TELJESÍTMÉNY A GYAKORLATBAN

04
BREEAM IN-USE

Fenntarthatóság az épület teljes életciklusa során.

Szakmai publikáció

Fenntartható épületüzemeltetés



Szerző: Kluha Enikő
Fenntarthatósági vezető
BREEAM Assessor, AP

Egy épület fenntarthatósági teljesítményének javítása nem ér véget a tervezéssel és a kivitelezéssel. A működés során is számos lehetőség kínálkozik a hatékonyabb és tudatosabb üzemeltetésre.



Az épület műszaki adottságainak, üzemeltetési gyakorlatának és környezeti teljesítményének átfogó vizsgálata segít feltárni a fejlesztési lehetőségeket, – az energia- és vízfelhasználástól kezdve a használói komforton, a hulladékgazdálkodáson, az ökológián és a reziliencián át.

A BREEAM In-Use minősítési rendszer ehhez biztosít átfogó keretrendszert, amely nemcsak a minősítés megszerzését, hanem a hosszú távon hatékonyabb és fenntarthatóbb üzemeltetést is támogatja.

Sosem késő a fenntarthatóságra gondolni

Korábbi publikációinkban a városrész szintű fejlesztések előkészítésénél, újépítésű és felújítandó épületek esetében mutattuk be, hogy a BREEAM minősítések által milyen módon lehetséges integrálni a fenntarthatósági elveket már a tervezéstől kezdődően.
Sokszor találkozunk azonban azzal, hogy a beruházó túl későn ébred fel és egy építés előtt vagy már építés alatt álló ingatlan esetében késő, vagy csak jelentős többletköltség mellett lenne lehetséges azokat a fenntarthatósági elveket integrálni, amik egy épületminősítés megszerzéséhez szükségesek. Ilyenkor is van azonban megoldás a fenntarthatósági teljesítmény értékelésére és fejlesztésére.
Dönthet úgy a fejlesztő vagy a tulajdonos, hogy **a már üzemelő épület fizikai tulajdonságait vagy üzemeltetési gyakorlatát veszi górcső alá** és BREEAM In-Use minősítést szerez az épületre.



A BREEAM In-Use a meglévő épületeket értékeli, a valós üzemeltetési teljesítményükre összpontosítva, és feltárva a fejlesztési lehetőségeket.

Nem csak a műszaki paraméter számít

Szerencsére egyre gyakoribb, hogy a bérlők is fenntartható, minősítéssel rendelkező épületet keresnek. Mit is jelenthet ez a gyakorlatban?



Egy BREEAM In-Use minősítéssel rendelkező épület esetében vizsgálatra kerülhetnek az épülethasználók egészségére és közérzetére ható körülmények; mint például a benapozottság, kilátási körülmények, levegőminőség, megvilágítottság vagy hőkomfort.

Az épület gépészeti rendszerei is alapos vizsgálat alá esnek, a pontszám jelentős részét adja, hogy ezek milyen típusúak, minőségűek és hogyan történik az épület energiagazdálkodása, energiafogyasztásának mérése.

Ez jó iránymutató lehet egy jövőbeli felújításhoz is, hogy milyen hatékonyabb, modernebb megoldások javíthatnak az épület energiafelhasználásán.

Nem csak a műszaki paraméter számít

Az épület elhelyezkedése is pontozásra kerül. Előnyt jelent a jó tömegközlekedési kapcsolat, a helyi szolgáltatások gyalogos elérhetősége, valamint a fenntartható alternatív közlekedési lehetőségek. Utóbbiak közé tartozhat például az elektromos autótöltési lehetőség vagy a megfelelő kerékpártároló biztosítása.

Az energiagazdálkodás mellett a vízgazdálkodás is fontos értékelési szempont. A 'Water' kategória a vízfogyasztás hatékony kezelését, a víztakarékossági intézkedéseket, valamint a vízfogyasztás mérését, monitorozását vizsgálja.

Az állapotfelmérési jegyzőkönyv elkészítése **segít azonosítani az épület fizikai állapotát és ezáltal megtervezni a szükséges időszakos karbantartásokat, a rövid- és hosszú távú felújítási terveket**. Emellett készíthető lista az épületben fellelhető erőforrásokról, újrafelhasználható anyagokról. Ez **különösen hasznos lehet például egy új bérlő beköltözésekor**, hiszen az újrafelhasználás révén egyaránt csökkenthető a primer nyersanyagok iránti igény és a keletkező hulladék mennyisége is.

A fizikai tulajdonságok vizsgálata közé tartozik az épület klímaváltozással, természeti katasztrófákkal és egyéb fizikai kockázatokkal szembeni ellenálló képessége, továbbá az épülethasználók biztonsága is vizsgálati témakör.

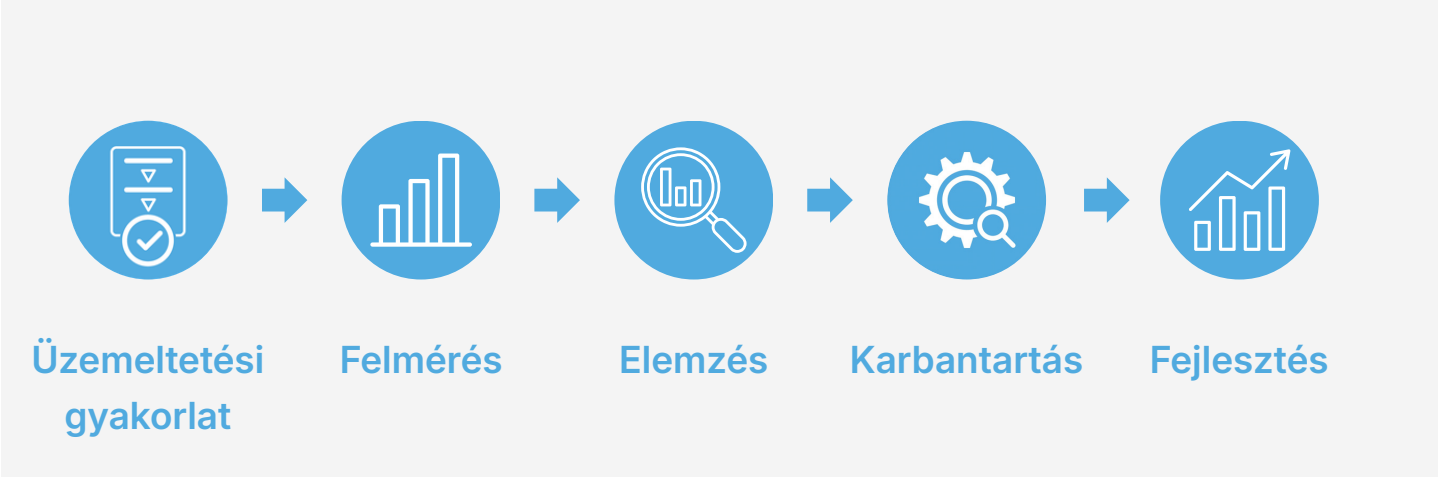


Fenntarthatóság az üzemeltetésen keresztül

A műszaki paraméterek mellett vizsgálhatóak és értékelhetőek az üzemeltetésben alkalmazott gyakorlatok is. Ha dokumentált üzemeltetési és karbantartási folyamatokkal, kézikönyvekkel, szabályzatokkal, elemzésekkel, mérési eredményekkel rendelkezik az üzemeltető vagy tulajdonos, az mind hozzájárulhat a magasabb pontszámhoz és minősítési szinthez. Ez különösen fontos egy működő épület esetében, hiszen **a jó műszaki adottságok önmagukban nem feltétlenül garantálják a hatékony és fenntartható működést.**

Az ügyfelek sokszor attól tartanak, hogy a minősítéshez szükséges dokumentáció nagyszámú, felesleges dokumentum elkészítését jelenti. Valójában azonban ezek a dokumentumok mind azt hivatottak szolgálni, hogy hosszú távon minél hatékonyabban, tudatosabban, felhasználóbarát módon lehessen üzemeltetni a házat.

Érdemes még szót ejteni az ökológia témaköréről. Ökológus bevonásával a külső területek akár költséghatékony módon is fejleszthetőek olyan szintre, ami jelentősen hozzá tud járulni a környék biodiverzitásának növeléséhez. Épülethasználói szempontból pedig egy kellemes, akár városi oázist is biztosíthat.



Minősítésen túl: lehetőség a folyamatos fejlesztésre

Egy épület működtetése során számos különböző területet kell egyszerre kezelni – az energiagazdálkodástól és karbantartástól kezdve a hulladékkezelésen át a használói komfortig. A BREEAM In-Use egységes keretrendszert biztosít ezek értékelésére, és segít azonosítani azokat a területeket, ahol további fejlesztések valósíthatóak meg.



A fentiekből látható, hogy nagyobb beruházás nélkül, megfelelő elköteleződéssel is megcélozható egy épületminősítés. Illetve az is evidens, hogy egy épület környezeti teljesítményének megítélése nem korlátozódik a tervezési és kivitelezési szakaszra, az üzemeltetés során is sok mindent lehet tenni a fenntarthatóságért.
A BREEAM In-use rendszer nem csupán egy tanúsítvány megszerzésének eszköze, hanem fejlesztési és döntéstámogató eszközként is használható. Hozzájárulhat az épület jobb

- **piaci pozicionálásához**,
- **versenyképességéhez** és
- **hosszú távú értékállóságához**,

miközben az üzemeltetés hatékonyságának javítását is támogatja.