

Tereny zewnętrzne w przestrzeni biurowej – studium przypadku kompleksu Business Garden Warszawa



dr inż. arch.
ALEKSANDRA WITECZEK
 Politechnika Śląska
 Wydział Architektury
 ORCID: 0000-0002-9499-9980

Sercem kompleksu biurowego Business Garden w Warszawie jest jego ogród. Centralna część założenia, wyłączona z ruchu kołowego, stanowi przestrzeń rekreacji, pracy biurowej na świeżym powietrzu, interakcji międzyludzkich, a także miejsce aktywności fizycznej. Krajobrazowe założenie ogrodowe powstało z potrzeby stworzenia odpowiedniej ilości powierzchni biologicznie czynnej oraz konieczności zmagazynowania wody opadowej na terenie kompleksu, tworząc oryginalne rozwiązanie zapewniające naturalną retencję.

Business Garden w Warszawie to nowoczesny kompleks biurowo-hotelowy z terenami zielonymi pomiędzy budynkami, stanowiącymi przestrzeń półpubliczną, dopełniającą okalające ją funkcje. Celem artykułu jest wyeksponowanie walorów środowiskowych, ekonomicznych i społecznych właściwie zaprojektowanej przestrzeni półpublicznej miejskiego ogrodu. Metodą badawczą zastosowaną przy opracowaniu tematu była wizja lokalna, wywiady z pracownikami użytkującymi teren na co dzień oraz badania literatury naukowej i fachowej.

Pomiędzy budynkami – rola przestrzeni publicznych

Przebieg publiczna stanowi nieodłączny element przestrzeni zbudowanej, a dobrze zagospodarowana i odpowiednio wykorzystana, podnosi komfort użytkownika miejsca, estetykę i wartość zabudowy. Taka przestrzeń, dedykowana bezpośrednio zespołom biurowym, sprzyja zdrowiu pracowników, zwiększa bezpieczeństwo i popularność transportu publicznego [1].

Przebieg publiczne i półpubliczne, dostępne w ramach kompleksów biurowych, „stwarzają szansę podniesienia jakości środowiska pracy i nadania unikatowej tożsamości zespołom biurowym” [1, s. 74]. Pracodawcy natomiast bezpośrednio korzystają z wymiernej poprawy jakości i wydajności pracowników, zwiększenia ich kreatywności, zmniejszenia rotacji i absencji [2].

Business Garden Warszawa to nowoczesny i ekologiczny park biznesowy o powierzchni siedmiu hektarów, zlokalizowany przy ul. Żwirki i Wigury. Znajduje się przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych stolicy, prowadzącej w kierunku portu lotniczego. Zespół składa się z siedmiu budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro JSK Architekci oraz hotelu z centrum konferencyjnym i restauracją autorstwa Massimiliano Fuksasa. Z terenu parku biznesowego jest bezpośredni dostęp do przystanków komunikacji miejskiej, a także różnych udogodnień, takich jak sklepy, przedszkole i centrum medyczne. Wyróżnikiem Business Garden Warszawa jest miejski ogród, spajający wszystkie obiekty

kompleksu. Ogród jest przestrzenią półpubliczną, wolną od ruchu kołowego. Pojazdy mogą się poruszać wokół kwartatu, a parkingi zlokalizowano pod powierzchnią terenu, zarówno pod budynkami, jak i pod ogrodem. Przeważającą część terenu pomiędzy budynkami jest przestrzenią zieloną, poprzecinaną ciągami pieszymi.

Ochrona siedlisk, interakcje społeczne i komfort miejsca pracy

Business Garden Warszawa, inwestycja Grupy Vastint, otrzymała certyfikat LEED Platinum dla wszystkich budynków kompleksu [3]. Zgodnie z wymaganiami certyfikacji wielokryterialnej LEED, kredytu SSc3 [4] dotyczącego ochrony i przywracania siedlisk, a także umożliwiania interakcji międzyludzkich, spełniono tu większość możliwych warunków. Zgodnie z wymogami otwarte zielone przestrzenie powinny być atrakcyjne dla lokalnej społeczności i być fizycznie dostępne dla użytkowników. Konieczne jest, aby strefy utwardzone czy trawniki umożliwiały organizację spotkań na świeżym powietrzu bądź aby występowały tu elementy wspierające aktywne przebywanie w nich. Istotne jest, aby przestrzeń ogrodu zakomponowana była różnorodną roślinnością, atrakcyjną wizualnie we wszystkich porach roku, oraz zachowanie bądź utworzenie nowych siedlisk dla zwierząt i owadów. Jednym z kluczowych wymagań tego kredytu jest swobodny dostęp użytkowników do każdego miejsca na terenach zielonych. Jak pisze K. Strumitło, na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród pracowników obiektów biurowych w Warszawie, dostęp do zielonych strefy budynku w formie tarasów czy zieleni wewnętrznej ma istotne znaczenie dla poczucia komfortu użytkowników [5].



Fot. 1. Przestrzeń pomiędzy budynkami; źródło: fot. autorki

Ogród Business Garden jest przestrzenią społeczną dostępną dla aktywności fizycznej i rekreacji biernej. Na jego obszarze stworzono miejsca ze stanowiskami pracy biurowej oraz zapewniono dostęp do szybkiej sieci Wi-Fi, co zostało docenione przez pracowników, szczególnie w okresie pandemii koronawirusa. W czasie, kiedy większość firm przeszła na pracę zdalną lub hybrydową, w omawianym przykładzie użytkownicy mieli możliwość bezpiecznej pracy w miejskim ogrodzie. Obecnie, po doświadczeniach pandemicznych, największym zainteresowaniem cieszą się biura oferujące pracę coworkingową i elastyczną [6], a przykład Business Garden pokazuje, że istnieją kolejne możliwości poszerzania oferty miejsc pracy.

Przyjazne środowisko miejsca pracy to nie tylko właściwie zaprojektowane miejsca pracy biurowej. Liczne udogodnienia i atrakcje sprawiają, że pracownicy chętnie przebywają na zewnątrz w czasie przerw. Mogą korzystać z leżaków, które magazynowane są w specjalnych boksach. Na terenie znajdują się boiska do siatkówki i koszykówki, posadzka z planszą do gry w szachy. Organizowane są cykliczne wydarzenia sportowe, takie jak turnieje siatkówki i koszykówki. Kilka razy w tygodniu odbywają się zajęcia jogi w plenerze. Są też okazjonalne imprezy, jak warsztaty z pszczelarstwa (na początku działania kompleksu ustawiono tu szklany ul, aby umożliwić podglądanie owadów) czy konkurs na najładniejszy ziółowy ogródek wyhodowany z nasion rozdawanych najemcom [7].

Jednym z wyróżników zagospodarowania terenu Business Garden jest próba przywrócenia występujących tu przed inwestycją naturalnych siedlisk oraz ich ochrona. Krajobrazowy ogród zakomponowano z rodzimych bądź przystosowanych do lokalnych warunków gatunków roślin. Zapewniono różnorodność przyrodniczą: łąki kwietne, kępy zarośli oraz zagajniki z wysokimi drzewami. Masywna konstrukcja oraz technologia wykonania zielonego dachu pozwoliła

na swobodę w kształtowaniu architektury krajobrazu oraz jego intensywnego użytkowania [8]. Zielone dachy o grubszej warstwie substratu lub gleby są bardziej wartościowe pod względem środowiskowym, szczególnie w klimacie kontynentalnym. Umożliwiają tworzenie warstw gleb o różnej głębokości, uzyskując krajobraz zbliżony do naturalnego. Brown roofs odtwarzają środowisko zastane na terenie działki poprzez użycie gleby pozyskanej z placu budowy, a także są uważane za bardziej ekologiczne i bioróżnorodne od klasycznych dachów zielonych. Nie zastępują jednak w pełni warunków naturalnych, dlatego należy je traktować jako siedliska zastępcze i kompensacyjne [9]. Zielony dach ogrodu Business Garden tworzy półmetrowa warstwa wegetacyjna, która wraz z nasadzoną różnorodną roślinnością efektywnie zatrzymuje wodę opadową. Występują tu miejsca naturalnej retencji – zbiorniki porośnięte roślinnością charakterystyczną dla terenów podmokłych oraz ortogonalne zbiorniki retencyjne typu „reflecting pool” w bezpośrednim sąsiedztwie budynków.



Fot. 2. Boisko do koszykówki; źródło: fot. autorki

Prawdziwie aktywny biologicznie teren ogrodu stanowi istotny wyróżnik parku biznesowego na tle innych inwestycji o podobnej skali. Zlokalizowane są tu karmiki dla ptaków, budki lęgowe, domy dla owadów, ule. W zbiornikach retencyjnych występuje życie biologiczne, zamieszkują je żaby, a wiosną bytują kaczki. Pojawiają się kuny, zaobserwowano tu również rodziny dzików.

Technologia

Początkowo mniej korzystne warunki lokalizacyjne inwestycji projektanci zmienili w wyróżnik projektu. Konieczność zatrzymania całej wody opadowej w ramach działki (brak możliwości odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji) stała się przyczynkiem do nietypowych dla zespołów biurowych rozwiązań technologicznych i przestrzennych oraz stworzenia kompleksowej strategii zarządzania wodami opadowymi. Ogród zaprojektowano tak, aby zatrzymać 60% wód opadowych na terenie dzięki ogrodom deszczowym, zbiornikom retencyjnym i skrzynkom rozsączającym [3]. Dachy budynków



Fot. 3. Posadzka z planszą do gry w szachy; źródło: fot. autorki



biurowych oraz tarasy również zaprojektowano jako zielone. Przy większych opadach atmosferycznych wykorzystywane są podziemne zbiorniki o pojemności 380 tys. i 200 tys. litrów. Dla utrzymania czystości wody w tych zbiornikach stosowane są jedynie naturalne metody, jak filtry piaskowe oraz preparaty przeciwko powstawaniu alg na bazie witaminy C. Woda ze zbiorników dystrybuowana jest za pomocą 4 pomp o mocy 7 tys. litrów/h każda, na różne potrzeby, do uzupełniania basenów dekoracyjnych oraz podlewania ogrodów [7].

Podsumowanie

Business Garden to pierwszy kompleks Grupy Vastint w Polsce. Kolejno powstał Business Garden w Poznaniu i Wrocławiu, w Bukareszcie, Rydze i Wilnie, obecnie projektowane są w Mediolanie, Brukseli i Marsylii. Za każdym kryją się zrównoważone założenia ideowe poparte nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi i miejsca przyjazne dla użytkowników. Wszystkie wymienione elementy podnoszą jakość środowiska pracy, ale także decydują o unikatowym charakterze całego założenia, wpisanym w lokalne warunki terenowe i przyrodnicze.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Stangel M., Budynek w strukturze miasta – aspekty urbanistyczne kształtowania zabudowy, [w:] Zrównoważone budynki biurowe, Praca zbiorowa we współpracy z PLGBC, red. S. Firąg, Wydawnictwo Naukowe PWN SA, Warszawa 2018.
- [2] <https://zdrowebiuro.plgbc.org.pl/wp-content/uploads/2019/10/Przewodnik-Zdrowe-Zielone-Biuro.pdf>.
- [3] <https://vastint.eu/pl/pl/projects/business-garden-warszawa-i/> (dostęp: 25.11.2023).
- [4] LEED Reference Guide for Building Design and Construction, v4 (4.1) – U.S. Green Building Council.
- [5] Strumitto K., Zrównoważone budynki biurowe w procesie tworzenia przyjaznego środowiska, „Builder” 10 (303), 2022.
- [6] Goncikowski M., The impact of the epidemic threat on the design of office space and office buildings, „Czasopismo naukowe Przestrzeń i FORMA” 46_2021, Wydawnictwo Uczelniane Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie, Szczecin 2021.
- [7] Informacje uzyskane podczas PLGBC Green Building Tour z Ewą Tydkowską w ramach PLGBC Green Building Summit 2023, spacer po Business Garden Warszawa, 6.10.2023.
- [8] Witczek A., Dachy, [w:] Zrównoważone budynki biurowe, Praca zbiorowa we współpracy z PLGBC, red. S. Firąg, Wydawnictwo Naukowe PWN SA, Warszawa 2018.
- [9] Dunnett N., Kingsbury N., Planting Green Roofs and Living Walls, Timber Press, Portland, London 2008.

DOI: 10.5604/01.3001.0054.4146

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Witczek Aleksandra, 2024, Tereny zewnętrzne w przestrzeni biurowej – studium przypadku kompleksu Business Garden Warszawa, „Builder” 04 (321).

DOI: 10.5604/01.3001.0054.4146

STRESZCZENIE:

Artykuł jest studium przypadku zagospodarowania terenu kompleksu biurowego, stanowiącego serce Business Garden w Warszawie. Metoda badawcza objęła wizję lokalną, wywiady z pracownikami oraz badania literatury naukowej i specjalistycznej. Artykuł opisuje sposób funkcjonowania miejsca pod względem społecznym i przyrodniczym.



Fot. 4., 5. „Reflecting pool” w bezpośrednim sąsiedztwie budynku; źródło: fot. autorki

Rozwiązania technologiczne, wymuszone poprzez mniej korzystne warunki lokalizacyjne, pozwoliły na charakterystyczne ukształtowanie ogrodu pomiędzy budynkami. Jego przestrzeń jest wyłączona z ruchu kołowego, stanowi miejsce rekreacji, pracy na świeżym powietrzu, interakcji międzyludzkich, a także unikalnych dla pracowników biurowych aktywności fizycznych, mając bezpośredni wpływ na poprawę zdrowia, komfortu, jakości i wydajności pracy użytkowników obiektu.

SŁOWA KLUCZOWE:

zrównoważone budownictwo, ochrona siedlisk, park biznesowy, gospodarka wodą opadową, retencja

ABSTRACT:

OUTDOOR AREAS IN THE OFFICE SPACE – CASE STUDY OF THE BUSINESS GARDEN WARSAW campus. The article is a case study of the development of the office cam-

pus, constituting for the heart of the Business Garden in Warsaw. The research method was a site visit, interviews with employees and research in scientific and specialist literature. The article describes how the place functions in terms of social and natural environment. Technological solutions, forced by less favorable site condition, allowed for the characteristic form of the garden located between the buildings. It is a “car-free” zone, which constitutes for a space for recreation, outdoor work, interpersonal interactions, and a place for physical activities unique to the office workers. It has a direct positive impact on the health, comfort, quality and work efficiency of the building occupants.

KEYWORDS:

sustainable buildings, habitat protection, business park, stormwater management, retention