

Politik for Bygningsstyrelsens arbejde med totaløkonomi i statsbyggesager

18. januar 2017
UP

1. Indledning

Denne politik fastlægger de overordnede retningslinjer for Bygningsstyrelsens arbejde med totaløkonomi i statsbyggesager.

Formålet med arbejdet med totaløkonomi i Bygningsstyrelsen er at skabe merværdi i byggesagernes beslutninger. Totaløkonomi handler om at analysere konsekvenserne af byggesagens beslutninger for såvel anlægs- og driftsudgifter for at sikre den bedst mulige brug af de investerede midler på både kort og langt sigt. Brugen af totaløkonomi skal sikre fokus på værdiskabelse i et bredt perspektiv.

Bygningsstyrelsens politik skal understøtte:

- At væsentlige beslutninger undervejs i byggeprojekterne træffes med henblik på så vidt muligt at optimere byggeriets totaløkonomi inden for rammerne af det givne projekt.
- At der anvendes ensartede og kvalitetssikrede metoder til at vurdere og beregne totaløkonomi med fælles beregningsforudsætninger.
- At gældende love og regler om anvendelse af totaløkonomi i offentlige byggeprojekter efterleves jf. tabel 1.

Tabel 1. Love og regler om totaløkonomi i statsbyggeri

- Lov om offentlig byggevirksomhed, jf. lovbekendtgørelse 1712 af 16. december 2010 med senere ændringer
- Bekendtgørelse nr. 1179 af 4. oktober 2013 om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri
- Budgetvejledning 2016
- Bygningsreglementet

2. Definition og afgræsning af totaløkonomi

Bygningsstyrelsens arbejde med totaløkonomi omfatter hele forløbet i en byggesag fra den indledende behovs- og løsningsafklaring over planlægning, projektering og udførelse til efterfølgende drift og vedligehold.

Begrebet totaløkonomi i statsbyggesager skal forstås som en vurdering af de samlede omkostninger til programmering, projektering og udførelse samt drift og vedligehold i en fastsat levetid. Bygningsstyrelsens arbejde med totaløkonomi omfatter alene drifts- og anlægsudgifter relateret til bygningen og dermed ikke vurderinger af økonomien i de aktiviteter eller processer, som bygningen skal danne rammen om.

3. Gennemførelse af totaløkonomiske vurderinger i statsbyggesager

Den totaløkonomiske indsats skal tilpasses det enkelte projekt

Totaløkonomiske vurderinger skal altid tage udgangspunkt i det konkrete projekt og de givne forudsætninger herfor. Afvejningen af den totaløkonomiske indsats skal ske i forhold til størrelse, projektttype, samarbejdsform og andre relevante faktorer.

Der skal kun foretages totaløkonomiske vurderinger i de tilfælde, hvor der findes reelle alternative løsninger, for fx design eller bygningskomponenter, der lever op til de krav og ønsker, der er fastlagt i projektet. Der er ingen krav om, at totaløkonomien alene skal bestemme løsningerne i en byggesag. Der er således andre kriterier for valg, fx funktion og kvalitet, som kan vægte højere i det givne projekt.

Den totaløkonomiske indsats giver størst udbytte i de tidlige faser

Værdien af den totaløkonomiske indsats er størst i de tidlige faser af planlægningen og projekteringen. Beslutninger med væsentlige totaløkonomiske konsekvenser, skal derfor foretages inden anlægsrammen fastlægges endeligt så vidt muligt. Arbejdet med totaløkonomi skal bringes i spil tidligt nok til at understøtte væsentlige beslutninger i byggeprocessen, men samtidig ikke før der foreligger relevante oplysninger på et passende detaljeringniveau.

Vurderinger

Totaløkonomiske vurderinger skal foretages i det omfang, det er relevant.

Der er ikke formkrav til totaløkonomiske vurderinger. De skal gennemføres på et teknisk fagligt grundlag, gerne underbygget af tal og kalkuler, hvis der findes valide data. Vurderinger kan fx være erfaringsbaserede eller bero på overslagskalkuler med simpel tilbagebetalingstid.

Egentlige totaløkonomiske beregninger følger en nøje defineret metode med de af staten fastsatte beregningsforudsætninger som kalkulationsrente, levetider, beregningsperiode, eventuel restværdi, så man opnår en samlet nutidsværdi for anskaffelse og drift.

I byggesager over 5 mio. kr. skal egentlige totaløkonomiske beregninger i relevant omfang indgå i totaløkonomiske vurderinger, således at der foretages beregning af nutidsværdien af de samlede udgifter til opførelse og drift i forhold til levetid. Der skal som minimum foretages beregninger for alternativer vedrørende energiforbrug.

Cost Drivers

Bygningsstyrelsen har fastlagt de "cost drivers", der i alle statsbyggesager skal vurderes på, såfremt de er relevante for det pågældende projekt. Cost drivers er de parametre, der er vurderet at have væsentlig indflydelse på byggeriets opretholdelse og driftsøkonomi. De fastlagte "cost drivers" omfatter bl.a. design, energiramme og overflader. En samlet liste herfor findes i Bygningsstyrelsens vejledningsmateriale¹.

4. Metode

Bygningsstyrelsen har udarbejdet en vejledning², som foreskriver brug af ensartede og kvalitetssikrede metoder. Bygningsstyrelsen ønsker med vejledningen at sikre resultater, som er korrekte, anvendelige, dokumenterede, kontrollerbare og sammenlignelige. Det giver mulighed for på længere sigt at opbygge et referencgrundlag, der kan trækkes på i efterfølgende byggesager og som forhåbentligt kan supplere diverse branchenøgletal. Vejledningen beskriver – ud over metode for vurdering – også konkrete værktøjer som skal anvendes til dokumentation i Bygningsstyrelsen.

Beregningsværktøjet LCCbyg, udviklet af SBI for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, benyttes i Bygningsstyrelsen ved gennemførelse af totaløkonomiske beregninger³. Værktøjet er tilpasset overholdelse af gældende bekendtgørelse og vejledning mht. beregningsforudsætninger, beregning af nutidsværdi.

¹ Vejledning for Bygningsstyrelsens arbejde med totaløkonomi i statsbyggesager, november 2016.

² Jf. note 1.

³ Beregningsværktøjet er taget i brug i Bygningsstyrelsen primo 2016