesskab skal man have adgang til det. Du kan eksempelvis være fælles om en fælled for at have mulighederne for at sende gederne ud på fælleden. Men, hvis du ingen geder har, så har du i virkeligheden ikke adgang til det som er 'fælles'".

Derfor, bliver vi nød til at efterspørge en kvalificering af det fælles. Det skal kvalificeres ved det arkitektoniske. Mark anbefaler, at vi spørger ind til, hvad nøglen til fællesskabet er.

- 3. Designsvar må ikke være reducerende:** I forlængelse af ovenstående, så er det vigtigt at komme tættere på forslag til hvilke typer af fællesskaber og hvilke typer af naboskaber, man vil indgå i. Mark understreger, at det kræver arkitektoniske designsvar, der ikke blot præsenterer 'arkitekternes sutteklud' – eksempelvis i beskrivelser af hvor grillen placeres, og hvor mange man har plads til. I stedet handler det om at sørge for, at situationen omkring grillen kan og vil opstå, så beboerne kan mødes og 'lære' af hinanden. Et andet eksempel er loungen: det handler om at designe en lounge, der virker til 5 mennesker som er sammen, 5 mennesker der hver for sig bruger den på samme tid, men ikke er sammen og for situationen når 1 person bruger den og vitterligt er alene, men ikke føler sig som sådan. Det er forskellige former for socialitet. Arkitekturen skal kunne skabe og understøtte kvaliteten i disse former for situationer. Det handler om at forstå, at arkitekturen er det, som sikrer at vi af og til 'snubler ind i hinanden', og at der rent faktisk står en hæk, der skal klippes, så vi bliver nød til at involvere os i noget sammen.



STUDIE- OG INSPIRATIONSTUR

LÆRING OG ERFARINGER FRA 3 EKSISTERENDE BOFÆLLESSKABER

Generelle erfaringer fra dagen

Deltageres refleksioner på baggrund af studieturens samlede indtryk.

Fordele ved fællesskabet:

- Fællesskabet er den primære årsag til, at deltagerne ser bofællesskabet som en fordel, men det er det uforpligtende fællesskabet, hvor socialt samvær er en mulighed - et tilvalg og ikke en forpligtelse.
- *Fællesskabet tilbyder tryghed. Det gør, at man som senior kan træde ud af ensomheden og blive en del af et tæt naboskab, hvor man passer på og hjælper hinanden.*

Potentielle udfordringer ved fællesskabet:

- *Når man flytter i bofællesskab, så skal man have det rette 'mindset'. Man skal være indstillet på at indgå som en del af fællesskabet – også det uforpligtende, og det betyder, at man skal omstille sig og gå ind i fællesskabet med et åbent sind. Det handler bl.a. om at komfort og trygheden ved at have sit eget, kontra det at være fælles om både aktiviteter, værdier, beslutninger mm.*
- *Mangfoldigheden er både en fordel og en udfordring. Det ønskes ikke, at bofællesskabet bliver en ghetto for seniorer med samme alder og interesser, men at der skabes plads til diversitet og mangfoldighed. Både i det fysiske og det sociale. Men studieturen viser, at det er svært at styre – særligt fordi trygheden i det kendte giver en lav udskiftning.*

Tjørnen, seniorbofællesskab

Klassisk seniorbofællesskab beliggende i Skødstrup. Bofællesskabet er organiseret som andelsforening med private boliger og et stort fælleshus. Boligerne er 90-110 m², opført som fritliggende 1-plans boliger.

3 vigtige erfaringer fra Tjørnen:

1. Fællesskabet er reflekteret og meget velorganiseret, og der er et stærkt fællesskab mellem beboerne. Man vil fællesskabet og hinanden. Den største udfordring er, at beboerne på tværs af både alder, interesser og ressourcer er meget ens – for ens og det gør fællesskabet ekskluderende for potentielle nykommere. Dette på trods af, at man er meget opmærksom på at skabe større diversitet og større aldersspredning.
2. I Tjørnen har man sin egen private bolig. Det fremhæves, at både kvaliteten i byggeriet, størrelsen og udformningen samt boligernes placering er en stor kvalitet. Balancen mellem det fælles og det private er vigtigt – fællesskabet skal give mulighed for fælles samvær, men de private rammer er vigtige. **“Vi kan ikke se om du piller næse foran fjernsynet, men vi kan se om dine gardiner er trukket for eller ej.”**
3. Fællesfaciliteterne i bofællesskabet er meget attraktive. Fælleshuset er stort og har plads til mange forskellige aktiviteter. Det rummer et væld af muligheder, som der ikke er skabt plads til i den private bolig – fx bibliotek, gildesal, gæsteværelser, værksted, svømmebassin, stort køkken mm. Det opleves som en stor kvalitet, at disse muligheder er en del af de fælles rammer.

Friland, bæredygtig landsby med selv-byg og gældsfrihed

Værdifællesskab i Feldballe opbygget omkring ønsket om selvbyggeri, bæredygtighed, gældsfrihed og mangfoldighed. Struktureret som en mindre landsby med i alt 44 private boenheder.

3 vigtige erfaringer fra Friland:

1. Mangfoldigheden i Friland er en stor kvalitet. Det fremhæves positivt, at der lægges vægt på diversitet og forskellige ressourcer i forhold til nye indflyttere. Der er plads til fri udfoldelse og kreativitet, som gør fællesskabet unikt. Stor diversitet kræver dog også sikker styring af proces og organisering, da en bred beboersammensætning kræver åbenhed og tid, da der er mange interesser, som skal tilgodeses/imødekommes.
2. Fællesskabet har ikke været en grundlæggende værdi i opbygningen af Friland, men fællesskabet er i høj grad til stede. I Friland er der både små og store fællesskaber, som har forskellige levetider. Fællesskabet er uforpligtende og opstår på baggrund af beboernes behov, initiativ og præmisser. Når beboerne deler interesser og gør ting i fællesskab, så opstår fællesskabet naturligt.
3. Friland er et eksperimentarium, og ikke to huse i landsbyen er ens. Udfordringen er, at området opleves som rodet og uoverskueligt. Komfort og kvalitet i det fysiske er vigtigt, og selvom der gerne ses en større diversitet, så skal de fysiske rammer i højere grad opleves som fælles. **“Friland er ikke blevet til som et fællesskab, men her er masser af fællesskab.”**

Støvringgaard Kloster, bofællesskab i unikke rammer

Støvringgaard Kloster rummer et bofællesskab med 11 boenheder i et om-dannet kloster uden for Randers. Boligerne er 45-140 m². Bofællesskabet har unikke, historiske rammer, der er den primære ramme om fællesskabet.

3 vigtige erfaringer fra Støvringgaard Kloster:

1. De fysiske rammer og bofællesskabets placering er unik. Det historiske lag giver stedet karakter og identitet, og naturen omkring klosteret giver bofællesskabet nogle rekreative muligheder, som ikke forefindes i byen. Bofællesskabet ligger dog isoleret og langt fra andre muligheder, hvilket stiller større krav til gode offentlige forbindelser, eller at man har egen bil.
2. Boligerne i Støvringgaard Kloster er meget forskellige, men de har alle en høj grad af kvalitet. Det giver flere muligheder, som kan tiltrække forskellige typer af beboere.
3. Bo-enhederne udlejes som almindelige lejeboliger, hvilket gør, at prisniveauet kan holdes lavt, og det er en stor fordel, men det gør også, at det organisatoriske aspekt er for uforpligtende, og det går ud over fællesskabet. I Støvringgaard Kloster er fællesskabet begrænset til et minimum, men der efterspørges mere.
4. Et aspekt af fællesskabet, som er særligt velfungerende er, at her er skabt plads og rum til de naturlige og uformelle møder. Beboerne deler fx vaskefaciliteter, og disse ligger placeret sammen med beboernes postkasser. **“Alle skal jo tømme deres postkasse, og så får man lige en snak med hinanden når man mødes.”**