

REPRINT



OKRĄGLY STÓŁ THINKTANK:

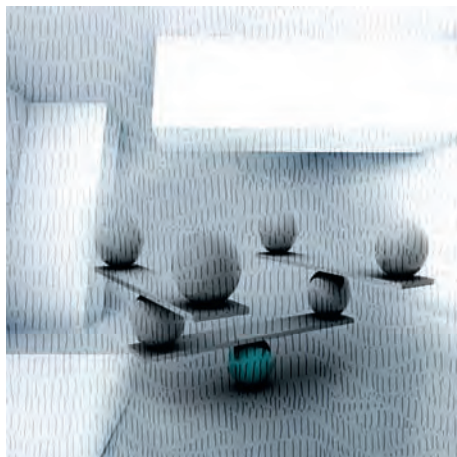
POTRZEBA KOALICJI

Zrównoważone budownictwo
a wsparcie państwa
i samorządów

Artykuł pochodzi z magazynu THINKTANK, lato 2012

WWW.MTTP.PL

THINKTANK[®]



ZRÓWNOWAŻONE BUDOWNICTWO: JAK JE WSPIERAĆ?

Idea zrównoważonego budownictwa sprzyja rozwojowi miast i harmonii ze środowiskiem. Mimo to państwo i samorządy wciąż za mało ją promują.

Miasteczko Siewierz pod Katowicami jest pomyślane jako inwestycja ekologiczna, energooszczędna i integrująca mieszkańców – miasto ogród z niskimi kamienicami, rynkiem i kościołem, nad pobliskim zalewem powstanie mały port i klub żeglarski dla dzieci.

Projekt osiedla na Nowych Żernikach we Wrocławiu, zaprojektowany w latach 80. przez awangardowych architektów Wrocławia, odrodził się z kolei jako projekt miasta policentrycznego. Będzie czymś więcej niż tylko kompleksem mieszkaniowym. Ma także mieć odpowiednią infrastrukturę społeczną, tak aby wesprzeć rozwój strefy stadionu, trzeciego – obok funkcjonującej już strefy rynku i Hali Stulecia – centrum Wrocławia.

Wpływ na wizerunek miast, a szczególnie ich centrów, ma także rozwój zrównoważonego budownictwa biurowego. Przykładem takiej inwestycji jest realizowany w Warszawie ekologiczny biurowiec Eurocentrum. Na jego terenie będą m.in. 162 miejsca postojowe dla rowerów, a także przebieralnie i natryski. W inwestycji zaplanowano również 22 punkty ładowania pojazdów elektrycznych.

Z kolei Soho Factory na rewitalizowanym terenie po zakładach przemysłowych warszawskiej Pragi to budowana od kilku lat przestrzeń kreatywności i kultury wzbogacana o tkankę mieszkaniową. Powyższe przykłady są efektem poszukiwania zrównoważonego podejścia do budownictwa.

DOBRE WYWAŻONY

BUDYNEK Idea zaczęła się rodzić w USA podczas kryzysu naftowego lat 70. i narastających obaw związanych z zanieczyszczeniem środowiska. Projektanci i architekci dostrzegli potrzebę budowania bardziej energooszczędnych konstrukcji oraz wprowadzenia przyjaznych środowisku procesów budowlanych. Koncept ten, wzmocniony przez dorobek CSR i zrównoważonego biznesu z ostatnich dwóch dekad, obecnie przerodził się w postulat takiego prowadzenia inwestycji budowlanych, by wspierały one społeczne cele, m.in. były mniej uciążliwe dla środowiska, zarówno podczas budowy, jak i użytkowania, oraz by dobrze wpasowywały się w tkankę miejską czy integrowały mieszkańców.

Jest to bardzo ważne, bo szeroko rozumiane budownictwo – począwszy od konstruowania budynków, przez ich eksploatację, po remonty i rozbiórkę – ma olbrzymie znaczenie dla gospodarki. Sektor budowlany w Unii Europejskiej wytwarza 10 proc. unijnego PKB (i zatrudnia przy tym 7 proc. unijnej siły roboczej). Jak wynika z komunikatu Komisji

Europejskiej COM 860, europejskie budynki zużywają aż 42 proc. energii i produkują 35 proc. gazów cieplarnianych przypadających na całą Unię; jednocześnie ponad 50 proc. materiałów wydobywanych z ziemi (po przetworzeniu) jest wykorzystywanych w sektorze budowlanym.

Dlatego Komisja Europejska zaliczyła zrównoważone budownictwo do sektorów wiodących (*lead market initiative*), które mają bardzo duży potencjał innowacyjny oraz kluczowe znaczenie dla rozwoju gospodarki nowoczesnej Europy, i właśnie od niego Unia postanowiła rozpocząć oszczędzanie energii, wykorzystanie jej odnawialnych źródeł oraz ograniczenie emisji gazów cieplarnianych.

Aby zastanowić się nad możliwościami rozwijania zrównoważonego budownictwa w Polsce (zdefiniować wiążące się z tym wyzwania i korzyści), THINKTANK zorganizował okrągły stół z ekspertami z branży budowlanej, deweloperami, prawnikami i doradcami. Zaczniemy jednak od definicji.

Najkrócej mówiąc, ideą zrównoważonego budownictwa jest projektowanie, budowanie i użytkowanie z szerokim uwzględnieniem aspektów środowiskowych, ekonomicznych oraz społecznych. Chodzi o to, by projektując, budując i eksploatując dom, salę koncertową czy budynek biurowy, tworzyć obiekty przyjazne dla otoczenia, wpisujące się w przestrzeń, rozwijające więzi społeczne, a także by minimalizować ich negatywny wpływ na otoczenie.

Zrównoważone budownictwo ma więc kilka istotnych wymiarów:

1 Ekologiczny

To dążenie do używania optymalnej ilości materiałów budowlanych, a w trakcie budowy oraz eksploatacji minimalizować zużycia mediów (energia elektryczna, ogrzewanie, gaz, woda, ścieki, odpady) w celu zmniejszenia energochłonności i niekorzystnego wpływu na środowisko naturalne. To także kwestia jakości używanych materiałów, ich neutralności wobec środowiska, pochodzenia itp. Zrównoważone budownictwo promuje także powtórne wykorzystanie terenów uprzednio zabudowanych, np. uwzględniając w projekcie istniejące elementy konstrukcji.

2 Ekonomiczny

Wymiar ten wyraża się w zmniejszaniu stałych kosztów użytkowania, które w perspektywie cyklu

GLÓWNA MYŚL

Zrównoważone budownictwo bierze pod uwagę cykl życia obiektu oraz jego wpływ na otoczenie przy

jednoczesnym zachowaniu komfortu użytkowników. Ideę tę powinny szerzej wspierać państwo i miasta, bo „przyjazne budynki” zmniejszają zużycie energii, ciepła i wody, a także lepiej wpisują się w tkankę miejską i lepiej służą swoim użytkownikom.

życia budynku często wielokrotnie przewyższają koszty jego wzniesienia. Dotyczy to kosztów związanych z ogrzewaniem, wentylacją mechaniczną, klimatyzacją, zapotrzebowaniem na ciepłą i zimną wodę, oświetleniem oraz remontami.

3 Ergonomiczny i socjalno-kulturowy, w tym estetyczny i użytkowy

To dążność do zapewnienia np. zdrowia i dobrego samopoczucia mieszkańcom lub najemcom, zaspokojenia ich zmysłu estetycznego, wygody życia; to dopasowanie budowy do otoczenia, zapewnienie dostępności komunikacyjnej z danego miejsca itp.

Zrównoważone podejście uwzględnia więc wszystkie aspekty reagowania budynku ze środowiskiem oraz przyszłe obciążenia, jakie będzie stwarzał. Z taką myślą na pewno nie były projektowane biurowce Manhattanu w latach 70., którym dziś zawdzięczamy ładną nocną perspektywę Nowego Jorku – ich system oświetlenia jest połączony z wentylacją, dlatego nie można wyłączyć światła na noc, przez co koszty eksploatacji są gigantyczne. Współczesne budowane w bardziej zrównoważony sposób biurowce nie stwarzają takiego problemu.

JASKÓŁKI NOWEGO

TRENDU Budowanie w sposób bardziej zrównoważony zarówno w sferze publicznej (budynki użyteczności publicznej, stadiony, place, wspólna przestrzeń miejsca, infrastruktura), jak i prywatnej (biurowce i budynki mieszkalne) oznacza wyłącznie korzyści społeczne. Należą do nich mniejsza uciążliwość obiektów dla środowiska i lepsze dopasowanie budynków do otoczenia.

Dla konsumentów to zysk w postaci mniejszych kosztów eksploatacji, a także bezpiecznego i przyjaznego środowiska wewnętrznego budynku. Jeśli chodzi o inwestorów, ze względu m.in. na wyższą jakość materiałów ponoszą oni większe koszty budowy (nawet o kilkanaście procent), ale zrównoważona inwestycja budowlana zwraca się w ciągu 15 lat. Najpierw jednak trzeba obronić ją w biznesplanie. Atuty? Zielone budynki pozwalają na zaoszczędzenie od 30 do 50 proc. energii, zużywają blisko o 30 proc. mniej wody, a emisja CO₂ do atmosfery jest mniejsza o prawie 40 proc. Zastosowanie odpowiednich pokryć dachowych, zielonych tarasów oraz jasnych nawierzchni na terenie działki pozwala ograniczyć tzw. efekt wysp ciepła – jeden duży budynek podnosi temperaturę otoczenia w odległości do ok. 100 m. Wreszcie budynki te produkują aż o 70 proc. mniej odpadów w porównaniu ze standardowymi budynkami. Wstępna inwestycja rzędu 2–10 proc. na etapie projektowania pomaga więc zaoszczędzić około 20 proc. całkowitych kosztów budowy w trakcie cyklu użytkowania budynku.

Zainteresowanie zrównoważonymi budynkami pojawia się także po stronie popytu. Jeszcze kilka lat temu agencje nieruchomości nie były zainteresowane „zrównoważoną powierzchnią biurową”. Dziś ciekawią się nią klienci – to efekt wzrostu świadomości, zwłaszcza ze strony firm globalnych, których strategie CSR kładą nacisk na poszukiwanie zrównoważonych dostawców i kwestie ekologiczne. Rozwija się więc rynek certyfikacji poświadczającej zgodność realizowanych inwestycji z przyjętymi standardami. Zrównoważenie budynku mierzą certyfikaty LEED, BREEAM, DGNB i inne; powstaje też polski certyfikat tworzony przez Instytut Techniki Budowlanej. Obecnie systemy certyfikacji w Polsce dotyczą przede wszystkim budynków o funkcji komercyjnej. Dają one gwarancję, że budynek spełnia kryteria zrównoważonego rozwoju oraz zapewnia określone, niskie zapotrzebowanie na energię czy wodę. Ich znaczenie wzrośnie zwłaszcza w budownictwie mieszkaniowym.

Wzrost świadomości konsumentów, ewidentne oszczędności w eksploatacji i regulacje prawne, które zwiększają obostrzenia dotyczące efektywności energetycznej, będą z pewnością stymulować rozwój zrównoważonego budownictwa. Pobudzać go będą także zmiany w podejściu do



Rozwój zrównoważonego budownictwa z pewnością wymaga bardziej czytelnego impulsu ze strony państwa, a także stworzenia systemu mechanizmów wspierających ten trend.





80%

Taką część swojego życia spędza w budynkach przeciętny obywatel rozwiniętego kraju. Dlatego zrównoważone budownictwo przyczynia się do polepszenia komfortu i jakości życia zarówno w domu, jak i w miejscu pracy.

Źródło: Instytut Techniki Budowlanej

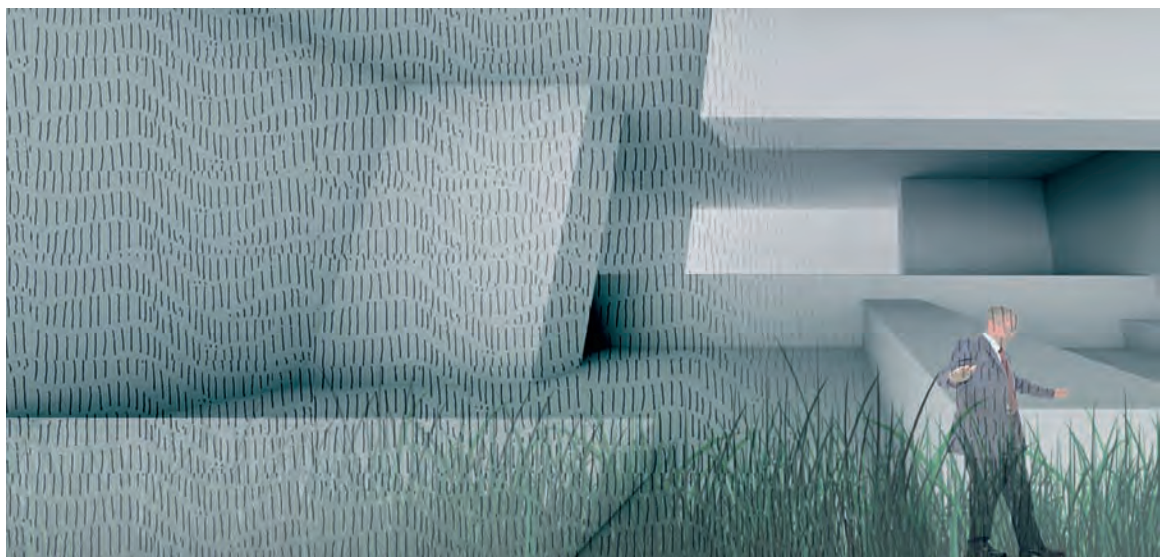
przestrzeni miejskiej (w tym oczekiwania dotyczące jakości i designu budynków w niej powstających oraz ich funkcji społecznych). Np. osiedle Nowe Żerniki będzie miejscem, w którym zróżnicowana oferta mieszkaniowa (realizowana w systemie mieszanym: małych kooperatyw, deweloperskim czy typu Habitat) pozwoli zamieszkać ludziom o różnym statusie majątkowym i społecznym. Ma to zapewnić pożądaną przez władze miasta integrację mieszkańców.

KOMU ZALEŻY

NA RÓWNOWADZIE? Na razie rzecznikiem zmian jest przede wszystkim rynek – konsumenci i w znacznie większym stopniu deweloperzy oraz inwestorzy. To oni inicjują projekty i akcje informacyjne, panele dyskusyjne, konferencje, prowadzą dialog z administracją, wskazują luki prawne, a także starają się przekonywać obywateli i użytkowników. Rynek wyręcza tu administrację samorządową i państwo. W porównaniu z innymi krajami unijnymi państwo, a szczególnie administracja lokalna ma niski udział w szerzeniu idei przyjaznego budownictwa. **Znaczenie zrównoważonego budownictwa dla gospodarki i rozwoju powoduje jednak, że w jego wspieranie bardziej zdecydowanie powinny włączyć się administracja rządowa i samorządowa.** Ich aktywność

może być znacznie większa – nie tylko w obszarze tworzenia nowych przepisów rozwijających ten trend, ale także poprzez użycie *soft power* (czyli uznanie idei zrównoważonego budownictwa za jeden z priorytetów rozwojowych i promowanie jej jako czynnika kluczowego dla przyszłego wzrostu, a także dostarczanie przykładów realizacji zrównoważonych projektów budowlanych w sferze publicznej). Z tego punktu widzenia interesująca byłaby analiza, jak bardzo energooszczędne i zrównoważone są wielkie inwestycje zrealizowane ze środków unijnych w ostatnich latach – począwszy od stadionów na Euro 2012, przez remonty dworców, budynki lotnisk, po powstające ostatnio obiekty kulturalne.

Rozwój zrównoważonego budownictwa bez wątplenia wymaga bardziej czytelnego impulsu ze strony państwa, a także stworzenia systemu mechanizmów wspierających ten trend. Bez takiego systemu zachęt nie osiągnie on bowiem masy krytycznej.



Rozwój zrównoważonego budownictwa będą stymulować: wzrost świadomości konsumentów, ewidentne oszczędności w eksploatacji i regulacje prawne, które zwiększają obostrzenia dotyczące efektywności energetycznej.



Z doświadczeń deweloperów i ekspertów wynika, że zrównoważone budownictwo mogłoby znacznie się rozwinąć poprzez:

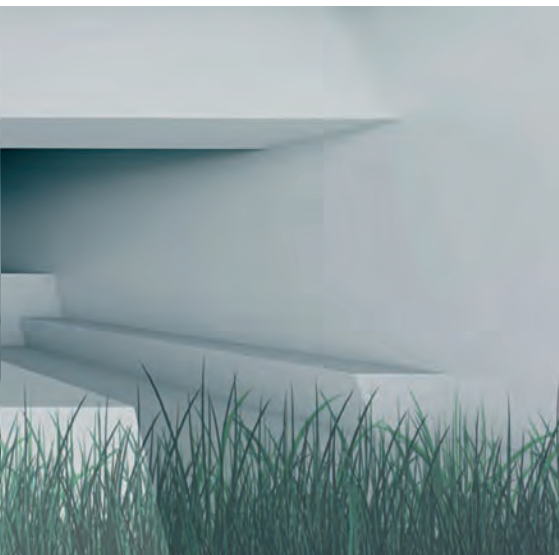
a Wyraźniejsze, symboliczne wsparcie tej idei przez państwo i samorządy (tak jak miało to miejsce np. we Wrocławiu) – interesariusze rynku w całym łańcuchu projektowania i używania budynków odczuliby wówczas wystarczającą presję.

b Szerszą edukację promującą przykłady zbudowanych w ten sposób obiektów i zwiększającą społeczną świadomość korzyści z budowania w sposób zrównoważony. Istotne znaczenie może mieć zwłaszcza objaśnianie zmiany w sposobie myślenia o rachunku ekonomicznym tego typu inwestycji, który ma obejmować nie tylko same koszty budowy, ale też cały cykl życia budynku, a przede wszystkim jego eksploatacji. Edukacja ma znaczenie nie tylko w przypadku inwestorów indywidualnych, dla których koszty są szczególnie istotne, ale także dla

wykonawców projektów publicznych: architektów, konstruktorów, firm budowlanych itp.

c Wprowadzenie zmian prawnych sprzyjających zrównoważonemu budownictwu, np. wymogów zrównoważenia w przetargach na publiczne projekty budowlane albo wdrożenie ulg inwestycyjnych i preferencyjnych stawek podatków dla „zielonych” budynków (w Polsce tego typu inwestycji się nie premiuje). Komisja Europejska zaleca m.in. ustanowienie ulepszonych regulacji prawnych, jednolitych metod standaryzacji oraz prowadzenie kampanii informacyjnych dotyczących tego zagadnienia. Zachęca instytucje państwowe do umieszczenia wymogu „ekologicznego” w ofertach publicznych przetargów dla firm budowlanych.

d Promowanie rozwiązań ułatwiających finansowanie inwestycji – np. po stronie zysków nie są ujmowane koszty eksploatacyjne, co zwiększa koszt inwestycji. Część firm ubezpieczeniowych stosuje ulgi dla projektów przyjaznych środowisku, jednak jest to nadal kropla w morzu potrzeb. Obecne na polskim rynku banki nie wykazują inicjatywy w finansowaniu zrównoważonych inwestycji budowlanych na preferencyjnych warunkach. Natomiast fundusze inwestycyjne, szczególnie z państw, w których budownictwo



5%

O tyle koszty konstrukcji ekologicznych budynków są wyższe niż w tradycyjnym budownictwie. Jednak zrównoważona inwestycja może zwrócić się w ciągu 15 lat.

Źródło: Enterprise Europe Network

ekologiczne ma długą tradycję, przy zakupie nieruchomości zwracają uwagę na to, czy budynek jest ekologiczny. Taka polityka powinna być wspierana przez państwo.

Poszukiwanie oszczędności, chęć zmniejszania wpływu na otoczenie będą sprzyjać rozwojowi idei zrównoważonego budownictwa. Stawką nie jest tu jednak wykreowanie ekskluzywnego segmentu rynku, dostępnego dla najbogatszych. Jest nią stworzenie masowego podejścia do efektywnego i energooszczędnego tworzenia nowych budynków, którego rezultatem będzie wyższa jakość przestrzeni publicznej i powstających w niej obiektów, a także dużo niższe koszty ich eksploatacji i korzystny wpływ na środowisko. Dlatego tym ważniejsze są tu spójne działania administracji publicznej i samorządowej, bo tylko one mogą podnieść ten trend do rangi strategicznej polityki publicznej. ■

Tekst powstał na podstawie dyskusji w formule okrągłego stołu, w której udział wzięli: Daniel Chojnacki (specjalista ds. środowiskowych, kancelaria Domański Zakrzewski Palinka), Sylwia Filewicz (Head of Development Department, Grupa Capital Park SA), Paulina Gadomska-Dzięcioł (dyrektor zarządzająca, Effective PR), Tomasz Gałązka (główny specjalista, Departament Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa), Jolanta Lessig (kierownik komunikacji marketingowej na Europę, Szkło Architektoniczne, NSG Group), Łukasz Makuch (CSR Coordinator, PwC), Przemysław Oczyp (menedżer projektów, Forum Odpowiedzialnego Biznesu).

» Artykuł nr R1213P03

REKOMENDACJE THINKTANK:

- 1. PAŃSTWO POWINNO WSPIERAĆ ZRÓWNOWAŻONE BUDOWNICTWO POPRZECZ GŁĘBSZĄ WSPÓŁPRACĘ Z INWESTORAMI NA POZIOMIE LOKALNYM** (zarówno merytoryczną, jak i ekonomiczną, np. tworząc ulgi inwestycyjne i preferencyjne stawki podatku).
- 2. KLUCZOWA DLA ROZWOJU PRZYJAZNYCH INWESTYCJI JEST EDUKACJA SPOŁECZEŃSTWA.** Potencjalni najemcy powinni zdawać sobie sprawę z zalet tego typu inwestycji zarówno na etapie powstawania budynków, jak i ich użytkowania.

THINKTANK[®]

ZAMAWIAM:

PRENUMERATA THINKTANK + CZŁONKOSTWO W KLUBIE THINKTANK

- 999 zł **KLUB THINKTANK PLUS**
(Roczna prenumerata magazynu THINKTANK + bezpłatny udział we wszystkich spotkaniach + udział w dorocznej konferencji Forum Rozwoju THINKTANK)
- 599 zł **KLUB THINKTANK BASIC**
(Roczna prenumerata magazynu THINKTANK + bezpłatny udział we wszystkich spotkaniach)

PRENUMERATA THINKTANK

- 499 zł **MAGAZYN THINKTANK + BIBLIOTEKA ONLINE**
(Roczna prenumerata THINKTANK + dostęp do biblioteki wiedzy online)
- 399 zł **MAGAZYN THINKTANK**
(Roczna prenumerata magazynu)
- 399 zł **ROCZNY DOSTĘP DO BIBLIOTEKI WIEDZY**
(Roczny dostęp do biblioteki wiedzy online)

Nazwisko _____

Imię _____

Stanowisko _____

Firma _____

E-mail _____

Ulica _____

Kod, miasto _____

Telefon _____

NIP _____



Zgadzam się na umieszczenie moich danych osobowych w bazie danych magazynu THINKTANK, prowadzonej przez THINKTANK Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w celu realizacji zamówienia oraz na ich przetwarzanie dla potrzeb marketingowych związanych z działalnością tytułu (zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych Dz. U. Nr 133, poz. 883). Zgadzam się na otrzymywanie informacji handlowych od THINKTANK lub jego partnerów na adres elektroniczny podany w formularzu.

Płatność przelewem na konto: Bank Millennium S.A., nr rachunku: 77 1160 2202 0000 0001 3959 5901

REPRINT

Podpis

Zamówienie prosimy przesłać faxem **(22) 628 04 12**

lub e-mailem: **jbudzynska@mttp.pl**



THINKTANK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000325641.
Kapitał zakładowy 50 000 zł, ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa NIP 701-01-83-649, REGON 141839360.