

2011

# Byggherrepolitik



RUDERSDAL  
KOMMUNE

# Bygherrepolitik

## Indholdsfortegnelse

<b>1.0</b>	<b>Introduktion</b> .....	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>Arkitektur</b> .....	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>Funktion</b> .....	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>Kvalitet</b> .....	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>Energitiltag</b> .....	<b>5</b>
<b>6.0</b>	<b>Miljøhensyn</b> .....	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>Indeklima</b> .....	<b>6</b>
<b>8.0</b>	<b>Udbudsmodeller</b> .....	<b>6</b>
<b>9.0</b>	<b>Økonomi og totaløkonomi</b> .....	<b>8</b>
<b>10.0</b>	<b>Arbejds miljø &amp; sikkerhed</b> .....	<b>8</b>
<b>11.0</b>	<b>Organisation og proces</b> .....	<b>9</b>
11.1	Fagområdets ansvar.....	10
11.2	Rudersdal Ejendommens ansvar .....	11
11.3	Øvrige områders ansvar .....	11

## 1.0 Introduktion

Rudersdal Kommune vedtog i 2010 en Klima- og Energipolitik med en række indsatsområder, der blandt andet fastlagde, at kommunen også ville udarbejde en egentlig bygherrepolitik.

Bygherrepolitikken sigter på at sikre en optimal balance i alle de forhold der indgår, når kommunen renoverer eller opfører nye byggerier. Bygherrepolitikken gælder således både for vedligehold, renovering, opførelse af tilbygninger og nybyggeri.

Forhold som f.eks. økonomi, funktion, design, arkitektur holdt op mod Rudersdal Kommunes ambition om at være Danmarks bedste bokommune indgår derfor i planlægningen af kommunens fremadrettede bygge- og anlægsaktiviteter og skal sikre fleksible og langtidsholdbare løsninger.

Bygherrepolitikken understøttes af Rudersdal Kommunes udbudspolitik og er udgangspunktet for den rådgivning Rudersdal Ejendomme yder overfor interne parter/områder samt når Rudersdal Ejendomme som bygherre - på områdernes vegne – gennemfører byggeprojekter.

Bygherrepolitikken skal bl.a. sikre fokus på:

- *Helhedsorienterede løsninger der er fleksible og fremtidssikrede og fremstår i god kvalitet og i en arkitektur der er tilpasset det område bygningen ligger i.*
- *Byggerier der opleves af brugerne som værende med godt og tidssvarende indeklima og arbejdsmiljø og som fremstår i høj kvalitet og med miljømæssige bæredygtige løsninger.*
- *En optimal totaløkonomi i projekterne, hvor byggeriets efterfølgende drift og vedligehold indregnes i den totale økonomi, således at der skabes økonomisk langsigtede bæredygtige løsninger.*
- *En transparent intern proces i byggeriets faser – fra planlægning, opførelse til idriftsættelse, hvor alle aktører ved, hvilket ansvar der påhviler én.*
- *At sikre en optimal udbudsproces der sikrer kommunen de økonomisk mest fordelagtige projekter*
- *Genanvendelse af viden fra hvert enkelt projekt i kommende projekter.*

## **2.0 Arkitektur**

Ifølge kommunens Kommuneplan 2009 skal der både ved nybyggeri og i forbindelse med bevaring og renovering være fokus på god arkitektur. Bevaringsværdige bygninger, byområder og kulturmiljøer skal udpeges med henblik på sikring af disse, og der skal formuleres en arkitekturpolitik med henblik på at fremme god arkitektur og et godt bymiljø også i erhvervsområderne. I den forbindelse skal der også ses nærmere på mulighederne for inden for eksisterende bymiljøer og boligområder at give plads for ny arkitektur.

Nye byggerier skal som udgangspunkt altid bidrage til at fastholde eller forbedre et byområdes arkitektoniske kvalitet. Ved planlægningen af nye byggerier, skal der tages stilling til hvorvidt dette bedst sker ved at bygningen arkitektonisk underordner eller tilpasser sig det eksisterende miljø eller ved at tilføre området kvalitet i form af ny arkitektur.

Ved udbud af projekter i totalentreprise skal arkitektonisk værdi som hovedregel indgå i bedømmelsen af projektet som et af flere kriterier for tildeling af kontrakten.

## **3.0 Funktion**

Kommunens byggerier er som hovedregel affødt af et funktionsbehov. Byggerierne vil derfor være tilpasset denne funktion samtidig med, at der tilstræbes maksimal fleksibilitet i anvendelse og indretning.

Brugerne er i denne sammenhæng i centrum, således at disses krav og ønsker, i det omfang det er muligt, imødekommes. Brugerne inddrages som minimum derfor i hele planlægnings- og beslutningsfasen.

Med henblik på at opnå optimal udnyttelse af den samlede bygningsmasse, kan det være hensigtsmæssigt, at bygninger indrettes således at de er anvendelige til flere formål, fx et formål i dagtimerne og andre formål i aftentimerne.

Befolkningssammensætningen ændrer sig over tid, ligesom kravene til de bygninger og institutioner som kommunen anvender, ændrer sig. Derfor er det vigtigt, at kommunen sikrer fleksibilitet i sine byggerier, der gør det muligt så enkelt som muligt at følge med tidens ændrede krav og behov. Rudersdal Kommune vil i sine byggerier have fokus på tilgængelighed for handicappede.

#### **4.0 Kvalitet**

Rudersdal Kommune vægter kvalitet i byggerierne højt. Det gælder i såvel valg af materialer som i udførelsen af byggeriet.

Netop anvendelsen af totaløkonomiske betragtninger gør det muligt for kommunen at vælge lidt dyrere løsninger i anlægsfasen, når dette tilgodeses i driftsfasen.

I udførelsen byggeriet stiller Rudersdal Kommune store krav til entreprenøren for at levere løsninger af høj kvalitet ligesom alle entreprenører skal dokumentere, at de anvender et anerkendt kvalitetssikringssystem i alle faser af byggeriet.

Ved planlægningen af kommunens byggerier vil beskrivelse af materialevalg, energi- og miljøkrav og kvalitet således også indgå i udbuddet. Kommunen vil i evalueringen af projekter også lade totaløkonomiske betragtninger indgå. God materialekvalitet samt løsninger (typisk af energimæssig karakter), der kan være dyrere i anlægsfasen, vil således også kunne indgå i kommunens byggerier.

#### **5.0 Energitiltag**

Bygningsreglementet har i dag standarder for lavenergibyggeri. Rudersdal Kommune ønsker som udgangspunkt at opføre nybyggeri i lavenergiklasse 2015 som ny standard<sup>1</sup> for kommunens eget byggeri, og dermed gå foran og sende et klart signal til andre bygherrer om nødvendigheden af at bygge miljø- og energirigtigt og dermed bidrage til begrænsning af CO<sub>2</sub> og samtidigt reducere driftsudgifterne i bygningernes levetid.

I forbindelse med beregningen af lavenergiklasse 2015 tillader kommunen, at brugen af varmepumper og fjernvarme sidestilles.

Derudover vil kommunen i hvert tilfælde vurdere andre mulige tiltag fra f.eks. passivhusstandarden, når der er forhold, der taler herfor.

---

<sup>1</sup> Lavenergiklasse 2015 i det seneste bygningsreglement, BR10, er den nærmeste afløser for det tidligere bygningsreglements, BR08, Lavenergiklasse 1. I Lavenergiklasse 2015 er energirammen – i forhold til den tidligere Lavenergiklasse 1 – sænket med ca. 10%, hvilket betyder, at energiforbrug for et hus i Lavenergiklasse 2015 vil være 37 kWh pr. m<sup>2</sup> – mod tidl. 42 kWh/m<sup>2</sup>.

Implementering af "grøn energi" i såvel renoveringsprojekter som nybyggeri kan indgå, hvis dette er totaløkonomisk bæredygtigt og det arkitektonisk og æstetisk kan indgå i bygningens arkitektur og under hensyntagen til området i øvrigt.

## **6.0 Miljøhensyn**

I et ethvert bygge- og/eller renoveringsprojekt skal Rudersdal Ejendomme overveje miljømæssige bæredygtige elementer i byggeriet. Dette kan med fordel ske under hensyntagen til såvel totaløkonomi, arkitektur og funktion.

Eksempelvis vil forhold omkring nedsivning af regnvand fra ejendommen være et krav. Dertil kommer andre elementer, som f.eks. grønne tage og genbrug af regnvand.

Den teknologiske udvikling på dette område er stærk og kommunen vil aktivt følge denne med henblik på at sikre yderligere løbende ideudvikling indenfor bæredygtige løsninger i byggeriet.

Også når det gælder valg af materialer i byggeriet ønsker Rudersdal Kommune, at materialer der ved deres tilblivelse på den en eller anden måde tager hensyn til den miljømæssige belastning og som opfylder bygherrens krav i øvrigt, prioriteres.

## **7.0 Indeklima**

Kommunen har fokus på indeklimadelen for byggerier, som udgør en del af arbejds- og opholdsmiljøet. I valget af løsninger, når det gælder bl.a. overflader, ventilation, varme, akustik og dagslys, ønsker kommunen at finde helhedsløsninger, der tilgodeser indeklimatet samtidigt med at øvrige forhold som funktion og arkitektur tænkes ind i de valgte løsninger.

Også på dette område vil kommunen sikre, at der anvendes energioptimale løsninger – f.eks. indenfor ventilation, hvor naturlig ventilation kan være en del af løsningerne.

## **8.0 Udbudsmodeller**

Som offentlig bygherre skal Rudersdal Kommune overholde den danske Tilbudslov og ved større byggerier EU's udbudsdirektiv. Heraf følger at sådanne udbud skal ske som en transparent proces efter ligebehandlingsprincippet.

Rudersdal Ejendomme har ladet gennemføre en række rammeudbud under såvel EU- som national lovgivning, der gør kommunen i stand til at vælge mellem en række rådgivere. Desuden er der gennemført rammeudbud for visse typer entreprenørarbejder. Rudersdal Ejendomme vil løbende vedligeholde og videreudvikle disse rammeaftaler.

Der kan efter almindelige udbudsregler desuden indhentes tilbud fra andre rådgivere og entreprenører såfremt dette skønnes formålstjenligt.

Rudersdal Kommune vil ofte udbyde opgaver med tildelingskriteriet "Økonomisk mest fordelagtige" fordi netop denne model kan sikre at flere kriterier vægtet kan indgå i bedømmelsen.

Typisk er det kriterier som økonomi, totaløkonomi, arkitektur, kvalitet og funktion, der kan indgå i en vægtet bedømmelse og som sikrer, at kommunen kan vælge en optimal balanceret løsning, der tilgodeser de kriterier som kommunen finder vigtigt i et byggeri eller renovering.

Rudersdal kommune stiller i udbudsmaterialet til de bydende krav om overholdelse af såvel sociale klausuler som arbejdsklausuler i overensstemmelse med kommunens udbudspolitik.

Enhver byggeopgave vurderes udbudsteknisk individuelt og de enkelte kriterier og deres vægtning vil derfor variere fra projekt til projekt.

I visse tilfælde gennemføres udbud som arkitektkonkurrence, hvor de bydende på baggrund af en funktionsbeskrivelse, fremkommer med individuelle bud på en arkitektonisk, funktionel og energirigtig løsning. Sådanne arkitektkonkurrencer vil med fordel kunne anvendes på projekter, hvor der er særlige udfordringer – det være sig arkitektoniske hensyn, funktionelle udfordringer eller lign.

Rudersdal Kommune vil i hvert enkelt projekt søge at finde den optimale samarbejdsmodel med de eksterne samarbejdspartnere, der dels skal sikre optimal pris og kvalitet, men også skal bidrage til at implementere bæredygtige løsninger, både når det gælder materialevalg, tekniske- og energioptimale løsninger, arbejdsmiljø og indeklimaforhold mm.

## **9.0 Økonomi og totaløkonomi**

Ethvert bygge- eller renoveringsprojekt er i byggefasen underlagt et anlægsbudget. Anlægsbudgettet skal indeholde alle de for projektets gennemførelse nødvendige ydelser herunder eksempelvis; byggetilladelser o.lign, rådgivning og projektering, entreprenøromkostninger, vejrligsforanstaltninger, evt. bygherreleverancer, håndtering af evt. forurening, udenomsarealer og deres indretning samt ramme for uforudseelige udgifter.

Rudersdal Kommune vil i de kommende byggerier forsøgsvis også udbyde den afledte drift af visse typer byggerier. Udbuddet af driften vil ske som option - typisk med en driftsramme på 3-8 år. Ved at udbyde dette sammen med selve byggeriet sikres også konkurrence på driften og entreprenøren tvinges til også at tænke totaløkonomi i de løsninger der tilbydes.

Når der udarbejdes byggeprojekter i kommunen, vil der kunne indarbejdes løsninger, der i udgangspunktet fordyrer byggeriet i anlægsfasen, når der i en totaløkonomisk beregning kan vises en markant effekt af den pågældende løsning. I udgangspunktet skal sådanne løsninger kunne implementeres med en tilbagebetalingstid på under 10 år. Kommunen har herunder fokus på energi- og miljørigtige løsninger.

## **10.0 Arbejdsmiljø & sikkerhed**

Rudersdal Ejendomme har som bygherre det overordnede ansvar for sikkerheds- og sundhedsarbejdet på kommunens byggepladser.

Dette ansvar kan uddelegeres én gang, hvilket Rudersdal Ejendomme som hovedregel altid gør til totalentreprenøren eller en valgt ledende entreprenør på byggepladsen.

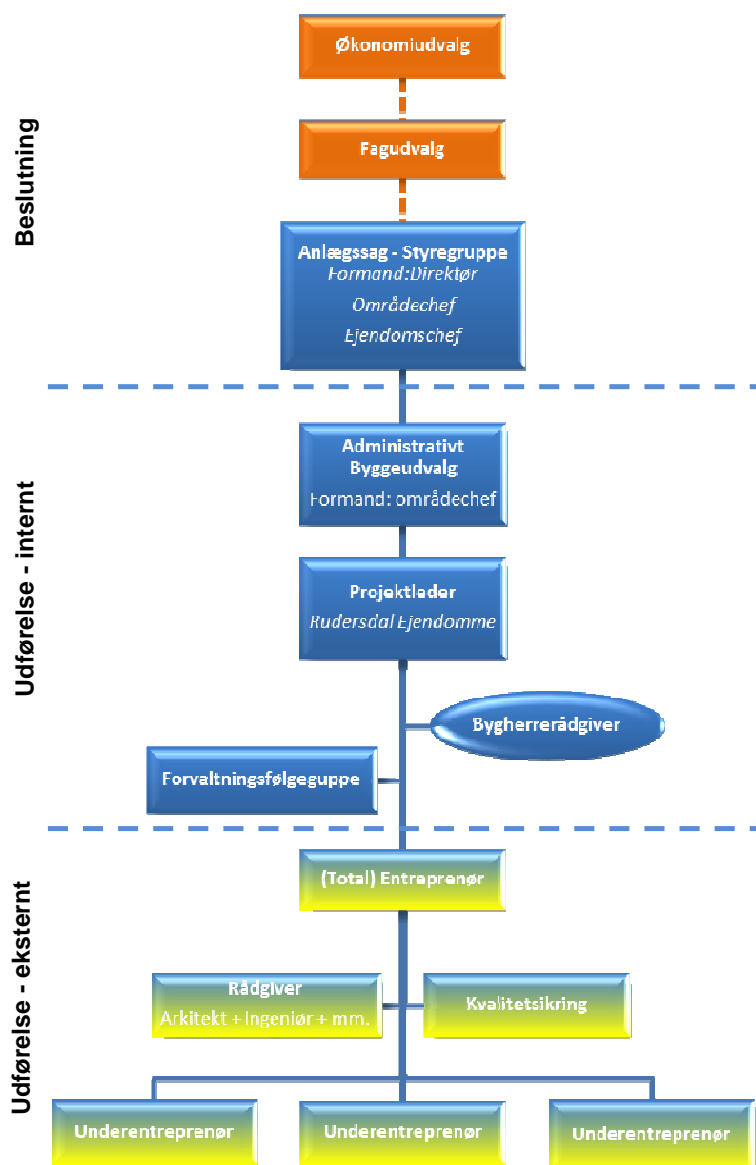


## 11.0 Organisation og proces

Rudersdals Kommunens Økonomiudvalg er øverste byggeudvalg og økonomisk ansvarlig for kommunens byggerier indenfor den af Kommunalbestyrelsen godkendte ramme.

Alle anlægssager – det vil sige sager, hvortil der søges midler via en dagsorden – forankres som udgangspunkt altid i det pågældende fagområde.

Området har overordnet ansvaret for sagen, men uddelegerer ansvaret for håndtering af selve byggesagen til Rudersdal Ejendomme.



Figur 1: Typisk organisering af byggesag

Den typiske organisering af en større byggesag kan ses af figur 1

For de større og/eller højt prioriterede projekter, vil der dannes en styregruppe, hvor Direktøren har formandskabet. I denne styregruppe sidder desuden Områdechefen samt Ejendomschefen. Styregruppen har det overordnede ansvar for byggesagen og forestår indstillinger til Økonomiudvalget og evt. fagudvalg samt i fornødent omfang til Kommunalbestyrelsen.

Med reference til styregruppen findes det administrative byggeudvalg, der udarbejder byggeprogram og sikrer, at byggeriet udføres i overensstemmelse hermed. Det administrative byggeudvalg har områdechefen som formand og består typisk derudover af repræsentanter fra Rudersdal Ejendomme, brugerrepræsentanter samt evt. administrativt personale fra det pågældende fagområde.

I mindre byggesager kan Styregruppe og det administrative byggeudvalg være samme udvalg.

#### 11.1 Fagområdets ansvar

I forbindelse med et projekts opståen identificerer fagområdet behov og inddrager i den forbindelse Rudersdal Ejendomme som den "interne bygherrerådgiver" for en nærmere analyse af behov, muligheder, tid og økonomi.

Fagområdet udarbejder dagsorden til det relevante fagudvalg, hvortil Rudersdal Ejendomme bistår med tekst vedrørende projekt, rådgivning, udbudsform samt budget og tidsplan i nødvendigt omfang.

Senest når byggesagen er en realitet bør der oprettes et administrativt byggeudvalg, der har det overordnede ansvar for gennemførelsen af byggesagen. Områdechefen – eller anden udpeget leder fra området – har typisk formandskabet i styregruppen, hvor Rudersdal Ejendommens projektansvarlige har sekretærfunktionen. Øvrige deltagere vælges ad hoc og kan fx være områdeledere, byplanchef og/eller chef for Teknik og Miljø afhængig af projektets karakter.

Efter gennemførelsen af byggesagen har området ansvaret for at aflægge det endelige anlægsregnskab – igen bistået af Rudersdal Ejendomme for så vidt angår byggeregnskab.

Rudersdal Ejendomme arbejder i hele byggesagsforløbet med reference til styregruppen – og dermed det pågældende fagområde – og har ansvaret for byggeriets gennemførelse.

Ansvaret omfatter projektledelse, herunder bl.a. tidlige analyser, udarbejdelse af beslutningsgrundlag, udbud af rådgiver- og entreprenørydelser, kontrahering med rådgivere og entreprenører, tovholder for byggeprogrammering, udarbejdelse af budgetter og tidsplaner samt opfølgning herpå, løbende rapportering samt varetagelse af bygherrefunktionen overfor rådgivere og entreprenører, herunder opfølgning på projekteringsledelse, byggeledelse, kvalitetssikring, idriftsættelse, udarbejdelse af endelig byggeregnskab, 1 års- og 5 års gennemgang.

Efter endt proces vil Rudersdal Ejendomme foretage en evaluering af forløbet med parterne i byggeriet (interne og eksterne) for at opsamle viden og erfaring til brug i fremtidige byggerier.

Rudersdal Ejendomme har et mål om - gennem en professionel og effektiv planlægning og gennemførelse af byggeprojekter – at være den foretrukne samarbejdspartner i forholdet til kommunens interne områder.

Rudersdal Ejendomme inddrager i nødvendigt omfang øvrige forvaltningsområder i opgaveløsningen, herunder fx Park, når projektet berører ejendommens udearealer, Vej, når projektet kræver ændrede adgangsforhold eller øger et områdes trafikbelastning og Byplan, når projektet kræver dispensation fra gældende lokalplan eller udarbejdelse af nyt plangrundlag.

Til større ombygninger og alle nybyggerier nedsættes en forvaltningsfølgegruppe, som afhængig af projektets karakter kan bestå af repræsentanter fra Byplan, Vej, Park, Natur og Miljø, IT, Økonomi, Rudersdal Forsyning mfl.

## **RUDERSDAL KOMMUNE**

### **Rudersdal Ejendomme**

Øverødvej 2

2840 Holte

Tlf. +45 46 11 22 00

moko@rudersdal.dk

[www.rudersdal.dk](http://www.rudersdal.dk)

### **Åbningstid**

Mandag-onsdag kl. 10-15

Torsdag kl. 10-17

Borgerservice og Jobcentret dog til kl. 17.30,

Byplan kun kl. 15-17.30

Fredag kl. 10-13

### **Telefontid**

Mandag-onsdag

kl. 8.30-15

Torsdag kl. 9-17

Fredag kl. 8.30-13