

De Stadhouders

Herbestemmen voormalig stadhuis, Almelo



16 november 2015

inleiding

Op maandag 30 maart is het prachtige nieuwe stadhuis van de gemeente Almelo aan de Haven Zuidzijde in gebruik genomen. Met de verhuizing naar dit nieuwe onderkomen is het bestaande stadhuis aan het Stadhuisplein beschikbaar gekomen voor herbestemming.

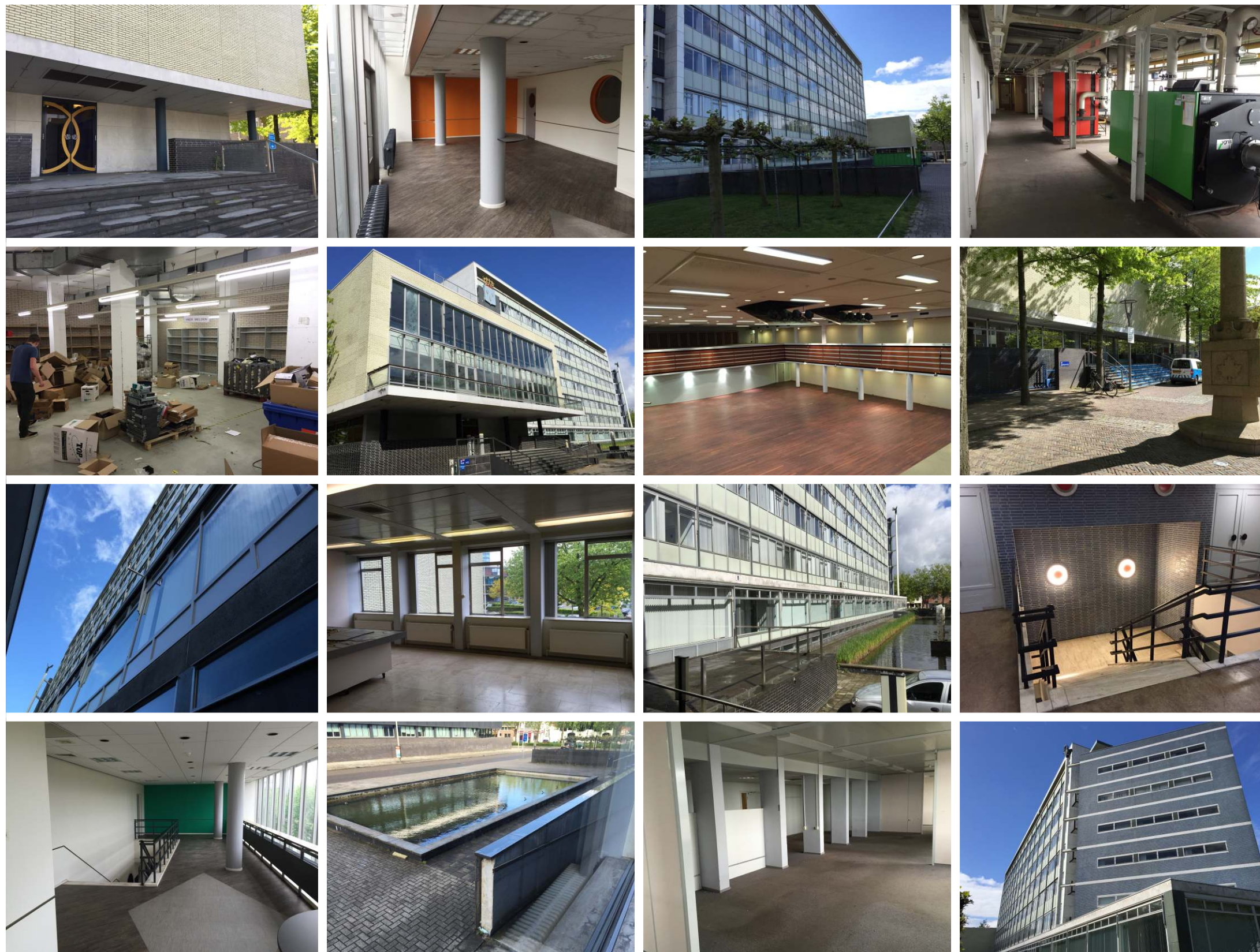
In deze planpresentatie presenteren we u onze visie op de mogelijkheden die het bestaande stadhuis biedt voor een toekomstig gebruik. We zetten daarbij nadrukkelijk in het behoud van het voormalige stadhuis als icoon voor de stad. Bij sloop van het stadhuis gaat een onherstelbaar stuk historie verloren en wordt een gat geslagen in het stadscentrum van Almelo. Hoewel de herbestemming ons ook voor grote uitdagingen stelt wijzen we het slopen van het stadhuis pertinent af. Het gebouw biedt mogelijkheden voor alternatieve aanwendbaarheid en dat is, in alle opzichten, de meest duurzame oplossing.

In de afgelopen periode hebben we met ontzettend veel passie en plezier gewerkt aan een visie op de herbestemming van het voormalige stadhuis. Doordat we als planaanbieders in Almelo gevestigd zijn hebben we gevoel bij dit lokale vraagstuk en vanuit onze expertise in bouwen voelen we ons hierbij nadrukkelijk betrokken. Dat heeft geresulteerd in een plan waarbij het gebouw wordt getransformeerd tot een woongebouw, waarin tevens ruimte is voor aanvullende functies. Door het gebouw hoofdzakelijk een woonfunctie te geven brengen we reuring in de binnenstad en vergroten we de leefbaarheid van het centrum. Vanwege het behoud van het stadhuis en de centrale positie in de binnenstad hebben we het project 'De Stadhouders' gedoopt.

Wij hebben onze focus gelegd op een duurzame herbestemming van het voormalige stadhuis. Daarbij hebben we nadrukkelijk ook gekeken naar de 'markt', omdat dat het fundament is onder de haalbaarheid van onze plannen. Het aantrekken van de economie en de positieve geluiden uit de woningmarkt sterken het geloof in onze aanpak en daarom presenteren u met trots en vertrouwen onze visie. Een visie die we u, gezien de complexiteit van de opgave, graag mondeling toe zouden lichten.

Jochem Knuif, Knuif Bouwcombinatie
Norbert Lienesch, pr8 architecten

Almelo, 16 november 2015



Wie we zijn

Het herbestemmen van het voormalige stadhuis is een complexe opgave. Het uitgangspunt hiervoor is het bestaande casco dat voldoende mogelijkheden biedt om verschillende nieuwe functies te kunnen faciliteren. Het bouwen binnen een bestaande toestand vraagt echter ook specialistische kennis en een multidisciplinaire aanpak. Daarom kiezen we voor een integrale aanpak en het denken in concepten. Met integraal ontwerpen brengen we de specialistische kennis van verschillende disciplines samen en werken we als team aan het bedenken van een realistisch concept. In dit stadium van het project trekken Knuif Bouw en pr8 architecten de kar; als de opgave concreet wordt breiden we het team uit met alle noodzakelijke en specialistische kennis voor deze specifieke opgave. Daarbij denken we aan disciplines als constructie, installatie, bouwfysica, duurzaamheid, etc.

Knuif Bouw

Hoge kwaliteit, een betrouwbare werkwijze en persoonlijke aandacht voor de opdrachtgever zijn belangrijke kenmerken van ons bedrijf. Knuif Bouwcombinatie denkt graag met de opdrachtgever mee en is transparant over de kosten. U weet van te voren waar u aan toe bent. En afspraak is afspraak.

Wij bouwen niet alleen aan het bouwwerk, maar ook aan de relatie met de opdrachtgever. Een tevreden klant is de beste reclame voor je bedrijf en leidt ook weer tot nieuwe opdrachten. Knuif Bouwcombinatie is in de loop der jaren uitgegroeid tot een stabiele partner in de roerige bouwwereld. De afgelopen vijf jaar zijn wij vooruitstrevend geweest in het van niets iets maken en met weinig middelen zoveel mogelijk bereiken.

Knuif Bouwcombinatie heeft meerdere projecten in de Almeloëse binnenstad mogen uitvoeren en hebben daardoor al mee mogen werken aan het realiseren en in stand houden van de ontwikkeling van de binnenstad. Onze betrokkenheid bij Almelo is groot, mede doordat de oprichter van Knuif Bouwcombinatie zijn roots in Almelo heeft.

De renovatie van het Stadhuis ervaren wij als zeer belangrijk. Wij zien het als een uitdaging om het oude Stadhuis een nieuwe en zinvolle invulling te geven voor de Almeloëse bevolking.

Ons team bestaat uit professionals met ieder zijn eigen specialisme. Zo kan er extra efficiënt te werk worden gegaan. De communicatielijnen zijn kort, waardoor wij flexibel en slagvaardig werken. De werkzaamheden duren niet langer dan noodzakelijk. Waar nodig werken we met vaste onderaannemers.

pr8 architecten

Wij zijn pr8 [spreek uit: pracht] architecten; een 'no-nonsense' bureau uit Almelo dat doelgericht werkt aan het realiseren van een grote diversiteit aan plannen. Bij pr8 maken we de dingen niet moeilijker dan ze zijn; schouders eronder en aan de slag. We zijn professioneel, snel en doelgericht en kennen onze rol.

Samen kunnen we meer dan alleen. Bij ons staat samenwerken voorop omdat we ervan overtuigd zijn dat we onze klanten zo het beste van dienst kunnen zijn. Samen halen we het maximale uit het ontwerp en de uitvoering, zodat het plan beter wordt dan we vooraf samen hadden durven dromen. Door onze Twentse roots staan we met beide benen stevig op de grond. We zijn nuchter, luisteren naar de wensen van onze klant en vertalen dat naar een realistisch en gaaf ontwerp. Bij pr8 zijn we niet misplaatst eigenwijs, maar we weten wel wat we willen en passie voor ons vak hebben we zeker!

Wij werken aan ruimtelijke vraagstukken met een grote diversiteit in omvang en complexiteit; van particuliere opdracht tot grootschalige projecten en van interieur-concept tot werktekening. Het accent ligt daarbij op woningbouw, utiliteitsbouw en herbestemming van bestaande panden of locaties, maar wij gaan geen enkele uitdaging uit de weg! Een mooi voorbeeld van zo'n uitdaging is het ontwerp voor het onlangs gerealiseerde nieuwe stadion van Heracles Almelo.

De vraag

Na de realisatie van het nieuwe stadhuis, wil de gemeente Almelo afstand doen van het voormalige stadhuis aan het Stadhuisplein. De gemeente heeft daartoe partijen opgeroepen om een onderbouwde visie te presenteren van de mogelijkheden van het gebouw op deze locatie.

In de media zijn hierover inmiddels verschillende scenario's beschreven variërend van sloop tot herbestemming. We vinden dat er een aantal zwaarwegende argumenten zijn om het bestaande pand niet te slopen, maar duurzaam te herbestemmen;

- De kosten voor sloop zijn aanzienlijk door noodzakelijke asbest- en bodemsaneringen
- De constructie en structuur zijn zeer geschikt voor een herbestemming
- De locatie is gunstig gelegen en goed bereikbaar
- De architectonische- en cultuurhistorische waarde blijft behouden

We hebben ons daarom de vraag gesteld hoe we het voormalige stadhuis kunnen behouden en transformeren tot een modern gebouw met een mooie nieuwe toekomst en een nieuw icoon voor de stad Almelo. Deze opgave is door de schaal van het gebouw complex en veelomvattend, maar biedt ook tal van fantastische uitdagingen. Voor het maken van deze visie hebben we met diverse beleggers, gebruikers en inverteerders gesproken om onze ideeën te spiegelen aan de huidige markt. Op basis van die gesprekken hebben we voorliggende visie geformuleerd voor het herbestemmen van het voormalige stadhuis.

Het spreekt voor zich dat we hierbij zo zorgvuldig mogelijk te werk zijn gegaan. Er zijn niet alleen uitgebreide ramingen gemaakt van de bouwkosten, maar ook van mogelijke inkomsten. Want uiteindelijk is het formuleren van een visie één ding, maar de belangrijkste voorwaarde blijft de financiële haalbaarheid ervan. We zijn ervan overtuigd dat we met onze visie een vertrekpunt hebben gevonden voor een financieel haalbaar project. In de volgende paragrafen wordt deze visie nader beschreven.

Bestaand casco

De sleutel tot een succesvolle transformatie van het voormalige stadhuis zit in het gebruik van het bestaande casco. Dat is de voorwaarde die het gebouw ons stelt als basis voor de herindeling van de plattegronden. Om tot een passend concept te komen is het van wezenlijk belang om een goede analyse te maken van het bestaande gebouw.

Het bestaande stadhuis valt uiteen in 4 delen:

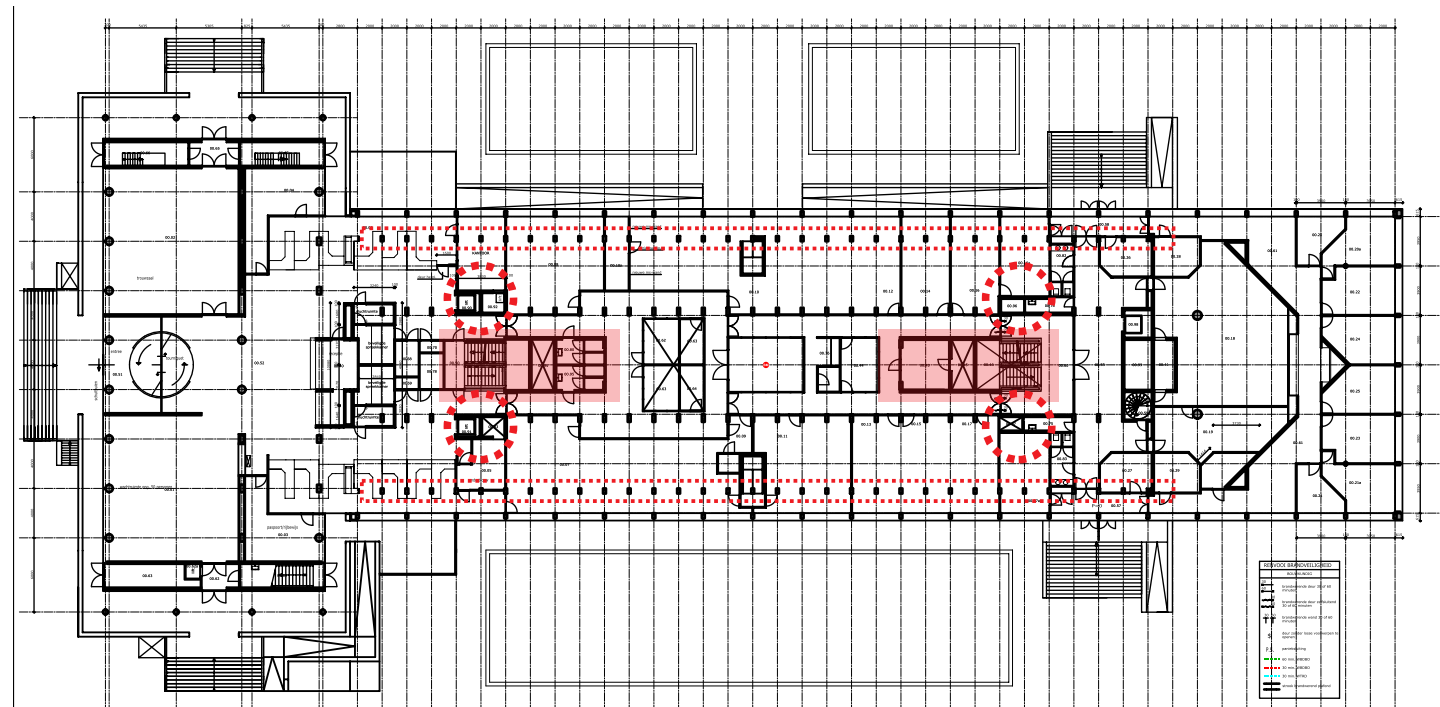
- Entreegebouw aan het Stadhuisplein
- Kantoorgebouw langs Het Baken en De Hoven
- Dakopbouw (technische ruimte)
- Driehoekig kantoorvolume aan de Boddenstraat

De bouwdelen aan de kop van het gebouw zijn relatief vrij indeelbaar, doordat er weinig constructieve voorzieningen in de plattegrond aanwezig zijn. De plattegrond van het voormalige kantoorgebouw is veel meer rigide. Dit bouwdeel heeft een volledig betonnen casco opgebouwd uit kolommen en vloeren. De vliesgevel is slechts een cosmetische omhulling die eenvoudig te weg te nemen is. De plattegrond van het kantoorvolume is als volgt opgebouwd;

- Kolomstructuur aan de gevelzijde, h.o.h 2 meter
- 4 betonkernen met liften aan de gevelzijde
- 2 betonnen stabiliteitskernen in het midden

Deze structuur is bij uitstek gezocht voor een invulling als woonfunctie. Aan de gevelzijde bevinden zich immers voldoende mogelijkheden voor daglicht, ventilatie, etc., terwijl de liften en vluchtrampen zich in het middengebied bevinden. Het invullen van het voormalige kantoorgebouw met appartementen ten behoeve van de verhuur of verkoop is het primaire vertrekpunt voor de realisatie van ons plan. Het geeft daarnaast de financiële basis om de herbestemming überhaupt te kunnen realiseren.

De beide bouwdelen op de kop van het gebouw hebben een opmerkelijk verschil. Het voormalige entreegebouw heeft een nadrukkelijke relatie met het centrum van de stad en sluit aan op de bestaande structuur van wonen, winkels en horeca. Het gebouw aan de zijde van de Boddenstraat voegt zich naar de bestaande woningbouw op de Wester Es. Dat verschil maakt dat voor beide bouwdelen ook nadrukkelijk voor een andere invulling gekozen is. Het bouwdeel aan de Boddenstraat wordt daarom, in het verlengde van het bestaande kantoorgebouw, ingezet als woongebouw. Aan het Stadhuisplein zijn daarentegen verschillende functies denkbaar die als 'huiskamer van de stad' kunnen functioneren. Daarbij valt te denken aan horeca, maatschappelijke dienstverlening, kleine winkeltjes, cultuur, exposities, etc.



Een andere belangrijke ingreep is het verwijderen van de dakopbouw met de technische installaties. De bestaande installatie verliest na herbestemming haar functie, omdat de installatie van de woningen niet meer collectief maar individueel worden aangelegd. Zonder de installaties is de dakopbouw van onvoldoende toegevoegde waarde; er is geen goede ontsluiting met een lift of trappenhuis en door de hoge dakopstand is er weinig uitzicht en contact met buiten. Omdat de 7^e verdieping vrij eenvoudig te verwijderen is zonder ingrijpende asbestsanering, hebben we besloten de totale 7^e verdieping te verwijderen. Bestaande installatie wordt daartoe ontmanteld en verwijderd en het aanwezige asbest wordt, op basis van de bestaande inventarisatierapporten, verwijderd.

Organisch ontwikkelen

Het oppervlak van het bestaande gebouw is dermate groot dat het onlogisch en onverantwoord zou zijn om dit als één project en in één keer op de markt te brengen. Wij geloven in het principe van organisch ontwikkelen, waarbij het gebouw zich op natuurlijke wijze vult met verschillende functies. Hoewel het steeds duidelijker wordt dat de markt voor huurappartementen goed is en ook de koopmarkt aantrekt is het moeilijk in te schatten welke functies zich nog meer tot het gebouw aangetrokken voelen. De locatie in de binnenstad lijkt geliefd en de bereikbaarheid per auto, fiets, te voet of met het openbaar vervoer is prima. Wij denken daarom dat het voor verschillende doelgroepen interessant kan zijn zich in het voormalige stadhuis te vestigen;

- Zorgcomplex met horeca, winkel en kantoorruimtes
- Medische (buurt)functies als prikpost, apotheek, thuiszorg, etc.
- Horeca, buurtcafé, grand café, filmhuis, theater, expositie, etc.
- Flexibele kantoorruimtes
- Kleine winkels, pop-up stores, shop in shop-formules

De financiële drager onder het project blijft woningbouw, maar voor de invulling van het voormalige entreegebouw en de begane grond van de overige bouwdelen is veel mogelijk.

Bijkomend voordeel is dat de gebouwstructuur zich prima leent voor meerdere functies op eenzelfde laag. Doordat de bouwdelen op natuurlijke wijze van elkaar gescheiden zijn en de aanwezigheid van meerdere stijgpunten zijn verschillende functies eenvoudig te koppelen of te scheiden. Het gebouw is multifunctioneel inzetbaar en kan ook in de toekomst eenvoudig worden aangepast aan veranderende wensen en inzichten.

Duurzaamheid

In onze samenleving is 'duurzaam' een belangrijk thema. Daarom moeten we voor elk project op zoek naar de balans tussen functionaliteit, esthetica en duurzaamheid. Er zijn een aantal principes beschikbaar om de gevraagde balans te kunnen bepalen zoals BREEAM, energieneutraal bouwen, passieve zonne-energie, etc. Voor de transformatie van een bestaand pand ligt het echter het meest voor de hand om eerst de principes van de Trias Energetica te bekijken. Om te komen tot een energiezuinig en duurzaam gebouw is een integratie van gebouw en installaties wenselijk, daarvoor kent de 'Trias Energetica' een drietal stappen:

1. Reduceer de energievraag
2. Gebruik zoveel mogelijk duurzame energie
3. Gebruik fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk



Historie

Het voormalige stadhuis werd in 1973 voltooid en is het laatste gerealiseerde ontwerp van architect J.J.P. Oud. Het gebouw is opgebouwd uit drie volumes: een laag rechthoekig volume in lichtgeel baksteen met de (voormalige) raadszaal en publieksentree, een smaller hoog volume van 7 verdiepingen met kantoorruimten en een 6 verdiepingen tellend driehoekig volume op de kop in lichtblauwe baksteen. De kantoren hebben aluminium vliesgevels in een kader van wit natuursteen. In 1994-95 is het stadhuis naar ontwerp van Mart van Schijndel verbouwd en gerenoveerd.

Volgens verschillende organisaties heeft het gebouw grote cultuur- en architectuurhistorische waarde en is het van grote betekenis voor het stadsgezicht van Almelo. Na de realisatie van het nieuwe stadhuis aan de Haven Zuidzijde is er een lobby op gang gekomen om het gebouw van de voorgenomen sloop te redden.

Bestaande situatie

Het bestaande stadhuis is een zelfstandig, markant gebouw dat wordt omsloten door Het Stadhuisplein, De Hoven, de Boddenstraat en Het Baken. De publieksingang bevindt zich aan Het Stadhuisplein; de zijde waar het stadhuis direct grenst aan het centrum van de stad. De entrees voor de medewerkers bevinden zich in de langsgevels aan De Hoven en Het Baken. Aan de zijde van Het Baken is ook de kelder, middels hellingbanen, bereikbaar gemaakt. Zoals eerder besproken zijn de volgende bouwdelen duidelijk herkenbaar;

- Entreegebouw, in 3 lagen
- Kantoorgebouw langs Het Baken, in 7 lagen
- Dakopbouw, in 1 laag
- Kantoorgebouw aan de Boddenstraat, in 6 lagen

Alle genoemde bouwdelen zijn duidelijk af te lezen doordat ze een eigen 'architectonische' uitstraling hebben.

Het entreegebouw aan de zuidzijde is vrijwel geheel gesloten en opgetrokken uit lichtgele baksteen. De andere kop van het gebouw, aan de zijde van de Boddenstraat, is uitgevoerd in lichtblauwe bakstenen. Daartussen bevindt zich het kantoorvolume dat volledig is omhuld door een vliesgevel met afwisselend transparante en gesloten stroken.

Programma

Het belangrijkste uitgangspunt voor de transformatie van het voormalige stadhuis is de woonfunctie. De opbouw, structuur en constructieve opzet leent zich hier bij uitstek voor en daardoor zijn alle noodzakelijke functionaliteiten eenvoudig te realiseren. In hoofdlijnen ziet het programma voor de transformatie er als volgt uit;

Entreegebouw

- Kelder bergruimte
grand café, buurtcafé, expositie, prikpost, apotheek, thuiszorg, pop-up stores, shop in shop-formules
- Verdieping 1 horeca, ontmoetingsruimte, (bestaande) keuken, filmhuis. theater, expositie
- Verdieping 2 vide ontmoetingsruimte
- Verdieping 3 dakterrass

Kantoorgebouw

- Kelder parkeren, bergingen
- Begane grond 16 zorgappartementen of één persoonshuishoudens flexibele kantoorruimte
- Verdieping 1 16 zorgappartementen of één persoonshuishoudens
- Verdieping 2 10 huurappartementen
- Verdieping 3 10 huurappartementen
- Verdieping 4 10 koopappartementen
- Verdieping 5 10 koopappartementen
- Verdieping 6 dakopbouw appartementen
- Verdieping 7

Driehoekig Kantoorgebouw

- Kelder bergingen
- Begane grond recreatieruimte, dagbesteding, kantoorruimte
- Verdieping 1 3 zorgappartementen
- Verdieping 2 2 huurappartementen
- Verdieping 3 2 huurappartementen
- Verdieping 4 2 huurappartementen
- Verdieping 5 2 koopappartementen

Het is belangrijk om te vermelden dat we uitgaan van het principe van organisch ontwikkelen. Dat betekent dat we wel een vastomlijnd idee hebben over de invulling van de woonfunctie, maar dat we snel kunnen reageren op andere vragen uit de markt. Het gebouw is multifunctioneel en eenvoudig geschikt te maken voor diverse functies. Dat betekent dat we, met name voor het entreegebouw en de volledige begane grond, flexibel in kunnen spelen op een actuele behoefte die een mooie aanvulling kan zijn op het basisprogramma van de woonfunctie.

Architectuur

We hebben het voormalig stadhuis in de inleiding benoemd als icoon voor de stad. Tijdens de transformatie kijken we met respect naar de architectuur- en cultuurhistorische waarde, maar bij een nieuwe functie hoort ook een nieuw gezicht. Om de bestaande karakteristiek van het gebouw te bewaren hebben we onszelf de volgende voorwaarden opgelegd:

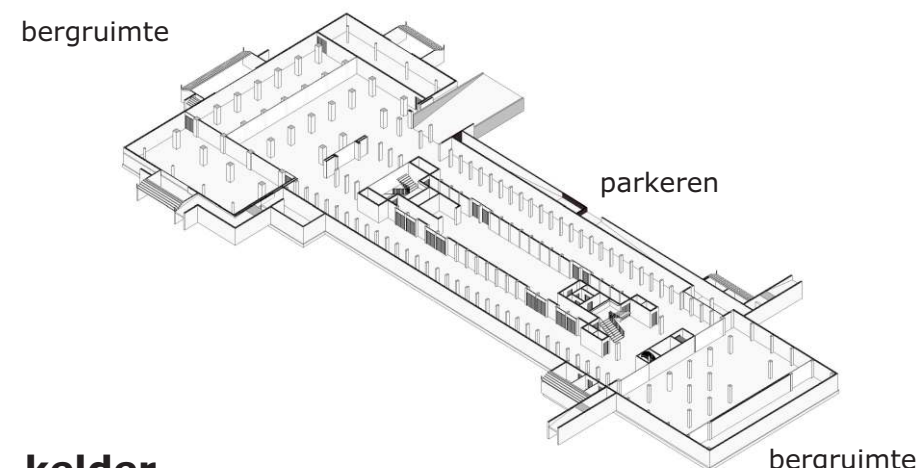
- het gebouw blijft een solitair object
- het gebouw is opgebouwd uit 3 bouwdelen
- de horizontaliteit van de vliesgevel behouden

Om het gebouw niet alleen een aantrekkelijk uiterlijk te geven maar ook functioneel bruikbaar te maken is het noodzakelijk om sterk te moderniseren. Voor de transformatie van kantoor naar woongebouw is meer glas en buitenruimte een voorwaarde. Daarnaast moet er onderscheid worden gemaakt in verschillende uitvoeringen en afwerkingniveaus om diverse doelgroepen (zorg, huur, koop) te kunnen bedienen. De bouwdelen op de kop zijn daarvoor al redelijk geschikt, maar met name in het 'tussenlid' hebben we een aantal architectonische ingrepen moeten doen.

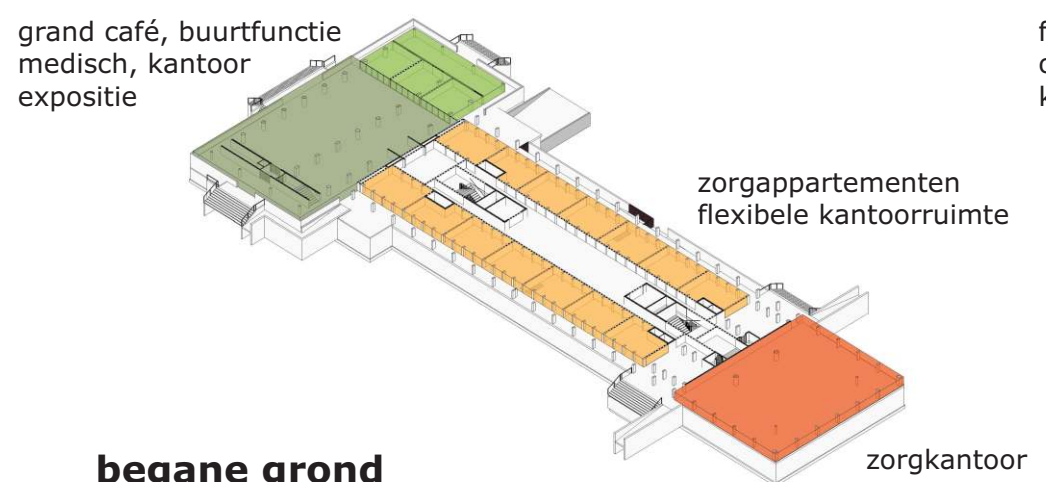
Het algemene uitgangspunt voor deze (vlies)gevels is dat we gekleurde banden hebben gebruikt met daartussen een vulling met hoofdzakelijk glazen elementen. De gekleurde banden zijn uitgevoerd in de kleuren blauw, goud, zwart en wit en refereren naar 2 andere iconen voor de stad; het wapen van de stad en de kleuren van Heracles Almelo.



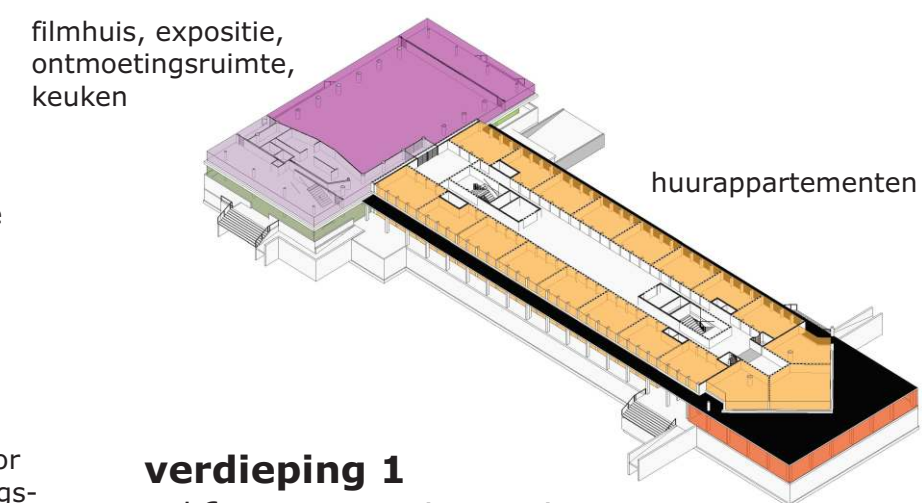
plattegronden



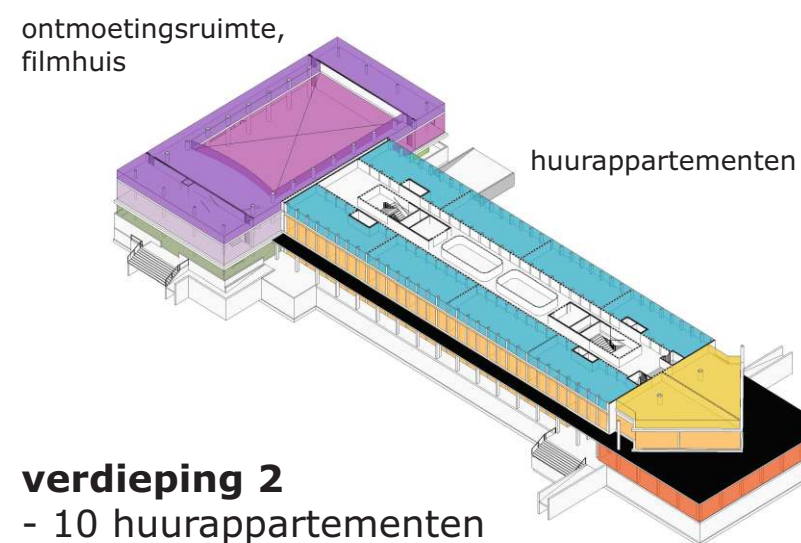
kelder
- bergingen



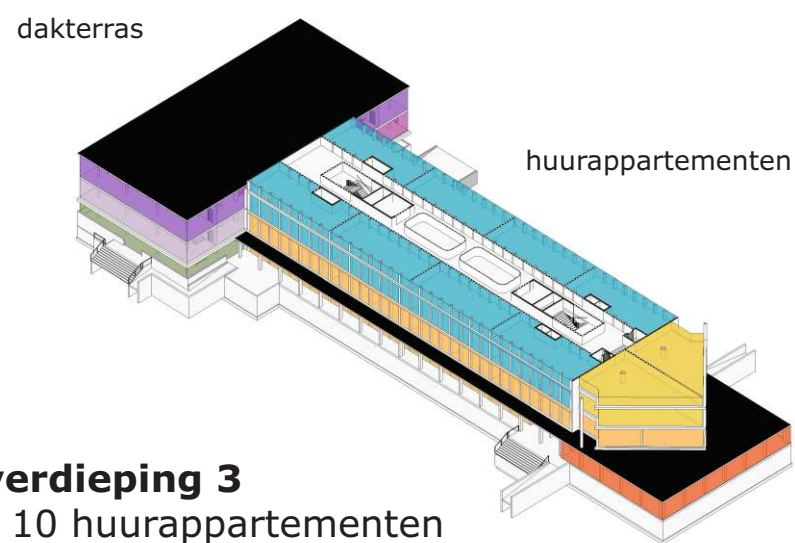
begane grond
- 16 zorgappartementen



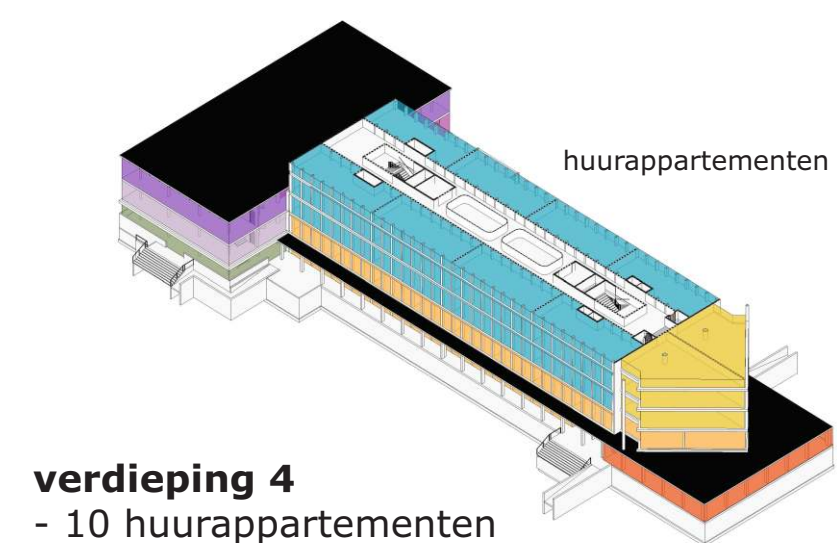
verdieping 1
- 16 zorgappartementen



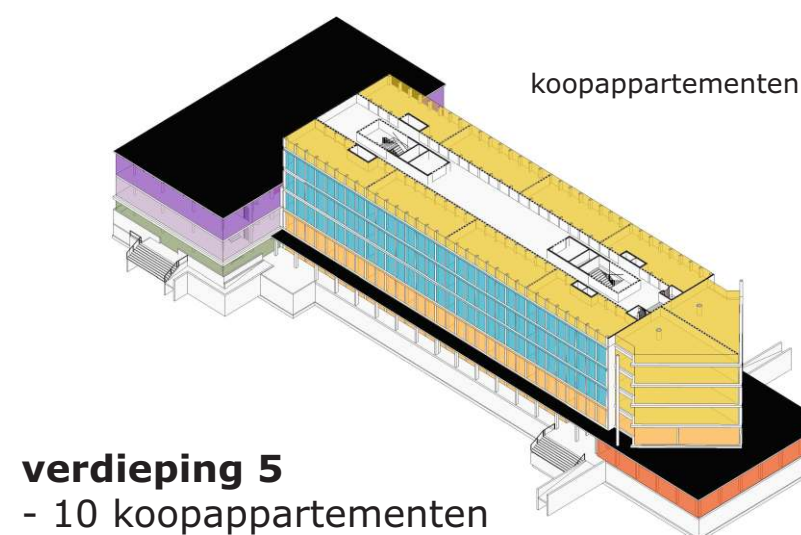
verdieping 2
- 10 huurappartementen



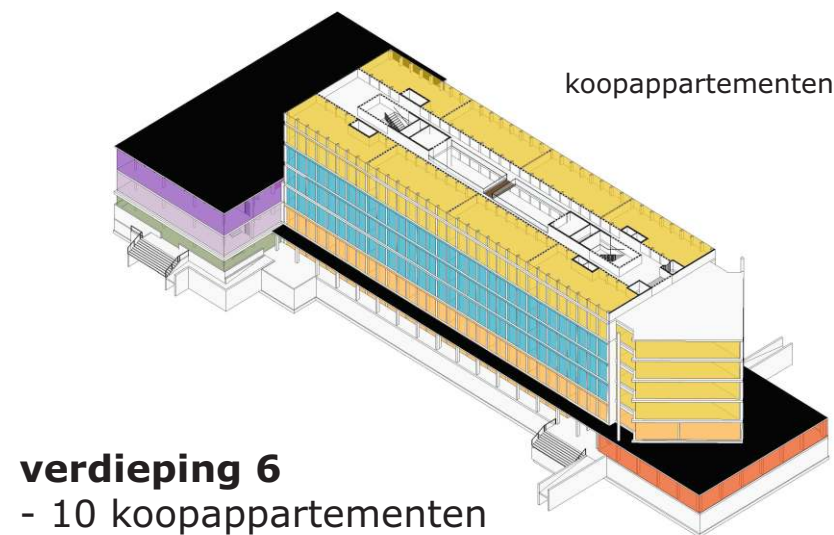
verdieping 3
- 10 huurappartementen



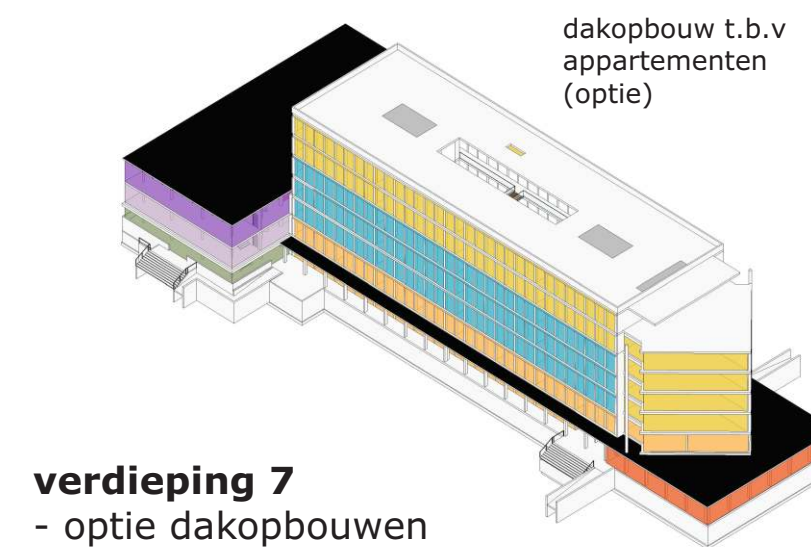
verdieping 4
- 10 huurappartementen



verdieping 5
- 10 koopappartementen



verdieping 6
- 10 koopappartementen



verdieping 7
- optie dakopbouwen



nr.	omschrijving	Bouwkosten		Investering	Totaal
		Eenheidsprijs	Totaal	Totaal incl. %	Totaal incl. %
	BVO volgens tekening				
	Bergingen 660 m2				
	Kelder 840 m2				
	Trappenhuis/entree 720 m2				
	Gangen 1440 m2				
	Kantoren/Horeca/Onbenoemd 1900 m2				
	Appartementen 16 stuks 768 m2				
	Appartementen 16 stuks 768 m2				
	Appartementen 10 stuks 970 m2				
	Appartementen 10 stuks 970 m2				
	Appartementen 10 stuks 970 m2				
	Appartementen 10 stuks 1500 m2				
	Totaal 11106 m2				
1	Grond Kosten				
1.1	Aankoopsom; grond + casco	1 stuks	0,00	1,00	0,00
1.2	Notaris / Kadaster	1 stuks	0,00	3500,00	
1.3	Milieu bodemonderzoek	1 stuks	0,00		
1.4	Renteverlies tot start bouw	1 stuks	0,00		
1.5	Precario	1 stuks	€ 3.200,00	3200,00	
1.6	schadeloosstellingen	1 stuks	0,00		
1.7	Bodemsanering	1 stuks	€ 4.500,00	4500,00	
1.8	Financier	1 stuks	0,00		
1.9	Onvoorzien financier	1 stuks	0,00	0,00	0,00
1	Totaal Grondkosten		7700,00	3501,00	11201,00
2	Adviseurs				
2.1	Architect	1 stuks	€ 110.000,00	110000,00	0,00
2.2	Constructeur	1 stuks	€ 36.000,00	36000,00	
2.3	Bestemmingsplankosten	1 stuks	€ 4.000,00	4000,00	
2.4	EPN-berekeningen	1 stuks	€ 12.000,00	12000,00	
2.5	advies/vuurbelastingen	1 stuks	€ 8.000,00	8000,00	0,00
2	Totaal adviseurs		170000,00	-	170000,00
3	Sloopkosten				
3.1	Asbest sanning	1 stuks	€ 158.150,00	158150,00	0,00
3.2	Sloop 7e verdieping	1 stuks	€ 16.000,00	16000,00	
3.3	Sloop deel 6e verdieping	1 stuks	€ 26.000,00	26000,00	
3.4	Sloop strippen pand	1 stuks	€ 395.000,00	395000,00	
3.5	Onvoorzien	1 stuks	€ 25.000,00	25000,00	0,00
3	Totaal Sloopkosten		620150,00	-	620150,00
4	Bouwkosten				
4.1	Bouwkundig Bergingen 155	1 stuks	€ 102.300,00	102300,00	0,00
4.2	Bouwkundig Kelder 210	1 stuks	€ 100.800,00	100800,00	
4.3	Bouwkundig Trappenhuis/entre 450	1 stuks	€ 324.000,00	324000,00	
4.4	Bouwkundig Gangen 110	1 stuks	€ 121.000,00	121000,00	
4.5	Bouwkundig Opgang kelder	1 stuks	€ 109.000,00	109000,00	
4.6	Bouwkundig Kantoren 210	1 stuks	€ 399.000,00	399000,00	
4.7	Bouwkundig Zorg appartement 935	1 stuks	€ 1.436.160,00	1436160,00	
4.8	Bouwkundig Appartementen 580	1 stuks	€ 1.687.800,00	1687800,00	
4.9	Bouwkundig Penthouse 615	1 stuks	€ 922.500,00	922500,00	
4.10	Balkons bouwkundig / terras 1800	10 stuks	€ 18.000,00	180000,00	
4.11	Balkons 2200	12 stuks	€ 26.400,00	316800,00	
4.12	Dakbedekking	1 stuks	€ 38.000,00	38000,00	
4.13	Lift installatie	1 stuks	€ 128.000,00	128000,00	
4.14	Zonwering	1 post	€ 65.520,00		
4.15	Tuin aanleg	1 stuks	€ 42.170,00	42170,00	
4.16	Bestrating hekwerk	1 stuks	€ 17.100,00	17100,00	
4.17	Onvoorzien	1 stuks	€ 18.000,00	18000,00	0,00
4	Totaal bouwkosten		5942630,00		5942630,00
5	Algemeen				
5.1	Aansluitkosten nuts elektra	1 stuks	€ 48.000,00	48000,00	0,00
5.2	Aansluitkosten nuts gas	1 stuks	€ 52.000,00	52000,00	
5.3	Aansluitkosten Vtens	1 stuks	€ 39.000,00	39000,00	
5.4	Aansluitkosten Riool	1 stuks	€ 0,00	0,00	
5.5	Leges bouwkosten	1 stuks	€ 94.500,00	94500,00	
5.6	Overige kosten	1 stuks	€ 25.000,00	25000,00	
5.7	Bovenwijkse voorzieningen	1 stuks	€ 26.125,00	26125,00	0,00
5	Totaal Algemeen		284625,00	-	284625,00
6	Verkoop				
6.1	Makelaar	1 stuks	€ 0,00	0,00	0,00
6.2	Notaris	1 stuks	€ 0,00	0,00	
6.3	Reclamekosten	1 stuks	€ 0,00	0,00	
6.4	Maquette	1 stuks	€ 0,00	0,00	
6.5	Splitstingstekeningen	1 stuks	€ 0,00	0,00	
6.6	Zorg appartementen	32 stuks	€ 0,00	0,00	
6.7	Appartementen 97 / 102 m2	30 stuks	€ 0,00	0,00	
6.8	Penthouse appartementen	10 stuks	€ 0,00	0,00	
6.9	Horeca / onbenoemd	1 stuks	€ 0,00	0,00	
6.10	Parkeer plaatsen	36 stuks	€ 0,00	0,00	0,00
6	Totaal Verkoopkosten		0,00		0,00
7	Subtotaal				
7.1	Grond Kosten	1 stuks	€ 11.201,00	11201,00	0,00
7.2	Adviseurs	1 stuks	€ 170.000,00	170000,00	
7.3	Sloopkosten	1 stuks	€ 620.150,00	620150,00	
7.4	Bouwkosten	1 stuks	€ 5.942.630,00	5942630,00	
7.5	Algemeen	1 stuks	€ 284.625,00	284625,00	
7.6	Verkoop	1 stuks	€ 0,00	0,00	0,00
7	Investering Excl. Btw		7028606,00	-	7028606,00
6	% overdrachtsbelasting over: aankoopsom (grond + casco)			-	0,00
21	% Btw			-	1476007,26
	Totaal Investering Inkl. Btw			-	8504613,26

In de vorige paragrafen hebben we beschreven dat het herbestemmen van het bestaande stadhuis voor ons het belangrijkste uitgangspunt is. Een belangrijk argument daarvoor zit ook in de sloopkosten van het bestaande stadhuis, want dat brengt voor de eigenaar een forse investering met zich mee. Die kosten zitten dan voor een groot deel in het saneren van het aanwezige asbest en de aanwezige bodemvervuiling. Door te kiezen voor herbestemmen komen deze kosten niet meer voor rekening van de eigenaar; ze worden onderdeel van de totaalopgave van de herbestemming van het voormalige stadhuis.

In het plan van aanpak hebben we beschreven hoe we om willen gaan met het proces van herontwikkeling. De omvang van het bestaande pand is zo groot dat het uitermate moeilijk is om dit als één object op de markt te brengen. We geloven daarom sterk in het principe van organisch ontwikkelen, waarbij de tijd mede bepaald hoe de definitieve invulling eruit komt te zien. Op die manier brengen we vraag en aanbod het beste met elkaar in overeenstemming.

Het financiële fundament onder het plan zit in de realisatie van de woonfunctie, in de vorm van huur-, koop- en eventueel zorgappartementen. We hebben gesprekken gevoerd met partijen die geïnteresseerd zijn om als belegger voor (een deel van) het project op te treden. Die afspraken kunnen pas concreet worden gemaakt als er meer duidelijkheid is over de toekomstige bestemming van het voormalige stadhuis.

Om een idee te geven van de investering die gemoeid is met het plan zoals dat in deze visie beschreven is hebben we als bijlage een samenvatting van de raming van de bouwkosten bijgevoegd. Samengevat is er een investering van zo'n 7 miljoen euro exclusief BTW nodig om het voormalige stadhuis volledig te kunnen herbestemmen. In het kader van een organische ontwikkeling zou deze investering verdeeld kunnen worden over meerdere partijen. Door de totale kostenpost te verdelen stijgt de kans aanzienlijk om op kortere termijn tot een definitieve invulling te komen.

Het is alleen mogelijk om beleggers, investeerders of andere commerciële partijen te interesseren voor de herbestemming als er een rendement gemaakt kan worden op de investering. In ons plan hebben we er bewust voor gekozen om niet op één doelgroep te mikken, maar verschil te maken in huur en koop en in wonen en andere functies.

Op basis van het voorliggende model hebben we ook de mogelijke inkomsten realistisch becijferd. Wij zijn ervan overtuigd dat het mogelijk is om marktpartijen zo een marktconform rendement te kunnen bieden, waardoor investeren in Almelo en haar voormalige stadhuis aantrekkelijk wordt. De voorwaarde daarvoor is dat het voormalige stadhuis inclusief de ondergrond en nog uit te voeren saneringen voor een symbolisch bedrag door de gemeente verkocht gaat worden.

01. Bouwplaatsvoorzieningen

Knuif Bouwcombinatie zorgt voor de nodige voorzieningen voor haar personeel en /of onderaannemers. Knuif Bouwcombinatie zorgt voor tijdelijke aansluitingen van elektra, water en telefoon. De bouwplaats wordt voorzien van bouwhekken. Het projectreclamebord leveren en plaatsen volgens ontwerp Knuif Bouwcombinatie met vermelding van de opdrachtgever.

02. Asbestsanering

Het uitvoeren van diverse asbest saneringswerkzaamheden aan de hand van asbest inventarisatie SCA 07D07001, en SCA 07D07001.01.

03. Grondsanering

Grondsanering t.b.v. het aanleggen op en af rijbaan toegang tot parkeerkelder, roering beneden de 1m maaiveld, aan de hand van aanvullend rapport 4-9-2014.

04. Stut- en sloopwerk

Het uitvoeren van diverse sloopwerkzaamheden, het totaal verwijderen van de 7e verdieping, het totaal strippen en demonteren van diverse installaties, kelder, bg, 1,2,3,4,5,6, verdieping met het behoud van de betonnen draagconstructie.

05. Drainage

Volgens een nog uit te werken civiel technisch ontwerp.

06. Buitenriolering

Aansluiten op bestaand rioleringsstelsel.

07. Betonwerk

De bestaande betonnen draagconstructie blijft intact en wordt mogelijk uitgebreid conform opgave constructeur.

08. Ruwbouwtimmerwerk

Het aanbrengen van brandwerende bekledingen volgens opgave adviseur.

09. Metaalconstructiewerk

De voor het werk benodigde staalconstructies en verankeringen worden uitgevoerd conform opgave constructeur, zoals onder andere de constructieve elementen in de kelder t.b.v. parkeer/rijplan op de 6e verdieping t.b.v. (mogelijke) split level appartementen.

De dak- en wandconstructie van de 2 appartementen op de 6e verdieping wordt uitgevoerd in staalbouwframe en/of houtskelet.

10. Bouwkundige kanaalelementen

Op het dak worden de benodigde combinatie dakdoorvoeren aangebracht, conform opgave installateur. Deze dakdoorvoeren zijn bestemd voor de rookgasafvoer en luchttoevoer van de verwarmingsinstallatie. De luchttoevoeropeningen door het dak worden aangebracht ten behoeve

van de MV-installatie en rioleringsontluchting.

11. Kozijnen, ramen en deuren

De buitengevel wordt voorzien van aluminium kozijnen, -ramen en -deuren. Het hang- en sluitwerk komt in een standaard systeemgebonden uitvoering.

In de appartementen komen afgelakte stalen binnenkozijnen, geschikt voor opdekdeuren en voorzien van hang- en sluitwerk.

De binnendeuren in de appartementen zijn standaard afgelakte opdekdeuren.

De woningtoegangsdeuren, algemene toegangsdeur en trappenhuisdeuren worden uitgevoerd in hardhout en waar nodig brandwerend uitgevoerd en voorzien van deurdranger.

Alle buitendeuren worden voorzien van scharnieren, schilden, cilinders en deurkrukken.

De deur van de badkamer en de deur van het toilet zijn afsluitbaar door middel van een vrij- en bezetslot. Alle overige binnendeuren zijn niet afsluitbaar en voorzien van een loopslot.

12. Systeembekledingen

De gevelelementen van de appartementen worden aan de buitenzijde voorzien van onderhoudsarme gevelpanelen.

13. Trappen en balustrades

De hoofdtrap constructies en balustrades ter plaatse van de entrees blijven gehandhaafd en worden waar nodig hersteld en voorzien van een nieuwe afwerking. De externe bergingen worden tevens waar nodig hersteld en voorzien van een nieuwe afwerking.

Waar nodig wordt een stalen vluchttrap gerealiseerd. Het staal wordt thermische verzinkt en gepoedercoat in een standaard RAL kleur.

De stalen balustrades ter plaatse van de balkons, terrassen en galerijen worden als volgt uitgevoerd:

- balusters van hardglas.....

- bovenregel van buisprofiel

De overige balustrades zijn thermisch verzinkt en gepoedercoat in een RAL kleur

14. Dakbedekkingen

De dakbedekking is opgebouwd uit:

- dampremmende laag PE-folie

- PS dakafschotplaten met een RC-waarde conform opgave adviseur

- 2 lagen dakbedekking - ballastlaag van grind

De dakbedekking van de terrassen bestaat uit:

- dampremmende laag PE-folie

- PS dakafschotplaten met een RC-waarde conform opgave adviseur

- 2 lagen dakbedekking

- grijze betontegels 30x30x5 op kunststof

tegeldragers

Doorvoeren en dakranden:

- Ten behoeve van de technische installatie worden op diverse plaatsen op het dak dakdoorvoeren en dakopbouwen gerealiseerd, een en ander volgens opgave installateur.

- Ter plaatse van de dakranden worden afdekkappen aangebracht.

15. Beglazing

Beglazing in HR++ en waar nodig gelaagd glas.

De beglazing voldoet aan de NEN 3569.

16. Natuur- en kunststeen

Ter plaatse van overgang entree, hal en badkamer worden gezoete hardstenen binnendorpels aangebracht.

17. Stukadoorwerk

De binnenbladen van de gevelelementen en de overige binnenmuren worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden welke betegeld worden of voorzien van spackspuitwerk (de wanden boven het tegelwerk in het toilet). De plafonds worden voorzien van een spackspuitwerk.

18. Tegelwerk

In de badkamer en toilet worden wand- en vloertegels aangebracht volgens monster. De natte ruimtes worden volgens voorschriften afgekit. De wandtegels in het toilet tot 1500 mm + vloer.

19. Dekvloeren en vloersystemen

Er worden zwevende dekvloeren aangebracht welke minimaal 50 mm dik zijn.

20. Metaal- en kunststofwerk

Ter plaatse van de algemene entree worden postkasten, naamsbordjes en een belinstallatie (intercom) geïntegreerd in de gevel.

21. Plafond- en wandsystemen

De binnenwanden en inbouwunits worden zoveel mogelijk uitgevoerd in systeemwanden waarin installaties zijn opgenomen.

De gevelelementen van de appartementen worden gemaakt middels een fabrieksmatig samengesteld houtskeletframe, met een Rc-waarde volgens opgave adviseur.

22. Schilderwerk

Alle te schilderen onderdelen worden fabrieksmatig voorzien van een grondlaag

23. Binneninrichting

In de appartementen wordt een keukenblok geplaatst met:

- een kunststof werkblad

- een inbouw kookplaat

- een inbouw afzuigkap

- een inbouw koelkast

- een luxe mengkraan

Het keukenblok is exclusief oven, magnetron en

overige apparaten.

24. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

De appartementen worden niet voorzien van behang, vloerbedekking en stoffering. Ter plaatse van de hoofdentree komt een schoonloopmat. De galerijen worden voorzien van een nader te bepalen vloerafwerking.

25. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

In aansluiting op de bestaande afvoeren worden er extra hemelwaterafvoeren aangebracht.

26. Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden alle sanitaire toestellen, wasmachine en de gootsteen in de keuken op aangesloten.

27. Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterleverende bedrijf.

De warmwatervoorziening wordt nog nader uitgewerkt. De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:

- douchemengkraan

- wastafelkraan

- keukenkraan

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:

- douchemengkraan

- wastafelkraan

- toilet

- fontein in het toilet

- wasmachine aansluiting

- keukenkraan

28. Sanitair

In de badkamer komt:

- een douchecombinatie

- een wastafelcombinatie

- een wasmachine aansluiting

In het toilet komt:

- een toiletcombinatie

- een fontein

29. Brandbestrijdingsinstallatie

Er worden brandslanghaspels gemonteerd, met spuitstuk en inclusief omkasting. De brandslanghaspels worden aangesloten op de koudwaterleiding met de tussenbouw van een terugslagklep. Aantal en positie conform eisen gemeente/brandweer. De appartementen en algemene ruimten worden voorzien van een op het lichtnet gekoppelde rookmelder, met back-up batterij (aantal volgens voorschriften).

30. Gasinstallatie

De gasinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het gasleverend bedrijf met inachtneming van de eisen als omschreven in GAVO 1987.

31. Verwarmingsinstallatie

Nog nader uit te werken (e.e.a. conform energielabel A).

32. Ventilatie- en luchtbehandelinginstallatie

De ventilatie van het toilet, badkamer en keuken zal als mechanische afzuiging met natuurlijke luchttoevoer worden uitgevoerd. De voorzieningen ten behoeve van luchttoevoer worden bouwkundig opgelost.

De natuurlijke ventilatie van de overige ruimtes vindt plaats door middel van natuurlijke ventilatie door roosters in de buitenkozijnen en voldoende ruimte onder de deuren.

33. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en de NEN1010. De materialen en apparaten zijn voorzien van KEMA-keur of moeten door de KEMA zijn goedgekeurd. De directe aarding van het gehele gebouw is meegenomen. Alle leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. De leidingen in de technische ruimten worden in het zicht gemonteerd. Het aantal noodverlichtingarmaturen is overeenkomstig de regelgeving en eisen brandweer.

34. Liftinstallatie

Bestaande 3 liften moderniseren/ vervangen, lift 00/98 moderniseren, lift 00/90 en 00/91 verwijderen. Deze wordt herplaatst in schacht 00/94.

35. Schoonmaak en oplevering

Het gebouw wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.