

realestate

**FACILITY
PROPERTY
ASSET**

M A N A G E R

Nr 2 (97) kwiecień-maj 2019

10 – FACILITY
Przegląd firm z obszaru
technicznego utrzymania
nieruchomości

Zestawienie

30 – FACILITY
Nieoczywisty alfabet
profesjonalnego cleaningu

Felieton

36 – PROPERTY
Biuro Novo Nordisk
w Warszawie

Fotorelacja

52 – ASSET
Sylvia Müller na czele
CBRE GWS

Wywiad

„Dzisiejszy office manager zaczyna zmieniać się tak naprawdę w workplace managera, czyli eksperta odpowiedzialnego za jakość funkcjonowania miejsca pracy. Osoba ta powinna blisko współpracować z działem HR, dbającym o rozwój potencjału ludzkiego. Myślę, że w przyszłości osoby na tym stanowisku nie będą zajmowały się jedynie kwestiami operacyjnymi, a będą musiały bardzo dobrze zrozumieć zarówno potrzeby pracownika, jak i samego pracodawcy oraz zapewnić im nić porozumienia i wspomóc realizację wspólnych celów”.

Monika Rajska-Wolińska, Colliers

Przeczytaj wywiad: **56**



Zdrowe zielone biura



90% naszego czasu spędzamy w budynkach. Dlatego przestrzeń, w której przebywamy i pracujemy, powinna inspirować, pobudzać kreatywność, ułatwiać nawiązywanie kontaktów oraz wymianę informacji. Zmiany klimatu, a także zmiany pokoleniowe na rynku pracy oraz rosnąca świadomość w obszarze tzw. *work-life balance* wymuszają na pracodawcach konieczność wzięcia pod uwagę stanu środowiska i oczekiwań pracowników.

Skrót z raportu PLGBC „Zdrowe zielone biura” (wrzesień 2018 r.)

Inwestorzy dostrzegają namacalne korzyści ekonomiczne, jakie daje zastosowanie zrównoważonych rozwiązań. Rosną także oczekiwania klientów. Są bardziej świadomi znaczenia, wpływu i popularności prośrodowiskowych aspektów budownictwa. Coraz częściej na siedzibę firmy najemcy poszukują ciekawych przestrzeni w zrównoważonych budynkach.

To człowiek staje ponownie w centrum uwagi architektów i projektantów. Zmieniamy swoją przestrzeń życia na estetyczną, funkcjonalną, bliską użytkownikom i przyjazną środowisku. Społeczne, środowiskowe oraz finansowe korzyści zrównoważonego projektowania biur przyciągają zainteresowanie instytucji, organizacji, firm i międzynarodowych korporacji. To trend,

który mocno zaznacza swoją obecność na polskim rynku.

Korzyści dla wszystkich

Zielone biuro zmniejsza wpływ działalności człowieka na środowisko. Dla pracowników jest zwiększeniem komfortu codziennej pracy. W zrównoważonych przestrzeniach biurowych

miejsce pracy nie tylko promuje zdrowotne aspekty, ale także wpływa na zmniejszenie nieobecności pracowników, zwiększenie kreatywności, a w efekcie uzyskanie wymiernych korzyści dla firmy. Pracodawcy zyskują motywację pracowników i podniesienie ich produktywności.

Należy zwrócić uwagę na to, że zrównoważone biuro to część kultury organizacyjnej odpowiedzialnego i innowacyjnego przedsiębiorstwa oraz jego koncepcji działania. Coraz częściej to właśnie biuro jest jednym z elementów przyciągających nowych pracowników na rynku pracy, stanowiąc jeden z czynników przewagi konkurencyjnej firmy.

Elementy zdrowych i zielonych biur

Jakie cechy sprawiają, że biura są zdrowsze i bardziej ekologiczne? Elementy tworzące zdrowe i zielone biura są ważne nie tylko dla pracowników – powinny być kluczowe dla inwestorów, projektantów i pracodawców wynajmujących powierzchnie biurowe.

Zrównoważone przestrzenie tworzą 7 obszarów:

► Jakość środowiska wewnętrznego i wentylacja

Jakość wdychanego powietrza jest istotnym czynnikiem wpływającym na zdrowie i samopoczucie. Zanieczyszczenia powietrza mogą prowadzić m.in. do zmęczenia, podrażnień gardła, oczu, nosa, bólu głowy, przejściowych i przewlekłych schorzeń górnych dróg oddechowych, nasilenia objawów alergii i astmy. Potwierdzony naukowo jest już także negatywny wpływ złej jakości powietrza na produktywność pracowników. Działania mające na celu zapewnienie właściwej jakości powietrza w budynkach obejmują dwa pod-



systemy certyfikacji ekologicznej budynków, takie jak LEED, BREEAM czy WELL. Wśród kryteriów tych systemów zawarto wiele praktycznych zaleceń, które budynki powinny spełniać na etapie projektowania, wykonaw-

► Komfort termiczny

Zapewnienie komfortu termicznego jest jedną z podstawowych cech budynku, decydujących o tym, że większość czasu spędzamy w jego wnętrzu. Budynek oddziela nas fizycznie od otoczenia, izoluje, zapewniając stabilne warunki dla pracy oraz odpoczynku. Nasze efektywne funkcjonowanie wymaga odpowiednich parametrów środowiska wewnętrznego. Do kluczowych zaliczyć można temperaturę i wilgotność powietrza, prędkość jego przepływu oraz rozkład temperatury w naszym otoczeniu. Każdy z parametrów wpływających na odczuwanie komfortu termicznego ma ścisły związek z pozostałymi. Należy to jednocześnie zestawiać z wykorzystywaną odzieżą, indywidualnymi preferencjami oraz aktywnością użytkowników biura. Prowadzono wiele badań mających na celu ocenę tego zjawiska. Ich wyniki wskazują, że dotrzymanie parametrów w rekomendowanych zakresach w istotny sposób wpływa na percepcję komfortu termicznego, a co za tym idzie – satysfakcję z miejsca pracy.

► Należy zwrócić uwagę na to, że zrównoważone biuro to część kultury organizacyjnej odpowiedzialnego i innowacyjnego przedsiębiorstwa oraz jego koncepcji działania.

stawowe podejścia: eliminację źródeł zanieczyszczeń oraz właściwą wentylację. Dużą wagę do zapewnienia użytkownikom zdrowego środowiska pracy przywiązują

stwa i użytkowania. Wymagania te mogą być drogowskazem, nawet w przypadku budynków i biur, które nie aspirują do uzyskania certyfikatu.

► Światło dzienne i oświetlenie

W pierwszej części dnia człowiek intuicyjnie wybiera pomieszczenia jasne, oddziałujące energetyzująco. O stopniu satysfakcji decyduje połączenie światła dziennego, sztucznego i odpowiednia refleksyjność materiałów wykończeniowych. Optymalizacja wszystkich atrybutów oświetlenia pozwala na redukcję uczucia senności oraz zmęczenia wzroku. Możliwość indywidualnej kontroli znacznie podnosi komfort. Właściwa iluminacja biura to potencjał na zwiększenie produktywności i cenny zasób biznesowy świadomego pracodawcy. Standard biur może pozytywnie wpłynąć na samoocenę pracownika i wizerunek firmy. Pomysłowe połączenie elementów oświetlenia zapewnia odczucie wysokiej satysfakcji wizualnej. Stawianie na światło naturalne jest domeną nowoczesnych i luksusowych biur. Decyzje o układzie powierzchni biurowej i oświetleniu mają pośredni wpływ na redukcję konsumpcji energii podczas eksploatacji budynku. Dzięki optymalizacji dostępu promieni słonecznych do wnętrza można odnotować zyski ciepłe, równocześnie ograniczając zapotrzebowanie na chłodzenie.

► Akustyka

Otoczające człowieka dźwięki oddziałują nie tylko bezpośrednio na narząd słuchu – mają także szerszy wpływ na organizm: czysto fizjologiczny (wydzielanie hormonów, przemiana materii, układ naczyniowo-sercowy, funkcjonowanie mózgu, wzroku), ale też psychologiczny (wywoływanie emocji) i behawioralny (pobudzenie lub uspokojenie) czy poznawczy (przyswajalność informacji).

Komentarz eksperta



Katarzyna Siuchnińska
Business Development Manager
HC Center Sp. z o.o. Sp.k. –
Helvar w Polsce

Nie trzeba nikogo przekonywać, że światło odgrywa w naszym życiu kluczową rolę. Wpływa na nasz rytm życia, zdrowie i samopoczucie, koncentrację czy wydajność. Z tego powodu ogromnego znaczenia nabierają systemy oświetlenia, skoncentrowane na człowieku i pozwalające zachować jego naturalny rytm dobowy, tzw. Human Centric Lighting.

miejsca pracy. Ważne jest zarówno izolowanie wnętrza od przenikania do niego niechcianych dźwięków, jak i niwelowanie hałasu w samym

Dzięki zastosowaniu technologii LED oraz profesjonalnych systemów sterowania oświetleniem, które maksymalnie wykorzystują naturalne światło, jesteśmy w stanie zapewnić w zamkniętych pomieszczeniach warunki podobne do tych, jakie mamy na zewnątrz. Maksymalizacja korzyści płynących z odpowiednio dobranego światła, czyli energooszczędność i najwyższy komfort użytkowników, możliwe są tylko w przypadku zastosowania profesjonalnych rozwiązań. Ważne, by inteligentne oświetlenie zaplanować już na etapie projektowania przestrzeni i wybrać odpowiedniego dostawcę. Każdy inwestor i architekt powinien mieć na względzie, że na dobre oświetlenie składają się nie tylko dobrej jakości oprawy i komponenty LED, ale przede wszystkim profesjonalny system sterowania, dzięki któremu będziemy mogli w pełni wykorzystać możliwości całego rozwiązania. Dokonując wyboru, warto zasięgnąć rady ekspertów, firm specjalizujących się tylko w dziedzinie sterowania oświetleniem, z długoletnim doświadczeniem, które oferują doradztwo, projekt, dobór urządzeń i optymalne rozwiązania. Ważne też, by dostawca zapewniał usługę programowania na podstawie ustalonych wcześniej funkcjonalności i prowadził szkolenia dla przyszłych użytkowników.

ale także instalacji. Rurociągi centralnego ogrzewania, dystrybucji wody czy kanały wentylacyjne są standardowo wyposażone w izolację cieplną, pełniącą również funkcję izolacji akustycznej (wymagania narzucone przez warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Inaczej jednak wygląda sytuacja z rurami kanalizacji bytowej i deszczowej. W tych przypadkach należy na etapie projektowym zadbać o wybór odpowiedniej izolacji akustycznej, aby uniknąć generowanego tam hałasu.

► Układ biura i active design

Pufy i piłki obok krzesła, kosze w oddaleniu od stanowisk pracy, dwupoziomowe biura. Nowoczesne przestrzenie do pracy coraz bardziej upodobniają się do wnętrz domowych. To, co z zewnątrz wygląda na zgrabny design, pod podszewką kryje inny, dużo bardziej strategiczny zamysł – utrzymanie pracownika w zdrowiu i dobrej kondycji. Kondycja fizyczna jest o tyle istotna, że w pracy

► **W pierwszej części dnia człowiek intuicyjnie wybiera pomieszczenia jasne, oddziałujące energetyzująco. O stopniu satysfakcji decyduje połączenie światła dziennego, sztucznego i odpowiednia refleksyjność materiałów wykończeniowych.**

W zależności od funkcji pomieszczenia biurowego określone zostały wytyczne akustyczne dotyczące kreowania przyjaznych dla ludzi

pomieszczeniu. Istotną rolę odgrywa zatem izolacyjność akustyczna przegród budowlanych, ścian, stropów, sufitów podwieszanych,

spędzamy najbardziej produktywną część swojego życia. Według rankingu Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) z 2016 r. Polacy zajmują 7. miejsce na 38 narodów pod względem pracowitości. Nawet poza biurem ponad połowa z nas poświęca swój czas obowiązkom zawodowym.

Jednym z bardziej skutecznych argumentów pomagających firmie pozyskać pracownika są atrakcyjne warunki pozafinansowe: zdrowe otoczenie, elastyczne godziny pracy oraz otwartość na łączenie życia zawodowego z prywatnym. Na ten czynnik wskazuje aż 80% społeczeństwa. W dużych miastach, na lepszych stanowiskach, komfort w biurze zyskuje przewagę nawet nad zachętami finansowymi. Koncepcja active design ma na celu, najprościej mówiąc, dbanie o zdrowie ludzi i pozytywne stymulowanie pracownika poprzez ruch. Zrelaksowany człowiek jest bardziej efektywny, wykazuje się twórczym myśleniem, ma chęć rozwijać więzy społeczne, a w efekcie stanowi większą wartość dla firmy. Active design ma swoje uzasadnienie ekonomiczne i medyczne.

► Dostęp do natury i widoki na zewnątrz

Projektowanie biur ma odzwierciedlać markę firmy, ale także pozytywnie wpływać na samopoczucie pracowników. Jednym z nasuwających się rozwiązań projektowych jest zapewnienie odpowiedniej liczby roślin w biurze, dostępu do naturalnego światła, a co za tym idzie widoku na naturę. Wydaje się, że większość firm i organizacji niestety nie zapewnia pracownikom dostępu do roślinności. Alarmujące wyniki ankiety PLGBC wskazały, że ponad 50% badanych respondentów nie jest zadowolona z liczby roślin w swoim otoczeniu biurowym. Badania wykazują, że wprowadzenie elementów natury, zarówno autentycznych, jak i imitacji, do miejsca pracy, wpływa pozytywnie na wyniki pracowników i ich samopoczucie. Pracodawcy powinni zastanowić się nad zapewnieniem kontaktu z naturą w biurze, aby pozyskiwać nowych utalentowanych pracowników oraz utrzymać obecnych.

Według raportu Human Spaces: The Global Impact of Biophilic Design in the Workplace, w organizacjach, które dostarczają inspirujących, zielonych i doświetlonych miejsc pracy, produktywność ludzi wzrasta o 15%. Wpływ projektowania w oparciu o biophilic design pomaga w twórczym działaniu. Kreatywność pracownika wzrasta w naturalnym otoczeniu. Nowoczesny system pracy, elastyczny i sprzyjający podejmowaniu indywidualnych decyzji o miejscu i czasie pracy, jest dostosowany do

potrzeb młodej generacji. Aby tzw. nomadzi częściej pracowali w biurze niż np. w kawiarni bądź hotelowym lobby, architekci muszą projektować specyficzne doświadczenia wewnątrz biura, przyciągnąć ludzi, aby czuli się komfortowo, otoczeni zielenią i z widokiem na naturę. Okna są głównym łącznikiem między wewnętrznym a zewnętrznym środowiskiem, zapewniając prosty sposób połączenia z naturą. Pracownicy, którzy swoje miejsce pracy mają przy oknie bądź w jego pobliżu, są mniej

pozytywny aspekt można również uznać zyskujący na popularności system car sharing polegający na wspólnych dojazdach do pracy – dzięki temu nie ma potrzeby planowania większej liczby miejsc parkingowych. Dobrze rozwinięta infrastruktura ścieżek rowerowych, parków i centrów sportowych w bliskim sąsiedztwie budynku umożliwia pracownikom prowadzenie aktywnego trybu życia nie tylko w czasie wolnym, ale także w drodze do i z pracy, a nawet w przerwach



Jednym z bardziej skutecznych argumentów pomagających firmie pozyskać pracownika są atrakcyjne warunki pozafinansowe: zdrowe otoczenie, elastyczne godziny pracy oraz otwartość na łączenie życia zawodowego z prywatnym. Na ten czynnik wskazuje aż 80% społeczeństwa.

podatni na stres. Szczegółowe badania są w toku, jednak sugerują, że w celu pozytywnego pobudzenia pracowników pracodawcy powinni brać pod uwagę środowisko wizualne otaczające miejsce pracy i oceniać jego potencjał w poprawianiu samopoczucia, produktywności i kreatywności użytkowników wnętrza.

► Lokalizacja i dostęp do udogodnień

Szybki dojazd do pracy i infrastruktura udogodnień lokalnych mają dziś bardzo duży wpływ na komfort i zadowolenie pracowników. Coraz więcej ludzi zwraca uwagę na lokalizację biura podczas decyzji wyboru pracy. Najbardziej cenione lokalizacje to centra miast z dużym wyborem udogodnień lokalnych, dobrym transportem publicznym i możliwością dotarcia do biura na rowerze.

Lokalizacja budynku na terenie wcześniej zagospodarowanym lub zanieczyszczonym (po remediacji) ma wpływ na ograniczenie przekształcania terenów zielonych w zabudowę miejską i rozszerzania się miast. Dobra lokalizacja terenu inwestycyjnego wpływa na przyszłe ograniczenie emisji zanieczyszczeń – dzięki obecności sieci transportu miejskiego (kosztem zmniejszania powierzchni pod parkingi samochodowe przy budynkach) i możliwości korzystania z ciepła miejskiego. Za

w pracy. Bliskość udogodnień, takich jak poczta, sklep spożywczy, apteka, przedszkole, ma pozytywny wpływ na użytkowników budynku, ponieważ może pomóc im zaoszczędzić czas podczas załatwiania codziennych obowiązków domowych.

Podsumowanie

Zielone budynki wykorzystują innowacyjne rozwiązania i nowe technologie, oszczędzają zasoby i są niskoemisyjne. Dodatkowo wspierają zdrowie, dobre samopoczucie i produktywność osób w nich przebywających.

W Polsce powstaje coraz więcej projektów zrównoważonych przestrzeni biurowych, a certyfikacja wielokryterialna stała się już standardem w tej części branży. Z ponad 10,3 mln m² nowoczesnej przestrzeni biurowej w naszym kraju aż 67% jest certyfikowana. Firmy już dostrzegają wartość satysfakcji w miejscu pracy i zaczynają aktywnie działać. Włączając te aspekty jako wartości biznesowe do swojej oferty oraz do doświadczeń, które starają się promować. Poszukują zdrowych budynków dla uzyskania korzyści, jakie mogą one zapewnić organizacjom.

Przeczytaj więcej w Raporcie PLGBC „Zdrowe zielone biura” (2018 r.), dostępnym na www.plgbc.org.pl