

# İhtiyaçları karşılayan tasarım - Gayrimenkul Türkiye

Allianz Türkiye'nin LEED Commercial Interiors sertifika sürecini projenin iç mimarı Swanke Hayden Connell Mimarlık Genel Müdürü Burcu Şenparlak, Allianz Türkiye Strateji Ofisi Direktörü Melike Demirel ve yeşil bina danışmanı Altensis'in kurucu ortağı Emre Ilıcalı ile konuştuk.



2015 yılı Şubat ayında Allianz Türkiye, Kozyatağı'ndaki Rönesans Tower'ı satın alarak iki ayrı lokasyonunu tek çatı altında birleştirmişti. Rönesans Gayrimenkul'un geliştirdiği şu anki ismi ile Allianz

Tower'ın halihazırda zaten Core & Shell LEED sertifikası olmasına rağmen binanın yeni kullanıcısı olan Allianz Türkiye, LEED Commercial Interiors sertifikası da aldı. Bu süreci projenin iç mimarı [Swanke Hayden Connell](#) Mimarlık Genel Müdürü [Burcu Şenparlak](#), Allianz Türkiye Strateji Ofisi Direktörü [Melike Demirel](#) ve yeşil bina danışmanı [Altensis](#)'in kurucu ortağı [Emre Ilıcalı](#) ile konuştuk.

### **[Allianz Türkiye](#)'yi tek çatı altında birleştirdiniz. Allianz Tower'ı seçmenizin sebeplerinden ve mülk arayış sürecinizden bahsedebilir misiniz? Bu bina, hangi ihtiyaçlarınızı karşıladı?**

**MELİKE DEMİREL:** Yapı Kredi Sigorta ve Yapı Kredi Emeklilik'in hisselerinin satın alınmasının ardından Allianz Türkiye'nin yeni oluşumu kapsamında iki lokasyonumuzu tek çatı altında birleştirme kararı aldık. Buradaki hedefimiz çalışanlarımıza modern, konforlu, çevreye duyarlı ve sürdürülebilir özelliklerde bir ofis ortamı sunmaktı. 2013 yılı sonunda yeni bina arayışımıza start verdik ve ilk etapta ihtiyaçlarımızı belirlemeye başladık.

Yeni binamızın lokasyonuna karar vermek için bir çalışma yaptık. Çıkan sonuçların ardından lokasyonu Anadolu Yakası olarak belirledik. Çalışanlarımızın %60'ının Anadolu tarafında ikamet etmesi de bu kararda etkili oldu. Bunun yanı sıra teknik ihtiyaçlarımızı karşılayan bir bina olmasına da öncelik verdik. Dijital dünyaya ve teknoloji çağına uygun bir bina konsepti olması seçimimizde önemliydi.

Diğer bir öncelikli ihtiyacımız ise mümkün olduğunca çabuk hayata geçecek bir proje bulunmasıydı. Bu çerçevede bir ofis pazar araştırması yaptık ve alternatifleri belirledik. Detaylı bir araştırma ve değerlendirme sürecinin ardından belirlediğimiz seçenekler üzerinden bir puanlama sistemi ile ihtiyaçlarımızı en çok karşılayan seçeneğe karar verdik. Kısa listemizdeki seçimimizde, çalışanlarımızın huzurlu ve konforlu çalışabilecekleri, motivasyonlarını yükseltecek bir ortam yaratacak en uygun alternatif ile ilerledik.

Bu çerçevede Allianz Tower, Anadolu Yakasında akıllı, çevre dostu ve deprem dayanıklı bina olarak öne çıktı. Allianz Tower'ın, şehrin en hızlı gelişen iş merkezi, İstanbul Finans Merkezi'ne yakınlığı, metro istasyonuna ulaşım kolaylığı ve Anadolu Yakası'nın en gözde ve modern ofis binası olması seçim sebeplerimizin arasında yer aldı. Aynı zamanda A+ bir binaya taşınmamız, Allianz Türkiye olarak Türkiye Sigorta Sektörü'ne verdiğimiz önemin altını çizdi; teknoloji odaklı yeni nesil sigortacılığın öncülüğünü yapmak vizyonu ile çıktığımız yolda büyük bir adım oldu.

### **Tesis yönetimindeki kurgunuzdan bahsedebilir misiniz? [Yeşil bina](#) olması tesis yönetiminize katkıda bulundu mu?**

**MD:** Allianz Tower'ın yönetiminde, işletme müdürü, teknik müdür, operasyon şefi, elektrik şefi, mekanik şef, elektrik teknisyenleri, mekanik teknisyenler, inşaat teknisyeni, BMU operatörü ve ön muhasebe sorumlusu olmak üzere 19 kişilik bir ekip bulunmaktadır.

Profesyonel ve İSG kurallarına bağlı olarak yönetilen Allianz Tower'ın LEED Platin Sertifikası'na sahip olması, bina yönetimiyle ilgili kararlarda büyük önem taşıyor. Özellikle peyzaj ve ortak alan aydınlatma sistemlerinin LEED standartlarında olması işletme açısından çok büyük kolaylıklar sağlıyor.

### **Bu binadaki yeşil bina olması ile enerjisi tasarrufu ve mimari çözümler ile verimlilik kazanlarınızdan bahsedebilir misiniz?**

**MD:** Türkiye'nin LEED Platin Sertifikası'na sahip ilk kulesi Allianz Tower, aynı büyüklükteki diğer binalar ile kıyaslandığında ciddi oranda enerji tasarrufu sağlıyor. Kat tavanlarında giriş olmaması kat içi yüksekliğini maksimum seviyede kullanmamızı sağlıyor. Binamızda ara tesisat katının bulunmaması, kat içi havalandırma sistemlerinin zeminden dağıtılması, otopark haricinde tüm ortak alanların LED ile aydınlatılması enerji verimliliğini sağlayan unsurlardan.

**Burcu Hanım, size gelen brief'te neler vardı? Bunların hangilerine, hangi çözümler getirildi bu binada?**

**BURCU ŞENPARLAK:** Öncelikli brief'imiz Allianz Türkiye için Tower'daki yeni ofis alanında 2 farklı lokasyondaki operasyonlarını bir araya getirmektir. Aynı çatı altında bir araya gelecek yaklaşık 1.700 çalışanın açık iletişim içinde olacağı, modern, esnek, verimli ve sürdürülebilir bir ofis alanı yaratmak, işverenimiz ile ortak hedefimizdi. Çalışanlar arasındaki sosyal ve bilgi iletişimini arttırmak için hiyerarşi gözetmeden tüm çalışma alanlarını açık ofis olarak tasarladık. Oluşturduğumuz çeşitli büyüklüklerdeki kapalı ve açık toplantı alanları, proje odaları ve 1-2 kişilik görüşme odaları ile bu modelde kullanıcılara farklı çalışma seçenekleri sunabildik. Çalışma alanlarını "süprizli" mekanlarla çevreleyerek de yeni nesil mutlu bir ofis ortamı yaratmaya gayret ettik.

Allianz Türkiye, Tower Projesi ve yeni organizasyon yapısı ile birlikte kurumsal kimliğini de güçlendirerek çalışanların kurumları ile gurur duymasını hedeflemiştir. Kurumsal kimlik ile ilgili yaptığımız araştırmalarda Allianz'ın global olarak spor, sanat ve sosyal sorumluluk alanlarında etkinliğinin özellikle vurgulanması gerekliliğinde hemfikir kaldık. Biz de tasarımımızı bu çok yönlülüğünü vurgulamak üzere kurguladık. Katlarda ortak buluşma noktaları olan, çalışma, dinlenme, toplanma ve eğlenme gereksinimlerine esnek bir şekilde cevap verebilecek şekilde planlanan iç bahçe alanları, temaların vurgulandığı ana mekanlar oldu.

Bu mekanlar dışında, katların yatay ve düşey yüzeylerinde, temaların açıklandığı, text ve görsel içerikli grafikler tasarlandı. Duvarlarda ve camlarda uygulanan bu grafikler hem ofis çalışanlarının hem de ziyaretçilerin, Allianz'ın kurumsal kimliği ve sosyal alanlardaki etkinliği ile ilgili bilgi alabileceği iletişim panoları olarak kullanıldı. Ve elbette, core&shell olarak [LEED](#) sertifikası almış olan yeni ofis kulesinde, hedefimiz [iç mekan](#) tasarımı ile de sürdürülebilir bir çalışma alanı yaratmaktır. Bunun için gerek Allianz yönetimi gerekse danışmanımız Altensis'in destekleri ile tüm tasarım ekibi olarak LEED CI Gold Sertifikalı verimli bir ticari ofis yarattık.

**Dijital dünyaya ve teknoloji çağına uygun bir konsept olduğu belirtiliyor. Bunu biraz açabilir miyiz?**

**BŞ:** Çalışma ortamlarında kişilerin bilgiye kolay erişebilmeleri, ilerleyen teknolojiyi iş ortamlarına entegre etmeleri, üretkenliği ve motivasyonu artırıyor. Bu nedenle Allianz Tower'da çalışma, toplanma ve dinlenme alanlarında tüm teknolojik yenilikler dahil edilmiş olup dijital bir ofis tasarlandı. Toplantı alanlarında kullanılan akıllı ekranlar, sunum ve iletişim araçları, kolay ve hızlı kullanılacak şekilde planlandı. Bina genelindeki kapalı toplantı odalarına yerleştirilen rezervasyon sistemi ile toplantı koordinasyonu kolaylaşarak, bu mahaller daha verimli kullanılabilir hale geldi.

Ayrıca katlara yerleştirilen dijital ekranlar, görsel iletişimi ve bilgi alışverişini maksimize edecek şekilde

planlandı. İki katta bir yer alan amfi şeklinde tasarladığımız ve çok kişinin toplanmasına imkan veren iç bahçe alanlarındaki görüntü ve ses sistemleriyle desteklenmiş, gerektiğinde tüm ofisin dahil olabileceği interaktif sunum imkanı sağlandı.

### **Bu süreçte öğrendiğiniz ve olumlu olarak paylaşabileceğinizi de duymak isterim.**

**BŞ:** Tüm tasarım sürecinin, işveren ile yakın ilişkide yürütülmesi, binanın asıl kullanıcıları olacak çalışanların fikirlerinin alınması ve kararlarda aktif olmalarını sağlamak hem Allianz yönetiminin hem de tasarım ekibi olarak bizim doğru yönde ilerlememizi sağladı. Özellikle kullanıcıların sürece aktif olarak katılmış olması, aidiyet duygularını ve memnuniyeti arttırdı.

### **Allianz Tower'ın iç mekan projesinde başlangıçtan bugüne olan yeşil bina sürecinizden bahsedebilir misiniz?**

**EMRE ILICALI:** Allianz Tower ana binasında zaten Core & Shell LEED Sertifikası vardı. Allianz Türkiye bu binaya yerleşmeye karar verdikten sonra, bununla yetinmeyerek, yeniden inşa edeceği kendi iç mekanlarında da yeşil bina öğelerini adapte etmek istedi. Bu karar Allianz Türkiye'nin bu işe verdiği önemin ve birçok firmanın aksine sadece bir PR olarak değil, sürdürülebilirliği gerçekten içselleştirdiğinin en önemli göstergesi.

Bu amaçla projenin en başında bize güvenerek, sürece dahil ettiler. Biz de bu projenin ofis kısmının iç mekan projesinin yeşil sertifika sürecini yönettik. İç mekan projesinin başından itibaren yeşil bina öğeleri ve sürdürülebilirlik en ön plandaydı. Bu amaç doğrultusunda diğer proje müellifleri ve sonrasında yükleniciler bilgilendirildi. Özellikle yüklenicilerin seçilmesinde yeşil bina tecrübesi önemli bir kriter olarak belirlendi. Biz Allianz Ofis İç Mekan projesinin en başından beri LEED yeşil bina sürecini yönettik. Bu amaçla gerek tasarım gerek uygulamada müdahil olduk. Diğer paydaşların da katkılarıyla ortaya çok güzel ve aynı zamanda çok verimli bir proje çıktı. Sonuçta da Allianz Türkiye Ofisi İç Mekan Projesi LEED for Commercial Interiors GOLD Sertifikasını başarıyla aldı.

### **Sizin bu projede, diğer projelerden ayırt edici deneyiminiz var ise paylaşır mısınız?**

**Eİ:** Allianz TR Ofis İç Mekan projesi, gerek tasarım güzelliği, gerek tamamlanma süresi, gerekse de sürdürülebilirlik sürecine işverenin desteği anlamında çok farklı bir proje. Yani hem tasarım ekipleri, hem yüklenici hem de işverenin ortak bir paydada buluşup bunu estetikten ödün vermeden hızlı ve güzel bir şekilde tamamlayabildiği ender çalışmalardan diye düşünüyorum. Allianz TR ofis gibi iç mekan projeleri nitelikleri itibarıyla biraz daha zor ve detaylarla dolu oluyor. Aynı zamanda bu tür projelerin tamamlanma süreleri genellikle daha hızlı. Bu tür projelerde LEED Commercial Interiors versiyonu tercih ediliyor. LEED CI, diğer LEED Bina versiyonlarına göre, daha fazla detaylara odaklanan ve işverenin, tasarımcının ve yüklenicinin daha koordineli çalışmasını ve kriterlerden daha az taviz vermesini gerektiren bir sistem. Bu anlamda Başta Melike Hanım ve Umur Bey olmak üzere Allianz tarafında sürece büyük destek gördük. Ayrıca yine başta mimari ekip olmak üzere tasarımcıların ve yüklenicilerin bu konudaki tecrübeleri bizlerin işini kolaylaştırdı. Neticede bu kadar kısa sürede, ciddi bir iç mekan fit-out projesinde bu sertifikayı başarıyla aldık. Bu da projelerin en başında yeşil bina hedeflerinin konulmasının ve seçilen tasarım ve uygulama ekiplerinin, konusunda tecrübeli olmasının yeşil bina sertifikasyon süreçlerini çok daha verimli ve başarılı hale getirdiğini bizlere gösteriyor.

Ayrıca Türkiye’de ve dünyada birçok bina projesinde görev yapmış birisi olarak, Allianz Tower’ın hem dış tasarımı hem de iç mekan tasarımıyla, en güzel yeşil binalardan biri olduğunu da kendi görüşüm olarak eklemek isterim. Tasarımcı arkadaşların ellerine sağlık. Biz Altensis ekibi olarak böyle güzel bir projede yer almaktan büyük keyif aldık.

**Daha önceki röportajlarımızda, kullanıcıların binayı yeşil bina olarak benimseyebilmeleri için binaların bir havasının olması gerektiğinden bahsetmiştiniz. Bu bina “havalı” mı sizce?**

**Eİ:** Bu bina gerek ana Core & Shell binasının sahip olduğu gerekse de iç mekanında almış olduğu LEED sertifikalarıyla, aslında bir bütünselliği sağlıyor. Bu, LEED sisteminin özellikle ticari binalarda sağlamak istediği önemli bir hedefdir. Zira eğer iç mahalleri tamamlanmamış, kiralanmak için yapılmış ofis binalarında sadece ana bina için sertifika alınıp, bina içi mahalleri kiralayan/satın alan ve kendi alanlarını inşaa eden firmalar bu süreci devam ettirmezse, tam fayda yakalanmamış oluyor. O yüzden biz tüm ticari binalarda hem ana binaya hem de iç mekanlara ayrı ayrı sertifika alınmasını tavsiye ediyoruz. Ancak o zaman bir bütünlük sağlanmış oluyor.

Bunun haricinde bir binayı yeşil yapan ana unsurlardan en önemlisi o binayı kullanacak olan kişiler ve özellikle binaya yerleşecek firmaların sürdürülebilirliğe yaklaşımları. O yüzden biz özellikle birden çok değişik mülk sahibinin veya kurumsal firmanın olacağı bu tür ofis binalarında binanın sadece yeşil bina sertifikası olmasının yeterli olmayacağını, esas binanın yeşil bina gibi hissedilmesi ve kullanıcılarının bu yönde davranmalarının da çok önemli olacağını düşünüyoruz. Bunun için bu tip binalarda, yeşil bina havası mutlaka hissettirilmeli.

Allianz Tower özelinde düşünürsek binanın sahibi ve ana kullanıcısı olan Allianz Türkiye’nin zaten sahip olduğu ciddi sürdürülebilirlik yaklaşımı ve kurumsal kültürü binaya ve diğer kullanıcılara da mutlaka yansıtacaktır.

***Melike Demirel, Allianz Türkiye Strateji Ofisi Direktörü***

Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü’nden mezun olan Melike Demirel, 1990 yılında katıldığı Yapı Kredi Sigorta’da birçok farklı pozisyonda yer aldı. 2009-2013 yılları arasında Elementer Hasar, Strateji Geliştirme ve Bilgi Teknolojileri’nden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Demirel, dünyanın lider sigorta ve finans markalarından Allianz’ın, Yapı Kredi Sigorta’nın ana ortağı konumuna gelmesinin ardından Allianz Türkiye CEO Ofis Direktörü rolünü üstlendi. Allianz Tower projesini de A’dan Z’ye yöneten Demirel, Allianz Türkiye’deki görevine, Ocak 2016’dan bu yana strateji ofis direktörü olarak devam ediyor.

***Burcu Şenparlak, Swanke Hayden Connell Mimarlık, Genel Müdür***

İTÜ Mimarlık Fakültesi’nde lisans ve yüksek lisans eğitimini tamamlayan Burcu Şenparlak, 1996-2005 yılları arasında Doğuş Yapı’da proje ve uygulama departmanında çeşitli görevlerde yer aldı. 2008 yılında direktör olarak katıldığı SHCM’de 2012’den bu yana genel müdür olarak çalışmalarını sürdürmekte olup Londra ofisi ile birlikte tüm projelerin yönetimine destek olarak müşteri ilişkileri, programlama ve bütçe kontrolüne de liderlik ediyor.