

Herhuisvesting De Hallen

Onderzoeksrapport, d.d. 19 augustus 2022



2022.302
AF0611/Te
19 augustus 2022



1	Inleiding	1
1.1	vraagstelling en opdracht scope	1
1.2	leeswijzer	2
2	Demarcatie en modellen	3
2.1	demarcatie onderzoek	3
2.2	Model A: renoveren HOF en HAL ('nul model')	4
2.3	Model B: renoveren HOF en inpassen HAL in GHJ 47	6
2.4	Model C: renoveren HOF en nieuwbouw HAL	7
2.5	Model D: inpassen HAL in HOF en verbouwen HOF	8
3	Globaal ruimteprogramma	10
3.1	ruimtestaat	10
3.2	onderdelen en clusters	10
3.3	vertaling FNO naar BVO	12
3.4	bouwblokken	13
4	Uitwerking ruimtelijke modellen	14
4.1	Model A	14
4.2	Model B	14
4.3	Model C	16
4.4	Model D	18
5	Globale investeringskosten	23
5.1	investeringskostenoverzicht	23
5.2	overige uitgangspunten	24
5.3	toelichting investeringskosten	25
6	Samenvatting bevindingen	29
6.1	onderzoekscope modellen	29
6.2	investeringskosten	30
6.3	globale planning	30
6.4	kosten per locatie/bestanddeel	31

Niets uit dit document mag op enigerlei wijze worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt, daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het document, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ToornendPartners.



Bijlagen

1. Ruimtestaat, AF0344, d.d. 16 mei 2022
2. Overzicht bouwblokken, AF0472, d.d. 13 juni 2022
3. Globaal vlekkenplan verbouwing HOF, d.d. 25 augustus 2022
4. Investeringskostenoverzicht AF0541, d.d. 25 augustus 2022

Niets uit dit document mag op enigerlei wijze worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt, daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het document, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ToornendPartners.

1 INLEIDING

1.1 vraagstelling en opdrachtscope

Het Frans Hals Museum is gevestigd op twee locaties in Haarlem: de locatie De Hallen ofwel HAL, aan de Grote Markt en de locatie op het Groot Heiligland, HOF genaamd. Al geruime tijd is de locatie HAL onderwerp van onderzoek en gesprek. De ruimten van het complex beschikken niet over de functionele en technische kwaliteiten om als volwaardige tweede museumlocatie door het Frans Hals Museum geëxploiteerd te kunnen worden. Op het technische vlak zijn er onder meer knelpunten op het gebied van het binnenklimaat en ook de maximaal toegestane vloerbelasting zorgt voor een beperking in de gebruiksmogelijkheden.

Om knelpunten op te lossen zijn in het verleden verbouwingsplannen ontwikkeld door het Frans Hals Museum. Die plannen, zijnde de verbouwingsplannen die in samenwerking met het architectenbureau SO-IL in 2017 zijn ontwikkeld, zijn om verschillende redenen niet verder uitgewerkt en uitgevoerd. Het niet beschikbaar zijn van de benodigde financiële middelen speelde een belangrijke rol, maar ook het gedeelde eigendom van een deel van het complex. De verschillende knelpunten zijn nog altijd aanwezig en deze worden naar mate de tijd verstrijkt ook niet kleiner. Dit maakt de exploitatie van het complex als onderdeel van het Frans Hals Museum met de tijd ook steeds meer complex en ook kostbaar voor het museum en de gemeente.

De gemeente Haarlem heeft eind maart 2022 opdracht gegeven voor een onderzoek naar de mogelijkheden voor het toekomstbestendig herhuisvesten van HAL op een andere locatie. Gevraagd is om een model te onderzoeken voor de inpassing van de ruimtebehoefte in een bestaand gebouw en daarnaast ook een nieuwbouwmodel te onderzoeken. Daarbij is tevens gevraagd om de investeringskosten van de modellen in beeld te brengen.

Het doel is om op basis van de modellen en het bijbehorende inzicht in de investeringskosten een richting te bepalen voor de huisvesting van het onderdeel HAL. Dat onderzoek zou in juni 2022 opgeleverd worden.

Lopende het onderzoek echter, is door de positieve ontwikkelingen ten aanzien van de bouw van een nieuw depotgebouw in Haarlem (ook wel Collectiecentrum Haarlem genoemd), de scope uitgebreid met het onderzoeken van nog een tweede model voor inpassing van HAL in een bestaand gebouw: namelijk de inpassing van HAL in de ruimten in HOF die vrijkomen door het te zijner tijd uit kunnen plaatsen van de depots en ook van restauratieateliers. In juni 2022 is de opdracht uitgebreid met dit aanvullende model. Om als benchmark te kunnen dienen voor de drie herhuisvestingsmodellen, is daarbij ook een model gevoegd uitgaande van renovatie van de twee bestaande locaties.

Het voorliggende onderzoeksrapport brengt daarmee nu een viertal modellen in beeld met de bijbehorende investeringskosten. In de doorrekeningen zijn de kosten verwerkt van de aard en omvang van de fysieke ingrepen, maar ook relevante overige specifieke kenmerken van het model en de locatie, waaronder de verwachte doorlooptijd van de uitwerking en uitvoering van de werkzaamheden, gerekend na positieve besluitvorming.

1.2 leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de demarcatie van het onderzoek en de modellen beschreven. Voor het uitwerken van de modellen is de globale ruimtebehoefte om in te passen uitgewerkt. Dit komt in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 worden de vier modellen beschreven met per model de specifieke aspecten en bijzonderheden. In hoofdstuk 5 is de financiële vertaling van de modellen geschetst in de vorm van de globale investeringskosten per model. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een samenvatting gegeven van de bevindingen.

2 DEMARCATIE EN MODELLEN

2.1 demarcatie onderzoek

Zoals in de inleiding is aangegeven, is in eerste instantie opdracht ontvangen om in de vorm van een tweetal modellen, een inpassingsmodel en een nieuwbouwmodel, een beeld te schetsen van het herhuisvesten van de locatie HAL, zowel een ruimtelijk beeld als het financiële beeld. Hier zijn lopende het onderzoek twee modellen bijgekomen. De modellen worden hierna op hoofdlijnen beschreven.

De modellen zijn in basis ruimtelijke modellen. Dit houdt in dat primair onderzocht is of de ruimtebehoefte van HAL ingepast kan worden, kijkende naar het benodigde vloeroppervlak en kijkende naar de vrije hoogte. Hoewel van de ruimten in de ruimtestaat zoals dat in hoofdstuk 3 wordt uitgewerkt, alvast een doorkijk wordt gegeven naar andere relevante kwaliteiten van ruimten, zijn die voor het doel van het onderzoek niet bepalend voor de modellen. Wel is bij het ontwikkelen van de modellen gekeken naar een logische functionele inpassing van ruimtes en ruimten die tot een bepaalde functionele cluster behoren bij elkaar te groeperen. Opgemerkt wordt dat niet in alle modellen eenzelfde ruimtebehoefte verwerkt is. Bij het inpassen van HAL in HOF gaat het alleen om het overbrengen van de tentoonstellingsruimten. Indien HAL als zelfstandig museumgebouw ontwikkeld wordt, waar het nieuwbouwmodel van uitgaat, dan moeten er verschillende ruimtes bij ten opzichte van het huidige ruimtegebruik om dat mogelijk te maken. Ondanks dat het rapport uiteraard geen ontwerpen bevat, is het voor de houdbaarheid van de financiële uitwerking zaak dat de modellen een hoog realiteitsgehalte hebben: ze moeten in principe kunnen.

Voor diezelfde houdbaarheid van de financiële uitwerking zijn de kostenramingen op een gedetailleerd niveau uitgewerkt. Dit is gedaan op basis van referentieprojecten, waaronder de gegevens van een eerder verbouwingsplan dat voor de locaties is uitgewerkt alsook van andere referentieprojecten en uiteraard de jarenlange ervaring en expertise van ToornendPartners.

Door getallen gedetailleerd op te bouwen, is inzichtelijk gemaakt waar al dan niet qua inhoud rekening mee is gehouden. Hoewel die inhoud in verdere stappen en in de loop van de tijd aan allerlei wijzigingen onderhevig zal zijn, ligt er grondslag op basis waarvan consequenties van wijzigingen in beeld gebracht kunnen worden. Dit geldt zowel voor de aard en omvang van de bouwopgave alsook voor de factor tijd. Als immers een project langer duurt, nemen de kosten ook toe.

Het onderzoeksrapport brengt de kosten van de vier modellen in beeld. In overleg met de gemeente is de scope de investeringskosten van de bouw- of verbouwingsopgaven, zonder kosten voor de exploitatie of toekomstig beheer en onderhoud. Ook wordt geen rekening gehouden met aspecten als inkomstenderving in verband met sluiting tijdens de respectievelijke verbouwingen. In de weergave van de investeringskosten is getracht om zoveel mogelijk gelijke uitgangspunten en grondslagen te hanteren en deze ook op een gelijke wijze in beeld te brengen. Daarnaast is per model in beeld gebracht wat de bijzonderheden zijn.

Zoals in ieder model de uitgangspunten voor de ruimtebehoefte niet hetzelfde zijn, geldt dit ook voor de kosten. Het gaat uiteindelijk in deze fase om te kunnen bepalen welke richting of richtingen het meest haalbaar worden beschouwd voor de herhuisvesting van HAL.

2.2 Model A: renoveren HOF en HAL ('nul model')

Indien onverhoopt blijkt dat het herhuisvesten van HAL elders niet haalbaar is, zal de aandacht noodzakelijkerwijs weer uit moeten gaan naar het verbeteren van het bestaande complex van de Hallen, oftewel HAL op de Grote Markt. Als benchmark voor de modellen is daardoor afgesproken om deze verbetering ook als model in beeld te brengen. Dit is het 'nul model' omdat helemaal niets doen geen optie is.

Voor het onderzoek bevat het model niet een ruimtelijk model met een nieuwe inpassing van de ruimtebehoefte. Het gaat primair om een financiële benchmark.

Voor een nog te definiëren kwaliteitsslag zal er in enige mate verbouwd moeten worden. Er is afgesproken om voor de orde van grootte van de financiële consequenties van de verbetering uit te gaan van de omvang van de investeringen van het verbouwingsplan van SO-IL uit 2017. In dat plan was onder meer voorzien dat in de Verweyhal op de eerste verdieping door middel van een doos-in-dooconstructie een museaal klimaat gerealiseerd zou kunnen worden.

Ondanks dat de aard van de verbouwing anders zal zijn, zijn de kostenramingen van dat oude plan goed bruikbaar als referentie. De bouwkosten van het ontwerp van SO-IL zijn destijds gedetailleerd geraamd door een bouwkostendeskundige. In opdracht van het Frans Hals Museum heeft ToornendPartners in 2018 die bouwkosten verwerkt tot een integraal investeringskostenoverzicht met zowel de verbouwingskosten van HAL als van HOF.

Dat overzicht is ingebracht bij de gemeente Haarlem ten behoeve van de besluitvorming. Deze, wellicht nog bekende, onderlegger is voor het onderzoek integraal geactualiseerd. De bouwkosten zijn onder meer gecorrigeerd naar het prijspeil juli 2022 en er zijn ook andere aanpassingen in doorgevoerd.

Met het toevoegen van een model dat uitgaat van de inpassing van HAL in de ruimten die in HOF vrijkomen na realisatie van het Collectiecentrum Haarlem, is door de gemeente gevraagd om ook een inschatting te geven van de verwachte verbouwingskosten van HOF. Zoals voor HAL al bekend is dat er functionele knelpunten zijn die opgelost dienen te worden, geldt dit voor HOF ook. Ook daar is het klimaat in de tentoonstellingszalen niet optimaal geschikt voor het kunnen tonen van de hoogwaardige collectie van het Frans Hals Museum c.q. van de gemeente Haarlem. Om de kwaliteit op een goed peil te brengen zijn ook daar ingrepen nodig. Ongeacht wat er met HAL gebeurt, ligt ook voor HOF in de toekomst een verbouwingsproject in het verschiet.

Als onderdeel van Model A is hierdoor voor HOF ook een nul model gemaakt. Dat model gaat analoog aan hetgeen hierboven is beschreven voor HAL uit van de kostenkengetallen van het SO-IL verbouwingsplan. Het betreft alleen een indicatie van de kosten en het gaat niet uit van het alsnog implementeren van de destijds voorgestelde architectonische ingrepen.

Ter aanvulling op de scope van het SO-IL plan, heeft de gemeente Haarlem gevraagd of aanvullend in beeld kan worden gebracht wat de verwachte kosten zijn van het beter op orde brengen van de klimaatcondities op de zalen. Er zijn diverse bouwfysische onderzoeken beschikbaar uit het verleden die een beeld geven van de problematiek en ook van de mogelijke oplossingsrichtingen. Op basis van die eerdere onderzoeken en op basis van eigen referentieprojecten, kennis en ervaring, is hier een globale investeringskostenraming voor opgesteld. Voor de verbetering van het binnenklimaat wordt uitgegaan van het verbeteren van de bouwkundige schil door middel van voorzetwanden. Dit levert complexe, doch in vrijwel alle gevallen oplosbare aansluitingen op (de zaal met goudleer is echter buiten beschouwing gelaten). Ook is uitgegaan van het inpassen van geheel nieuwe klimaatinstallaties die oplossingen op zaal overbodig maken. De kosten voor deze ingrepen zijn in alle modellen meegenomen voor HOF.

In het Model A, maar ook de modellen B en C die hierna toegelicht worden, wordt rekening gehouden met de realisatie van het Collectiecentrum Haarlem. Ervan uitgaande dat de vrijkomende ruimten niet geschikt gemaakt worden voor het inpassen van andere functies, is ook opgenomen dat de (zolder)vloeren boven de bestaande tentoonstellingsruimten aanvullend geïsoleerd worden om aldaar de klimaatschil te realiseren.

2.3 Model B: renoveren HOF en inpassen HAL in GHL 47

Voor het inpassingsmodel in een bestaand gebouw is bij opdracht inpassing op de locatie Groot Heiligland 47 (GHL 47) als uitgangspunt meegegeven.

Het achterliggende idee van het Frans Hals Museum is dat de locatie HAL te ver weg ligt om het goed in de programmering te kunnen laten functioneren. Het dichterbij HOF kunnen huisvesten van HAL bevat een groot aantal voordelen voor bezoekers en ook voor de museumorganisatie, ondanks dat de complexen niet fysiek met elkaar verbonden zijn.

In het complex GHIL 47 zijn thans de culturele instellingen 37PK, ABC Architectuurcentrum Haarlem en Museum Haarlem gevestigd. Indien het Frans Hals Museum daar intrekt, dient voor deze instellingen een alternatieve locatie te worden gevonden. Bij de scope van Model B wordt daardoor de herhuisvesting van die instellingen betrokken om het financiële beeld van de benodigde investeringen te completeren. Voor het model wordt ervan uitgegaan dat zij, door de deels andere inhoudelijke programmering, in het complex aan de Grote Markt gehuisvest kunnen worden.

Model B bestaat daarmee uit het renoveren van HOF (de klimaataanpassing en de verbouwing in de orde van grootte van SO-IL), het verhuizen van de culturele instellingen uit GHIL 47 en het verbouwen van GHIL 47 voor het inpassen van HAL. Tevens wordt het verbouwen van het complex aan de Grote Markt voor de inpassing van de culturele instellingen meegenomen. Hiervoor wordt analoog aan Model A uitgegaan van de kostenkengetallen die zijn ontleend aan het SO-IL plan. Opgemerkt wordt dat onderzoek naar de inpassing van de instellingen aldaar geen onderdeel uitmaakt van de opdracht.

2.4 Model C: renoveren HOF en nieuwbouw HAL

In Model C wordt voor HOF uitgegaan van dezelfde aard en omvang qua ingrepen en investeringskosten als voor Model A en Model B zijn uitgewerkt.

Nieuw in Model C is het realiseren van een nieuw museumgebouw voor HAL. Door de gemeente is voor het modelleren als theoretisch uitgangspunt meegegeven realisatie van deze nieuwbouw als onderdeel van de plannen voor de stationsomgeving.

Uit de gegevens van de visie op het stationsgebied die thans openbaar bekend zijn, zijn parameters ontleend voor de kavelgrootte en voor de bouwhoogte.

Bij het realiseren van nieuwbouw zijn de verwervingskosten voor de bouwgrond. Die kostenpost wordt in de investeringskosten buiten beschouwing gelaten c.q. er is een p.m. post van gemaakt. Uitgaande van het leegkomen van het complex aan de Grote Markt voor ander gebruik, is ervoor gekozen om geen verbouwingskosten et cetera hiervoor mee te nemen. Het is onbekend door wie of wat en wanneer het complex in gebruik zal worden genomen.

2.5 Model D: inpassen HAL in HOF en verbouwen HOF

Zoals in de inleiding is aangegeven, is lopende het onderzoek steeds meer het beeld ontstaan dat het nieuwe depotgebouw er gaat komen. Uiteraard zal het ontwikkelingsproces nog een tijd in beslag nemen, maar alst het nieuwe depotgebouw gereed is komen de bestaande depots en ook de restauratieateliers vrij in HOF. Door het Frans Hals Museum is ten behoeve van het onderzoek naar dit model aangegeven om welke ruimten het zal gaan (circa). Uit een eerste globale verkenning is gebleken dat de tentoonstellingsruimten van HAL in HOF met wat aanpassingen aan de ruimten zouden kunnen worden ingepast. Voor Model D is daarmee het uitgangspunt dat de ruimten van HAL worden ingepast in die vrijkomende ruimten. Met Model D wordt een unilocatie gerealiseerd. Dat is waar het Frans Hals Museum naar streeft. Voor de verbouwing van HOF is in dit model uitgegaan van ingrepen zoals opgenomen in de andere modellen. Daarnaast echter, wordt rekening gehouden met aanvullende aanpassingen: van een renovatie gaat het meer naar een integrale verbouwing.

Het gaat er ook in dit model om dat de aard en omvang van de ingrepen en daarmee ook de kosten, voldoende representatief zijn voor besluitvorming en ook voldoende houdbaar voor wat daarna kan volgen. Een andere bijzonderheid van dit model is dat de uitvoering ervan afhankelijk is van de realisatie van het nieuwe depotgebouw.

Voor het model wordt ervan uitgegaan dat de ingrepen in HOF in één bouwfase uitgevoerd zullen worden, nadat de verhuizing van de depots en de atelierruimten naar het depotgebouw is afgerond. Per saldo gaat daarmee HOF na de verbouwing later open dan in de andere modellen.

Opgemerkt wordt dat voor het onderzoek ervan uit wordt gegaan dat HAL ingepast wordt in vrijkomende ruimten. Indien dit model de basis gaat vormen voor verdere ontwikkelingen, dan zal te zijner tijd het gebruik van het complex uiteraard als geheel worden beschouwd, allicht zonder het onderscheid te maken tussen HAL- en HOF-ruimten. Verder biedt een integrale verbouwing ook andere kansen: bijvoorbeeld het uitbreiden van het bestaande functionele oppervlak door het onderkelderen of juist het overkappen van de binnenplaats. Dat laatste heeft, behalve dat er meer functionele meters mee gemaakt worden (de binnenplaats is circa 1.000 m² groot) ook effect op de maatregelen die opgenomen zijn voor de verbetering van het binnenklimaat. In de modellen wordt uitgegaan van verbeteren van de bouwkundige schil door middel van voorzetwanden aan de binnenkant van alle buitenwanden van tentoonstellingsruimten. Bij het overkappen van de binnenplaats verschuift de klimaatschil van de gevels rondom de binnenplaats naar de overkapping. Deze, maar ook andere alternatieven en oplossingen die ongetwijfeld mogelijk zullen blijken te zijn, maken geen onderdeel uit van het nu gedane onderzoek.

3 GLOBAAL RUIMTEPROGRAMMA

3.1 ruimtestaat

In samenwerking met het Frans Hals Museum is als eerste een ruimteprogramma opgezet ten behoeve van de inpassing in de verschillende modellen. Het ruimteprogramma (AF0344) is als **bijlage 1** bijgevoegd. In de ruimtestaat zijn verschillende onderdelen van het ruimteprogramma weergegeven: ruimten met het vloeroppervlak en ook andere kenmerken of vereisten zoals de minimale vrije hoogte. Een ruimtestaat is een belangrijk onderdeel van een programma van eisen. Hoewel de ontvangen opdracht niet is om een programma van eisen te maken, is reeds een aantal kenmerken en ook eisen opgenomen om de stap na besluitvorming, in beginsel de definitiefase van een project, voortvarend ter hand te kunnen nemen. Zoals in de inleiding is aangegeven, is voor zover nu mogelijk en ook zinvol voor het onderzoek, naar een aantal van die eisen gekeken voor het opzetten van de modellen. De ruimten van de ruimtestaat zijn globaal geclusterd op functie en waar een relatie tussen bestaat. Zo kan het handig zijn om de tentoonstellingsruimten met elkaar te verbinden en ook is het handig om ruimten op een efficiënte wijze te kunnen bereiken vanaf de entree. Zo worden met behulp van de ruimtestaat met de verschillende inpassingen niet al compleet uitgewerkte plattegronden gemaakt, maar het zijn wel indelingen die functioneel zijn. Alleen dan is een model voldoende concreet en ook voldoende representatief om als onderlegger te dienen voor een houdbare financiële doorrekening en voor besluitvorming.

3.2 onderdelen en clusters

Deel I van de ruimtestaat is een weergave van de bestaande ruimten van HAL in de Hallen aan de Grote Markt. De ruimten en ook de oppervlakken zijn ontleend uit de oppervlakte-metingen die de gemeente van de eigen gebouwen, waaronder de complexen die onderwerp zijn van het onderzoek, heeft laten uitvoeren.

De ruimtebehoefte is uitgedrukt in Functioneel Nuttig Vloeroppervlak (FNO) zoals dat gedefinieerd is in de NEN 2580 (oppervlakten en inhouden van gebouwen). Dit is het oppervlak dat puur functioneel nodig is. Op basis van beschikbare tekeningen is voorts gekeken naar de vrije hoogte van ruimten.

De ruimten van de Hallen van deel I van de ruimtestaat zijn ondergebracht in de clusters 1: entreegebied (bij elkaar 105 m² FNO groot), het cluster 2: expositieruimten (1.160 m² FNO) en een cluster 3: ondersteunende ruimten zoals het kantoor (160 m² FNO). Bij elkaar genomen is in de Hallen afgerond ongeveer 1.400 m² FNO beschikbaar.

In deel II van de ruimtestaat zijn onderdelen van de ruimtebehoefte van het Frans Museum beschreven zoals dat is opgenomen in de ruimtestaat die door ToornendPartners voor het Collectiecentrum Haarlem is opgesteld. Die ruimtestaat is een bijlage van de adviesnotitie over het Collectiecentrum (AE0978) die in oktober 2021 is uitgebracht. Deze ruimten zijn opgenomen omdat afhankelijk van de inpassing en het model, er bepaalde ruimten nodig zijn, die daarin zijn beschreven. Dit betreft bijvoorbeeld de logistieke ruimten (cluster 6, 315 m² FNO). Zo wordt er voor het nieuwbouwmodel van uitgegaan dat daar de logistiek goed ondervangen zal worden. Op geen van beide locaties beschikt het Frans Hals Museum nu over een volwaardige laad- en losruimte. Ook wordt rekening gehouden met het opnemen van een aantal technische werkruimten, zoals werkplaatsen om tentoonstellingen te kunnen bouwen (cluster 5, 290 m² FNO). Bij elkaar komt deel II uit op 605 m² FNO aan additionele ruimte.

Opgemerkt wordt dat bij het opnemen van deze ruimten in de ruimtestaat, er nog niet is uitgegaan van de realisatie van het Collectiecentrum Haarlem. Afhankelijk van waar en hoe het depotgebouw gerealiseerd wordt, zouden een aantal ruimten uit deel II geschrapt kunnen worden, zoals de restauratieateliers. Daar deze ruimten beperkt zijn en niet van doorslaggevende betekenis zijn in het beoordelen van de aard en omvang van de nieuwbouwopgave, zijn ze vooralsnog verwerkt in het nieuwbouwmodel.

Voor het nieuwbouwmodel is ook nog een ander deel toegevoegd aan de ruimtestaat. In deel III zijn ruimten toegevoegd om van het nieuwe gebouw een volwaardig nieuw museumgebouw te maken. Daarvoor zijn ten opzichte van deel I aanvullende bezoekersvoorzieningen nodig. In cluster 7 zijn opgenomen: basisbezoekersvoorzieningen, een auditorium en een café /restaurant. Dat cluster is in totaal 550 m² FNO groot. Omdat de locatie nog weer wat verder weg ligt van het Frans Hals Museum en er ook andere ruimten toegevoegd zullen worden ten opzichte van de Hallen, zijn er ook ruimere voorzieningen opgenomen voor medewerkers van het museum. In cluster 8 zijn daarvoor onder meer kantoorruimten opgenomen en ook sanitaire voorzieningen (195 m² FNO).

3.3 vertaling FNO naar BVO

Voor de inpassingen wordt niet alleen gekeken naar het FNO omdat er uiteindelijk ook verlies kan zijn door de inpassing, er verkeersruimten nodig zijn en dergelijke.

Om voor Model C, waarin voor HAL een nieuw museumgebouw gerealiseerd wordt, tot het volume te komen dat gebouwd dient te worden, wordt een aantal toeslagen toegepast op de oppervlakken zoals die in de ruimtestaat zijn opgenomen. Om van het FNO naar het Bruto-vloeroppervlak conform de NEN 2580 (buitenkant buitenwand – buitenkant buitenwand gemeten) te komen, wordt als eerste een toeslag gehanteerd van 10% voor verkeersruimte. Dit is zowel horizontale verkeersruimte zoals gangen, maar ook verticale verkeersruimten zoals trappenhuisen. Er wordt ook een toeslag gehanteerd van 15% voor ontwerpverlies en inpassing. De FNO ruimtebehoefte beschrijft per ruimte wat nodig is, maar er worden nog geen andere dimensies aangegeven, zoals de verhouding of een te hanteren gebruikelijk bouwstramien. Hierdoor is altijd sprake van een bepaalde mate aan zogeheten ontwerpverlies: meer fysieke ruimte die gebouwd moet worden om de functionele ruimten goed ingepast te krijgen. Voor het nieuwe museumgebouw wordt dit niet als verlies opgevat: het is juist een meerwaarde.

Dit komt doordat de ruimere afmetingen van een bepaalde ruimte tot aanvullende gebruiksmogelijkheden leiden, zoals ruimer bemeten verkeersruimten hallen waar tijdelijk bijzondere activiteiten georganiseerd kunnen worden in ‘found spaces’.

Tot slot wordt 5% toeslag gehanteerd voor techniek en constructies. Onder constructies worden de binnen- en buitenwanden verstaan en kolommen. De techniek betreft alle ruimten die nodig zijn voor de verschillende installatietechnieken, zoals schachten en technische ruimten. Het totaal van de toeslagen is daarmee 30%.

Bij Model A, B en D is geen sprake van nieuwbouw, maar ook daar wordt rekening gehouden met een toeslag in deze omvang. Hoewel de buitenwanden reeds bestaan en er ook technische ruimten zijn waar gebruik van gemaakt kan worden bij de inpassing, levert inpassing in een bestaand gebouw in sommige gevallen een groter indelingsverlies op omdat de bouwcontour nu eenmaal niet specifiek rondom de ruimtebehoefte is gevormd.

3.4 bouwblokken

Van alle bijzondere ruimten van de ruimtestaat is het volume geschetst dat het BVO globaal weergeeft. Hierin zijn reeds de bovengenoemde toeslagen voor verkeersruimten opgenomen. Ook zijn de hoogten conform de ruimtestaat opgenomen. Dit levert de bouwblokken om de inpassing van het ruimteprogramma in de verschillende modellen te onderzoeken. Een overzicht van bouwblokken is als **bijlage 2** bijgevoegd.

4 UITWERKING RUIMTELIJKE MODELLEN

4.1 Model A

Zoals in hoofdstuk 2 is omschreven, is Model A het ‘nul model’. HAL wordt niet op een andere locatie gehuisvest, maar blijft in de Hallen. Zowel HAL als HOF wordt gerenoveerd. Voor de berekening van de kosten is ervan uitgegaan dat ingrepen in de (financiële) orde van grootte van het SO-IL plan uit 2017 worden doorgevoerd. Welke ruimtelijke aanpassingen gedaan worden, wordt in dit rapport in het midden gelaten.

4.2 Model B

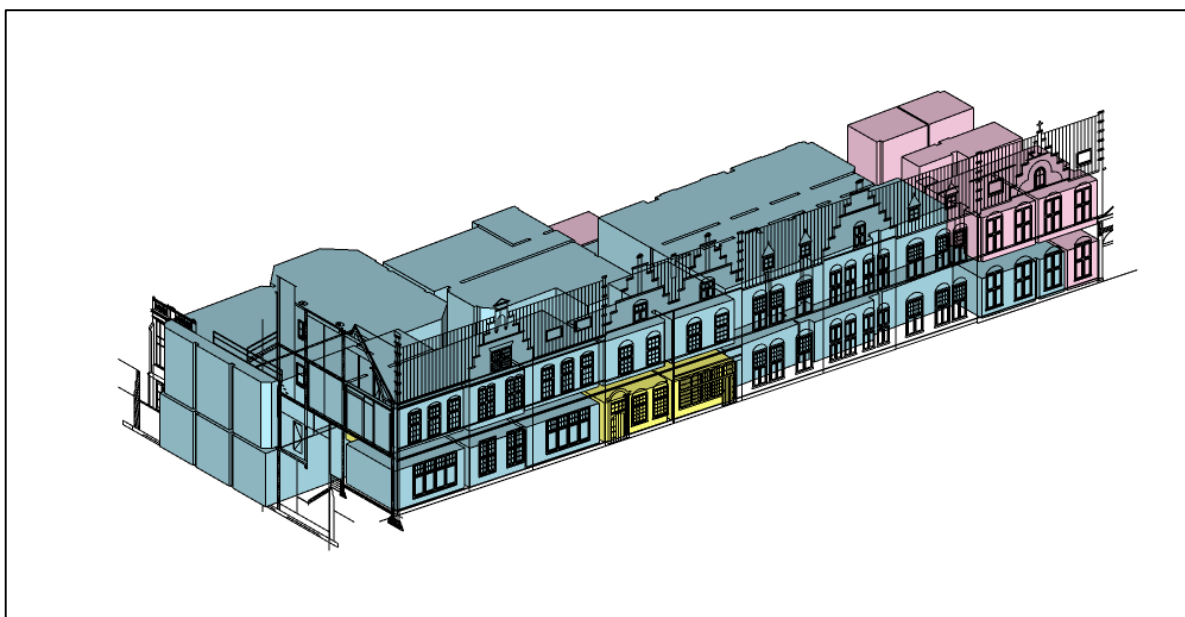
Model B gaat uit van de inpassing van het ruimteprogramma van HAL in het complex GH1 47. Volgens de meetstaat in het meetrappport van Metavast van 8 maart 2019 dat door de gemeente ter beschikking is gesteld, is het complex 3.163 m² BVO groot. Dit komt overeen met ongeveer 2.200 m² FNO.¹

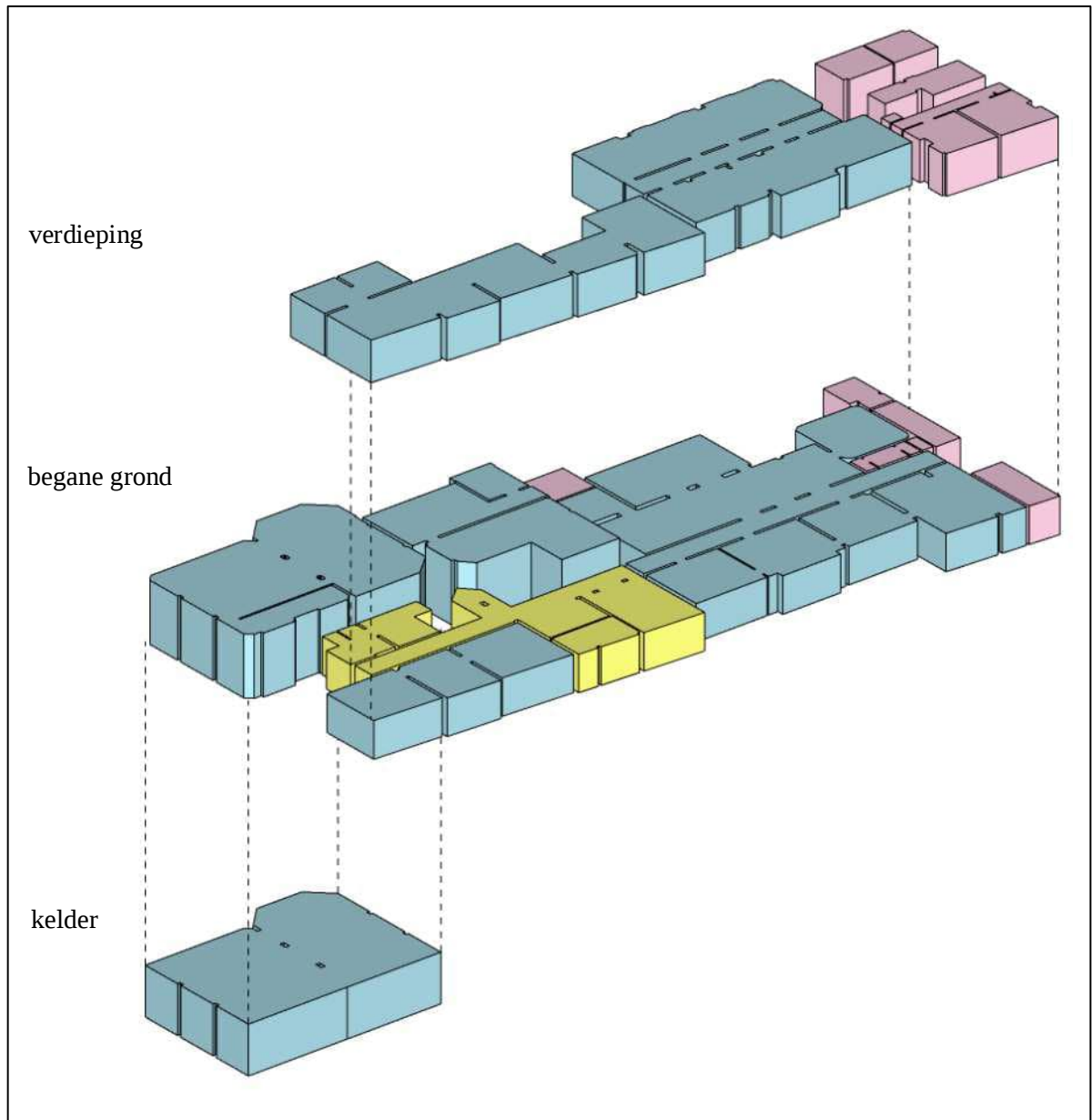
Het complex bestaat uit een aantal panden die in de loop van de tijd aan elkaar gekoppeld zijn. De aard en omvang van de ruimtes varieert en er zijn ook hoogteverschillen tussen de verdiepingen, maar ook tussen de verschillende delen. Ook zijn op plaatsen tussenvloeren ingebracht. Voor de inpassing van een nieuwe enkele gebruiker, zoals de inpassing van HAL, wordt ervan uitgegaan dat intern een en ander aangepast zal worden. Bijvoorbeeld dat waar mogelijk vloerpeilen op elkaar worden aangesloten. Voor de scope van de inpassing wordt ervan uitgegaan dat alleen het bestaande ruimteprogramma van HAL ingepast wordt (deel I van de ruimtestaat: clusters 1, 2 en 3) en er geen aanvullende ruimten uit de andere delen nodig zijn.

¹ In de meetstaat is het FNO niet uitgewerkt, maar wordt wel het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) weergegeven. Dat is ruimer dan FNO omdat onder meer gangen meegerekend worden. Voor de aansluiting op de ruimtestaat zijn de oppervlakken in FNO door ToornendPartners globaal ingeschat op basis van de tekeningen.

Bij elkaar is het FNO van deel I van de ruimtestaat 1.425 m² groot. Dit houdt in dat niet het gehele complex nodig is om HAL in te passen. Zelfs rekening houdend met wat indelingsverlies op de begane grond en de verdieping, is de gehele derde verdieping niet nodig voor HAL. Hoewel dit niet verder onderzocht is, zou een verticale scheiding van het complex overwogen kunnen worden, waarmee een deel zelfstandig door een derde gebruikt zou kunnen worden. Voor de inpassing van HAL is ook van belang dat de bestaande hoogtes aansluiten op wat er in de Hallen mogelijk is, met name kijkend naar de hoogte van de tentoonstellingsruimten. Het FNO aan tentoonstellingsruimten is 1.160 m². Daarvan heeft ongeveer de helft (540 m² FNO) een vrije hoogte van 5 tot 5,5 m. De overige tentoonstellingsruimten zijn circa 3,0 m hoog. Op basis van de beperkt beschikbare doorsneden van het complex, is te zien dat er de ruimten van 37 PK de grootste vrije hoogte hebben. Op de begane grond is een deel circa 5,0 m hoog. De kelder is ongeveer 4,60 m hoog. De begane grond van het complex lijkt verder circa 4,0 m hoog te zijn en de verdieping gemiddeld 3,0 tot 3,30 m hoog. Met een beperkte concessie aan de vrije hoogte ten opzichte van de bestaande situatie is het ruimtprogramma inpasbaar.

De inpassing is in de afbeelding hieronder gevisualiseerd. De kleuren corresponderen met de kleuren van bijlage 2.



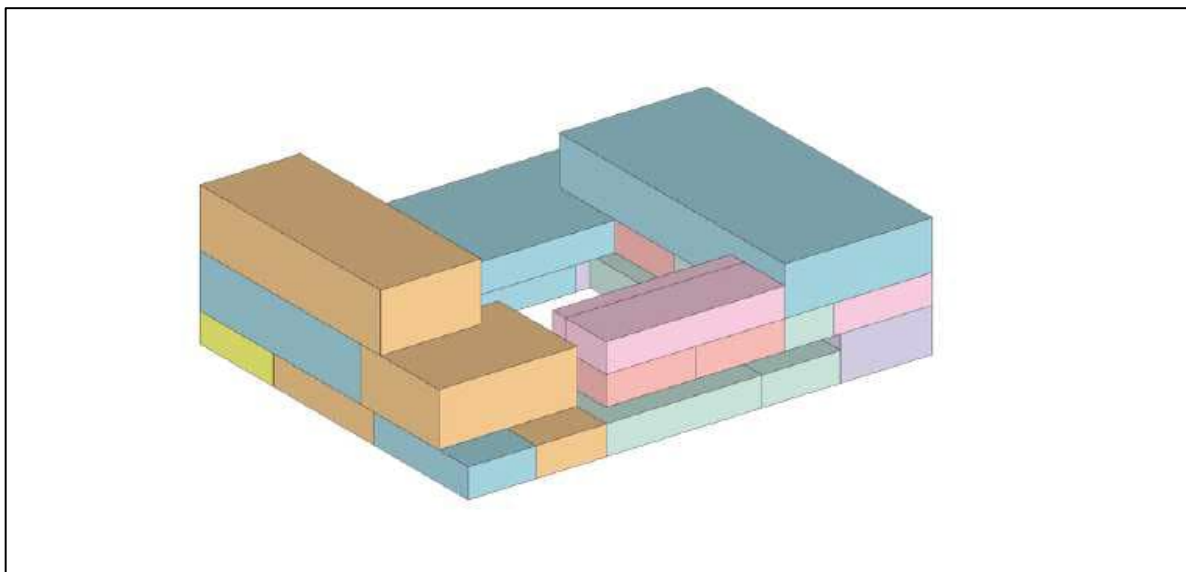


4.3 Model C

Model C gaat uit van nieuwbouw voor HAL op de theoretische locatie van het Stationsplein. Zoals in Hoofdstuk 2 is beschreven, wordt voor het bouwen van een nieuw museumgebouw voor HAL op enige afstand van HOF uitgegaan van een meer uitgebreid ruimteprogramma.

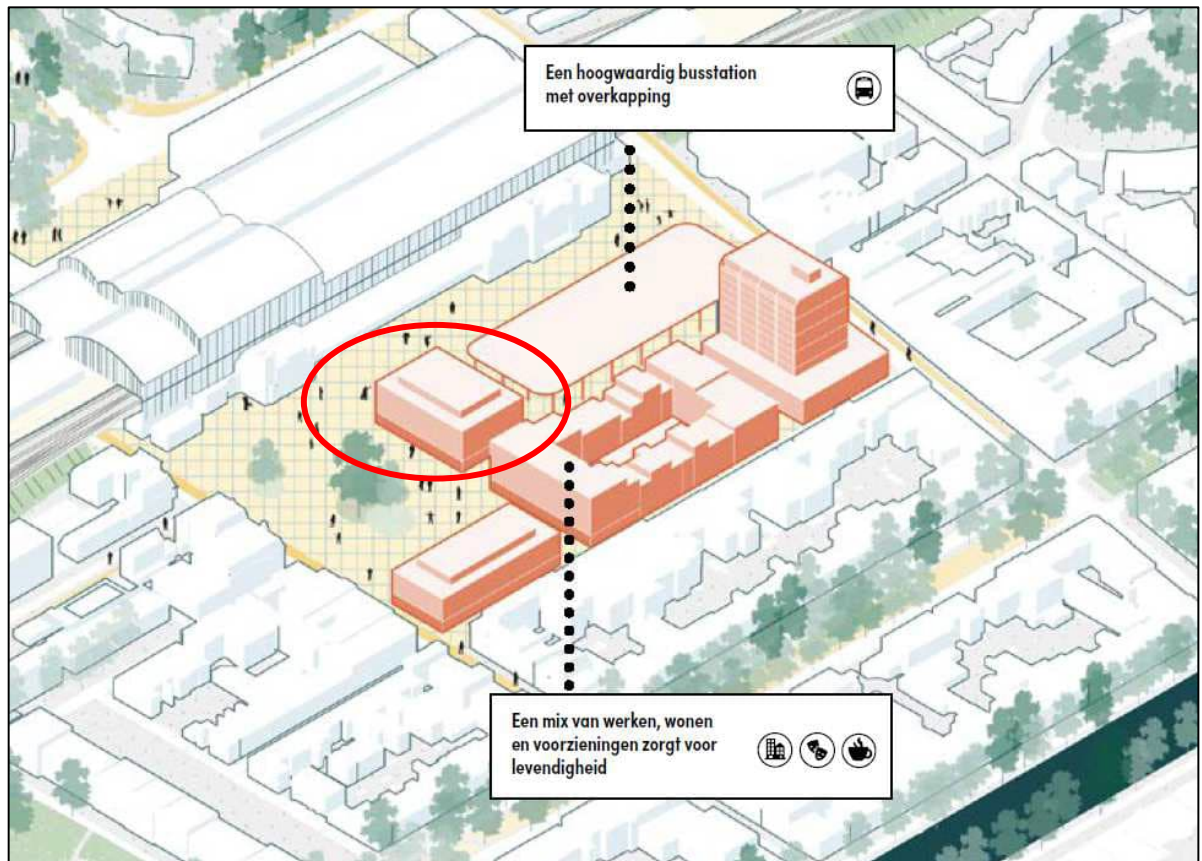
Daar waar voor Model B met een ruimtebehoefte van 1.425 m² rekening wordt gehouden, wordt voor Model C met in totaal 2.775 m² FNO rekening gehouden. Dit vertaalt zich uitgaande van de toeslag van 30% die in paragraaf 3.3 is toegelicht naar een gebouw van ongeveer 3.600 m² BVO.

Kijkend naar de schetsen van mogelijke bouwblokken in de toekomst is een aantal conceptmodellen ontwikkeld uitgaande van verschillende bouwvlakken en hoogten. Uit de conceptmodellen is in overleg met het Frans Hals Museum het onderstaande model geselecteerd dat als basis dient voor de doorrekening van Model C.



Het Model is op het hoogste punt 14,5 m hoog en beslaat een totaal grondvlak van 1.800 m². Dit is zonder eventueel terreinprogramma voor bereikbaarheid en dergelijke. Uitgaande van inpassing in het stationsgebied, is het beeld dat er geen eigen parkeervoorzieningen nodig hoeven te zijn, uitgezonderd opstelplaatsen voor hulpdiensten en voor de logistiek. Van het grondvlak is 1.440 m² het bebouwde oppervlak ofwel de begane grond van het museum. Aan de binnenzijde van het blok is een binnentuin opgenomen van 360 m².

Een bouwblok van deze afmetingen zou bijvoorbeeld in de onderstaande schets, die opgenomen is in de visie op het stationsgebied, kunnen passen.



Integrale visie stationsgebied Haarlem 2020-2030, conceptversie 28 september 2021, p.41

4.4 Model D

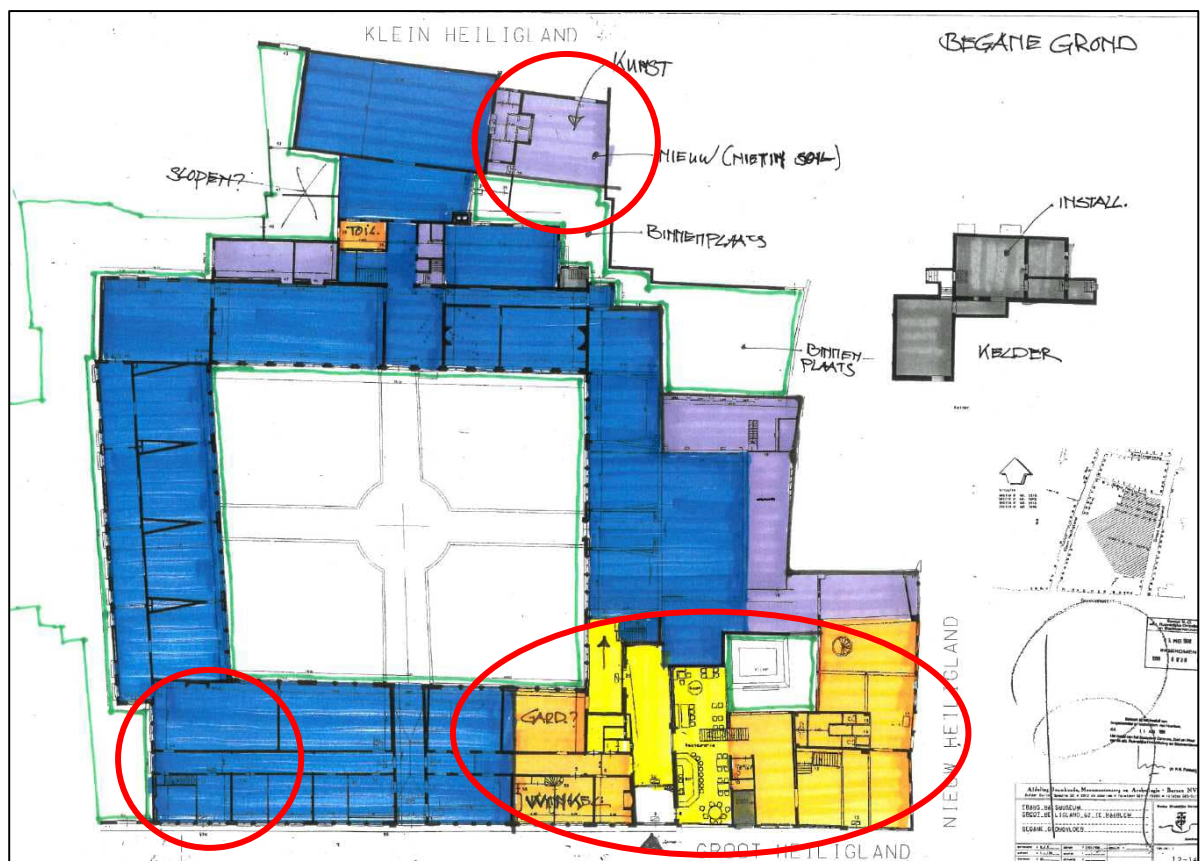
Model D bestaat uit het inpassen van HAL in de ruimten die vrijkomen door de realisatie van het Collectiecentrum Haarlem. Een unilocatie biedt een groot aantal voordelen ten opzichte van een museum dat over twee locaties is verspreid. Voor de inpassing wordt van een kleiner programma uitgegaan dan voor Model B is aangehouden. Er is geen entree meer nodig en ook voor de kantoorfunctie wordt ervan uitgegaan dat alleen het ofwel niet nodig is of binnen de bestaande ruimten opgevangen kan worden. Uitgaande van alleen de tentoonstellingsruimten van HAL, is het programma om in te passen 1.160 m² FNO.

Volgens de meetstaat in het meetrapport van Duresta van 6 augustus 2019, die door de gemeente beschikbaar is gesteld, is de beschikbare ruimte voor inpassing ongeveer 1.300 m² VVO. Met aftrek van een en ander aan verkeersruimte en ook rekening houdend met indelingsverliezen door de schuine kappen en andere inefficiëntie in de bestaande plattegronden, komt het FNO uit op ongeveer 1.000 m². Er is circa 150 m² te kort om het ruimteprogramma op te vangen. Qua hoogte is het programma op een vergelijkbare manier als in GH1 47 in te passen. Delen van de ruimte zijn 4,50 m hoog (niet overal zichtbaar door het verlaagde plafond dat verwijderd kan worden) en andere delen zijn 3,0 m hoog. Aan de andere kant van het complex zijn er ook delen die lager zijn, tegen de 2,5 m. Dat is niet optimaal voor tentoonstellingen. Zoals dit ook in GH1 47 een aandachtspunt is door de verschillende gebouwen die in de loop van de tijd met elkaar verbonden zijn, zijn er bestaande constructieve elementen om rekening mee te houden. In HOF zijn dat de houten spanten die om de paar meter staan, maar ook plaatselijk substantiële hoogteverschillen.

Door de voordelen die met een unilocatie samenhangen, is nogmaals goed gekeken naar de tekeningen van het complex en ook op locatie om na te gaan of er op een goede wijze aanpassingen gedaan kunnen worden die de indelingsmogelijkheden van het complex verbeteren. Gekeken is naar de latere toevoegingen zoals de toiletten op de begane grond, naar de wijze waarop nu het laden en lossen voorzien is en een aantal andere aspecten, zoals mogelijke overbrugging van hoogteverschillen. Er is gekeken naar hoe de routing voor bezoekers zou kunnen verlopen met de extra tentoonstellingsruimten op de zolders en hoe, uitgaande van meer bezoekers op deze locatie door de toevoeging van meer mogelijkheden voor het programmeren, de bezoekersvoorzieningen uitgebreid kunnen worden.

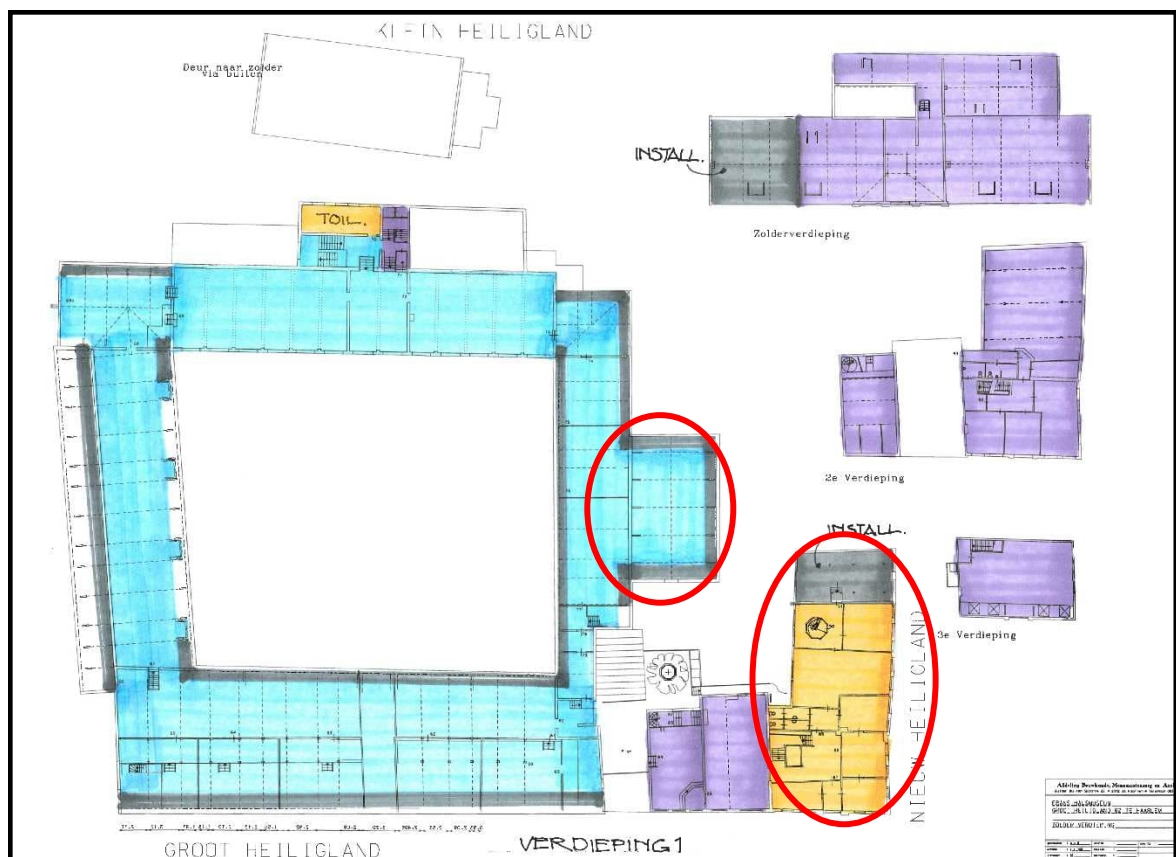
Hoewel de opdracht voor de herhuisvesting niet strekt tot het ontwerpen van de uiteindelijke indelingen, is in het kader van het op een betrouwbare wijze doorrekenen van de kosten van een verbouwing van HAL vanuit een functioneel en technisch oogpunt nader gekeken naar verdere ingrepen in het gebouw.

Deze zijn globaal in de vorm van een vlekkenplan, dat in de bestaande plattegronden is ingekleurd, uitgewerkt. De kleuren corresponderen met de functionele clusters van bijlage 2. Onderdeel van het vlekkenplan is het verplaatsen van de bestaande logistieke ruimte en opslag aan de voorzijde van het museum naar een nieuw volume aan de achterzijde. Het vlekkenplan gaat ervan uit van zowel op de begane grond als op de verdieping bezoekers een duidelijke route kunnen vervolgen. De entree met alle bezoekersvoorzieningen wordt daartoe verplaatst naar waar nu het café zit. Dit is deels in lijn met eerdere verbouwingsplannen.



Model D vlekkenplan begane grond

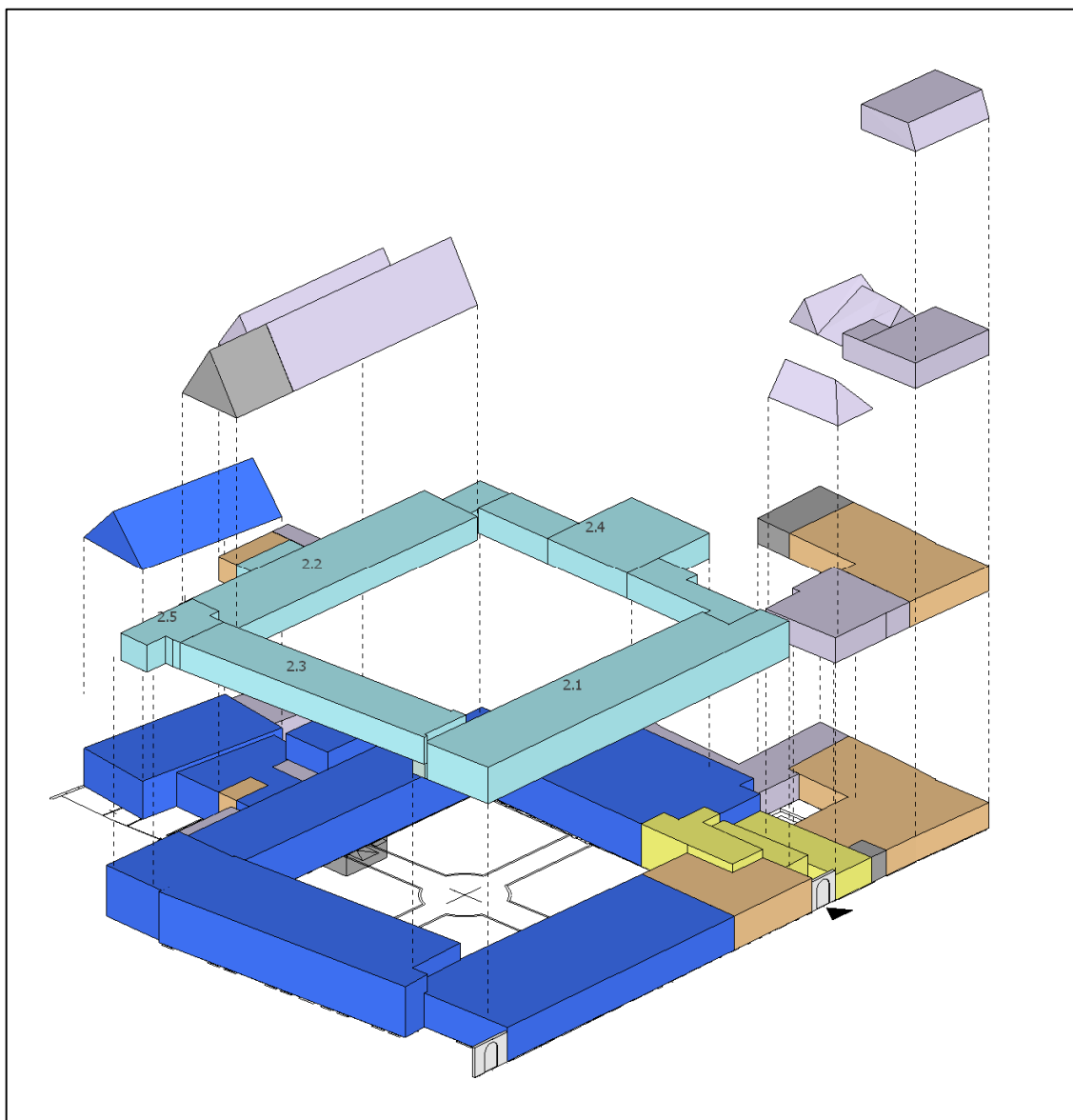
Ook is het voorstel opgenomen om boven de ruimte 0.51, waar nu een glazen plafond zit, extra ruimte te maken voor een goede tentoonstellingszaal. In het vlekkenplan is ook aangegeven dat op de verdieping een deel van de bezoekersvoorzieningen opgenomen is. Verder zijn de kantoren gemarkeerd. In grijze blokken zijn installatieruimten opgenomen. Voor het inpassen van installaties zal ook gebruik worden gemaakt van de schuine van de kappen.



Model D vlekkenplan verdieping

Een grotere versie van het vlekkenplan voor Model D is als bijlage 3 bijgevoegd.

In het onderstaande model is het vlekkenplan driedimensionaal weergegeven. De ingepaste tentoonstellingsruimten van HAL zijn lichtblauw gekleurd, zoals in bijlage 2 en de voorgaande modellen.



5.2 overige uitgangspunten

Hoewel de getallen een grote mate aan nauwkeurigheid hebben, zijn de ramingen bedoeld om een betrouwbare orde van grootte weer te geven van het benodigde projectbudget. Behalve dat de inhoudelijke scope van de modellen verwerkt is in het overzicht, zijn er ook procesmatige aspecten van belang, zoals de contractvorm voor de ontwerp- en uitvoeringsfase en ook de verwachte doorlooptijd.

5.2.1 contractvorm

Voor de investeringskosten is het uitgangspunt genomen dat met traditionele bouwcontracten wordt gewerkt waarbij de opdrachtgever verantwoordelijk is en blijft voor het ontwerp gedurende het proces. Andere contractvormen zoals Design & Build, waarbij op een bepaald punt de ontwerpverantwoordelijkheid overgaat naar de aannemer, zijn per saldo duurder door de hogere proceskosten (deels dubbele adviesteams en afkoop van risico's die de aannemer loopt). Mocht te zijner tijd uitgegaan worden van een andere contractvorm, dan dient het investeringskostenoverzicht geheel te worden herijkt.

5.2.2 planning

Voor de planning wordt het onderstaande schema aangehouden voor de afzonderlijke modellen.

Prijspeil: juli 2022					MODEL A	MODEL B	MODEL C	MODEL D
Tijdschema i.v.m. tijdgebonden kosten								
	Prijspeil				juli 2022	juli 2022	juli 2022	juli 2022
	Datum start ontwerpfase				januari 2024	januari 2024	januari 2024	januari 2024
	Duur ontwerpfase tot en met prijs en contractvorming uitvoering				22 mnd	22 mnd	26 mnd	24 mnd
	stand still tot en met beschikbaarheid Collectiecentrum Haarlem				0 mnd	0 mnd	0 mnd	21 mnd
	stand still tot en met beschikbaarheid GHL 47				0 mnd	12 mnd	0 mnd	0 mnd
	Datum start uitvoering				november 2025	november 2026	maart 2026	oktober 2027
	Start bouw x maanden na prijspeil				40 mnd	52 mnd	44 mnd	63 mnd
	Uitvoering				12 mnd	12 mnd	12 mnd	16 mnd
	Implementatie				3 mnd	3 mnd	3 mnd	3 mnd
	In gebruik name				3 mnd	3 mnd	3 mnd	3 mnd
	opening				mei 2027	mei 2028	september 2027	augustus 2029

Het uitgangspunt is dat besluitvorming in de loop van 2023 afgerond zal zijn, dusdanig dat begin 2024 een ontwerp- en adviesteam gecontracteerd is en dat met de eerste ontwerpfase gestart kan worden. Als startdatum van de ontwerpfase wordt 1 januari 2024 aangehouden.

Voor Model A geldt dat ervan uit wordt gegaan dat de voorbereidingstijd en ook de verbouwingstijd voor de twee locaties gelijk zal zijn of in ieder geval dat sprake zal zijn van één bouwfase en de locaties tegelijk openen. Fasering is voor dit model, alsook voor de andere modellen denkbaar. Fasering is echter duurder dan tegelijkertijd de plannen in uitvoering te nemen. Daardoor wordt er vooralsnog niet van uitgegaan. De heropening zou in mei 2027 zijn.

Voor Model B geldt dat eerst HAL uit de Hallen moet verhuizen om de verbouwing mogelijk te maken om de instellingen uit GHL 47 ernaartoe te kunnen laten verhuizen. Er wordt een standstill van 12 maanden aangehouden totdat GHL 47 en HOF verbouwd kunnen worden. Er wordt van uitgegaan dat die verbouwingen in één bouwfase uitgevoerd zullen worden. De heropening van de beide locaties komt uit op mei 2028.

Bij Model C geldt dat voor HAL een nieuwbouwproject uitgewerkt gaat worden. Er wordt voor dat traject een langere voorbereidingstijd aangehouden dan voor Model A en B is gedaan. Er is vanuit gegaan dat de nieuwbouw en de verbouwing van HOF grotendeels gelijk oplopen. De opening van de beide locaties zou uitkomen op september 2027.

Model D kent net als Model B een periode van standstill: voordat de ruimten vrijkomen moet immers het Collectiecentrum Haarlem gereed zijn. Er wordt rekening gehouden met een standstill van 21 maanden. De heropening van het museum komt daarmee uit op augustus 2029.

5.3 toelichting investeringskosten

5.3.1 0.* Grondkosten

Voor geen van de modellen zijn grondkosten opgenomen. Bij alle modellen zou sprake kunnen zijn van boekwaarden van bestaande voorzieningen die door de renovaties vervroegd afgeschreven dienen te worden.

Bij Model C zijn waarschijnlijk verwervingskosten aan de orde voor de kavel. Ook zijn er werkzaamheden nodig om de kavel bouwrijp te maken en de benodigde infrastructuur en nutsvoorzieningen aan te leggen. Deze kosten zijn niet meegenomen.

5.3.2 1.**Bouwkosten*

De bouwkosten van de modellen zijn gedetailleerd uitgewerkt in de bijlage. Onder de berekeningen ligt per model een gedetailleerde berekening van de toegepaste eenheidsprijzen en waarin de specifieke parameters van het model zijn verwerkt. Het prijspeil is juli 2022. Voor de bouwkosten wordt uitgegaan van normale marktomstandigheden na het prijspeil. Alle bedragen zijn inclusief staartkosten van aannemers, zoals de algemene bouwplaatskosten, algemene kosten, winst en risico. Ook de CAR-verzekering is voorzien. Op basis van referentieprojecten wordt voor alle modellen gerekend met een cumulatief percentage van 36% voor de staartkosten.

5.3.3 2.**bijkomende kosten*

Voor de bijkomende kosten wordt uitgegaan van legeskosten van de gemeente Haarlem voor de omgevingsvergunningen. Voor geen van de modellen wordt ervan uitgegaan dat een bestemmingsplanwijziging nodig is. Voor Model C zullen er voor de nieuwbouw aansluitkosten voor nutsvoorzieningen nodig zijn. Die zijn op p.m. gezet. Er is een post opgenomen voor onderzoek en metingen. Voor Model C zal tijdens de bouw en als er een nieuw onroerend goed vervaardigd wordt, al voor de oplevering en ingebruikname onroerendezaakbelasting verschuldigd zijn. Ook die post is op p.m. gezet. Verder wordt ervan uitgegaan dat verzekeringen voor de werkzaamheden allemaal onderdeel uitmaken van de staartkosten die hierboven zijn genoemd.

5.3.4 3.**Interieur*

De vaste inrichtingselementen maken onderdeel uit van de bouwkosten, alsook algemene voorzieningen zoals ruimteverlichting. Voor geen van de modellen wordt losse inrichting of inventaris opgenomen. Dit houdt in dat er geen vitrinekasten in zitten, geen objectverlichting en dergelijke.

Voor de demarcatie voor wat onderdeel uitmaakt van de investeringskosten van de projecten wordt in principe aangesloten bij de bestaande demarcatielijnen tussen de gemeente als verhuurder en het Frans Hals Museum als huurder. Dit geldt ook voor de culturele instellingen die bij Model B naar een andere locatie dienen te verhuizen.

5.3.5 4.* *Ontwerp, advies en begeleiding*

In het investeringskostenoverzicht is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de partijen waarmee in de raming rekening is gehouden, welke grondslag voor hun inzet wordt aangehouden en wat per model de omvang is van de verwachte opdracht(en). Voor advies- en begeleiding wordt deels uitgegaan van percentages over de directe kosten en deels van posten. Het uitgangspunt is dat de renovaties projectmatig ter hand genomen zullen worden. Ook is het uitgangspunt een traditioneel bouwcontract, waarbij de opdrachtgever volledig ontwerpverantwoordelijk is, zoals dit hiervoor is aangegeven. Indien dit wijzigt, dient het investeringskostenoverzicht hierop te worden aangepast.

5.3.6 5.* *Financieringskosten*

Er zijn geen bedragen opgenomen onder de financieringskosten.

5.3.7 6.* *Risicomanagement en kostenstijgingen*

Onder de post risicomanagement en kostenstijgingen zijn budgetten opgenomen voor tussentijdse aanpassingen van kaders zoals aanpassingen van het Programma van Eisen, van het ontwerp, maar ook de kosten voor reguliere wijzigingen en meer- en minderwerk tijdens de uitvoering van een bouwwerk. Ook wordt rekening gehouden met kostenstijgingen en andere prijsontwikkelingen in de loop van de tijd. Er is ook een regel opgenomen ten aanzien van de besluitvorming. De investeringskosten voor de modellen zoals ze nu zijn bepaald, zijn gebaseerd op de planning van paragraaf 5.2.2. Indien er ergens in het proces vertraging optreedt, bijvoorbeeld door besluitvorming, nemen de kosten toe.

5.3.8 7.* *kosten eigen organisatie*

De kosten voor de inzet van de eigen organisatie van het Frans Hals Museum zijn als p.m. post opgenomen. Voor de inzet van de gemeente als gebouweigenaar wordt ervan uitgegaan dat de eventuele uren (VTU) in budgetcode 4.* inbegrepen zijn.

5.3.9 8.* *startkosten*

Bij startkosten zijn de schoonmaakkosten van het nieuwe museumgebouw opgenomen. Uiteraard door een bouw een aannemer schoon opgeleverd (nat en droog gereinigd), maar voor museale ruimten is extra grondige schoonmaak nodig in de periode na oplevering van de bouw om de ruimten geschikt te maken voor het inhuizen van de collectie. Ook zijn de kosten opgenomen voor de opening en communicatie.

5.3.10 9.* *tijdelijke maatregelen*

Onder de tijdelijke maatregelen kunnen aspecten worden opgenomen zoals het verhuizen van de collectie en ook van medewerkers. Deze zijn als p.m. posten opgenomen omdat de aard en omvang van de verhuisbewegingen nog niet bekend zijn. De kosten voor eventuele tijdelijke huisvesting zijn ook als een p.m. post opgenomen.

6 SAMENVATTING BEVINDINGEN

6.1 onderzoekscope modellen

Voor de herhuisvesting van HAL zijn drie modellen uitgewerkt waarbij een vierde model als ‘nul model’ is opgenomen.

Model A (het nul model) - het renoveren van HOF en HAL: beide locaties worden gerenoveerd. Er wordt museumkwaliteit binnenklimaat gerealiseerd in de tentoonstellingsruimten waar dat noodzakelijk is en gerealiseerd kan worden.

Model B – het renoveren van HOF zoals in Model A en HAL wordt ingepast in GHJ 47. GHJ 47 wordt daarvoor verbouwd om de ruimten geschikt te maken. Doordat sprake is van een bestaand complex zijn er een paar knelpunten zoals het moeten werken rondom de bestaande hoofdconstructie en de verdiepingshoogten. Om dit model mogelijk te maken moeten bestaande huurders verhuizen. Voor het onderzoek wordt ervan uitgegaan dat dit naar de Hallen zal zijn. Ook de kosten voor het aanpassen van de Hallen zijn opgenomen. Hiervoor wordt hetzelfde aangehouden als in Model A.

Model C – renoveren HOF zoals in Model A en nieuwbouw voor HAL: er is een nieuwbouwmodel onderzocht uitgaande van een locatie in het stationsgebied.

Model D – door de bouw van het Collectiecentrum Haarlem, komen ruimten in HOF vrij. Met een aantal ingrepen zijn de ruimten van HAL in te passen in het bestaande complex. Net als in Model B gaat dit gepaard met een aantal knelpunten van constructieve aard. Ook in HOF is de verdiepingshoogte in bepaalde ruimten mogelijk te beperkt voor hedendaagse kunst. Het inpassen van HAL in algemene zin kan alleen op een goede manier functioneren als ook de bestaande indelingen worden aangepast. Er is een vlekkenplan opgezet met voorstellen voor aanpassingen van het complex tot een unilocatie.

6.2 investeringskosten

Van de bovenstaande modellen zijn de investeringskosten bepaald. De uitvoerige en ook gedetailleerde berekening is als bijlage bijgevoegd. In de onderstaande tabel zijn de berekende kosten samengevat.

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT									
Prijspeil: juli 2022					MODEL A	MODEL B	MODEL C	MODEL D	
Overzicht:									
0.*	Grondkosten				-	-	-	-	-
1.*	Bouwkosten inclusief staatkosten				7.686.000	10.195.000	17.106.000	9.958.000	
2.*	Bijkomende kosten				282.000	378.000	616.000	360.000	
3.*	Interieur				-	-	-	-	-
4.*	Ontwerp, advies en begeleiding				2.081.000	2.666.000	4.335.000	2.501.000	
5.*	Financieringskosten	(geen btw)			-	-	-	-	-
6.*	Risicomanagement en kostenstijgingen				2.088.000	3.164.000	4.833.000	3.518.000	
7.*	Kosten inzet eigen organisatie				-	-	-	-	-
8.*	Startkosten				70.000	80.000	70.000	60.000	
9.*	Tijdelijke maatregelen				-	-	-	-	-
Totaal benodigd investeringskostenbudget exclusief btw					12.207.000	16.483.000	26.960.000	16.397.000	
btw 21%					2.563.500	3.461.500	5.662.000	3.443.500	
Totaal benodigd budget inclusief btw					14.770.500	19.944.500	32.622.000	19.840.500	

6.3 globale planning

Bij deze investeringskosten hoort het onderstaande overzicht van mijlpalen en doorlooptijden.

Prijspeil: juli 2022		MODEL A	MODEL B	MODEL C	MODEL D
Tijdschema i.v.m. tijdgebonden kosten					
	Prijspeil	juli 2022	juli 2022	juli 2022	juli 2022
	Datum start ontwerpfase	januari 2024	januari 2024	januari 2024	januari 2024
	Duur ontwerpfase tot en met prijs en contractvorming uitvoerfase	22 mnd	22 mnd	26 mnd	24 mnd
	stand still tot en met beschikbaarheid Collectiecentrum Haarlem	0 mnd	0 mnd	0 mnd	21 mnd
	stand still tot en met beschikbaarheid GHIL 47	0 mnd	12 mnd	0 mnd	0 mnd
	Datum start uitvoering	november 2025	november 2026	maart 2026	oktober 2027
	Start bouw x maanden na prijspeil	40 mnd	52 mnd	44 mnd	63 mnd
	Uitvoering	12 mnd	12 mnd	12 mnd	16 mnd
	Implementatie	3 mnd	3 mnd	3 mnd	3 mnd
	In gebruik name	3 mnd	3 mnd	3 mnd	3 mnd
	openings	mei 2027	mei 2028	september 2027	augustus 2029

6.4 kosten per locatie/bestanddeel

Op hoofdlijnen bedragen de investeringskosten van de verschillende bestanddelen van de modellen (alle bedragen exclusief btw):

- Voor het renoveren van HAL (op basis van de uitgangspunten van het onderzoek) circa € 3.250.000.
- Voor het renoveren van HOF is dat afgerond € 9.450.000. Het aandeel daarin voor het verbeteren van het binnenklimaat is ongeveer € 3.000.000.
- Het renoveren van GHL 47 om HAL in te passen bedraagt circa € 4.420.000.
- Het realiseren van nieuwbouw voor HAL (volwaardig museumgebouw à 3.600 m² BVO groot) bedraagt € 17.900.000.
- Het verbouwen HOF tot unilocatie bedraagt afgerond € 16.400.000.

Herhuisvesting FHM HAL, Haarlem
datum : 16 mei 2022
referentie : 2022.302/AF0344/Te/JDt

Ruimtestaat FHM HAL ca - gectualiseerd concept

functie	
functie	

Algemeen		
opmerkingen		personen
		bezetingsgraad/gebruik ruimte (aantal personen)

Bouwkundig											
afmetingen					constructief		toegang			ramen en daglicht	
FNO, Functioneel Nuttig Oppervlak (m²)					kolomvrij		ruimte vrij toegankelijk voor publiek			geen daglicht/lichtwering	
minimum vrije hoogte [m]					minimale vloebelasting (kN/m²)		ruimte toegankelijk met kaartje			daglicht	
minimale lengte (m)							ruimte alleen toegankelijk voor medewerkers			uitzicht	
minimale breedte (m)											
FNO, Functioneel Nuttig Oppervlak per cluster (m²)											

Bouwfysisch	
klimaat	
streefwaarde temperatuur (°C)	
toegestane schommeling temperatuur (± ... °C)	
max. temperatuur in zomersituatie (°C)	
min. temperatuur in wintersituatie (°C)	
Relatieve Luchtvochtigheid (RV, %)	
toegestane schommeling Relatieve Luchtvochtigheid (RV, ± ... %)	
min. RV in wintersituatie (%)	
max. RV in zomersituatie (%)	

Inrichting	
gebruiksvoorzieningen	
(pun)afzuiging	
persluchtinstallatie	
chemie-/zuurkast	
speelbak (aantal kranen/afvoeren en formaat n.t.b.)	
werkbank hout/metaal	
bijsvoorziening	
dockleveller	

I. Oppervlakken (voorlopig) op basis van HAL - bestaand ruimtegebruik ten behoeve van inpassingsoefening - met afronding

1	Entreegebied							105																								
1.1	tochtportaal									3,0	X				X	X	18	30														
1.2	ontvangsthal	ontvangstbalie met kassa, winkel en lockers	10		80	3,0				3,0	X				X		21	30	18													
1.3	sanitaire voorziening voor publiek				15	3,0				3,0	X						18	30														
2	Expositieruimten							1.160																								
2.1	Vleeshal begane grond				370	5,0			X	5,0		X			col		18-21	5	30	RV	50	10	40	60								
2.2	Vleeshal 1e verdieping				390	3,0			X	5,0		X			col		18-21	2	30	RV	50	5	45	55								
2.4	Verweyhal 1e verdieping	bestaande ruimte is met verschillende hoogtes			160	3,0			X	5,0		X			col		18-21	2	30	RV	50	5	45	55								
2.5	Verweyhal 1e verdieping	bestaande ruimte is met verschillende hoogtes			170	5,5			X	5,0		X			col		18-21	2	30	RV	50	5	45	55								
2.6	Verweyhal 2e verdieping				70	3,0			X	5,0		X			col		18-21	5	30	RV	50	10	45	55								
3	Ondersteunde ruimten							160																								
3.1	kantoorruimten		2		50	3,0				3,0			X		X	X	21	30	18													
3.2	sanitaire voorzieningen medewerkers				10	3,0				3,0			X				18	30														
3.3	opslagruimten				60	3,0				3,0			X	X			18	30														
3.4	technische ruimte				40	3,0				3,0			X	X			18	30														
FNO Publiek en tentoonstelling (obv HAL)								1.425																								

II. Ruimtestaat CollectieCentrum Haarlem: depots, werkruimten en logistiek

Depotruimten (buiten beschouwing voor onderzoek herhuisvesting)		S			S			2.650																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
---	--	---	--	--	---	--	--	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

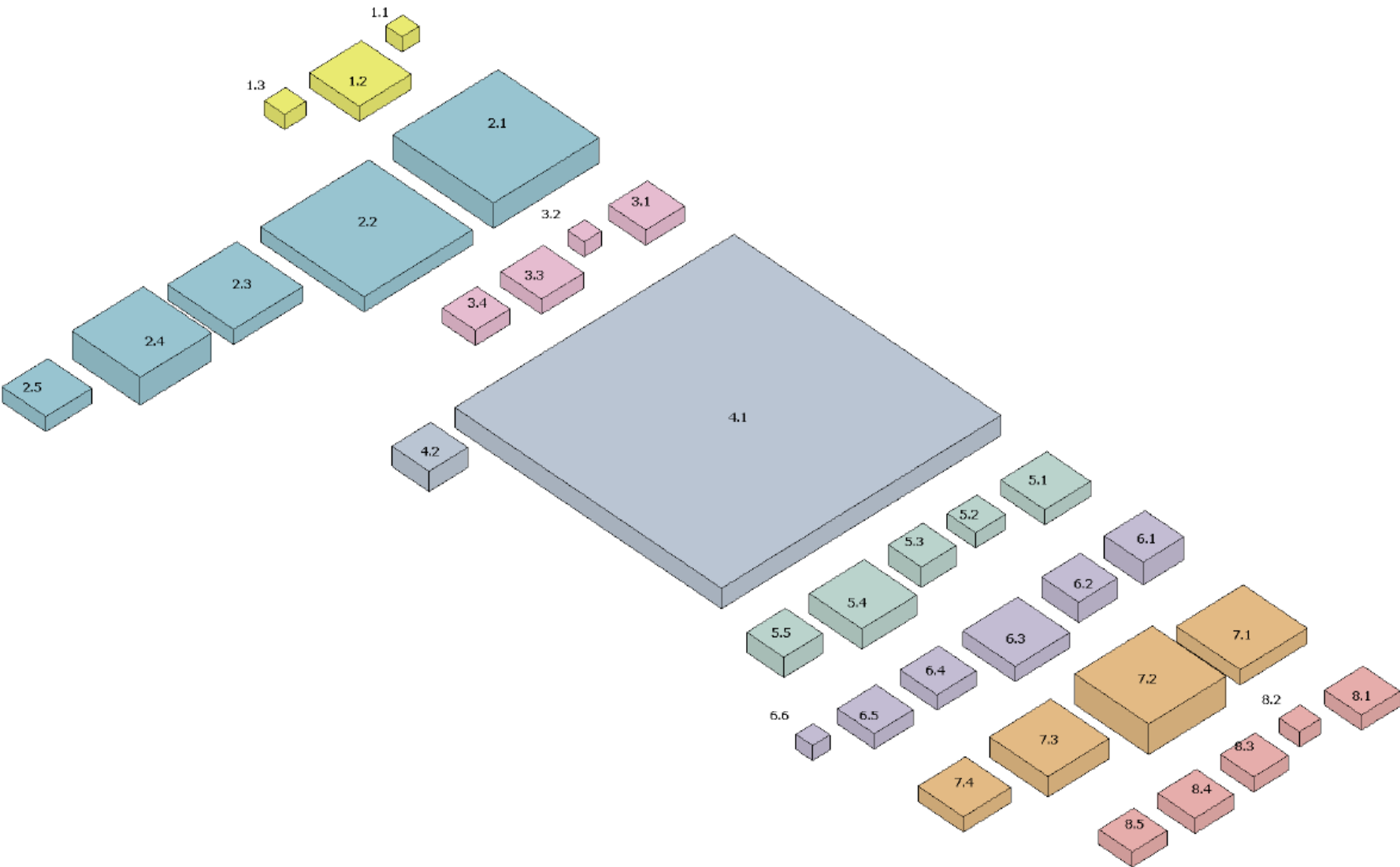
III: Aanvulling voor volwaardige museumlocatie

Aanvullende bezoekersvoorzieningen								550																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Overzicht bouwblokken

Gevisualiseerd ruimteprogramma (versie 16 mei 2022)

1	Entreegebied
1.1	tochtportaal
1.2	ontvangsthal
1.3	sanitaire voorziening voor publiek
2	Expositieruimten
2.1	Vleeshal begane grond
2.2	Vleeshal 1e verdieping
2.4	Verweyhal 1e verdieping
2.5	Verweyhal 1e verdieping
2.6	Verweyhal 2e verdieping
3	Ondersteunde ruimten
3.1	kantoorruimten
3.2	sanitaire voorzieningen medewerkers
3.3	opslagruimten
3.4	technische ruimte
4	Depotruimten (buiten beschouwing voor onderzoek herhuisvesting)
4.1	depot (algemeen, ca. 20.000 objecten)
4.2	depot voor fotografie (ca. 600 objecten)
5	Werkruimten
5.1	werkruimte conservering en restauratie (schoon/droog)
5.2	werkruimte conservering en restauratie (vuil)
5.3	fotostudio
5.4	machinale werkplaats
5.5	opslagruimten
6	Logistieke ruimten
6.1	truckdock
6.2	laad- en losruimte
6.3	transitoruimte en tijdelijk depot
6.4	emballageruimte
6.5	quarantaineruimte
6.6	containerruimte
7	Aanvullende bezoekersvoorzieningen
7.1	ruimere entreehal, garderobe en sanitaire voorzieningen
7.2	auditorium/lezingenzaal
7.3	café/restaurant met keuken
7.4	museumwinkel
8	Overige aanvullende voorzieningen
8.1	kantoorruimten
8.2	sanitaire voorzieningen medewerkers en vrijwilligers
8.3	lunchruimte medewerkers en vrijwilligers
8.4	opslagruimten
8.5	technische ruimte



-KUNST

- Nieuw (Niet in 504)

BINNENPLATZ

BINPEN-PLATS

INSTALL.

KELDER

NIEUW HEILIGLAND

GROOT HEILIGLAND

~~SLOPEN7~~

714

GARD.?

WINKEY

51724710
04CT10 0 NO. 1215
04CT10 0 NO. 7045
04CT10 0 NO. 0718
51CT10 0 NO. 7046

Sector 8. O.
Rijkselijke Ontwikkeling
en Stadsvernieuwing

5 MEI 1938

INKOMEN

1938 0 538 01

Afdeling	Bewaking, Monumentenzorg en Archeologie - Bureau NVR		
Zakelijke Status	Sporre 22 te 2012 A4 400r om te 1742000 02-2012 telafes 023-115275		
FRANS VAN	STUUSEM		
GROOT HE	LIGLAND 62 IE HAABLEM		
BEGANE	GONDYLOER		
			
		Houtwerk	

KLEIN HEILIGLAND

Deur naar zolder
via buiten

INSTALL.

Zolderverdieping

2e Verdieping

3e Verdieping

INSTALL.

NIEUW HEILIGLAND

GROOT HEILIGLAND

VERDIEPING 1

Afdeling Bouwkunde, Monumentenzorg en Archeologie - Bureau NVR			
Zuidw. Buiten Soevere 22 • 2012 AA Hoorn • Telefoon 023-5151617 • Telefax 023-5151659			
ERANS HALSMUSEUM			
GROOT HEILIGLAND 62 IE HAARLEM			
ZOLDER VERDIEPING			
ontwerp : J.J.B.	teken : J.J.B.	getekend : J.J.B.	tek. nr. : 1
aanvull. : J.J.B.	aanvull. : J.J.B.	aanvull. : J.J.B.	aanvull. : J.J.B.
aanvull. : J.J.B.	aanvull. : J.J.B.	aanvull. : J.J.B.	aanvull. : J.J.B.
aanvull. : J.J.B.	aanvull. : J.J.B.	aanvull. : J.J.B.	aanvull. : J.J.B.

Herhuisvesting FHM HAL, Haarlem

datum : 25 augustus 2022
referentie : 2022.302/AF0541/Te/Gt

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT

Prijspeil: juli 2022		VERTROUWELIJK		MODEL A	MODEL B	MODEL C	MODEL D
				renovaties HOF en HAL	renovatie HOF, HAL naar GHL	renovatie HOF, nieuwbouw HAL	verbouwing HOF - unilocatie
investeringskosten	Overzicht:						
	0.* Grondkosten			-	-	-	-
	1.* Bouwkosten inclusief staartkosten (zie gedetailleerd overzicht)			7.686.000	10.195.000	17.106.000	9.958.000
	2.* Bijkomende kosten			282.000	378.000	616.000	360.000
	3.* Interieur			-	-	-	-
	4.* Ontwerp, advies en begeleiding			2.081.000	2.666.000	4.335.000	2.501.000
	5.* Financieringskosten (geen btw)			-	-	-	-
	6.* Risicomanagement en kostenstijgingen			2.088.000	3.164.000	4.833.000	3.518.000
	7.* Kosten inzet eigen organisatie			-	-	-	-
	8.* Startkosten			70.000	80.000	70.000	60.000
	9.* Tijdelijke maatregelen			-	-	-	-
Totaal benodigd investeringskostenbudget exclusief btw				12.207.000	16.483.000	26.960.000	16.397.000
btw 21%				2.563.500	3.461.500	5.662.000	3.443.500
Totaal benodigd budget inclusief btw				14.770.500	19.944.500	32.622.000	19.840.500
0.* Grondkosten							
0.1 Verwervingskosten		1 post		-	-	p.m.	-
0.2 Infrastructurele voorzieningen		1 post		-	-	p.m.	-
0.3 Bouwrijp maken		1 post		-	-	p.m.	-
0.4 Tijdelijke voorzieningen		1 post		-	-	p.m.	-
0.5 Onderhoudskosten terrein		1 post		-	-	p.m.	-
0.6 Boekwaarde		1 post		p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Subtotaal Grondkosten				-	-	-	-
1.* Bouwkosten inclusief staartkosten (zie gedetailleerd overzicht)							
1.1 Renovatie HOF, bouwkundig				1.856.000	1.856.000	1.856.000	3.028.000
1.2 Renovatie HOF, installaties				696.000	696.000	696.000	1.091.000
1.3 Renovatie HOF, terrein				694.000	694.000	694.000	694.000
1.4 Vaste inrichting HOF				660.000	660.000	660.000	660.000
1.5 Klimaat HOF				1.962.000	1.962.000	1.962.000	2.382.000
1.6 HAL, bouwkundig				1.106.000	1.182.000	7.844.000	1.466.000
1.7 HAL, installaties				509.000	1.178.000	3.112.000	637.000
1.8 Vaste inrichting HAL				203.000	149.000	221.000	-
1.9 HAL, terrein				-	-	61.000	-
1.10 Aanpassing Grote Markt tbv gebruikers GHL (= 1.6 + 1.7 + 1.8)				-	1.818.000	-	-
Subtotaal Bouwkosten inclusief staartkosten (zie gedetailleerd overzicht)				7.686.000	10.195.000	17.106.000	9.958.000
2.* Bijkomende kosten							
2.1 Omgevingsvergunning en leges		2,50%		1.* 233.000	309.000	520.000	305.000
2.2 Leges sloop, monument, gebruik		post	1.500 6 9.000		1.500 9 14.000	1.500 4 6.000	1.500 3 5.000
2.3 Leges bestemmingsplan		post	14.000 - -		14.000 - -	14.000 - -	14.000 - -
2.4 Aansluitkosten Energie en Nuts		1 post	- -		- -	p.m.	-
2.5 Onderzoek/nulmetingen/monitoring		0,50%	1.* 40.000	55.000		90.000	50.000
2.6 Onroerendzaakbelasting tijdens de bouw		0,4% /jaar	- -	-	-	p.m.	-
Subtotaal Bijkomende kosten				282.000	378.000	616.000	360.000
3.* Interieur							
3.1 losse inrichting		1 post		-	-	-	-
3.2 inventaris		1 post		-	-	-	-
Subtotaal Interieur				-	-	-	-

Herhuisvesting FHM HAL, Haarlem

datum : 25 augustus 2022
referentie : 2022.302/AF0541/Te/Gt

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT

Prijspeil: juli 2022			VERTROUWELIJK			MODEL A			MODEL B			MODEL C			MODEL D		
			renovaties HOF en HAL			renovatie HOF, HAL naar GHL			renovatie HOF, nieuwbouw HAL			verbouwing HOF - unilocatie					
4.* Ontwerp, advies en begeleiding			1.*; 2.*; 3.*			1.*; 2.*; 3.*			1.*; 2.*; 3.*			1.*; 2.*; 3.*					
4.1 Historische plankosten				p.m.			p.m.			p.m.			p.m.			p.m.	
4.2 Architect	12,0%			957.000			1.269.000			2.127.000			1.239.000			1.239.000	
4.3 Constructeur	1,0%			80.000			106.000			178.000			104.000			104.000	
4.4 Adviseur installaties	2,0%			160.000			212.000			355.000			207.000			207.000	
4.5 Beveiliging	1 post			50.000			50.000			65.000			35.000			35.000	
4.6 Projectmanagement	4,0%			319.000			423.000			709.000			413.000			413.000	
4.7 Directievoering	2,0%			160.000			212.000			355.000			207.000			207.000	
4.8 Adviseur bouwfysica	1,0%			80.000			106.000			178.000			104.000			104.000	
4.9 Adviseur Akoestiek	1 post			15.000			20.000			18.000			10.000			10.000	
4.10 Duurzaamheid	1 post			45.000			65.000			65.000			30.000			30.000	
4.11 Ontwerper Tuin en landschap	1 post			25.000			25.000			75.000			25.000			25.000	
4.12 Kwaliteitsborger (vergunning en uitvoering)	1 post			60.000			80.000			80.000			40.000			40.000	
4.13 Parttime toezicht tijdens de bouw	mnd		10.800 €/mnd	130.000		8.100 €/mnd	98.000		10.800 €/mnd	130.000		5.400 €/mnd	87.000			87.000	
Subtotaal Ontwerp, advies en begeleiding				2.081.000			2.666.000			4.335.000			2.501.000				
5.* Financieringskosten			2.*; 4.*			2.*; 4.*			2.*; 4.*			2.*; 4.*					
5.1 Rentekosten voorbereiding	jr	0%		-			-			-			-			-	
5.2 Rentekosten uitvoering	jr	0%	1.*; 3.*	1,0	-	1.*; 3.*	1,0	-	1.*; 3.*	1,0	-	1.*; 3.*	1,3	-	1.*; 3.*	-	-
5.3 Boekwaarde	1 post			p.m.			p.m.			p.m.			p.m.			p.m.	
Subtotaal Financieringskosten				-			-			-			-			-	
6.* Risicomanagement en kostenstijgingen			1.*; 2.*; 3.*; 4.*			1.*; 2.*; 3.*; 4.*			1.*; 2.*; 3.*; 4.*			1.*; 2.*; 3.*; 4.*					
6.1 Programmaontwikkeling	2,0%			201.000			265.000			442.000			257.000			257.000	
6.2 Ontwerpontwikkeling	3,0%			302.000			398.000			662.000			385.000			385.000	
6.3 Meer- en minderwerk uitvoering	5,0%		1.*	385.000		1.*	510.000		1.*	856.000		1.*	498.000			498.000	
6.4 Uitstel besluitvorming	0 mnd	0,3%	1.*; 2.*; 3.*; 4.*	-		1.*; 2.*; 3.*; 4.*	-		1.*; 2.*; 3.*; 4.*	-		1.*; 2.*; 3.*; 4.*	-			-	
6.5 Loon- en prijswijzigingen tot start bouw	jr	4,0%	1.*; 3.*; 4.13	3,3	1.043.000	1.*; 3.*; 4.13	4,3	1.785.000	1.*; 3.*; 4.13	3,7	2.528.000	1.*; 3.*; 4.13	5,3	2.110.000		2.110.000	
6.6 Loon- en prijswijzigingen tijdens de bouw	jr	2,0%	1.*; 3.*; 4.13	1,0	157.000	1.*; 3.*; 4.13	1,0	206.000	1.*; 3.*; 4.13	1,0	345.000	1.*; 3.*; 4.13	1,3	268.000		268.000	
Subtotaal Risicomanagement en kostenstijgingen				2.088.000			3.164.000			4.833.000			3.518.000				
7.* Kosten inzet eigen organisatie																	
7.1 Bureau opdrachtgever voorbereiding en uitvoering	mnd			34	p.m.		34	p.m.		38	p.m.		40	p.m.			
Subtotaal Kosten inzet eigen organisatie				-			-			-			-			-	
8.* Startkosten																	
8.1 Schoonmaakkosten	1 post		10.000	2	20.000	10.000	3	30.000	10.000	2	20.000	10.000	1	10.000		10.000	
8.2 Publiciteit	1 post		25.000	1	25.000	25.000	1	25.000	25.000	1	25.000	25.000	1	25.000		25.000	
8.3 Openingskosten	1 post		25.000	1	25.000	25.000	1	25.000	25.000	1	25.000	25.000	1	25.000		25.000	
Subtotaal Startkosten				70.000			80.000			70.000			60.000				
9.* Tijdelijke maatregelen																	
9.1 Verhuizing objecten	1 post			p.m.			p.m.			p.m.			p.m.			p.m.	
9.2 Verhuizing personeel	1 post			p.m.			p.m.			p.m.			p.m.			p.m.	
9.3 Huur tijdelijke kantoorruimte				p.m.			p.m.			p.m.			p.m.			p.m.	
Subtotaal Tijdelijke maatregelen				-			-			-			-			-	
Tijdschema i.v.m. tijdgebonden kosten																	
			Prijspeil			juli 2022			juli 2022			juli 2022			juli 2022		
			Datum start ontwerpfase			januari 2024			januari 2024			januari 2024			januari 2024		
			Duur ontwerpfase tot en met prijs en contractvorming uitvoering			22 mnd			22 mnd			26 mnd			24 mnd		
			Standstill tot en met beschikbaarheid Collectiecentrum Haarlem			0 mnd			0 mnd			0 mnd			21 mnd		
			Standstill tot en met beschikbaarheid GHL 47			0 mnd			12 mnd			0 mnd			0 mnd		
			Datum start uitvoering			november 2025			november 2026			maart 2026			oktober 2027		
			Start bouw x maanden na prijspeil			40 mnd			52 mnd			44 mnd			63 mnd		
			Uitvoering			12 mnd			12 mnd			12 mnd			16 mnd		
			Inhuizing			3 mnd			3 mnd			3 mnd			3 mnd		
			Ingebruikname			3 mnd			3 mnd			3 mnd			3 mnd		
			Opening			mei 2027			mei 2028			september 2027			augustus 2029		

Herhuisvesting FHM HAL, Haarlem

datum : 25 augustus 2022
referentie : 2022.302/AF0541/Te/Gt

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT

Prijspeil: juli 2022

VERTROUWELIJK

Prijspeil: juli 2022

VERTROUWELIJK

		MODEL A	MODEL B	MODEL C	MODEL D	
		renovaties HOF en HAL	renovatie HOF, HAL naar GHL	renovatie HOF, nieuwbouw HAL	verbouwing HOF - unilocatie	
1.* Bouwkosten	1.1 Renovatie HOF, bouwkundig, sloop, inbouw					
	1.1.a	Deelgebied 1 - Aanpassing entree en bar (room 1 t/m 24 + 71 t/m 74)	567.500	567.500	567.500	567.500
	1.1.b	Deelgebied 2 - Aanpassing ter plaatse van glazen paviljoen	645.500	645.500	645.500	645.500
	1.1.c	Deelgebied 3 - Aanpassing werkplaats en opslag (room n-004)	84.000	84.000	84.000	84.000
	1.1.d	Deelgebied 4 - Aanpassing westzijde (room 61 t/m 64)	20.500	20.500	20.500	20.500
	1.1.e	Deelgebied 5 - Overige aanpassingen	34.000	34.000	34.000	34.000
	1.1.h	Deelgebied 8 - Aanpassing vluchtroute dak realisatie lezingenzaal niveau 1 opfrissen kantoorruimten niveau 1	13.500	13.500	13.500	13.500
		subtotaal bouwkundig	1.365.000	1.365.000	1.365.000	1.365.000
		opslagen	35,9% 491.000	35,9% 491.000	35,9% 491.000	35,9% 491.000
		totaal bouwkundig	1.856.000	1.856.000	1.856.000	1.856.000
	1.2 Renovatie HOF, installaties					
	1.2.1 W-installaties					
	1.2.1.a	Deelgebied 1 - Aanpassing entree en bar (room 1 t/m 24 + 71 t/m 74)	113.000	113.000	113.000	113.000
	1.2.1.b	Deelgebied 2 - Aanpassing ter plaatse van glazen paviljoen	30.500	30.500	30.500	30.500
	1.2.1.c	Deelgebied 3 - Aanpassing werkplaats en opslag (room n-004)	8.000	8.000	8.000	8.000
	1.2.1.d	Deelgebied 4 - Aanpassing westzijde (room 61 t/m 64)	500	500	500	500
	1.2.1.e	Deelgebied 5 - Overige aanpassingen	18.500	18.500	18.500	18.500
	1.2.1.g	Deelgebied 7 - Verplaatsing gasmeter	32.000	32.000	32.000	32.000
	1.2.1.h	Deelgebied 8 - Aanpassing vluchtroute dak ventilatie lezingenzaal niveau 1	4.000	4.000	4.000	4.000
		subtotaal W-installaties	206.500	206.500	206.500	206.500
	1.2.2 E-installaties					
	1.2.2.a	Deelgebied 1 - Aanpassing entree en bar (room 1 t/m 24 + 71 t/m 74)	177.500	177.500	177.500	177.500
	1.2.2.b	Deelgebied 2 - Aanpassing ter plaatse van glazen paviljoen	84.000	84.000	84.000	84.000
	1.2.2.c	Deelgebied 3 - Aanpassing werkplaats en opslag (room n-004)	12.500	12.500	12.500	12.500
	1.2.2.d	Deelgebied 4 - Aanpassing westzijde (room 61 t/m 64)	3.500	3.500	3.500	3.500
	1.2.2.e	Deelgebied 5 - Overige aanpassingen	23.500	23.500	23.500	23.500
	1.2.2.h	Deelgebied 8 - Aanpassing vluchtroute dak aanpassingen E-techniek en verlichtingsinstallatie niveau 1	4.500	4.500	4.500	4.500
	subtotaal E-installaties	305.500	305.500	305.500	305.500	
	subtotaal installaties	512.000	512.000	512.000	512.000	
	opslagen	35,9% 184.000	35,9% 184.000	35,9% 184.000	35,9% 184.000	
	totaal E-installaties	696.000	696.000	696.000	696.000	
1.3 Terrein						
1.3.a	Deelgebied 1 - Aanpassing entree en bar (room 1 t/m 24 + 71 t/m 74)	5.000	5.000	5.000	5.000	
1.3.e	Deelgebied 6 - Terrein	505.000	505.000	505.000	505.000	
	subtotaal Terrein	510.000	510.000	510.000	510.000	
	opslagen	35,9% 184.000	35,9% 184.000	35,9% 184.000	35,9% 184.000	
	totaal Terrein	694.000	694.000	694.000	694.000	
1.4 Vaste inrichting HOF						
1.4.a	Deelgebied 1 - Aanpassing entree en bar (room 1 t/m 24 + 71 t/m 74)	359.000	359.000	359.000	359.000	
1.4.b	Deelgebied 2 - Aanpassing ter plaatse van glazen paviljoen	63.500	63.500	63.500	63.500	
1.4.c	Deelgebied 3 - Aanpassing werkplaats en opslag (room n-004)	2.500	2.500	2.500	2.500	
1.4.d	Deelgebied 4 - Aanpassing westzijde (room 61 t/m 64)	2.500	2.500	2.500	2.500	
1.4.e	Deelgebied 5 - Overige aanpassingen	34.000	34.000	34.000	34.000	
1.4.f	Deelgebied 6 - Terrein	23.500	23.500	23.500	23.500	
	subtotaal vaste inrichting	485.000	485.000	485.000	485.000	
	opslagen	35,9% 175.000	35,9% 175.000	35,9% 175.000	35,9% 175.000	
	totaal vaste inrichting	660.000	660.000	660.000	660.000	
1.5 Klimaat HOF						
	Klimaat: bk voorzieningen, sparingen, afwerking e.d.	post 100.000	100.000	100.000	200.000	
	Klimaat: voorzetwand bg binnenzijde buitengevels en isolatie plafonds	902.500	902.500	902.500	837.000	
	Klimaat: warmte- en geluidisolatie installatieruimten	post 100.000	100.000	100.000	150.000	
	Klimaatmaatregelen, nieuwe installaties	260.500	260.500	260.500	444.500	
	Klimaat: aanpassing en uitbreiding E-installaties	post 80.000	80.000	80.000	120.000	
	subtotaal Klimaat HOF	1.443.000	1.443.000	1.443.000	1.752.000	
	opslagen	35,9% 519.000	35,9% 519.000	35,9% 519.000	35,9% 630.000	
	totaal Klimaat HOF	1.962.000	1.962.000	1.962.000	2.382.000	
1.* Totaal Renovatie HOF		5.868.000	5.868.000	5.868.000	7.855.000	

Herhuisvesting FHM HAL, Haarlem

datum : 25 augustus 2022
referentie : 2022.302/AF0541/Te/Gt

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT

Prijspeil: juli 2022		VERTROUWELIJK		MODEL A	MODEL B	MODEL C	MODEL D
				renovaties HOF en HAL	renovatie HOF, HAL naar GHL	renovatie HOF, nieuwbouw HAL	verbouwing HOF - unilocatie
1.6 HAL,, bouwkundig	1.6.1 Vishuisje, bouwkundig	(1.1) verwijderen achtergevel (1.2) verwijderen inbouw + vloer (1.3) verwijderen stalen trappen (1.5) verwijderen daklicht (1.8) upgrade interieur, extra verdieping en trappen (1.13) upgrade kantoorruimten 23,24,36					
				32.000	2.161 11 24.000	1.400 170 238.000	163.500
				33.500	b. kelder representatief	b. hoofddraagconstructie, vloeren, dak:	b. vervangen dak
				4.500	362 334 121.000	3.608 300 1.082.500	322.500
				7.500	c. begane grond representatief	c. trappen:	c. inbouwpakket
				343.500	1.140 334 381.000	2.360 45 106.500	171.000
				39.000	d. begane grond basis	d. niet dragende wandelementen:	d. buitenwandopeningen, voorzetramen
					201 283 57.000	3.608 230 830.000	18.500
				460.000	e. eerste verdieping representatief	e. gevel-, binnenwand- en dakopeningen:	e. bouwkundige afwerkingen representatief
					563 334 188.500	3.608 150 541.500	402.000
1.6.2 Verweyhal, bouwkundig	(1.4) verwijderen stalen trappen (1.9) dakterras (1.10) sanitaire groep 14,15,16 (1.11) upgrade ruimten 18,20,21 (1.12) klimatisering (1.14) upgrade ruimten 33,34 (1.15) overig			4.500	f. eerste verdieping, basis	f. gevelafwerking:	
				43.500	257 283 73.000	3.608 200 722.000	
				25.500	g. post bouwkundige voorzieningen	g. interieurafwerking representatief:	
				25.000	2.161 11 24.000	2.360 650 1.534.000	
				98.500		h. interieurafwerking basis:	
				42.000		1.248 335 418.500	
				8.000		i. dakisolatie en -afwerking:	
						1.400 120 168.000	-
						j. bouwkundige voorzieningen:	-
						3.608 35 126.500	-
1.6.3 Vleeshal, bouwkundig	(1.6) aanbrengen luifel (1.7) aanpassing vestibules			8.000			-
				97.500			-
				105.500			-
1.7 HAL,, installaties	1.7.1 Vishuisje, W-installaties	(1.8) upgrade interieur, extra derdieping en trappen (1.13) upgrade kantoorruimten 23,24,36		813.000	subtotaal bouwkundig 869.000	5.768.000	subtotaal bouwkundig 1.078.000
				36,0% 293.000	opslagen 36,0% 313.000	incl. opslagen 36,0% 2.076.000	opslagen 36,0% 388.000
				1.106.000	totaal bouwkundig 1.182.000	totaal bouwkundig 7.844.000	totaal bouwkundig 1.466.000
1.7.2 Verweyhal, W-installaties	(1.10) sanitaire groep 14,15,16 (1.11) upgrade ruimten 18,20,21 (1.12) klimatisering (1.14) upgrade ruimten 33,34 (1.15) overig			42.500	HAL inpassing in GHL47, installaties	Nieuwbouw HAL,, installaties	Installaties zolders HOF voor HAL
				6.000	a. post sloop installaties	a. werktuigbouwkundige basis	a. extra sanitair
				48.500	2.801 7 20.000	3.608 325 1.173.000	63.000
					b. W-installaties, kelder	b. hemelwaterafvoeren	b. elektrotechnische installaties
				8.500	362 92 33.500	1.400 20 28.000	203.500
				1.500	c. W-installaties, begane grond	d. inkoop en noodstroom	c. verplaatsen serverruimte
				32.500	1.341 92 123.500	1 111.000 111.000	78.000
				1.000	d. W-installaties, eerste verdieping	e. elektrotechniek basis	d. transportinstallaties
				1.000	820 92 75.500	3.608 120 433.000	123.000
				44.500	e. W-installaties, zolder	f. representatieve armaturen	
1.7.3 Vleeshal, W-installaties	(1.7) aanpassing vestibules			26.000	640 92 59.000	2.360 70 165.500	
				26.000	f. E-installaties, kelder basis	g. aarding, bliksem en zonnepanelen	
					362 112 41.000	1.400 115 161.000	
					g. E-installaties, kelder, extra verlichting	h. beveiligingsinstallaties	
				59.500	362 60 22.000	3.608 30 108.500	
				8.000	h. E-installaties, begane grond basis	i. transportinstallaties	
				67.500	1.341 112 150.500	2 54.000 108.000	
					i. E-installaties, begane grond, extra verlichting		
					201 60 12.500		
					j. E-installaties, 1e verdieping basis		
1.7.4 Vishuisje, E-installaties	(1.8) upgrade interieur, extra verdieping en trappen (1.13) upgrade kantoorruimten 23,24,36			5.500	820 112 92.000		
				2.000	k. E-installaties 1e verdieping, extra verlichting		
				45.000	257 60 15.500		
				1.000	l. E-installaties, zolder basis		
				1.000	640 112 72.000		
				54.500	m. beveiligingsinstallaties		
					2.523 35 88.500		
1.7.5 Verweyhal, E-installaties	(1.4) verwijderen stalen trappen (1.9) dakterras (1.10) sanitaire groep 14,15,16 (1.11) upgrade ruimten 18,20,21 (1.12) klimatisering (1.14) upgrade ruimten 33,34 (1.15) overig						

Herhuisvesting FHM HAL, Haarlem

datum : 25 augustus 2022
referentie : 2022.302/AF0541/Te/Gt

INVESTERINGSKOSTENOVERZICHT

Prijspeil: juli 2022		VERTROUWELIJK		MODEL A		MODEL B		MODEL C		MODEL D											
				renovaties HOF en HAL		renovatie HOF, HAL naar GHL		renovatie HOF, nieuwbouw HAL		verbouwing HOF - unilocatie											
1.7.6	Vleeshal, E-installaties	(1.6) aanbrengen luifel (1.7) aanpassing vestibules	subtotaal Vleeshal, E-installaties		1.000	n. upgrade lift	1	60.000	60.000												
					77.500																
					78.500																
	1.7.7	Transportinstallaties	1.7.7a Vishuisje 1.7.7.b Vleeshal	subtotaal T-installaties		44.500	subtotaal installaties		866.000	subtotaal installaties	2.288.000	subtotaal installaties	468.000								
						10.000								36,0%	135.000	36,0%	312.000	36,0%	824.000	36,0%	169.000
						54.500															
				374.000																	
					36,0%	135.000															
						509.000															
	1.8 Vaste inrichting HAL						HAL inpassing in GHL47, vaste inrichting		Nieuwbouw HAL, Vaste inrichting												
1.8.1	Vishuisje, vaste inrichting	(1.8) upgrade interieur, extra verdieping en trappen (1.13) upgrade kantoorruimten 23,24,36	subtotaal Vishuisje, vaste inrichting		4.000	a. posten begane grond publieksgebied	5	15.600	78.000	3.608	45	162.500									
					31.000																
					35.000																
1.8.2	Verweyhal, vaste inrichting	(1.9) dakterras (1.11) upgrade ruimten 18,20,21 (1.12) klimatisering (1.14) upgrade ruimten 33,34 (1.15) overig	subtotaal Verweyhal, vaste inrichting		9.000	b. posten eerste verdieping publieksgebied	3	10.400	31.500												
					3.000																
					2.500																
					1.500																
					5.000																
					21.000																
1.8.3	Vleeshal, vaste inrichting	(1.6) aanbrengen luifel (1.7) aanpassing vestibules	subtotaal Vleeshal, vaste inrichting		3.000	subtotaal vaste inrichting		109.500	subtotaal vaste inrichting	162.500											
					90.000									36,0%	54.000	36,0%	39.500	36,0%	58.500	36,0%	-
					93.000																
1.9 Terrein HAL								Totaal Renovatie HAL													
	1.9.a verharding	1.9.b groen, beplanting en bomen 1.9.c vast tuinmeubilair	subtotaal Terrein HAL		-																
					-																
					-																
				36,0%	-			36,0%	-			36,0%	-								
					-				-				-								
1.* Totaal Renovatie HAL				1.818.000		2.509.000		11.238.000		2.103.000											