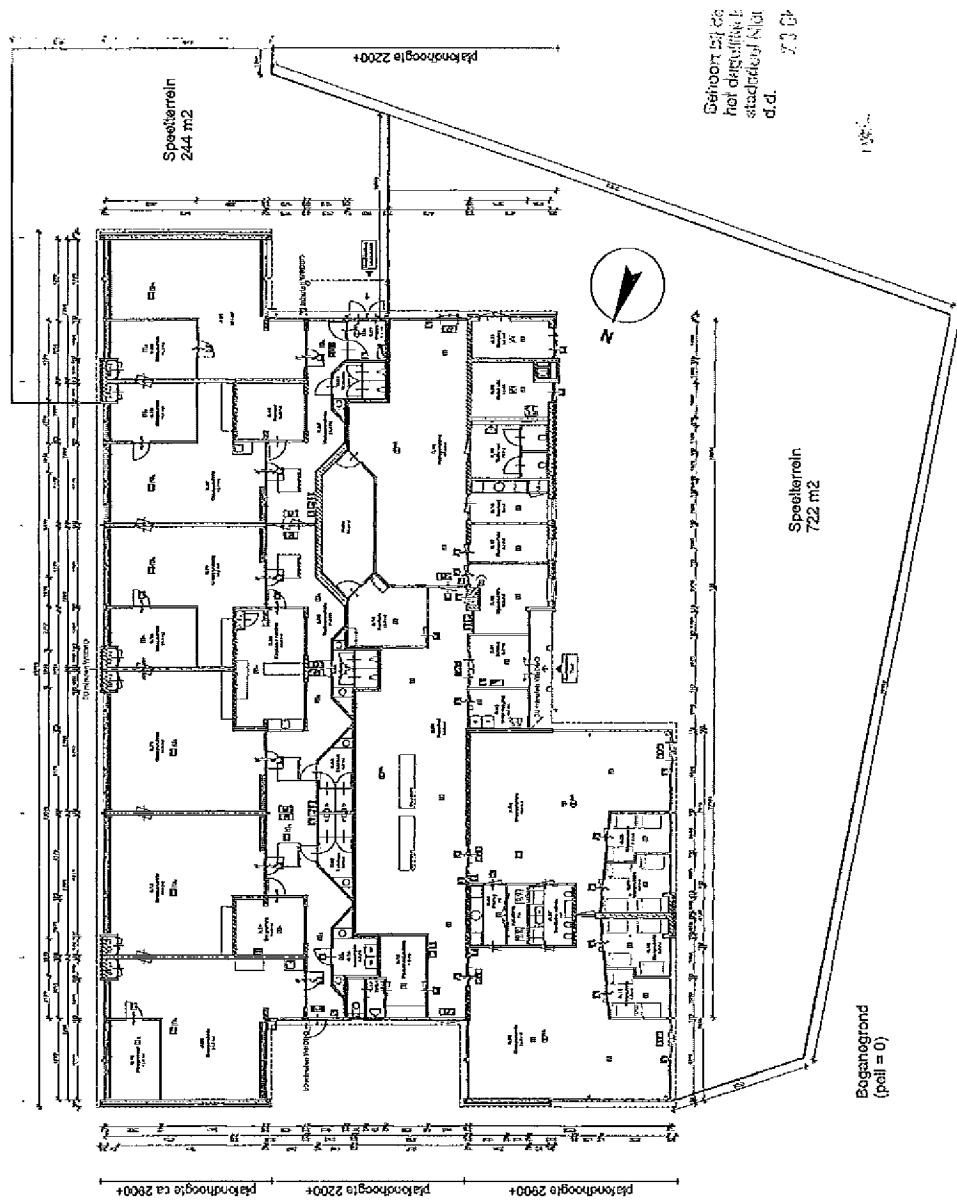




Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019

opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam



Bestaande situatie

Lobo Braakensiekstraat 4

- schoolgebouw met uitbreiding
- functie omgezet naar BSO en dagopvang
- noordoostgevel grenst aan speelplaats van de naastgelegen Louis Bouwmeesterschool
- verschillende hoogtes in het plafond 2200+p resp. 2900+p
- hoogteverschil in doorgang naast de patio in vloer, vermoedelijk loopt hier het riool van nieuw geplaatste douches en toiletten



Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

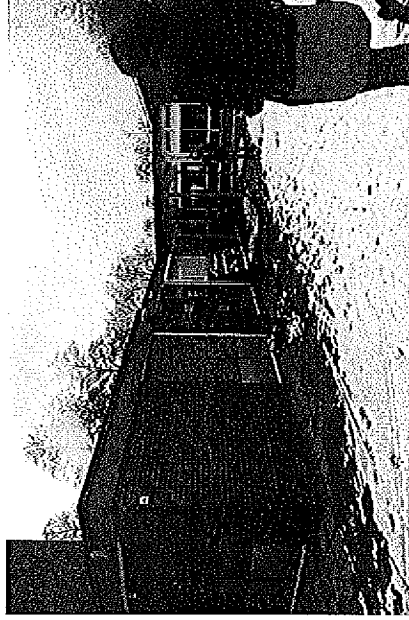
datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMVB Gemeente Amsterdam

Project: 37402
100% AL Amsterdam
Staan 80E
1011 HV Oostzaan
+31 (0)23 54 22 507

Architect

INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

foto's bestaande situatie



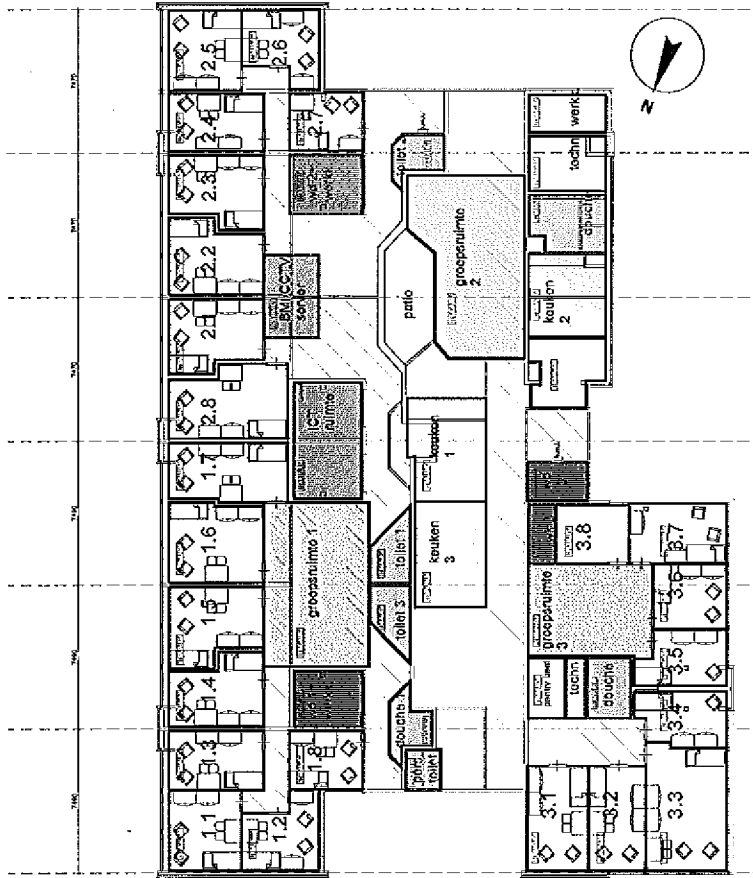
Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

Postbus 37488
1030 AJ Amsterdam
Spoon B&C
1511 HW Oostzaan
+31 (0)20 54 32 307

Architec

INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE



Ruimtestaat ongedocumenteerd	variant 1, zelfbeheer	
48 personen; 3 woongroepen		
ruimte	24	288
slaapruiimte - 2 personen	3	90
woon- eet- activiteitenruimte	3	90
keuken	1	20
ic-ruimte	1	20
sportruimte	0	0
douchenruimte 1 / 8 bewoners	6	3,3
toiletten 1 / 8 bewoners	6	2
was- en droogruimte	3	6
installatie ruimte ind. bin/cctv/server	1	10
werkruimte + opslag	3	4
entreegebied	0	12
kantoorruimte / spreidkamer	0	24
personeels toilet	0	2
afvalcontainer	0	2
total netto	1,3	529,8
bruto / netto		
total bruto (BVO)		688,74
buitenruimte		30
BVO per persoon		14,3
berekening COA (400 p)		10,7

Variant 1, Zelfbeheer

Benodigde bouwkundige ingrepen:

- plaatsen wanden met nieuwe deuropeningen
- enkel glas vervangen door isolerend glas
- vervangen plafonds
- verwijderen diverse bouwkundige wanden
- verwijderen patio
- verwijderen 1 toiletgroep
- omzetten toiletgroepen naar douchevoorzieningen
- voorzieningen voor keukens (positionering zoveel mogelijk rond 'natte' groepen)
- aanpassen installaties E&W
- kindertoeiltpotten vervangen door volwassen toiletptotten

Aandachtspunten:

- vloerverwarming in voormalige dagopvang
- verwarmingsinstallatie in voormalig BSO functioneert niet naar behoren
- groot verschil in plafond hoogtes 2200+p resp 2900+p
- dubbele brandmeldinstallaties aanwezig
- doorgang tussen patio en toiletgroep heeft een hoogteverschil, vermoedelijk zit hier riolering bovengronds
- de noordoostgevel grenst aan de buitenruimte van de naastgelegen Louis Bouwmeesterschool

Uitgangspunten

- bestaande wanden en indeling zoveel mogelijk handhaven
- natte groepen clusteren vanuit bestaande situatie

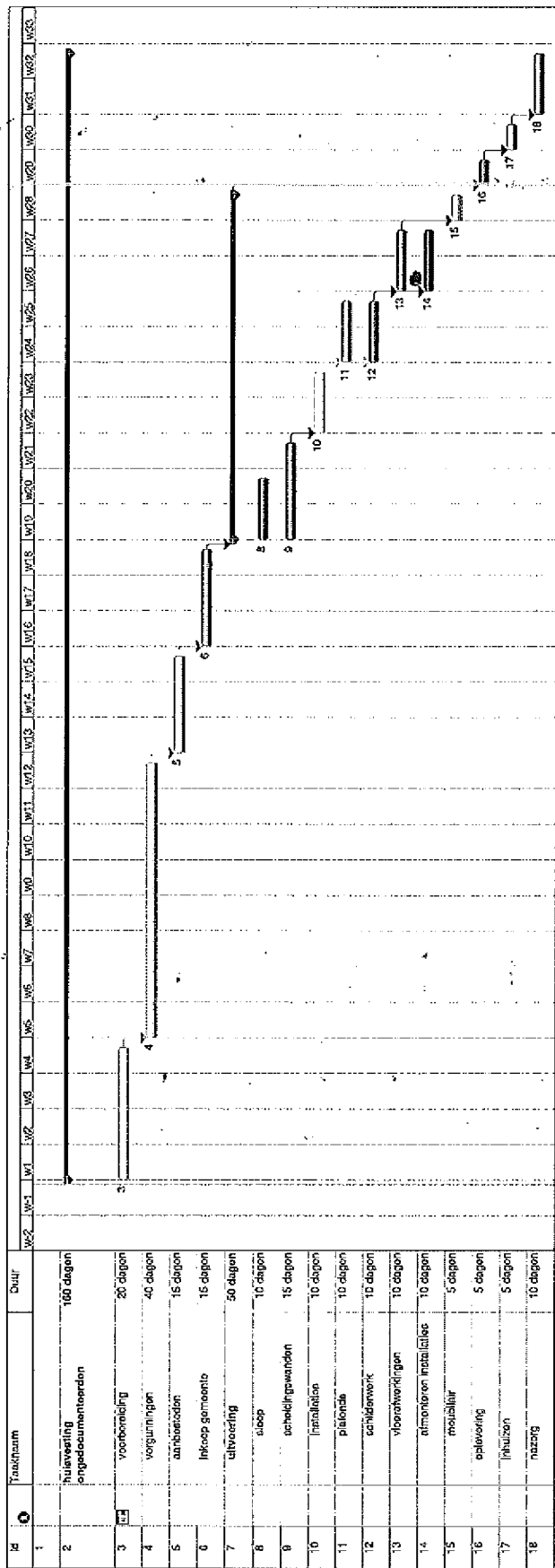
Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

[illegible]

Code	Omschrijving	HowMany	Eng
	subtot toellen	0	st
	coupons	0	cc
	restitutie	0	st
70	E-instal.		
	in-voorzieningen	1	st
	verdeling	1	st
	idee aanvullingen	1	st
74	Communicatie en bevoorrading		
	businessrecepten	1	st
	plus workshop	1	st
	impasseurs taxi	1	st
	CCTV	1	st
	ICT ruimte inrichting	1	st
	wifi	1	st
	Totaal voor kamersdelen		
	Bouwplaatkosten	6%	%
	sub		
	Afgeronde bedrijfskosten	5%	%
	sub		
	Winst en risico	3%	%
	Totaal excl. BTW		
	totaal		
	aanvoorzien	5%	%
	bouwkosten excl BTW		
	Neublaier		
	reclameuitbelden	06	
	buizala	60	
	zaten bedden met matras	24	
	bedvoorzien	48	
	elf-lidare kast	48	
	luis 2 personen	24	
	luis 0 personen	0	
	3 dra bank	3	
	2-zitbank	3	
	luchtoverlatten	3	
	Wegood		
	voormachine	3	
	drupst	3	
	luchtoverl	3	
	portier	1	st
	pc's met scherm	12	st
	af		
	Adviseurs		
	Aanbieder	1	st
	installatievoorz.	1	st
	Comissie	1	st
	Bewaarstroomend	1	st
	Lecen	28%	
	Totaal excl BTW		
	Totaal incl BTW		

Planning



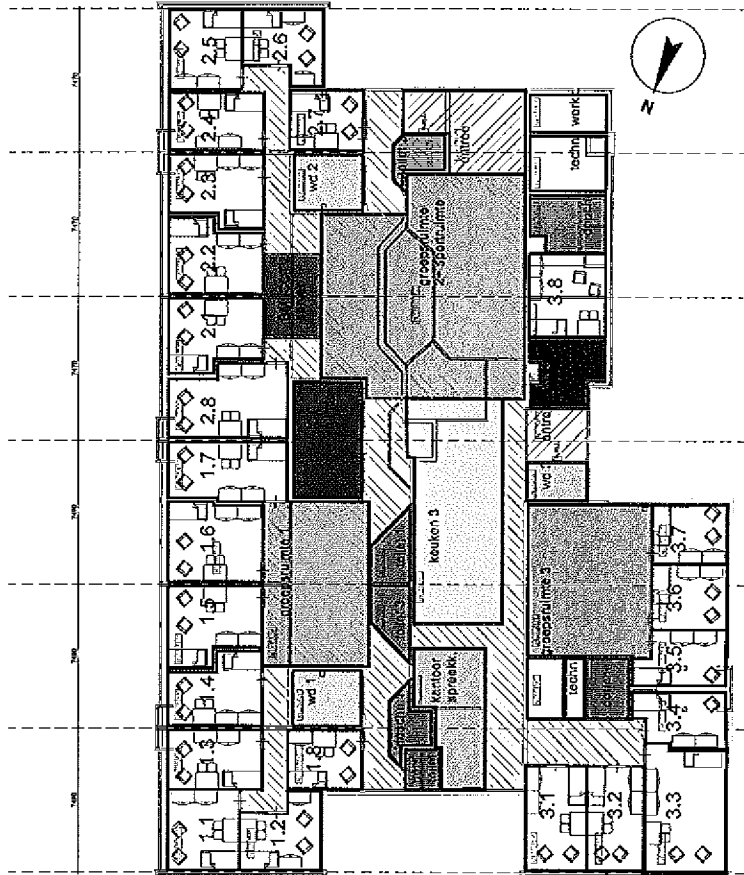
- indicatieve planning
niet in deze planning opgenomen is
- een eventuele bestemmingswijziging
 - vertragende factoren t.a.v. aanbesteden

Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

Postbus 37488
1230 AL Amsterdam
Stroom 307
1511 HV Oostzaan
+31 (0)20 54 32 597

Architect
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE



Ruimtestaat ongedocumenteerd - variant 2, beheer door organisatie				
48 personen; 3 woorgroepen				
ruimte	opp. m²	pers. in	opp. per ruimte in m²	pers. in wo
Slaapr. - 2 personen	24	12	2	288
woon- en activiteitenruimte	30	30	1	212,41
keuken	1	60	1	55,73
et-ruimte	20	20	1	21,56
sportruimte	100	100	1	23,95
douchenruimte 1 / 8 bewoners	6	3,3	2	17,44
toiletten 1 / 8 bewoners	6	2	3	27,05
was- en droogruimte	3	10	4	12,52
installatie- en opslag	3	4	12	12,26
entreegebied	1	12	12	8,47
kantoorruimte / spreidkamer	1	24	24	21,86
personeels toilet	1	2	2	3,71
afvalcontainer	1	2	2	7,94
total netto	669,8	669,8	1,3	819,71
bruto / netto				
total bruto (BVO)				870,74
buitenruimte				30
BVO per persoon				18,1
Berekening COA (100 p)				10,7

Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

Variant 2, Beheer door organisatie

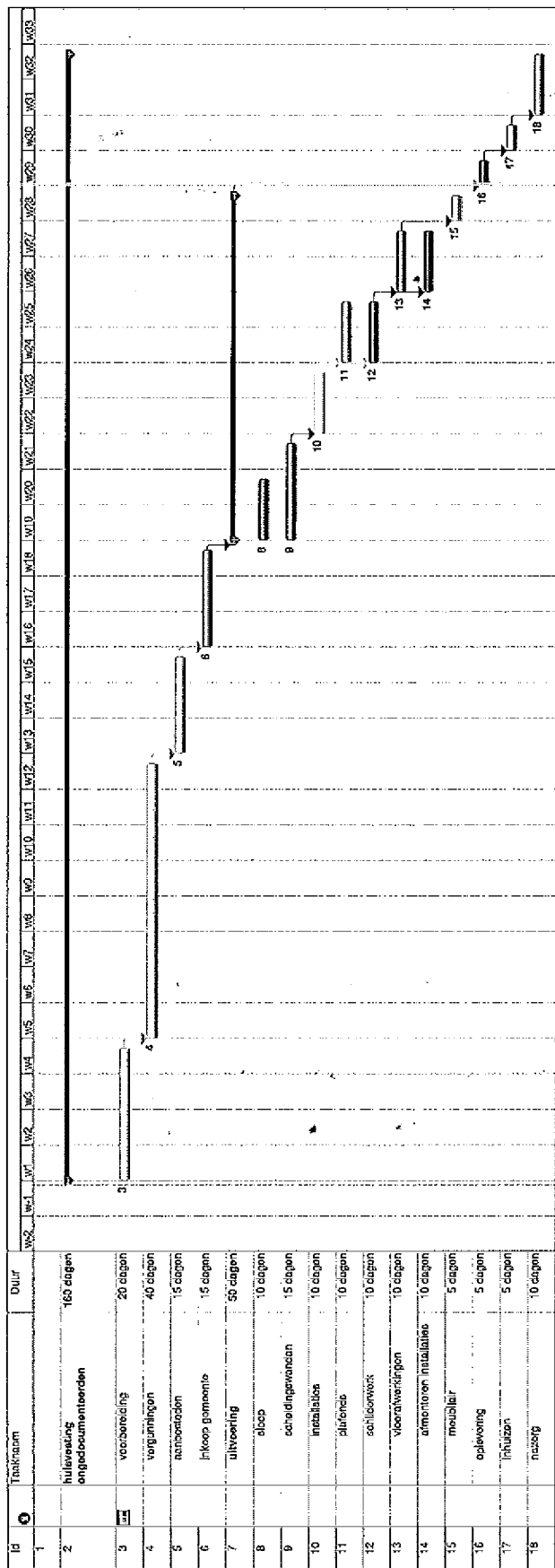
- Benodigde bouwkundige ingrepen:
- plaatsen wanden met nieuwe deuropeningen
 - vervangen plafonds
 - verwijderen diverse bouwkundige wanden
 - verwijderen patio
 - verwijderen 1 toiletgroep
 - omzetten toiletgroepen naar douchevoorzieningen
 - voorzieningen voor keukens (positionering zoveel mogelijk rond 'natte' groepen)
 - aanpassen installaties E&W

- Aandachtspunten:
- vloerverwarming in voormalige dagopvang
 - verwarmingsinstallatie in voormalig BSO functioneert niet naar behoren
 - groot verschil in plafond hoogtes 2200+ resp 2900+p
 - dubbele brandmeldinstallaties aanwezig
 - doorgang tussen patio en toiletgroep heeft een hoogteverschil, vermoedelijk zit hier riolering bovengronds
 - de noordoostgevel grenst aan de buitenruimte van de naastgelegen Louis Bouwmeesterschool
 - sportfunctie en groepruimte gecombineerd, beperkte hoogte (2200+p) is aandachtspunt

- Uitgangspunten
- bestaande wanden en indeling zoveel mogelijk handhaven
 - natte groepen clusteren vanuit bestaande situatie

[illegible][illegible]

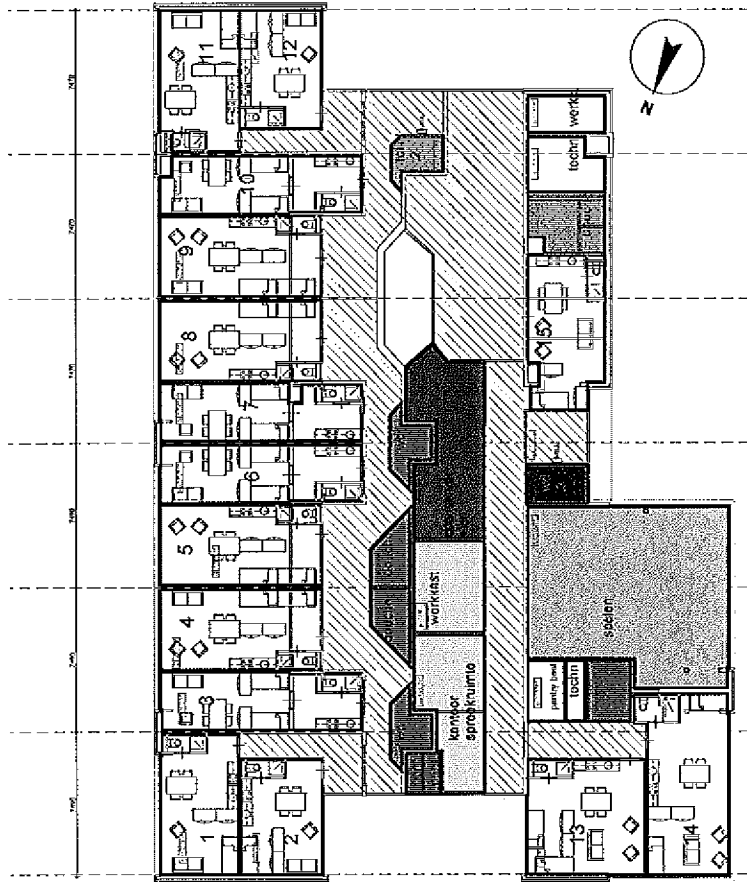
Planning



- indicatieve planning
niet in deze planning opgenomen is
- een eventuele bestemmingswijziging
 - vertragende factoren t.a.v. aanbesteden

Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam



Ruimtetotaal noodopvang gezinnen

	11 gezinnen		opp. per ruimte in m² v.o.	Bereikbaar m² in v.o. per project	480,28
	ruimte	functie			
leefruimte	11	75	275	100	90,39
woonruimte	1	100	6	6	6,25
keuken en droogruimte	1	14	14	14	33,42
badruimte	1	10	10	10	17,66
installatieruimte incl. bml/cmv/server	1	16	16	16	8,47
werkruimte + opslag	1	10	24	24	24,75
entreegebied	1	10	2	2	3,71
amboruimte / sprekkamer	1	2	2	2	7,84
personeels toilet	1	2	0	0	0
Afvalcontainer	0	20	3,3	3,3	0
keuken	0	0	0	0	0
keukenruimte 1 / 2 gezinnen	0	0	0	0	0
toiletten 1 / 2 gezinnen	0	2	0	0	0
Totaal netto			459		672,76
bruto / netto			1,3		
Totaal bruto (BVO)					1154,7
buikruimte					966
BVO per persoon					12,4

Variant 3, Noodopvang gezinnen

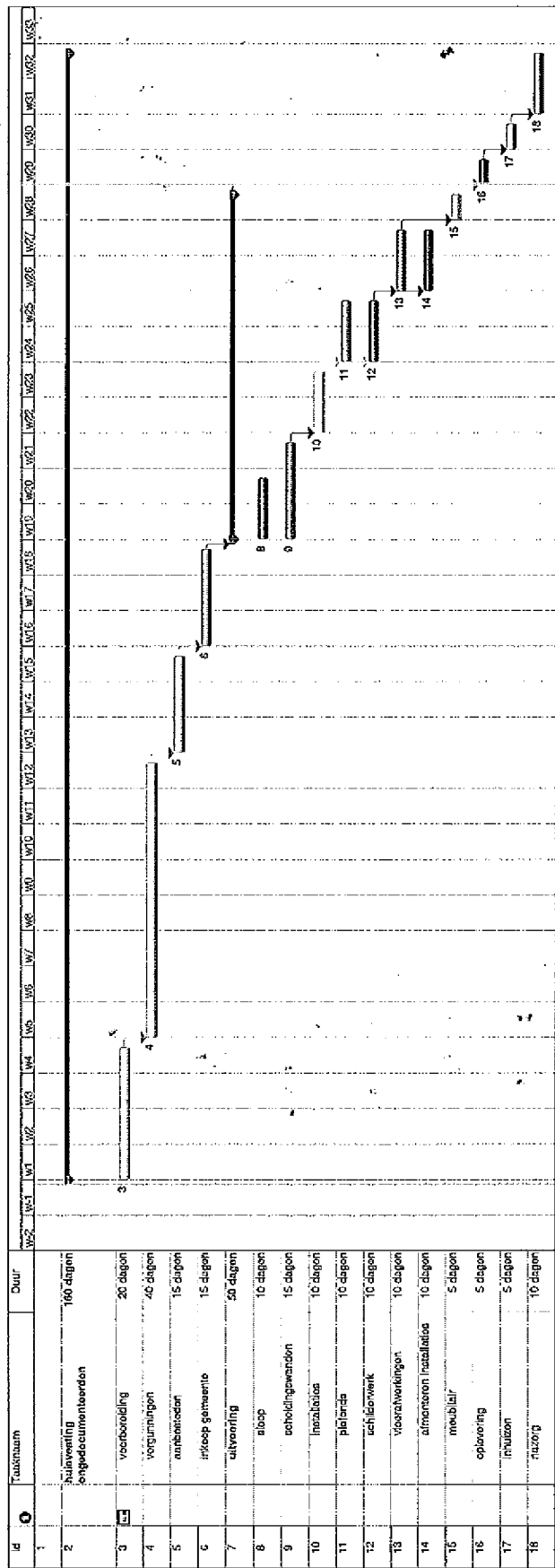
- Benodigde bouwkundige ingrepen:
- plaatsen wanden met nieuwe deuropeningen
 - vervangen plafonds
 - verwijderen diverse bouwkundige wanden
 - voorzieningen douches en toiletten in woonunits met name riolering
 - voorzieningen voor keukens (positionering zoveel mogelijk rond 'natte' groepen)
 - aanpassen installaties E&W
- Aandachtspunten:
- vloerverwarming in voormalige dagopvang
 - verwarmingsinstallatie in voormalig BSO functioneert niet naar behoren
 - groot verschil in plafond hoogtes 2200+ resp 2900+p
 - dubbele brandmeldinstallaties aanwezig
 - doorgang tussen patio en toiletgroep heeft een hoogteverschil, vermoedelijk zit hier riolering bovengronds
 - de noordoostgevel grenst aan de buitenruimte van de naastgelegen Louis Bouwmeesterschool

Uitgangspunten

- bestaande wanden en indeling zoveel mogelijk handhaven
- natte groepen clusteren vanuit bestaande situatie

[illegible][illegible]

Planning



- indicatieve planning
niet in deze planning opgenomen is
- een eventuele bestemmingswijziging
 - verdragende factoren t.a.v. aanbesteden

Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

Praktijk 37488
1036 AL Amsterdam
Staan 201
1511 HV Oostzaan
+31 (0)23 54 12 507

Architect
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE



Contactpersoon [REDACTED]

Postbus 37488
1030 AL Amsterdam

Schoon 80E
1511HV Oostzaan

[REDACTED]
www.architect.nl

datum: 04.03.2019