



23. januar 2014, Helsingør



JANUAR '14: Midtvejs med landets største boligrenovering netop nu

Her midt i januar er vinden gået i øst og den milde vinter er pludselig bidende kold. Rundt om på byggepladsen går håndværkerne og skutter sig i deres varme termotøj. Især de stilladsarbejdere, der arbejder oppe med tagene, er godt klædt på. Med deres faldsikrings-seler ligner de næsten bjergbestigere.

Inde på byggepladskontoret er projektchef John Engelstrup Hansen godt tilfreds med lidt frost til en afveksling. Så slipper de da for alt det mudder, som har gjort den hidtil våde vinter til en plage for både håndværkere og beboerne. Selv om man mange dage har haft maskiner til at køre rundt på adgangsvejene og suge vandet op, er mudderet ikke til at undgå.

Og så længe frosten ikke bliver for streng og bider sig fast, kan de stadig holde produktionen i gang ved at rykke lidt rundt på aktiviteterne uden at skulle sende nogle af folkene hjem. Streng frost vil tvinge dem til

at indstille murearbejdet, men frem til nu har de kunnet holde det i gang, så murerne er faktisk lidt på forkant med tidsplanen.

På den helt store klinge

Ifølge den er man nu halvtreds med den store renovering. De første seks blokke nede i Ponydalen er helt færdige, og det markerede man i sidste uge med ”rejsegilde” for de knapt 200 håndværkere, der gør Vapnagård til en af landets største byggepladser lige nu. Borgmesteren og bygherren holdt taler, og Helsingør Dagblad skrev en flot artikel om den vellykkede fornyelse af byens store almene boligbebyggelse.

”Det er jo et kæmpe job! Da vi startede, havde vi helt ærligt svært ved at overskue, hvordan vi skulle komme igennem, men vi gik til det metodisk og grundigt med de lean-baserede værktøjer, vi arbejder med, og i dag kan vi så alligevel se en ende på det”, fortæller projektchefen. ”Vi har haft nogle

indkøringsproblemer med at få afsluttet de sidste fag på de første blokke, men det er vi ved at have styr på nu. Det kører faktisk rigtigt fornuftigt. Om nogle måneder er vi helt færdige med jord og kloak, og så følger de andre aktiviteter ét efter ét. Men lige nu og frem til sommer er vi oppe på den helt store klinge!”

Facadeudskiftning sat i system

Nede på Blok 32, som den hedder i produktionsplanen, har Jørgen, John og Benjamin været i gang siden lidt i syv i morges. Det lille tømrersjak monterer nye facader udenpå de eksisterende – og det går stærkt! Tre lejligheder – med i alt ni facadeelementer – kan de gøre færdige i løbet af en arbejdsdag.

Da de mødte her til morgen, havde beboere ryddet de værelser, der støder ud mod facaden, så tømrerne på den mobile arbejdsplatform uden videre kunne tage fat



på at fjerne de gamle vinduer og karme. I løbet af en halv time har de stripet en sektion af facaden i alle tre etager, hvorpå de straks går i gang med at montere de nye høj-isolerede facadeelementer, der står klar neden for.

Elementerne blev leveret fuldt færdige fra fabrikken i Glostrup i går, skræddersyet til netop denne del af facaden, og de kan da også uden videre klemmes ind på plads med et brækjern som skohorn, da Jesper forsigtigt med mobilkranen løfter det fri og op, hvor de andre står klar på arbejdsplatformen. Et-to-tre er det fastgjort til det beslag, der forinden var fastgjort i etageadskillelsen. Så er der klar til, at snedkeren kan afslutte montagen indvendigt. De lysninger og vinduesplader, han skal bruge, ligger allerede færdigtildannede i en pakke, der er tapet fast til karmen i facadeelementet.

Vi kan blive endnu bedre!

Det semi-industrielle renoveringskoncept er den afgørende forklaring på, at det er muligt at gennemrenovere 57 boligblokke på bare 36 måneder. Konceptet er udviklet og forfinede af Enemærke & Petersen på en række store renoveringssager, bl.a. Urban-



planen på Amager, som John Engelstrup Hansen også stod i spidsen for. Og han vil gerne videre endnu:

”Vi har meget fokus på processerne, og jeg synes selv, at vi er supergode. Men vi kan blive endnu bedre. Især logistikken med at få materialerne frem just-in-time og kun lige præcist det, der skal bruges, skal vi arbejde med. På det punkt er vi stadig for håndværkstænkende. Drengene kan deres håndværk, der er de rigtigt gode, men det kniber med at få den industrielle tænkning ind i baghovedet.”

Udfordringen

Beboerkommunikationen er en anden udfordring, man skal blive endnu bedre

til, erkender John: ”Vi gør virkelig alt, vi kan, for at tage hensyn til beboerne og på forhånd varsle alle arbejder, der berører beboerne, men selvfølgelig laver vi nogle fodfejl ind imellem – og så er reaktionen der prompte.”

”De fleste lejere har en fornuftig forståelse for, at man ikke kan gennemføre en renovering som denne uden at det nogen gange kan blive lidt besværligt, men nogle er knapt så forstående. Og her skal vi nok være bedre til at forklare, hvad vi går og laver. Det glemmer vi nogle gange, fordi vi er så fokuserede på at få produktionen til at glide. Men vi har en udfordring dér. Vi skal være bedre til at fortælle de gode historier!”



BYGHERREN: "Vi var brændte børn"

"Vi var jo lidt som brændte børn, da vi skulle starte på dette her", siger Birte Flæng Møller.

Det var før hendes tid som direktør for Boliggården – Helsingørs største almene boligselskab – at den store afdeling Vapnagård i 1990'erne første gang gennemgik en omfattende renovering, men dengang endte byggesagen i kaos og voldgift, efter at byggearbejdet havde sprængt alle rammer for tid og pris. Mange i afdelingsbestyrelsen husker det stadig, og det var derfor ikke med den store begejstring, at man midt i 00'erne måtte se i øjnene, at man skulle til det igen.

Men der var ingen vej uden om: Betonskader, rørsprængninger, fugtskader i baderum og pilrådne vinduer tvang Boliggården til at udarbejde en ny helhedsplan for Vapnagård. Beboerne blev inddraget og stemte

"Den megen snak om, at der ikke sker procesudvikling i den danske byggebranche, passer i hvert fald ikke på det, jeg oplever her på Vapnagård!"

Birte Flæng Møller, direktør, Boliggården

i 2008 ja til planen. Året efter tog man fat på at udskifte stigtrenge og faldstammer i alle blokke – men det store træk var stadig tilbage: Fornyelse af tage, indgangsfacader og gavle, indvendige baderum og udearealer.

"For beboernes skyld måtte vi forlange, at renoveringen skulle gennemføres så hurtigt som muligt og til mindst mulig gene. To af de prækvalificerede entreprenører blev så skræmte af vores skrappe og detaljerede krav, at de trak sig. Blandt de tre bydende var Enemærke & Petersens tilbud det samlet set mest fordelagtige. Prisen var rigtig, og på de øvrige parametre overbeviste det om, at de også kunne løse opgaven bedst", fortæller Birte Flæng Møller.

Roser med torne

Her midtvejs i den store renovering har boligselskabsdirektøren både roser og tidsler i buketten, når hun gør status over det første halvandet år: "Kvaliteten og ensartetheden i det, der bliver lavet, er fin. Men kravet om at hele bebyggelsen ikke måtte blive én stor byggeplads har det knebet lidt med at leve op til."

"Byggeledelsen har tilrettelagt processen supergodt og håndværkerne holder et højt tempo i den forreste del af"toget. Men det kniber med at blive færdige bagude. Det er der mange forklaringer på, også at konstruktioner og ledningsføringer har vist sig ikke at være helt som forudsat. Men det har været

opslidende for beboerne, som har skullet leve med håndværkerne i længere tid end de var stillet i udsigt, også uden for normal arbejdstid", siger Birte Flæng Møller.

Med de første boligblokke færdige, kan man nu se en ende på det, og gradvist er kadencen på vej op i gear: "Vi kan se, at det går hurtigere med de næste blokke. Der sker en læring, efterhånden som de kommer ind i rutinen. Selv erfarne entreprenører bliver jo bedre hen over en byggesag, så på den næste renoveringssag er de vel flyvende", siger Birte Flæng Møller med et smil.

Slidte lige nu

Syv år er der efterhånden gået, siden Boliggården begyndte at planlægge de store renovering.: "At holde dampen oppe så længe er næsten det sværeste. Nu er vi midt i det, der bliver arbejdet alle vegne og man vader rundt i mudder mellem afspærringer og maskiner. Så vi er lidt slidte lige nu."

"Men hvis jeg hæver mig lidt over det, vil jeg sige, at det overordnet set er en meget velfungerende byggeplads. Vi har en god dialog rådgivere, entreprenør og bygherre imellem. Og det har været spændende at følge med i, hvordan Enemærke & Petersen arbejder med at optimere deres processer. Den meget snak om, at der ikke sker procesudvikling i den danske byggebranche passer i hvert fald ikke på det, jeg oplever her på Vapnagård", siger Birte Flæng Møller.

BEBOEREN: ”Bedre kommunikation, tak”



”Du har ikke sagt det, du har sagt. Du har sagt det, den anden har hørt!”
Anje Holmstad, beboer på Vapnagård

En renovering så omfattende som Vapnagård kan ikke gennemføres uden at genere beboerne. I tre år må de leve med en byggeplads. Det sviner og larmer, og der er tider, hvor beboerne knapt kan komme frem til deres hoveddør.

Det ser man også på Vapnagårds Facebook-side, hvor nogle beboere jævnligt må have luft. Lige i disse dage gælder mange indlæg en boligblok i den østlige del af Vapnagård, hvor håndværkerne på grund af en høj skrænt har meget lidt plads at arbejde på, så også adgangen for beboerne i en periode er yderst besværlig. Man kan også læse, at en beboergruppe har indsamlet godt hundrede underskrifter på en protest mod, at afdelingsbestyrelsen giver entreprenøren lov til at arbejde i weekender.

At de øvrige knap 4.000 beboere ikke har skrevet under, kan næppe tolkes som lutter begejstring. De fleste har på et tidspunkt følt sig generet eller kender en nabo, der har ventet forgæves på en maler, der aldrig kom.

Dumme til pædagogik

En af de beboere, der holder entreprenøren i ørerne, er Anje Holmstad. Selv er hun efterhånden sluppet helskindet i gennem renoveringen. Håndværkerne er endelig blevet færdige med gulvet i hendes badeværelse, og uden for har de netop fjernet stilladset, så lyset vælter ind gennem de nye

vinduer og den franske altan i køkkenet. Hun og ægtemanden er lige blevet tilbudt et lille rækkehus i en eftertragtet bebyggelse, de har været skrevet op til i årevis. Men de har valgt at blive boende, for de er glade for bebyggelsen, lejligheden passer lige til deres behov – og nu, hvor renoveringen lakker mod enden, kan man se, hvor godt det bliver.

”Enemærke & Petersen er dygtige til at bygge, det må man give dem. Men de er dumme til pædagogik, og de kunne blive meget bedre til kommunikation”, indleder Anje sin bredsider, mens hun byder en kop kaffe hjemme i den nyrenoverede lejlighed.

Som formand for en af afdelingens elleve områdebestyrelser sidder hun med i fællesbestyrelsen og har på nærmeste hold fulgt renoveringen af sin egen del af bebyggelsen – Horsedammen i den sydøstlige del af bebyggelsen med i alt knap 200 lejligheder.

”Du har ikke sagt det, du har sagt. Du har sagt det, den anden har hørt”, var der engang én, der sagde til mig. Det er der en sandhed i, som man med fordel kunne skrive sig bag øret, når man skal renovere en stor almen bebyggelse som denne. Her bor jo mennesker med mange forskellige forudsætninger, og man er nødt til at sikre sig, at alle hele tiden er orienteret om det, der skal foregå. De skulle tage at ansætte en kommunikationsperson, som alene havde

den opgave. Så kan byggefolkene koncentrere sig om at bygge”, foreslår Anje.

Tjept går det

Selv har hun været ude for, at entreprenøren en dag begyndte at fjerne kældertrappen, uden at beboerne var varslet. Hun har oplevet et rend af håndværkere og tilsynsfolk, da de skulle lave hendes badeværelse og ikke fik det gjort rigtigt første gang, så der efterfølgende skulle laves mangelfuldhjælpning, som så skulle laves om igen og hver gang tilses og godkendes af en helt tredje. Og i køkkenet havde VVS'eren glemmt at åbne en ballofix-ventil til radiatoren, der var blevet gemt væk i en kasse, så det efterfølgende krævede hele tre håndværkere at løse. Men når alt det er sagt, har Anje Holmstad også ros til entreprenøren:

”De er jo dygtige og professionelle byggefolk. Og jeg har kun oplevet høflige og venlige håndværkere. Arbejdets karakter og omfang taget i betragtning, synes jeg faktisk, at de har gjort et godt stykke arbejde. Da de udskiftede facaderne, da gik det jo bare tjip-tjip-tjip. Det var jeg godt nok imponeret af!”



Landets største boligrenovering



57 boligblokke med ialt 1742 lejligheder i Vapnagård, Helsingør.

BYGGESAGS FAKTA

Med 57 boligblokke og 1742 lejligheder er Vapnagård i det sydøstlige Helsingør en af Danmarks største boligbebyggelser.

I perioden 2012-2015 bliver hele bebyggelsen gennemrenoveret med Enemærke & Petersen som hovedentreprenør. Der kommer nye tage, gavle og indgangsfacader, badeværelserne bliver renoveret og udearealerne bliver gjort åbne, lyse og imødekommende.

Nova 5 Arkitekter har udarbejdet projektet, der udføres i gedigne byggematerialer i høj kvalitet, der kan holde mange år ud i fremtiden. Ingeniør-rådgiver er Niras.

