

Totalværdimodellen

Case: Rækkehusene, Bo-Vest

I denne tekst samler Plan C resultaterne fra et interview med en person, som har været central i arbejdet med demonstrationsprojektet Rækkehusene, som ligger i Albertslund Kommune. Respondenten blev interviewet med udgangspunkt i en tidlig udgave af Totalværdimodellen (20. marts 2011).

Totalværdimodellen blev i interviewet brugt som en interviewguide, som strukturerede tilbagemeldingen fra casen. Totalværdimodellen er altså ikke en procesbeskrivelse, som projektet har fulgt. Det afspejler sig i respondentens kommentarer til modellen og i Plan C's fremstilling af projektet som et totalværdiprojekt.

Fakta

- Bygherre (Udfører): Boligadministrationsselskabet Bo-Vest
- Projekt: 550 rækkehuse i Albertslund
- EUDP demonstrationsprojekt på 6 rækkehuse
- Byggeriet forventes afsluttet i 2014. Projektstart 2006.

Totalværdimodellen med Rækkehusene som eksempel

I det følgende har Plan C sat projektet med Rækkehusene ind i rummene i Totalværdimodellen. Projektet har som nævnt ikke været styret efter Totalværdimodellen. Derfor er denne placering i rum en efterrationalisering. Plan C mener, at det giver mening at gøre dette forsøg, da det dels udfordrer Plan C's model, dels giver en række bud på, hvad de enkelte faser konkret indeholder.

Afsæt

Afsæt i punktform:

- Begyndende tomgang.
- Negativ udvikling, begyndende sociale problemer.
- Nedslidte og dårlige bygninger.
- Beboerklager.

Nedslidte og dårlige bygninger

Byggeskader i punktform:

- Skimmelsvamp i tagkassetten og i krybekælderen.
- Kæmpe årlig varmeregning.
- Forkert fald i badeværelser.
- Fliser som falder ned.
- Rotter.
- Manglende isolering.
- Krybbekælderen direkte på terræn er usund.
- Andre tekniske fejl.

Afklaring

Afklaring i punktform

- Nedrivning.
- Landsbyggefonden støtter kun renovering.
- Følgegruppe nedsat i 2007.

Nedrivning

Man har tænkt på at rive rækkehusene ned på grund af de mange byggeskader. Hvis man lavede en totaløkonomisk beregning, ville det bedre kunne betale at rive Rækkehusene ned. Men så ville man ikke kunne opnå støtte fra Landsbyggefonden, hvorfor det blev fravalgt.

Følgegruppe

Der har været en følgegruppe i gennem hele projektet. Den består af medlemmer af de to afdelingsbestyrelser fra de to boligafdelinger, som hver har 50 % af Rækkehusene. Dvs. AB og VA.

Screening

Screening i punktform:

- Forskellige faktuelle data, KÅS-statistikker.
- Husleje. Man kigger hele tiden på huslejen i området.
- Jobsituation. Hvor mange arbejder i området?
- Tekniske forundersøgelser.

Tekniske forundersøgelser

Niras har kigget på et antal udvalgte rækkehuse. Der blev lavet tekniske forundersøgelser i 2006. De indgik i henvendelsen til Landsbyggefonden. Den tjekker efterfølgende undersøgelserne og sætter gang i supplerende tekniske undersøgelser.

Landsbyggefonden kan godt stille spørgsmål til drift. Derfor er der også en driftsmand med. Det førte f.eks. til udskiftning af toiletterne, fordi der var kalk i dem. Senere foretages også mere detaljerede prøver i forhold til PCB.

Dokumentation for Screening

- Meget overordnet byggeteknisk notat (2 A4-sider). Det er bilag til forhåndsansøgning til Landsbyggefonden.
- Prøvetagninger.

Potentialer

Potentialer i punktform:

- Lokalplanen Masterplan Syd opstiller store visioner for området. I den forbindelse arbejdes der tæt sammen med Albertslund Kommune.
- Lokalplanen har sat rammen for tre vinduestyper. Åbning mod haverne. Åbningen mod haverne mellem rækkerne af huse var en større udfordring.
- I 2008 brændte to boliger i det såkaldte Bjørnens Kvarter. Det gav mulighed for at udføre to prøvehuse til demonstration af renoveringens muligheder og omfang.

- Man vil gerne tiltrække børnefamilier. Albertslund har gjort meget for at tiltrække børnefamilier.
- Beboernes mål har været boligforbedringer.
- Energibesparelser er ok, hvis det ikke koster noget. Man kan mærke på folk, at de selv snakker om energi. Energi er måske et generations-spørgsmål.
- Nedsættelse af varmeregningen, bedre lys, bedre møbleringsforhold.

Proces for Potentialer

Der har været stor aktivitet for at arbejde med ønsker til renoveringen:

- Møder en gang om måneden siden 2007 i følgegruppen (medlemmer af de 2 afdelingsbestyrelser samt teknikere fra Niras og Nova5).
- Beboermøder.
- Åbent hus.
- Møder med kommunen.
- Teknik- og arbejdsgruppemøder med deltagelse af Albertslund Kommune.

Deltagere

Der blev også lavet såkaldte fokusgrupper. Man spurgte, hvem der havde lyst til at være med til møderne om boligerne. Der har været to med fra følgegruppen. Derudover to til tre teknikere med til hvert møde.

20-25 mennesker mødte op per gang. Der blev serveret lidt at spise og møderne blev ledet af folk fra Bo-Vest.

Om processen

Alle aktiviteterne handler om mål. Arbejdet har været meget omfattende, men også meget positivt. Det er en meget sammensat beboergruppe. Deltagergruppen til møderne gik fra lagerarbejderen til læreren. Der skulle findes fælles fodslag mellem dem. Hvis der har været brug for mere viden, så har Niras udformet notater med belysning af anbefaling til løsninger. F.eks. hvad angik tagrenovering.

Dokumentation for Potentialer

- Referat fra hvert møde.
- Notater.

Data

Data i punktform:

- Prøvehusene. De er et unikt redskab. De er meget formidlende. Faktisk et besparende værktøj, fordi man undgår mange fejl. Man skal måske erkende, at man skal lave prøvehuse til mock-up.
- Mappe med data fra forundersøgelser.

Dokumentation for Data

- Se ovenfor.

Løsninger

Løsninger i punktform:

- Prøvehusene er en del af løsningerne. Beboerne kunne komme ind i huse-
ne og havde mulighed for at skrive deres mening i to gæstebøger. Rådgiv-
veren kategoriserede bagefter beboernes kommentarer og input.
- Ud over de to prøvehuse opføres med støtte fra Klima- og Energiministeri-
et 6 EUDP-demonstrationshuse i 5 forskellige energiklasser. Disse huse le-
verer selvfølgelig også central information om mulige løsninger.
- Der blev nedsat 4 fokusgrupper: 1. Indvendige arbejder, 2. Facader, 3.
Udearealer, 4. Køkkener og badeværelser.
- Beboerdemokratiet har medført en lang tilvalgsliste: Bordplader, væg mel-
lem køkken og stue, skuffer eller skabe. Det giver ejerskab til husene.

Dokumentation for Løsninger

- 2 prøvehuse.
- 6 EUDP-demonstrationshuse.
- Referater fra fokusgruppernes arbejde.
- Tilvalgsliste.

Totaløkonomi

Totaløkonomi i punktform:

- LBF har bevilget en renoveringsstøtteramme på 1,4 millioner kroner per
rækkehus.
- EUDP-projektet vil vise, hvor meget entreprenørerne kan levere for 1.4
millioner i forhold til målsætningerne for de enkelte huse herunder først og
fremmest energiklasse. Til sidst vælges det hus, hvor der fås mest for
pengene.

Dokumentation for Totaløkonomi

- Kommunikation med LBF.
- EUDP-husene.

(Status for projektet ved interviewets afholdelse var i denne fase.)