



ÉRTÉK AMI MÁR LÉTEZIK

03

BREEAM REFURBISHMENT

Szakmai publikáció



Fenntarthatóság meglévő épületekben



Szerző: Kluha Enikő
Fenntarthatósági vezető
BREEAM Assessor, AP

Az építőipar fenntarthatósági kihívásairól gyakran az új, energiahatékony épületek jutnak eszünkbe. Pedig a környezeti terhelés csökkentésének egyik legfontosabb eszköze lehet az is, ha nem építünk újat, hanem meglévő épületeinket korszerűsítjük és új életet vagy új funkciót adunk nekik.



Egy felújítás során nemcsak az energiahatékonyság javítására van lehetőség: a meglévő szerkezetek és anyagok megtartásával **csökkenthető például a beépített karbon mennyisége, miközben az épület műszaki, gazdasági és használati értéke is növelhető.** De hogyan lehet a fenntarthatósági szempontokat egy meglévő épület adottságai és korlátai mellett érvényesíteni, és milyen értéket teremthet egy jól megtervezett felújítás? A BREEAM Refurbishment and Fit Out minősítési rendszer éppen ehhez ad strukturált keretet.

Építeni vagy felújítani?

Van az a mondás, hogy a legolcsóbb energia az, amit nem használunk el. Épületekre vetítve hasonlóan fogalmazhatunk; a **legfenntarthatóbb épület az, amelyet már nem kell megépíteni**. Szakmai fórumokon egyre nagyobb hangsúlyt kap a **meglévő épületállomány hasznosítása és felújítása az új építések alternatívájaként**.



A zöld épületminősítési rendszerek az ilyen esetekre is kidolgoztak értékelési keretrendszert. A BRE a BREEAM Refurbishment and Fit Out Commercial v7 keretrendszerben határozta meg a nem lakóépületek felújítására vonatkozó aktualizált követelményeket. Az új építésre vonatkozó rendszerhez hasonlóan **ez a keretrendszer is végigköveti a projekt teljes folyamatát az igények meghatározásától a tervezésen és kivitelezésen át a műszaki átadásig és a beüzemelésig**. Ezzel ösztönzi a meglévő épületek teljesítményének, élettartamának és ellenállóképességének növelését.

Tapasztalataink szerint egyre gyakoribb, hogy a tulajdonosok és fejlesztők meglévő épületek felújításához is épületminősítést szeretnének szerezni.

Fenntarthatóság a meglévő adottságokhoz igazítva

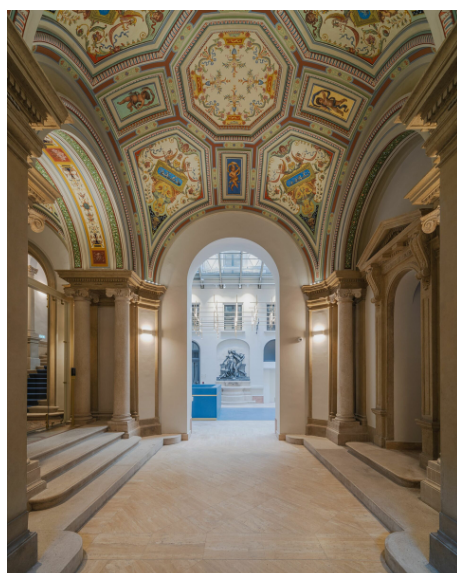
Az előzőleg említett keretrendszer kimondottan nem lakóépületek felújításának specifikumait veszi figyelembe az értékelés során. Legyen szó shell & core felújításról, vagy csak bérloői fit-out-ról, egy **BREEAM Refurbishment vagy Fit-out minősítés során a felújítás mélységére és műszaki tartalmára szabhatóak a vizsgálendő és teljesítendő kritériumok**. Emellett külön követelmények teljesíthetőek, ha az épület örökségvédelem alatt áll.

Egy meglévő épület esetében lehetnek korlátok a kialakításra vonatkozóan, ezért nem mindig érhető el olyan műszaki színvonal vagy energiahatékonyság, mint egy új épület esetében. A BREEAM minősítés ezt figyelembe véve az energiahatékonyságot például éppen úgy értékeli, hogy nem egy új épület szabványértékeinek megfelelő teljesítményt vár el, hanem a felújítást megelőző és követő állapotot hasonlítja össze és pontozza.

A tartószerkezet, külső burok vagy más épületszerkezetek megtartásával **a kivitelezési idő rövidülhet, ami csökkenti a kivitelezés alatti környezetterhelést, illetve kevesebb új anyag beépítésével jelentősen csökkenhet az épület karbonlábnyoma is.** A meglévő szerkezetek és anyagok megtartása, újrafelhasználása vagy újrahasznosítása pedig **a körforgásos gazdaság elveit is támogatja.**

Értékteremtés valami régeből

Egy leromlott, elhagyott, vagy csak egyszerűen nem korszerű épület felújítása számos lehetőséget rejt magában. Az energiahatékonyság javítása mellett **a felújítás lehetőséget teremt a jövőbeli épülethasználók komfortjának növelésére** is. Az épületen belüli jobb levegőminőség, jobb hő- és akusztikai komfort mind ezt szolgálják. Emellett lehetőség lesz új épülethasználók elérésére is például akadálymentesítéssel.



Az átalakítással **felkészíthetjük az épületet a klímaváltozás rövid és hosszútávú hatásaira, kezelhetünk meglévő természeti kockázatokat**, mint például a villámárvíz. Lehetőségünk lesz a felújítás után az **energia- és vízfogyasztás csökkentésére vagy például eső- és szürkevíz-hasznosításra**. Ha a létesítmény külső területtel is rendelkezik, akkor javíthatunk annak ökológiai minőségén, ösztönözve a biodiverzitás és zöldfelületek növelését.

A környezeti érték mellett, gazdasági érték is keletkezik. Egy korszerűen felújított épület üzemeltetési és karbantartási költségei alacsonyabbak lehetnek egy felújításra szoruló épületénél, mivel megnöveltük a szerkezetek és rendszerek minőségét és élettartamát. Nőhet az ingatlan piaci értéke, kihasználtsága és bérbeadhatósága is.



Egy jól megtervezett beruházás **városi és közösségi értéket is létrehozhat, hiszen egy leromlott vagy alulhasznosított épület újra aktiválhatja környezetét**, miközben a meglévő városi szövetet nem bolygatja. Értékes, védett épületeknél a felújítás az **építészeti és kulturális örökség megőrzését is lehetővé teszi**, úgy, hogy az épület a mai igényekhez igazodva új életet vagy funkciót kap.