



Renovate or build a new?

Making the right decision regarding older buildings

Director of politics Torben Liborius



Danish Construction Association

- Employers confederation and business policy association for approx. 6.000 construction businesses
- Member companies employ 65.000 FTE
- Members renovate and build a new

The project aim

Make public building owners, ie municipalities and regions have a more diversified approach when planning up grades and renovation of existing buildings



Social housing from the 60's

Demolition and new construction shall be a valid alternative to renovating existing buildings

Thesis: The decision is usually based on tradition and old habit – buildings are constructed to last!



The Royal palace in Copenhagen

Findings

- Decisions are in fact based on habit
- An over view of practical decision making does not exist
- Very few municipalities have a strategic approach to their ownership role
- Political decision making includes many more parameters than the economy of running a building
- Valid questions:
 - What do users demand?
 - What serves the (short term) municipal economy
 - How long until next election?
 - What serves the whole society on a long term basis?
- Municipalities budgets are monitored systematically by the government – the state of buildings, streets, sewers etc. is not

Responsible building management in municipalities

- Maintenance is a big task and challenge
- With present maintenance activity, by 2030 the value of the building stock will fall by 14 bn Euros
- With timely maintenance the cost can be reduced to 9,5 bn Euros
- There is a need for making "short term" money "long term"
- There is a need for a total economy of ownership approach, LCC
- Local governments must respect that buildings require a continuous budget

Total economy approach

- Decisions by politicians regarding the building stock requires more information and knowledge than is usually available
- Renovation (especially cheap) can be costly in the long run. But how costly is usually underestimated
- In DK municipalities are required to make LCC calculations when buildings cost more the 3M Euros to construct, "when it is considered relevant" = in reality almost never
- Danish Concrete Association took the initiative to create a user friendly tool (MS Excel) for "quick LCC-screening", and compiled a list of examples



The tool: www.danskbeton.dk/totaløkonomi

D25					E - Energimærke C-D	
A	B	C	D	E		
7						
8	Projektnavn	Navn	Viborg Rådhus			
9		Baggrund for projektet	Efter kommunesammenlægningen var der et ønske om at samle de administrative enheder.			
10						
11	Byggesagen	Vej				
12		Postnummer og by				
13		Nuværende bruttoetage m2	19.400			
14		Nuværende bygningstilstand	G - Energimærke G-H			
15		*Bemærk ved renovering fra tilstand G - Energimærke G-H kan kun renoveres til E - Energimærke C-D eller F - Energimærke E-F				
16	Nye scenarier	Scenarie A				
17		Navn	Renovering af gamle bygninger			
18		Beskrivelse	Fiktivt scenarie. Renovering af 19.400 m2 administrative bygninger.			
19						
20		Bygningstype	Administrationsbygninger			
21		Renovering af eksisterende bygning	Ja			
22		Nedrivningsomkostninger				
23		Bemærk: Tast 0 for ingen omkostninger. Hvis feltet ikke er udfyldt antages en standard sats for nedrivningsomkostninger.				
24		Ønsket energiklasse	E - Energimærke C-D			
25		Ønsket kvalitetsniveau	A - BR 20 B - BR 15 C - BR 10			
26	Ønsket varmeforsyning	D - Energimærke A - B				
27	Installeres solceller?	E - Energimærke C-D				
28	Antal m2 bruttoetage	F - Energimærke E-F				
29	Total anlægs/renoveringsomkostninger (ex. moms)	G - Energimærke G-H				
30	Bemærk: Hvis feltet ikke er udfyldt anvendes nøgletal til beregning af anlægsomkostningen.					
31						
32						
33						
		Scenarie B				
		Navn	Nyt rådhus			
		Beskrivelse	Nyt rådhus bygges til alle administrative medarbejdere.			

Klar

File Startside TeamShare Indsæt Sidelayout Formler Data Gennemse Vis

Klip Kopier Sæt ind Formatpense Udklipsholder

Arial 11 A A

F A U

Skrifttype

Justering

Ombryd tekst

Flet og centrér

Standard

Tal

Betinget formatering som tabel

D25 E - Energimærke C-D

	A	B	C	D	E
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					

Scenarie B

Navn: Nyt rådhus

Beskrivelse: Nyt rådhus bygges til alle administrative medarbejdere.

Bygningstype: Administrationsbygninger

Renovering af eksisterende bygning: Nej

Nedrivningsomkostninger

Bemærk: Tast 0 for ingen omkostninger. Hvis feltet ikke er udfyldt antages en standard sats for nedrivningsomkostninger.

Ønsket energiklasse: A - BR 20

Ønsket kvalitetsniveau: Middel

Ønsket varmforsyning: Varme - fjernvarme

Installeres solceller?: Nej

Antal m2 bruttoetageareal: 19.400

Total anlægs/renoveringsomk. (ex. moms): kr. 306.000.000

Bemærk: Hvis feltet ikke er udfyldt anvendes nøgletal til beregning af anlægsomkostningen.

Beregningsforudsætninger

Beregningsperiode (år): 50

Bemærk: Max 50 år

År 0: 2015

Kalkulationsrente: 5,5%

Udfyldelse af skema

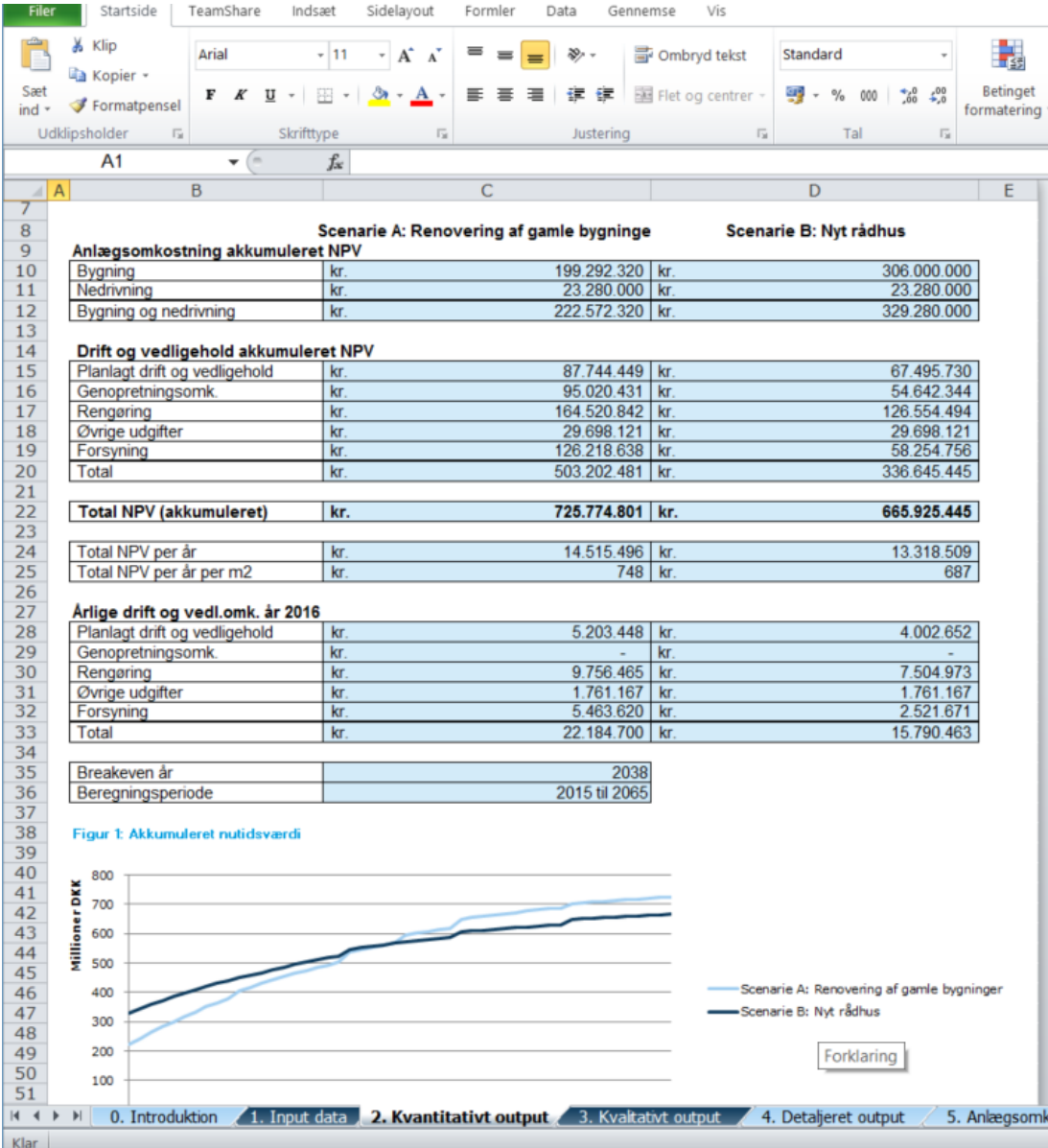
Navn:

Dato:

Øvrige bemærkninger: [Tekst]

0. Introduktion 1. Input data 2. Kvantitativ output 3. Kvalitativ output 4. Detaljeret output 5. Anlægsomkostninger

Klar





Thank you for your attention

The Danish Construction Association building in Copenhagen

Further info: www.danskbyggeri.dk

Contact: tli@danskbyggeri.dk

dansk byggeri