æedes
REAL ESTATE
INVESTMENT
DEVELOPMENT

308

MEMO

Amsterdam, 12 mei 2015

Van: KBE Aedes Real Estate AED

Kenmerk: 15-0386AED/KBE
Betreft: Soho; duurzaamheidsparagraaf Ruimtelijk Onderbouwing aanvulling par. 4.10

Duurzaamheid

- Aedes Real Estate is een lange termijn investeerder in gebouwen en legt in die hoedanigheid grote nadruk op duurzame en energiezuinige gebouwen. Het opnieuw gebruiken of transformeren van bestaande gebouwen is op zich al een duurzame oplossing voor het creëren van "nieuwe" vierkante meters.

  Bij elk nieuw project wil Aedes dan ook een duurzaam ontwerp verwezenlijken, met als uitgangspunt dat de bouwmaterialen, voorzieningen en installaties energiebesparend en milieuvriendelijk zijn, met respect voor het (rijks)monument.

  Op het gebied van energiezuinig bouwen en restaureren / renoveren heeft Aedes een bewezen track record. Tijdens de ontwerp en bouwperiode worden aanvullende maatregelen genomen om in de toekomst energiezuinig met het gebouw om te kunnen gaan.

  Zo is onder andere een WKO installatie toegepast in alle hotel projecten van Aedes; het voormalige Burgerziekenhuis, het Andaz hotel en het Hyatt Regency (voormalig Emma kinderziekenhuis).

  Het Andaz hotel is het op drie na duurzaamste hotel van de Hyatt portefeuille en het Hyatt Regency heeft het hoogste BREEAM ontwerp certificaat voor hotels in Nederland ontvangen.

- De duurzaamheidsthema's die op dit moment spelen in de stad, sluiten goed aan bij de ambities van Aedes. Op dit moment wordt in detail onderzocht hoe Aedes het rijksmonument het Bungehuis op verantwoorde wijze duurzaam kan herontwikkelen.

  Onderzoek richt zich met name op:
  1. Een groen dak met zwembad;
  2. Warmte Koude Opslag installatie;
  3. Warmteterugwinning klimaatinstallatie;
  4. Extra isolerende maatregelen (in dak en gevel);
  5. Energiezuinige verlichting;
  6. Hergebruik gebouwstructuur en materialen;
  7. PEFC / FSC houttoepassingen;
  8. Zonnepanelen.

Professor Tulpstraat 23
1018 GZ Amsterdam
The Netherlands

T: +31 20 3305600
info@aedesrealestate.nl
www.aedesrealestate.nl

Aedes Real Estate is a trade name of Aedes Vastgoed B.V.
KvK / Chamber of Commerce Amsterdam 27 167 720
BTW / VAT number 8045 98 691 B01

Bijlage 4:

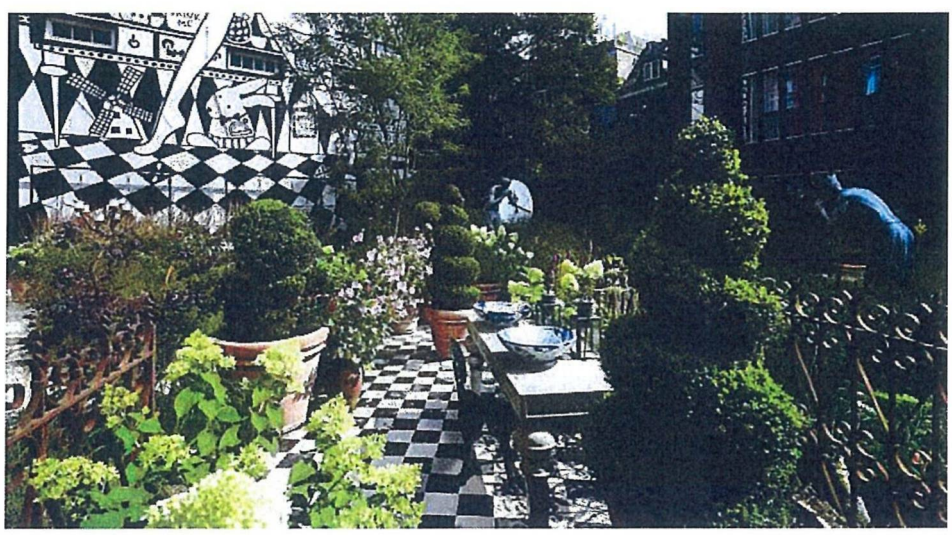
Duurzaamheid

- ***Ad 1. Groen dak met zwembad***
  De op 9 april 2015 vrijgegeven concept agenda groen staat stil bij het klimaatbestendig maken van de stad en hoe private partijen hierbij een rol kunnen spelen. Uit de nota:

  De meest effectieve maatregel voor de opvang van (regen)water en het beperken van hoge temperaturen in de stad is door het vergroenen van de stad. We zullen effectieve en efficiënte innovatieve oplossingen omarmen om met name in de dichtbebouwde delen van Amsterdam groen toe te voegen. De Amsterdamse daken bieden vele mogelijkheden die gecombineerd kunnen worden. Zo zijn er afgelopen jaren verschillende daken ingericht met groen, zonnepanelen en een dakterras. In de stad is het tot vier graden warmer dan buiten de stad. Met groen kunnen we de hitte dempen. Gebouwen met een groen dak stralen minder hitte uit.
  Tussen 2010 en 2014 is in Amsterdam naar schatting 45.000m2 dak vergroend. Een groen dak heeft niet alleen een verkoelend effect, ook waterberging, biodiversiteit, geluidsdruk, isolatie, educatie, recreatie, leefkwaliteit en luchtkwaliteit spelen vaak een rol bij de keuze voor een groen dak. Op dit moment beschikt Amsterdam over circa 150.000 m2 groen dak. Dat zijn over- wegend daken met sedum of mos en heeft vooral meerwaarde in het kader van hittebestendigheid van de stad. De baten van een dak met een dik groenpakket zijn veel groter, zeker op gebied van waterbergend vermogen. Zo kan een daktuin met een dikke laag van 10-25 cm substraat 60 tot 90% van het regenwater vasthouden. De voorkeur gaat dan ook uit naar groene daken met een dik groenpakket, echter niet alle daken hebben hier voldoende draagkracht voor.
  Het toevoegen van 50.000m2 groen dak is ambitieus. Om de doelstelling van 50.000m2 groen dak te kunnen behalen is samenwerking nodig. Actieve samenwerking met de eigenaren van de daken: bewoners, ondernemers, scholen, woningbouw- corporaties en VVE's. Dat is een lastige opgave. De stad heeft vaak meer baat bij de aanleg van groene daken dan de individuele eigenaren. Voor hen wegen de kosten in veel gevallen niet op tegen de baten. Daarom komt er een subsidieregeling en zal de samenwerking georganiseerd moeten worden.

  Aedes sluit waar mogelijk aan bij de ambities van de stad en zoekt de samenwerking met de stad bij de realisatie van een groen dak op het Bungehuis als onderdeel van het duurzame programma voor het totale project.

  Op dit moment loopt een pilot project om een groen dak op de bovenste verdieping van het Andaz hotel te creëren. Het pilot project is een samenwerking tussen verschillende bedrijven en gemeentelijk instanties, gebundeld in Rooftop Solutions. Hierin zijn onder andere de gemeente Amsterdam, Waternet, INBO, de gezonde stad en het IBA Amsterdam vertegenwoordigd. Samen met Rooftop Solutions onderzoekt Aedes de mogelijkheden voor een groen dak op het Andaz, aansluitend bij de bestaande binnentuin. Zie foto van de binnentuin in het Andaz onderstaand:



Het dak van het Bungehuis is zeer geschikt voor de toepassing van een groen dak, gezien de grootte van het dak en de centrale ligging in de stad. De nota Groen ziet mogelijkheden voor het centrumgebied:

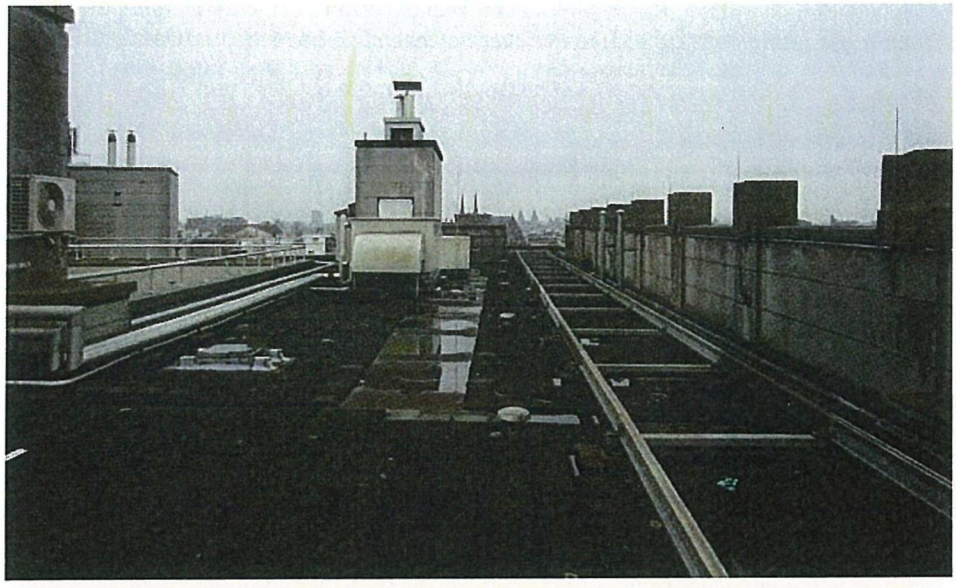
De gebruiksmogelijkheden van het groen worden vergroot ten behoeve van alle gebruikers. Het beheer van het groen moet aansluiten bij het intensieve gebruik en de recente investeringen die zijn gedaan in het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde. Ruimte voor aanleg van nieuw groen is beperkt en vraagt daarom om een creatieve aanpak. Mogelijkheden liggen met name in kleine groenelementen zoals geveltuinen, verticale tuinen, kleine plantsoentjes, groene boomspiegels en (liefst openbare) daktuinen.

Een groen dak op het Bungehuis zal bijdragen aan :

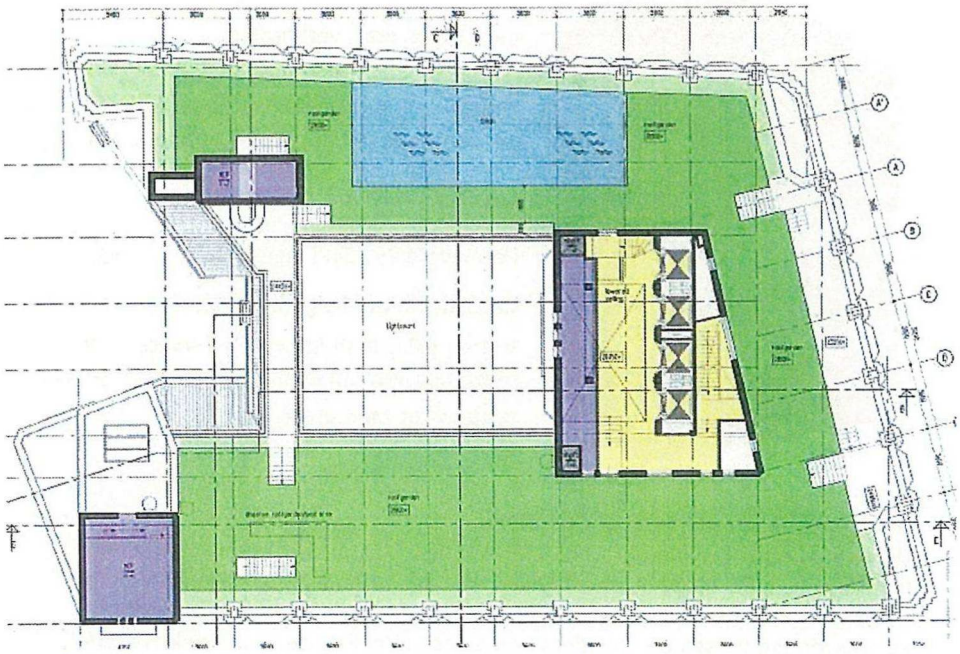
- Het zwembad op het dak. Mede hierdoor wordt een prettige en waardevolle gebruiksruimte gecreëerd die semiopenbaar is en waardoor extra verblijfkwaliteit op het dak wordt toegevoegd;
- Waterbergend vermogen in de stad;
- Ruimte voor biodiversiteit;
- Urban farming (eigen kruiden en gewassen verbouwen);
- Stedelijke verkoeling (vermindering Urban Heat Island Effect).

Ook voor het Bungehuis zal Aedes weer samenwerken met Rooftop Solutions, daarnaast ook met SHFT (inspireert, mobiliseert, verbindt en creëert innovatieprocessen, uitgaande van de natuur als basis voor werkbare oplossingen) en Marnix Tavenier (tuin en landschapsarchitect).

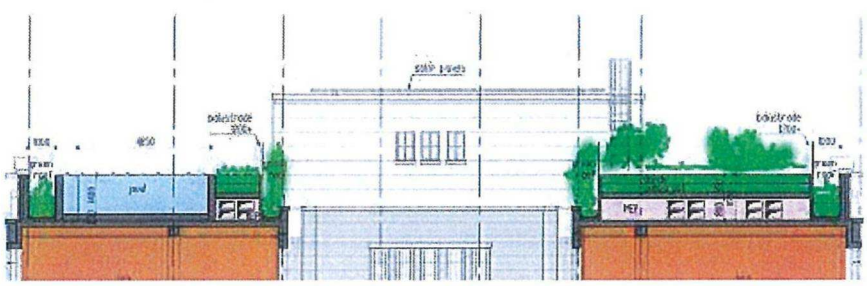
Met de bovengenoemde experts op groengebied, zal het dak een aangenaam verblijfsgebied worden, in tegenstelling tot hoe het dak er nu uitziet. Zie foto van het huidige dak onderstaand.



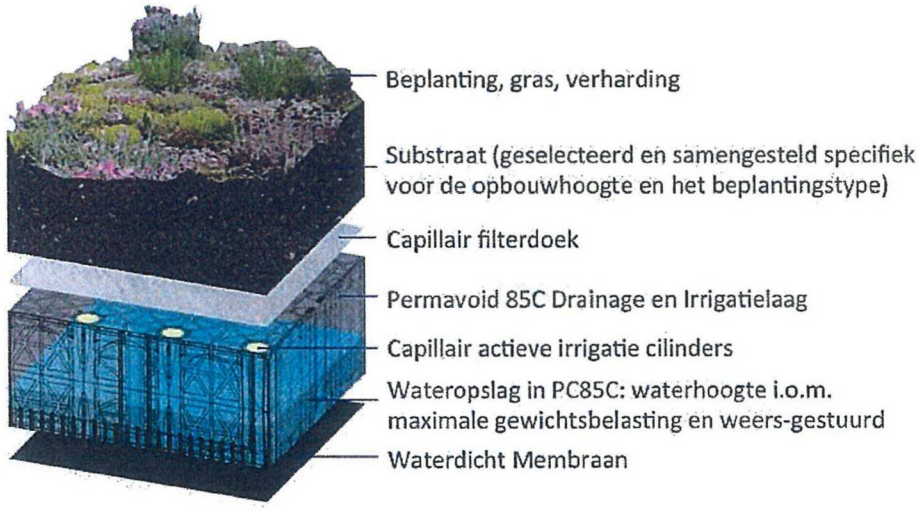
Een schematische weergave van hoe het dak er uit kan gaan zien, staat onderstaand weergegeven:



Voor Soho house is het zwembad een vast onderdeel van de voorzieningen voor haar leden en gasten. Het zwembad laat zich uitstekend combineren met het beoogde groen dak. Zie doorsnede over het zwembad gedeelte onderstaand.



Het waterbergend vermogen van het substraatpakket staat uiteraard in directe relatie met de dakconstructie. Hier zal een nadere berekening uitsluitsel moeten geven wat de maximale buffercapaciteit kan zijn. Een mogelijke doorsnede van de opbouw van het waterbergende dakpakket, staat op onderstaande plaatje weergegeven.



- ***Ad 2 Warmte Koude Opslag Installatie***
  Uit de studie behorende bij het Masterplan WKO Spuistraat en omgeving van Installect, d.d. 23-10-2014, komt naar voren dat de bodem op de locatie van het Bungehuis zeer geschikt is voorde toepassing van bodemenergie. Nauwe samenwerking tussen de initiatiefnemers van Hotel Palace, Kas Bank (W hotel), de gemeente en de UvA (als huidige gebruiker en eigenaar van het Bungehuis) heeft

geresulteerd in een mogelijke positie voor een bronlocatie voor de WKO van het Bungehuis in het openbaar gebied van de Singel.

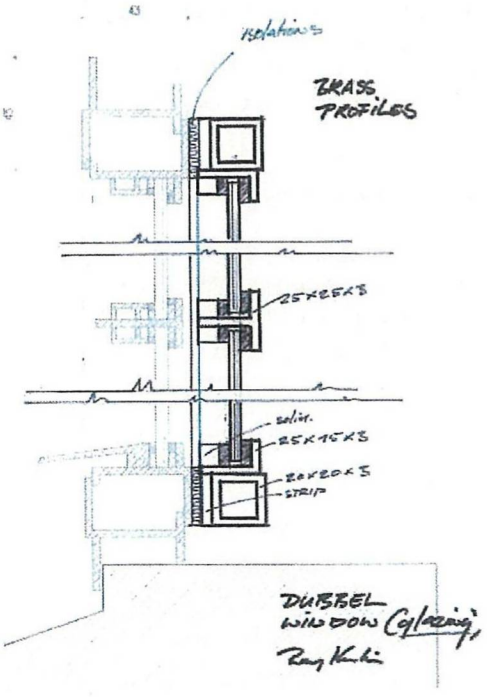
Een QuickScan van IF Technology voor het Bungehuis is opgenomen in een separaat document met kenmerk 65128/HeM/20150508, d.d. 8 mei 2015.

- ***Ad 3 Warmteterugwinning klimaatinstallatie***
  Op het dak komen de klimaatinstallaties onder de verhoogde daktuin te staan. Hier komt ook ruimte in de luchtbehandelingskasten voor het zgn. warmteterugwinningsysteem. De warmte uit de afvoerlucht wordt gebruikt als voorverwarming voor het voorverwarmen van de ventilatielucht van de club area of hotelkamers. Hierbij wordt alleen de warmte uit de afvoerlucht hergebruikt. De afvoerlucht zelf wordt via de zijkant van het verhoogde dek uitgeblazen (verdekte schoepenroosters oid).

- ***Ad 4 Isolerende maatregelen***
  Het Bungehuis zal gerenoveerd worden volgens de huidige maatstaven voor een grootschalige hotelrenovatie. Zo zal er extra isolering in het dak opgenomen worden. Het groen dak levert hier ook een belangrijke bijdrage aan.

De huidige enkelglazige messing puien (deels glas in lood) zullen worden voorzien van opgeklampte voorzet ramen. Per stijl en regel worden speciale profielen op de bestaande pui bevestigd, waardoor een betere isolatiewaarde bereikt wordt. Minder verlies van warmte en minder toetreding van koude. De precieze detaillering zal in nauw overleg met de afdeling Monumenten & Archeologie afgestemd worden.

Een schets van de mogelijke pui isolatie methode is onderstaand weergegeven.



- ***Ad 5 Energiezuinige verlichting***
  In alle nieuwe hotelprojecten van Aedes wordt duurzame en energiezuinige verlichting toegepast. Zo is LED verlichting in de hotelkamers en in de algemene ruimten standaard opgenomen.

  In de Back of House gebieden wordt minimaal TL 5 verlichting toegepast.
  De voordelen van energiezuinige verlichting zijn een laag energiegebruik en een lange levensduur van de verlichtingsbronnen.

- ***Ad 6 Hergebruik gebouwstructuur en materialen***
  Zoals eerder is beschreven is de meest duurzame vorm van nieuwe "meters" creëren het opnieuw gebruiken van het "oude" gebouw. Het Bungehuis leent zich hier zeer goed voor. Tijdens de bouw van het Bungehuis in de jaren 30 van de vorige eeuw is met grote zorg aandacht besteed aan de materialisering en het pure gebruik van de "bouwstenen".
  De oorspronkelijke opzet van het gebouw is nog aanwezig en leent zich goed voor het Soho house concept (uitstraling van de gebouwen door originele kenmerken te behouden en in te richten met vintage stijlelementen).
  De draagconstructie van een verdieping bestaat uit vierkante kolommen, waarover vloerbalken en vloervelden van gewapend beton gelegd zijn. Dit zorgt voor grote open ruimtes, die goed indeelbaar zijn voor hotelkamers of een open grid voor de club en gym area.

  De materialisering aan de binnenkant van het Bungehuis sluit ook goed aan bij de uitstraling van Soho house. Veel van de Soho houses wereldwijd zijn gehuisvest in karakteristieke panden, waarin de originele details behouden zijn gebleven.

  In nauwe samenwerking met Monumenten & Archeologie is het bouwhistorisch onderzoek (door P.C. Meijers) opgezet. Dit onderzoek is de onderlegger voor de indeling van de verschillende ruimtes in het ontwerp. Tegelijkertijd biedt het onderzoek houvast bij het behouden van de monumentale waarden in het pand.

- ***Ad 7 PEFC / FSC houttoepassingen***
  In alle ontwerpen en bestekken die Aedes op de markt brengt is het gebruik van PEFC of FSC hout een vereiste.
  Het doel is om alleen duurzaam geproduceerd hout te verwerken in het gebouw.
  Onder duurzaam geproduceerd hout wordt verstaan: Hout dat voldoet aan de Dutch Procurement Criteria for Timber ten aanzien van duurzaam bosbeheer en de handelsketen, zoal vastgesteld door de minister van VROM.

PEFC
PEFC/30-01-01

- ***Ad 8 Zonnepanelen***
  Op het dak van de liftopbouw zijn zonnepanelen voorzien. De zonne-energie die middels de panelen wordt opgevangen is een vorm van duurzame energie.
  De panelen worden onder een licht hoek op het platte dak gepositioneerd en zullen niet waarneembaar zijn vanaf de straat.
  De opbrengst van de panelen zal ingezet worden bij het energievraagstuk van het Soho house.



÷÷÷

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl