

M E M O

Aan : Raad
Van : College van B&W
CC. :
Datum : december 2011
Onderwerp : Oplegnotitie - Renovatie gebouw B - ontwerpfase

Inleiding: projectfasering

Initiatieffase (afgerond):

In de initiatieffase van het project is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om goede ontvangst-, gebruiks-, en werkruimten te creëren. Er zijn in totaal 4 oplossingen op hoog abstractieniveau onderzocht. De, elkaar uitsluitende, opties waaruit men kan kiezen om het beoogde projectresultaat te behalen zijn:

- Monitoren en geen actie ondernemen (tenzij sprake is van acute noodzaak)
- Renoveren van gebouw B
- Verkoop en herlokaliseren
- Sloop en nieuwbouw

Gezien de resultaten van dit onderzoek is er eind 2009 gekozen voor renovatie van gebouwdeel B.

Definitiefase (afgerond):

In de hierop volgende fase (definitiefase) is er onderzoek gedaan naar de gewenste omvang van de renovatie. Ten behoeve van de besluitvorming waren drie varianten uitgewerkt, namelijk:

- variant 1: sanering en technisch onderhoud
- variant 2: een goed binnenklimaat voor iedereen
- variant 3: facelift kantooromgeving

Er is toen besloten om variant 2 “een goed binnenklimaat voor iedereen” verder uit te werken. Ook was er aangegeven dat er nog nader onderzoek gedaan moest worden naar mogelijke aanvullende duurzaamheidsmaatregelen en het gelijktijdig uitvoeren van het geplande meerjaren onderhoud van gebouw B.

Ontwerpfase (huidige fase):

De plannen zijn nu zover uitgewerkt dat er een definitieve keuze kan worden gemaakt. De beoogde resultaten en kosten zijn nu duidelijk in beeld gebracht. Indien het college en de raad akkoord zijn met de uitgewerkte plannen en de bijbehorende kosten zal het project kunnen worden uitgevoerd en is geen verdere besluitvorming meer noodzakelijk.

Deze memo gaat in op de in deze fase behaalde resultaten op hoofdlijnen. Voor een gedetailleerde uitleg verwijzen wij naar de technische bijlagen.

Vorbereidingsfase (volgt):

Indien wordt besloten om de renovatie conform het voorstel uit te laten voeren worden alle aanvullende projectonderdelen samengevoegd. Dit zal alsdan resulteren in 1 compleet aanbestedingsgereed plan. Op basis hiervan wordt dan gezocht naar de juiste partij voor uitvoering van het project. Indien de aanbestedingsprocedure goed wordt doorlopen en het project inhoudelijk en financieel nog strookt

met de reeds genomen besluiten is het college bevoegd tot het sluiten van een aannemings-overeenkomst met de uit de aanbesteding naar voren gekomen partij. De raad wordt middels een collegebericht op de hoogte gesteld van de resultaat van de aanbestedingsprocedure. De raad zal overigens tussentijds regelmatig worden geïnformeerd over de stand van zaken.

Uitvoering & oplevering (volgt):

De start van de eerste fysieke werkzaamheden staat gepland voor de zomer van 2012 en de oplevering eind 2013.

Renovatie werkzaamheden:

De (basis)renovatie werkzaamheden zijn, door het genomen raadsbesluit, reeds op inhoud en financiën besloten en vastgelegd. De ontwerpfase dient dan ook voornamelijk voor een verdere inhoudelijke uitwerking en de financiële controle hierop. Hieronder komen wij nog even kort terug op de beoogde resultaten. De financiële controle kunt u terugvinden in de apart bijgevoegde vertrouwelijke financiële memo.

Asbestsanering:

De asbestsanering heeft hoofdzakelijk betrekking op het klimaatbeheersysteem en is specifiek gericht op de luchtbehandelingkanalen. Al het hierin aanwezige asbest wordt verwijderd. Wel bevinden zich er nog een aantal ingestorte asbestkanalen in de vloer van de raadzaal. Deze kunnen echter niet eenvoudig worden verwijderd (de raadzaal zal dan feitelijk moeten worden gesloopt). Er is hieromtrent dan ook gekozen voor het 'sealen' (luchtdicht afsluiten) van deze kanalen.

Binnenklimaat en flexibiliteit:

Naast de asbestsanering is het realiseren van een goed binnenklimaat de basis van het project. Maar naast het creëren van een goed binnenklimaat is er ook gekeken naar de mogelijkheden tot optimalisatie van de 'gebouwflexibiliteit'. Alle ruimten worden voorzien van goede ventilatie en koeling. Tevens wordt er ook een nieuwe energiezuinigere warmteopwekkingsketel geplaatst (HR-107). Met deze maatregelen is het binnenklimaat beter beheersbaar en wordt er een beter binnenklimaat gerealiseerd. Statistisch gezien zullen de ruimten dan maar 1 a 1 ½ dag in het jaar warmer zijn dan 28 graden en maar 4 a 6 dagen in het jaar warmer dan 25 graden (dit zal natuurlijk per jaar kunnen verschillen). Tevens is het mogelijk om de temperatuur van de binnen gebouw B gesitueerde, ruimten/kamers 3 graden hoger of lager in te stellen dan de centraal ingestelde temperatuur.

Alle uit te voeren werkzaamheden zijn zo ontworpen dat deze de flexibiliteit van het gebouw (dat wil zeggen het flexibel gebruik van de aanwezige ruimten) zoveel mogelijk maximaliseren. Zo wordt de klimaatinstallatie per gebouwstramien uitgevoerd en weggevoerd in het plafond. Dit heeft als voordeel dat, wanneer men in de toekomst kamers groter of kleiner wil maken door het verplaatsen of weghalen van wanden, de klimaatinstallatie hierop kan worden aangepast.

Indien wordt besloten om duurzaamheidpakket 1 tot uitvoering te laten komen worden er ook daglichtsensoren en bewegingsensoren toegepast waardoor er geen verlichtingschakelaars meer nodig zijn. Dit hoeft dan ook niet te worden aangepast bij een nieuwe gebouwindeling. Op deze wijze is er met de uit te voeren werkzaamheden gezocht naar maximale flexibiliteit zonder hiervoor dan extra geld te moeten investeren.

Voor de verdere technische inhoudelijke uitwerking wijzen wij u op de in de technische bijlagen opgenomen informatie.

Aanvullende duurzaamheid:

Het Basispakket:

Dit pakket maakt al onderdeel uit van het project omdat, conform het duurzaamheidsbeleid, alle duurzaamheidsmaatregelen welke zichzelf binnen 5 jaar terugverdienen uitgevoerd dienen te worden. Deze hebben we dan ook niet apart onderzocht.

Aanvullend pakket 1:

Dit pakket omvat het duurzaam uitvoeren van gebouwonderdelen die zich binnen hun levensduur terugverdienen. Hierbij is enkel gekeken naar gebouwonderdelen die ten behoeve van de renovatie al vervangen worden. De focus van dit pakket ligt op de klimaatinstallatie en de verlichting in het gebouw. Denk daarbij aan het vervangen van de verwarmingsketel voor een duurzamere variant, toerengeregelde circulatiepompen, energiezuinige verlichting, bewegingsensoren, enzovoort. Gezien de korte terugverdientijd (6 a 7 jaar) lijkt het ons wenselijke om dit pakket uit te gaan voeren.

Pakket 1 aangevuld met pakket 2:

Dit pakket is uitgebreider. Hier kijken we ook naar duurzaamheidsmaatregelen die verder gaan dan enkel de te renoveren gebouwonderdelen. Als belangrijkste onderdeel van het aanvullende pakket kunnen we het realiseren van een Warmte Koude Opslag (WKO) noemen, alsmede de vervanging van de ongeïsoleerde kozijnen en het toepassen van extra isolatie. Met dit aanvullende pakket worden 2 vlieden in 1 klap geslagen. Met dit totaalpakket wordt een forse verbetering van het energielabel behaald. Het gebouw gaat van een label G (de minst energiezuinige label) naar een Label C of zelfs naar een label B. Bovenop deze forse verbetering van het energielabel, resulteert dit duurzaamheidspakket ook in een verdere verbetering van het binnenklimaat. Dit komt voornamelijk door de vervanging van de oude, massief metalen, kozijnen voor geïsoleerde renovatiekozijnen.

De terugverdientijden van beide pakketten zien er positief uit. Voor de financiële ramingen en terugverdientijden verwijzen wij u naar de bijgevoegde bijlagen.

Meerjaren bouwkundig onderhoud:

Om te voorkomen dat er na oplevering van het project gebouw B binnen 5 jaar weer grote bouwkundige onderhoudswerkzaamheden dienen plaats te vinden is er besloten om alle, voor de komende 5 jaar geplande onderhoudswerkzaamheden gelijktijdig uit te voeren met de renovatie van gebouw B. Dit betreft de volgende onderhoudswerkzaamheden:

1. Bouwkundig en constructief herstel bordes
2. Verbetering toegankelijkheid mindervaliden
3. Deels vervangen vloerbedekking, binnenlichtwering en sauswerk

Bouwkundig en constructief herstel bordes:

Het bordes aan de voorzijde van gebouw B is hoognodig aan een renovatie toe. Naast de al bekende lekkages en scheurvorming zijn er na, een grondig bouwkundig en constructief onderzoek, ook gebreken ontdekt aan de draagconstructie. De herstelwerkzaamheden betreffende de lekkages en het constructieve herstel dienen plaats te vinden om goed gebruik van gebouw B te kunnen garanderen. De herstelwerkzaamheden zullen door het benodigde hak- en breekwerk geluidsoverlast met zich meebrengen. Indien er gedurende deze werkzaamheden nog mensen werkzaam zijn in gebouw B zullen deze dan ook geluidsoverlast ondervinden. Ten behoeve van de renovatie wordt gebouw B volledig ontruimd. Dat is dan ook het juiste moment om het herstel van het bordes uit te voeren. Op deze manier kan de overlast tot een minimum worden beperkt.

Mindervalide toegang:

De mindervalide toegang van gebouw B is zeer slecht te noemen. De hellingbaan aan de oostzijde van het gebouw voldoet totaal niet aan de gestelde eisen voor een mindervalide toegang (hellingbaan).

Ook voldoet de helling nabij de fietsenstalling niet aan de huidige eisen. Hierdoor is gebouw B voor mindervaliden alleen toegankelijk via gebouw A. Voor mensen die willen trouwen in gebouw B kan dit een belemmering zijn omdat mindervalide mensen dan via gebouw A naar de trouwzaal moeten komen en geen gebruik kunnen maken van de hoofdingang van gebouw B. Ook moet gebouw A gedurende raadsessie en vergaderingen open blijven omdat anders mindervalide mensen niet naar de raadsessie en vergaderingen kunnen. Het toegankelijke maken van gebouw B is dan ook een essentieel onderdeel van de totale renovatie.

Deels vervangen vloerbedekking, binnenlichtwering en sauswerk:

Ook wordt er gekeken naar het deels vervangen van vloerbedekking, de binnenlichtwering en het sauswerk van de kantoren en vergaderruimten.

Al deze werkzaamheden dienen binnen het beschikbare budget voor het meerjarenonderhoud voor de komende 5 jaar uitgevoerd te worden. Het is danook een taakstellend budget.

Tijdelijke huisvesting:

Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting zijn er gesprekken gaande over mogelijke locaties. We kunnen de locaties grofweg opdelen in twee onderdelen, namelijk:

Locatie raadsvergaderingen:

Het is belangrijk om een kwalitatief geschikte locatie te vinden die genoeg ruimte biedt voor de raadsvergadering van circa 180 personen en waar ook de raadsessies zijn te houden. Ten behoeve van deze locatie hebben we een ruimte gevonden binnen ons eigen vastgoedbezit. Er is een voormalige school vrijgekomen die ons de ruimte en de mogelijkheden biedt. Een positieve bijkomstigheid is dat door het gebruik van het eigen vastgoed de kosten zijn te drukken. Over de definitieve keuze wordt u geïnformeerd.

Locatie personeel:

Ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van het personeel zijn er gesprekken gaande over een alternatieve locatie. Deze biedt de mogelijkheid om al het te verhuizen personeel te herbergen. De verhuizing betreft circa 150 personen.

Onderliggende rapportages en notities:

Renovatie gebouw B van het stadhuis Gemeentse Velsen Voorlopig ontwerp
(BBN adviseurs - 19 oktober 2011)

A3 schetsen en tekeningen
(BBN adviseurs - 19 oktober 2011)

Voorlopig ontwerp ontwerp technische installaties
(Innax gebouw & omgeving -19 oktober 2011)

Renovatie raadhuis Velsen gebouw B Duurzaamheidsmaatregelen
(Innax gebouw & omgeving -2 november 2011)

Stadhuis Velsen gebouwdeel B
(Ingenieursbureau Broomans - 19 oktober 2011)