

Staatsliedenbuurt



Inhoud presentatie

1. Toelichting project
2. Versnellen door juiste taakverdeling
3. Kracht van conceptueel bouwen



1. Toelichting project



Huidige situatie



Nieuwe situatie











2. Versnellen door juiste taakverdeling



Taakverdeling

WOONstichting Gendt

Voorafgaand aan tender:

- Afstemming over stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Benodigde bestemmingswijziging met gemeente

Uitgangspunten tender vaststellen:

- Minimale eisen t.a.v. programma
- Te behalen WWS-punten
- Duurzaamheidsambitie
- Sloopopgave
- Communicatie

Taakverdeling

Gemeente

Voorafgaand aan tender:

- Akkoord op stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Technische eisen inrichting openbaar gebied
- Riolering.

Tijdens ontwikkelfase:

- Beschikbaarheid van projectleider
- Ambtelijke ondersteuning t.b.v. bestemmingsplan, riolering en inrichting openbaar gebied

Taakverdeling

Van Wijnen

- Sloop
- Asbestsanering
- Explosieven
- Archeologie
- Bestemmingsplan
- Communicatie met buurt en zittende huurders
- Ontwerp en aanleg openbaar gebied
- Afstemming met gemeente
- Ontwikkeling van huur- en koopwoningen en appartementen
- Aankoop grond koopwoningen, bouw woningen en appartementen
- Aanleg nieuw straatwerk en groen
- Vaste prijs
- Deadlines voor oplevering woningen en openbaar gebied

Voordelen

Voor corporatie

- Inzet kennis en capaciteit van ontwikkelaar en bouwer ontlast personele inzet corporatie.
- Hoge snelheid van ontwikkeling (3,5 week tot haalbaar SO/plan-indiening) en tot start bouw (1,5 jaar inclusief sloop, bestemmingsplan, vervangen riolering).
- Prijsvastheid van de aanbidding.
- Ontwikkelaar is eerste aanspreekpunt voor omwonenden vanaf gunning tender.
- Ontwikkelaar is aanspreekpunt voor gemeente en nutspartijen.

Voor ontwikkelaar/bouwer

- Mogelijkheid om zich breder onderscheiden dan alleen op ontwerp en bouwkosten.
- Door regie over gehele proces meer mogelijkheden om zelf planning bij te sturen.
- Optimale keuzes maken tussen maatwerk-ontwerpen en conceptueel bouwen.

3. Voordelen conceptueel bouwen



Voordelen

- Snelheid ontwerpproces / file tot factory (VO = aansturing robots)
- Minder afval (van 6m³ naar 1 klike)
- Minder CO₂-uitstoot tijdens productie (-50%)
- Minder N-uitstoot op bouwplaats door prefabricage
- Korte bouw/assemblage-tijd (1 woning per dag)
- Oplossing voor beperkte beschikbaarheid arbeidskrachten
- Geen faalkosten en beste bouwkwaliteit

Voordelen

- Lagere integrale kosten (alles achter de gevel is al bedacht en wordt herhaald)
- Monitoring energieverbruik
- Prijsvastheid gedurende 2 jaar
- Vooraf duidelijkheid over kostprijs per type / woonoppervlakte
- Inzicht in langjarige onderhoudskosten
- Stedenbouwkundige inpassing project specifieke combinatie tussen maatwerk-ontwerp en conceptueel bouwen

Voorwaarden

- Plan vooruit want productiepijplijn moet gevuld blijven.
- Technische afwerking is gebaseerd op wensen van 103 corporaties en beleggers; niet op de wensen van elke unieke corporatie.



Voorbeelden





Impressies metselwerkverbanden



impressies metselwerktexturen



impressies kleurgebruik

