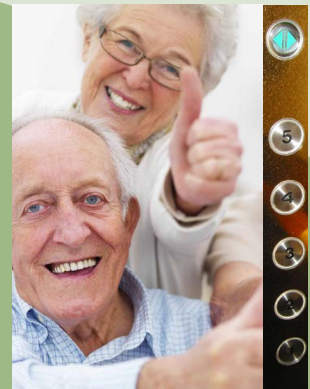


# INFORMATIONSAVIS VEDRØRENDE HELHEDSPLANEN



pluskontoret  
arkitekter



RAMBOLL

September 2021

AAB VEJLE

VESTBYPARKEN

MINDEGADE - SVENDSGADE - NYBOESGADE

# EN HILSEN FRA FORMANDEN



Af Hans Helge Andersen Formand for hovedbestyrelsen i AAB Vejle

## Kære beboere i Vestbyparken

Så er I for alvor tæt på det spændende afdelingsmøde, hvor I skal træffe den afgørende beslutning om jeres bolig og Vestbyparkens fremtid.

Der bliver holdt flere aktiviteter om helhedsplanen, hvor der er mulighed for at stille spørgsmål og få information. Jeg ved, at afdelingsbestyrelse, arkitektfirma og administration ser frem til disse aktiviteter og til at møde jer alle, så det er bare med at gribe chancen.

I AAB Vejle har vi gennemført flere helhedsplaner, og jeg ved, at en renovering ikke kan forløbe uden gener. Beboere skal genhuses, og flere vil opleve gener under byggeriet. Jeg håber dog, at I som afdeling vil kigge fremad og glæde jer til resultatet af helhedsplanen. Det er nemlig nu, at chancen er der, for hvis vi intet gør vil Vestbyparken forfalde, nye beboere udeblive, og huslejen vil blot stige som følge heraf.

Der ligger mange store og dyre opgaver, som skal løses, og som I ved, er der i en almen boligforening kun beboerne til at betale for dette arbejde. Det er desuden

arbejder, som ikke tilfører nye værdier i afdelingen men blot en reparation af det eksisterende. En sådan fremgangsmåde vil betyde en huslejestigning, idet disse arbejder ikke støttes af Landsbyggefonden.

Med den Helhedsplan som foreligger, er der derimod økonomisk støtte fra Landsbyggefonden, og projektet vil tilføre både jer beboere og Vestbyparken værdi. Med målene for planen vil Vestbyparken fremstå mere moderne og dermed mere attraktiv for nye lejere. Dette er godt for økonomien i Vestbyparken, også selvom I vil opleve en huslejestigning.

Jeg håber, at vi får et godt afdelingsmøde den 27. oktober 2021.

Venlig hilsen,

Hans Helge Andersen  
Formand for hovedbestyrelsen i AAB Vejle



# FORORD

## Kære beboere i Vestbyparken

Som I ved har vi i afdelingsbestyrelsen samarbejdet tæt med administrationen og rådgivere om en helhedsplan for vores afdeling. Målsætningen har været at fremtidssikre Vestbyparken og tilføre afdelingen og lejermålene værdi. Arbejdet har været udfordret af Corona og skiftende fokus fra politisk hold.

Men nu er vi ved at være der, og vi glæder os til at delagtiggøre jer endnu mere i planerne!

Helt konkret skal planen til afstemning på et afdelingsmøde den 27. oktober 2021. Planen er selvfølgelig, at vi for den lavest mulige huslejestigning får opdateret Vestbyparken og vores lejermål.

Vi får helt konkret opdateret det indvendige med nye badeværelser, tilgængelighedsboliger og ventilation. Hvis økonomien tillader det, vil der også blive udskiftet vinduer. Det betyder bl.a., at vi får en afdeling med et lavere energiforbrug og bedre indeklima.

Vi tror på, at helhedsplanen er nødvendig og ganske afgørende for Vestbyparken, da vi alle er bekendt med en stigende tomgang, hvilket går ud over økonomien i afdelingen.

Med helhedsplanen tror vi på, at Vestbyparken vil blive et attraktivt sted at bo. Det betyder flere lejere og dermed flere indtægter til glæde for afdelingen og fremtidige projekter. Planen er støttet af Landsbyggefonden, hvilket betyder, at vi kan få lavet mere end med vores egen økonomi. Hvis vi ikke udnytter muligheden, vil vi stå overfor større renoveringer, som er ganske bekostelige. Desværre vil disse renoveringer ikke tilføre mere værdi for vores afdeling og dermed heller ikke gøre Vestbyparken mere attraktiv at bo i.

Det er vigtigt for os som bestyrelse, at udførelsen af helhedsplanen er til så lidt gene for beboerne som muligt, men helt undgåes kan det ikke. Byggeperioden vil forventeligt være ca. 3 år men er planlagt så genhusning kun vil være af kortere perioder.

Da mange lejligheder ændres en del, vil vi som bestyrelse i samarbejde med administrationen gøre meget ud af

hele opgaven omkring genhusning. Når afdelingsmødet den 27. oktober 2021 er afsluttet, og helhedsplanen forhåbentlig er godkendt, ligger der en masse arbejde foran os. Det indbefatter bl.a., at helhedsplanen skal godkendes ved kommunen og ved Landsbyggefonden.

Som I kan læse i avisen her gennemfører vi en del aktiviteter, hvor I alle er velkomne til at møde op og stille spørgsmål og modtage yderligere information.

Hvis I har forslag eller inputs er I selvfølgelig mere end velkomne til at komme med dem.

Vi håber alle vil bakke op om helhedsplanen, så vi alle kan kigge ind i en lysere fremtid for Vestbyparken.

Bedste hilsner,  
Afdelingsbestyrelsen



Eksempel på nyt køkken i renoveret bolig. Endelig indretning og udseende vil blive valgt i samarbejde med beboere

# BEBOERDEMOKRATISK PROCES

I gennem projektets lange forløb fra 2013 til nu har beboerdemokratiet været involveret af flere omgange. Samarbejdsgruppen bestående af afdelingsbestyrelsen og beboerne i afdelingen har ved forskellige lejligheder og i forskellige grupper været henholdsvis medbestemmende og inspirerende parter.

Samarbejdsgruppen er i forbindelse med ordinære bestyrelsesmøder blevet præsenteret for status på tegninger, boligfordeling og økonomi.

Ved to særlige arrangementer i 2015 har beboerne været inviteret til afsøgning af problemstillinger og ide-udvikling samt kvalitetstrykprøvning af udviklede boligtyper. Til begge arrangementer har der været stort fremmøde. Det aktuelle projektmateriale, foreløbige tidsplaner, spørgsmål og svar mv. har ved flere lejligheder været udstillet i vaskeri og i vinduerne i bageriet.

Der er fra beboernes side blevet arbejdet med:

## Afdelingens image

Hvordan skal afdelingen fremstå over for nye beboere og for Vejle som by? Styrker og svagheder i afdelingen i dag. Hvad skal der til for at styrke afdelingen.

## Afdelingens beboersammensætning

Hvem skal vores naboer være i fremtiden, og hvilke boligkvaliteter skal vi kunne tilbyde?

## Boligindretning

Kommentering på tegninger til ny indretning og forskellige nye boligtyper og placeringer.



Stemningsbilleder fra workshops og inspirationsmøder

# PROJEKTET KORT FORTALT

Her får du præsenteret de helt overordnede linjer i renoveringen. Du kan se mere om projektet i vaskeriet og deltage i den kommende spørgecafé, hvor du kan møde bestyrelsen, rådgiverne og administrationen til en snak om projektet.

## Hvad skal der laves?

Primært består arbejdet i at bringe afdelingens badeværelser "up to date" med nyt inventar og overflader, således at de fremstår tidssvarende i forhold til moderne behov.

Det betyder i nogle tilfælde, at badeværelserne skal udvides, så der fremadrettet bliver plads til en bruseniche i de boliger, som i dag mangler. Dette kan påvirke boligens indretning og medføre, at der skal laves nye køkkener eller flyttes vægge.

Derudover skal nogle af afdelingens boliger ombygges, så de egner sig som tilgængelige boliger med elevator og med plads til kørestolsbrugere eller dårligt gående mv.

I alle boliger hvor der renoveres udskiftes de tekniske installationer for el, varme og vand i nødvendigt omfang.

I alle boliger etableres ligeledes nyt mekanisk ventilationsanlæg så frisk luft tages ind og risiko for f.eks. skimmelsvamp minimeres. I kældre og i gården udskiftes og renoveres de tekniske installationer og føringer tilsvarende.

Såfremt det er økonomisk muligt udskiftes vinduer, altan- og opgangsdøre i hele afdelingen.

## Hvornår skal det laves?

Helt overordnet vil projektet forventeligt starte op ultimo 2023, og det vil alt i alt vare ca. 3 år fra første opgang startes til sidste opgang afsluttes.

Vi vil ikke gå i detaljer her med hvornår og hvor længe din bolig bliver berørt, da meget fortsat er usikkert i forhold til tidsplanen. Inden afstemningen vil du blive oplyst om det forventede forløb og eventuelle konsekvenser og muligheder i perioden.

## Hvad koster det?

Den samlede renovering beløber sig til ca. 270.000.000 kr. inkl. moms, hvoraf Landsbyggefonden yder en væsentlig økonomisk støtte til projektet.

Huslejekonsekvenserne for din bolig er endnu ikke opgjort, men vi arbejder hårdt på at holde stigningen så langt nede som muligt. Inden afstemningen vil du blive oplyst om den fremtidige forventede husleje, således at du kan kontakte kommunen omkring eventuel øget boligsikring mv.

**OBS: I vedlagte bilag er de arbejder der skal foregå i netop din bolig beskrevet.**

## Arbejder i helhedsplanens renovering:



### Renoverede badeværelser:

Badeværelset renoveres med ny sanitet og nye overflader på gulv og vægge. Alle funktioner (toilet, vask, bad) beholder nuværende plads.



### Renoverede udvidede badeværelser:

Badeværelset gøres større for at skabe plads til selvstændig bruseniche. Rummet indrettes generelt anderledes, og alle overflader fornyes.



### Renoverede køkkener:

I nogle tilfælde påvirkes det eksisterende køkken af badeværelsesudvidelsen. Her ændrer køkkenet form, og alt inventar samt gulv udskiftes.



### Elinstallationer i boliger:

Hvor vi laver nye badeværelser og køkkener udskiftes elinstallationerne. I alle boliger udskiftes eksisterende stofledninger.



### Ventilation i boliger:

Der etableres mekanisk styret ventilation, så alle rum i boligen får tilført frisk og opvarmet luft gennem skjulte kanaler. Dertil konstant udsug i køkken og bad.



### Udskiftning og flytning af radiatore:

I alle boliger udskiftes eksisterende radiatore til nye effektive modeller. I boliger hvor radiatorene er placeret midt i boligen flyttes disse ud under vinduerne.



### Handicapvenlige boliger med elevator:

Nogle opgange ombygges og udvides, så der bliver plads til elevator. I de tilknyttede boliger ændres størrelse og indretningen, så der skabes plads til kørestolsbrugere.



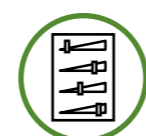
### Installationer i kælder og i gården:

Hovedledninger til vand i kælder, faldstammer, stikledninger samt hovedledninger i terræn udskiftes eller renoveres i nødvendigt omfang.



### Udskiftning af vinduer, altandøre og opgangsdøre (option):

De nuværende plastikvinduer og døre udskiftes til varmebesparende træ/alu partier og føres udtryksmæssigt tilbage til afdelingens oprindelige udtryk.



### Mulighed for justering og indflydelse:

Alle viste tegninger og illustrationer er principper. Der vil efter afstemningen blive nedsat beboer-arbejdsgrupper til at finde den bedste løsning til de enkelte boliger.



# DE FREMTIDIGE BOLIGER

Vestbyparken er en afdeling bestående af mange forskellige byggeafsnit, som er opført løbende fra 1930'erne frem til 1950'erne. Det betyder, at afdelingens 234 boliger er meget forskellige. De 29 opgange gemmer på hele 46 forskellige boligvariationer.

Med udgangspunkt i denne store kompleksitet, er der i dialogen med Landsbyggefonden og rådgiverne arbejdet med en gruppering af boligerne for at gøre processen med indretning af planer og renoveringsarbejder overskuelig.

I en gennemgang af alle boligerne er der derfor udvalgt seks forskellige sammenlignelige opgangstyper, hvor renoveringsarbejder og indretning kan sidestilles, selvom der er mindre variationer i indretningen. Disse har hver især fået en unik farve og overskrift.

Det betyder, at der muligvis ikke er tegnet på netop din lejlighed, men at det arbejde som fremgår af farverne på din opgang i oversigten på næste side også vil være gældende for din bolig selvom tegningerne og illustrationerne er fra en anden opgang i nærheden.

Du har sammen med infoavisen modtaget et bilag, hvor renoveringstypen gældende for din lejlighed fremgår tydeligt og er beskrevet yderligere.

## De seks renoveringsgrupper er:

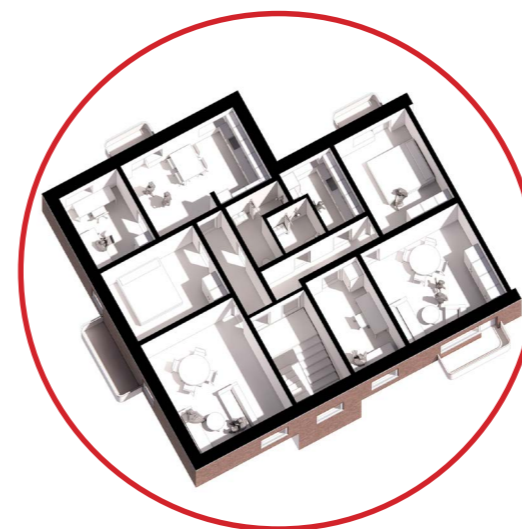
- **Bad og Køkken i Bygningsafsnit 01 -**  
Ombygning grundet små badeværelser. Eksisterende badeværelse udvides ind i køkkenafdelingen (Indretning A).
- **Bad og Køkken i Bygningsafsnit 01 -**  
Ombygning grundet små badeværelser. Eksisterende badeværelse udvides ind i køkkenafdelingen (Indretning B).
- **Bad og køkken i Bygningsafsnit 02 og 03 -**  
Ombygning grundet små badeværelser. Eksisterende badeværelse udvides, og der etableres et muligt køkken/alrum.
- **Bad og køkken i Bygningsafsnit 02 og 03 -**  
Ombygning grundet små badeværelser. Boligen ombygges og udvides med en karnap imod gården.
- **Bad og køkken i Bygningsafsnit 02 og 03 -**  
Ombygning grundet små badeværelser. Eksisterende badeværelse udvides ind i køkkenafdelingen inden for eksisterende ydre rammer samt via ombygning af bolig.
- **Tilgængelige boliger i Bygningsafsnit 04 -**  
Etablering af tilgængelige boliger på alle etager med ny indretning samt adgang med elevator. AAB Vejles lokaler bevares i stueplan.
- **Bad i Bygningsafsnit 05 -**  
Eksisterende badeværelser renoveres. (Løsningen er ikke optegnet da indretning i boligerne ikke ændres)



Svendsgade 15



Nyboesgade 67



Mindegade 19



Nyboesgade 65



Svendsgade 12



Mindegade 21

De seks opgange som er grundlag for renoveringstyperne



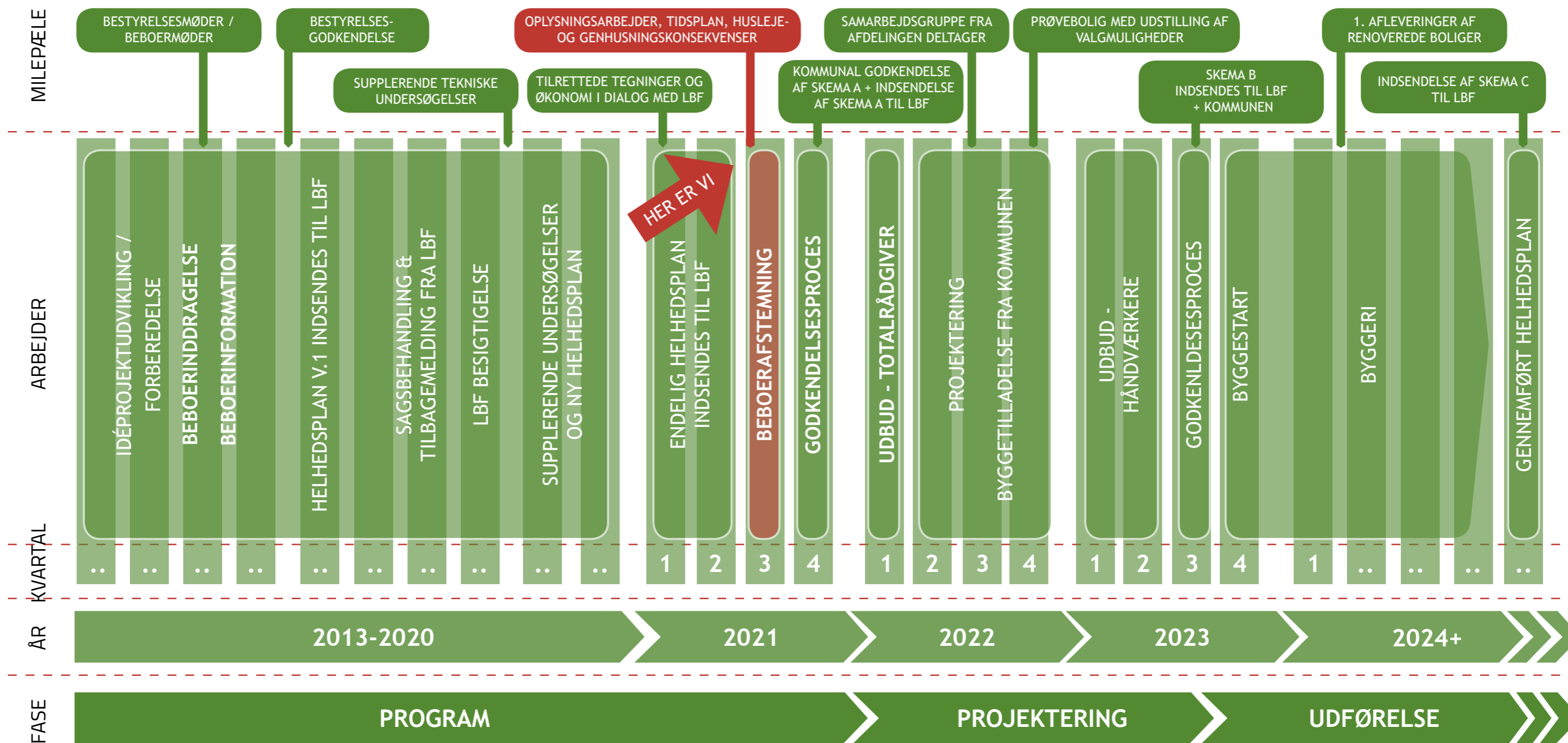
# DE FREMTIDIGE BOLIGERS PLACERING



Farven på din opgang henviser til renoveringstyperne fra forrige side



# TIDSPLANEN



# HVORDAN VAR DET, IMENS DET STOD PÅ?

Da beboerne i 2012 med stort flertal (98%) stemte ja til renoveringen i Møllevangen, havde der forud været rigtig meget arbejde med at fortælle beboerne om nødvendigheden af at renovere Møllevangen, bl.a. gennem beboerinvolvering.

I november 2015, inden opstarten, havde vi åbent husarrangement, hvor rigtig mange beboere mødte op med spørgsmål til helhedsplanen og ikke mindst bekymring over at skulle fraflytte deres lejlighed under renoveringen af lejemålet.

I september 2016 kom vi i gang med en forventning om, at vi ville være færdige i 2019, men helhedsplanen blev forlænget med 11 måneder på grund af flere forskellige hændelser/årsager.

Da alle beboere i Møllevangen midlertidigt skulle fraflytte deres lejemål, blev der i den forbindelse afholdt etapemøder, hvor beboerne kunne få praktiske oplysninger om genhusningen. Jeg deltog selv på de første møder for at få et indtryk af, hvad der rørte sig hos vores beboere. Jeg husker, at jeg blev positivt overrasket over, at den største bekymring de havde var, om der var tv og internet i genhusningsboligen. Løsningen med genhusningspavilloner blev taget rigtig godt imod.

Der blev opsat 3 store container, så beboerne kunne komme af med eventuelle ting, som de i forbindelse med fraflytningen ikke længere ønskede. Mange beboere benyttede lejligheden til at få ryddet op i kælder og på loft.

Under hele renoveringen har Møllevangen haft et genhusningskontor med faste åbningstider. Det blev flittigt brugt, da en så stor renovering giver en masse

spørgsmål.

Jeg oplevede ikke renoveringen og støjgenerne på samme måde, som de beboere der af en eller grund ikke skulle hjemmefra om dagen. Når jeg tog på arbejde var der ro, og når jeg kom hjem var der ro, og jeg talte med en del beboere, der tog det i stiv arm, "*håndværkerne bliver vel færdige en dag*" var der mange der sagde "*og om 100 år er det glemt*".

Vi nåede i mål. Den 30. april 2020 var der aflevering af 618 boliger fordelt over 44 blokke, og i dag ligner Møllevangen næsten sig selv igen, men kun næsten. Vi har fået skure i terræn til cykler/barnevogne, nye indgangspartier med dørtelefon/brik, terrasser til udvalgte lejligheder, flere parkeringspladser, nye tagboliger, 2-plans lejligheder, nye vinduer, ventilation i alle lejligheder, nye badeværelser, nye radiator hvor det var nødvendigt at skifte, nye indvendige døre, nymalede opgange, tilgængelige boliger med elevator og et helt nyt fælleshus/gildesal med plads til 50 personer.

Det er også værd at nævne, at Møllevangen har fået 3 helt nye legepladser og har en fjerde på vej, som bliver en Multibane til de større børn i Møllevangen.

Ser man på resultatet af helhedsplanen, var det hele rejsen værd - ikke mindst for Møllevangens beboere, der stemte ja til at gøre Møllevangen til et attraktivt område at være en del af.

Venlig hilsen,

Kim Andersen  
Formand for Møllevangen

# GENHUSNING - SPØRGSMÅL / SVAR

Alle beboere skal genhuses i en periode i forbindelse med renoveringen og får i den forbindelse tilbudt en personlig samtale med vores genhusningsmedarbejder, hjemme hos dem selv.

Vi er ikke på plads med en navngivet genhusningskonsulent.

I god tid inden renoveringen starter op vil dette være på plads og du vil blive kontaktet.

Inden længe kan du rette skriftlig henvendelse til AAB med spørgsmål og kommentering til projektet. Indtil da kan du møde os til spørgecafé og infomøde.

## Helt overordnet kan vi sige:

Det kommer ikke til at koste dig noget at flytte. Du betaler samme husleje som nu, hvis du genhuses i en midlertidig bolig.

Du får som udgangspunkt en midlertidig bolig i samme størrelse enten i Vestbyparken eller i en af de omkringliggende afdelinger. Vi forsøger naturligvis at tilgodese eventuelle særlige behov. Vi hjælper dig med at finde en ny permanent bolig, hvis du i forbindelse med renoveringen ønsker at flytte fra afdelingen.

I god tid inden renoveringen af din bolig, vil du som nævnt blive kontaktet af en genhusningsmedarbejder fra AAB Vejle, som vil hjælpe dig gennem hele forløbet. Denne medarbejder vil i hele perioden være den, man skal kontakte ved spørgsmål og aftaler om genhusning.

Med forbehold for ændringer så regner vi med, at renoveringen tager ca. 18 uger for de opgange/blokke, der skal moderniseres med nyt bad mv., mens en opgang med boliger, der skal omdannes til tilgængelige boliger tager ca. 30 uger.



Møllevangen efter renoveringen





# MØD OS TIL SPØRGECAFÉ - OG HØR MERE OM HELHEDSPLANEN!

21. SEPTEMBER 2021 KL. 18:00-20:00  
I SELVSKABSLOKALERNE I VALDEMARSGADE

Vi inviterer til åbent hus og spørgecafé, hvor AAB Vejle og rådgiverne står klar til at fortælle om projektets nuværende stadie. Her vil du have mulighed for at stille spørgsmål til helhedsplanen over en kop kaffe.

Mødet er uformelt og du/I kan komme og gå som det passer.

Du vil efterfølgende blive inviteret til et informationsmøde, hvor helhedsplanen, huslejekonsekvenser og genhusning gennemgås i detaljer.

**Venlig hilsen**

**Afdelingsbestyrelsen &  
administrationen i AAB Vejle**



pluskontoret  
arkitekter



RAMBOLL

September 2021