



Introduktion

Baggrund

Roskilde Kommune har udbudt ejendommen Matr.nr. 9cp Vestermarken, Roskilde Jorder (hal 9), Lydmuren 9, 4000 Roskilde, til salg i offentligt udbud på pris og projekt.

Ved tilbudsfristens udløb har forvaltningen modtaget 1 tilbud på ejendommen. Følgende notat er forvaltningens vurdering af projekterne.

Kriterier for vurdering af tilbud

Valg af tilbud sker ud fra en helhedsvurdering med baggrund i både pris og kvalitet af de projekter, som følger de respektive tilbud. Tilbuddene vil således blive vurderet ud fra følgende parametre:

1. Pris
2. Eventhallens størrelse
3. Koncept for anvendelse af eventhallen, som understøtter vision og principper for Musicon
4. Projektets kvaliteter i forhold til renovering/ombygning af ejendommen, herunder ejendommens facadeudformning, arkitektur og hvorvidt der arbejdes med bæredygtige initiativer i projektet,

Visionen for Musicon er konkretiseret i handleplan 2023–26. Det er ønsket, at bydelen skal fortsætte med at være kendetegnet ved:

- Det brugerskabte
som afsæt for mangfoldighed
- Det foranderlige
som en kilde til overraskelser og dynamik
- Det kreative
for at udfordre vanetænkning og udforme utraditionelle rammer
- Det bæredygtige
som en fælles indsats for en grøn fremtid

Projektet skal desuden kunne realiseres indenfor de muligheder, som er fastlagt i hhv. rammelokalplan 540 og lokalplan 571 samt leve op til præciseringerne beskrevet i udbudsmaterialets afsnit 2.8 samt sælgers arkitektoniske og funktionelle ønsker.

Tilbudsoversigt

Der er indkommet 1 tilbud på ejendommen, som er afgivet af Roskilde Festival Gruppen.



Vurderingskriterier

- | | |
|---|---|
| A) Pris | 😊 |
| B) Eventhallens størrelse (minimum 600 m2) | 😊 |
| C) Koncept for anvendelse af eventhallen | 😊 |
| D) Projektets kvaliteter i forhold til renovering/ombygning af ejendommen | 😊 |

Screening ift. Lokalplan 571 og rammelokalplan 540

Forvaltningen vurderer, at det beskrevne projekt er realiserbart indenfor det gældende plangrundlags bestemmelser, som defineret i rammelokalplan 540 og lokalplan 571.



Faglig helhedsvurdering

Da dette er det eneste indkomne tilbud, vil notatet ikke indeholde en bedømmelse, som baserer sig på en procentvis 'score', som har til formål at danne grundlag for en sammenligning af flere tilbud. Da kriterierne A og B, som er hhv. pris og eventhallens størrelse, er opfyldt, vil vurderingen have fokus på projektets koncept for anvendelse af eventhallen og dets kvaliteter ift. renovering/ombygning af ejendommen (hhv. kriterierne B og C).

Det foreslåede projektet tager udgangspunkt i transformation af den eksisterende Hal 9. Projektet er pragmatisk og realiserbart, og kan i udbygget form bidrage til nærområdet med god visuel kontakt mellem inde og ude samt til et aktivt liv i og omkring bygningen. Projektets overordnede værdier og konkrete løsninger harmonerer med visionen for Musicon og har således høje ambitioner omkring bæredygtighed, foranderlighed, kreativitet og det brugerskabte. Projektet er baseret på genbrug af eksisterende struktur og byggematerialer, samt aptering af bygningen, som er element-båret og således adskilleligt til fremtidig genbrug.

I vurderingen er følgende særligt vægtet:

Koncept for anvendelse af eventhallen

+ eventhallen indrettes som et fleksibelt rum med professionelle faciliteter til både små og store arrangementer

+ Fokus på 'det foranderlige' i byggeri og udearealer, hvor performancehal indrettes med professionelle lyd- og lysfaciliteter som et fleksibelt multirum, som kan apteres efter skiftende behov

+ Eventhallen indrettes, så den kan åbnes mod Søjlepladsen, så de to arealer kan understøtte hinanden i forbindelse med store events

Projektets kvaliteter ift. renovering/ombygning af ejendommen

+ Projektet tager udgangspunkt i en transformation af den eksisterende hal, hvilket betyder, at det industrielle udtryk bevares i samspil med en montage af 'upcycledede' materialer, der hvort Hallen skal åbnes, for at give lys og visuel kontakt til de funktioner, som kræver dette. Den eksisterende hal, som bevares, er anlagt som ét stort volumen, hvilket bærer et tydeligt DNA fra det rationelle industribyggeris formsprog, som er grundlaget for Musicon's karakter.

+ 'Radikal bæredygtighedsambition' ligger i direkte forlængelse af visionen for Musicon, som en bydel, hvor bygningsmaterialer genbruges. Projektet rummer en ambition om maksimal udnyttelse af 'hver (eneste) bygget kvadratmeter', bl.a. vha. multianvendelighed på tværs af områder og brugere. Her ud over har projektet fokus på brug af 'upcycledede' og/eller biobaserede byggematerialer i forbindelse med transformation af bygningen til den nye anvendelse.

+ Byggeriet bibeholder det rå og industrielle udtryk, hvilket er med til at understøtte udtrykket af en bydel, som kan tåle at 'blive brugt' både aktivt og kreativt.

+ Projektet søger at bevare en stor del af Hal 9's vægmalerier, hvilket understøtter udtrykket af en kreativ bydel.

+ Materialiteten er lagt an på den eksisterende betonstruktur kombineret med partier af facadeelementer i blødere materialer, særligt træ og glas, hvilket understreger, at bygningen transformeres delvist fra at være en industriel hal til også at skulle rumme flere menneskers daglige arbejdsliv.

+/- Projektet åbner bygningen mod Lydmuren, hvilket gør, at Lydmuren ikke længer opleves som bagside. Dog mangler projektet at beskrive, hvordan kantzoner mod Lydmuren kan bearbejdes, for at blive overbevisende uderum, som formidler overgangen mellem passage/sti og de områder af bygningen, som rummer aktiviteter hele året.

