

Totalværdimodellen

Case: Hvidovre Medborgerhus, Hvidovre Kommune

I denne tekst opsamler Plan C resultaterne fra et samlet interview med en gruppe af personer, som har været centrale i arbejdet med Plan C demonstrationsprojektet Hvidovre Medborgerhus i Hvidovre Kommune. Respondentgruppen blev interviewet i september 2011 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 model, som projektet har fulgt.

Fakta

- Bygherre: Hvidovre Kommune, Bygningsafdelingen (BA)
- Bibliotek, medborgersal og administrationsbygning på i alt 8800 m²
- Demonstrationsprojekt i Plan C
- Gennemført Plan C-camp i december 2010
- Renovering af bygningen gennemføres i 2012
- 300.000 m² kommunale bygninger
- 13 personer pt. ansat i BA

Totalværdimodellen med Hvidovre Medborgerhus som eksempel

I det følgende har Plan C sat Hvidovre Medborgerhus-projektet 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:

- AT-påbud i januar 2010. Fristen for at efterleve påbuddet blev udsat til juni 2013, fordi Hvidovre kom med i Plan C med Medborgerhuset som demonstrationsbyggeri.
- Konstatering af for stort energiforbrug. Det koster mange penge at drifte anlæggene.
- Der findes ikke reservedele til de gamle tekniske installationer.
- Køleanlæg med freon. Det er forbudt som kølemiddel fra 2015.
- Meget forældet luftstyret ventilation. Det har også givet et stort luftskifte, som har givet træk gener i dele af huset.

Dokumentation for Afsæt

- AT-påbud
- Målinger på energiforbrug

Afklaring

Afklaring i punktform:

- Nedbringelse af energiforbrug
- Projekt i Plan C
- Ny forvaltningsstruktur
- Afsatte midler

Nedbringelse af energiforbrug

BA's tidligere chef havde en klar målsætning for, at jo længere energiforbruget kunne komme ned, jo bedre. Den tidligere chef var den drivkraft, der sørgede for, at det ikke blot blev en almindelig renovering. Chefen var ingeniør, så hun havde selv fokus på ventilation og indeklima.

Projekt i Plan C

Man vidste, at Medborgerhuset skulle være demoprojekt i Plan C. Plan C har været med til at åbne op.

Ny forvaltningsstruktur

Kommunen har vedtaget en ny forvaltningsstruktur (reduktion fra 5 til 4 forvaltninger) og afhængig af forskellige omrokeringer af personale, skal der måske senere bygges en gangbro mellem Medborgerhuset og rådhuset. Det projekteres.

Afsatte midler

Projektet er begrænset af de 11,6 millioner, som er afsat til det. Der er frihed til at arbejde inden for denne økonomiske ramme. Det er således op til forvaltningen selv at finde ud af, hvordan de bruger de 11,6 millioner på at løse problemstillingen. Ekstern finansiering kan også være en mulighed. En række tiltag finansieres gennem den automatiske låneadgang til energibesparende projekter, som fremgår af energimærket. Afdragene på lånene ligger uden for de 11,6 millioner.

Dokumentation for Afklaring

- Plan C-partnerskab
- Byrådsbeslutning om forvaltningsstruktur

Screening

Screening i punktform:

- Efter påbuddet fra AT, lavede rådgiverne Moe og Brødsgaard en analyse af prisen på at rette op på AT-påbuddet og en række ekstra forhold herunder ventilation og opvarmning. Denne vurdering har siden vist sig at være godt ramt (ca. 11 millioner kroner).
- Der blev lavet et ekstraordinært grundigt energimærke i efteråret 2010. Der ramte prisen for udskiftning af ventilationsanlægget 10,5 millioner kroner. Energimærket blev lavet for at kunne lånefinansiere så meget som muligt til ekstra energibesparende tiltag.
- Der forelå tidligere gennemgange af ventilation og andre tekniske installationer.
- Facaden blev renoveret og efterisoleret for 13 år siden. Det vil man ikke røre ved i denne omgang.
- Der er en særskilt PCB-gruppe i kommunen, som undersøger kommunens bygninger for dette. Gruppen er lige gået i gang. Man forventer ikke at undersøge for PCB i forbindelse med Medborgerhuset. Derimod skal der

undersøges for forekomst af asbest. Der har tidligere været skimmel-svamp i bibliotekscafeens køkken.

- Der er ikke lavet brugerundersøgelse, men det vil der blive lavet i forbindelse med projekteringen.
- Der foreligger arbejdspladsvurderinger (APV'er).
- Medarbejderne i Medborgerhuset har talt om skiftende temperaturer, og at der er for varmt om sommeren og for koldt om vinteren.
- Driftsenergi har man ikke regnet meget på, men der er dog blevet kigget på det. Man holder løbende øje med forbruget.
- Forskellige indeklimarapporter på kontor- og biblioteksafsnit.

Medborgerhuset er ofte blevet bygget om på grund af ændrede indretningsbehov på kontorerne. Husets celleopdelte konstruktion gør det let at lave fleksible lokaler. Ombygningen gjaldt primært gipsvægge og døre.

Dokumentation for Screening

- Energimærke
- Gennemgang af ventilation og andre tekniske installationer
- APV

Potentialer

Potentialer i punktform:

- Det er en grundlæggende målsætning at efterkomme AT-påbuddet.
- Nedsætte energiforbruget gennem fire indsatsområder (Besparelsesønsket går på driften ikke på personer):
 1. Forsyning
 2. Lys. Både naturligt og elektrisk.
 3. Ventilation. Naturlig ventilation
 4. Styring, drift og adfærd
- At gøre Medborgerhuset til et fyrtårn for energitiltag og grønne løsninger.
- Ønske om at det ikke kun er eksterne personer, der ved, hvordan de tekniske anlæg fungerer.

Dokumentation for Potentialer

- Idékatalog fra camp
- Energimærke

Løsninger

Løsninger i punktform:

- Rådgiverne skal komme med bud på fremtidssikrede løsninger. BA's Energiteam i kommunen kommer også til at indgå i projektet.

Dokumentation for Løsninger

- Projektforslag fra det rådgivende ingeniørfirma Wissenberg

Totaløkonomi

Totaløkonomi i punktform:

- Projektlederen vil gerne vide, hvor meget der er besparelser på selve energien, for så kunne det allokere penge fra miljøpuljen.
- Man kunne godt gå 10 år tilbage og se på sygefravær. Og regne på det. Men der er mange parametre, som spiller ind. Det er ikke en del af projektet.
- Hvis der kommer flere besøgende på biblioteket efter ombygning f.eks. 20 % flere, så kunne det også være et succeskriterium. Det er heller ikke med i projektet pt.
- Totaløkonomi sker ofte ud fra lokalebehov.

Dokumentation for Totaløkonomi

- ROI-beregninger

Overdragelse

Overdragelse i punktform

- Byggeprojektet bliver indstillet til Ejendoms- og arealudvalget.
- Projektgrundlag
- Frigivne midler

Dokumentation for overdragelse

- Mødesag