

Startnotitie	Startnotitie	Dossiercode:
Afdeling:		Omgeving
Project:		Verduurzamen Gemeentehuis Gulpen-Wittem
Status: Definitief		Datum: 19 december '22
Opdrachtgever:		Versies: 5
Opdrachtnemer:		
Projectmanager / Projectleider		Bjorn Hendriks

Startnotitie

VERDUURZAMEN GEMEENTEHUIS

1. Probleemstelling

Aanleiding en achtergrond

In ons gemeentehuis is onderzoek gedaan naar het binnenklimaat. Hieruit zijn aanbevelingen naar voren gekomen om het thermisch comfort en binnenmilieu te verbeteren. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2023 ieder kantoor in Nederland groter dan 100m² verplicht om minimaal energielabel C te hebben. Het is evident dat ons gemeentehuis in klimatologische als ook in energetische zin investeringen vergt om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen. De gemeenteraad heeft een investeringskrediet ter beschikking gesteld om dit mogelijk te maken.

De klimatologische situatie van het gebouw

Het onderzoek is geïnitieerd naar aanleiding van verscheidene klachten in het gebouwcomplex. Deze zijn onderzocht, objectief geanalyseerd en er zijn enkele oplossingsrichtingen inzichtelijk gemaakt om de situatie te verbeteren.

Bij de metingen zijn naast ruimtetemperatuur ook CO₂-niveaus en relatieve vochtigheid vastgelegd om een compleet beeld te krijgen van het thermisch binnenklimaat. Deze metingen zijn uitgevoerd in de periode november tot december 2019 (winterperiode). Aanvullende metingen met betrekking tot de zomerperiode om warmteklachten in kaart te brengen zijn gedaan in de periode juli tot september 2020.

Daarnaast is advies gevraagd in de transitie van het gemeentehuis naar een CO₂-neutraal gebouw. De aangedragen maatregelen om tot een CO₂-neutraal gebouw zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan het verbeteren van het binnenklimaat. Een wens vanuit de gemeente is om, tegen de achtergrond van het Klimaatakkoord, op termijn het gemeentehuis te verduurzamen zodat deze CO₂-neutraal en aardgas-loos wordt. In dit onderzoek zijn verschillende opties onderzocht die naast een verbetering van het binnenklimaat ook bijdragen aan deze verduurzamingsslag.

In het onderzoeksrapport zijn de metingen beschreven en worden de aangedragen verbetervoorstellen beschreven inclusief kostenraming per maatregel.

De energetische situatie van het gebouw

In het klimaatakkoord staat als doelstelling opgenomen dat alle gebouwen aardgasvrij moeten zijn in 2050. Op basis van de analyse die is uitgevoerd in het kader van de transitievisie warmte blijkt dat in de gemeente Gulpen-Witterm geen grootschalige warmtebronnen aanwezig zijn. Daarnaast is het oprichten van een warmtenet ook niet de eerste variant die uit de analyse naar voren komt.

Vanaf 2023 is ieder kantoor in Nederland groter dan 100m² verplicht om minimaal energielabel C te hebben. De wetgeving hiervoor is momenteel in ontwikkeling. Met betrekking tot het advies inzake verduurzaming van het gemeentehuis, dient eerst gekeken te worden naar het behalen van een C-label voor het gebouw. Momenteel heeft het gebouw een label G in de hal staan. Na het verkrijgen van het label heeft de gemeente geïnvesteerd in LED-verlichting, sensorgestuurde verlichting en zonnepanelen. Op basis van het advies uit 2014 zou het gemeentehuis nu een label E hebben.

Om meer inzicht te krijgen welke maatregelen nodig zijn voor het verkrijgen van het energielabel C hebben we onderzocht welke mogelijke maatregelen genomen moeten worden voor 1 januari 2023.

Een volgende stap die gemaakt zou moeten worden is het gebouw klaarmaken om voor 2050 door het gebouw van het aardgas af te koppelen. Hiervoor dienen naast bouwtechnische maatregelen ook

Startnotitie

installatietechnische maatregelen getroffen te worden. Het advies is om dit op te pakken met de maatregelen die in het kader van het binnenklimaat geadviseerd worden

Energiecrisis 2022

Ten gevolge van de oorlog in Oekraïne is eind 2022 een energiecrisis ontstaan. De kosten voor de gemeente nemen extreem toe. De noodzaak om het gemeentehuis te verduurzamen is hierdoor van groot belang geworden. Naast het comfort voor de gebruikers en de duurzaamheid, is de financiële factor een drijfveer om het project snel uit te voeren.

2. Doel en resultaat

Met de vaststelling van de meerjarenbegroting 2022-2025 heeft de gemeenteraad voor 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld ter grootte van € 200.000 en een investeringskrediet van € 2,8 miljoen voor 2023.

Hierbij ziet de gemeenteraad de uitvoering als volgt voor zich.

1. Een huisvestingsvisie/plan op te stellen waaruit de behoefte/omvang aan toekomstige (kantoor)ruimte voor de gemeentelijke organisatie blijkt. Bij het onderzoek worden trends en ontwikkelingen (toename flexibiliteit, thuiswerken, digitalisering etc.) betrokken.
2. Op basis van hiervan op korte termijn een verdiepend onderzoek te verrichten naar:
Optie A: Huidige gemeentehuis verbouwen zodat toekomstbestendig is en voldoet aan de verplichting voor energielabel C voor 1 januari 2023 en energielabel A voor 1 januari 2030.
Optie B: Huidige gemeentehuis gedeeltelijk te herbestemmen en alleen het noodzakelijke gedeelte te renoveren/verbouwen zodat dit deel toekomstbestendig is en voldoet aan de verplichting voor energielabel C.
En mede met de uitkomst van dit onderzoek een verkennende doorkijk maken naar:
Optie C: Nieuwbouw met volledige herbestemming van het huidige gemeentehuis.

Optie D: Toegevoegd aan het onderzoek tussen het raadsbesluit en de start van de werkzaamheden van Bjorn Hendriks is de mogelijkheid van de integratie van de **GGD** welke gevestigd is in de Kindercirkel in het gemeentehuis te plaatsen. De GGD vraagt een ruimtebeslag van ca. 200m² NVO.
3. De resultaten van het onderzoek via een discussienota (sonderend agendapunt in de commissie) aan het college voor te leggen en vervolgens door leiden naar de Raad, voordat definitieve besluiten voor de toekomst worden genomen.

Startnotitie

3. Rolverdeling

Via een werving- en selectieprocedure is ir. Bjorn Hendriks van Paumen Hendriks Bouwadviseurs te Beek aangesteld als projectleider verduurzaming gemeentehuis Gulpen-Wittem.

Voor het uitvoeren van de opdracht wordt een interne overlegstructuur opgesteld met afgevaardigden van diverse disciplines.

De uitvoerende partijen in het ontwerp- en realisatieproces worden extern ingeschakeld.

Intern Procesgroep:

De procesgroep besluit over de te nemen keuzes en voortgang van de onder artikel 2 punt 1 omschreven zaken ter besluitvorming in het college voor. De procesgroep beoordeelt de resultaten voortkomend uit de projectgroep en het ontwerpteam.

De mogelijke scenario's voor de verduurzaming incl. huisvestingsconcept worden beoordeeld en voorbereid ter besluitvorming door het college.

- Nicolle Ramaekers-Rutjens (Burgemeester)
- Jos Hendriks (Wethouder)
- Jos Kusters (Algemeen Directeur / Gemeentesecretaris)
- Rob Sluijsmans (Directeur)
- Jacinto Holten (Hipp Consultancy)
- Bjorn Hendriks (Projectleider verduurzaming gemeentehuis)

Bij de overleggen worden op verzoek gevraagde disciplines uitgenodigd.

Intern Projectgroep:

De projectgroep omvat meerdere disciplines om voeling met de gehele organisatie te krijgen en te onderhouden. De gegevens voortkomend uit het huisvestingsconcept en de energetische maatregelen om te komen tot energielabel A worden in de projectgroep besproken. Aangevuld met de kennis van de disciplines worden de voorstellen uitgewerkt tot mogelijke scenario's.

- Maud Richterich (Duurzaamheid)
- Ary Noordam (Facilitair)
- Nicolle Souren (Financiën)
- Els Peeters (Communicatie)
- Carin Kruiskamp – Van Der Ploeg (Informatie)
- Hanneke Maessen (P&O)
- Bjorn Hendriks (Projectleider verduurzaming gemeentehuis)

Op afroep zullen specifieke interne discipline worden uitgenodigd bij de overleggen van de projectgroep.

Startnotitie

Extern ontwerpteam:

De gegevens voortkomend uit het onderzoek naar het huisvestingsconcept en het onderzoek naar de maatregelen om te komen tot energielabel A dienen bouwkundig en installatietechnisch verwerkt te worden tot een haalbaarheidsstudie op SO (schetsontwerp) of vlekkenplanniveau. De implementatie van deze zaken wordt door externe partijen verzorgd onder coördinatie van de projectleider. De bevindingen worden financieel getoetst aan de budgetten.

- Duurzaamheidsadviseur (ReDo -> opdracht reeds verstrekt)
- Huisvestingsdeskundige (Hipp -> opdracht reeds verstrekt)
- Architect (Intern bij Paumen Hendriks Bouwadviseurs)
- Bouwkostendeskundige (Intern bij Paumen Hendriks Bouwadviseurs)

Overlegstructuur:

De overleg structuur heeft navolgende frequentie:

- 2-wekelijks: overleg procesgroep (start 12 oktober)
- 2-wekelijks: overleg projectgroep (start november 2022)
- 2-wekelijks: overleg ontwerpteam (start december 2022)
- Op afspraak: raadsinformatie

Fasering:

Het ontwerp- en realisatietraject is onderverdeeld in onderstaande fases. Deze fasering is gericht op de uitvoerende werkzaamheden voor de verbouwing om te komen tot het gewenste eindresultaat. Gedurende deze fasering zullen de interne proces- en projectgroepen blijven vergaderen om het uitvoerende proces te voeden, sturen en controleren.

SO-fase: haalbaarheidsonderzoek en schetsontwerp

2-wekelijks: ontwerpvergadering met duurzaamheidsadviseur, huisvestingsadviseur, architect, bouwkostendeskundige en projectleider.

Doel: het inventariseren van de mogelijkheden en de gevraagde opties inzichtelijk te maken ter besluitvorming

Deze opties worden gepresenteerd aan de raad ter informatie.

VO-fase: voorlopig ontwerp

2-wekelijks: ontwerpvergadering met installatie-adviseur, huisvestingsadviseur, architect, bouwkostendeskundige, constructeur en projectleider.

Doel: de opties uitwerken tot concreet plan, inclusief ontwerp, planning en projectkosten.

Deze opties worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

DO-fase: definitief ontwerp

2-wekelijks: ontwerpvergadering met installatie-adviseur, huisvestingsadviseur, architect, bouwkostendeskundige, constructeur en projectleider.

Doel: de gekozen optie uitwerken tot definitief ontwerp.

Startnotitie

TO-fase: technisch ontwerp

2-wekelijks: ontwerpteamvergadering met installatie-adviseur, architect, bouwkostendeskundige, constructeur en projectleider.

Doel: het ontwerp uitwerken tot omgevingsvergunning- en aanbestedingsstukken.

Aanbesteding en contractvorming

UO-fase: uitvoeringsfase

2-wekelijks: bouwteamvergadering met aannemer en projectleider.

Doel: realiseren verduurzaming gemeentehuis.

Startnotitie

4. Afbakening

De opdracht bestaat uit meerdere opties. Hierbij zijn meerdere belanghebbende betrokken. Het gebouw huisvest momenteel naast de gemeente ook de bibliotheek, jeugdcentrum Galaxy en 3Heuvelland omroep. Deze partijen dienen meegenomen te worden in de planvorming van de verduurzaming. Bij een mogelijke herbestemming dienen deze partijen meegenomen te worden in de besluitvorming. Wellicht moeten zij verhuizen naar een nieuwe locatie in het pand of extern.

Toegevoegd aan de opdracht is te onderzoeken of het mogelijk is om de GGD welke in de Kindercirkel gehuisvest is te huisvesten in het gemeentehuis. Het gewenst ruimtebeslag omvat ca. 200m² NVO.

Gedurende de studie naar de mogelijke invulling van de opties in de SO-fase zullen de externe partijen geconsulteerd worden, maar nog niet betrokken worden bij het onderzoek.

5. Risico's

De rapporten van Sweco en ReDo geven de mogelijkheden aan om te komen tot energielabel C. Dit dient in 2023 gerealiseerd te worden. Echter dient al in 2030 de volgende stap naar energielabel A gezet te worden.

De ingrepen welke hiervoor nodig zijn kunnen dusdanig ingrijpend zijn dat het niet te realiseren is of niet te bekostigen is. Indien deze conclusie voortkomt uit het vervolgonderzoek, dan kan de conclusie zijn om de stap naar energielabel C niet te maken voor slechts de komende 7 jaar.

De huidige economische periode is instabiel. De markt is grillig en prijzen zijn onderhevig aan grote stijgingen. Materialen zijn schaars evenals personeel. Budgetbewaking is van groot belang.

6. Uitwerking SO-fase:

De fase start met het in kaart brengen van de gegevens. De onderzoeken welke reeds zijn uitgevoerd zijn de basis voor de beantwoording van de vraag van de gemeenteraad.

In de voorfase heeft het bureau ReDo uit Susteren een onderzoek uitgevoerd naar de verduurzamingsstappen om te komen tot label C. De uit te voeren stappen zijn bouwkundig en installatietechnisch niet complex. Hetgeen betekent dat de Optie A haalbaar is. ReDo heeft geen onderzoek verricht naar het komen tot label A.

Dit onderzoek zal als eerste uitgevoerd moeten worden. De implicaties van deze stappen zijn van invloed op het gebouw, de inrichting en het gebruik. Gecombineerd met de nieuwe indeling van het gebouw is deze informatie onontbeerlijk.

Het gebruik van het gebouw conform artikel 2, Optie B dient onderzocht te worden. Hiervoor moet een vlekkenplan opgesteld worden o.b.v. nieuwe inzichten qua gebruik van het gebouw. Een architect en huisvestingsdeskundige moeten de eerste opzet maken.

De architect zal tevens een ontwerp voor de herbestemming van het plan maken.

De bouwkostendeskundige zal de opties doorrekenen voor het bepalen van budgetten. Exploitatielasten en -opbrengsten worden meegenomen in de advisering.

Startnotitie

Deze studie leidt tot aanbevelingen aan het College.

De studie wordt uiteindelijk ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad.

Iedere fase sluit de projectleider af met een fasedocument waarin de voortgang van de fase wordt gerapporteerd. Alle overleggen, beslissingen en wijzigingen worden per fase bijgehouden. Beslissingen en besluiten worden geborgd in het fasedocument en zijn de basis voor de volgende fase.

Planning:

De werkzaamheden kunnen als volgt gepland worden:

Periode	Werkzaamheden
Juli 2022	Opstellen startnotitie en PVA
Augustus – September 2022	Uitvraag adviseurs
Oktober 2022 - Maart 2023	Opstellen adviezen
Q2 2023	Definitief advies presenteren
Q2 2023	Aanbesteding adviseurs ontwerpteam
Q3 2023	Start ontwerpfase
Q2 2024	Einde ontwerpfase
Q3 2024	Start aanbesteding uitvoerende partijen
Q4 2024	Gunning uitvoerende partijen
Q1 2025 – Q2 2026	Uitvoering werkzaamheden.

7. Besluitvorming

Uitgewerkte scenario's bespreken met de procesgroep en vervolgens met het college.

De scenario's worden aan de Raad gepresenteerd.