

Naam: V. van Dam
Datum: 18 november 2021
Team/teamonderdeel: BV Financiën/Vastgoed & Exploitaties

Collegevoorstel

Onderwerp	Vervangen verlichting parkeergarage Stadsbaken P9 (Stadhuisplein 2a)
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar met embargo
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De bestaande verlichting in Parkeergarage Stadsbaken P9 (Stadhuisplein 2a) is sterk verouderd en brandt voor het grootste gedeelte niet meer. Het gevolg hiervan is een zeer donkere parkeergarage, waarover klachten van zowel bezoekers, vergunninghouders alsmede medewerkers toenemen. Het college heeft besloten om te investeren in het vervangen van de verlichting en deze uit te voeren middels het 'Green Parking Concept'.

Voorgesteld besluit

1. Werkzaamheden aan de verlichting van parkeergarage Stadsbaken P9 uit te (laten) voeren;
2. Op basis van een meervoudig onderhandse aanbesteding, opdracht te geven aan een nader te selecteren elektrotechnische aannemer om de onder dictumpunt 1 bedoelde werkzaamheden aan de elektrotechnische installatie uit te voeren;
3. Een verdere verduurzamingslag te bewerkstelligen middels "green parking concept";
4. De onder dictumpunt 3 bedoelde werkzaamheden te financieren uit niet-bestede gelden vanuit het investeringskrediet MOP 2021;
5. De raad bij de voorjaarsrapportage 2022 voor te stellen de begroting 2022 bij verzamelbesluit te wijzigen.

Inleiding

De bestaande verlichting in Parkeergarage Stadsbaken P9 (Stadhuisplein 2a), die ten tijde van de nieuwbouw in 1980 is aangelegd, is sterk verouderd en brandt voor het grootste gedeelte niet meer. Het gevolg hiervan is een zeer donkere parkeergarage, die niet voldoet aan de minimale eisen omtrent verlichting, zoals deze zijn vastgelegd in de bouwregelgeving (Bouwbesluit 2012). Naast voornoemde bouwkundige eis, komen er steeds meer klachten binnen van zowel bezoekers en vergunninghouders, als eigen medewerkers van Uitvoering Fysiek (Parkeerbeheer), omtrent het onveilige gevoel en onvoldoende zicht, met name op donkere (regenachtige) dagen, de overgangperiode tussen dag/nacht en in de nachtelijke uren.

De algemene stellingname binnen de ambtelijke organisatie dat de parkeergarage op korte tot middellange termijn kan worden gesloopt voor herontwikkeling van het gebied, is tot nu toe niet omgezet in concrete planvorming.

In het traject voor herontwikkeling is afgesproken om voor de komende 5 jaar zo min mogelijk te investeren in de panden in het te ontwikkelen gebied, waartoe ook parkeergarage Stadsbaken P9 behoort, met dien verstande dat de parkeergarage nog een minimale instandhoudingstermijn van 5 jaar dient te bezitten.

Gelet op al het voorgaande is het advies om werkzaamheden aan de verlichting in Parkeergarage Stadsbaken P9 uit te laten voeren, om daarmee te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 én het gevoel van onbehagen weg te nemen bij gebruikers van de parkeergarage.

Beoogd effect

Voldoen aan de eisen omtrent verlichting in het bouwwerk in gemeentelijke bezit én daarmee aansluiten op de gemeentelijke duurzaamheidsambities door te wisselen van ouderwetse TL armaturen naar LED armaturen.

Argumenten voor

1.1 Het voorstel is in lijn met voorschriften.

Elk bouwwerk in Nederland dient te voldoen aan minimale eisen omtrent veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid, vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Middels dit voorstel wordt voldaan aan de geldende eisen die hierin omschreven staan, voor wat betreft verlichtingsinstallatie.

1.2. Het voorstel verhoogt de (algemene) veiligheid

Momenteel brandt slechts (een geschatte) 30 á 40% van de oorspronkelijk (ca. 400) TL armaturen. Mede hierdoor wordt de parkeergarage als zeer donker en onveilig ervaren door haar gebruikers, veelal op donkere dagen alsmede 's avonds/nachts. Niet enkel bezoekers van deze parkeergarage ervaren dit, ook de medewerkers van team Parkeerbeheer (eenheid Uitvoering Fysiek). Met name in de huidige winterperiode leidt dit tot meer klachten dan in de zomerperiode. Ook sluit de investering aan bij eerdere investeringen die in het recente verleden gerealiseerd zijn om het pand te laten voldoen aan de bouwtechnische eisen, te weten brandveiligheid (2020/2021: realisatie brandmeldinstallatie en uitbreiding vluchtroutes) alsmede onderhoud aan de constructie (2021: herstel en aanpak van betonrot en aanbrengen waterkerende laag).

2.1 Opdrachtverlening past binnen het gemeentelijke inkoopbeleid.

De te verwachten investering (ca. € 220.000,-) in dit werk vereist een meervoudige, onderhandse, aanbesteding, in lijn met het gemeentelijke inkoopbeleid. Naast het voldoen aan het gemeentelijk inkoopbeleid, wordt ook getracht de opdracht te gunnen aan lokale bedrijven, door een drietal bedrijven uit te nodigen deel te nemen aan de aanbesteding. Hiermee tracht de gemeente Almelo uitvoering te geven aan de ongeschreven regel om lokaal te investeren en lokale ondernemers te ondersteunen.

2.2 Voor de verduurzaming van de verlichting van de parkeergarage Stadsbaken is een krediet beschikbaar gesteld

Er is door de raad een budget van € 169.000,- beschikbaar gesteld voor verduurzamen van gemeentelijk vastgoed (kenmerk RAAD 1905640).

3.1 Het voorstel past in het ingezette duurzaamheidsbeleid

Het voorstel omhelst het wisselen van TL armaturen naar duurzamere LED armaturen waarmee het verduurzamen van panden aansluit bij het strategisch en operationeel doel van het programma Duurzaamheid. Daarnaast is van belang dat Gemeente Almelo dit niet enkel uitdraagt naar haar inwoners, bedrijven en instellingen, maar ook zélf actie onderneemt om een reductie van energie te bewerkstelligen.

3.2 Het Green Parking Concept draagt bij aan een duurzame inzet van energie

Het onder punt 1 van voorgesteld besluit omvat enkel de wissel van ca. 400 TL armaturen voor ca. 640 LED armaturen, om te kunnen voldoen aan de bouwkundige eisen.

Het 'green parking concept' betekent het gericht aansturen van de benodigde armaturen, alleen daar waar goede verlichting nodig is, op de juiste momenten. Dit houdt in dat enkel bij daadwerkelijk gebruik (ofwel indien activiteiten/bewegingen plaatsvinden op de betroffen verdieping), de aanwezige verlichting opschaaft naar 100% lichtintensiteit. In (rust)situatie, wanneer er geen activiteiten/bewegingen plaatsvinden, wordt de lichtintensiteit gereduceerd. Door gebruik te maken van dit concept kan een verdere reductie van energie worden bewerkstelligd.

4.1 Financiële middelen zijn toereikend

Het restant benodigde budget van € 51.000,-- voor het verder verduurzamen, middels het 'green parking concept', kan worden gefinancierd uit de nog beschikbare middelen vanuit het investeringskrediet MOP 2021. De benodigde middelen worden gedekt uit de resterende middelen op projectnummer W313022 (zwembad sluisgade), omdat met de aanstaande nieuwbouw van het zwembad niet alle middelen benodigd waren.

Kanttekeningen

1.1 Herontwikkeling van parkeergarage Stadsbaken leidt mogelijk tot een toekomstige (versnelde) afboeking van de boekwaarde.

Indien de restlevensduur van het bouwwerk wordt beperkt tot een instandhoudingstermijn van 5 jaar, vanwege mogelijke herontwikkeling van parkeergarage Stadsbaken P9, en daardoor de daadwerkelijke gebruiksduur korter is dan de afschrijving van het investeringskrediet (15 jaar), zal de resterende boekwaarde betrokken moeten worden in de herontwikkeling. Dit zal overigens niet enkel deze investering raken, maar ook de investeringen die de afgelopen jaren reeds zijn uitgevoerd, in het kader van regulier onderhoud en brandveiligheid.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten voor de werkzaamheden aan de verlichting van parkeergarage Stadsbaken P9 (dictumpunt 1) bedragen € 169.000,--. Een eerdere (afgebroken) meervoudige onderhandse aanbesteding (2019) voor de beoogde werkzaamheden heeft aangetoond dat er een investering van ca. € 145.000,-- gemoeid is met de wissel van TL armaturen naar LED armaturen. De investering is nu opnieuw doorgerekend op basis van het huidige prijspeil, en de reden voor de afwijking ten opzichte van de (afgebroken) aanbesteding uit 2019 moet gezocht worden in marktontwikkelingen.

De verdere verduurzamingslag middels het "green parking concept" vraagt om een additionele investering van € 42.500,-- (prijspeil 2019). Ook hiervoor geldt dat de investering nu opnieuw is doorgerekend op basis van het huidige prijspeil, en een stijging van € 8.500,-- met zich meebrengt ten opzichte van de (afgebroken) aanbesteding uit 2019. De stijging vanuit verdere verduurzaming moet eveneens gezocht worden in marktontwikkelingen. Deze investering leidt ertoe dat er nóg verder bespaard kan worden door bijv. aansturing van verlichting middels sensoren bij daadwerkelijk gebruik van het gebouwdeel en reductie van de verlichtingssterkte gedurende de daguren.

De dekking van de totale investering van € 220.000,-- komt uit het reeds door de gemeenteraad beschikbaar gestelde investeringskrediet voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed (waar een bedrag á € 169.000,-- ter beschikking staat, RAAD 1905640) en € 51.000,- kan worden gedekt uit de nog beschikbare middelen vanuit het investeringskrediet MOP 2021 (projectnummer W310322)

De terugverdientijd van de verdere verduurzaming is middels de huidige energieprijzen, naar verwachting binnen 2 jaar terugverdiend, op basis van de volgende parameters;

- Huidige 400 TL armaturen (30 Watt) worden vervangen voor 640 LED armaturen (met eenzelfde wattage);
- Toename van 240 armaturen is benodigd om het minimale wettelijke niveau te behalen, volgens de geldende bouwregelgeving;
- TL Verlichting brandt 24u x 365 dagen, wat 8.760 branduren per jaar, per armatuur is;
- 0.03 kWh (armatuur) x 8.760 branduren x 400 armaturen is 105.120 kWh aan energievraag per jaar voor de TL armaturen;

- 0.03 KWh (armatuur) x 8.760 branduren x 640 armaturen is 168.192 kWh aan energievraag per jaar voor de LED armaturen;
- LED verlichting brandt (bij verdere verduurzaming middels gerichte "green parking" aansturing) circa 6u x 365 dagen, wat 2.190 branduren per jaar, per armatuur is;
- 0.03 KWh (armatuur) x 2190 branduren x 640 armaturen is 42.048 kWh aan energievraag per jaar voor de LED armaturen;
- Uitgaande van een (gemiddelde) stroomprijs van € 0.22/kWh;
- Maakt € 23.126,-- energiekosten per jaar bij bestaande TL verlichting (indien alles zou functioneren);
- Wordt € 37.002,-- energiekosten per jaar bij te realiseren LED verlichting;
- Kan € 9.250,-- energiekosten per jaar bij het green parking concept worden;
- Het "green parking" concept levert een besparing van ca € 27.750,-- op, ten opzichte van het 24/7 laten branden van de te wisselen LED verlichting;
- Betekent dat de meerkosten (á € 51.000,--) van het "green parking concept" binnen 2 jaar terugverdiend zijn én daarbij het gebouw ca. 75% minder aan energie vraagt, gedurende de gehele afschrijvingsperiode van de installatie.

Uitvoering

Meervoudige onderhandse aanbesteding wordt in het 1^e kwartaal doorlopen, uitvoering werkzaamheden in het 2^e, 3^e en 4^e kwartaal van 2022.

Bijlagen

N.v.t.

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd met team Financiën en hierbij zijn geen verschillen van inzicht naar voren gekomen.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met wethouder Langius. De wethouder heeft ingestemd met de voorgenomen aanpak.

Communicatie over het besluit

Dit voorstel is vertrouwelijk tot op het moment van onherroepelijke gunning van de nog te doorlopen aanbesteding, op grond van artikel 10, lid 2 aanhef en onder sub g (*voorkomen van onevenredige bevoordeling (in het kader van de aanbesteding)*) van de Wob.