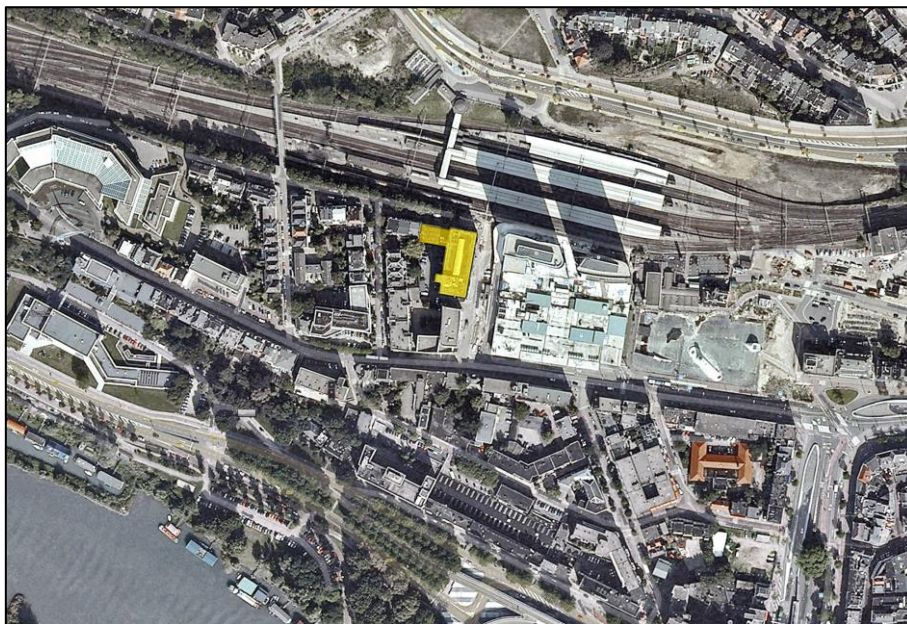


Informatie over het gebouw

Stationsplein-West 30 vraagt om een dynamisch, toekomstbestendig en open karakter. De ligging, het gebouw en de directe omgeving zijn in de basis uitermate geschikt om ontmoeting en interactie te bevorderen. Dat geldt voor de te huisvesten diensten onderling, en zeker ook voor interactie tussen de diensten, marktpartijen en de directe omgeving. Daarom is onderdeel van de opgave om een openbare functie te realiseren aan de Renssenstraat, die ontmoeting stimuleert. In combinatie met een vergadercentrum, een multifunctioneel ontmoetingsgebied en een binnentuin ontstaat hierdoor een dynamisch toekomstgericht ontmoetingskantoor. Door de openbare functie en de nieuwe hoofdentree te situeren aan de Renssenstraat kan er weer een goede stedenbouwkundige inbedding ontstaan. En hiermee de aansluiting met de stad en het station worden hersteld. Het opnieuw stedenbouwkundig verankeren van het gebouw in zijn omgeving is een voorwaarde om de geplande investering te kunnen verantwoorden.

Locatie

Het kantoor aan het Stationsplein-West is zeer gunstig gelegen in het centrum van Arnhem, naast het station. Aan de Noordzijde wordt het gebouw begrensd door het spoor, aan de Zuidzijde door de Utrechtsestraat. Het kantoor ligt midden in het grootste naoorlogse stadsvernieuwingsgebied van Arnhem. Onder de noemer Arnhem Centraal zijn station Arnhem en haar directe omgeving tot 2015 vernieuwd. Station en stationspleinen vormen samen een nieuw knooppunt voor het openbaar vervoer. Van de Arnhemse OV-terminal maken in 2020 110.000 reizigers per dag gebruik. Rondom de OV-terminal verrijzen kantoren en woningen. De omringende wegen worden sterk verbeterd en uitgebreid. Stationsplein-West is naast de nieuwgebouwde OV-terminal gesitueerd en zodoende optimaal bereikbaar.

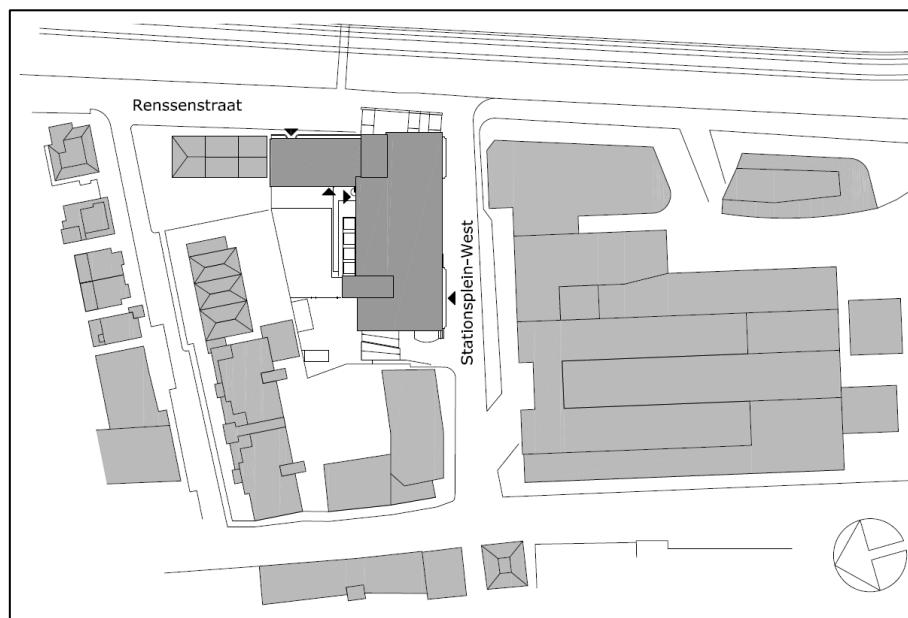


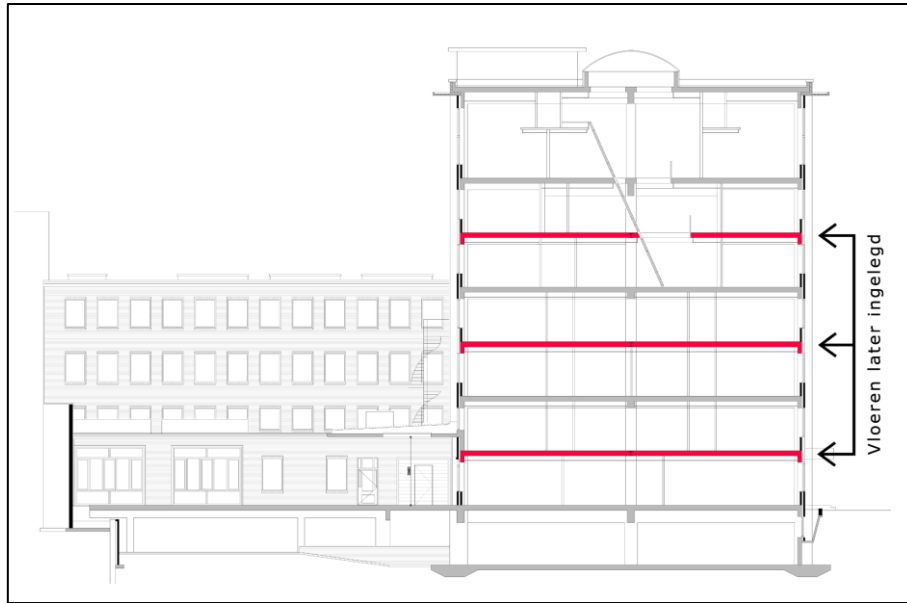
Gebouw

Het gebouw aan het Stationsplein-West is naar een ontwerp van (toenmalig) Rijksgebouwendienst-architect H.L. Engberts in 1955-1961 gebouwd als expeditieknoppunt van de PTT. Stationsplein-West heeft een stijl kenmerkend voor de periode van de wederopbouw, doelmatig, ingetogen, functioneel en sober zijn kernwaarden, al kan een bepaalde mate van monumentaliteit het gebouw niet ontzegd worden. Het gebouw heeft de status van Gemeentelijk monument. Begin jaren '90 is het pand naar ontwerp van Rijksgebouwendienst architect Martin van Dort omgebouwd tot verzamelkantoor. Bij deze verbouwing zijn extra vloeren in de oorspronkelijk hoge zalen gelegd, namelijk de huidige 1e, 3e en 5e verdieping. De bovenste verdiepingen 4, 5, en 6 staan door middel van een trap in een vide met elkaar in verbinding. Het interieur van het gebouw kenmerkt zich door hoge, lichte ruimtes op de bovenste drie verdiepingen, mede ook door de toevoeging van de vide en lagere, meer gesloten ruimtes, op de ondergelegen verdiepingen deels door de beperkte verdiepingshoogte.

Functioneel

Het object heeft een L-vormige plattegrond, en bestaat uit een zevenlaags hoofdgebouw langs het Stationsplein-West en een vierlaags zijvleugel langs de Renssenstraat. Beide delen zijn intern met elkaar verbonden (met uitzondering van de eerste verdieping). Beide bouwdelen hebben een entree aan de voor- en zijkant van het gebouw. De entrees liggen op verschillende niveaus. Aan het Stationsplein-West is de hoofdentree met luifel gesitueerd. Er is een directe ondergrondse verbinding met een perron van station Arnhem Centraal, destijds gebruikt voor de afhandeling van de poststukken die per trein werden aangevoerd. Deze ondergrondse tunnel is buiten gebruik gesteld. Aan Stationsplein-West links naast de hoofdentree is de toegang middels een steile hellingbaan naar het achterterrein, parkeergarage en een fietsenstalling. Op het besloten achterterrein is ook een toegang voor het bouwdeel van de Renssenstraat. Het bouwdeel aan het Stationsplein-West heeft een oppervlakte van ca. 7.500 m² bvo. De diepte van de verdiepingen is ruim 20 meter waardoor het geheel ontsloten wordt door middel van een dubbele corridor. In dit deel waren oorspronkelijk de postsorteermachines ondergebracht in hoge ruimtes. In de voorgevel is dit deel herkenbaar aan de dubbele verticale raamstroken. In de kelder van dit bouwdeel is een parkeergarage gesitueerd. Het bouwdeel aan de Renssenstraat heeft een oppervlakte van ca. 1.600 m² bvo. Door het niveauverschil tussen het achter en het voorterrein heeft de voorgevel twee lagen. De diepte van dit bouwdeel laat een ontsluiting met een enkele corridor toe.





Hieronder de vierkante meters BVO

Bestaand:

Gebouw inclusief vides: 10504 m² (11963 m² (kantoorgebouw) – 1459 m² (parkeren))

Aantal m² BVO gebouw bestaand exclusief vides: 11684 m²

Terrein naast gebouw: 895 m² (waarvan 709 m² parkeren (huidige parkeerdek))

Nieuw:

Gebouw inclusief vides: 12531 (kantoor + grand café + fietsenstalling) m² + 120 m² (entree fietsenstalling) + 1459 m² parkeren = 14110 m²

Terrein naast gebouw: 895 m² (waarvan 630 m² parkeren (huidige parkeerdek – 10 % m² tbv binnentuin)) + nieuwe binnentuin boven bestaande parkeerdek: 895 m²

Totale toevoeging

Gebouw: 2.150 m²

Terrein: 895 m²

Nieuw SPW Gebouw:

Bestaat globaal uit de volgende functies met bijbehorende globale m²:

Hoofdentree, +- 100 m² BVO (niveau Renssenstraat)

Publieke balie +- 500 m² BVO (niveau Stationsplein West (huidige entree))

Facilitaire ondersteuning +- 590 m² BVO

Fietsenstalling: +- 750 m² BVO + 120 m² Entree fietsenstalling (niveau Stationsplein West nabij taxi standplaats)

Grand café +- 450 m² BVO

Multifunctioneel aanlandgebied +- 1090 m² BVO

Vergadergebied +- 1090 m² BVO

Kantoor verdiepingen +- 6580 m² BVO

Kelder (exclusief parkeren) +- 800 m² BVO

Dakopbouw +- 160 m² BVO

Bouwkundig

Stationsplein-west is exterieur specifiek herkenbaar door het lichtgeel metselwerk waar open en dichte muurvlakken zijn toegepast met een natuurstenen plint en eindigend met prefab betonnendakoverstekken met figuratie. In de verticale muurvlakken en kantoren zijn daglichtopeningen van houten kozijnen met dubbele ramen toegepast waartussen een zonwerendscreen is opgenomen. Ter plaatse van de nieuwe aangebrachte vloeren zijn dichte borstweringen van een plaatmateriaal toegepast. Specifiek bij oorspronkelijke trappenhuizen zijn originele niet geïsoleerde stalen ramen met enkel glas met een sierrand van prefab beton toegepast. Aan het trappenhuis aan de stationszijde wordt de doorlopende raamstrook in de gevel beëindigd met een gevelreliëf.

De gevel aan de Stationsstraat-West bestaat van links naar rechts uit een relatief gesloten trappenhuis met ronde vensters, een metselwerk gevelvlak met rechthoekige vensteropeningen, een zone van afwisselend glasstroken en metselwerk penanten beëindigd met een wat terugliggend metselwerk gevelvlak met rechthoekige vensteropeningen welke overhoeks doorloopt aan de Renssenstraat. De entrees zijn verbijzonderd door ver uitstekende betonluifels. Het is niet bekend in welke mate de bestaande gevels zijn geïsoleerd. Ten aanzien van de gestelde duurzaamheidsambitie zal voor de opwaardering van de bestaande gevels inclusief gevelopeningen, maar ook de onderzijde van de vloer in de parkeerkelder gekeken moeten worden naar verbeteringen die geen afbreuk doen aan het monumentaal karakter zoals nu uitgevoerd.

In het interieur manifesteert zich de betonstructuur, met op diverse verdiepingen in het zicht gelegen kolommen en liggers. De positionering en de materialisering van de oorspronkelijke trappenhuizen zijn in het oog springende details in tegenstelling tot de invulling en uitstraling van de kantoorverdiepingen. De bestaande trappenhuizen behoeven wel aanpassingen/verbeteringen als het gaat om de vloer, wand en plafond afwerkingen.

Het bestaande inbouwpakket is grotendeels uitgevoerd in metalstudwanden, kozijnen en puien. Door de in het zicht gelegen kolommen en liggers is er een redelijke mate van vrije en flexibele indeelbaarheid aanwezig.

In 2008 is de dakbedekking en de lichtstraat van het bouwdeel aan Stationplein-West vervangen met een beperkte duurzaamheidsambitie zoals die op dat moment was. De diffuse lichtstraat uitgevoerd in een melkachtige kunststofbeplating heeft beperkingen voor wat betreft de warmte-instraling en geluid. Tegelijkertijd zijn in deze periode ook de nieuwe glaswasinstallaties en nieuwe luchtbehandelingskast op het dak geplaatst voor de onderliggende 3 verdiepingen. De kelder (parkeerlaag) kent twee niveaus in hoogten. De vrije doorrijhoogte is beperkt (ca 2,0 m) en daardoor alleen voor normale personenauto's geschikt. Hogere voertuigen moeten op het buitenterrein gestald worden. Het totaal aantal parkeerplaatsen is inclusief het buitenterrein circa 80 stuks.

De bouwkundige staat van de parkeerkelder is slecht, de riolering waarop de hemelwaterafvoeren zijn aangesloten kunnen bij hevige regenval de capaciteit niet verwerken waardoor op het laagste niveau de kelder en de liftput in het gebouw onderloopt. Ook ten gevolge van hevige regenval is in 2011 een keerwand van metselwerk die voor een damwand staat bezweken. De materialisering van de parkeerkelder is gedateerd, donker en niet onderhouden. Ten gevolge van de regenoverlast en detailleringen zijn er bij de kolommen, parkeerdekken, muren en balken zichtbare vochtschaden aanwezig.



De Installaties zijn in de loop der tijd aangepast, veelal in het zicht uitgevoerd. Dit geldt ook voor de luchtbehandeling van de parkeerkelder welke in het zicht aan de buitenzijde tot boven het dakniveau is aangebracht, maar ook voor de luchtbehandelingskasten dakafvoeren, leidingen die zowel op de hoge en lage gelegen dakvlakken zijn gemaakt.

In 2010 zijn in het kader van veiligheid onderhoudswerkzaamheden verricht aan de buitenschil van het gebouw. Met name bij de prefab betonnen dakoverstekken en de raamomlijstingen bij de stalen kozijnen van de trappenhuizen zijn grote reparaties uitgevoerd. Tegelijkertijd zijn ook herstelwerkzaamheden aan het metselwerk waar noodzakelijk uitgevoerd. Daarnaast is de aansluiting met dakrand en dakbedekking hersteld en zijn nieuwe kunststof hemelwaterafvoeren tot aan de bestaande riolering in de kelder aangebracht.

Monument

Dit voormalige stationspostgebouw is inclusief de authentieke trappenhuizen en tezamen met het bijbehorende terrein, beschermd als gemeentelijk monument in de gemeente Arnhem. Door zijn opzet met een uit diverse lagen bestaande bouwmassa met platte daken en het lijnenspel van verticalen en horizontalen alsmede het gevelreliëf langs de Renssenstraat, neemt het gebouw een sterk in het oog springende positie in. Tezamen met een aansluitende trappartij in het exterieur die het niveauverschil tussen Stationsplein West en Renssenstraat markeert, maakt het object deel uit van een waardevol ensemble.

Het object heeft architectuurhistorische waarde als een in de gemeente Arnhem op redelijk gave wijze bewaard gebleven voorbeeld van een als stationspostkantoor opgezet utiliteitsgebouw uit het derde kwart van de 20ste eeuw (wederopbouwperiode). Tevens is het een goed voorbeeld van het oeuvre van architect Engberts. Karakteristiek is onder meer de opzet met in quasi-handvormsteen opgetrokken gevels, platte daken, enige sierdetails (dakoverstekken, portiekplafond), en een uitgebouwd trappenhuis met gebogen voorzijde en loggia. Het interieur onderging eerder een ingrijpende modernisering, maar behield de originele trappenhuizen.

De waardevolle interieurelementen beperken zich naast de hoofdstructuur tot de positionering en materialisering van de trappenhuizen. Het trappenhuis aan de Stationsstraat-West is voorzien van een wenteltrap welke is uitgevoerd in travertijn. Langs de wanden en dagkanten van de ronde vensters bevinden zich grijze tegellambriseringen. Het trappenhuis tegen de achtergevel bevat een bordestrap rondom een authentieke liftschaft. Deze trap is eveneens in travertijn uitgevoerd, maar heeft lijsten in zwart marmer. De vloeren en bordessen van beide trappenhuizen bestaan uit kalkstenen tegels. De liftschaft is in staal uitgevoerd, en bevat een raamverdeling met draadglas. Een derde trappenhuis bevindt zich rechts in het gebouw langs Renssenstraat. Deze bordestrap is voorzien van treden die geheel zijn betegeld met donkergrijze tegels met lichtgrijze tegellambriseringen. De trapbordessen zijn betegeld met patronen in licht- en donkergrijs. Van kunsthistorische waarde is het door Frans

Coppelmans gemaakte reliëf tegen de rechter zijgevel, als voorbeeld van beeldhouwkunst uit de wederopbouwperiode.

Constructie



De draagstructuur van het voormalig stationspostgebouw bestaat uit een constructie van gewapend beton, kolommen met een balkenstructuur en massieve vloeren. In het oorspronkelijke ontwerp (1955) waren 4 hoge verdiepingen aanwezig, bij latere verbouwingen zijn twee tussenvloeren ingebracht. De constructietekeningen van het oorspronkelijk ontwerp zijn grotendeels aanwezig, van de later aangebrachte tussenvloeren zijn geen gegevens aanwezig. De toelaatbare vloerbelasting uit het oorspronkelijk ontwerp was geënt op de functie als expeditieknooppunt voor de toenmalige PTT. De constructie is grotendeels ontworpen met een vloerbelasting van 500 kg/m², zodat het gebruik als kantoor met bijeenkomstfunctie (restaurant) ingepast kon worden.

Technische installaties

Het pand kent momenteel een divers aantal gebruikers - rijksoverheden en marktpartijen - die elk hun eigen installatie en voorzieningenniveau kennen. De installatiestructuur is sterk versnipperd in uitvoering en opzet, met uiteenlopende kwaliteitsniveaus. De enige overeenkomst is dat bijna alle installatiedelen het einde van de technische levensduur (zeer) dicht genaderd zijn. Uitgangspunt is dan ook dat alle installaties niet meer voldoen aan de huidige eisen van het Rijksvastgoedbedrijf en er een algehele renovatie nodig is van alle elektrotechnische en werktuigbouwkundige. In onderstaande paragrafen de opzet en globale staat van de van de diverse installaties

Werktuigbouwkunde

cv-installatie

Het gebouw is qua cv-installatie opgebouwd in 4 gedeeltes:

Stationsplein West

1. Begane grond t/m 6e verdieping.
De ketels voor dit gedeelte zijn gesitueerd aan de zuidkant van het Stationsplein West op de 7e verdieping. In deze ruimte staan 2 ketels bouwjaar 2019 en 1990.
2. Een deel van de begane grond
De ketel voor dit gedeelte is gesitueerd op de begane grond bij de hoofdentree. In deze ruimte is een gaswandketel opgesteld met het bouwjaar 2001. De ketel is niet volgens de voorschriften gemonteerd.
3. De 2e en 3e verdieping.
De ketel voor dit gedeelte is gesitueerd aan de noordkant van het Stationsplein West op de 7e verdieping. De desbetreffende ketel is van het bouwjaar 1989.
4. De begane grond en de 1e verdieping.

De ketel voor dit gedeelte is eveneens gesitueerd aan de noordkant van het Stationsplein-West. De desbetreffende ketel is van het bouwjaar 1989.

Luchtbehandelingsinstallatie

Het gebouw is qua ventilatie installatie opgebouwd in 10 gedeeltes:

Stationsplein West

1. 4e t/m 6e verdieping.
De luchtbehandelingskast inclusief koelmachine voor dit gedeelte staat op het dak van stationsplein West. Het bouwjaar van deze installatie is 2012. De luchtbehandelingskast is uitgevoerd met een DX-koelbatterij en een warmtewiel.
2. 2e en 3e verdieping.
De luchtbehandelingskast voor dit gedeelte staat op de 2e verdieping. Het bouwjaar van de installatie is 1991. De installatie werkt met recirculatie en zonder koeling. Er is wel koeling aangebracht in de vergaderzaal en de ICT-ruimte in de vorm van een split-unit.
3. 2e en 3e verdieping (klein gedeelte).
Op de 2e en 3e zitten twee ruimtes van ongeveer 150m² die geen ventilatie hebben.
4. De 1e verdieping.
De luchtbehandelingskast voor dit gedeelte bevindt zich in de kelder. Het bouwjaar van deze installatie is 1995. De installatie heeft koeling en werkt zonder recirculatie.
5. De begane grond.
Deze installatie staat op de 1e verdieping opgesteld en is van het bouwjaar 2005. De installatie is uitgevoerd met topkoeling en warmteterugwinning
6. De parkeerkelder
In 2004 is er een nieuwe installatie gemaakt in de parkeerkelder i.v.m. nieuwe regelgeving
7. 2e en 3e verdieping
Deze installatie staat op de 1e verdieping opgesteld en is van het bouwjaar 1991. De installatie werkt met recirculatie en is niet voorzien van koeling.
8. Begane Grond
Deze installatie staat op de 1e verdieping opgesteld en is van het bouwjaar 2005. De installatie is uitgevoerd met topkoeling en warmteterugwinning
9. Begane Grond (voormalig postkantoor)
Deze installatie staat op de 1e verdieping opgesteld en is van het bouwjaar 1991. De installatie werkt met recirculatie en is niet voorzien van koeling.
10. 3e verdieping (restaurant)
Deze installatie staat op de 1e verdieping opgesteld en is van het bouwjaar 1991. Het restaurant is inmiddels verdwenen het is onduidelijk welk gedeelte van het pand nu gevoed wordt door deze installatie.

Regeltechniek

De regeltechniek is decentraal aangebracht voor de diverse installaties. Er is geen centraal GBS aanwezig wat erg onwenselijk is. Over het algemeen is de regeltechniek net zoals de installaties verouderd en dient vervangen te worden.

Drinkwater & Riolering

De riolering en drinkwaterinstallatie is voor zover te zien redelijk.

Elektrotechniek

Per gebruiker zijn grote verschillen geconstateerd in het installatieniveau en de kwaliteit van de aangebrachte elektrotechnische voorzieningen, die veelal op maat gemaakt zijn voor de betreffende huurder. Over het gehele gebouw gezien is er hierdoor geen consistente, maar versnipperde opzet van de basisvoorzieningen.

Veiligheid: brandmeld- en ontruimingsinstallatie

Op de verdiepingen (4 t/m 6) van het gebouwdeel aan Stationsplein West is een ontruimingsinstallatie aangebracht, onlangs aangevuld met enkele ad hoc oplossingen, zoals een lineaire optische melder op de 6^{de} verdieping en autonoom functionerende rookmelders voor het sluiten van de branddeuren. De projectie van de ontruimingsinstallatie voldoet niet aan de richtlijnen. Op de 1^{ste} t/m 3^{de} verdieping van dit gebouwdeel is in een automatische brandmeldinstallatie voorzien, in de rest van het gebouw zijn verder geen branddetectievoorzieningen aangebracht.

De brandmeld-/ontruimingsinstallatie over het gehele gebouw gezien is op de individuele gebruiker afgestemd en daardoor bestaan er grote verschillen in het veiligheidsniveau. De gebruiksvergunningen zijn voor zover bekend verleend of verlengd, dus blijktbaar is de brandweer akkoord met deze situatie.

Veiligheid: nood- en vluchtwegverlichting

Ten aanzien van projectie voldoen deze voorzieningen deels aan de eisen. Het grootste probleem is dat het geen gemonitord of centraal systeem is. Dit houdt in dat maandelijks handmatig elk noodverlichtingsarmatuur beproefd moet worden, waarbij deze werkzaamheden en de testresultaten nauwgezet in een logboek moeten worden bijgehouden. Geconstateerd is dat hieraan niet wordt voldaan: een te groot aantal noodverlichtingsarmaturen functioneert al geruime tijd niet goed, zonder dat hier iets aan gedaan wordt.

Energievoorziening

De hoofdverdeelinrichting zal nu zo'n 25-30 jaar oud zijn en is eigenlijk afgeschreven. Qua capaciteit is er ook zeer weinig reserve.

De onderverdeelinrichtingen zijn afhankelijk van de gebruiker verschillend in kwaliteit en uitvoering. Bij inhuizing van mogelijke nieuwe gebruikers, is de kans zeer groot dat de betreffende onderverdelers(s) vervangen moeten worden, alsook het voedende deel van de hoofdverdeelkast. Ook het gebrek aan reservecapaciteit kan dan voor problemen gaan zorgen.

Kanalisisatie: kabel- en wandgoten

De kanalisatie is veelal op maat gemaakt voor de verschillende huurders, deels ontoereikend qua capaciteit en kent een ondoorzichtige structuur doordat de gebouwconstructie op vele plaatsen in de weg zit.

Verlichting

Kwaliteit, verlichtingsniveau, toepassing van beeldschermvriendelijke armaturen, energieverbruik, bouwjaar van armaturen verschilt sterk per gebruiker. Deels voldoet de verlichting niet aan de richtlijnen.

Beveiliging

Er zijn zeer grote verschillen in beveiligingsniveau per gebruiker geconstateerd.

Over het algemeen voldoet het gebouw absoluut niet aan het minimale beveiligingsniveau, dat men heden ten dage mag verwachten in een gebouw waar rijksoverheden zijn gehuisvest.

Duurzaamheid

De energieprestatie van een bestaand gebouw wordt uitgedrukt in de energie-index. Het getal geeft de energieprestatie van een gebouw aan. Deze wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd bewoners/gebruikersgedrag. Stationsplein-West kent in de huidige situatie een (EnergiePrestatieAdvies) EPA-label G.

Transporttechniek

In het gebouw bevinden zich drie liften. Op het dak zijn drie gevelonderhoud installaties aanwezig. In verkeerstechnisch logistiek opzicht zijn de huidige drie liften wat ongelukkig verdeeld over de plattegrond. Dit komt voort uit de oorspronkelijke functie van stationspostgebouw van de PTT. De liften 2 en 3 bij de entree werken samen als tweegroep, waarbij de oproepen zo gunstig mogelijk worden verdeeld over de twee liften. Door de bouwhistorie bevinden de beide liften zich niet zoals bij een 'normale' twee-groep naast elkaar met een gezamenlijk front met twee liftschachtdeuren, maar op enkele meters afstand onderling. De lift 2 is namelijk in het verleden later geïnstalleerd dan de 'oorspronkelijk enige' lift 3 in het schalmgat van het trappenhuis. De lift 1 bereikt, hoewel zelf in het hoogbouwdeel geplaatst, slechts alleen de begane grond en de 3 etages van het laagbouwdeel. Ook dit is het gevolg van een latere modificatie van het object waarbij in het laagbouwdeel een onderdeel van de KLPD werd gehuisvest. De bezetting van het gebouw in de huidige omvang en verdeling over de etages, wordt redelijk tot goed bediend met verticaal transport. De liften 2 en 3 zijn van een redelijk recent bouwjaar (2010) en uitgelegd op een levensduur van 20 -25 jaar.

In 2008 zijn de gevelonderhoudinstallaties geplaatst als vervanging voor oude installaties, die niet meer aan de veiligheidseisen voldeden. De huidige gevelliften bereiken alle gevels met uitzondering van die van de laagbouw, die met een hoogwerker vanaf de straat moeten worden bereikt. De gevelliften voldoen tevens aan de moderne veiligheidseisen.