

Projectplan ontwerpfase renovatie brandweerkazernes Raalte en Heino

Bestuurlijk opdrachtgever:
Ambtelijk opdrachtgever:
Projectleider:

Burgemeester M. Dadema
H. Severein
F. van den Hoek

12 september 2022



Gemeente Raalte



Inhoudsopgave

1.	Doel en leeswijzer projectplan	3
1.1	Doel projectplan	3
1.2	Leeswijzer projectplan	3
2.	Aanleiding project	3
2.1	Meekoppelkans	3
3.	Projectdefinitie	4
3.1	Doelstelling	4
3.2	Projectgebied	4
3.3	Beoogd resultaat	5
3.4	Duurzaamheid	5
4.	Betrokkenen	6
4.1	Projectstructuur	6
4.2	Betrokkenen buiten projectorganisatie	7
5.	Projectfasering en planning	8
5.1	Fasering	8
5.2	Vaststellingsmomenten	9
5.3	Deadline(s)	9
5.4	Financiën	9
5.5	Risicoanalyse	10

Bijlage 1: Omschrijving werkzaamheden en (technische) uitgangspunten verduurzaming gebouwen gemeente Raalte (brandweerkazernes Raalte en Heino)



1. Doel en leeswijzer projectplan

1.1 Doel projectplan

In de Raalter manier van projectmatig werken is het projectplan een nadere uitwerking van de projectopdracht. De projectopdracht wordt opgesteld door de ambtelijk opdrachtgever en verstrekt aan de projectleider. De projectleider zorgt voor nadere uitwerking in een projectplan. Het projectplan beschrijft onder andere het beoogde eindresultaat, de processtappen daarnaartoe, de projectorganisatie en de betrokkenen bij het project, het tijdpad en de financiële kant van het project. Door dit te beschrijven ontstaat bij de betrokkenen van het project een gemeenschappelijk beeld van de wijze waarop het project wordt aangepakt.

1.2 Leeswijzer projectplan

In dit projectplan wordt de renovatie van zowel de brandweerkazerne in Raalte als in Heino omschreven. Er zijn veel raakvlakken en ook enkele verschillen tussen beide locaties. Door dit te omschrijven in één projectplan blijft de informatie gebundeld en is het duidelijker waar de overeenkomsten en verschillen liggen. Alle hoofdstukken van dit projectplan worden gericht op beide kazernes met enkele accentverschillen specifiek omschreven.

2. Aanleiding project

De huidige brandweerkazernes zijn in verouderde staat en voldoen daarnaast niet meer aan de huidige functionele behoeften van de brandweer. De afgelopen jaren is er minder onderhoud uitgevoerd met het oog op het aankomend grootschalig onderhoud. Een voorbeeld van de veroudering is de slechte staat van het dak van de kazerne in Heino. De beide brandweerkazernes zijn gedateerd maar zijn nog (lang) niet afgeschreven op basis van de analyse van de Meerjaren Onderhoud Planning (MJOP). Ook voldoet het pand niet meer aan de functionele behoeften van de brandweer. Dit geldt bijvoorbeeld voor het beschikbaar vloeroppervlak voor de remise.

Oorspronkelijk zijn beide brandweerkazernes opgenomen in het VGGR (Verduurzamen Gemeentelijke Gebouwen Raalte). Vanwege het benodigd grootschalig onderhoud worden de beide kazernes nu op projectmatige wijze aangepakt.

Het groot onderhoud en de verduurzaming staan/stonden al gepland om uitgevoerd te worden. Uit gesprekken met de brandweer is gebleken dat er de nodige aanpassingen nodig en wenselijk zijn. Er is besloten om samen op te trekken in dit project om te kijken hoe dit gecombineerd op een slimme manier opgepakt kan worden.

2.1 Meekoppelkans

Voor de kazerne in Raalte geldt dat het inhuizen van de ambulancedienst te Raalte tot de mogelijkheden behoort. Dit is geen aanleiding voor de verbouwing maar wel een meekoppelkans voor het project. In het project zal nader verkend worden of het mogelijk is om de ambulancedienst te huisvesten in de brandweerkazernes en welke eisen/wensen hierbij horen.

Een nadere verkenning zal ook plaats vinden om te beoordelen of er mogelijkheden zijn op het gebied van klimaatadaptatie en/of circulariteit. Hier is in het voortraject nog niet naar gekeken maar zal tijdens de voorbereidingsfase wel opgepakt worden om mogelijke kansen te benutten.



3. Projectdefinitie

Voor beide locaties geldt dat de projectopdracht bestaat uit de renovatie van de bestaande kazernes. De bestaande panden en locaties zijn hierbij het uitgangspunt. Het verplaatsen van de brandweerkazernes is niet aan de orde. Op basis van een analyse in de initiatieffase is besloten dat de bestaande brandweerkazernes/locaties gehandhaafd blijven. Voor de kazerne in Heino wordt nog gekeken of slopen en nieuwbouw niet goedkoper kan zijn dan verbouwen. Dit zal tijdens de ontwerpfase beoordeeld worden.

Er kan wel sprake zijn van eventuele uitbreiding van het pand als dit nodig blijkt o.b.v. de eisen/wensen.

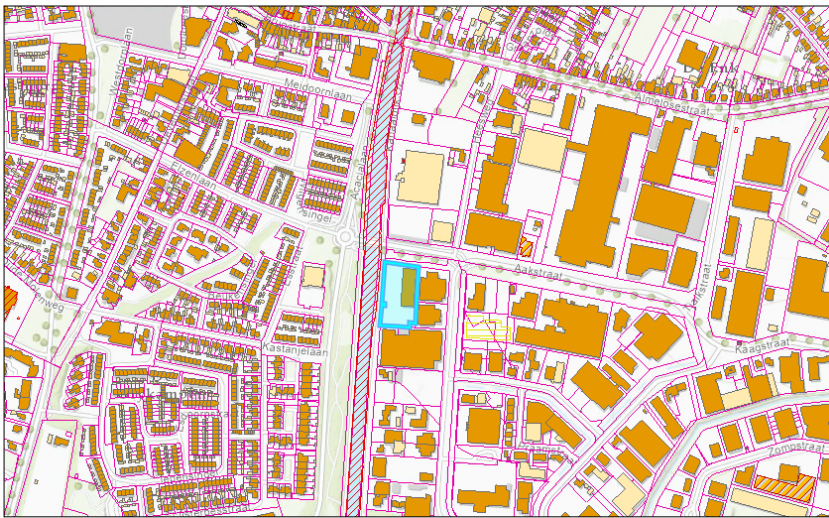
3.1 Doelstelling

De renovatie van de beide brandweerkazernes heeft als doel om de gebouwen aan te passen aan de huidige duurzaamheidseisen en om te zorgen voor een toekomstbestendige inrichting wat past bij het functionele gebruik.

3.2 Projectgebied

Beide brandweerkazerne zijn eigendom van de gemeente Raalte en worden verhuurd aan de brandweer (veiligheidsregio). Het onderhoud wordt uitgevoerd door de gemeente Raalte.

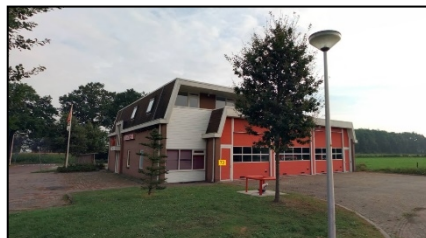
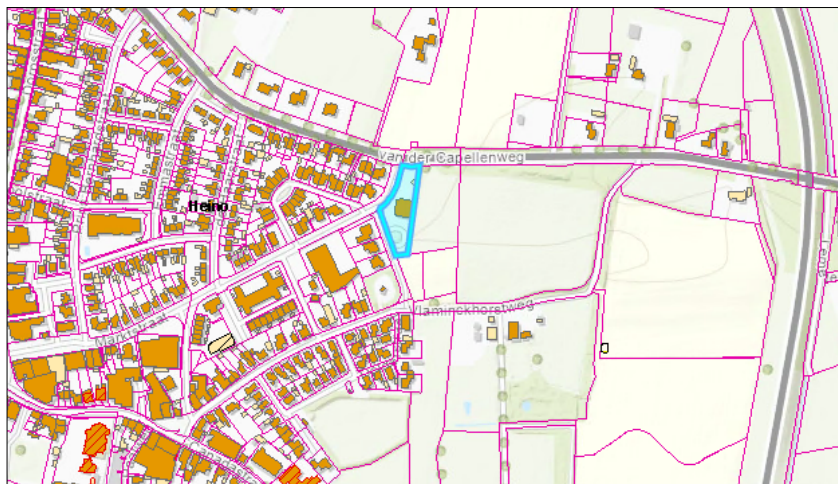
De brandweerkazerne in Raalte is gevestigd aan de Aakstraat 2. Deze locatie ligt redelijk centraal in Raalte en de Aakstraat is een doorgaande weg door Raalte dorp. Aan de westzijde van de kazerne is voornamelijk woonbebouwing gelegen en aan de oostzijde ligt het industrieterrein De Zegge. De directe omgeving van de brandweerkazerne bestaat uit bedrijven.



Afbeeldingen locatie brandweerkazerne Raalte



De brandweerkazerne in Heino is gevestigd aan de Marktstraat 72. Deze locatie ligt aan de rand van het dorp en dicht bij de doorgaande weg (Van der Capellenweg) door Heino. De brandweerkazerne is gevestigd aan een woonstraat met enkele woningen in de directe omgeving. Aan de oostkant ligt op 500m. afstand de N35, echter hier is geen aansluiting op de N35.



Afbeeldingen locatie brandweerkazerne Heino

3.3 Beoogd resultaat

De renovatie van beide brandweerkazernes zal als resultaat hebben dat beide kazernes toekomstbestendig zijn ingericht, voldoen aan de eisen en wensen van de gebruiker (veiligheidsregio/brandweer) en verduurzaamd zijn. De eisen, wensen voor het ontwerp zullen in het project nog nader gedefinieerd worden. Voor de verduurzaming worden de reeds opgestelde eisen vanuit de VGGR opgenomen in het programma van eisen.

Voor de brandweerkazerne in Raalte geldt dat de uitkomst van de verkenning, voor het inhuizen van de ambulancedienst, een tussenresultaat is. Indien uit de verkenning blijkt dat het inhuizen onderdeel wordt van het project dan zal dit ook onderdeel zijn van het eindresultaat.

3.4 Duurzaamheid

Medio 2020 heeft de aanbesteding plaats gevonden voor het verduurzamen van gemeentelijke gebouwen (VGGR). De verduurzaming van de brandweerkazernes in Raalte en Heino is uit deze opdracht gehaald met het oog op het grootschalige onderhoud. De eisen en wensen zoals opgenomen in de VGGR blijven wel van toepassing. Hierbij is BENG het uitgangspunt. Bij opstellen van het programma van eisen voor de verbouwing van de kazernes wordt nogmaals afgewogen of BENG de norm blijft of dat er hogere ambities en wensen zijn. De technische uitgangspunten uit de VGGR zijn bijgevoegd in de bijlage.

Op het gebied van circulariteit is in het voortraject nog niet beoordeeld welke kansen hier liggen. Dit is mede afhankelijk van de omvang van het onderhoud en de wensen van de gebruikers. Uitgangspunt hierbij is herbruikbare materialen hergebruikt worden bij de verbouwing (indien mogelijk). Bij nadere uitwerking van het ontwerp kan beoordeeld worden wat dit betekend voor de brandweerkazernes.

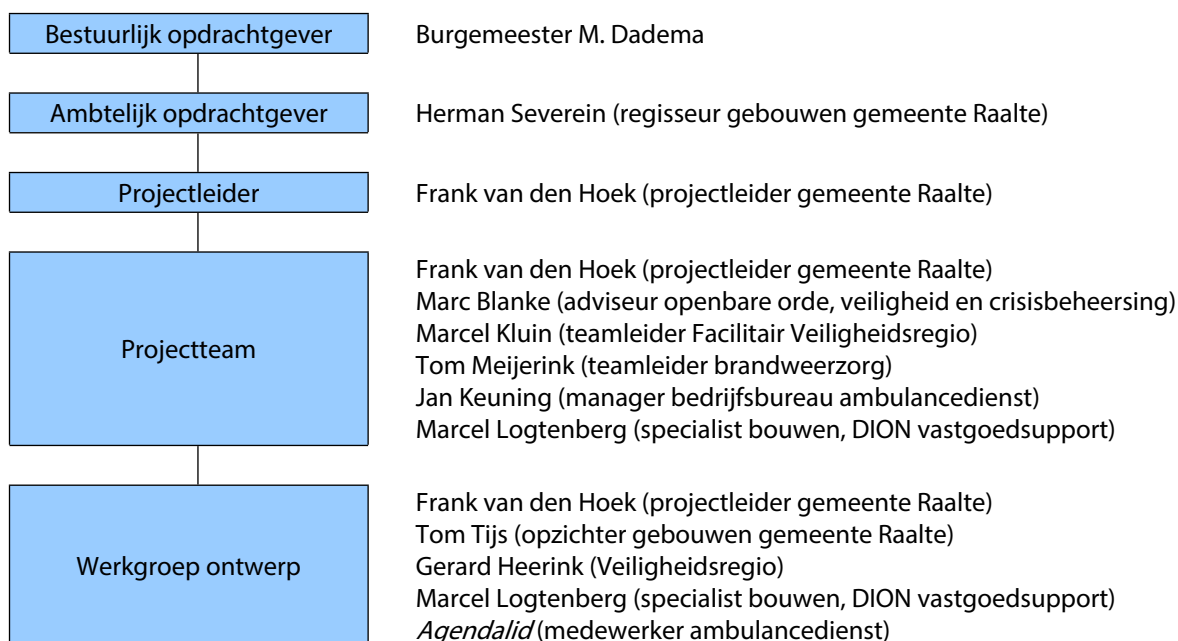


4. Betrokkenen

Bij beide brandweerkazernes zijn de opgaven min of meer gelijk en zijn dezelfde partijen betrokken. Er wordt dan ook een projectorganisatie opgezet die voor beide brandweerkazernes wordt gebruikt. Voor de kazerne in Raalte wordt de ambulancedienst betrokken bij het project omdat de ambulancedienst mogelijk medegebruiker wordt.

4.1 Projectstructuur

Er is een projectorganisatie ingericht in lijn met de leidraad projectmatig werken in Raalte. In het project komen meerdere disciplines en partijen naar voren waardoor het project zich leent voor een projectmatige aanpak. Onderstaand wordt eerst de projectstructuur schematisch weergegeven met de daarbij behorende personen. Daarna worden de verantwoordelijkheden per rol toegelicht.



Opdrachtgever(s)

De bestuurlijke opdrachtgever is de portefeuillehouder maatschappelijk vastgoed. Hij legt verantwoording af over het project aan college en raad.

De ambtelijke opdrachtgever is de regisseur gebouwen. Hij legt verantwoording af aan de bestuurlijke opdrachtgever.

Projectleider

De projectleider en tevens opdrachtnemer is een aangewezen projectleider van het Domein Samenleving, cluster projecten. De projectleider neemt de operationele beslissingen, is voorzitter van het projectteam en van de werkgroep. De projectleider is de verbinder en fungeert als spin in het web in relaties met alle andere betrokken actoren.

Projectteam

Het projectteam bestaat uit een samenstelling van betrokkenen vanuit de gemeente Raalte (als opdrachtgever), de brandweer/veiligheidsregio (als huurder) en ambulancedienst (als huurder in Raalte). Tevens wordt een technisch adviseur ingehuurd om vanuit bouwtechnisch oogpunt het projectteam te ondersteunen. Het projectteam heeft tot hoofdtaken:

- Gezamenlijk nadenken en input leveren in het proces;
- Aanleveren van informatie;
- Controleren van ingebrachte stukken, accorderen;
- Gezamenlijk bestuurlijke besluitvorming voorbereiden;



- Communiceren met de achterban van de organisaties, en de omgeving.

Werkgroep ontwerp

Voor het nadenken, beoordelen en aanleveren van informatie voor het ontwerp van de kazernes zal een werkgroep worden opgericht. Het ontwerpen en uitwerken van de tekeningen zal worden uitbesteed aan een bouwkundig/installatie bureau. De werkgroep ontwerp wordt opgericht om het bureau te ondersteunen en te voorzien van input. Hiermee blijft de omvang van de groep beperkt en wordt niet de gehele projectgroep belast met de technische kant van het ontwerp. Tijdens het ontwerp kan besloten worden om bijvoorbeeld een constructeur of specialist op gebied van klimaatbeheersing in te schakelen.

Gedurende het project kan blijken dat meerdere verschillende werkgroepen ontstaan om na te denken over verschillende aspecten. Denk bijv. aan een werkgroep voor duurzaamheid en/of ict.

4.2 Betrokkenen buiten projectorganisatie

Dagelijkse gebruikers

Bij de verbouwing van een pand is het belangrijk om de uiteindelijke gebruikers te betrekken bij het project. Hieronder verstaan wij de dagelijkse gebruikers, waaronder de vrijwillige brandweer. Zij worden betrokken om input te leveren voor het Programma van Eisen, ter controle voor het ontwerp en ze worden op de hoogte gehouden van de voortgang.

Als wordt besloten om de ambulancedienst in te huizen zullen medewerkers van de ambulancedienst die dagelijks aanwezig zijn op dezelfde wijze betrokken worden als de dagelijkse medewerkers en vrijwilligers van de brandweer.

Het idee is om een klankbordgroep samen te stellen met een afvaardiging van de dagelijkse gebruikers van de kazernes. Hiermee kan dan overleg plaatsvinden gedurende het project. Op bepaalde momenten kan ook iedereen geïnformeerd worden over de voortgang van het project (bijvoorbeeld een keer aansluiten bij een oefenavond van de vrijwillige brandweer).

Omgeving

De direct omwonenden rondom de brandweerkazerne in Heino worden geïnformeerd over het project/de verbouwingsplannen. Hiermee voorkomen we dat ze verrast worden en we stellen ze in staat om eventueel nog input mee te geven wat kan zorgen tot verbeteringen aan het pand of de directe omgeving daarvan.

Voor de brandweerkazerne Raalte zien we op dit moment geen aanleiding om de omgeving te betrekken bij de renovatieplannen. Gaandeweg het project houden we in de gaten of informatieverstrekking naar de omgeving toe wel nodig is.



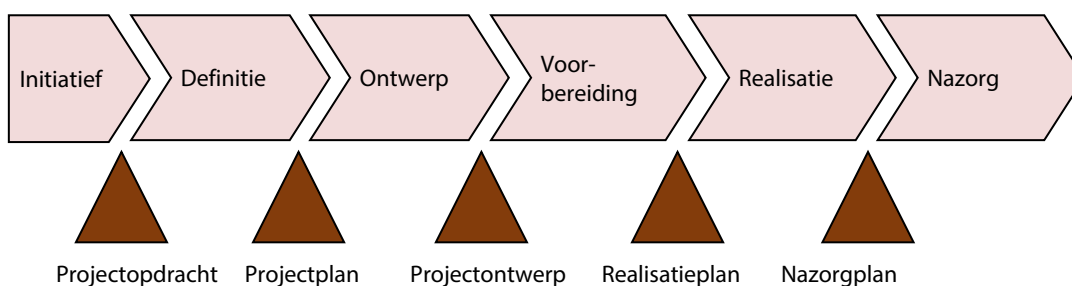
5. Projectfasering en planning

Het project is al enigszins opgestart doordat de gemeente al met de veiligheidsregio heeft gesproken en er enkele acties zijn uitgezet. Zo is een ontwerpbureau gevraagd om een concept ontwerp op te stellen en is besloten om de verbouwing op projectmatige wijze aan te pakken.

Dit projectplan is zal daarom deels de bestaande afspraken/relaties omschrijven maar zal ook vooruitblikken. Het projectplan is gericht op het proces vanaf initiatieffase tot en met de ontwerpfase.

5.1 Fasering

Het project wordt op projectmatige wijze aangepakt. In deze paragraaf worden de verschillende fases van het project toegelicht. In Raalte hanteren we de volgende fasering:



Op dit moment bevindt het project zich in de definitiefase en in de ontwerpfase. Het vaststellen van het projectplan is het eindpunt van de definitiefase waarna vervolgens de ontwerpfase wordt gestart. In dit geval lopen deze fases deels parallel aan elkaar.

Er is gekozen om de ontwerpfase op te knippen in 2 delen, de planstudiefase en de ontwerpfase.

De planstudiefase is bedoeld om bepaalde keuzes te maken die nodig zijn om het ontwerp uit te werken.

Onderdelen van de planstudiefase zijn:

- Opstellen programma van eisen;
- Opstellen gebouwexploitatie;
- *Voor Raalte*: Gaat de ambulancedienst verhuizen naar de brandweer (ja/nee), welke huurconstructie wordt gekozen;
- *Voor Heino*: Keuze maken om te verbouwen of om te slopen en nieuw te bouwen.

In de ontwerpfase worden de bovenstaande keuzes verwerkt in het ontwerp. Het ontwerp wordt dusdanig gedetailleerd uitgewerkt dat er een nauwkeurige kostenraming opgesteld kan worden. Het resultaat van de ontwerpfase bestaat uit een voorlopig ontwerp (VO) voorzien van een kostenraming. Met een besluit van het college van B&W en de gemeenteraad over het ontwerp en de financiële gevolgen wordt de ontwerpfase afgesloten. De locaties worden gezamenlijk in één voorstel voorgelegd aan het college van B&W en aan de gemeenteraad.

In de voorbereidingsfase wordt bekeken op welke wijze de verbouwing in de markt gezet gaat worden (contractvorm). Dit is medebepalend voor het detailniveau van het ontwerp. In een bouwteamverband kan de aannemer het ontwerp verder brengen naar een DO. Bij een aanbesteding met bestek en tekeningen zal het ontwerp eerst definitief uitgewerkt moeten zijn voordat tot aanbesteding wordt overgegaan. Ook zal nog bepaald moeten worden of het als één geheel wordt aanbesteedt of als twee aparte opdrachten.

In de realisatiefase wordt de aanbesteding gehouden en de verbouwing wordt gerealiseerd. Daarna zal er in de nazorgfase nog aandacht zijn voor bepaalde onderhoudstermijnen en garantie op de werkzaamheden.



In onderstaande tabel is per fase de tijdsperiode vermeld. Daarnaast staat ook vermeld wat op hoofdlijnen het de actie en resultaat van de fase is.

Fase	Tijdspad	Omschrijving
Initiatief	2021	Initiatieffase is afgerond bij opdrachtbrief.
Definitie	Mrt. 2022	Locatieanalyse verbouw of nieuwbouw
	Jul. 2022	Opstellen projectplan
	Jul. 2022	Inzichtelijk maken krediet reserves, MJOP en VGGR.
	Sep. 2022	Bespreken projectplan projectgroep
	Sep. 2022	Projectplan vaststellen in college ter info aan de raad
Ontwerp	Apr. 2022	Ontwerpbureau gevraagd voor start ontwerp (SO)
	Aug. 2022	Verkenning inhuizen ambulancedienst
	Sep. 2022	Ophalen wensen/ideeën t.b.v. ontwerp (opstellen PVE)
	Okt. 2022	Opstellen SO en kostenraming
	Nov. 2022	Toetsing SO, aanpassing SO en raming
	Dec. 2022	SO en kostenraming vaststellen in projectgroep
	Dec. 2022	Bepalen inkoopstrategie
	Jan. 2023	SO, kostenraming, inkoopstrategie vaststellen door college B&W en gemeenteraad (go/no go)
Voorbereiding	2023	Opstellen VO, DO en contractvorm (bestek, bouwteam).
Realisatie	2024	Verbouwing kazernes

5.2 Vaststellingsmomenten

In de voorgenoemde planning zijn enkele vaststellingsmomenten opgenomen. Deze momenten zijn bedoeld om het plan en de voortgang te bewaken. In verschillende samenstellingen worden deze vaststellingsmomenten besproken. Om duidelijk te maken wie welk besluit maakt is onderstaand ter verduidelijking opgesteld. Voor alle stukken geldt dat alles eerst in de projectgroep wordt besproken. Stukken die ter vaststelling naar het bestuur (college of gemeenteraad) gaan worden altijd eerst besproken met de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever.

De volgende vaststellingsmomenten zijn nu voorzien:

- Vaststellen projectplan → collegebesluit en ter informatie aan de gemeenteraad.
- Resultaat verkenning inhuizen ambulancedienst → ambtelijk opdrachtgever
- Programma van eisen → projectgroep
- Inkoopstrategie → ambtelijk opdrachtgever
- VO en kostenraming → Collegebesluit → Raadsbesluit

Het voorbereidingskrediet wordt aangevraagd via de begroting en vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over beide ontwerpen. Het krediet voor de verbouwing/realisatie wordt via de gemeenteraad aangevraagd. Hier zal een raadsvoorstel voor worden opgesteld, voorzien van het ontwerp en kostenraming.

5.3 Deadline(s)

Er zijn geen harde deadline voor de ontwerpfasen of voor de realisatie. Het streven is om de ontwerpfasen in 2022 af te ronden met een collegebesluit. Naar schatting wordt de voorbereidingsfase in 2023 uitgevoerd en kan de uitvoering in 2024 starten.

5.4 Financiën

Op dit moment is er nog geen krediet beschikbaar voor de voorbereiding en het opstellen van het ontwerp. Voor 2023 wordt een voorbereidingskrediet van € 100.000 aangevraagd via de begroting. De kosten die in 2022 worden gemaakt worden in mindering gebracht op het krediet wat in 2023 beschikbaar is. Vanuit dit krediet worden o.a. de uren voor projectleiding betaald en wordt extern advies ingewonnen.



Het krediet voor de realisatie wordt via een raadsvoorstel aangevraagd. Begin 2023 wordt verwacht dat het ontwerp en de kostenraming gereed is. Hiermee kan het project via het college van B&W aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Met een positief raadbesluit kan het voorlopig ontwerp worden opgenomen in een aanbesteding voor de uitwerking tot definitief ontwerp en uitvoering.

Voor het bepalen van het krediet zal een gebouwexploitatie worden opgesteld. De investering die wordt gedaan zal worden terugbetaald via de verhuur van het pand. De gemeente heeft geen verdienmodel op de verhuur van het pand. Uitgangspunt hierbij is dat de verbouwing kostenneutraal wordt uitgevoerd. Naast de kosten van de verbouwing worden ook de kosten voor verzekering, belasting, onderhoud en afschrijving en rente meegenomen in de huur.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 2 is er de afgelopen jaren minder onderhoud uitgevoerd vanwege het aankomend groot onderhoud. De kosten die afgelopen jaren niet zijn gemaakt, zijn ook niet onttrokken aan de reserve gebouwenonderhoud en zitten zodoende nog in deze reserve.

Vanuit de Meerjaren Onderhoud Planning (MJOP) zal het onderhoudsbedrag voor de komende jaren beschikbaar worden gesteld. Het krediet wat is opgenomen in de VGGR voor verduurzaming zal ook onderdeel worden van het project. Vanuit deze bestaande middelen zal ca. € 600.000 beschikbaar worden gesteld. De overige kosten voor de verbouwing worden terugbetaald via de verhuur van het pand.

5.4.1 BTW

Voor de gemeentelijke taak 'brandweezorg' geldt dat de gemeente en Veiligheidsregio geen BTW kunnen aftrekken of terugvorderen via het btw-compensatiefonds. Zodoende is de BTW een kostenpost. De kosten voor de investering, welke vanuit de gemeente Raalte wordt uitgevoerd, zijn dus ook kostenverhogend. In het project zal daarom extra aandacht moeten zijn voor de kostenramingen e.d. om deze inclusief BTW op te stellen. De investering wordt via de huur kostenneutraal teruggevorderd aan de Veiligheidsregio, de huur is vrijgesteld van BTW, omdat in de investering reeds de BTW is versleuteld (en betaald aan de belastingdienst). De bedragen uit de bovenstaande tabel met beschikbare middelen/dekking zijn al inclusief BTW.

5.5 Risicoanalyse

Het project kent de normale technische, financiële, juridische, politieke en/of maatschappelijke risico's van ruimtelijke ontwikkeling. In het projectteam is stilgestaan bij de risico's die op deze locatie specifiek kunnen optreden. In onderstaande tabel zijn enkele risico's opgenomen die in dit traject kunnen optreden, inclusief kans dat ze kunnen gebeuren en de impact hiervan (gevolg). Tevens is aangegeven welke maatregelen worden genomen om te zorgen dat het niet gebeurt of om de gevolgen te beperken.

	Risico	Kans	Gevolg	Maatregel
1.	De verkenning van het inhuizen van de ambulancedienst heeft veel tijd nodig.	Gemiddeld.	Groot. Als er geen duidelijkheid is zal een besluit op het ontwerp uitblijven.	Prioriteit moet gelegd worden bij de planstudiefase. Planning van de planstudiefase inzichtelijk maken en op sturen.
2.	Ambulancedienst komt terug op besluit.	Klein. Door goede afweging wordt een gedegen besluit genomen.	Zeer groot. Hoe verder het proces gevorderd is, hoe groter de impact.	Duidelijke afspraken maken, besluiten vastleggen. Eventueel afspraken maken over consequenties als wordt teruggekomen op het besluit na vaststellen VO/DO/realisatie.
3.	Gebrek aan draagvlak voor het plan bij de eindgebruiker(s).	Gemiddeld. De brandweer heeft intern al gesprekken gevoerd.	Gemiddeld. Gebruikers zijn ontevreden over de realisatie (aanpassingen zijn nodig).	Met regelmaat de plannen, acties en afspraken bespreken met de klankbordgroep om ze op die manier betrokken te houden.
4.	De huurders vertrekken uit het pand kort na de	Klein. De huurder is gehecht aan bepaalde locaties	Groot. De investering in de verbouwing wordt via de	Het huurcontract herzien en afsluiten voor langere periode. Eventueel een



	verbouwing/ investering.	vanwege aanrijtijden en herkenbaarheid.	inkomsten (huur) terugverdiend.	intentieovereenkomst met verklaring van huurders om voor langere termijn de intentie te hebben om te blijven huren.
5.	Ontwikkelingen op de markt zorgen voor extreme prijsstijging.	Groot. De afgelopen 1 à 2 jaar zien we een grote stijging in de bouwkosten door de grote vraag, gebrek aan personeel, stijging van prijzen van bouwmaterialen.	Groot. Een kostenraming is al snel niet meer actueel. Bij aanbesteding kan men tegen enorme prijsstijging aanlopen.	Externe adviseur met kennis van de markt een nauwkeurige raming laten opstellen. De raming actualiseren voor aanbesteding en afspraken maken met de brandweer over gevolgen eventuele prijsstijging.
6.	Onzekere kostenraming door fluctuatie van de prijzen in de markt.	Groot. Prijzen schommelen sterk en kunnen nauwelijks gestand houden.	Groot. Als de gemeenteraad een besluit neemt voor een krediet o.b.v. de kostenraming is de kans groot dat bij aanbesteding de kosten sterk afwijken van de raming.	In de kostenraming een post opnemen met percentage onzekerheid vanwege marktwerking. Hiermee kan een afwijking worden opgevangen.
7.	Geen marktpartij schrijft in op de aanbesteding.	Gemiddeld. Alle bedrijven hebben veel werk en kunnen kiezen welk werk ze uitvoeren.	Groot. Zonder aannemer kan het niet worden uitgevoerd. Met een enkele inschrijven betaal je een hoge prijs.	Bij onderhandse aanbesteding kan vooraf worden geïnformeerd of bedrijven interesse hebben in het werk.



Gemeente Raalte

Bijlage 1: Omschrijving werkzaamheden en (technische) uitgangspunten verduurzaming gebouwen gemeente Raalte (brandweerkazernes Raalte en Heino)

Omschrijving werkzaamheden Brandweerkazerne Raalte

Verwarmingsinstallatie

Warmte wordt opgewekt door twee HR107 ketel (Nefit Topline HR 45 II). Warmte wordt afgegeven aan de luchtbehandelingskast, luchtverwarmers en radiatoren. In de garage worden gasheaters toegepast.

De vier kantoren/vergaderruimten aan de westzijde dienen voorzien te worden van nieuwe omkeerbare airco's. Alle binnendelen aan te sluiten op één buitendeel. Naast de omkeerbare airco's in de verblijfsruimten dient een hydro unit geplaatst te worden, welke warmte levert aan de bestaande radiatoren en nieuw te plaatsen laagtemperatuur luchtverwarmers in de garage.

Indien de gewenste stooklijn naar de radiatoren niet behaald kan worden zal de bestaande cv-ketel bijspringen. Hierdoor hoeven de warmtepompen niet over gedimensioneerd te worden om ook bij een buitentemperatuur van -7 graden voldoende warmte te leveren. Ook bij storingen van de warmtepomp kan de bestaande cv-ketel ingeschakeld worden.

Indien de nieuw te plaatsen luchtverhitter in de garage onvoldoende capaciteit levert kunnen de bestaande luchtverhitters de warmte leveren.

De bestaande installatie dient opnieuw waterzijdig te worden ingeregeld.

De huidige cv-leidingen in de onverwarmde ruimte waar de cv-ketels staan zijn ongeïsoleerd. Deze dienen geïsoleerd te worden en te worden voorzien van isogenepak.

De verwarmingsinstallatie (inclusief cv-ketels en warmtepomp) dient op afstand beheert te kunnen worden middels een nieuw te realiseren klimaatregeling. Geen uitgebreid gebouwbeheersysteem zoals omschreven in hoofdstuk 2.2.

Ontwerputgangspunten

- Multisplit met hydrobox voor levering cv-water tot 45 graden
- Binnenunits te voeden vanuit bestaande voedingen bestaande airco's
- Koelvermogen: Volgens onderstaand overzicht.

Ruimte type	Model binnenunit	Koelvermogen (bij $T_{\text{binnen}} 27^{\circ}\text{C}$ en $T_{\text{buiten}} 35^{\circ}\text{C}$)
Receptie	cassette	3,5
Grote vergaderruimte	cassette	3,5
Opzichters	cassette	6,0
Kantoor	cassette	2

- Verwarmingsvermogen hydrobox: 20 kW
- Verwarmingsvermogen luchtverhitter garage: 15 kW
- Geluidsdruk niveau binnenunits op 1 meter: max 35 dB(A) In midden stand van ventilator.
- Regeling lokaal: Met bedraad bedieningspaneel voor wandmontage.
- Condensafvoer via bestaande condensafvoer. Ten behoeve van kantoor en kleine vergaderruimte dient condensafvoer gerealiseerd te worden inclusief condenspomp.

Ventilatie

Ten behoeve van de kantine en instructieruimte staat een luchtbehandelingskast opgesteld. Deze dient in en uit geschakeld te worden op basis van het CO₂-niveau in beide ruimten. Indien het CO₂-niveau in een van beide ruimten boven 650 ppm komt dient de luchtbehandelingsinstallatie ingeschakeld te worden.

Ontwerputgangspunten

- CO₂-sensor: zelf kalibrierend



Zonnepanelen

Er dienen zonnepanelen geplaatst te worden met een opbrengst in het eerste jaar van plaatsing van 39000 kWh per jaar. De zonnepanelen dienen een zo gelijkmatig mogelijke productie over de gehele dag en jaar te hebben. Bij bepaling van type paneel, oriëntatie en hellingshoek dient hier rekening mee gehouden te worden.

De omvormers dienen geplaatst te worden in de technische ruimte waar tevens de cv-ketels staan opgesteld.

Isolatie dak

Het huidige platte dak met een dakbedekking van bitumen is voorzien van 40 mm isolatie. Zie dakinspectie rapportage.

De isolatie waarde dient verbeterd te worden naar een Rc-waarde van 6,0 m².K/W.

De dakvlakken hebben aan de rand niet voldoende opstand om meer isolatie te kunnen aanbrengen. Aan de dakranden, mag ten behoeve van afwatering een strook van 0,5 meter een lagere Rc-waarde gehanteerd worden.

Al de daken worden voorzien van zonnepanelen, dient op deze plekken een voldoende drukvaste isolatie toegepast te worden.

Ten behoeve van nieuw te plaatsen installaties op het dak de nodige dakdoorvoeren en opstelvoorzieningen maken en waterdicht inwerken.

Bestaande daken dienen door een constructeur ter controle berekend te worden op de extra belasting van te plaatsen zonnepanelen en technische installaties.

Het gehele dakpakket slopen tot op de bouwkundige ondergrond. Het nieuwe dakpakket opbouwen vanaf de bouwkundige ondergrond met;

- een bitumineuze dampremmer.
- afschot dakisolatie van pir
- een 1 / 2 laagse dakbedekking van APP
- alle dakdoorvoeren, uitlopen voor hemelwaterafvoeren, spuwers opnemen in de nieuwe dakbedekking.
- dakranden waar nodig ophogen.

Indien daken niet voorzien zijn van spuwers dienen deze aangebracht te worden en dient het aantal en de afmetingen van spuwers berekend te worden door een constructeur.

De dakbedekking leveren met een verzekerde garantie van minimaal 10 jaar.

Isolatie gevel garage/werkplaats

De gevel van de verwarmde garage/werkplaats is niet geïsoleerd. Deze dient aan de binnenzijde geïsoleerd te worden met een PIRschuim isolatieplaat met een minimale Rc-waarde van 2,5 m².K/W, aan twee zijden voorzien van een alu meerlagen complex en aan één zijde een gipskartonplaat.



Omschrijving werkzaamheden Brandweerkazerne Heino

Verwarmingsinstallatie

Warmte wordt opgewekt door een HR107 ketel (Nefit Ecomline HR 43 kW). Warmte wordt afgegeven aan de luchtverwarmer en radiatoren. De binnentemperatuur van alle verblijfsruimtes kunnen worden nageregeld middels thermostaatkranen.

In de garage wordt gebruik gemaakt van een direct gestookte luchtverwarmer.

De bestaande ketel dient vervangen te worden door een ketel met gelijkwaardig vermogen.

Het plafond en de wandbeplating in de cv-ruimte is asbesthoudend. Zie asbestrapportage.

Op de 1^e verdieping dient in iedere verblijfsruimte een radiator vervangen te worden door een laagtemperatuur ventilatorconvactor, welke kan koelen en verwarmen. De bestaande ketel dient vervangen te worden door een hybride (dus met nieuwe cv-ketel) omkeerbare warmtepomp met buffervat t.b.v. tapwater. De ventilatorconvectoren dienen aangesloten te worden op het bestaande cv-systeem (dus 2-pijps). De cv-leidingen dienen vanaf de warmteopwekkers tot aan de afgiftesystemen (onder plafond) volledig geïsoleerd te worden met armaflex.

De cv-watertemperatuur dient weersafhankelijk geregeld te worden. Indien de gewenste aanvoertemperatuur hoger is dan 45 graden dient de cv-ketel warmte te leveren. Ook dient de cv-ketel de boiler periodiek te verwarmen tot boven 60 graden celsius. Dit mag ook met de warmtepomp indien de zonnepanelen voldoende stroom produceren.

Ontwerpuitgangspunten

- Koelvermogen: Volgens onderstaand overzicht.

Ruimte type	Verwarmings-vermogen ($T_{aanvoer} 70^{\circ}\text{C}$)	Verwarmings- vermogen [kW] ($T_{aanvoer} 45^{\circ}\text{C}$)	Koelvermogen [kW](bij $T_{binnen} 27^{\circ}\text{C}$ en $T_{buiten} 35^{\circ}\text{C}$)
Vergaderruimte 1e	6	3	4
Kantoor rechts 1e	3	1,5	2
Kantoor links 1e	3	1,5	2

- Verwarmingsvermogen cv-ketel: 28 kW
- verwarmingsvermogen warmtepomp ($T_{buiten} 0^{\circ}\text{C}/T_{aanvoer} 45^{\circ}\text{C}$) : 9 kW
- Boiler inhoud: 200 liter
- Geluidsrukniveau binnenunits: max 35 dB(A) bij de in de tabel geleverde koelvermogens (veelal dus overdimensioneren)
- Regeling lokaal: Met bedraad bedieningspaneel voor wandmontage.
- Condensafvoer: Ten behoeve van de ventilatorconvectoren dient condensafvoer gerealiseerd te worden inclusief eventueel noodzakelijke condenspomp. Toepassing van condenspompen dient geminimaliseerd te worden.



Zonnepanelen

Er dienen zonnepanelen geplaatst te worden met een opbrengst in het eerste jaar van plaatsing van 16000 kWh per jaar. De zonnepanelen dienen een zo gelijkmatig mogelijke productie over de gehele dag en jaar te hebben. Bij bepaling van type paneel, oriëntatie en hellingshoek dient hier rekening mee gehouden te worden.

Vervangen beglazing

Het pand is o.a. voorzien van houten kozijnen met niet isolerend enkel glas en standaard dubbelglas. Op basis van een beschikbare asbestinventarisatie mag aangenomen worden dat de bestaande beglazingskit in de houten kozijnen en ramen niet asbesthoudend is.

De bestaande kozijnen lijken in goede staat te zijn en derhalve is glasvervanging mogelijk. De sponningen van kozijnen, ramen en deuren is voldoende diep om isolatieglas te plaatsen. Zowel de enkele beglazing als de dubbele beglazing in houten dient vervangen te worden door HR++ glas.

Als bijlage wordt een Excelbestand beschikbaar gesteld, waaruit het totale aantal m2 te vervangen glas en het aantal ramen herleid kan worden. Deze dient als uitgangspunt voor de offerte aangehouden te worden. Controle en aanpassing vindt plaats na selectie. Let op: de vermelde m2 betreft glas inclusief kozijn.

Ontwerputgangspunten

- Bestaande beglazing incl. glaslatten verwijderen en afvoeren.
- Sponningen opzuiveren en waar nodig plaatselijk gronden.
- HR++ isolatieglas met een U-waarde van 1,1 of beter plaatsen
- Alle beglazing, waar dat conform NEN3569 vereist is, dient uitgevoerd te worden als veiligheidsglas.
- De beglazing geventileerd plaatsen met nieuw te leveren hardhouten glaslatten.
- De glaslatten voor plaatsing geheel voorzien van grondverf met een laagdikte van minimaal 100µm, in kleur afgestemd op de eindkleur van het schilderwerk.
- Onderdorpels voorzien van neuslatten. De beglazing plaatsen met stelblokjes en glasband en vervolgens aan de binnen- en buitenzijde rondom afkitten met beglazingskit in een kleur afgestemd op de eindkleur van het schilderwerk.
- De nieuwe glaslatten geheel 2 dekkend aflakken.
- Het schilderwerk van de bestaande kozijnen plaatselijk bijwerken.
- Buitenschilderwerk uitvoeren met een alkydverfsysteem, binnenschilderwerk uitvoeren met een watergedragen verfsysteem.

