

Hvordan får vi styr på værdiskabelse ved renovering?

Værdiskabelse er blevet et varmt emne når vi taler om udvikling i byggeriet. Især når vi taler om renovering af eksisterende bygninger og byområder. Renovering af eksisterende bygninger udgør en stadig større del af markedet og derfor er der et stigende behov for at kunne afdække og synliggøre bygningers eksisterende kvaliteter og de nye kvaliteter der bliver skabt ved renovering. En nyligt publiceret minianalyse af koncepter til vurdering kvaliteter i byggeriet viser, at der klart behov for mere viden og bedre dokumentation hvad angår værdiskabelse på området. Ligeledes, er der behov for nye vurderingsmetoder og værktøjer, der tager hensyn til de særlige forhold som gør sig gældende, når det drejer sig om renovering af eksisterende bygninger.

Øget behov for at afdække værdiskabelse

Sådanne behov vil med al sandsynlighed vokse i takt med at kravene til bæredygtige løsninger i byggeriet bliver skærpet. Ikke bare skal vi renovere og opgradere nedslidte bygninger, så de bliver mere 'up to date', men renoveringerne skal også leve op til nye, skrappe energikrav og miljøhensyn. Det er ofte både omkostningstungt, byggeteknisk krævende og ikke mindst æstetisk udfordrende når vi har med eksisterende bygninger at gøre. Da byggeomkostninger, også i renoveringsprojekter, er forsøgt holdt lave bidrager energibesparelser og ressourceoptimering til benhård prioritering mellem forskellige typer løsninger og kvalitetsniveauer i en given byggesag. Til- og fravalg af kvaliteter har stor betydning for den værdiskabelse vi tilskriver de økonomiske investeringer, de byggetekniske løsninger og den arkitektoniske kvalitet vi håber at opnå. Men hvad er det for værdier og kvaliteter vi taler om? Hvordan er de defineret og hvordan bliver de vurderet? Taler vi om her-og-nu værdier eller værdier som tæller i et længere perspektiv? Og hvem er det værdiskabelsen skal komme til gode – samfundet, bygningsejeren eller beboerne?

En minianalyse om koncepter til vurdering af egenskaber og kvalitet i byggeri

Der findes i dag flere koncepter der forsøger at udpege og vurdere de 'værdier' som opstår af – eller som er bundet i vores bygninger. Et samlet overblik over hvad de dækker, deres styrker og svagheder og hvordan de er anvendt og evt. kan blive forbedret ser imidlertid ud til at mangle.

I regi af *Renovering på Dagsordenen* har Bygherreforeningen og Akademisk Arkitektforening derfor taget initiativ, til en mindre analyse som giver et overblik over hvilke koncepter der eksisterer inden for vurdering af egenskaber, kvaliteter og værdi i byggeriet. Minianalysen har særligt fokus på de udfordringer der relaterer værdiskabelse ved renovering og ser på koncepter og metoder der allerede er anerkendte eller forsøgt anvendt til evaluering af byggeri. CINARK – Center for Industrialiseret Arkitektur, Kunstakademiets Arkitektskole har stået for analysen, som bygger på *desk research* og dialog med udvalgte aktører inden for forsknings- og renoveringsområdet.

Hvad mangler vi og hvad kan vi gøre bedre?

Minianalysen beskriver i hovedtræk muligheder og barrierer på tværs af eksisterende vurderingskoncepter og certificeringsordninger, samt hvilke behov der er for nye metoder og behov for ny viden. Hovedpointerne er følgende hvad angår muligheder og barrierer:

- Ulig vægtning mellem kvantitative og kvalitative værdier
- Sikring af en fælles forståelse, 'sprog' og metoder
- Større hensyn til eksisterende kontekst og værdier (eks. kulturelle/historiske, økonomiske, sociale)
- Open source koncepter frem for fastlåste forretningsmodeller

Hvad angår behov for nye metoder og viden peger analysen på:

- Metoder med større fokus på processer frem for konkrete parametre
- Metoder baseret på en holistisk forståelse af bygningens værdier
- Viden der synliggør kvalitative (bløde) værdier
- Viden om en bygnings værdi over tid
- Viden om processens betydning for værdiskabelsen i en byggesag

Anbefalinger til øget værdiskabelse ved renovering

Minianalysen indeholder desuden en række anbefalinger, som retter sig mod flere politiske niveauer – fra et overordnet samfundsmæssigt ansvar til konkrete forskningsinitiativer, som skal understøtte en positiv udvikling på området. Her er anbefalingerne nævnt i uddrag:

På samfundsniveau – skal der udvikles nye fælles retningslinjer der sidestiller kvantitative og kvalitative værdier. Her skal de offentlige bygherrer spille en mere aktiv rolle i udviklingen og efterspørgslen af helhedsorienterede

vurderingsværktøjer. Desuden, skal der afsættes øremærkede bevillinger til udvikling af ny viden inden for renoveringsområdet; særligt med fokus på kvalitative værdier og hvordan de har indvirkning på samfundsøkonomien.

I byggesektoren – skal organisationerne understøtte initiativer som øger en systematiseret vidensdeling uafhængigt af kommercielle og brancheinteresser. Ligeledes skal de medvirke til at kvalitetssikre eksisterende koncepter og værktøjer og udviklingen af nye.

I byggepraksis – skal vidensdeling koordineres på tværs af virksomheder (rådgivende og udførende) fremfor intern suboptimering af metoder og værktøjer .

I byggeforskningen – er tværfaglige samarbejder og netværk en præmis for projekter der fokuserer på værdiskabelse ved renovering. Et første skridt kunne være 3 PhD-projekter med emner inden for de behov minianalysen peger på. Her foreslået under følgende overskrifter: a.) *Kvalitative værdiers betydning ved renovering*; b.) *Renovering med afsæt i eksisterende værdier* og c.) *Værdiskabelse i renoveringsprocessen*.

Øget værdiskabelse ved bygningsrenovering kræver politisk bevågenhed hvis det skal lykkes. Det er ikke en opgave som byggesektoren kan løfte alene – det er en samfundsopgave hvor en målrettet indsats i sidste ende vil komme samfundsøkonomien, miljøet og fremtidige generationer til gode.

**Arbejdet bag minianalysen er støttet af GI - Grundejernes Investeringsfond*