

Motywacją dla pracownika może być dobrze zaprojektowana i zarządzana przestrzeń biurowa

Wydajny pracownik w zdrowym biurze?



Mariusz Krysiak

redaktor naczelny
Polski Przemysł

Już prawie połowa firm w Polsce dostrzega potrzebę inwestycji w zrównoważoną przestrzeń biurową¹. Aby jeszcze bardziej zwiększyć świadomość korzyści płynących ze zrównoważonego budownictwa, grupa ekspertów przygotowała białą księgę – dokument, którego celem jest zachęcenie firm do zbadania rzeczywistego oddziaływania budynków na pracujących w nich ludzi poprzez przedstawienie globalnej metodologii pomiaru, która może być zastosowana przez biznes w Polsce. Projekt został objęty patronatem Ministerstwa Gospodarki, World Green Building Council i Polish Green Building Council.

Twórcą projektu jest międzynarodowe biuro projektowe BuroHappold Engineering, w ramach Construction Marketing Group, inicjatywy firm z branży budowlanej i nieruchomości komercyjnych. Firma powołała techniczną grupę roboczą składającą się z przedstawicieli Colliers International, Philips Lighting, Halton Oy, Ecophon Saint-Gobain oraz Skanska Property Poland. W skład grupy roboczej weszli specjaliści z takich obszarów jak: kadry, marketing, inżynieria, architektura, akustyka oraz certyfikacja BRE-EAM i LEED.

„To przełomowy moment dla rynku. Po raz pierwszy w Polsce tak szeroka grupa ekspertów z wielu różnych organizacji podjęła się weryfikacji globalnej metodologii pomiaru wpływu budynków na ich użytkowników. Członkowie technicznej grupy roboczej przeanalizowali i opisali zagadnienie oraz wskazali, że istnieje globalne rozwiązanie, które można z powodzeniem zastosować na polskim rynku” – mówi Katarzyna Chwalbińska-Kusek, Marketing and Business Development Manager w BuroHappold Engineering, założycielka Construction Marketing Group.

„W związku z tym, że przeciętnie mniej więcej 90% naszego czasu spędzamy w czterech ścianach, środowiska wewnętrzne mają ogromny wpływ na nasze zdrowie i samopoczucie. Nowoczesne, zrównoważone biura wyposażone są w szereg rozwiązań, które pozwalają ograniczyć te negatywne efekty, m.in. poprzez zastosowanie lepszych systemów wentylacyjnych, większy dostęp do światła dziennego czy stworzenie stref relaksu. Naszym celem jest zachęcenie rynku do przeprowadzenia zintegrowanych pomiarów, które pozwolą zobrazować rzeczywisty wpływ zrównoważonych budynków na zdrowie i produktywność pracowników” – dodaje Chwalbińska-Kusek.

W ramach projektu odbył się cykl czterech spotkań warsztatowych. Techniczna grupa robocza oparła swoje dyskusje na raporcie pt. „Health, Wellbeing and Productivity in Offices”, opublikowanym w 2014 r. przez World Green Business Council – największą światową organizację zajmującą się zagadnieniem zielonego, zrównoważonego budownictwa. Raport był pierwszym na świecie dokumentem, który zaproponował interdyscyplinarną metodologię pomiarów wpływu powierzchni biurowej na pracowników. Inicjatywa przeprowadzona w Polsce ma na celu dostosowa-

nie wniosków WGBC do polskich realiów. Wnioski z warsztatów zostały zebrane w jednym dokumencie – białej księdze zatytułowanej „Zdrowie i produktywność w zrównoważonych budynkach”.

Biała księga jest skierowana przede wszystkim do inwestorów, liderów biznesu, najemców i agentów nieruchomości. Zawiera syntezę najważniejszych informacji na temat wpływu zrównoważonego budownictwa na zdrowie i produktywność pracowników oraz przedstawia korzyści związane z zastosowaniem zielonych rozwiązań dla firm, takie jak spadek absencji, rotacji pracowników czy wzrost produktywności, co w dłuższej perspektywie znacząco wpływa na wyniki finansowe przedsiębiorstw.

„Z przeprowadzonych przez nas badań wynika, że 54% firm nie jest jeszcze gotowych zainwestować w zielone powierzchnie biurowe. Dlatego głównym celem naszych działań jest zwiększenie świadomości biznesowej dotyczącej wpływu zrównoważonych budynków na ludzi, a także możliwych korzyści finansowych dla firm, wiążących się z wprowadzeniem zrównoważonych rozwiązań. Podczas warsztatów zaadaptowano do lokalnych warunków konkretne narzędzia umożliwiające dokonanie pomiarów, m.in. za pomocą danych o nieobecności czy rotacji pracowników, jakości powietrza lub dostępu do światła dziennego” – mówi Chwalbińska-Kusek.

Białą księgę zamyka lista kluczowych czynników inżynierskich, na które powinni zwrócić uwagę najemcy i inwestorzy przy projektowaniu powierzchni biurowej. Wśród nich znalazły się dokładnie określone czynniki takie jak komfort cieplny, hałas i akustyka czy układ wewnętrzny budynku.

Idea zrównoważonego budownictwa polega na projektowaniu, budowaniu i użytkowaniu budynków z myślą o zdrowiu pracowników i z poszanowaniem środowiska naturalnego. Ważną rolę w tym procesie odgrywają nowe technologie, które nie tylko pomagają tworzyć budynki w znacznym stopniu zmniejszające emisję zanieczyszczeń i wszelkiego rodzaju odpadów, ale też sprawiają, że budynek jest przyjazny dla przebywających w nim osób. Z badań wynika, że w zapewnieniu optymalnych i sprzyjających warunków pracy kluczową rolę odgrywają: odpowiednia temperatura powietrza (22–24°C), dostosowana do potrzeb wentylacja, właściwe oświetlenie stanowisk pracy oraz odpowiednia ilość świeżego powietrza przypadająca na każdą osobę (IAQ – *Indoor Air Quality*). Zrównoważone budynki, potocznie określane jako zielone, spełniają wszystkie te warunki.

Katarzyna Zawodna, prezes Skanska Property Poland, przekonuje: „Gdy mówimy o korzyściach związanych z wprowadzaniem zrównoważonych rozwiązań, większość z nas nadal myśli przede wszystkim o ochronie środowiska i obniżeniu kosztów zużycia energii. Tymczasem największą zaletą zielonych budynków jest pozytywny wpływ na samych pracowników, ich komfort i wydajność w pracy. W Stanach Zjednoczonych nieobecności spowodowane problemami zdrowotnymi kosztują firmy nawet do 2,5 tys. dolarów na pracownika rocznie. Zielone rozwiązania pozwalają znacznie zmniejszyć liczbę nieobecności spowodowanych chorobami i zniwelować te straty nawet o 40%. W Polsce brakuje nam jeszcze tego typu danych. Metodologia badań zaproponowanych w białej księdze pozwoli nam za pomocą konkretnych liczb udowodnić korzystny wpływ naszych budynków na zdrowie i efektywność pracowników. W Skanska projekty biurowe realizujemy z wykorzystaniem nowoczesnych technologii, które sprawiają, że zwyczajnie dobrze się tam pracuje. Parametry wpływające na produktywność i dobre samopoczucie, takie jak odpowiednia temperatura, wilgotność powietrza czy natężenie światła, są zapewnione właśnie dzięki zrównoważonym rozwiązaniom, wprowadzanym z myślą o człowieku”.

Jonathan Cohen, dyrektor Działu Zarządzania Projektami Budowlanymi w Europie Centralnej i Wschodniej Colliers International, opowiada: „Klienci Colliers coraz częściej zgłaszają potrzebę przyciągnięcia i zatrzymania pracowników reprezentujących pokolenie Y. To właśnie dla nich

zrównoważony rozwój, środowisko pracy, możliwość wykonywania zadań z dala od biurek i współdziałanie z zespołem mają ogromne znaczenie”.

Ilan Booth z firmy BuroHappold Engineering dodaje: „W BuroHappold Engineering mamy świadomość, że dobrze zaprojektowany budynek łączy w sobie minimalny negatywny wpływ na środowisko oraz pozytywny wpływ na zdrowie i samopoczucie ludzi. Takie budynki uważamy za przykład zrównoważonego budownictwa”.

Magda Szubert – Concept Development Manager, Office Environments firmy Ecophon Saint-Gobain przytacza szereg danych: „Polscy pracownicy biur narzekają na hałas i nie są w tym odosobnieni. Zgodnie z najnowszym raportem Leesman Index opartym na badaniach przeprowadzonych wśród 80 tys. pracowników biurowych różnych krajów 48% pracowników narzeka na hałas i brak

prywatności. Jest to drugi najbardziej uciążliwy czynnik w biurze, zaraz po temperaturze powietrza, nawet jeśli biuro zostało zaaranżowane i zorganizowane zgodnie z nowymi stylami pracy. Zbliżone wyniki dają wszystkie badania tego typu: analiza ankiet przeprowadzona przez Center for the Built Environment Uniwersytetu Berkeley na próbie 23 tys. pracowników pokazała, że 50% pracowników było niezadowolonych z hałasu, wśród nich 72% pracowników biur typu open space. Najbardziej przeszkadzają rozmowy innych pracowników, co jest paradoksem, bo sprawna, spontaniczna komunikacja jest w tej chwili uważana za «dopalacz» biznesu. Uwzględnienie akustyki na etapie powstawania biura pozwala zapewnić odpowiedni balans pomiędzy koncentracją a komunikacją. Jest to ważne ze względu na efektywność pracowników i ich samopoczucie”.

Biała księga jest dostępna pod linkiem: <http://issuu.com/construction-marketinggroup/docs/zdrowie_i_produktywnosc>. ■

Kluczowe czynniki inżynierskie do przemyślenia przez inwestorów i najemców według białej księgi

Jakość powietrza:

- Naturalna wentylacja czy układ mieszany/hybrydowy,
- Wysokość sufitów: im więcej przestrzeni nad strefą oddychania użytkowników, tym więcej przestrzeni do „stratyfikacji”,
- Materiały budowlane: eliminacja lotnych związków organicznych (LZO) i innych zanieczyszczeń,
- Dedykowana wentylacja pomieszczeń przeznaczonych do kopiarek i drukarek laserowych (emitujących ozon),
- Specyfikacja nisko- i zeroemisyjnych dywanów oraz sufitów podwieszanych,
- Specyfikacja wykończeń i klejów nisko- lub zeroemisyjnych,
- Czujniki jakości powietrza (CO₂) i zmienna intensywność wentylacji.

Komfort cieplny

- Technologia czujników i sterowania strefami zapewniająca wygodę dla poszczególnych osób lub niewielkich grup,
- Regulowane zewnętrzne rolety podłączone do czujników światła słonecznego.

Oświetlenie i światło słoneczne

- Poziomy jasności dopasowane do zadań,
- Wysoki współczynnik oddawania barw,
- Wysoka częstotliwość i wydajne światła,
- Ograniczenie oślnienia światłem oraz komfort wzrokowy,
- Czujniki obecności powiązane ze zmianą kolorów i światła słonecznego,
- Sterowanie strefami światła sztucznego,
- Kontrola światła dziennego oraz światła rażącego.

Hałas i akustyka

- Odpowiednie pochłanianie dźwięków w pomieszczeniach zapewnione przez materiały absorbujące stosowane na różnych powierzchniach, w zależności od funkcji pomieszczenia,
- Kontrolowany poziom tła akustycznego, odpowiedni dla określonych czynności/typu pomieszczenia,
- Równowaga pomiędzy potrzebą koncentracji i zachowania prywatności, a chęcią otwartości i komunikacji z innymi osobami,
- Zróżnicowanie przestrzeni biurowej zapewniające różny stopień prywatności akustycznej.

Układ wewnętrzny

- Przestrzeń uzależniona od zadań oraz miejsce na wypoczynek,
- Active design.

Kontakt z przyrodą i widok na zewnątrz

- Nieograniczony widok w dal poza monitor i dokumenty,
- Widok przez okno na przyrodę.

Wygląd i odczucia

- Strategia oświetlenia zapewniająca niskie zużycie energii,
- Materiały o niskiej zawartości lotnych związków organicznych (LZO),
- Łatwość utrzymania czystości,
- Czyszczenie pomieszczeń za pomocą środków o niskiej zawartości toksyn,
- Dostosowanie wysokości sufitów do charakteru zadania – wysokie do zadań kreatywnych, niskie do wymagających dokładności – wpływ na strategię HVAC.

Dostęp do udogodnień

- Restauracje,
- Handel detaliczny i usługi,
- Węzły transportu publicznego,
- Przestrzeń społeczna (przestrzeń aktywności społecznej w okolicy).

¹ Construction Marketing Group, *Analiza rynku zrównoważonego budownictwa w Polsce: badanie percepcji rynku*, Warszawa 2013, <http://issuu.com/constructionmarketinggroup/docs/analiza_ryнку_zrównoważonego_budownictwa>.