

Case Study 2Amsterdam

De voormalige Twin Towers aan de Strawinskylaan te Amsterdam worden in opdracht van de eigenaar CRI Twin Towers LP C.V. (CRI) getransformeerd naar een kantoor- en hoteltoeren genaamd "Two Amsterdam". De kantoorstoren aan de noordoostzijde van het plot wordt verbreed.

Indeling gebouw

Het kantoorpand zal casco opgeleverd worden en bestaat uit 17 bouwlagen, een ondergrondse parkeergarage en een corporate garden. Het gebouw bedraagt totaal 23.128 m² en heeft de volgende functieverdeling:

Bruto vloeroppervlak	[m ² BVO]	23.128
Kantoorfunctie	[m ² BVO]	19.060
Bijeenkomstfunctie	[m ² BVO]	1.596
Verkeersruimte	[m ² BVO]	1.628
Installatieruimte	[m ² BVO]	824
Opslagruimte	[m ² BVO]	20
Totaal terreinoppervlak	[m ²]	4.052

Ambitie BREEAM

De eigenaar CRI heeft in het beginstadium van het ontwerp aangegeven een duurzaam gebouw te ambiëren met het niveau BREEAM-Excellent..

Innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen:

Het ontwerpteam heeft verschillende technische oplossingen doorgevoerd in het ontwerp die bijdragen aan de duurzaamheid van het gebouw en een prettige werkomgeving voor de werknemers. Zo is er gekozen voor behoud van het betonnen casco en efficiënte verlichting die resulteert in een lager energieverbruik. Het gebouw wordt verwarmt en gekoeld door middel van warmte- en koude opslag (WKO). Verder worden de daken voorzien van zonnepanelen.

- Verwachte energieverbruik: 25.0 kWh/m² BVO;
- Verwachte verbruik fossiele brandstoffen: 22.7 kWh/m² BVO;
- Verwachte verbruik hernieuwbare energiebronnen: 2.3 kWh/m² BVO;

Vooruitstrevende duurzame maatregelen op sociaal of economisch gebied

2Amsterdam ligt nabij het treinstation Amsterdam Zuid en metrostation Pernassusweg. Bussen en trams vertrekken op steenworpafstand vanaf de Strawinskylaan. De begane grond van het kantoor krijgt een restauratieve voorziening van ca. 90 m² dat door de (lokale) gemeenschap kan worden gebruikt. Bij het aannemen van nieuwe werknemers is de reisafstand tot het kantoor een belangrijk selectie criterium.

Gedeelde faciliteiten

Tussen de torens wordt een corporate garden aangelegd. Deze tuin zal overdag open zijn voor bewoners uit de omgeving en gebruikers van omliggende panden.

Waterverbruik

In het gebouw worden alle sanitaire toestellen waterbesparend uitgevoerd. Toiletten zijn voorzien van spoelkeuze knoppen, urinoirs zijn waterbesparend en kranen worden begrensd. Met deze maatregelen wordt het waterverbruik beperkt tot circa 5.1 m³ per persoon per jaar.

Proces en organisatie

Het project 2Amsterdam wordt ontwikkeld in een hecht teamverband. Provast verzorgt, als vertegenwoordiger van CRI, de ontwikkeling en het projectmanagement. KCAP is betrokken als architect van het pand. RoyalHaskoningDHV is de adviseur voor de constructie. Deerns Nederland adviseert op het gebied van installaties en het behalen van de duurzaamheidsambities. Peutz adviseert op het gebied van bouwfysica.

Tijdens de bouw is er aandacht voor minimalisering van de milieu-impact. Zo is het hout op de bouwplaats afkomstig uit legale bronnen en voorzien van een duurzaamheidskeurmerk. Al het overige materiaal wordt verantwoord ingekocht.

Door zoveel mogelijk gebruik te maken van recyclebaar materiaal, wordt afval op de bouwplaats beperkt. Om dit te bevorderen wordt het afval gescheiden in minimaal zes groepen:

- Hout;
- Steen;
- Metaal;
- Kunststof;
- Gips;
- Isolatiemateriaal.

Het energie- en waterverbruik van de bouwplaats wordt gemonitord en gepubliceerd. Dit wordt afgezet tegen vooraf bepaalde doelstellingen om zodoende vinger aan de pols te houden.

Om de hiervoor genoemde acties in goede banen te leiden, zullen zowel de aannemer als de afvalverwerker een gecertificeerd kwaliteits- en milieubeheersysteem hebben. Dit conform ISO9001 en ISO14001.

Kosten/baten

In de ontwerpfase zijn verschillende concepten afgewogen op basis van MAN12. Hierbij zijn er levenscycluskostenanalyses gemaakt, om de kosten op de lange termijn te bepalen. In deze berekening is het energieverbruik meegenomen. Hierbij is de netto contante waarde berekend over 20 jaar en over 50 jaar:

	NCW	
	20 jaar	50 jaar
Aluminium kozijnen	€ 13.400.148,00	€ 25.254.227,00
Hardhout kozijnen	€ 13.458.828,00	€ 29.318.349,00
Betonwand	€ 1.233.388,00	€ 2.118.646,00
Damwand	€ 751.224,00	€ 1.486.626,00
Klimaatplafonds	€ 5.084.904,00	€ 13.644.577,00
Fancoilunits	€ 5.229.382,00	€ 13.857.274,00

Tips volgend project

Het is van belang om aan het begin van het project goed duidelijk te hebben wat de ambities zijn omtrent BREEAM en wat de invloed daarvan is op ontwerp, zowel op het technische als het financiële vlak. Dit zorgt voor een goede workflow tijdens de ontwerpfase en resulteert in een duurzaam gebouw, dat voldoet aan alle gewenste eisen.

Aanvullend

- voor toekomstige gebouwgebruikers worden bouwplaatsbezoeken geregeld. De bezoeken worden in overleg met betrokken op nader te bepalen momenten georganiseerd.
- online informatie en actuele informatie zal beschikbaar zijn over het ontwerp en de uitvoering van het project op de website www.twoamsterdam.nl en <https://www.wijbouwen.nu/2amsterdam>

Kennisoverdracht in het gebouw

Er wordt binnen het gebouw een scherm gerealiseerd waarop een presentatie wordt getoond, die toekomstige gebruikers laat zien wat de invloed is op het milieu van het bouwen en het gebruiken van het gebouw, en op welke manier het betreffende gebouw en/of terrein deze invloed op het milieu reduceert.