Kontoret for Selskaber og Rettigheder
Økonomiforvaltningen

Til Borgerrepræsentationen

By & Havns forretningsstrategi 2020-2023 - bæredygtighedscertificering

12. september 2019

Sagsnummer
2019-0216962

Dokumentnummer
2019-0216962-9

I forbindelse med behandling af sagen på Økonomiudvalgets møde den 10. september 2019 bad Jakob Næsager (C) om et notat, der uddyber byggeomkostningerne forbundet med By & Havns certificeringskrav.

By & Havn har på den baggrund udarbejdet vedlagte notat, hvoraf bl.a. fremgår:

- Der er delte meninger om, hvorvidt krav om DGNB er fordyrende for byggeriet eller ikke. Nogle vurderer, at det giver en merudgift på 1-2% af byggesummen, mens andre vurderer, at det ikke er fordyrende.

Spørgsmålet betragtes hermed som besvaret.

Kontoret for Selskaber og Rettigheder
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

EAN-nummer
5798009800312

www.kk.dk

Bilag: DGNB-certificering i By & Havns forretningsstrategi 2020-2023.

NOTAT

BY&HAVN

Til: Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune

DGNB-certificering i By & Havns forretningsstrategi 2020-2023

1 Baggrund

11. september 2019
S-20181116-1684
D-20190911-127154

By & Havn har i forretningsstrategien en målsætning, om at byggeri og bykvarterer på arealer, By & Havn sælger, ligger blandt markedets bedste hvad angår ressourcevenligt byggeri, grønne løsninger og lavt energiforbrug. By & Havn arbejder frem mod dette mål, bl.a. gennem DGNB-certificering af byområder og enkeltbyggerier. By & Havn har allerede en række erfaringer med brugen af DGNB-certificering.

2 DGNB for bygninger og bydele

DGNB er en metode, der sætter bæredygtighed på "formel". Dermed bliver det muligt at sammenligne individuelle bygninger og bydele ud fra et fælles sæt kriterier og samtidig sikre en entydig, målbar standard for bæredygtighed.

DGNB kan bruges som benchmark og rettesnor for at fremme et byområde eller et byggeris bæredygtighed. Det skaber et sammenligningsgrundlag på tværs af projekter.

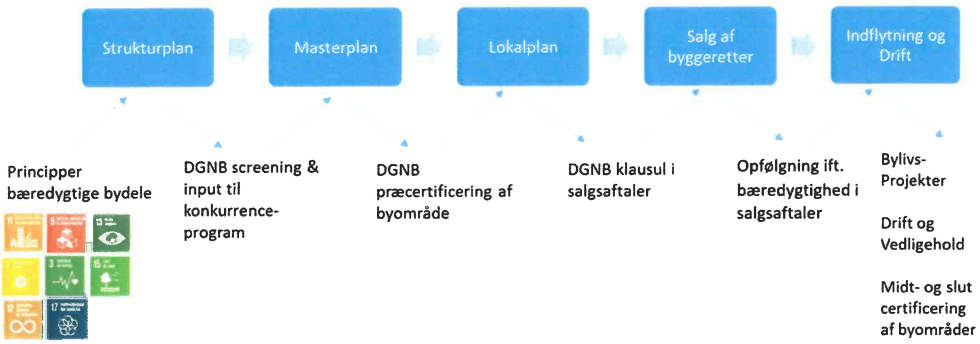
DGNB er en international europæisk standard, hvilket har den fordel, at bæredygtighed og materialer kan sammenlignes på tværs af landegrænser, og nye bæredygtige produkter kan lettere anvendes i Danmark.

3 By & Havns arbejde med DGNB

Forudsætningen for, at By & Havns byområder performer godt på bæredygtighedsmålene, er, at der arbejdes med en helhedsorienteret tilgang til byudviklingen, herunder at der i hele processen omkring en bydels tilblivelse – fra den tidlige planlægning til udvikling og salg, byggemodning, ibrugtagning og drift - arbejdes systematisk med bæredygtighed. Det indbefatter blandt andet følgende:

- Prioritere og indtænke bæredygtighed fra den tidlige planlægningsfase.
- Præcertificering i forbindelse med kvalificering af masterplan.
- Udarbejdelse af feasibility studier og valg af tekniske løsninger, herunder trafikafvikling, affaldshåndtering, LAR-løsninger mv.
- Udarbejdelse af strategier for rekreative og bylivsrelaterede indretninger og projekter.
- Krav om DGNB-certificering i salgskontrakter, så bygherrerne tænker bæredygtighed i byggerierne.
- DGNB-certificering af bygninger i drift og bygninger der ombygges væsentligt.
- Midtvejs- og slutcertificering af byområder, når bydelen er udbygget og taget i brug.

Nedenstående figur viser, hvordan DGNB-certificering indgår i forskellige faser af byudviklingen.



4 By & Havns erfaringer med DGNB-certificering

Ultimo 2018 havde 24 byggerier en DGNB-klausul i salgskontrakterne indgået med By & Havn. Et enkelt projekt har derudover frivilligt valgt at DGNB-certificere deres byggeri. De 24 salgskontrakter er indgået med 16 forskellige virksomheder.

By & Havn har gennemført en evaluering af erfaringerne med DGNB-certificeringen, og har gennemført interviews med 12 bygherrer og konsulenter. Interviewpersonerne giver udtryk for at:

- DGNB-ordningen giver en mere struktureret og systematisk tilgang til bæredygtighed i både planlægning og byggeproces.
- DGNB-certificering af bygningerne er et kvalitetsstempel.
- Mange bygherrer kendte ikke DGNB-systemet, og har oplevet, at det var ressourcekrævende at lære at bruge det.
- Der er delte meninger om, hvorvidt krav om DGNB er fordyrende for byggeriet eller ikke. Nogle vurderer, at det giver en merudgift på 1-2% af byggesummen, mens andre vurderer, at det ikke er fordyrende.
- Det vil blive nemmere og billigere, når byggeriets parter har mere erfaring med DGNB, og udfordringerne er en del af en markedsmodning.
- Der er enighed om, at det er vigtigt at komme i gang med DGNB-certificeringen tidligt i processen for at få størst mulig værdi ud af indsatsen.
- Bygherrerne oplever, at By & Havn har været hjælpsom i processen. En feedback til det videre arbejde er, at der kan være behov for vejledning om DGNB i forbindelse med indgåelse af salgskontrakterne og en drøftelse af præcertificeringen.

Nogle bygherrer har taget en strategisk beslutning om, at alle deres bygninger skal certificeres med DGNB. F.eks. har PensionDanmark besluttet, at alle deres bygninger skal certificeres til minimum guld.

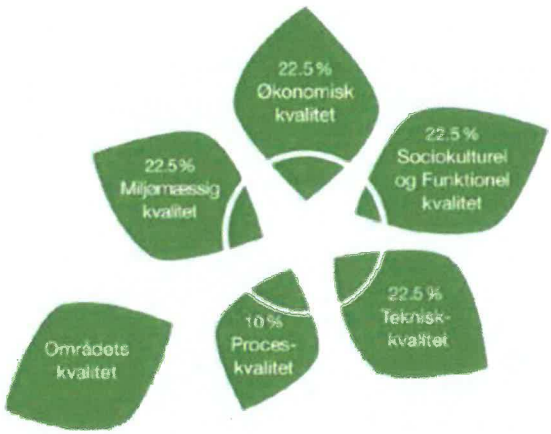
Bilag:

- DGNB-kriterier for bygninger
- DGNB-kriterier for bydele

Bilag: DGNB-kriterier for bygninger

DGNB for bygninger omfatter en balancering af fem forskellige kriterier - miljømæssig, økonomisk, sociale, tekniske og procesmæssige kriterier. Områdets kvaliteter beregnes særskilt og påvirker derfor ikke vurderingen af bygningen.

For at opnå guld skal bygherrerne have minimum 50 point i hvert delkriterie og en samlet pointsum på min 65%.



Systemet giver således bygherrerne frihed til at prioritere, hvilken bæredygtighedsstrategi eller særlige indsatsområder, der ønskes at blive lagt til grund for det enkelte byggeri, herunder hvilke kriterier der lægges særlig vægt på.

Prioritering af særlige indsatser kan afhænge af konteksten, lokale ønsker og behov ifm. byggeriet. F.eks. kan en bygherre prioritere at lægge særligt vægt på genanvendelse og bæredygtige materialer, satse på energieffektivitet og indeklima etc.

Fakta: DGNB kriterier for Bygninger

Miljømæssig bæredygtighed, f.eks.

- Livscyklusvurdering (miljøaftryk fra vugge-til-grav)
- Miljørisici relateret til materialer
- Ressourceforbrug (energi, vand, affald)
- Arealbehov

Økonomisk bæredygtighed, f.eks.

- Levetidsomkostninger (økonomi i anlæg og driftsfasen)
- Økonomisk fremtidssikring (fleksibilitet og robusthed)

Social bæredygtighed, f.eks.

- Sundhed, komfort og brugertilfredshed (indeklima, udearealer mv.)
- Funktionalitet (tilgængelighed, plandisponering)
- Æstetik (arkitektoniskkvalitet og kunst)

Teknisk bæredygtighed, f.eks.

- Brandsikkerhed
- Lydforhold
- Klimaskærmens kvalitet
- Vedligehold og rengøringsvenlighed mv.

Proces

- Integreret design proces
- Bæredygtighed i udbudsfasen
- Byggeplads og byggeproces mv.

Kilde: Green Building Council

Bilag: DGNB-kriterier for bydele

DGNB for bydele omfatter en balancering mellem fem forskellige kriterier - miljømæssig, økonomisk, sociale, tekniske og procesmæssige kriterier. Betingelsen for, at en bydel kan certificeres, er, at området er mindst 2 ha, og at det er en blandet bydel, med en boligandel på min. 10% og max 90%.

For at opnå platin skal byområdet have minimum 65 point i hvert delkriterie og en samlet pointsum på min 80%.



Systemet giver By & Havn mulighed for at prioritere, hvilken bæredygtighedsstrategi, selskabet ønsker at lægge til grund for kvarteret, herunder hvilke kriterier, der vurderes særlige relevante for det enkelte byområde.

Afhængig af byområdets karakter og den lokale kontekst kan der f.eks. vælges at blive lagt særlig vægt på bæredygtig mobilitet, energieffektivitet, sociale forhold, bynatur, biodiversitet mv.

DGNB kriterier for Bydele

Miljømæssig bæredygtighed, f.eks.
- Livscyklusvurdering (miljøaftryk fra vugge-til-grav)
- Vand- og jordbeskyttelse
- Mikroklima
- Artsmangfoldighed
- Energiforbrug og vedvarende energi
- Vandbalance

Økonomisk bæredygtighed, f.eks.
- Levetidsomkostninger (økonomi i anlæg og driftsfasen)
- Finansielle virkninger i kommunen
- Arealudnyttelse

Social bæredygtighed, f.eks.
- Social og funktionel mangfoldighed
- Bylivskvaliteter
- Udbud af friarealer
- Æstetik

Teknisk bæredygtighed, f.eks.
- Energiforsyning
- Affaldshåndtering
- Regnvandshåndtering
- Trafik og mobilitet

Proces, f.eks.
- Inddragelse
- Plankvalitet
- Ledelse og byggestyring

Kilde: Green Building Council