

# Záujem o zelené budovy už aj v administratíve!



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 17.12.2008

Tomu, že ekologické povedomie firiem neustále napreduje, napovedá aj zaujímavý výsledok prieskumu Global Business Barometer konaného medzi 1192 vrcholovými pracovníkmi nadnárodných firiem v Británii: kým pred tromi rokmi považovalo agendu životného prostredia za dôležitú len okolo 30 percent nájomníkov kancelárií, dnes sa už toto číslo prehuplo nad 50-percentnú hranicu. A do troch rokov by ju pri takomto kurze mohlo mať vo firemnej stratégii zakotvenú až 70 percent záujemcov. Rastúci akcent na životné prostredie vychádza z celého radu faktorov - napríklad z lepšej informovanosti o emisiách CO<sub>2</sub> a zmenách klímy, no takisto si ho vynútil nástup mladej, inak zmýšľajúcej generácie do pracovného procesu.



## Developeri menia postoje

„Takzvaná generácia Y (ľudia narodení po roku 1981) dbá o stav životného prostredia a slová ako udržateľný rozvoj pre ňu nie sú iba prázdne frázy. Táto skupina zároveň sleduje, ktoré spoločnosti uznávajú jej blízke hodnoty. Aby spoločnosti dokázali prilákať perspektívnych mladých ľudí, sú nútené prispôbiť tomu svoju firemnú kultúru,“ vysvetľuje konzultant pražskej pobočky svetoznámej poradenskej skupiny Cushman & Wakefield Zdeněk Hausvater. Podľa neho možno očakávať, že tieto trendy dorazia čoskoro i k nám. „Ponúka sa porovnanie s bio produktmi, ktoré boli pred pár rokmi skoro neznámym pojmom. Zákazníkom určitý čas trvalo, kým začali za kvalitné a zdravé výrobky platiť viac, pretože si uvedomili ich celkový prínos,“ dodáva Hausvater.

Ako potvrdil výkonný riaditeľ bratislavskej kancelárie C&W Andrew Thompson, väčšina developerov sa so zavádzaním moderných ekotechnológií v strednej a východnej Európe dosiaľ veľmi neponáhľala. Ich ponuku však čoraz viac ovplyvňuje charakter dopytu po budovách. Doteraz, či už nájomcovia alebo investori, medzi nimi príliš nerozlišovali a nepožadovali ich energetickú úspornosť. „Pokiaľ nezmenia svoj pohľad alebo nebude schválená zákonná úprava vo forme iného zdanenia pre podpriemerné budovy či poskytovania vládnych grantov pri používaní vhodných technológií, situácia sa nezmení. V poslednom období sme však zaznamenali nárast dopytu po informáciach tohto druhu, najmä od popredných developerov kancelárskych projektov, ktorí už začali meniť svoje postoje, aby sa zaradili na správne miesto na trhu budúcnosti,“ uzatvára Thompson.



## Dôraz na hospodárnosť prevádzky

Zelené budovy zvyšujú efektívnosť využívania zdrojov (energie, vody a materiálov) a zároveň sú navrhnuté tak, aby znižovali vplyvy na ľudské zdravie a životné prostredie v priebehu ich životného cyklu pomocou lepšieho umiestnenia, dizajnu, konštrukcie, prevádzky, údržby až po asanáciu. Ich hlavným prínosom je faktor hospodárnosti, teda nižšie prevádzkové náklady vďaka nižšej spotrebe energie.

„S predpokladaným spomalením ekonomiky a krátením výdavkov sa úspora pri prevádzke prenajatých priestorov stáva aktuálnou témou. Hoci je nájomné v energeticky úsporných budovách obvykle trochu

vyššie, nájomca v konečnom dôsledku ušetrí na energiách a prevádzke kancelárií,“ hovorí Pavel Skřivánek z C&W a pokračuje: „Je zrejmé, že toto hľadisko sa zohľadňuje čoraz viac pri výbere nových kancelárskych priestorov. Firmy ako HSBC, Tesco, British Telecom, Marks & Spencer či Logica už majú naštartované programy znižovania emisií CO<sub>2</sub> a úspory energií. V dôsledku rastúceho dopytu zo strany nájomníkov vznikajú zelené fondy nehnuteľností, ktoré sa zameriavajú výlučne na investície do zelených budov. Založili ich spoločnosti ako Hermes, Palmer Capital Partners, Prupim a ďalšie.“

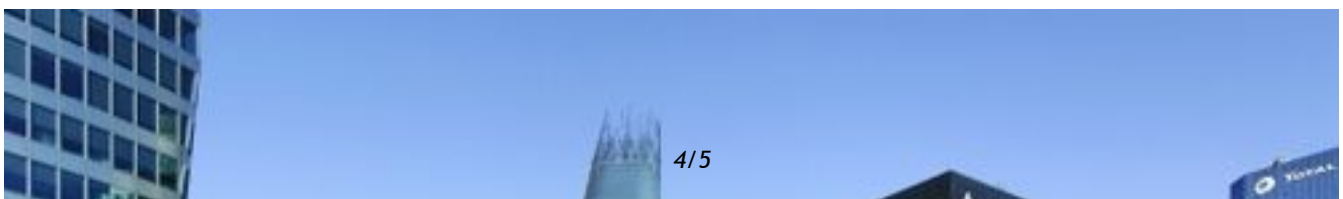


### Zdravšie prostredie - vyššia produktivita

Podľa prieskumu RICS (Kráľovský inštitút autorizovaných znalcov) tvoria ročné náklady spojené s prenájmom a prevádzkou kancelárií okolo 10 percent celkových nákladov na prevádzku firmy, zatiaľ čo náklady na mzdy zamestnancov môžu vyskočiť až na 85 percent. Tento pomer platí prevažne pre väčšie korporácie, ktorých kancelárie majú plochu nad 5 000 m<sup>2</sup>. Straty spôsobené práceneschopnosťou a nižšou produktivitou práce v dôsledku nekvality vzduchu v komerčných budovách dosahujú v USA ročne až 840 dolárov na jedného zamestnanca.

Zelené technológie v budovách, ktoré sa stávajú imperatívom doby, sú výsledkom premeny kultúrno-spoločenského vedomia smerujúcej k efektívnejšiemu využívaniu obnoviteľných zdrojov planéty. Okrem znižovania práceneschopnosti a zvyšovania pracovnej produktivity prinášajú zníženie objemu odpadov, znečisťovania a poškodzovania prírodného prostredia. Častejšou výmenou vzduchu sa v takýchto budovách dosahuje jeho vyššia čistota oproti klasickej klimatizácii, a tým aj nižšie riziko prenosu bacilov, prachu či iných nežiaducich látok.

# Stavebné fórum.sk



## Rekapitulácia doterajších vzorov

Pri tvorbe Masdaru - púštného mesta budúcnosti s rozľahlými zelenými plochami, kde by malo v roku 2018 nájsť svoj trvalý domov bezmála 50-tisíc obyvateľov, si britský architekt Sir Norman Foster vytýčil dva princípy: nesmie produkovať žiadne splodiny a musí byť energeticky nezávislé. To predpokladá maximálne zužitkovať ekologicky čisté prírodné zdroje (chladnejší a vlhkejší morský vzduch, úžitková voda získavaná odsolovacími zariadeniami, recyklovaná odpadová voda na polievanie vegetácie využívanej následne ako zdroj biopalív, solárne prístrešky ako tieň i zdroj slnečnej energie).

Belgický vizionársky a ekologicky orientovaný architekt Vincent Callebaut vyriešil problém preľudneného hongkongskeho „mraveniska“ v Central Business District projektom Jungle Urbaine (Mestskej džungle), ktorý má zastaviť jeho znečisťovanie a trvalo mu zabezpečiť kvalitné životné prostredie. Supervežiaky dosiahnu vďaka bujnej vegetácii nielen zelené sfarbenie, ale zároveň energetickú sebestačnosť a recykláciu atmosféry, čím sa stanú „živými stromami“ Hong Kongu.

Futuristická veža Tour Generali (318 m) prinášajúca projekt administratívneho kolosu s 90 000 m<sup>2</sup> sa má stať prvou ekologickou stavbou v parížskej obchodnej štvrti La Défense. Efektívnym využitím veternej i solárnej energie bude vzorom energetickej spotreby (recyklovaný vzduch i dažďová voda, fotopanely na zber a následné využitie tepla na zohrievanie vody a veterné turbíny vyrábajúce elektriku pre inštalované zariadenia). V porovnaní s doterajšími vežami umožní znížiť ročnú emisiu CO<sub>2</sub> až o 70 percent. Špecifikom ďalšieho mrakodrapu Tour Phare (300 m) má byť niekoľko veterných turbín na jeho streche, ktoré dodajú budove nevyhnutnú energiu. Dvojvrstvá fasáda zároveň umožní zníženie jej spotreby.

Aj Dynamic Towers - Rotujúce vežiaky s vlastnými zdrojmi energie, ktoré sa pripravujú v Dubaji, Moskve i v New Yorku, predstavujú stavby výsostne ekologické a energeticky nezávislé. Nadbytočná energia získaná z prírodných zdrojov sa bude dokonca predávať okolitým budovám.

Obrázky - Europolis, Vincent Callebaut Architectures, Defense-92.fr

---

17.12.2008 08:48, SF / Juraj Pokorný