

A WELL minősítés megszerzése felújított épületben

Átgondolt tervezést igényel, de nem lehetetlen



Már itthon is vannak olyan munkaadók, akik egy új irodater kialakításakor belátják, hogy nemcsak a design, hanem az átgondolt, egészséges irodai munkakörnyezet is fontos. Az egyik – a piacon előkelő helyet elfoglaló – belsőépítéssel, irodabútorokkal foglalkozó társaság felismerte ennek fontosságát. A szakmai hitelességét támogatva a saját felújított budapesti irodaházát regisztrálta a WELL Building Standard minősítés megszerzésére az „Existing Interior”, a „már kialakított belső tér” kategóriában.

Az épület felújítása 2016-ban fejeződött be, és annak ellenére, hogy a WELL követelmények az átépítés során még nem voltak ismertek, nagyon magas műszaki színvonal jellemzi a felújított épületet. Az eredetileg az 1930-as években Bauhaus stílusban épült villaépület a háború után sok átalakításon, feldaraboláson esett át. A kétszintes épület összesen 438 m², a telek mérete 1 265m². Az építész tervező, Mauricio Flores így jellemezte a felújítás alap gondolatát: „Az eredeti épület sem térszervezésében, sem műszaki megoldásaiban nem felelt meg a mai kor elvárásának, ráadásul egy ősbokros, áttekinthetetlenül bozótos kert közepén volt elrejtve. A cél egy átlátható tér létrehozása volt, amely-

ben a földszinti bemutatóterem szorosan kapcsolódik az emeleten elhelyezkedő irodákhoz. Igyekeztem megtartani a századelőn épült ház eredeti tömegét, illetve a modern és Bauhaus stílusjegyek jellegzetességét és hangsúlyozni, hogy ez a régi mag, ezért elkülönítettem a 60-as, 70-es években rátapasztott építészeti toldalékoktól. Nem autentikus felújítás volt a cél, hanem az épület egységes átalakítása, kicsit leporolva, de tiszteletben tartva az eredeti kor építészeti gondolatát. A tetőt le kellett cserélni, de az új tető kiülési arányai, a tető dőlésszöge és formavilága is a század eleji modern házak megoldásait idézi.”

A háromlakásos épületből a magas minőségben elvégzett felújítás során hozták létre a cég székházát. Az épület alsó szintjén egy tágas, akár rendezvényeknek is otthont adó bemutatóterem és közösségi tér jött létre. Az emeleti részre kerültek az irodák, itt dolgozik a 25 tagú belsőépítész-dizájnner csapat.

Az épület felújítása lehetővé tette, hogy a legmodernebb igényeket is kielégítő, energiahatékony hőszivattyús rendszer biztosítsa a hűtést-fűtést. Az alsó szinten lévő belső terekbe a légkezelésnek köszönhetően folyamatosan tisztított levegő érkezik. A fenti irodákban nagy nyitható ablakok találhatók.

A minősítés első lépéseként a folyamatot felügyelő tanácsadó cég átnevezte a különböző szempontok teljesülését, amelyeket később majd folyamatos monitoringgal is alá kell támasztani. A levegő minőségét előzetesen ellenőrizték az épület belső tereiben és a közvetlen környezetében. Az illékony szerves vegyületek és a formaldehid elsősorban a burkolatokban, burkoló anyagokban található oldószerekből, ragasztókból kerülhet a légtérbe párolgás útján. Az ózon a nyomtatónál keletkezhet. A por a kültéri levegőből kerülhet az épületbe, illetve a padlószőnyegből keveredhet fel. A mérési eredmények útmutatást adtak a fejlesztendő területekre, további szükséges intézkedésekre vonatkozóan. A levegő tisztaságának megőrzésében fontos szerepet játszik a tisztítás, a takarítás megfelelő protokolljának kialakítása, a légkezelők gyakori szűrőcseréje, tehát az épület üzemeltetésével kapcsolatos fontos paraméterek pontos definiálása.



A WELL az első olyan zöldépület-minősítési rendszer, amely az emberek egészségére és jó közérzetére helyezi a hangsúlyt azokon az épületeken keresztül, ahol a mindennapjaikat töltik. A WELL minősítés 7, illetve idén nyártól a 2. verzióban már 10 kategóriában vizsgálja a kritériumok teljesülését. A minősítés során az International WELL Building Institute (IWBI) által felkért külső szakértő teszteli az épületben a levegő tisztaságát, a víz minőséget, a megfelelő fényviszonyokat, az egészséges étkezési lehetőséget, a belső komfortot, az elérhető fitness lehetőségeit és a cég innovatív hozzáállását a well-being kérdéskörben. Emellett a határértékek betartása érdekében a folyamatos adatgyűjtés és monitoring is előírás a fontosabb belső paraméterek alakulásáról.



Az épületet ellátó gépészet vizsgálatakor nem csak az előállított friss levegő minőségét, hanem a gépek által keltett zajszintet is ellenőrizték, hiszen a belső komfortra ennek is komoly hatása van. A felhasznált építőanyagok és háromrétegű nyílászárók mind a külső hő-, mind a zajszigetelést elvégzik. A zaj szempontjából érdekes a visszhanghatás vizsgálata, amely a nagyobb belső terekben lehet zavaró, főleg a sok ember által használt egyterű irodák esetén. Ennek optimális szinten tartásában segítenek az akusztikai panelek vagy akár a maszkolás, amelyet ebben az épületben nem szükséges alkalmazni, de egy több

száz munkatársat foglalkoztató shared service center esetén már indokolt lehet.

A zónák és az azokban kialakítható belső komfortparaméterek testreszabása, mint például a friss levegő mennyisége vagy a hőfok beállítása, még hátravan, hiszen többféle hőmérsékleti zónát kell létrehozni. A terek egy része szabadon alakítható, ami ugyancsak fontos a „WELL szemléletben”. Az elmélyült munkához csendesebb zugokra, a közös megbeszélésekhez kollaborációs terekre van szükség, és a zárható tárgyalók kialakítása is fontos.



Az irodák kialakítása már nagy arányban eleve az előírt ergonomiai követelményeknek megfelelően történt, sok irodában többségben voltak az állítható magasságú asztalok. Az irodai forgószékek és a monitorok is igény szerinti szögbe és magasságba állíthatók. A mozgást szolgálja a tér közepén elhelyezett tágas lépcső is.

Az épület átalakításakor a koncepció az átláthatóság volt. A nagy üvegfelületek megszüntetik a határt a külső és belső környezet között, az épület szoros kölcsönhatásban áll a természettel, hiszen a II. kerületben egy gyönyörű kertben helyezkedik el. A WELL fontos szempontként jelöli meg a biofilát, azaz a természetközeli kialakítást, amely érvényesülhet akár a belső terek anyagaiban, akár a teraszok vagy a kert munkatérként való használatában.

A sok üvegfelület egyben a természetes fény érvényesülésében is segít, amellyel így a mesterséges megvilágítás arányát lehet csökkenteni. Előzetes mérésekkel ellenőrizték a megvilágítási szinteket is, ami mindenhol elérte a WELL határértéket. A nap járását követő színhatások alkalmazása, azaz a cirkadián ritmus követése is fontos szempont, ez részben már teljesült is a bemutatóteremben, ahova sokféle lámpatest és világítási eszköz került –, mind LED-es megoldás.

A térkialakítás és a berendezés mellett a munkatársak jó közérzetéhez olyan szolgáltatások is hozzájárulnak, mint a tágas zuhanyzó a sportból érkező kollégáknak vagy a napi frissgyümölcs-kínálat és a szűrt ivóvíz.

A WELL szemlélet elsajátítása azonban az egész cégre feladatokat ró: szükséges a folyamatos konzultáció a munkatársak igényeiről, a visszajelzések gyűjtése az intézkedésekről és a folyamatos együttgondolkodás, amely új típusú irányítást és hozzáállást igényel. Elengedhetetlen a munkatársak oktatása az épület funkcióiról, a kezeléséről, a változásokról. Az ő tudatosításuk, aktív bevonásuk segítheti elő a valóban hatékonyabb munkavégzést lehetővé tevő „WELL irodák” születését.

Kovács Emese, MN6 Energiaügynökség