

Renovering af bevaringsværdig ejendom efter DGNB

Ryesgade 25 i København er det første bevaringsværdige byggeri i Danmark, som renoveres efter DGNB, der udfordrer med en ny tankegang

Temarektor: Gitte Roe Eriksen, journalist

Når man er en ældre sag fra 1906, som etageejendommen Ryesgade 25 i København, så kan der være brug for et større løft og altså en opgradering af boligerne for at følge med tiden. Og det er netop, hvad der sker med ejendommen, der til sommer kan sætte den sidste skrue i en omfattende renovering – med en DGNB-sølvmedalje i kølvandet. Mere end 25 pct. af bygningen er blevet renoveret, og det har derfor været muligt at benytte den eksisterende DGNB-certificeringsordning for etageejendomme og rækkehuse, som også bruges til nyt byggeri.

DGNB udfordrer

Ryesgade 25 er ejet af Drost Fonden, og den daglige drift varetages af Advokaterne Arup & Hvidt, der endvidere har stået for projektudvikling og bygherrerådgivning. Projektchef Morten Juul Andersen mener, at en DGNB-certificering giver en merværdi på flere planer for ejendommen. Men han lægger heller ikke skjul på, at den største udfordring i processen har været byggebranchens tankegang.

– Det er ikke alle "spillere" i byggebranchen, der er specielt begejstret for en DGNB-certificering. For de bliver udfordret, og man



Ryesgade 25 bliver det første bevaringsværdige byggeri i Danmark, som renoveres efter DGNB.

tvinger dem til et andet mindset, end de er vant til. Pludselig skal de ændre på noget, som de har gjort på samme måde i 20 år, siger Morten Juul Andersen.

Hans råd til bygherre er, at de i langt højere grad skal gøre det klart for deres rådgivere, hvilken retning de ønsker at gå. At man sikrer, at alle parter arbejder sammen om at skabe det bedste mulige resultat og ikke bare tænker, at opgaven skal ekspederes.

– Og det er helt klart en ny tankegang for mange – og måske især hos den ældre del af byggebranchen. Det er oftest de meget unge, der tager udfordringerne – og mulighederne – op, men de har

samtidig en begrænset byggeerfaring. Det bedste ville være, hvis flere af branchens aktører fra start selv kunne se idéen i bæredygtige certificeringer, siger Morten Juul Andersen.

Man skal vælge sine spillere

Så hvordan får man "de gamle" med i en retning, der er bæredygtig, og hvor processen fra start til slut er skematiseret ud fra en certificering, som der nøje skal arbejdes ud fra.

– Der er nok ikke andet at gøre, end at tage en snak med "spillerne" på holdet og få dem på introduktionskursus i DGNB. Og så måske erkende, at de ikke

ligefrem behøver at elske det, men skal kunne respektere det, når de møder en DGNB-konsulent på byggepladsen. En byggeleder skal kunne rumme, at nu kommer der en, der har en holdning til, at ledningerne ligger på gulvet, så man kan falde i dem, siger Morten Juul Andersen og fortsætter:

– Naturligvis koster et introduktionskursus penge, men det må bygherre kunne betale, og vil rådgiverne ikke ofre tiden på det, så kan man jo som bygherre vurdere, om de så skal med på holdet.

Selv om bygherre går DGNB-vejen, kan den dog stadig være fyldt med bump.

– Hos entreprenøren kan man

godt på direktionniveau have f.eks. en CSR-politik, men projektlederen, der sender på pladsen, er måske ikke blevet videreuddannet, siden han startede i branchen i 1985. Så ja, det kræver et nyt mindset, som man skal uddanne sine folk i både op og ned i udførelseskæden, siger Morten Juul Andersen.

Han mener, at branchen desperat trænger til, at nogen recalibrerer, hvordan den hænger sammen.

– Det er jo et kontraktparadigme, på de fleste byggesager, at når bygherre taber penge, så tjener entreprenøren. Sådan skulle det basalt ikke være. Entreprenøren burde tjene flere penge, jo hurtigere projektet var færdigt, og jo mere overensstemmende med bygherres ønsker og visioner, projektets slutresultat var, og ikke som i dag, hvor det nærmest er omvendt. Og der går branchen helt galt. Den har ikke evnet at genopfinde sig selv. I andre brancher udgør det positive incitamentet vejen for opgavens løsning – bare ikke i byggebranchen, mener Morten Juul Andersen.

Når renoveringen af Ryesgade 25 er færdig, bliver det med en fælles tagterrace.

Ryesgade 25 og DGNB

Ryesgade 25 har opnået en DGNB-sølvmedalje i præcertificeringen i kategorien "Etageejendomme og rækkehuse." Bygningen er på fem opgange og fem etager samt nye tagetager til beboelse.

– Det er en måde at arbejde på, som kan give noget kvalitet i selve byggeprocessen og til byggeriet, når det er færdigt. Med DGNB tvinger man sig selv til at gå dybere i kvalitetskontrollen, siger projektchef Morten Juul Andersen.

Bl.a. har man til Ryesgade 25 valgt at afkalke vandet, inden det ryger ind i bygningen, da der er meget kalk i vandet i København, som slider på installationerne, der på den måde får en længere levetid.

– Det kan du også bare kalde for driftsoptimering. Men bæredygtighed handler også om at bruge ressourcerne rigtigt, som netop at undgå at ødelægge en opvaske-maskine og give den en længere levetid. Dvs. at man også tænker bæredygtigt ejendomsdrift ind i projektet fra start.

Og det er sket ved hjælp af DGNB-skemativering, hvor alt



bliver gået igennem fra bund til top.

– Det tvinger bygherre og rådgiver til sammen i detaljer at gennemgå projektet på flere forskellige stadier i det samlede forløb fra indledende strategi frem til færdigt byggeri. Derved sikres det bedst mulige grundlag for, hvorfor man tager de valg, man gør, og hvilke konsekvenser disse valg har for

processen og byggeriet. Så skematisk plejer man ikke at gå frem, men det virker. Det får bygherren til at komme frem til, hvad han vil med sin ejendom, og konkretisere det. Det giver et bedre projekt. Det er faktisk mærkeligt, at en skemalagt tilgang til byggeprojektet ikke tidligere er implementeret i branchen, siger Morten Juul Andersen.



CSK – en stålsat virksomhed

Hos CSK Stålinde A/S var vi med fra starten, da en række markante og spektakulære byggerier blev skudt i gang. Afsættet var naturligvis vores ekspertise i stålkonstruktioner og ofte kombineret med tidens arkitektoniske trend.

Det er ikke uden grund, at vi siger, at CSK går til stålet. Vores kompetencer er unikke, hvilket gør, at vi tør sige, at CSK er kendt som en af de bedste leverandører på markedet.

Læs mere på www.csk.dk

CSK

CSK Stålinde A/S
Sdr. Thorstedvej 1 | DK-7700 Thisted
Tlf. +45 96 177 000

www.csk.dk

Visual.dk

Troværdig ekspertise – i totalentreprise!

BOLIG-BYGGETANKER?

Kontakt os om din vision



BOLIGER

VI SAMARBEJDER OM

- BOLIGER
- DOMICILER
- PRODUKTION/LAGER
- BILHUSE/SHOWROOMS
- UNDERVISNING/SPORT

NYT kontor i København:
Gl. Køge Landevej 55, 1 | 2500 Valby

Regionsdirektør
Johnny Holt
Tlf.: 2226 0375
Mail: johol@graakjaer.dk

GRÅKJÆR
Tlf. 9613 5555 · www.graakjaer.dk



Se flere referencer på www.graakjaer.dk