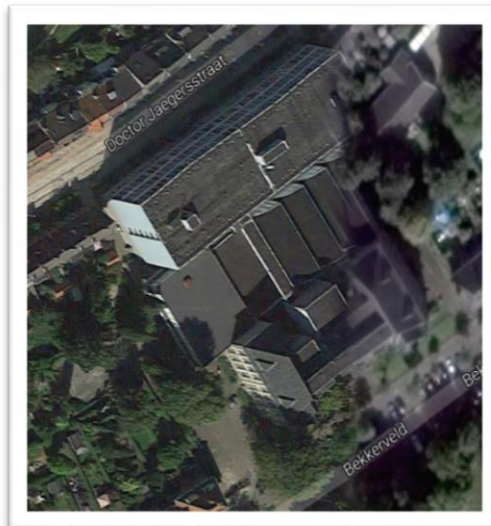


NOTITIE QUICKSCAN LOCATIE BEKKERVELD

Inleiding

Naar aanleiding van het afketsen van het wellness plan van de Woningstichting Wonen Limburg in de oude HTS locatie aan het Bekkerveld is vanuit de gemeente voorgesteld om deze locatie bij de studie voor de nieuwe huisvesting van Tarcisius te betrekken.



Om te kunnen beoordelen of de locatie, binnen het blauwe vlak, geschikt is voor de school heeft INNOVO een QuickScan uitgevoerd voor de locatie. Onderdelen van deze QuickScan zijn;

1. Standpunt potentiële gebruikers
2. Uitgangspunten QuickScan
3. Geschiktheid gebouw
4. Financiële consequentie realisatie
5. Financiële consequentie exploitatie

De bevindingen zijn per onderdeel in dit document verwerkt

1. Standpunt potentiële gebruikers.

Er is gesproken met de school en de kindpartners als primaire gebruikers van het nieuwe gebouw. Vanuit de gebruikers is de reactie kort als volgt samen te vatten.

De locatie ligt perfect en heeft zelfs de voorkeur boven de beoogde locatie aan de Aarweg, met de kanttekening dat men wel nieuwbouw kwaliteit en flexibiliteit verwacht zoals die op het Aarveld ook mogelijk is. Daarnaast is men bevreesd voor de exploitatielasten die mogen niet hoger zijn dan bij een nieuwbouw locatie.

Conclusie.

Met in achtneming van de uitgangspunten staan gebruikers open voor deze optie.

NOTITIE QUICKSCAN LOCATIE BEKKERVELD

2. Uitgangspunten QuickScan.

Om deze QuickScan af te bakenen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. Mocht deze locatie door de gemeente aangewezen worden als de nieuwe locatie voor Tarcisus dan zal de gemeente de locatie bouwrijp aanleveren aan INNOVO.
- b. Bij ingebruikname van het nieuwe pand zal INNOVO de oude locaties aan de Celsusstraat en Aarveldweg overdragen aan de gemeente in de staat waarin die zich op dat moment bevinden.
- c. Inzet is de uitstraling van het oorspronkelijke hoofdgebouw van de oude HTS aan het Bekkerveld zo veel als mogelijk te handhaven. Dat betekent dat de voorgevel en de zijgevels en het dak bewaard blijven. De achtergevel zal op basis van het gevraagde functioneel gebruik wellicht deels aangepast moeten worden.
- d. Alle overbodige bebouwing wordt gesloopt om buitenruimte te creëren.
- e. De nieuw te creëren ruimten moeten voldoen aan het onderwijsconcept. Daarnaast moet er voor de toekomst voldoende flexibiliteit in het gebouw zitten zonder ingrijpende verbouwingen.
- f. De kwaliteit van het gebouw zal gelijk moeten zijn aan een nu te realiseren nieuwbouw.
- g. De exploitatie lasten van de gebruikers moeten ook gelijk zijn aan een nieuwbouw situatie
- h. De ongebruikte ruimte, c.q. niet bruikbare ruimte, mag niet drukken op de exploitatie van de school dan wel kind partners.
- i. De Woningstichting zal de voorgenomen ontwikkeling van het deel van het complex aan de Dr. Jaegerstraat uitvoeren. M.a.w. “betonbouw” aan de Dr. Jaegerstraat wordt gesloopt en via een herontwikkeling worden woningen gerealiseerd.

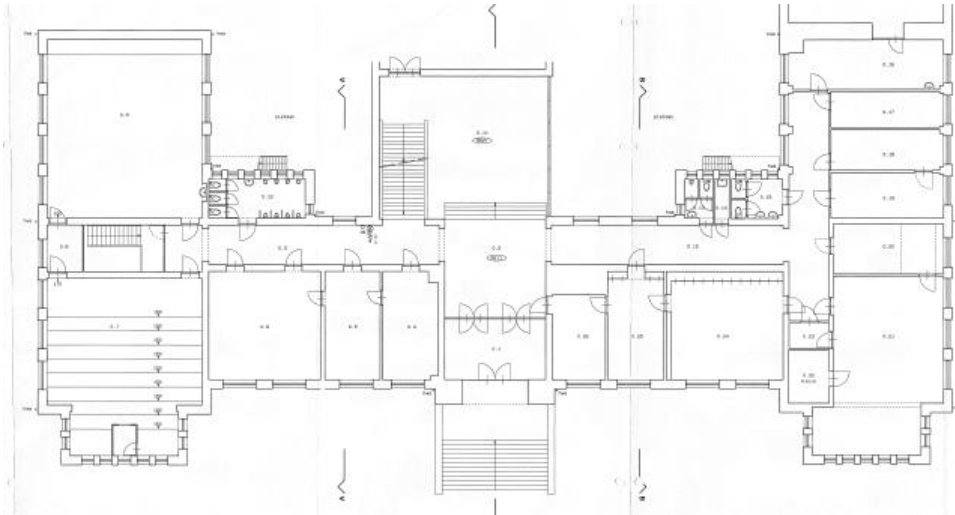
Deze uitgangspunten worden ook onderschreven door de kind partners en het bestuur van INNOVO.

3. Geschiktheid gebouw.

a. Beschikbare ruimte

Op basis van de door Wonen Limburg ter beschikking gestelde documenten is gekeken naar het bruikbare oppervlak in het gebouw. Conclusie is dat er voldoende ruimte in het gebouw is, alleen niet allemaal even geschikt basisonderwijs c.q. het gewenste onderwijs concept.

NOTITIE QUICKSCAN LOCATIE BEKKERVELD



Bestaande begane grond van het te gebruiken bouwdeel

Op basis van de tekeningen is een inschatting gemaakt van de beschikbare oppervlakte. Dit is geen exacte bepaling van de vierkante meters geweest. De oppervlaktes zijn globaal bepaald, dit leidt tot de volgende aannames voor de beschikbare vierkante meters vloeroppervlak:

Souterrain	1.400 m ²
Begane grond	1.050 m ²
1 ^e verdieping	1.050 m ²
Zolder verdieping	900 m ²

Niet alle meters zijn even bruikbaar. Bijvoorbeeld zijn er in het souterrain circa 250 m² ruimtes die weinig tot geen daglicht krijgen (huidige technische ruimtes). Daarnaast is de zolder verdieping niet geschikt als onderwijsruimte.

Conclusie: er is voldoende ruimte in het gebouw. Verdeling van ruimte op basis van onderwijsprogramma heeft tot gevolg dat op begane grond en eerste verdieping een uitbreiding noodzakelijk kan zijn.

b. Benodigde ruimte school en kind partners

De ruimtebehoefte voor de school en de kind partners is circa 3.300 m² BVO. Deze ruimten zullen deels gesitueerd worden in het souterrain (aan de speelplaatszijde), op de begane grond en de 1^e verdieping. Conform de analyse zijn er circa 3.500 m² beschikbaar. Omdat er ruimten zijn die niet goed bruikbaar zijn, ondermeer door beperkt daglicht en hoogte, zal bijgebouwd moeten worden.

Dat impliceert dat de zolderverdieping voor onderwijs ongebruikt blijft. Daar kan gezocht worden naar aanvullende invulling. In het projectgroep overleg met de partners voor het kind centrum is gebrainstormd over oplossingen. De eerste oplossing is de vloer van de huidige zolder dusdanig afwerken, als ware het de buitengevel van het gebouw. Indien dat goed uitgevoerd wordt belast de zolderruimte de exploitatie niet. Een andere oplossing is de zolder te verhuren aan derden gebruikers.

NOTITIE QUICKSCAN LOCATIE BEKKERVELD

Conclusie: de school en kind partners zijn in te passen in de eerste drie bouwlagen mits via uitbreiding vloeroppervlakten geoptimaliseerd worden. Er moet oplossing gezocht worden voor zolderverdieping.

c. Ruimte gebruik versus onderwijs

Het is hier boven al gemeld. Het onderwijs systeem vraagt om flexibele ruimtes die gemakkelijk te wijzigen zijn. Grote leerpleinen, labs en instructie ruimtes per cluster om het onderwijsconcept een goede ruimtelijke basis te geven.

Dit vraagt inventiviteit van de ontwerpers om de extra ruimte effectief toe te voegen aan het gebouw.

Het souterrain ligt aan de achterzijde gelijk met het toekomstige speelterrein. De huidige ruimten verschillen sterk van uitvoering en karakter, er zijn hoogteverschillen in vloeren en constructieve plafonds. Deze zijn terug te herleiden naar de verschillende bouwfasen in dit gedeelte van het gebouw. Dit vergt nog enige studie om dit precies in beeld te brengen. Deze bouwlaag is zeer geschikt voor het kinderdagverblijf, de peuterspeelzaal, de speelzaal en groep 1 van de school omdat de ruimten aansluiten aan het buitenterrein dat dienst kan doen als speelplaats. De ruimten zijn dan vanaf maaiveld te ontsluiten. Het programma omvat circa 800 m² bvo.

Begane grond zal door de groepen 2 t/m 5 ingevuld worden. Zij vormen twee zelfstandige units. Programma is bepaald circa 940 m².

Eerste verdieping zal door de groepen 6 t/m 8 ingevuld worden. Zij vormen twee zelfstandige units. Programma is idem circa 940 m².

De labs en algemene ruimten zijn voornamelijk bedoeld om te functioneren in relatie met de groepen 2 t/m 8. Dat betekent dat deze ruimte het best gesitueerd worden op de begane grond en de eerste verdieping. De benodigde ruimte is bepaald op circa 620 m².

Conclusie: de eerste inschatting is dat in het souterrain de minder geschikte ruimte overblijven en dusdanig bouwkundig aangepast moet worden dat deze ruimten geen invloed hebben op de exploitatie. Op de begane grond en eerste verdieping zal door aanvullende bebouwing een geschikt vloeroppervlak gerealiseerd moeten worden. De zolder zal, indien er geen aanvullende gebruikers zijn, idem aangepast moeten worden om de invloed op de exploitatie te beperken.

d. Ruimtelijke kwaliteit

De uitstraling van het pand is natuurlijk zeer goed, daarnaast versterkt de ligging van het gebouw aan het Bekkerveld de herkenbaarheid en bereikbaarheid in positieve zin. Hier ligt een kans om een markant en beeldbepalend gebouw een nieuw bestaansrecht te geven. Het gebouw is in redelijke staat van onderhoud, indien men er rekening mee houdt dat het gebouw sinds 1998 niet meer in gebruik is. Het gebouw bestaat uit een massieve buitenmuur met voornamelijk houten kozijnen en groten deels gemetselde dan wel houten vloeren.

NOTITIE QUICKSCAN LOCATIE BEKKERVELD

Om aan nieuwe normen te kunnen voldoen zal een volledig nieuwe binnen schil aangebracht moeten worden, de vloeren zullen op een ander niveau en in beton uitgevoerd moeten worden. Dat betekent eigenlijk een nieuw gebouw binnen de schil van het bestaande gebouw plaatsen.

Conclusie: technisch zijn de benodigde aanpassingen allemaal mogelijk, budgettair betekent dit extra investering t.o.v. een nieuwbouw waarbij geen rekening hoeft te worden gehouden met bestaande structuren.

e. Energie en exploitatie

Er zal extra aandacht besteedt moeten worden aan de duurzaamheid van het pand. Hergebruik van het pand is al een duurzaam element maar voornamelijk de beheersing van de energiehuishouding zal een aandachtspunt zijn. Doelstelling van een lage EPC zullen in een bestaand gebouw moeilijker te realiseren zijn. De toepassing van externe energiebronnen zoals zonne-energie zal niet gemakkelijk toe te passen zijn bij dit gebouw. In de exploitatie is energie een belangrijke component. Het verwarmen, mogelijk koelen en elektra verbruik zijn belangrijke elementen.

Conclusie: om de exploitatie kosten laag te houden zal goed onderzocht moeten worden hoe energieverbruik zo laag mogelijke gehouden kan worden. Dit zal op deze locatie een uitdaging zijn.

4. Financiële consequentie realisatie t.o.v. budget nieuwbouw Aarweg

Het investeringsbudget voor de nieuwbouw Tarcisius aan de Aarweg is op 27 juni 2016 bepaald op x,xxx miljoen euro inclusief BTW met de doelstelling start bouw 2017.

Dit budget gebruiken is de basis voor deze QuickScan.

De afwijkende elementen zijn sloop en inpassing oud en nieuw.

Vanwege de beperkte tijd was het niet mogelijk om diepgaande onderzoeken, studies en berekeningen uit te voeren. Op basis van de beschikbare documenten en gegevens en gedane bezichtigingen is een eerste raming opgesteld die richtinggevend is voor de bijstelling van het budget. De belangrijkste component zijn.

a. Sloop

Voor de sloop is een budget raming opgesteld door Advies bureau van de Weijer. De raming geeft aan dat de sloop- en saneringskosten (asbest) circa xxx.xxx euro exclusief BTW zullen zijn. Een belangrijke PM post zijn de mogelijke constructieve voorzieningen die noodzakelijk zijn tijdens de sloop om het gebouw stabiliteit te geven, voor deze PM is een bedrag van xx.xxx euro excl. BTW opgenomen om een goede vergelijking te kunnen maken. Budgettair betekent dit dat een bedrag van xxx.xxx euro excl. BTW nodig is om de sloop te kunnen uitvoeren. In het investeringsbudget is een bedrag een bedrag inclusief BTW van xxx.xxx euro opgenomen.

NOTITIE QUICKSCAN LOCATIE BEKKERVELD

b. Complexiteit oud/nieuw

Referentieprojecten en ervaring tonen aan dat het werken binnen een bestaand casco extra kosten met zich meebrengt t.o.v. nieuwbouw. Dat heeft te maken met het maken van aansluitingen op bestaand werk, koppelen van draagconstructies, doorbraken in bestaand werk, aanpassingen structuren binnen het gebouw. Bij de rondgang door het gebouw is o.a. geconstateerd dat de vloeren verhoogd moeten worden t.o.v. de huidige vloeren, dat er koude bruggen zijn, dat er verschillende constructieve hoogtes in dezelfde bouwlagen aanwezig zijn, etc.

Voor de inpassing “nieuw in oud” een extra budget van circa xxx.xxx euro inclusief BTW opgenomen.

c. Wel of niet gebruiken zolder vloer en andere ruimten.

Niet geschikte en/of niet te gebruiken ruimten mogen geen invloed hebben op de toekomstige exploitatie kosten. Om deze ruimten in stand te houden zijn aanvullende voorzieningen noodzakelijk. Hiervoor is een bedrag van xxx.xxx euro inclusief BTW opgenomen.

Conclusie:

Onderstaande tabel geeft de vergelijking weer van het investeringsbudget locatie Aarweg ten opzichte van HTS Bekkerveld

Posten*:	Aarweg		Bekkerveld	
Sloopkosten Tarcisius	€	xxx.xxx		
Sloopkosten Bekkerveld			€	xxx.xxx
Budget nieuwbouw	€	x.xxx.xxx	€	x.xxx.xxx
Kosten veroorzaakt door complexiteit nieuw/oud			€	xxx.xxx
Kosten beheersing exploitatiekosten door bouwkundige ingrepen			€	xxx.xxx
Totaal	€	x.xxx.xxx	€	x.xxx.xxx

* bedragen zijn inclusief BTW

Bij de keuze voor de HTS Bekkerveld als locatie voor de nieuwbouw van Tarcisius zal het investeringsbudget verhoogd moeten worden met xxx.xxx euro inclusief BTW.

5. Financiële consequentie exploitatie

Voor de kosten van exploitatie geldt de kosten van de locatie Bekkerveld niet hoger zullen zijn dan wanneer nieuwbouw gepleegd zou worden aan de Aarweg. Er zijn daarbij een aantal elementen die als risico factoren moeten worden aangemerkt:

- De buitengevel en de schuine daken met de afwerking van leien. Dit is geen standaard afwerking voor een basisschool die naar verwachting per m2 duurder in onderhoud zal zijn dan de gemiddelde nieuwbouw gevel (dit is (nog) niet feitelijk onderzocht).
- De overmaat aan niet bruikbare ruimte. Er is een aanbod van extra ruimten die voor onderwijsdoeleinden niet geschikt en niet geschikt te maken zijn. Vanwege (vloer en plafond) hoogte en ligging in het complex.

NOTITIE QUICKSCAN LOCATIE BEKKERVELD

Een mogelijke oplossing is het genereren van extra exploitatie inkomsten door de voor onderwijs niet bruikbare ruimten te verhuren aan derden.

Conclusie: Op basis van een eerste verkenning kan worden geconcludeerd dat er gegadigden zijn die de optie van huur van ruimten in de HTS Bekkerveld serieus willen onderzoeken. Met die extra inkomsten kunnen de exploitatiekosten van het hele complex binnen de kaders blijven.

6. Stand van zaken in proces bij INNOVO.

De gemeente zal zich moeten uitspreken en de keuze bepalen voor de locatie die zij beschikbaar wil stellen voor de nieuwbouw van Tarcisius.

De keuze is tussen twee locaties:

- De Aarweg
INNOVO heeft al eerder ingestemd met de keuze voor deze locatie, waarbij gemeld moet dat door bij verdere vertragingen en de prijsontwikkeling op de markt het budget onder druk komt te staan.
- Het Bekkerveld

Voor het Bekkerveld heeft INNOVO de voorlopige conclusie getrokken dat deze locatie het onderzoeken waard is. Uit de eerste verkenning blijkt dat de gebruikers de locatie beter vinden dan de locatie Aarweg en dat het technisch mogelijk moet zijn het kind centrum te huisvesten in dit gebouw. Naast het feit dat de locatie de gebruikers aanspreekt is het natuurlijk ook een kans om dit buitengewoon markante pand uit de Heerlens historie voor de nabije toekomst te bewaren.

Er is nu een QuickScan uitgevoerd, waarbij er serieus, maar niet uitputtend, gekeken is naar deze optie. Dat heeft een aantal richtinggevende resultaten opgeleverd ten aanzien van kwaliteit, gebruik en financiën.

Om een definitief en gefundeerd besluit te kunnen nemen is nader onderzoek noodzakelijk. Onderzoek dat meer tijd en geld gaat kosten.

Voordat deze stappen worden genomen wordt aan de gemeente gevraagd hiervoor de volgende randvoorwaarden in te vullen:

- Gemeente wordt de eigenaar van het complex en wijst dit aan als locatie voor de nieuwbouw Tarcisius;
- Gemeente bereid is het investeringsbudget voor de nieuwbouw richting gevend te verhogen van x.xxx.xxx euro inclusief BTW naar x.xxx.xxx euro inclusief BTW;
- Indien mede gebruikers gevonden worden voor de niet door het onderwijs gebruikte meters en de gemeente dit in het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Om nader onderzoek te rechtvaardigen zal aan bovenstaande randvoorwaarden moeten worden. Als de gemeente hierover afwijzend besluit wordt op korte termijn een besluit verwacht waarin de Aarweg definitief als locatie wordt aangewezen en gestart kan worden met de ontwikkeling van de nieuwbouw.

NOTITIE QUICKSCAN LOCATIE BEKKERVELD

7. Stand van zaken bij de gemeente

Om de QuickScan compleet te maken heeft de gemeente, na ontvangst van het door INNOVO opgestelde concept rapport QuickScan locatie Bekkerveld, aangegeven dat naast de verhoging van het bouwbudget, zie punt 4.c, er nog een aantal extra investeringen noodzakelijk zijn. Conform de wettelijke bepaling heeft INNOVO in haar randvoorwaarden opgenomen, zie punt 2, dat de gemeente indien zij de locatie Bekkerveld aanwijst, deze bouwrijp beschikbaar moet stellen. Daarnaast zal gemeente Heerlen de locatie Aarweg, bij ingebruikname van het Bekkerveld, in haar bezit krijgen in de staat waarin het gebouw zich bevindt.

Dat betekent dat de gemeente nog een aantal opgaves heeft die nu niet gebudgetteerd zijn in de opstelling van INNOVO, omdat deze buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden INNOVO vallen. De twee belangrijkste zijn:

- Verwerving locatie

Ten opzichte van de locatie Aarweg, die reeds eigendom is, zal de gemeente de locatie Bekkerveld moet kopen van Wonen Limburg. Op basis van een eerste verkenning bij Wonen Limburg wordt ingeschat dat de verwervingskosten inclusief bijkomende kosten circa xxx.xxx euro zullen bedragen. Er is niet onderhandeld met Wonen Limburg maar het is duidelijk dat de locatie niet omniert verkregen kan worden.

- Sloop locatie huidige Tarcisius

Indien de keuze valt op het Bekkerveld zal de gemeente het huidige pand aan de Aarweg in haar portefeuille krijgen in de staat waarin dit pand zich bevindt. De gemeente zal op basis van de huidige bevindingen dit pand gaan slopen en aan de locatie mogelijk een andere functie toekennen. De sloop is in de optie dat Tarcisius gevestigd blijft op de Aarweg geraamd op xxx.xxx euro. In de opstelling van INNOVO, zie punt 4c, zijn de geraamde sloopkosten voor locatie Tarcisius uit het bouwbudget gehaald en de sloopkosten voor het Bekkerveld toegevoegd aan het bouwbudget. Indien de gemeente dus besluit het gebouw op de locatie Aarweg te slopen dan zal een bedrag van xxx.xxx euro als budget gereserveerd moeten worden.

Conclusie: Naast de verhoging van het bouwbudget, zie conclusie punt 4, zal de gemeente nog een budget moeten reserveren voor verwerving en sloop. Dit budget is circa x.xxx.xxx euro. Afhankelijk van de onderhandelingen met Wonen Limburg en de functie die de oude locatie krijgt kan dit bedrag lager uitvallen, maar er zullen meerkosten zijn.