

Van voormalig automatengebouw PTT naar wonen en horeca

07-03-2018 11:30

De volgende stap is gezet in het transformatieproject Binnenrotte 192 in Rotterdam. De opdrachtgever, een particuliere belegger, heeft de aanneemovereenkomst met aannemersbedrijf BIK bouw getekend. BOAG heeft integraal projectmanagement gevoerd tijdens het gehele voortraject. De start bouw is medio maart 2018 gepland.

Het transformatieproject betreft het voormalige automatengebouw van de PTT (KPN). Het gebouw is tot op heden in gebruik door KPN als centrale hub voor de dekking van het telefoon- en datanetwerk in het centrumgebied van Rotterdam. Het gebouw bestaat uit zes bouwlagen inclusief kelder. Na de transformatie behoudt KPN een recht van opstal in een afgeschermd deel van de kelderruimte ten behoeve van de opstelling van apparatuur.

Wonen en horeca

De begane grond wordt getransformeerd naar horeca, de eerste tot en met vierde verdieping worden bestemd voor wonen. Een deel van de kelder wat niet gebruikt zal worden door KPN behoort eveneens tot het transformatieprogramma. Hier komen bergingen ten behoeve van de woningen en overige ondersteunende ruimten. Het totale huidige gebouw is circa 4.000 m² BVO, het programma van de transformatie is circa 3.200 m². De architect achter dit project is JSA | jeroen schipper architecten.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid is er op meerdere fronten op dit project ingezet. Het gehele dakvlak aan de Binnenrotte-zijde wordt bedekt met hoog rendement zonnepanelen en aan de andere zijde van het schuine dak worden 18 zonnecollectoren geplaatst. In de kelder worden warmtepompen geplaatst die via een warmtewisselaar de restwarmte van het KPN-apparatuur opvangen.

Alle 20 appartementen zijn all-electric en zijn voorzien van een individuele warmteterugwin-installatie en vloerverwarming. Tot slot, om het energetische gebouwkwaliteit te verbeteren zal de gehele gebouwschil worden voorzien van voorzetwanden met isolatie.

Verrichte werkzaamheden

In januari 2017 is BOAG vanaf het eerste moment bij het project betrokken geraakt. De rol van BOAG was integraal projectmanagement om vanaf het schetsontwerp te komen tot stukken ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning en aanbesteding.

Hiervoor is onder andere een kostenraming gemaakt, is het aanbestedingset in bouwteamverband geoptimaliseerd en is in de periode voorafgaand aan het tekenen van de aanneemovereenkomst continu geborgd dat alle afspraken conform de eisen en wensen van de opdrachtgever zijn meegenomen en de gestelde prijzen marktconform zijn. Ook in de uitvoering zal BOAG betrokken blijven in de rol van toezicht en directievoering.

Kimberly Camu