



# PROAKTIV RISIKOSTYRING GAV GODT PROJEKT

Hvidovre Kommunes historisk største byggesag, plejecentret Krogstenshave, blev udført i partnerning med NCC som entreprenør. Byggesagen var midt i forløbet truet af markedets uventede prisstigninger, men holdt kursen med tæt opfølgning på økonomien og et højt kommunikationsniveau omkring alle væsentlige beslutninger og risici.

Hvidovre Kommune har fået et nyt plejecenter. I 2004 påtog kommunalbestyrelsen sig at forvandle Krogstenshave, et nedslidt plejehjem fra 60'erne, til et arkitektonisk velintegreret plejecenter med beskyttede boliger, ældreboliger, plejeboliger, storkøkken, café og mødelokaler. Nu, fem år senere, er det en overmåde tilfreds direktør i Hvidovre Kommunes tekniske forvaltning, der ser tilbage på et langt byggeforløb med mange udfordringer, som det krævede mere end blot penge og visioner at fuldføre.

## **Komplekse sager går let i stå**

Ifølge Anders Thanning, direktør i Hvidovre Kommunes tekniske forvaltning, var det en rigtig beslutning at udbyde så stort og så komplekst et byggeprojekt i partnerning: "En renoverings- og ombygningsopgave af et plejehjem i drift er behæftet med langt flere usikkerhedsfaktorer end et nybyggeri, og jeg er overbevist om, at byggeriet var gået i stå flere gange undervejs, hvis vi havde valgt en almindelig entreprise", fastslår Anders Thanning, "En byggeplads, der ligger øde hen på grund af voldtgifter eller manglende økonomiske midler, giver ikke goodwill hos beboere, borgere eller kommunalbestyrelse!"

## **Vi må løse problemerne, hvor vi står**

Den problemstilling fik Anders Thanning lov til at prøve kræfter med, da de voldsomme prisstigninger i byggeriet pludselig truede med at sprænge byggesagens økonomiske forudsætninger. "Den lette løsning ville have været en tvist eller en voldtgiftssag, men det ville jeg simpelthen ikke. Det er så let at placere ansvaret et andet sted og sige, at de andre er inkompetente og burde have vidst bedre. I byggebranchen er vi forpligtede til at løse problemerne, der hvor vi står. Jeg havde jo oplevet, at der aldrig var sure miner eller manglende forståelse, når vi løb ind i et konstruktionsmæssigt problem på byggepladsen, kun en enorm velvilje og en lige så stor dygtighed til at løse problemerne fra rådgivernes og i særdeleshed NCCs side."

## Tæt dialog - åben økonomi

En tæt dialog omkring økonomien blev i stedet løsningen på problemet. Man satte sig simpelthen sammen, så ofte det var nødvendigt. På den måde bevarede byggeteamet hele tiden overblikket over projektoekonomien og de potentielle faldgruber og kunne i fællesskab foretage reguleringer og optimeringer af projektet. Med en kritisk gennemgang af konstruktionsløsninger og materialevalg, og ekstrabevillinger, der alene svarede til den normale indeksregulering og opståede ukendte forhold, viste det sig senere i forløbet, at den samlede økonomi kunne holde.

"Jeg kan kun sige, at det er takket være parternes og ikke mindst NCCs parathed til at indgå i en konstruktiv dialog, at denne sag er lykkedes så godt. Vi har fået et fantastisk byggeri, som både politikere og beboere er glade for, og jeg ser tilbage på en sag, som jeg er utrolig stolt over. Hvad mere kan man forlange?", slutter Anders Thanning.

---

### Fakta om byggesagen:

Plejecenter Krogstenshave, Krogstens Allé 49, Hvidovre

Om- og udbygning af eksisterende plejehjem i funktion bestående af:

- ombygning af eksisterende boligfløj
- ny boligfløj
- nyt storkøkken
- centerbygning
- nye badeværelser i eksisterende beskyttede boliger
- udearealer

Byggeperiode juni 2004 - december 2008, udført i 4 etaper

Samlet om- og nybygget areal: 10.000 m<sup>2</sup>  
Udearealer 10.000 m<sup>2</sup>

Targetsum: 139 mio. kr.  
Slutsum inkl. ekstrabevillinger til indeksregulerede prisstigninger, mm.: 160 mio. kr.

### Samarbejdspartnere

- Bygherre: Hvidovre kommune
- Bygherrerådgiver: Cowi
- Arkitekt: Friis & Moltke
- Ingeniør: Rambøll
- Entreprenør: NCC Construction  
Styregruppemedlem: Claus Møller Rasmussen  
Projektleder: Niels Engberg  
Bygherreøkonomi: Claus Nielsen

### Succeskriterier for samarbejdet

- Proces uden tvister, konflikthåndtering hvor problemet opstår
- Højt informationsniveau i byggeteamet og til stedets beboere og personale
- Så højt et kvalitets- og æstetisk niveau som muligt indenfor targetprisen
- Smidig og effektiv proces med overholdelse af den økonomiske ramme

**Udskrevet fra:** [www.ncc.dk/krogstenshave](http://www.ncc.dk/krogstenshave)

