

# EINSTEIN GEBOUW CASE STUDY



## 1. Gebouw en Projectomschrijving


Het Einstein gebouw is een kantoorgebouw op een half verdiepte parkeergarage aan de Kabelweg 21 te Amsterdam. Het huidige gebouw ontworpen in 1978 door INBO architecten en is kenmerkend door de “brutalistische” stijl met horizontale gewassen grind gevelbanden en bronskleurige ramen.

De doelstelling van het project is met een grootschalige renovatie en uitbreiding het kantoorgebouw geschikt te maken voor de nieuwe manier van werken; meer transparantie; meer verbindingen voor sociale contacten; meer aandacht voor bewegen en gezondheid; meer groen en verduurzaming.

Hiervoor zal het huidige gebouw volledig gestript worden tot zijn betonskelet. Nieuwe meer transparante gevels van lichtgewicht materialen bieden ruimte voor een uitbreiding en sterke verbetering van het kantoorgebouw. Nieuwe installaties maken het gebouw duurzaam, flexibel indeelbaar en toekomstbestendig.

De locatie van het gebouw is zeer goed, het ligt op sloterdijk I; naast de A10 en binnen de ring, vlakbij het station sloterdijk. In de nabije toekomst zal het gebied verkleuren naar een gemengd woon en werk klimaat.

In dit gebied zal de functie van het gebouw nog steeds kantoor blijven, maar de renovatie van het huidige gebouw is noodzakelijk om ook kleinere bedrijven, kantoren en startups te kunnen huisvesten, onderdeel hiervan is een co-working concept en faciliteiten op de onderste twee verdiepingen van het gebouw. Daarnaast zal in de huidige half verdiepte parkeergarage een mobility hub gerealiseerd worden; een vervoer deelconcept dat ook voor de omgeving bruikbaar zal zijn.

**2: BREEAM-rating en -score;** Breeam Excellent 77% 

**3 de belangrijkste innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen van het gebouw;**

- Hergebruik bestaande gebouwstructuur
- WKO warmte koude bodemopslag
- Gasloos
- Waterberging/ retentie op parkeerdek middels retentiekragen
- Groenvoorziening aan de gevels; 25% van de gevelbanden
- PV-panelen op het dak
- Gebruik van duurzame materialen
- Mobiliteitsconcept met (mogelijk) elektrische voertuigen

**4 Gebouwd data (NEN2580) :**

terreinoppervlak van de locatie in hectaren	0,8223 Ha
Bruto vloeroppervlak in m <sup>2</sup>	27.308 m <sup>2</sup> incl parkeergarage
Kantoorfunctie	15.835 m <sup>2</sup>
Algemene ruimte	1082 m <sup>2</sup>
Restaurant	726 m <sup>2</sup>
Parkeergarage	6.627 m <sup>2</sup>
Tarra oppervlakte	1.322 m <sup>2</sup>
Vert. Verkeersruimte	1.040 m <sup>2</sup>
Installatie ruimte	674 m <sup>2</sup>

**5 energieverbruik:**

verwacht energiegebruik in kWh/m <sup>2</sup> BVO;	54.4 kWh/m <sup>2</sup> BVO
verwacht verbruik van fossiele brandstoffen in kWh/m <sup>2</sup> BVO;	37.8 kWh/m <sup>2</sup> BVO
verwacht verbruik van hernieuwbare energiebronnen in kWh/m <sup>2</sup> BVO;	16.6 kWh/m <sup>2</sup> BVO

**6 Waterverbruik:**

verwacht waterverbruik in m <sup>3</sup> /persoon/jaar;	<b>4m<sup>3</sup></b>
verwacht % van het waterverbruik dat wordt betrokken via hemelwater of grijs water;	<b>0%</b>

**7 Maatregelen tijdens bouw:**

Maatregelen ter reductie van de impact op het milieu;

- Hout skeletbouw gevelementen (in onderzoek) geprefabriceerd
- Acrylic one esthetische gevel elementen; lichtgewicht element geprefabriceerd
- Hergebruik bestaande gebouw structuur
- Aannemer sluit aan bij bewuste bouwers of maakt checklist compleet.
- Gescheiden afvalstromen

Vooruitstrevende duurzame maatregelen op sociaal of economisch gebied.

- Aanbod van deel vervoer in mobility hub
- Co-working spaces op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping met gedeelde voorzieningen
- Sport en spel landschap op het huidige parkeerdek
- Horeca faciliteiten op de begane grond

**8 Ambities**

- Het realiseren van een eigentijds, kwalitatief hoogwaardig kantoorgebouw dat aansluit bij de huidige behoefte van huurders, gebruikers en omwonenden.
- Het uitbreiden en verbeteren van het huidige kantoorvolume
- Het verduurzamen en vergroenen van het huidige en vergrootte kantoorvolume
- Het toevoegen van voorzieningen; mobility hub/ co-working spaces/ sport en spel landschap
- Breeam excellent/ gasloos/ rainproof

## 9 Proces en organisatie

Project team is specifiek samengesteld voor dit project, Beslissingen worden in de stuurgroep genomen, samen met gebouweigenaar, aannemer en kostendeskundigen, Het bouwproces is vanaf het Definitieve ontwerp in bouwteamverband, vergaderingen zijn afwisselend bouwteam en ontwerpteamvergadering.

### Stuurgroep

Naam	
Vincent Bekke	Eigenaar
Robert van der Helm	Ontwikkeling/ verhuur
Arjen Loef	Ontwikkeling/ financiën
Sander van Engelen	Ontwikkeling/ overheid

### Opdrachtgever

Naam	
Vincent Bekke	Gebouweigenaar

### Projectleider

Naam	
Arjen Loef	Ontwerp en bouwvergaderingen

### Projectteamleden

Naam	
OZ architecten	Het ontwerp
IMD Constructies	Constructie
LBP advies	Bouwfysica en brand
De Bouwecoloog	Flora/ Fauna
Amstelkalk	Kosten calculatie
Moss	Landschapsontwerp
Van Ginkel	Landschap uitvoering
Ditt	Interieur ontwerp
Van Wijnen	De bouw

## 10 Lijst met BREEAM-NL-credits

Management	Gezondheid	Energie	Transport	Water	Materialen	Afval	Landgebruik en Ecologie	Vervuiling
MAN 1	HEA 1	ENE 1	TRA 1a	WAT 1a	MAT 1	WST 1	LE 1	POL 2
MAN 2	HEA 3	ENE 2a	TRA 3a	WAT 2	MAT 5	WST 3a	LE 3	POL 4
MAN 3	HEA 4	ENE 4	TRA 4	WAT 3	MAT 7	WST 5	LE 4	POL 6
MAN 4	HEA 5	ENE 5	TRA 5	WAT 4	MAT 8	WST 6	LE 6	POL 7
MAN 6	HEA 6	ENE 8	TRA 7					POL 8
MAN 8	HEA 7	ENE 26	TRA 8					
MAN 9	HEA 8							
	HEA 9							
	HEA 10							
	HEA 11							

## 11 kosten/baten

Geschatte bouwkosten voor het renovatieproject is ca. €35.000.000