

Tjekliste til overvejelser om renovering eller nedrivning

RELEVANT FOR BYGHERRE OG RÅDGIVER

- Afsæt tid til at træffe den indledende beslutning om renovering eller nedrivning, og inddrag viden og faglige kompetencer tidligt i processen.
- Hvilken funktion skal bygningen rumme? Hvad har bygningens funktion været og hvad er der givet tilladelse til? Skal bygningen rumme en specialfunktion, som stiller ekstra krav til udformningen? Se på bygningens opbygning, bl.a. rumhøjder og rumstørrelser, og sammenhold med de funktioner bygningen skal rumme.
- Se på konstruktionen. Er de bærende elementer og ydervæggene robuste og er indervægge flytbare? Det er ofte et grundvilkår for at lykkes med en renovering.
- Se på tag og etagedæk/terrændæk – hvor meget kan man belaste bygningen med?
- Hvordan er ventilationsforhold, energikrav og brandkrav? Lever bygningen op til nutidens krav – og hvad skal der evt. til for at opdatere til gældende lovgivning?
- Er bygningen fredet eller bevaringsværdig, eller har bygningen en anden form for kulturarv, som har værdi og derfor værd at bevare?
- Hvis bygningen ikke kan rumme den ønskede funktion, er det så muligt at finde en anden bygning? Og benytte bygningen til andre funktioner, den godt kan rumme, i stedet for at rive ned? Er der mulighed for at matche flere projekter i bygherrens egen ejendomsportefølje eller er der mulighed for at indgå partnerskaber med andre bygherrer? Er frasalg en mulighed?
- Hvordan er bygningens generelle tilstand? Er materialerne af god kvalitet og hvordan er restlevetiden på bygningen? Få lavet en god og grundig ressourcekortlægning. Og husk altid miljøkortlægningen for at få undersøgt bygningen for miljøskadelige stoffer.
- Sammenhold driftsomkostningerne ved renovering og nybyggeri.

Tjekliste til udvælgelse af materialer

RELEVANT FOR BYGHERRE OG RÅDGIVER

- Lav en grundig miljø- og ressourcekortlægning med særligt fokus på miljøskadelige stoffer, mulighederne for adskillelse af materialer og komponenter, og den tekniske kvalitet af materialerne.
- Lav realistiske estimater af kvantiteten og omfanget af materialerne efter udtagning, så det reelle volumen kan indgå i en cost-benefit-analyse.
- Undersøg afsætningsmuligheder, f.eks. gennem markedsdialog, og indskriv evt. afsætning som et underkriterium i udbuddet med klare krav til dokumentation.
- Er der mulighed for direkte anvendelse af materialerne eller er der brug for midlertidig oplagring? Hvilke muligheder for oplagring er der – og hvad koster det?
- Tag højde for, at leverancen af genbrugs-materialer kan være usikker, når projekterings- og udførelsesprocessen planlægges. Er det muligt at afsætte buffere i tidsplanen, så projektet kan tilrettes, når der opstår nye forhold vedr. materialerne? Husk også tid og rum til at sikre en tæt og tidlig dialog mellem alle parter.
- Husk at tænke på arbejdsmiljøet ved nedtagning af materialer, genopbygning og drift af byggeriet. Kan det lade sig gøre at udtage materialerne forsvarligt?

Tjekliste til overvejelser om gældende regelsæt

RELEVANT FOR BYGHERREN

- Skal genbrug af materialer være en del af tildelingskriteriet i udbudsmaterialet? Overvej hvordan det skal indarbejdes i udbudsmaterialet og hvad forventningerne er til tilbudsmaterialet.
- Hav fokus på dokumentation og sporbarhed og sørg for, at rådgiver og udførende får indarbejdet de rette procedurer gennem nedrivningen, så slutdisponeringen af materialerne kan dokumenteres.
- Er det muligt at bruge bygherreleverancer, hvor bygherren selv leverer materialer og produkter til byggeriet?
- Hav altid styr på den gældende lovgivning, herunder byggevefareforordningen, bygningsreglementet og affaldsbekendtgørelsen.
- Undersøg de særlige regler for genbrug og genanvendelse af byggematerialer i det konkrete projekt. Er der mulighed for direkte genbrug, eller skal materialerne forarbejdes før genbrug eller genanvendelse, hvorved affaldsbekendtgørelsen kommer i spil?
- Gå i dialog med kommunen om muligheden for at søge dispensation for at få lov til at bygge med genbrugsmaterialer, og hvordan proceduren herfor er i den pågældende kommune.
- Lav præcise, målbare beskrivelser i udbudsmaterialet af hvilke materialer, der ønskes genbrugt.
- Præciser kvalitetskrav i udbudsmaterialet, så entreprenøren ved hvilke materialer, der kan bruges (og hvilke der ikke kan bruges). Skriv også gerne hvad entreprenøren skal gøre, hvis materialerne ikke kan genbruges som forventet. Læg op til dialog, hvis entreprenøren er i tvivl.
- Afklar ansvarsfordeling ift. fejl samt leverancesikkerhed, gerne i dialog med entreprenøren.
- Overvej hvilken proces- og tidsplan, der skal til for at sikre et godt samarbejde på tværs af parterne, og hvor der er tid til, at nye udfordringer og muligheder dukker op undervejs. Opstil forskellige scenarier og formuler krav til en fleksibel proces i udbudsmaterialet.
- Overvej hvilken dokumentation for materialernes genbrug og genanvendelse, der er nødvendig.
- Gå i dialog med markedet forud for og under udbuddet for at få så meget bred viden som muligt ind i projektet.