

BBC 1 Plus - držiteľka dvojakého primátu v histórii Slovenska



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 25.01.2012

Spoločenská zodpovednosť vylepší firmám imidž

Ako sme už viackrát informovali, v tesnej blízkosti rezidenčného projektu 3nity vyrastá moderná, trvalo udržateľná stavba, ktorá naplní vysoké európske štandardy pre ekológiu a energetickú účinnosť. Jej konečnou ambíciou je získať po ukončení výstavby medzinárodný certifikát LEED vzťahujúci sa na „Core and Shell“, čiže na skelet, technologické systémy a plášť resp. fasádu budovy. V rozpätí stupnice medzinárodného hodnotenia by mala dosiahnuť úroveň Silver s projektovaným počtom bodov 55 až 56 (Silver od 50 bodov vyššie, Gold od 60 bodov vyššie).

Ako vyzdvihuje aj poradensko-reálna spoločnosť Colliers International, LEED certifikácia prináša nielen prenajímateľom, ale i nájomcom zelených budov výhodný balík benefitov. Predovšetkým sa to prejaví v oblasti znížených nákladov na energiu a prevádzku, ako aj zlepšenia celkového imidžu firmy, ktorá preferovaním priestorov práve v takejto budove preukazuje svoju spoločenskú zodpovednosť a pozitívny prístup k životnému prostrediu. Uplatnené stavebné materiály zvyšujú zároveň kvalitu certifikovanej stavby a prispievajú k zdravšiemu pracovnému prostrediu, a tým aj k nižšej chorobnosti jej užívateľov.

Budovy s certifikátom LEED sú vyhľadávané aj pre optimálnu mikroklimu v interiéri. „Pravidelný prísun čerstvého vzduchu, dostatočne presvetlené miestnosti, bicyklové stojiská s hygienickým zariadením, ale aj dostatok zelene sú faktory, ktoré vplývajú na celkový príjemný pocit zamestnancov a prejavujú sa aj ich zvýšeným pracovným výkonom,“ podčiarkuje Martin Malovec, odborník akreditovaný pre LEED certifikáciu na Slovensku. V neposlednom rade platí, že celkový komfort pracovného prostredia, pocit fyzickej i duševnej pohody motivuje ľudí k oveľa väčšej kreativite, než akej sú schopní za bežných podmienok.

System chladenia hlavným činiteľom úspornosti

Ako už bolo napísané, budúci nájomcovia sa vzhľadom na použité technológie môžu zároveň tešiť na nezanedbateľné úspory prevádzkových nákladov. Oproti tradičným administratívnym budovám najvyššieho štandardu by sa celkové predpokladané úspory výdavkov za energiu mali pohybovať na úrovni 16 až 17 %!

Keďže najväčší - viac než polovičný - podiel na celkovej spotrebe energie pripadá na chladenie budovy, developer nainštaluje v objekte BBC 1 Plus efektívne chladiace zariadenia. Jedno z nich dokáže v zime fungovať vo voľnom chladiacom režime, čo znamená, že na chladenie serverovni využije teplotu vonkajšieho prostredia. Pokiaľ ide o samotné kancelárie, tie si už vezme „na starosť“ systém stropného chladenia, pozostávajúci z tenkých trubíc naplnených chladivom a umiestnených v stropnom podhlade. Prirodzený spôsob, akým sa potom prenesie chlad do prostredia, celú miestnosť vychladí rovnomerne, bez vyvolávania silných vzdušných prúdov (aké spôsobujú napríklad fan coils), bez vírenia prachových častíc a bez zbytočného nadmerného hluku.

Špeciálne sklo zredukuje tepelné straty aj zisky

Ako je známe, styčnú plochu, cez ktorú sa budova buď prehrieva alebo, naopak, stráca teplo, tvorí fasáda. Vďaka pomerne nízkym hodnotám tepelnej priepustnosti špeciálneho skla použitého na fasáde BBC 1 Plus ($U = 1,1$) bude ochrana budovy pred tepelnými stratami mimoriadne efektívna. Materiál však dokáže - pri súčasnom prepúšťaní dostatku svetla - účinne redukovať aj tepelné zisky.

Na južnej a západnej strane objektu umiestnia solárnymi a veternými senzormi vybavené poloautomatické externé žalúzie. Popri možnosti automatickej úpravy intenzity tienenia si ho každý nájomca bude môcť nastaviť aj manuálne, vďaka čomu si vytvorí také podmienky, aby zodpovedali jeho maximálnemu komfortu a zároveň zabránili známemu efektu nežiaduceho oslnenia (Glare Prevention), ktorý sa často podpisuje nielen pod zníženú výkonnosť, ale takisto pod rýchlosť a kvalitu plnenia pracovných úloh.

Materiály z lokálnych zdrojov obmedzia tvorbu CO2

„Okrem už vyššie spomenutých technológií, ktoré výrazne prispievajú k pohodliu a zdravému prostrediu, sa nedá nespomenúť, že BBC 1 Plus bude disponovať aj systémom zvlhčovania vzduchu, čo prispeje k vyššiemu komfortu, no najmä k zdravšiemu prostrediu v budove. Výhodou bude aj individuálne meranie spotreby kúrenia, chladenia a elektriny, z ktorého budú klienti dostávať pravidelné správy o stave spotreby v ich kancelárskych priestoroch,“ informuje CA Immo vo svojej tlačovej správe.

Samozrejmosťou súčasťou stavby ako celku majú byť ďalej vlastné zberače dažďovej vody, osvetlenie spoločných priestorov aktivizované na princípe pohybu, či zelené strechy a terasy, ktoré na vyše 50 % celkovej strešnej plochy prispievajú k priaznivej mikroklimu. Developer pokračuje vo výpočte predností BBC 1 Plus úspornými vodovodnými batériami na toaletách, stojanmi na bicykle či neďalekou šatňou so sprchami. Používaním lokálnych a certifikovaných materiálov, dovážaných z čo najkratšej vzdialenosti, sa predchádza nadmernej tvorbe CO2 už počas samotnej výstavby. V neposlednom rade sa držiteľ certifikátu LEED zaväzuje svoj odpad separovať.

Predprenájom priestorov dosiahol už 33 percent

Pokiaľ ide o aktuálny stav realizácie zelenej kancelárskej budovy BBC 1 Plus, jej výstavba prebieha v súlade s harmonogramom, prezradil pre Stavebné fórum.sk Gernot Weingraber zo spoločnosti CA Immo. Hrubá stavba je prakticky ukončená, momentálne sa montujú hlavné vetvy vzduchotechnického potrubia a paralelne s tým i fasáda, ktorá sa postupne aj zasklieva. Ukončenie a kolaudácia sú stanovené na august 2012. Moderná 13-podlažná stavba poskytne svojim užívateľom najvyšší štandard kancelárskych priestorov triedy „A“. Ako doplnil riaditeľ pre lízing projektu Radovan Mihálek, pre-lease je v súčasnosti približne tretinová (33 %).

Spoločnosť CA Immo nie je v danej branži žiadnym nováčikom. Od roku 1987, keď bola založená, sa zaoberá developmentom a investíciami v oblasti komerčných nehnuteľností. Svoju pozornosť dlhodobo zameriava predovšetkým na oblasť udržateľných kancelárskych priestorov v Rakúsku, Nemecku a východnej Európe.

Na princípe trvalo udržateľnej stavby založená kancelárska budova začala paralelne vyrastať našťastie už aj v Košiciach (EcoPoint). Popri tiež striebornej predcertifikácii má medzi jej hlavné tromfy patriť kvalitné trojsklo na obvodovom plášti, ktoré počas 24 hodín zamedzí poklesu či vzostupu teploty v objekte o viac ako jeden stupeň, alebo využívanie zemského tepla zo 125 m hlbokých vrtov, vďaka čomu v nej vykurovacie radiátory nebudú mať viac miesta. Napriek všetkému sa zdá, že časové prvenstvo v celoslovenskom kontexte prípadne zrejme bratislavskej lastovičke.

Zdroj a obrázky - Kharisma, CA Immo

1, 2, 3, 4, 5 - Výstavba kancelárskej budovy BBC 1 Plus je v plnom prúde.

6 - Zľava: Gernot Weingraber, asset manager spoločnosti CA Immo pre strednú a východnú Európu, Radovan Mihálek, riaditeľ pre lízing projektu BBC 1 Plus

25.01.2012 09:21, SF / Juraj Pokorný