lindhorst | *Notitie*
HUISVESTINGSADVISEURS

Project Revitalisatie gemeentehuis Borger-Odoorn
Betreft Notitie toelichting scenario's
Datum 11 juli 2024 (versie 5)
Kenmerk Notitie uitwerking hoofdscenario's 240702

1. Inleiding

In mei 2023 is gestart met het ontwerpproces van de revitalisatie gemeentehuis Borger-Odoorn. In september 2023 is het Voorlopig Ontwerp afgerond en de stichtingskostenraming opgesteld. Deze bleek fors hoger uit te komen dan het beschikbare budget.
Om de investeringskosten te beperken is vervolgens een viertal scenario's uitgewerkt. In deze scenario's is wel een nieuwe raadzaal in het centrale gebied gerealiseerd. Deze scenario's zijn in februari 2024 gepresenteerd.
In het voorjaar van 2024 is nog een tweetal scenario's toegevoegd. Hierbij is aangenomen dat de raadzaal op de huidige plek blijft gehandhaafd en dat zoveel mogelijk tekortkomingen worden opgeheven, maar de ruimte is klein. Daarom is ook onderzocht of de bestaande raadzaal te vergroten is.

Zo zijn er in totaal 6 scenario's uitgewerkt. De scenario's onderscheiden zich op 3 aspecten:

1. Klimaatinstallatie full electric (warmtepompen) of hybride (deels cv-ketel)
2. Bouwkundig maximaal model of 20 bouwkundige optimalisaties toegepast
3. Raadzaal op nieuwe plaats of huidige raadzaal handhaven

Scenario 1	Bouw maximaal	Full electric	Raadzaal nieuw
Scenario 2	Bouw maximaal	Hybride	Raadzaal nieuw
Scenario 3	Bouw optimaal	Full electric	Raadzaal nieuw
Scenario 4	Bouw optimaal	Hybride	Raadzaal nieuw
Scenario 5	Bouw optimaal	Hybride	Raadzaal bestaand
Scenario 6	Bouw optimaal	Hybride	Raadzaal bestaand groter

Voor alle scenario's geldt dat:

- De klimaatproblemen in het gemeentehuis en raadzaal worden opgelost door een verbetering van de gebouwschil en een aanpassing van de klimaatinstallatie.
- Het nieuwe werkplekconcept wordt gerealiseerd.
- De westvleugel daardoor 'vrijvalt' en kan worden verhuurd.

Om de klimaatproblemen op te lossen worden zowel bouwkundige als installatietechnische maatregelen getroffen. De gebouwschil wordt verbeterd door HR++ beglazing te plaatsen, kierdichting toe te passen en de koudebruggen te verhelpen. Daarnaast worden andere inblaasroosters gekozen, zodat de lucht beter wordt verdeeld in de ruimte.

Er wordt een nieuw werkplekconcept gerealiseerd waarbij de huidige indeling met gangen en kantoren wordt verlaten. Er ontstaat een transparante indeling en inrichting. Medewerkers hebben geen eigen werkplek meer, maar kiezen een werkplek die past. Door het nieuwe werkplekconcept zijn er minder werkplekken nodig en wordt de ruimtebehoefte beperkt. De westvleugel 'valt vrij'. Het werkplekconcept is het uitgangspunt bij elk scenario. Dat betekent dus dat in alle gevallen de westvleugel kan worden verhuurd.

In hoofdstuk 2 worden de scenario's op hoofdlijnen toegelicht. De onderlinge verschillen worden daarbij benadrukt.
De kostenramingen zijn tenslotte opgenomen in hoofdstuk 3.

2. Toelichting modellen

2.1 Scenario 1: bouwkundig maximaal - full electric – raadzaal nieuw

In scenario 1 wordt het Voorlopig Ontwerp van DAAD, Hollandse Nieuwe en installatieadviseur TOEK volledig uitgevoerd. In dit ontwerp wordt een nieuwe raadzaal van 200 m² met naastgelegen werkcafé gerealiseerd in de publieke ruimte.

Bouwkundig

De nieuwe raadzaal en werkcafé kunnen onderling worden gekoppeld (panelenwand) en zijn middels een glaswand transparant gescheiden van de centrale hal. De ruimten maken onderdeel uit van het openbare publieksgebied. De huidige raadzaal krijgt een nieuwe multifunctionele functie en kan als uitloop van het werkcafé worden gebruikt, maar ook voor grotere bijeenkomsten.

De nieuwe raadzaal betekent ook een ingrijpende constructieve wijziging, mede omdat er een verdiepingsvloer wordt verwijderd. Het dak moet er eerst af en er wordt een nieuwe achtergevel gemaakt. Verder wordt het gebouw overigens aan de buitenkant niet aangepast.

De nieuwe raadzaal is straks breed inzetbaar en heeft een logische opzet en vormt een mooie verbinding met de achterliggende tuin. Door de combinatie met het werkcafé biedt het mogelijkheden de raadzaal te vergroten.

Installaties

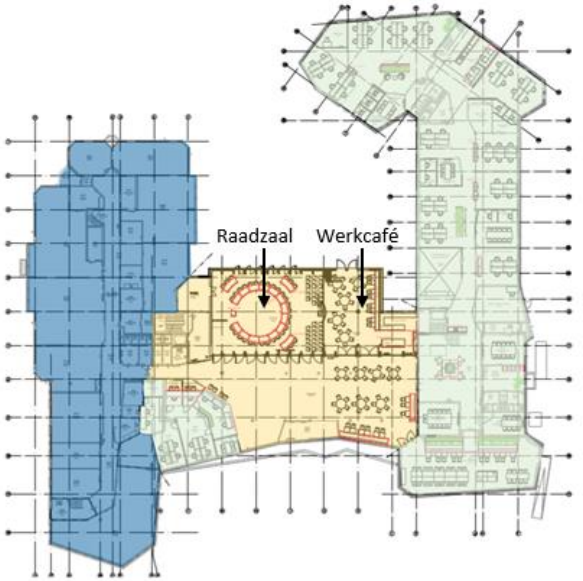
Uitgangspunt is een grotendeels nieuwe klimaatinstallatie waarbij de oostvleugel, middengebied en westvleugel zelfstandig zijn te klimatiseren. Hierbij wordt dan alleen gebruik gemaakt van warmtepompen.

Het energieconcept van dit scenario is zeer duurzaam. In principe hebben we een gasloos gebouw gekregen en werkt de gehele installatie op lucht voor verwarmen, koelen en ventileren. De bestaande radiatoren worden verwijderd en er ontstaat een installatie die snel kan reageren op veranderende omstandigheden.

Er is wel een maar..

Voorlopig kan Enexis de aansluiting van het gemeentehuis niet verzwaren. Dit is nodig omdat er meer stroom nodig is voor de warmtepompen. Zolang dit zo is, zal gasloos nog niet haalbaar zijn en zullen de bestaande cv-ketels nog een rol blijven houden.

Scenario 1



Scenario 1 onderscheidt zich in de volgende onderdelen:

- ***Werkgebied gemeentelijke organisatie (groen).***
- ***Openbare publieksruimten begane grond; publiekshal, raadzaal en werkcafé (geel).***
- ***Westvleugel met de ruimten die verhuurd kunnen worden bij implementatie van het werkplekconcept en huidige locatie van de politie (blauw).***

Er worden 120 PV-panelen op het dak geïnstalleerd. Een beperkt aantal omdat teruglevering niet wordt toegestaan door Enexis. Deze energieproductie kan voor een groot deel in de eigen installatie worden gebruikt.

De westvleugel (verhuur) wordt op het gebied van klimaatinstallaties gelijkwaardig uitgevoerd ten opzichte van de rest van de kantooromgeving. Dat geldt niet voor de bouwkundige voorzieningen en overige installaties. De huidige bestaande inrichting wordt gehandhaafd. De nieuwe huurder zal een gewenste nieuwe inrichting zelf moeten realiseren.

Het installatieontwerp gaat uit van Gezonde Kantoren Klasse B (goed).



2.2 Scenario 2: bouwkundig maximaal – hybride installatie – raadzaal nieuw

In scenario 2 wordt het Voorlopig Ontwerp van DAAD, Hollandse Nieuwe en bouwkundig volledig uitgevoerd, maar TOEK heeft het installatieconcept gewijzigd. Er worden onderdelen van de huidige installatie gehandhaafd en er wordt maar een beperkt vermogen warmtepompen meegenomen. Een hybride installatie dus.
In dit ontwerp wordt een nieuwe raadzaal van 200 m² met naastgelegen werkcafé gerealiseerd in de publieke ruimte.

Bouwkundig
De nieuwe raadzaal en werkcafé kunnen onderling worden gekoppeld (panelenwand) en zijn middels een glaswand transparant gekoppeld aan het centrumgebied. De ruimten maken onderdeel uit van het openbare publieksgebied. De huidige raadzaal krijgt een nieuwe multifunctionele functie en kan als uitloop van het werkcafé worden gebruikt, maar ook voor grotere bijeenkomsten.
De nieuwe raadzaal betekent ook een ingrijpende constructieve wijziging, mede omdat er een verdiepingsvloer wordt verwijderd. Het dak wordt verwijderd en er wordt een nieuwe achtergevel gemaakt. Verder wordt het gebouw overigens aan de buitenkant niet aangepast.
De nieuwe raadzaal is straks breed inzetbaar en heeft een logische opzet en vormt een mooie verbinding met de achterliggende tuin. Door de combinatie met het werkcafé biedt het mogelijkheden de raadzaal te vergroten.

Installaties
Uitgangspunt is een deels nieuwe klimaatinstallatie waarbij de oostvleugel, middengebied en westvleugel zelfstandig zijn te klimatiseren. Hierbij wordt dan gebruik gemaakt van warmtepompen en een nieuwe cv-ketel. Het vermogen van de warmtepompen is in 80% van de buitenklimaatomstandigheden voldoende. Bij extremer weer zal bij lage temperaturen de cv-ketel bijspringen.
Het energieconcept van dit scenario is duurzaam. Er is nog wel een gasaansluiting nodig en het energieverbruik (gas en elektriciteit) zal per saldo hoger liggen dan bij scenario 1. Het gebouw wordt verwarmd middels radiatoren, er wordt nageregeld en geventileerd met lucht.
De ventilatie wordt in de zomer centraal voorgekoeld. In de winter wordt de ventilatie met luchtnaverwarmers per zone verwarmd.
Voor de hybride installatie volstaat de energielevering van Enexis wel.

Scenario 2



Scenario 2 onderscheidt zich in de volgende onderdelen:
- ***Werkgebied gemeentelijke organisatie (groen).***
- ***Openbare publieksruimten begane grond; publiekshal, raadzaal en werkcafé (geel).***
- ***Westvleugel met de ruimten die verhuurd kunnen worden bij implementatie van het werkplekconcept en huidige locatie van de politie (blauw).***

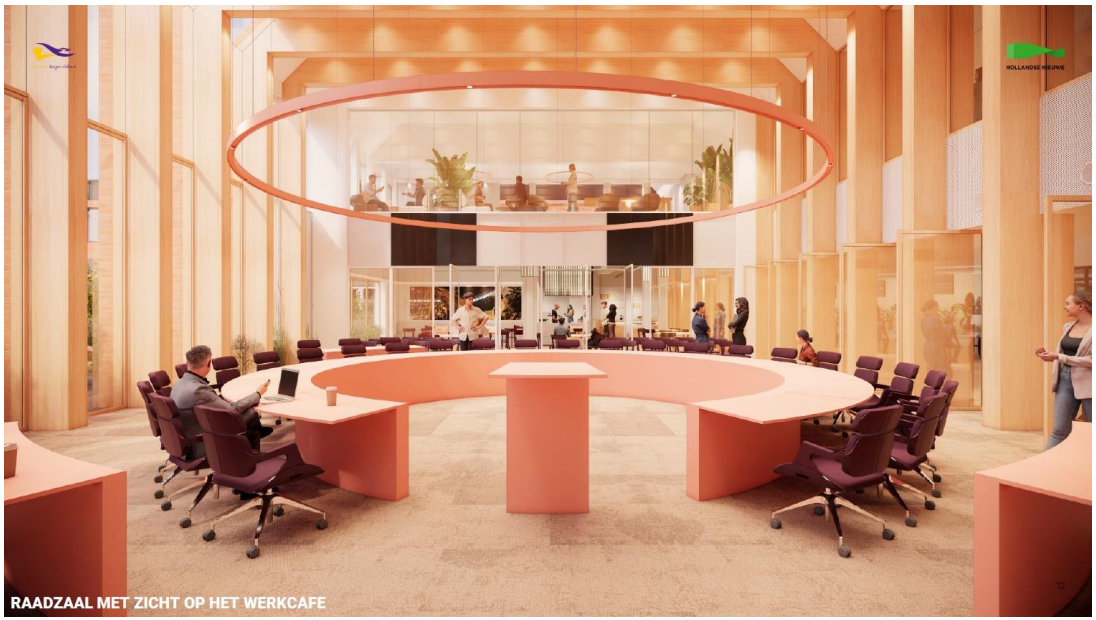
Als de capaciteitsproblemen worden opgelost bij Enexis kan de cv-ketel geheel worden afgeschakeld. Er dient dan wel een extra warmtepomp en grotere radiatoren geïnstalleerd te worden. Hierdoor is in de toekomst een uitbreiding tot een full electric gebouw mogelijk.

Er worden nog steeds 120 PV-panelen op het dak geïnstalleerd. Een beperkt aantal omdat teruglevering niet wordt toegestaan door Enexis. Deze energieproductie kan voor een groot deel in de eigen installatie worden gebruikt.

De westvleugel (t.b.v. verhuur) wordt op het gebied van klimaatinstallaties gelijkwaardig uitgevoerd ten opzichte van de rest van de kantooromgeving. Dat geldt niet voor de bouwkundige en overige installatietechnische voorzieningen. De huidige bestaande inrichting wordt gehandhaafd. De nieuwe huurder zal een gewenste nieuwe inrichting zelf moeten realiseren.

Het installatieontwerp gaat uit van Gezonde Kantoren Klasse B (goed), met uitzondering op het gebied van koeling (klasse C).


PUBLIEKSHAL


RAADZAAL MET ZICHT OP HET WERKCAFE

2.3 Scenario 3: bouw optimaal – full electric - raadzaal nieuw

In scenario 3 wordt het Voorlopig Ontwerp van DAAD, Hollandse Nieuwe aangepast en op onderdelen vereenvoudigd. Het full electric concept wordt wel volledig uitgevoerd. In dit ontwerp wordt een nieuwe raadzaal van 200 m² met naastgelegen werkcafé gerealiseerd in de publieke ruimte.

Bouwkundig

In dit scenario 3 wordt het Voorlopig Ontwerp van DAAD en Hollandse Nieuwe uitgevoerd met enkele bouwkundige aanpassingen die een substantieel kostenvoordeel opleveren.
De bouwkundige optimalisatielijst is opgesteld door het ontwerpteam.
De optimalisaties zijn beoordeeld door projectgroep, managementteam, ondernemingsraad en klankbordgroep raadzaal. Op een enkele uitzondering na is die optimalisatielijst overgenomen en vastgesteld in de stuurgroep.
Het publieksgebied met o.a. raadzaal en werkcafé en het nieuwe kantoorconcept worden nog steeds gerealiseerd, maar wel vereenvoudigd. Vooral in het middengebied wordt een aantal ingrijpende constructieve aanpassingen voorkomen door de verdiepingsvloer maar gedeeltelijk te slopen. Hierdoor hoeft het dak niet te worden verwijderd.

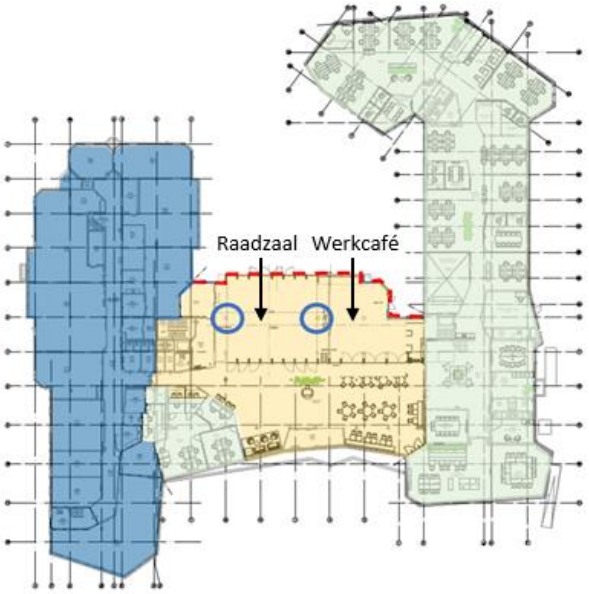
Enkele grote bouwkundige aanpassingen zijn:

- Het vereenvoudigen van de vide in de raadzaal. Een aantal kolommen in de raadzaal blijft staan. Voor het functioneren van de raad heeft dit geen consequenties.
- Achtergevel bij de raadzaal en werkcafé deels handhaven binnen de bestaande contouren. Gevel wordt slechts partieel vernieuwd.
- Systeemplafond in werkplekomgeving toepassen.

Installaties

Uitgangspunt is een grotendeels nieuwe klimaatinstallatie waarbij de oostvleugel, middengebied en westvleugel zelfstandig zijn te klimatiseren. Hierbij wordt alleen gebruik gemaakt van warmtepompen (full electric).
Het energieconcept van dit scenario is zeer duurzaam. In principe hebben we dan een gasloos gebouw gekregen en werkt de gehele installatie op lucht voor verwarmen, koelen en ventileren. De bestaande radiatoren worden verwijderd en er ontstaat een installatie die snel kan reageren op veranderende omstandigheden.

Scenario 3



Scenario 3 onderscheidt zich in de volgende onderdelen:

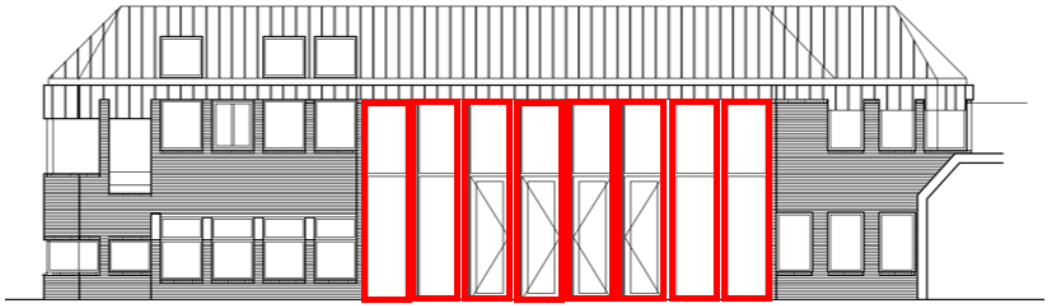
- ***Werkgebied gemeentelijke organisatie (groen).***
- ***Openbare publieksruimten begane grond; publiekshal, raadzaal en werkcafé (geel).***
- ***Westvleugel met de ruimten die verhuurd kunnen worden bij implementatie van het werkplekconcept en huidige locatie van de politie (blauw).***
- ***Blauw omcirkeld: Het doorvoeren van de goedgekeurde optimalisaties heeft invloed op de constructie. Dit is onder andere terug te zien op de positie van de nieuwe raadzaal. De twee kolommen die in deze ruimte blijven staan zijn blauw gearceerd.***
- ***Rode stippellijn: De huidige contouren van de achtergevel blijven gehandhaafd. De nissen/hoekjes zijn in het Voorlopig Ontwerp er uitgehaald.***

Er is wel een maar..
Voorlopig kan Enexis de aansluiting van het gemeente niet verzwaren. Dit is nodig omdat er meer stroom nodig is voor de warmtepompen. Zolang dit zo is, zal gasloos ook nog niet haalbaar zijn en zullen de bestaande cv-ketels nog een rol blijven houden.

Er worden 120 PV-panelen op het dak geïnstalleerd. Een beperkt aantal omdat teruglevering niet wordt toegestaan door Enexis. Deze energieproductie kan voor een groot deel in de eigen installatie worden gebruikt.

De westvleugel (t.b.v. verhuur) wordt op het gebied van klimaatinstallaties gelijkwaardig uitgevoerd ten opzichte van de rest van de kantooromgeving. Dat geldt niet voor de bouwkundige en overige installatietechnische voorzieningen. De huidige bestaande inrichting wordt gehandhaafd. De nieuwe huurder zal een gewenste nieuwe inrichting zelf moeten realiseren.

Het installatieontwerp gaat uit van Gezonde Kantoren Klasse B (goed).



2.4 Scenario 4: bouw optimaal – hybride installatie - raadzaal nieuw

In scenario 4 wordt het Voorlopig Ontwerp van DAAD, Hollandse Nieuwe aangepast en op onderdelen vereenvoudigd. Daarnaast wordt er gekozen voor een hybride installatie waarbij warmtepomp en cv-ketel samenwerken. In dit ontwerp wordt een nieuwe raadzaal van 200 m² met naastgelegen werkcafé gerealiseerd in de publieke ruimte.

Bouwkundig

In dit scenario 3 wordt het Voorlopig Ontwerp van DAAD en Hollandse Nieuwe uitgevoerd met enkele optimalisaties die een substantieel kostenvoordeel opleveren.
De bouwkundige optimalisatielijst is opgesteld door het ontwerpteam.
De optimalisaties zijn beoordeeld door projectgroep, managementteam, ondernemingsraad en klankbordgroep raadzaal. Op een enkele uitzondering na is de optimalisatielijst overgenomen en vastgesteld in de stuurgroep.
Het publieksgebied met o.a. raadzaal en werkcafé en het nieuwe kantoorconcept worden nog steeds gerealiseerd, maar wel vereenvoudigd. Vooral in het middengebied wordt een aantal ingrijpende constructieve aanpassingen voorkomen door de verdiepingsvloer maar gedeeltelijk te slopen. Hierdoor hoeft het dak ook niet te worden verwijderd.

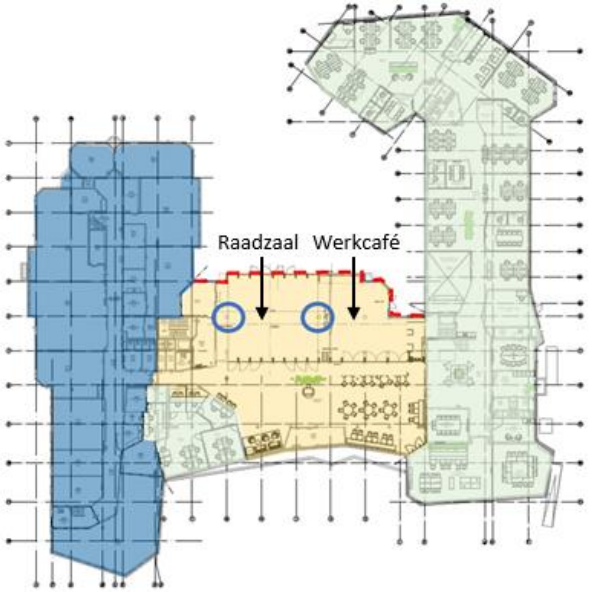
Enkele grote bouwkundige aanpassingen zijn:

- Het vereenvoudigen van de vide in de raadzaal. Een aantal kolommen in de raadzaal blijft staan. Voor het functioneren van de raad heeft dit geen consequenties.
- Achtergevel bij de raadzaal en werkcafé deels handhaven binnen de bestaande contouren. Gevel wordt slechts partieel vernieuwd.
- Systeemplafond in werkplekomgeving toepassen.

Installaties

Uitgangspunt is een deels nieuwe klimaatinstallatie waarbij de oostvleugel, middengebied en westvleugel zelfstandig zijn te klimatiseren. Hierbij wordt dan gebruik gemaakt van warmtepompen en een nieuwe cv-ketel. Het vermogen van de warmtepompen is in 80% van de buitenklimaatomstandigheden voldoende. Bij extremer weer zal bij lage temperaturen de cv-ketel moeten bijspringen.
Het energieconcept van dit scenario is duurzaam. Er is nog wel een gasaansluiting nodig en het energieverbruik zal per saldo hoger liggen dan bij scenario 1. Het gebouw wordt verwarmd middels radiatoren, er wordt nageregeld en geventileerd met lucht.

Scenario 4



Scenario 4 onderscheidt zich in de volgende onderdelen:

- ***Werkgebied gemeentelijke organisatie (groen).***
- ***Openbare publieksruimten begane grond; publiekshal, raadzaal en werkcafé (geel).***
- ***Westvleugel met de ruimten die verhuurd kunnen worden bij implementatie van het werkplekconcept en huidige locatie van de politie (blauw).***
- ***Blauw omcirkeld: Het doorvoeren van de goedgekeurde optimalisaties heeft invloed op de constructie. Dit is onder andere terug te zien op de positie van de nieuwe raadzaal. De twee kolommen die in deze ruimte blijven staan zijn blauw gearceerd.***
- ***Rode stippellijn: De huidige contouren van de achtergevel blijven gehandhaafd. De nissen/hoekjes zijn in het Voorlopig Ontwerp er uitgehaald.***

De ventilatie wordt in de zomer centraal voorgekoeld. In de winter wordt de ventilatie met lucht naverwarmers per zone verwarmd. Voor de hybride installatie volstaat de energielevering van Enexis wel. Als de capaciteitsproblemen worden opgelost bij Enexis kan de cv-ketel geheel worden afgeschakeld. Er dient dan wel een extra warmtepomp geïnstalleerd te worden. Hierdoor is in de toekomst eenvoudig uit te breiden tot een full electric gebouw.



Er worden nog steeds 120 PV-panelen op het dak geïnstalleerd. Een beperkt aantal omdat teruglevering niet wordt toegestaan door Enexis. Deze energieproductie kan voor een groot deel in de eigen installatie worden gebruikt.

De westvleugel (t.b.v. verhuur) wordt op het gebied van installaties gelijkwaardig uitgevoerd ten opzichte van de rest van de kantooromgeving. Dat geldt niet voor de bouwkundige voorzieningen. De huidige bestaande inrichting wordt gehandhaafd. De nieuwe huurder zal een gewenste nieuwe inrichting zelf moeten realiseren.

Het installatieontwerp gaat uit van Gezonde Kantoren Klasse B (goed), met uitzondering op het gebied van koeling (klasse C).



2.5 Scenario 5: bouw optimaal – hybride installatie – huidige raadzaal verbeteren

Scenario 5 is bouwkundige en installatietechnische voor een groot deel gelijk aan scenario 4. Het onderscheid is alleen de positie van de raadzaal. De huidige raadzaal blijft bestaan. Dit voorkomt een forse ingreep in het middengebied omdat de verdieping niet deels hoeft te worden gesloopt en er ook geen nieuwe gelamineerde liggers en kolommen nodig zijn.

Er wordt wel een nieuw werkcafé en keuken gerealiseerd en de hele begane grond wordt opnieuw ingericht met balies en werkplekken voor Burgerzaken aan de westzijde in de hal. Bovendien is er ruimte voor een tweetal vergaderruimten in de entreehal.
Omdat de raadzaal op de huidige plek blijft gehandhaafd, kan de verdieping worden ingericht met werkplekken.
Dit scenario mist wel de combinatiemogelijkheid van raadzaal en werkcafé voor grotere bijeenkomsten. Ook de mogelijke inzet van de raadzaal voor grotere activiteiten biedt minder mogelijkheden.

Een groot deel van de huidige tekortkomingen kan wel worden opgelost:

- Er is rechtstreeks toegang vanuit de centrale publiekshal. De beveiligingsschil wordt niet doorbroken.
- Klimaatinstallatie wordt gerevitaliseerd en de luchtinblaas zal nu van bovenaf plaatsvinden en niet meer vanuit de hoeken zoals nu gebeurt. Dit levert een beter klimaat op.
- De raadzaal wordt opnieuw ingericht.
- Het blijft echter nog steeds een kleine ruimte van 125 m² waardoor eigenlijk alleen de huidige opstelling toepasbaar is. Een rondzit, zoals gewenst, is niet mogelijk.
- Omdat de Audio/Video-apparatuur wordt vernieuwd zijn er wel meer mogelijkheden op dit gebied.

Scenario 5

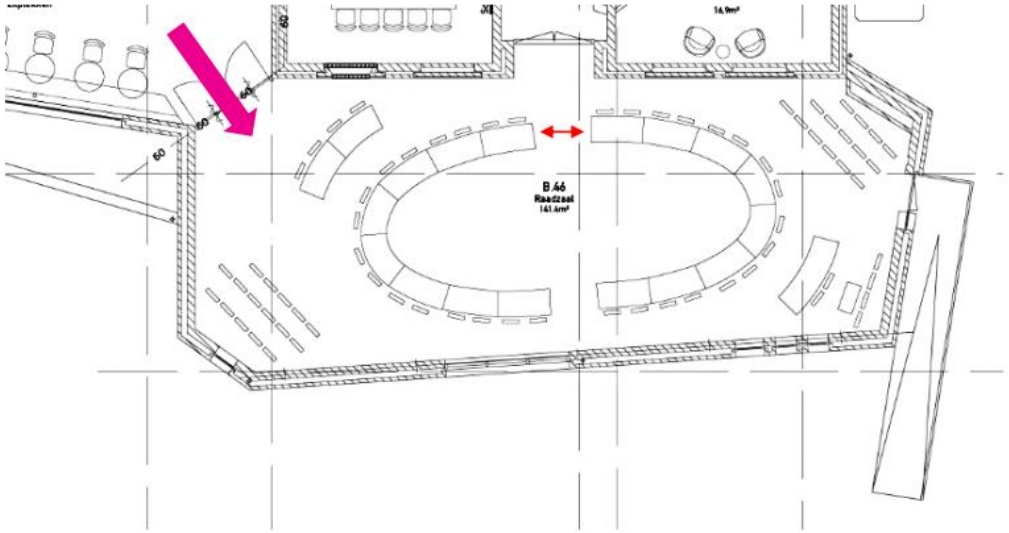




Impressie scenario 5: publiekshal met deuren open naar het werkcafé



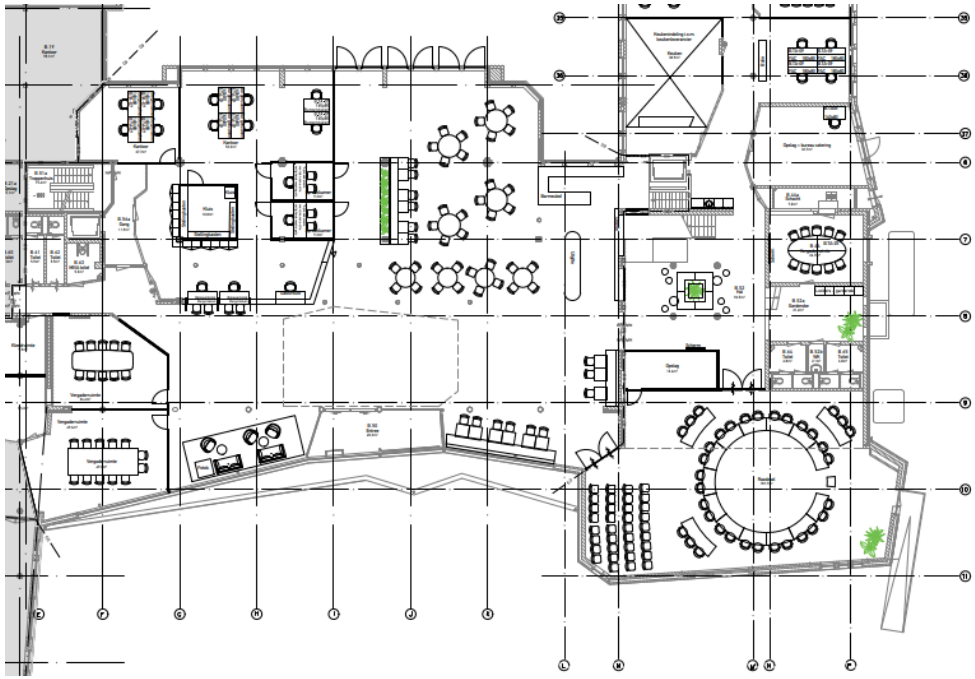
Inrichtingsmodellen



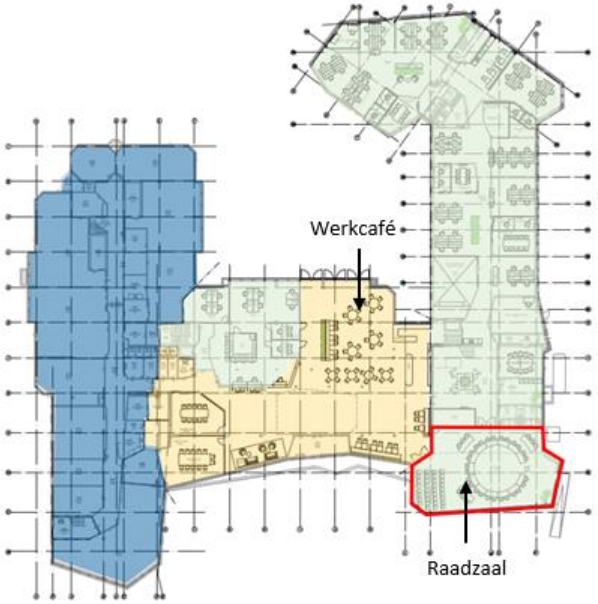
2.6 Scenario 6: bouw optimaal – hybride installatie – huidige raadzaal verbeteren en vergroten

Scenario 6 is als het gaat om de bouwkundige en installatietechnische maatregelen identiek aan scenario 5. Het verschil is dat de huidige raadzaal intern wordt vergroot. Feitelijk betekent dit dat de oorspronkelijk voorgevel wordt verwijderd en de dakconstructie door een nieuw aan te brengen staalconstructie wordt opgevangen. Om die staalconstructie te kunnen plaatsen moet het koperen dak eerst worden verwijderd. Een forse bouwkundige ingreep die ook een stevige meerinvestering tot gevolg heeft.

Met deze uitbreiding is de raadzaal bijna 200 m^2 groot. Een ronde opstelling is dan mogelijk. Er worden extra kolommen toegevoegd voor een goede krachtenverdeling.



Scenario 6



Scenario 6 onderscheidt zich in de volgende onderdelen:

- ***Werkgebied gemeentelijke organisatie (groen).***
- ***Openbare publieksruimten begane grond; publiekshal en werkcafé (geel).***
- ***Westvleugel met de ruimten die verhuurd kunnen worden bij implementatie van het werkplekconcept en huidige locatie van de politie (blauw).***
- ***Rood omlijnd: De raadzaal wordt in scenario 6 uitgebreid. De raadzaal blijft op dezelfde locatie, maar wordt binnen de huidige contouren van het gebouw vergroot.***

3. Scenario's financieel

In onderstaande tabel staan de totale kosten uit de stichtingskostenraming per scenario.

Scenario				Investeringskosten excl. btw
Scenario 1	Bouw maximaal	Full electric	Raadzaal nieuw	€ 10.067.000
Scenario 2	Bouw maximaal	Hybride	Raadzaal nieuw	€ 9.296.000
Scenario 3	Bouw optimaal	Full electric	Raadzaal nieuw	€ 8.872.000
Scenario 4	Bouw optimaal	Hybride	Raadzaal nieuw	€ 8.036.000
Scenario 5	Bouw optimaal	Hybride	Raadzaal verbeteren	€ 7.606.000
Scenario 6	Bouw optimaal	Hybride	Raadzaal vergroten	€ 8.527.000

Jan Drogt
Senior projectmanager

Heleen Schuch
Projectcoördinator