

Totalværdimodellen

Case: Vallensbæk Kommune

Fakta	Energirenovering af 6 daginstitutioner
Bygherre	Vallensbæk Kommune
Kontakt	Pimmie Cordova Oesten
Økonomi	Ikke fastlagt
Tid	Opstart december 2011 Projekt sat i bero i maj 2012
Kvalitet	Der blev lagt vægt på energioptimering og et vedligeholdelsesmæssigt løft af bygningen.
Emne ord	Energibesparelser, vedligeholdelse efter-slæb, indeklima, flere kvadratmetre Idékatalog

Opsummering

Vallensbæk har indgået i et stort ESCO projekt med energioptimering af 16 ejendomme, hvor der blev stillet en garanti på 31 % energibesparelser. Disse blev valgt efter en energiscreening af alle kommunale ejendomme. Dertil blev yderligere 4 ejendomme valgt til et partnering projekt, som omhandlede både energioptimering og udbedring af vedligeholdelsefterslæb.

Udførelsesfasen var næsten færdig og der var dermed en fortsat interesse for yderligere energirenoveringsprojekter, hvilket satte gang i en udarbejdelse af et idékatalog over de resterende kommunale ejendomme. Heraf blev der valgt 6 daginstitutioner til at afprøve Totalværdimodellen i samarbejde med Plan C, Gate 21 og Plan C's partner AI-gruppen.

Projektet blev opstartet i december 2011, hvor det i første omgang skulle undersøges for muligheden for en mere gennemgribende energirenovering end ESCO kunne tilbyde. Der blev dog taget udgangspunkt i ESCO partnerens energiscreening fra 2008, da forholdene ikke havde ændret sig siden. Dertil blev der udført visuelle gennemgang af institutionerne, hvor institutionslederne kunne komme med deres oplevelse af bygningerne, behov og ønsker.

Der blev fra AI-gruppen fokuseret på to af daginstitutionerne, da der her var fra institutionens side ønsker og behov for indvendige ændringer i forhold til at få mere ud af kvadratmetrene. De udarbejdede forslag til hver med store ændringer i grundplanen. Dette var dog ikke hvad man ønskede i kommunen, da det ik-

ke ville give energibesparelser. Omkostningerne ved sådanne ændringer er simpelt hen for store til at inddrage dem i et energirenoveringsprojekt.

Det eneste, som stod tilbage, var forslaget om en klimazone til en af daginstitutionerne. Der var tidligere udført en klimazone på en daginstitution i Vallensbæk Kommune i forbindelse med ESCO, som man havde opnået rigtig gode resultater med. Direktionen havde derfor et ønske om at gøre klimazonen til et vartegn for Vallensbæk Kommune. Dertil blev forslået, at man kiggede på muligheden for solcelle anlæg. Disse ændringer skete løbende under både screening og potentielle fasen ved flere møder med borgmesteren og den tekniske direktør.

Dog grundet indvendinger fra direktionen blev sagen udsat til foråret 2012, hvorefter i maj 2012 blev det besluttet at lægge sagen i skuffen. Dette skete i kølvandet af offentliggørelsen af et overforbrug i budgettet for ESCO projektet. Alle energibesparende projekter blev lukket, hermed også idékataloget.

Derfor er Vallensbæk casen ikke et fuldendt eksempel på Totalværdimodellen, men viser hvordan processen har været fra opstart til skuffe.

Se følgende afsnit for en mere detaljeret beskrivelse af processen i forhold til Totalværdimodellen, som slutter i rummet "Potentialer".

Afsæt

Som følge af ESCO projektet i Vallensbæk Kommune var der fortsat interesse i at energirenovere. Især var der politisk interesse i at energirenovere de resterende 6 daginstitutioner, som ikke var med i ESCO projektet. Dette skulle efter hensigten indgå i et nyt partnering projekt, hvor man både vil opnå energibesparelser og efterkomme vedligeholdelseefterslæbet på disse daginstitutioner.

Der var desuden på daginstitutionen Sommerfuglen udtrykt ønsker til generelle forbedringer af institutionen fra forældrebestyrelsen.

Dette brev satte gang i afsættet for alle 6 daginstitutioner. Det blev således besluttet, at der skulle udføres et idékatalog med mulige løsninger, hvor man tager udgangspunkt i den udførte energiscreening fra 2008 af DEM (Dansk Energi Management), ESCO partneren for Vallensbæk Kommune.

Idékataloget skulle senere godkendes af direktionen samt Teknik & Miljøudvalget, inden der ville blive tildelt bevilling. Det er således ikke projekt, hvortil der allerede er afsat økonomi.

Beslutningstagere

Direktionen

Borgmester:	Henrik Rasmussen
Kommunaldirektør:	Bjarke Steen Johansen
Teknik & Miljø udvalget:	Byrådet

Teknisk forvaltning

Teknisk direktør:	Lars Christensen
Afdelingschef for kommunale ejendomme:	Kenneth Bruun
Brugere:	Institutionsledere

Projektleder i kommunale ejendomme:	Pimmie Cordova Oesten
-------------------------------------	-----------------------

Afklaring

Efter gennemgang af Totalværdimodellen og dens opbygning konkluderes der, at modellen hænger fint sammen med det umiddelbare afsæt om energirenovering af kommunens ejendomme. Da Vallensbæk Kommune ønsker at fokusere på daginstitutionerne, vil man også gerne have den sociale dimension med som supplement til energimærke og tilstandsvurdering.

Dermed indgik Vallensbæk Kommune et samarbejde med Plan C med at udføre projektprocessen efter totalværdimodellens forskrifter.

Som målsætninger for energirenoveringerne sætter kommunen flg.:

- energibesparelser (primære mål)
- forbedret indeklima
- at få opdateret institutionerne
- at få indhentet vedligeholdelses efterslæbet

Inddragelse af brugere:

Der vil blive afholdt møder med brugere (institutionslederne) hos henholdsvis hver enkel institution for at høre deres behov og ønsker.

Samarbejde med bygherrerådgiver:

Under udførelse af idékataloget gives der assistance gennem Plan C og dens partner, AI-gruppen.

Derefter er det tiltænkt, at DEM (ESCO partneren) skal være bygherrerådgiver.

Tidsplan:

Idékataloget blev opstartet i november 2011 og skulle være klart til den 18. januar 2012 til fremlægning for Direktionen og Teknik & Miljøudvalget. Herefter skulle det besluttes hvilke projekter, der skal arbejdes videre med. Det betyder, at der ikke gøres totaløkonomiske betragtninger i første omgang.

Screening

Der er tidligere lavet en komplet energiscreening og asbestscreening af alle kommunale ejendomme i Vallensbæk i 2008. Disse energiscreeninger er gennemgået i forhold til energirenoveringstiltag på de 6 daginstitutioner. Herefter var der samtidigt en "walk & talk" visuel gennemgang af institutionen, hvor brugere/institutionsledere kunne komme med bemærkninger om indeklima, rummenes praktiske funktion, mens projektlederen ligeledes noterede sig den bygningsmæssige stand.

Dertil holdt projektlederen et møde med direktøren for Center for Børn & Kultur, Marianne Hoff Andersen, for at få et blik på det fremtidige børnetal og dermed behovet for disse daginstitutioner.

En del af de aktiviteter for Screening beskrevet i Totalværdimodellen er ikke udført i denne omgang, da der kun skulle tages bestik af ejendomme i forbindelse med en mulig energirenovering.

Dokumentation:

- Energiscreeningsrapport foretaget af DEM, 2008
- Asbestscreeningsrapport fra 2008
- Visuel gennemgang af daginstitutionerne 2011
- Energimærker



Potentialer

Det var brevet fra forældrebestyrelsen i Sommerfuglen, som satte afsættet for denne sag. Derfor var der et politisk ønske om at fokusere på denne institution og samtidigt efterkomme nogle af brugernes ønsker. Dette betød, at direktionen sammen med projektlederen udvalgte Sommerfuglen som det primære potentielle til at opnå kommunens ambitioner om klimazone og solceller.

Ambitioner:

- At gøre klimazone konceptet til Vallensbæk Kommunes varetegn
- At indføre solcelle anlæg i kommunen
- At udnytte muligheden ved energirenovering til at efterkomme vedligeholdsefterslæbet

Klimazonen

I forbindelse med ESCO valgte man, at daginstitutionen Løkkebo skulle have en "klimazone" ved facaden ud mod legepladsen. Denne klimazone er et uopvarmet, men isoleret rum, som fungerer som ekstra legerum og garderobeplads. Som følgevirkning fik institutionen flere kvadratmetre indendørs og et klart mindre behov for rengøring, da garderoben blev flyttet ud i klimazonen.

Forsøgsprojekt

I forbindelse med screeningen så projektlederen potentialet for at afprøve LED belysning i en af daginstitutionerne som et forsøgsprojekt. Belysningen for størstedelen af ejendommen trænger til en udskiftning, hvilket vil gøre LED armaturer til en meget rentabel løsning. Samtidigt ville man kunne sammenligne LED belysningen med den nye energibesparende belysning indført af ESCO både i kvalitet og energibesparelser.

Fremlægning af potentialer/idékatalog

Til fremlægningen af idékataloget og dens potentialer for energirenovering af de 6 daginstitutioner skulle der opstilles en overslagsvurdering af økonomien. Der blev taget udgangspunkt i energiscreeningen fra ESCO partneren og således den tilhørende overslagspris for investering samt beregnede energibesparelser.

Samlet for alle 6 daginstitutioner ville investeringsbehovet ligge på ca. 8 mio. kr. med en samlet årlig energibesparelse på 370.000 kr. Dette resulterer i en simpel tilbagebetalingstid på 23 år, hvilket afspejler at der er tale om en mere gennemgribende energirenovering.

Inden idékataloget overhovedet blev fremlagt for Teknik & Miljø udvalget (byrådet) i jan/feb. 2012, blev der fra Direktionens side besluttet at trække 3 af daginstitutioner ud af sagen efter at have kigget potentialerne igennem.

Efterfølgende blev idékataloget udsat til fremlægning i foråret 2012, hvor det til sidst blev besluttet at sætte sagen i bero grundet dårlig økonomi i forbindelse med ESCO projektet i maj 2012.