

PensionDanmark og NCC lægger mursten til

GRØNT FORSØG

Et grønt certificeringssystem i Danmark rykker hurtigt fremad. Internationale assessorer flyver i disse uger til Danmark for at øse af deres erfaringer. Nordea er første danske virksomhed til at Leed-certificere alle domiciler

Af Kamilla Sevel

Byggeriets EvalueringsCenter og SBI sætter med støtte fra Realdania nu et stort arbejde i gang, hvor fire forskellige internationale certificeringssystemer bliver prøvet af i praksis. Det hele skal være færdigt inden maj 2010, og blandt andet indgå i beslutningsgrundlaget for et dansk certificeringssystem, som det danske Green Building Council, der er under dannelse, forventes at få gjort operationelt i eftersommeren 2010.

I dag kan man ikke i praksis sammenligne bæredygtigheden i en bygning med en anden, og det får både lejere, udlejere, ejere, projektudviklere og byggherrer til at synes det er for umålbart at investere i bæredygtige tiltag. For selv om der findes en række internationale systemer, er der ingen, der er tilpasset danske forhold. Derfor er formålet med

Realdanias initiativ, og med i det hele taget at få et dansk Green Building Council, at skabe viden og debat om mulighederne for at introducere evaluering og certificering af bæredygtighed i det danske byggeri. Konkret afprøves fire internationale evalueringssystemer på to kontorejendomme.

– Danmark halter bagefter, når det gælder brug af evaluering- og certificeringssystemer for bæredygtigt byggeri. I for eksempel Storbritannien, Tyskland, Frankrig og USA har man i flere år kunnet bygge efter eksakte bæredygtighedssystemer, påpeger Realdania om baggrunden for at støtte projektet.

Konkret gennemføres undersøgelsen via målinger på to danske, nybyggede kontorejendomme og af internationale

assessorer fra de forskellige certificeringssystemer.

Hvad scorer bedst?

Alle systemer tager udgangspunkt i en bred forståelse af bæredygtighed. Men systemerne lægger forskellig vægt på de enkelte delområder. Det betyder, at den samme bygning kan "score" forskelligt fra system til system. Ved at afprøve fire systemer er der mulighed for at få et bredt overblik og et meget kvalificeret bud på, hvordan man kan måle bæredygtighed, og hvordan systemerne fungerer i en dansk sammenhæng.

– Hvis man indfører et fælles bæredygtighedssystem i Danmark, er det vigtigt, at vi allerede nu får testet systemerne i en dansk kontekst. I Danmark har vi en tendens til at reducere bæredygtighed til et spørgsmål om miljø og økologi. Ja, måske endda kun energispørgsmål. Derfor mener vi, at projektets resultater kan være med til at kvalificere den

fremtidige beslutningstagning, siger direktør Peter Hesdorf, BEC.

Der er altså ikke tale om en proces, der konkurrerer med de bestræbelser, der er i gang om at etablere et Green Building Council, men om en kærkommen hjælp til at få testet de fire systemers styrker og svagheder i en dansk sammenhæng.

Ikke skrivebordsanalyser

– Den helt konkrete og virkelighedstro afprøvning med rigtige bygninger og rigtige assessorer giver et langt bedre vidgrundlag end "skrivebordsanalyser". Ikke mindst, fordi afprøvningen vil kunne engagere byggeriets parter direkte i debatten om bæredygtighed, og hvordan vi måler det. Derfor kan projektet også medvirke til at hæve vidensniveauet i den danske byggesektor, når det gælder den internationale udvikling, siger projektleder Lennie Clausen, Realdania. >>

Nordea har nu Leed-certificerede ejendomme i Taastrup, København, Oslo, Stockholm og Helsinki. Det er Nordea, der har vedligeholdelses- og indretningsansvaret i koncernens bygninger, men der er individuelle lejeaftaler på alle bygninger. I Danmark drejer det sig om ejendomme på Christiansbro på Christianshavn i København og på Helgeshøj Allé i Taastrup.

4 FORSKELLIGE SYSTEMER

De fire systemer, der afprøves i en dansk kontekst, er:

- det engelske BREEAM, der udover Storbritannien også benyttes i en lang række andre lande
- det amerikanske LEED, som også er internationalt udbredt
- det tyske DGNB
- det franske HQE

Flere danske rådgivere og projektudviklere har medarbejdere, der allerede er certificeret til at gennemføre BREEAM- og LEED-evalueringer. Det er også de to systemer, som danske byggevirksomheder oftest møder i udlandet.

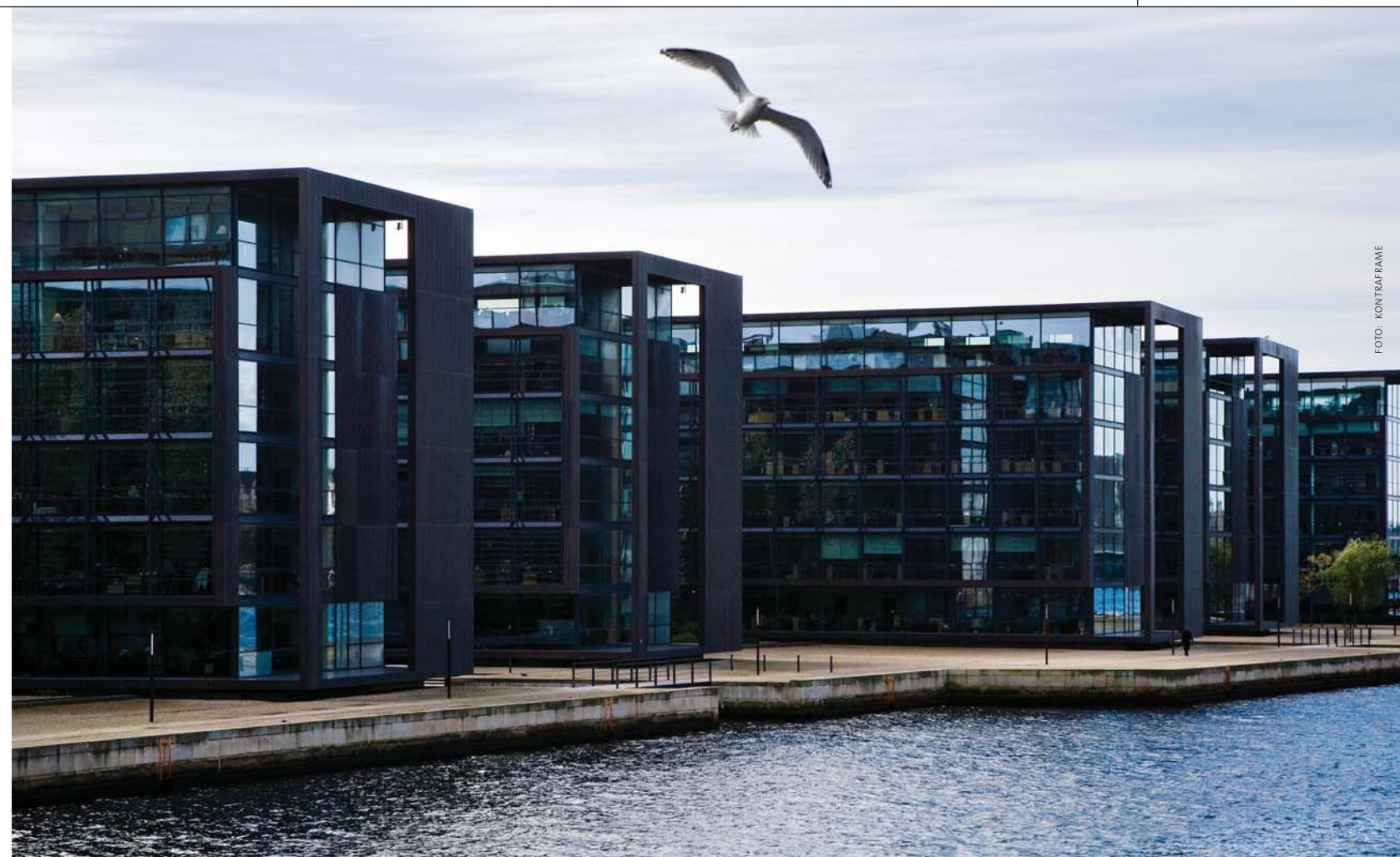


FOTO: KONTRAFRAME



Nordea har samlet fakta om bæredygtighed ind i koncernens bygninger siden 2003. Nu er ejendommene blevet Leed-certificeret og fremadrettet skal de enkelte afdelinger benchmarkes mod hinanden for at optimere energibesparelser, indeklima og på sigt mange andre dele af kontorlivet. Her får bygningschef i Nordea Juha Olkinuora overrakt beviset på, at domicilerne er blevet Leed-certificeret af Senior Vice President Roger Platt fra det amerikanske Green Building Council.

Og der er en god grund til det for byggeriets parter. For det kan faktisk betale sig at investere i grønt byggeri, viser en undersøgelse fra ejendoms-mæglerkoncernen CB Richard Ellis. Også selvom der er meromkostninger. CB Richard Ellis har regnet på, at meromkostningerne til grønt byggeri ligger på en ekstraudgift i intervallet 2-15 procent fordelt på følgende:

- Det koster 2-3 procent ekstra at opnå et basalt niveau for certificering
- Det koster 5-7,5 procent ekstra for

opførelse af en mere grøn bygning end højeste akkreditering

- Det koster 12,5-15 procent ekstra for udvikling af en CO₂-neutral bygning

Samtidig findes der analyser, der indikerer, at lejepræmien i procent kan modsvare de ekstra omkostninger. Selve lejepræmien er op til 2 procent højere, mens den effektive leje kan være op til 6 procent højere, fordi tomgangen bliver lavere.

– Det tyder altså på, at lejere både kan

og vil betale for bedre byggeri, selvom det ikke er givet, at lejepræmien i sig selv rummer et tilstrækkeligt økonomisk

GBC I USA

Indtil videre er 700 millioner kvm. over hele verden blevet Leed-certificeret via det amerikanske Green Building Council, der har 22.000 medlemmer.

Nordeas 14 domicilbygninger i København, Oslo, Stockholm og Helsinki rummer ialt knap 9.700 arbejdspladser svarende til 60 procent af det samlede antal ansatte i Nordeas nordiske kontorer.

Der er ialt 28 Leed-certificerede bygninger i Norden.

Nordea-bygningerne er de første Leed-certificerede eksisterende bygninger.

misk incitament, der modsvarer ejendomsudviklernes ekstra risiko, påpeger CB Richard Ellis.

Største projekt i Europa

En af de virksomheder, der ser en mening med at blive Leed-certificeret er finanskoncernen Nordea. Kort før jul havde Nordea besøg af Senior Vice President for det amerikanske Green Building Council, Roger Platt, der overrakte bankens HR-direktør et bevis på, at domicilerne over hele Norden nu er LEED-certificerede. Projektet er det indtil videre største udenfor USA, og det første for eksisterende bygninger i Europa.

Da det kun er 1 procent af bygningsmassen, der i snit bliver fornyet hvert år er det uhyre vigtigt også at få de allerede opførte byggerier med.

– Alle de undersøgelser, vi har foretaget, viser, at hvis en bygning er Leed-certificeret, så kan man også opnå højere lejepriser. Bygningen bliver associeret med noget af højere værdi, siger Roger Platt.

Bæredygtighed er virksomheds DNA

Nordea har valgt at fokusere på certificeringen selvom bankkoncernen som hovedregel slet ikke ejer sine bygninger. For eksempel er koncernens hovedsæde i København ejet af ATP Ejendomme. Nordea har dog flere andre mål med at fokusere på miljørigtighed end stigende ejendomspriser.

– Bæredygtighed skal være del af vores virksomheds-DNA. Jeg tror, det er vigtigt for vores medarbejdere, for vores kunder og ikke mindst for muligheden for at tiltrække fremtidens arbejdskraft, at vi har fokus på bæredygtighed. Derfor skal vi gøre det til en del af vores kultur. Det betyder også, at vi i stigende grad vil stille krav til vores udlejere. Men vi siger ikke en bygning skal være lige præcis Leed-certificeret. Kun at vi skal kunne klassificere den som bæredygtig, siger Liisa Jauri, Head of Corporate Social Responsibility.

Logo-skilte skal være LED-lys

En stor del af arbejdet bliver at bevidstgøre medarbejderne og bede om nye ideer til mere bæredygtig opførelse. Andre tiltag er at skifte alle bygningernes logo-skilte, – de lyser døgnet rundt, – til LED-lys, og at indkøbe bæredygtig el fra vand- og vindressourcer. Netop Leed-certificeringen tager alt med i betragtning og ikke kun energiforbruget; hos Nordea er der for eksempel oprettet teams, der ser på at skifte til mere miljøvenlige biler, bruge mindre papir, øge graden af videomøder frem for flyvninger etc. etc.

– Vi vil selvfølgelig spare på vores udgifter til energi, hvis vi kan få nedbragt forbruget. Derfor er det vigtigt for os, at budskabet ikke bare udgår fra ledelsen til tekniske afdelinger, men til alle medarbejdere, så skærmene såvel som lyset i loftet for eksempel bliver slukket, og papirkurvene bliver tømte til genbrug, siger Liisa Jauri.

De ting kan ikke ses isoleret.

– Bæredygtighed kommer til at handle om driften af et byggeri i langt bredere omfang end tidligere. Certificeringen kan hjælpe os med at vise, at det er vi bevidst om, supplerer bygningschef Juha Olkinuora.

Magasinet Ejendom følger udviklingen af certificeringsordningen i de kommende numre. ■

Læs også 'Ordet er dit' på side 60.

VALLENSBÆK OG HELLERUP

De to bygninger, der er udvalgt til at blive testet af de forskellige certificeringssystemer er:

- NCC Company House i Vallensbæk er på 6.000 kvm. og har allerede status af et Green Building-byggeri, som er det koncept NCC hidtil har fulgt for egenudviklede erhvervsjendomme. Målet er at mindst 75 procent af de ejendomme, som NCC udvikler, skal bygges som Green Buildings. Ejendommen ejes fortsat af NCC og er udlejet til blandt andet Estee Lauder og Capgemini Danmark. Det er Erik Nobel Arkitekter, der har tegnet og NCC Construction Danmark har bygget. NCC Company House stod færdigt i efteråret 2009.



- PensionDanmarks 8.775 kvm. store domicilejendom på Philip Heymanns Allé i Tuborg Syd i Hellerup nord for København er udlejet til advokatfirmaet Horten. Bygningen er tegnet af arkitektfirmaet 3XN og bygget af Pihl & Søn. Byggherren har været Carlsberg Ejendomme, og der er i processen taget en lang række hensyn til nedsættelse af energiforbruget. Ejendommen stod færdig i 2009.



FOTO: KONTRAFRAME