

KONEC SLAVIE SE BLÍŽÍ. VYSAJE JEJÍ MAJETEK JINÝ KLUB?

17

26. 4. 2011 45 Kč • Slovensko 2,20 €

EURO

**Boj proti korupci
ve zdravotnictví změní
reklamu na léky**

39

**Výprodej v Setuze:
Babiš brousí kolem
lihovaru**

36



VŠEHO DOČASU

Vládní krize skončila,
drolení koalice
bude pokračovat

strany 3, 26, 30, 32



REALITY

Developerská touha po plaketkách

Otázka už nebude znít, zda má budova „zelený“ certifikát, ale který

PRVNÍ PLATINA V KARLÍNĚ? Společnost PSJ Invest chce dosáhnout na nejvyšší známku amerického systému s projektem Main Point Karlín. Byla by první v Česku.

Radlická centrála ČSOB zřejmě brzy ztratí privilegium být zmiňována, kdykoliv se zavádí o téma zelených či udržitelných budov. Konkurence jí vyrůstá v Karlíně a další bude brzy následovat. Téma, nad kterým developeři ještě nedávno ohrnovali nos, přijali během posledního roku za své do té míry, že tabulka s plánovanými projekty s certifikátem čítá 23 položek.

ZAČALO TO V RIU

Svět si začal uvědomovat, že pokračovat stejným způsobem v pokroku bude znamenat katastrofu, už v roce 1992. Na konferenci v Rio de Janeiru byla poprvé definována udržitelnost (sustainability) jako cesta, jak sladit rozvoj a ochranu zdrojů a přírody. Myšlenky udržitelnosti se začaly postupně implementovat do stavebnictví. Za 30 až 40 procent emisí CO₂, odpadů a spotřeby energie jsou totiž odpovědné budovy, které zdatně sekundují dopravě.

Ještě před koncem tisíciletí se začaly hledat způsoby, jak stavby hodnotit nejen ve vztahu k životnímu prostředí. Budovy totiž musejí být také obyvatelné. Firmy zároveň nepřistoupí na přehnané náklady v technicky dokonalých objektech. Pojem udržitelnost tedy integruje také ekonomické a sociálně-kulturní aspekty. Jednotlivé certifikační systémy vznikaly jako odpověď na tyto trendy.

Zatímco svět diskutoval o principech udržitelnosti, v Česku se věřilo, že zdroje nikdy nedojdou. „A když, tak najdeme lepší,“ znělo z úst některých politiků ještě v roce 2001. „Teď se už snad říká: Hledejme lepší technologie, aby nám zdroje nedošly,“ podotýká Petr Hájek, vedoucí katedry Konstrukcí pozemních staveb Stavební fakulty ČVUT.

Mentální posun nastal i u samotných nositelů rozvoje, kteří se ještě před pár lety na toto téma odmítali bavit. „Umíte si představit, že by se v Česku před dvěma lety mohla uskutečnit konference o šetrných budovách s rozpočtem vyšším než milion korun, nad níž přijal záštitu premiér?“ dokumentuje změny Jaroslav Pašmik, zástupce České rady pro šetrné budovy, pod jejíž křídla se během roku a půl fungování sdružilo více než 75 firem ze stavebního byznysu.

CERTIFIKACE JE TVRDÝ BYZNYS

Systémů certifikací je mnoho. Skupina z ČVUT jich pro SB Alianci – společný evropský projekt nositelů jednotlivých certifikací – analyzovala třináct. A došla k závěru, že jsou velmi rozdílné a je obtížné srovnávat výsledky hodnocení. Nejrozšířenější jsou americký Leed, jehož matkou je organizace U.S. Green Building Council, a britský Breeam vyvíjený výzkumným ústavem British Research Establishment. I další země mají vlastní systémy.

V pronikání na cizí území jsou úspěšní především Američané s Leedem a Britové s Breeamem, v poslední době se o to pokoušejí i Němci. Logické by asi bylo, kdyby existoval jeden systém, který by byl platný alespoň pro Evropu. Pokusů o vytvoření takového systému se už odehrálo několik. Snaha byla ovšem vždy torpédována ze strany představitelů jednotlivých certifikačních autorit, kteří chtějí spolupracovat jen do té míry, která neohroží jejich pozici. I samotná certifikace je totiž tvrdý byznys. Byznys, na který jsou navázáni nejrůznější poradci, konzultanti, výrobci stavebních materiálů a technologií, dodavatelé stavebních prací. Byznys, jehož vedlejším produktem může být významná databáze informací o prioritách stavebnictví jednotlivých států.

AMERIČANÉ MAJÍ SILNÝ MARKETING

Přestože je metodika jednotlivých systémů značně odlišná, jádrem hodnocení budov by měl být jejich dopad na emise CO₂, odpadové a vodní hospodaření, energetická náročnost, kvalita vzduchu a ekonomická efektivita, soudí Petr Hájek. Systémy Leed a Breeam se z hlediska odborných kritérií i samotného procesu certifikace nijak zvlášť neliší.

Podle Petra Vogela, předsedy představenstva České rady pro šetrné budovy, je ale Leed mezi investory žádanější. Má totiž silnější marketingovou podporu.

„Leed dělá dobrou práci, snaží se vzdělat veřejnost a podpořit inovace. To, že dům je jiný, v některých ohledech lepší, musíte prodat,“ vysvětluje Jakub Jirka, projektový manažer PSJ Invest, proč se firma před čtyřmi lety rozhodla pro Leed. Její dům Main Point Karlín dnes aspiruje na to, stát se první českou budovou s platinovou medailí. Touha získat tuto metu ovlivnila celý proces stavby už od přípravy projektové dokumentace.

Leed hodnotí umístění budovy v lokalitě, použité materiály, hospodaření s vodou, energetickou náročnost, vnitřní prostředí a inovace. „Podhledy máme ze švédských recyklovaných lahví. Leed vyžaduje, aby budova byla postavena z 20 procent z recyklovaných materiálů. Použili jsme vodovodní baterie, které mají menší průtok. Ani to nepoznáte, ale šetríte vodu. Objekt budeme chladit vodou z Vltavy. Systém funguje podobně jako chladič u auta, sežere výrazně méně elektřiny. Znamenalo to sice vícenáklady na stroje, na střechu ale nemusí být větrák, který dělá hluk,“ popisuje Jirka některá konkrétní opatření, ke kterým je Leed dovedl. Snaha získat nejvyšší možný certifikát ovlivňuje i způsob práce. Každý večer na stavbě dělníci zalepí vzduchotechniku, aby se do filtrů nedostal prach. Odsátá voda ze staveniště musí jít do kanalizace odbahněná.

CERTIFIKACE PO ČESKU

Petr Hájek nicméně považuje používání cizích metodik bez jejich lokálního přizpůsobení za problematické. „Systém Leed je sice jednoduchý a čitelný – žadatel buď kritéria splnil a dostane bod, nebo ne – jeho vypovídací hodnota ale nemusí být v lokálních českých podmínkách sto procentní. Leed se opírá o americké normy a předpisy a nezohledňuje specifika v jiných zemích, jako jsou klimatické, technologické i ekonomické podmínky, ale i tradice.“

I z tohoto důvodu začala skupina odborníků ze Stavební fakulty ČVUT v Praze vyvíjet národní certifikační systém SBToolCZ. Zatím existuje verze pouze pro rezidenční projekty.

ZELENÁ TSUNAMI

Diskuse o zelených budovách nabrala loni na síle konečně i v Česku. „Mnoho velkých korporátních nájemců začalo vyžadovat, aby i české administrativní

budovy splňovaly kritéria jako budovy, kde sídlí jejich mateřské společnosti v zahraničí. Svou roli v tom ale hraje také snaha ušetřit provozní náklady a poskytnout zaměstnancům atraktivní pracovní prostředí,“ říká Lenka Šindelářová z poradenské společnosti DTZ.

Developeři zareagovali velmi rychle, většina plánovaných projektů se bude ucházet o určitou formu certifikace. „Není již otázkou, zda bude mít projekt certifikaci, ale jaký stupeň,“ konstatuje Šindelářová. Vyjma zahraničních korporací, které chtějí dodržet „štábní zelenou kulturu“, je ale certifikace zatím důležitější pro investory než pro nájemce, kteří většinou nechtějí vyšším nájemným přispívat na záchranu světa. Investoři se už ale pomalu smiřují s vícenáklady na zelenost budov, které se u nižších stupňů certifikace pohybují v řádu procent, u nejvyšších potom oscilují kolem deseti procent i více. „Rozhodování investorů je vždy směsí racionality a pocitu, kam se trh vydá. Málokdo si dnes troufne zainvestovat novou budovu bez certifikace,“ říká Vogel.

HANA BOŘÍKOVÁ (hana.borikova@euro.cz)

BUDOVY S CERTIFIKÁTEM

DOKONČENÍ	BUDOVA	PLOCHA M ²	MĚSTSKÁ ČÁST	DEVELOPER	CERTIFIKÁT
2011	Main Point Karlín	25 702	8	PSJ Invest	LEED Gold
2011	Lyra	6 515	5	Immorent	BREEAM Very Good
2011	Futura Business park 2 nd phase E	8 021	8	Immorent	BREEAM
2011	Futura Business park 2 nd phase D	8 021	8	Immorent	BREEAM Very Good
2011	Qubix-Štetkova 18	11 722	4	Plan und Bau	LEED Gold
2012	City Green Court	14 438	4	Skanska	LEED Platinum
2012	River Garden	17 800	8	HB Reavis	BREEAM
2012	Diamant	2 732	1	Mustela	LEED Gold
2012	Palác Křížák extension	5 336	5	Cecopra	BREEAM Excellent
2013	Horizon Offices	24 000	8	Premium Red	LEED
2013	Explora II. phase	22 500	5	Avestus Real Estate	LEED Gold
2014	Verdi	15 900	1	Flow East	BREEAM
2013/2014	Nový Žižkov	41 241	3	Discovery Group	LEED nebo BREEAM
2013	Copa Center	16 208	1	Copa	LEED (Silver nebo Gold)
?	Centrum Klíčov	80 310	9	CPI	LEED nebo BREEAM
?	OC 9	31 800	9	AHI Group	LEED nebo BREEAM
později než 2013	Futura Business Park 3 rd phase	9 147	8	Immorent	BREEAM Very Good
později než 2013	AFI City	90 000	7	AFI	Green Building Certificate
?	Office Islands	60 632	9	Hochtief	LEED Silver
?	NE Corner Phase 1 – Bubny 1. phase	25 000	7	Skanska	LEED Platinum
?	Kolben Cube	20 170	9	Codeco	LEED Gold

Pramen: DTZ