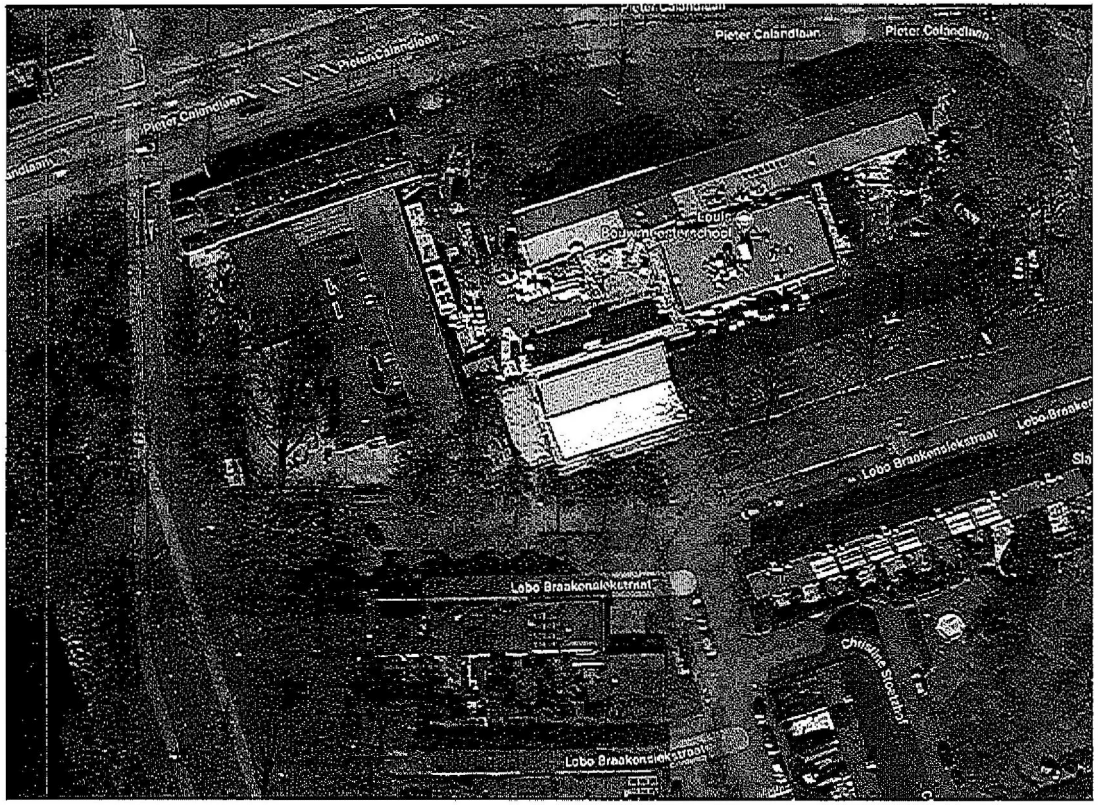
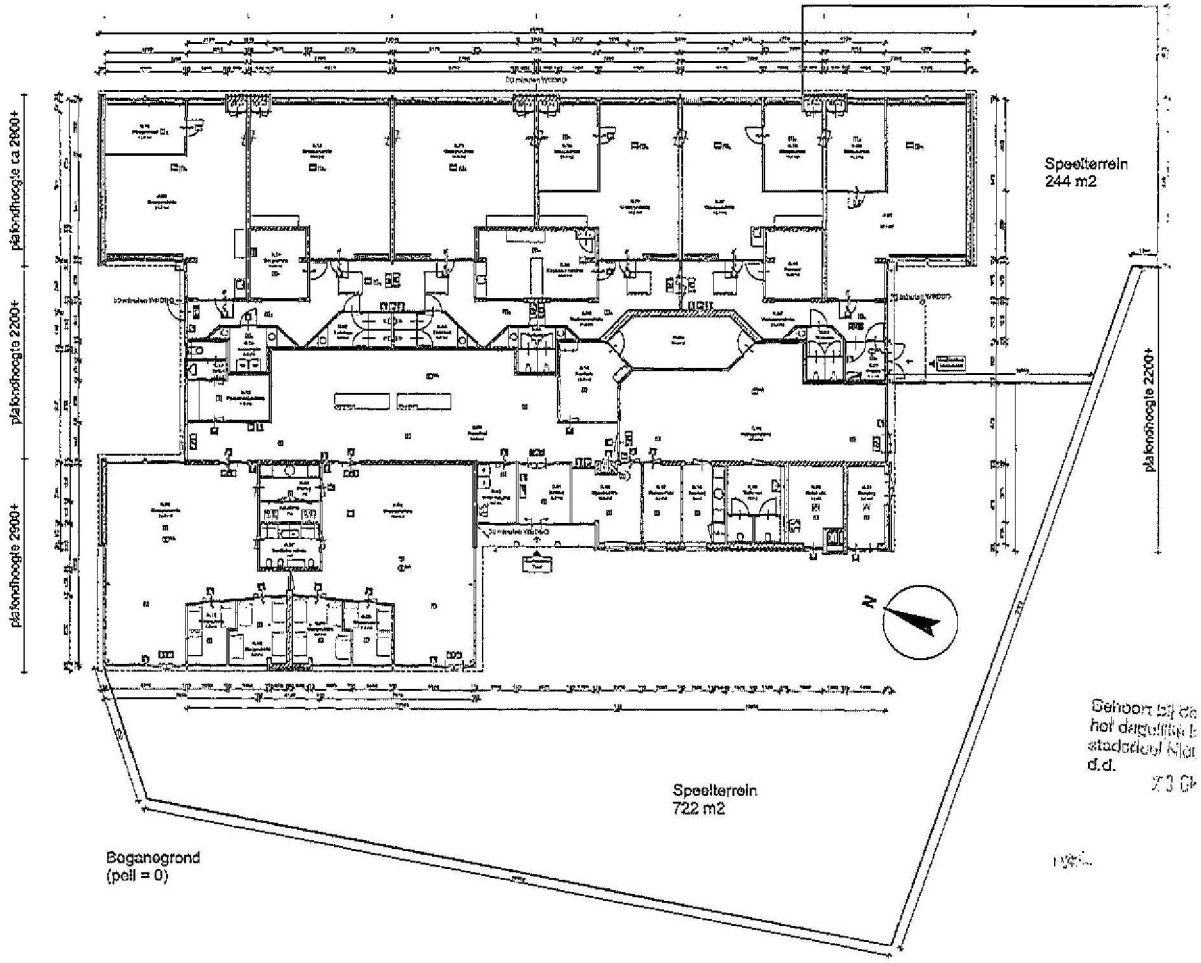


Haalbaarheidsonderzoek
Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019

opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

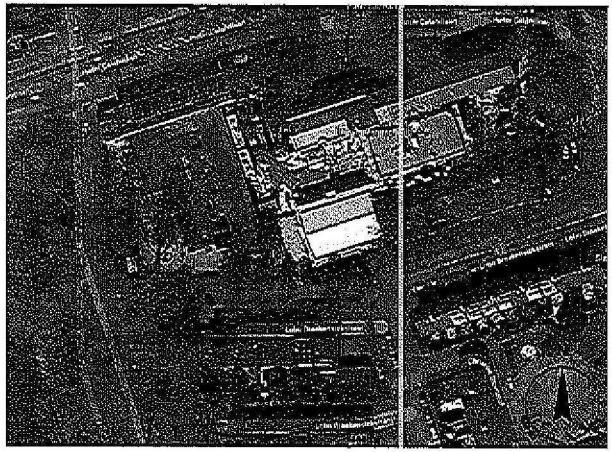
Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE



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 doorgaand naast de patio in vloer, vermoedelijk loopt hier het riool van nieuw geplaatste douches en toiletten



Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

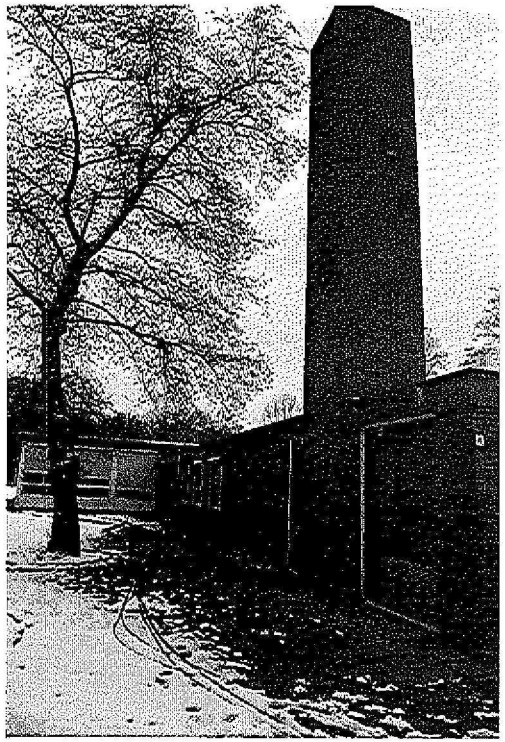
datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

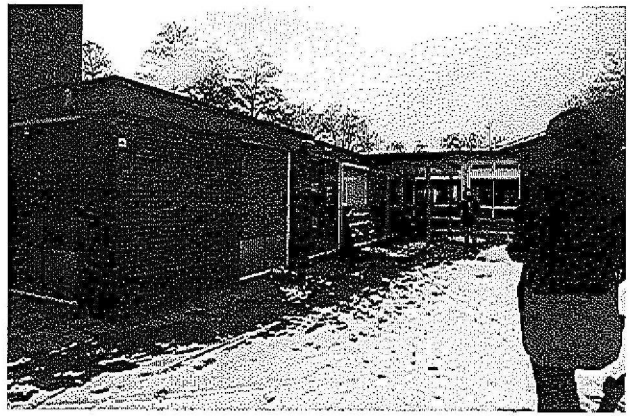
Postbus 37488
1030 AL Amsterdam

Sloten 80E
1511HV Oostzaan
+31 (0)23 54 22 507

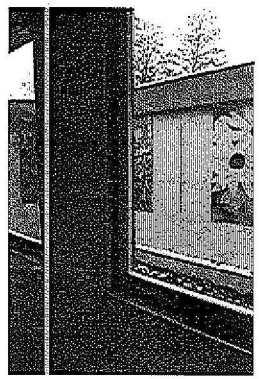
Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

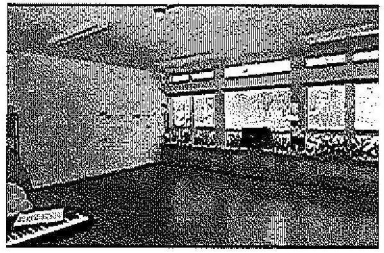
foto's bestaande situatie

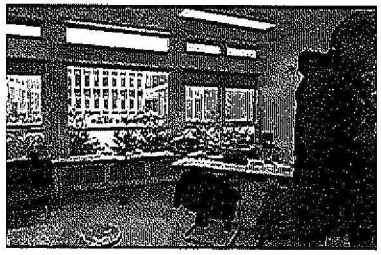


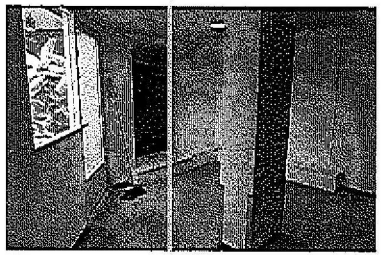












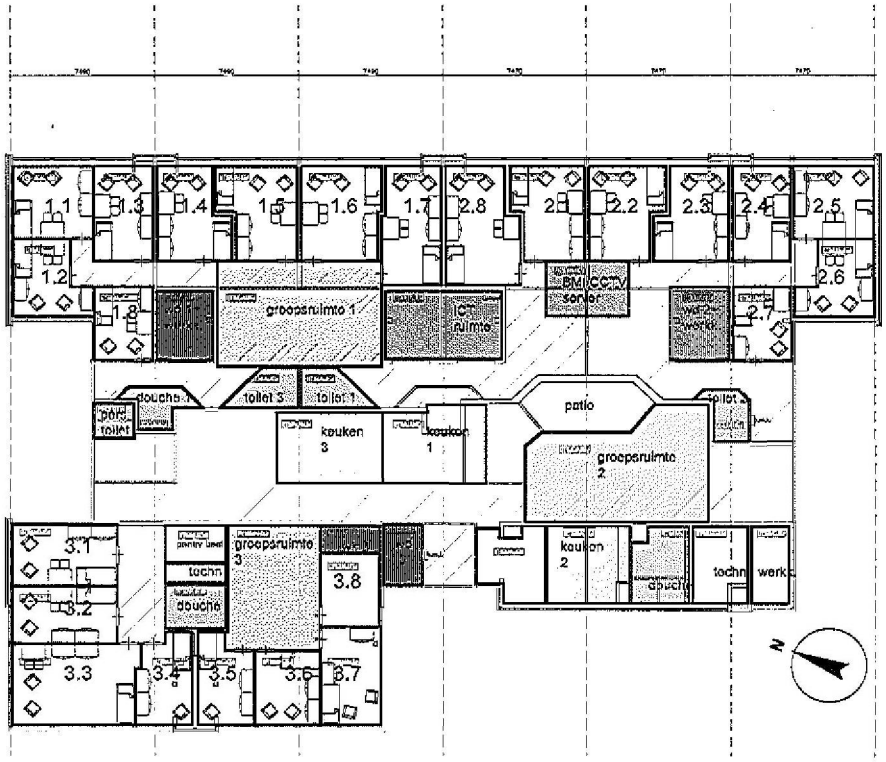
Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

Postbus 37488
1030 AL Amsterdam

Skaen 80E
1511HV Oostzaan
+31 (0)23 54 22 507

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE



Ruimtestaat ongedocument-eerden:	variant 1, zelfbe-heer			
48 personen; 3 woongroepen				
ruimte	aantal	gem opp in vvo m²	benodigd m² in vvo	geprojecteerd
slaapruimte - 2 personen	24	12	288	397,28
woon- eet- activiteitenruimte	3	30	90	128,2
keuken	3	20	60	64,18
ict-ruimte	1	20	20	21,56
sportruimte	0	0	0	
doucheruimte 1 / 8 bewoners	6	3,3	19,8	23,85
toiletten 1 / 8 bewoners	6	2	12	17,44
was- en droogruimte	3	6	18	28,73
installatieruimte incl. bmi/cctv/server	1	10	10	12,52
werkkast + opslag	3	4	12	
entreegebied	0	12	0	0
kantoorruimte / spreekkamer	0	24	0	
personeelstoilet	0	2	0	
Afvalcontainer	0	2	0	
totaal netto			**529,8**	**693,76**
bruto / netto	1,3			
totaal bruto (BVO)			**688,74**	**1154,7**
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
- vewijderen 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
- kinder toiletpotten vervangen door volwassen toiletpotten

Aandachtspunten:

- vloerverwarming in voormalige dagopvang
- verwarmingsinstallatie in voormalig BSO functioneert niet naar behoren
- groot verschil in plafond hoogtes 2200+p resp 2900+p
- dubbele brandmeldinstalaties 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

Postbus 37493
1030 AL Amsterdam

Skaon 80E
1511HV Oostzaan
+31 (0)23 54 22 507

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

Code	Omschrijving	Hoev/Hd	Ehd
10	sloopwerken	1	pst
	toiletten		
	plafonds		
	wanden verwijderen		
	kozijnen verwijderen		
	installaties ontkoppelen en deels hotdedrukken		
22	Binnenwanden		
	ms wand	1050	m2
	glaswand	20	m2
	plintafwerking	700	m1
24	Ruwbouwtimmerwerk		
	lambrisering	1	pst
	ashorthout	1	pst
	voorzieningen installation	1	pst
31	Buitenwandopeningen		
	deurkozijn en deuren	60	st
	glaskozijnen en glas	40	m2
	deurautomaten	1	st
44	Plafondsysteem		
	ms plafond	1000	m2
	spanningen	250	st
46	Schilderwerk		
	schilderwerk op wanden/kolommen	1000	m2
	schilderwerk overig	1	pst
	schilderwerk deuren/kozijnen	1	pst
48	Vloerbedekking		
	marmoleum	1000	m2
	entree mat	1	pst
49	Interieur		
	pantry algemeen	3	st
	slootranden	1	pst
	garderobe	1	pst
	bordlijnen	250	m2
60	W-install.		
	afzuiging toiletten douches	1	pst
	ov installatie aanpassen	1	pst
	afvoerrooiers aanpassen	3	st
	sanitaire voorzieningen	1	pst
	leidingwerk	1	pst
	fietsparkeerplek	10	st
	w voorzieningen Pantry	3	st
61	Sanitair		

Architec
Kostenraming variant 1

Opdrachtgever: PMB
Project: L. Brakensiek

projectnr: 19003
datum: 04-03-19

Code	Omschrijving	Hoev/Hd	Ehd			
	gebont toiletten	6	st			
	douches	6	st			
	wastafels	6	st			
70	E-install.					
	e- voorzieningen	1	pst			
	verlichting	1	pst			
	data aansluitingen	1	pst			
74	Communicatie en beveiliging					
	bewegingsdetectoren	1	pst			
	alew whoop	1	pst			
	aanpassen BMI	1	pst			
	CCTV	1	pst			
	ICT ruimte inrichting	1	pst			
	wifi	1	pst			
	Totaal werkzaamheden					
	Bouwplaatskosten		8%	x		=
	sub					
	Algemene bedrijfs kosten		5%	x		=
	sub					
	Winst en risico		3%	x		=
	totaal excl. BTW					
	totaal					
	onvoorzien		5%	x		=
	bouwkosten excl BTW					
	Meubilair					
	entreemeubelen	06				
	fauteuils	60				
	stapelbedden met matras	24				
	kledinghaken	48				
	afsluitbare kast	48				
	tafel 2 personen	24				
	tafel 6 personen	0				
	3 zits bank	3				
	2 zitsbank	3				
	lockerkasten	3				
	Witgoed					
	wasmachine	3				
	droger	3				
	koelkast	3				
	container	1	st			
	pc's met scherm	12	st			
	Advisseurs					
	Architect	1	pst			
	Installatieadvies	1	pst			
	Constructeur	1	pst			
	Bouwmanagement	1	pst			
	Lagen	3%				
	Totaal excl BTW					
	Totaal incl BTW	1				

Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

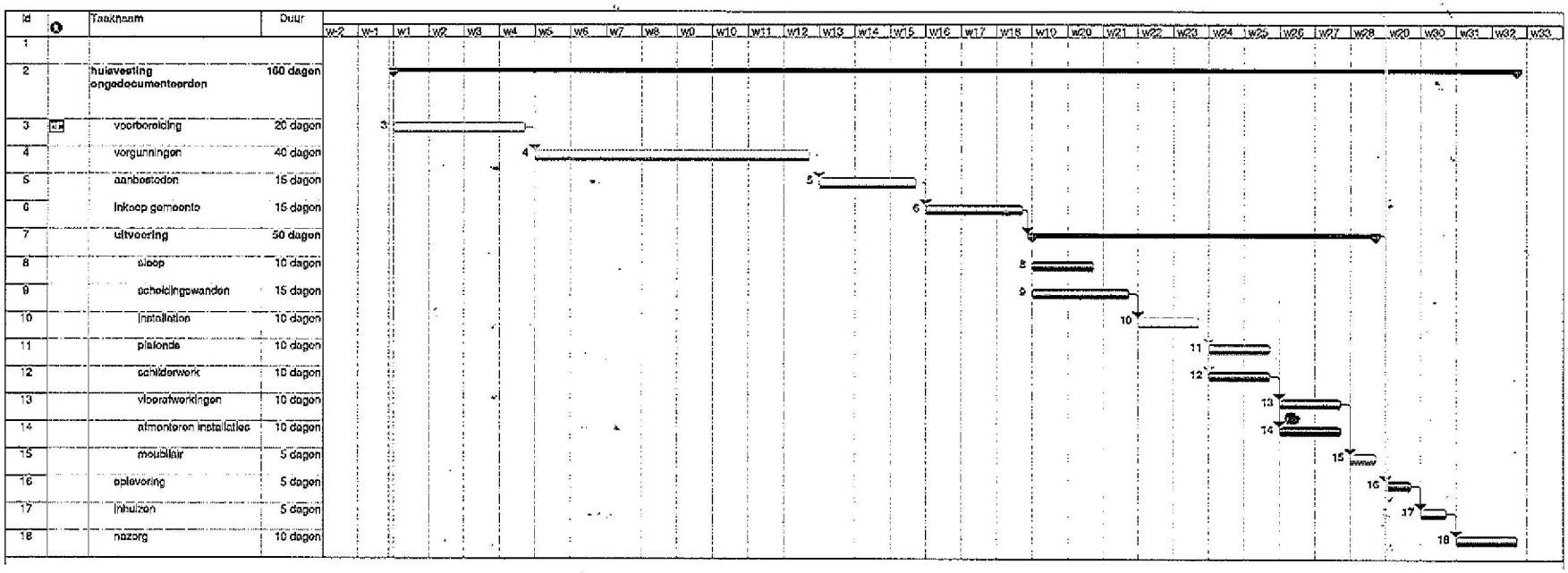
datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

Postbus 37403
1030 AL Amsterdam

Skoon 80E
1511HV Oostzaan
+31 (0)20 54 22 597

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

Planning



Id	Taaknaam	Duur
1		
2	huisvesting ongedocumenteerden	160 dagen
3	voorbereiding	20 dagen
4	vergunningen	40 dagen
5	aanbesteden	15 dagen
6	inkoop gemeente	15 dagen
7	uitvoering	50 dagen
8	sloop	10 dagen
9	scheidingswanden	15 dagen
10	installaties	10 dagen
11	plafonds	10 dagen
12	schilderwerk	10 dagen
13	vloerafwerkingen	10 dagen
14	afmonteren installaties	10 dagen
15	meubilair	5 dagen
16	oplevering	5 dagen
17	inhuizen	5 dagen
18	nazorg	10 dagen

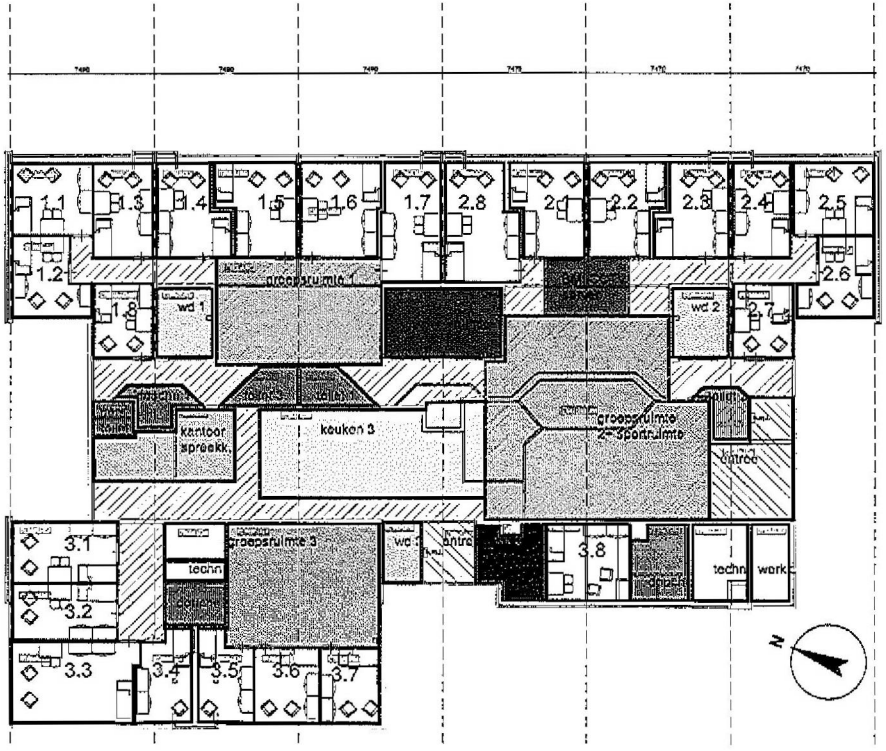
indicatieve planning
niet in deze planning opgenomen is

- een eventuele bestemmingswijziging
- vertragende factoren t.a.v. aanbesteden

Postbus 37459
1030 AL Amsterdam

Skoon 80E
1511HV Oostzaan
+31 (0)20 54 22 507

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE



Ruimtestaat ongedocumenteerden	variant 2, beheer door organisatie			
48 personen; 3 woongroepen				
ruimte	aantal	opp per ruimte in m² vvo	benodigd m² in vvo	geprojecteerd
slaapruimte - 2 personen	24	12	288	394,98
woon- eet- activiteitenruimte	3	30	90	212,41
keuken	1	60	60	55,73
ict-ruimte	1	20	20	21,56
sportruimte	1	100	100	
doucheruimte 1 / 8 bewoners	6	3,3	19,8	23,85
toiletten 1 / 8 bewoners	6	2	12	17,44
was- en droogruimte	3	6	18	27,05
installatieruimte incl. bmi/cctv/server	1	10	10	12,52
werkkast + opslag	3	4	12	12,29
entreegebied	1	12	12	8,47
kantoorruimte / spreekkamer	1	24	24	21,86
personeelstoilet	1	2	2	3,71
Afvalcontainer	1	2	2	7,84
totaal netto			**669,8**	**819,71**
bruto / netto	1,3			
totaal bruto (BVO)			**870,74**	**1154,7**
buitenruimte			30	
BVO per persoon			18,1	
berekening COA (400 p)			10,7	

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+p resp 2900+p
- dubbele brandmeldinstalaties 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 groepsruimte gecombineerd, beperkte hoogte (2200+p) is aandachtspunt

Uitgangspunten

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

Postbus 27433
1030 AL Amsterdam

Skoen 80E
1511HV Oostzaan
+31 (0)23 54 22 507

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

Code	Omschrijving	Hoev/Id	Ehd
10	**sloopwerken**	1	pst
	toiletten		
	pleinde		
	wanden verwijderen		
	kozijnen verwijderen		
	installaties ontkoppelen en deels hergebruiken		
22	**Binnenwanden**		
	ma wand	1050	m2
	glaswand	20	m2
	pl.htafwerking	700	m1
24	**Ruwbouwtimmerwerk**		
	lambrisering	1	pst
	achterhout	1	pst
	voorzieningen installaties	1	pst
31	**Buitenwandopeningen**		
	deurkozijn en deuren	60	st
	glaskozijnen en glas	40	m2
	deurautomaten	1	st
44	**Plafondsystemen**		
	ma plafond	1000	m2
	aparingen	250	st
43	**Schilderwerk**		
	schilderwerk op wanden/kolommen	1000	m2
	schilderwerk overig	1	pst
	schilderwerk deuren/kozijnen	1	pst
45	**Vloerbedekking**		
	marmoleum	1000	m2
	entree mat	1	pst
40	**Interieur**		
	pantry algemeen	3	st
	stoelframen	1	pst
	garderobe	1	pst
	gordijnen	250	m2
50	**W-install.**		
	afzuiging toiletten douches	1	pst
	cv installatie aanpassen	1	pst
	afvoerpunten aanpassen	9	st
	sanitaire voorzieningen	1	pst
	leidingwerk	1	pst
	fietsparkeerplek	10	st
	w voorzieningen Pantry	3	st
51	**Sanitair**		

Architec
Kostenraming variant 2

Opdrachtgever: PMB
Project: L. Brakensiek

projectnr: 19003
datum: 04-03-19

Code	Omschrijving	Hoev/Id	Ehd			
	gescheid toiletten	7	st			
	douches	7	st			
	wastafels	7	st			
70	**E-installl.**					
	e- voorzieningen	1	pst			
	verlichting	1	pst			
	data aansluitingen	1	pst			
74	**Communicatie en beveiliging**					
	bewegingsdetectoren	1	pst			
	slow whoop	1	pst			
	aanpassen BMI	1	pst			
	CCTV	1	pst			
	ICT ruimte inrichting	1	pst			
	wifi	1	pst			
	Totaal werkzaamheden					
	Bouwplaatskosten		6%	x		=
	sub					
	Algemene bedrijfs kosten		5%	x		=
	sub					
	Winst en risico		3%	x		=
	totaal excl. BTW					
	totaal					
	onvoorzien		5%	X		=
	bouwkosten excl BTW					
	Meubilair					
	eetkamerstoelen	60				
	fauteuils	60				
	stapelbedden met matras	24				
	kledinghaken	45				
	inklapbare kast	45				
	tafel 2 personen	24				
	tafel 6 personen	3				
	3 zits bank	3				
	2 zitsbank	3				
	bureaustoel	1				
	bureau	1				
	lockerkasten	3				
	Witgoed					
	wasmachine	3				
	droger	3				
	kookhut	3				
	container	1	st			
	pin's met scherm	13	st			
	Adviseurs					
	Architect	1	pst			
	Installatieadvies	1	pst			
	Constructeur	1	pst			
	Bouwmanagement	1	pst			
	Leges	3%				
	Totaal excl BTW					
	Totaal incl BTW	1				

Haalbaarheidsonderzoek Lobo Braakensiekstraat

datum: 04.03.2019
opdrachtgever: PMB Gemeente Amsterdam

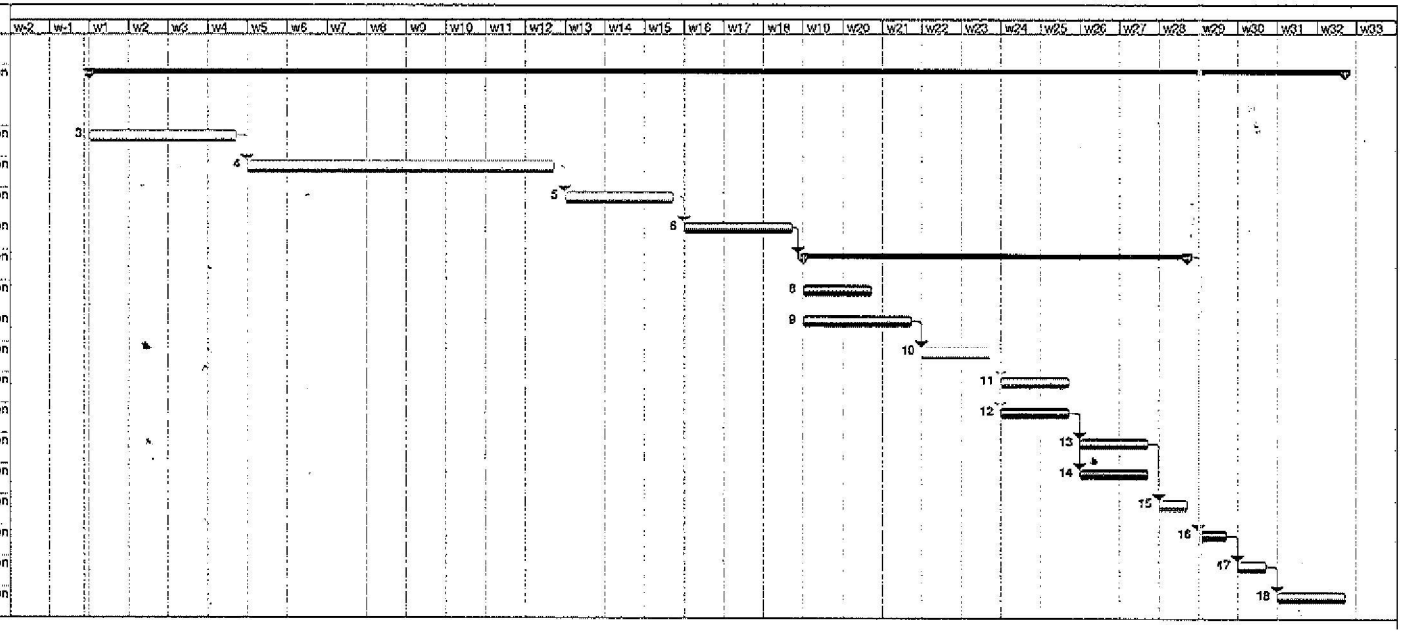
Postbus 37433
1030 AL Amsterdam

Skoen 80C
1511HV Oostzaan
+31 (0)20 64 22 507

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

Planning

Id		Taaknaam	Duur
1			
2		**huisvesting ongedocumenteerden**	160 dagen
3		voorbereiding	20 dagen
4		vergunningen	40 dagen
5		aanbesteden	15 dagen
6		inkoop gemeente	15 dagen
7		**uitvoering**	50 dagen
8		sloop	10 dagen
9		scheidingswanden	15 dagen
10		installaties	10 dagen
11		plafonds	10 dagen
12		schilderwerk	10 dagen
13		vloerafwerkingen	10 dagen
14		afmonteren installaties	10 dagen
15		meubilair	5 dagen
16		oplevering	5 dagen
17		inhuizen	5 dagen
18		nazorg	10 dagen



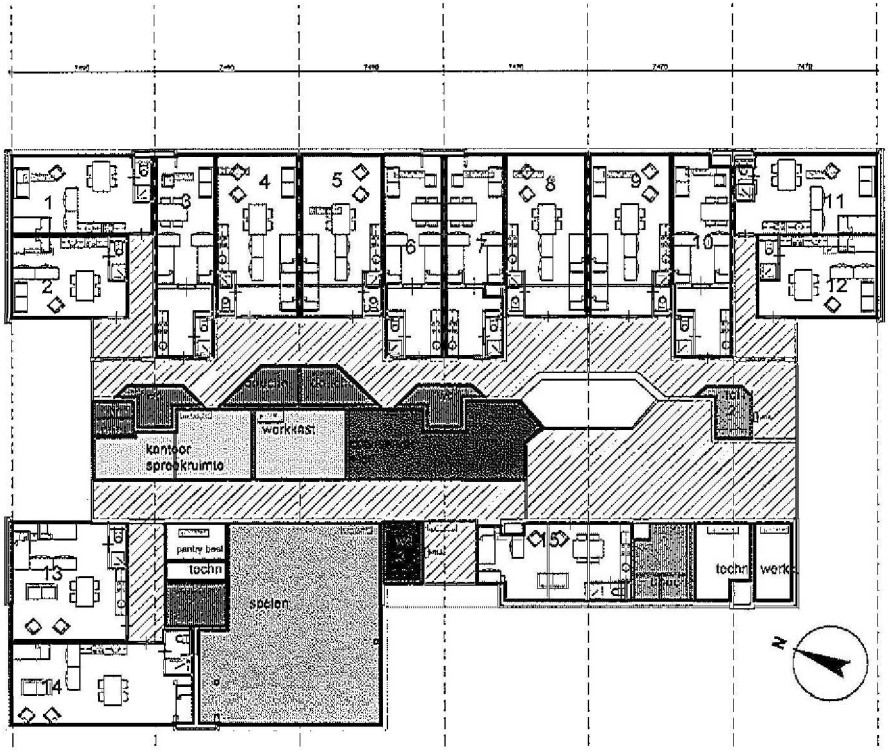
indicatieve planning
niet in deze planning opgenomen is

- een eventuele bestemmingswijziging
- vertragende factoren t.a.v. aanbesteden

Postbus 37483
1030 AL Amsterdam

Sloten 80E
1511HV Oostzaan
+31 (0)23 54 22 507

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE



Ruimtestaat noodopvang gezinnen					
11 gezinnen	11 gezinnen				
ruimte	aantal	opp per ruimte in m² vvo	benodigd m² in vvo	gerealiseerd	
leefruimte	11	25	275	480,28	
spoelruimte	1	100	100	90,39	
was- en droogruimte	1	6	6	6,25	
ict-ruimte	1	14	14	33,41	
installatieruimte incl. bmi/cctv/server	1	10	20		
werkkast + opslag	1	16	16	17,66	
entreegebied	1	10	10	8,47	
kantoorruimte / spreekkamer	1	24	24	24,75	
personeels toilet	1	2	2	3,71	
Afvalcontainer	1	2	2	7,84	
keuken	0	20	0		
doucheruimte 1 / 2 gezinnen	0	3,3	0		
toiletten 1 / 2 gezinnen	0	2	0		
totaal netto			459	672,76	
bruto / netto	1,3				
totaal bruto (BVO)			596,7	1154,7	
buitenruimte			50	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+p resp 2900+p
- dubbele brandmeldinstalaties 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

Postbus 57483
1030 AL Amsterdam

Sloen 60C
1511HV Oostzaan
+31 (0)20 54 22 507

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

Code	Omschrijving	Hoev/Hd	Ehd						
10	**sloopwerken**	1	pst						
	toiletten								
	plafonds								
	wanden verwijderen								
	kozijnen verwijderen								
	installaties ontkoppelen en deels hergebruiken								
22	Binnenwanden								
	ms wand	600	m2						
	glaswand	20	m2						
	plintafwerking	400	m1						
24	Ruwbouwtimmerwerk								
	lambrasering	1	pst						
	achterhout	1	pst						
	voorzieningen installaties	1	pst						
31	Buitenwandopeningen								
	deurkozijn en deuren	40	st						
	glaskozijnen en glas	5	m2						
	deurautomaten	1	st						
44	Plafondsystemen								
	ms plafond	1000	m2						
	openingen	250	st						
46	Schilderwerk								
	schilderwerk op wanden/kolommen	1000	m2						
	schilderwerk overig	1	pst						
	schilderwerk deuren/kozijnen	1	pst						
48	Vloerbedekking								
	marmoleum	1000	m2						
	entree mat	1	pst						
49	Interieur								
	pantry algemeen	16	st						
	kloostranden	1	pst						
	garderobe	1	pst						
	gordijnen	250	m2						
50	W-installt.								
	afzuiging toiletten douches	1	pst						
	cv installatie aanpassen	1	pst						
	afvoeropstarn aanpassen	9	st						
	sanitaire voorzieningen	1	pst						
	leidingwerk	1	pst						
	fietsparkeerplek	10	st						
	w voorzieningen Pantry	3	st						
51	Sanitair								

Architec
Kostenraming variant 3

Opdrachtgever: PMB
Project: L. Brakensiek

projectnr: 19003
datum: 04-03-19

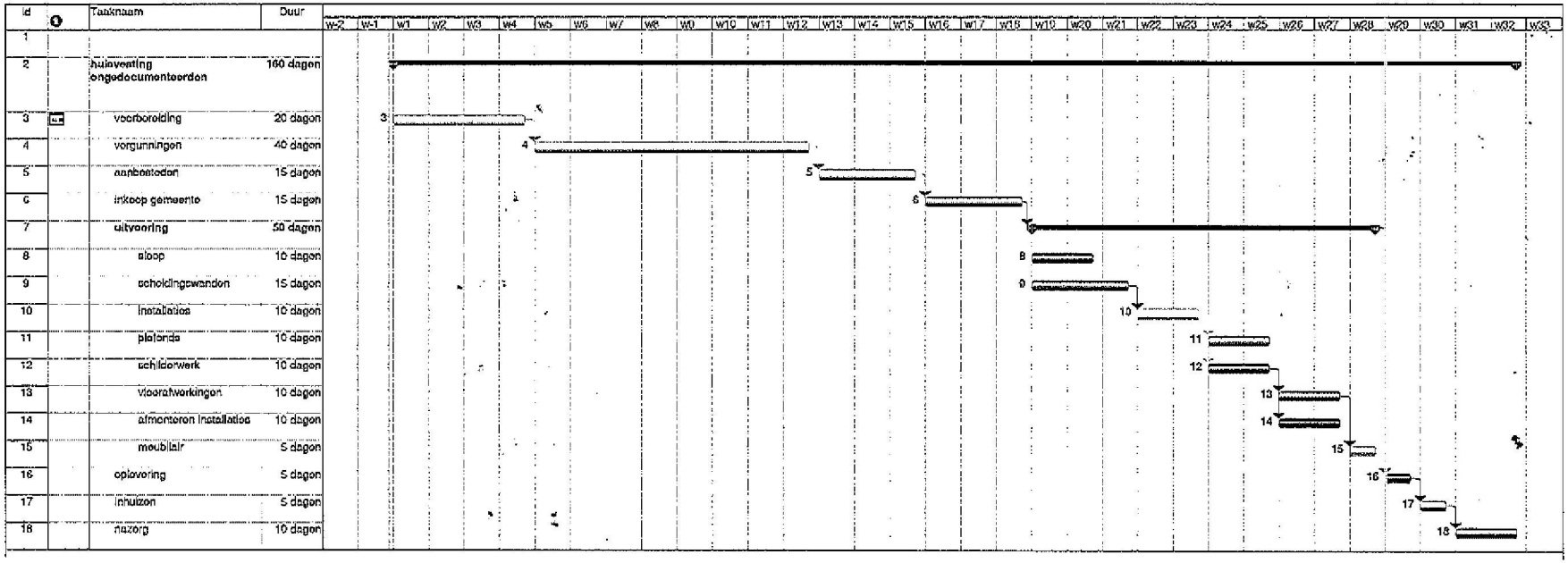
Code	Omschrijving	Hoev/Hd	Ehd						
	gebrek toiletten	15	st						
	douches	21	st						
	wastafels	0	st						
70	E-installt.								
	e-voorzieningen	1	pst						
	verlichting	1	pst						
	data aansluitingen	1	pst						
74	Communicatie en beveiliging								
	beveiligingsdetectoren	1	pst						
	slow whoop	1	pst						
	aanpassen BMI	1	pst						
	CCTV	1	pst						
	ICT ruimte inrichting	1	pst						
	wifi	1	pst						
	Totaal werkzaamheden								
	Bouwplaatskosten		8%	x			=		
	sub								
	Algemene bedrijfs kosten		5%	x			=		
	sub								
	Winst en risico		3%	x			=		
	totaal excl. BTW								
	totaal								
	onvoorzien		5%	x			=		
	bouwkosten excl BTW								
	Meubilair								
	eetkamerstoelen	60	st						
	stapelbedden met matras	30	st						
	kledinghaken	60	st						
	afsluitbare kast	30	st						
	tafel 4-6 personen	10	st						
	bank 2- zits	15	st						
	fauteuils	30	st						
	kinderstoelverhogers	1	pst						
	Witgoed								
	wasmachine	3							
	droger	3							
	koelkast	16							
	container	1	st						
	pc's met scherm	12	st						
	Adviseurs								
	Architect	1	pst						
	Installatieadvies	1	pst						
	Constructeur	1	pst						
	Bouwmanagement	1	pst						
	Leges	3%							
	Totaal excl BTW								
	Totaal incl BTW	1							

Postbus 37455
1030 AL Amsterdam

Sloten 80E
1511HV Oostzaan
+31 (0)20 54 22 507

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

Planning



Id	Taaknaam	Duur
1		
2	huisvesting ongedocumenteerden	160 dagen
3	voorbereiding	20 dagen
4	vergunningen	40 dagen
5	aanbesteden	15 dagen
6	inkoop gemeente	15 dagen
7	uitvoering	50 dagen
8	sloop	10 dagen
9	scheidingswanden	15 dagen
10	installaties	10 dagen
11	plafonds	10 dagen
12	schilderwerk	10 dagen
13	vloerafwerkingen	10 dagen
14	afmonteren installaties	10 dagen
15	meubilair	5 dagen
16	oplevering	5 dagen
17	inhuizen	5 dagen
18	nazorg	10 dagen

indicatieve planning
niet in deze planning opgenomen is

- een eventuele bestemmingswijziging
- vertragende factoren t.a.v. aanbesteden

Postbus 37483
1030 AL Amsterdam

Sloten 302
3511HV Oostzaan
+31 (0)20 54 22 507

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

Architec
INGENIEURSBUREAU VOOR BOUWKUNDE

Contactpersoon [redacted]

Postbus 37488
1030 AL Amsterdam

Skoon 80E
1511HV Oostzaan

[redacted]
www.architec.nl

datum: 04.03.2019