Onderweg naar de Bovengrondse Vakschool

De verbouwing van het voormalig Emmacollege

Versie 15 december 2021
B.M.W. Lamberts-Bruins

Inhoudsopgave

ONDERWEG NAAR DE BOVENGRONDSE VAKSCHOOL 1

DE VERBOUWING VAN HET VOORMALIG EMMACOLLEGE 1

INHOUDSOPGAVE 2
1. INLEIDING 3
2. HET GEBOUW IN CIJFERS 3
3. FUNCTIONALITEITEN 3
4. HET GEBOUW 1E EN 2E KWARTAAL 2021 4
5. HET GEBOUW 3E EN 4E KWARTAAL 2021 4
6. STAAT GEBOUW EIND 2021 5
7. VLEKKENPLAN 5
8. VAN VLEKKENPLAN NAAR ONTWERP 5
9. VOORLOPIGE KOSTENRAMING 6
10. PLANNING 6

BIJLAGE 1 7

1. Inleiding

De Bovengrondse Vakschool (BVS) wordt een plek voor iedereen in de wijk die een vak wil leren, werk zoekt, werk biedt of andere wijkbewoners wil ontmoeten. In de BVS komt het allemaal samen.

De BVS gaat met zogenoemde werksferen werken. Elke werksfeer focust op een specifiek ambacht. Dat kan schoonmaak zijn of toezicht, maar ook kanssectoren als groen, bouw, zorg, gastronomie, techniek, detailhandel en logistiek krijgen een eigen werksfeer.

Deelnemers ontdekken er waar hun kwaliteiten liggen. In elke werksfeer leren vakmensen uit de praktijk deelnemers de kneepjes van het vak. Deelnemers kunnen er een vakdiploma of -certificaat halen en de deur gaat open naar een nieuwe, mooie baan.

Ook andersom werkt de BVS: werkgevers kunnen lid worden van de Vereniging Bovengrondse Vakschool (i.o.) om de verschillende werksferen mee vorm te geven en goede werknemers op te leiden én werkgevers in de regio kunnen er hun werknemers laten bijscholen.

Voor kandidaten en buurtbewoners staat de deur open. Je bent er welkom en wordt opgewacht door een vriendelijke schouderklop, een hartelijke glimlach en een kop koffie. Er is een plek voor sociale ontmoetingen, maar ook om te werken aan hulp op leefgebieden.

Om aan al deze functies vorm te kunnen geven wordt na jaren leegstand het voormalig Emmacollege in Heerlen Noord omgebouwd tot Bovengrondse Vakschool.

De titel Bovengrondse Vakschool heeft daarmee een dubbele functie. Het gaat enerzijds om het concept en gedachtengoed van de Vereniging De Bovengrondse Vakschool in relatie tot het mijnverleden en het gaat ook om het gebouw Bovengrondse Vakschool.

Hoe het voormalig Emmacollege aan de Passartweg 150 te Heerlen wordt verbouwd tot Bovengrondse Vakschool, wordt in dit document beschreven.

2. Het gebouw in cijfers

Het schoolgebouw aan de Passartweg 150 dateert oorspronkelijk uit de jaren ’60. In de loop der jaren is het meermaals verbouwd en uitgebreid naar het pand zoals het er nu staat, bestaand uit een deel laagbouw (begane grond) en een deel hoogbouw (begane grond en eerste etage). Het heeft een bruto grondoppervlak van 5.670 m2. Momenteel is het gebouw verdeeld over +/- 75 lokalen, kamers en kamertjes.

3. Functionaliteiten

Het gebouw moet de benodigde functionaliteiten van de werksferen van de BVS kunnen faciliteren en daarnaast ook een gebouw worden waar (professionele) (welzijns)organisaties hun ondersteuning kunnen aanbieden. De belangrijkste functionaliteiten zijn:

- Het gebouw moet geschikt zijn voor alle opleidingen en andere werkzaamheden die erin gepland worden.
- Het gebouw moet uitnodigend en inspirerend zijn. Een verbinding met de omgeving, de buurt is integraal onderdeel van het concept BVS, dus noodzaak.
- In het gebouw moet een ‘etalage-functie’ komen. Een potentiele deelnemer moet er met zijn/haar ontwikkelcoach kunnen rondlopen en een beeld krijgen van de verschillende werksferen en dus opleidingsmogelijkheden die er voorhanden zijn.
- Het gebouw zal door veel mensen bezocht worden en zal daarom veilig moet zijn voor een veelvoud aan activiteiten.
- Voor de deelnemers en medewerkers die er werken moet het gebouw ook voldoen aan de vereisten van de Arbeidsomstandighedenwet.
- Het gebouw moet voldoen aan de moderne vereisten van duurzaamheid. Het moet weer zo’n 30 jaar mee kunnen en daarbij het milieu zo min mogelijk belasten.
- Het gebouw vertegenwoordigt publieke waarde, ofwel er is sprake van waardevermeerdering. Het pand dat eerder niet in gebruik was en ook niet in staat was om gebruikt te worden, wordt na de renovatie meer waard.

- De directe omgeving van het gebouw, het perceel, moet de functionaliteiten van het gebouw ondersteunen en versterken.
- De Bovengrondse Vakschool vindt z'n inspiratie in de Ondergrondse Vakschool. Die willen we terug zien in het gebouw.

4. Het gebouw 1e en 2e kwartaal 2021

Medio 2021 was er de eerste BVS activiteit in het gebouw.[1] Doel was en is om het gebouw al te gebruiken waar mogelijk/veilig en een volledige verbouwing niet af te wachten voordat er gestart wordt met de BVS. De behoefte aan opgeleide vakmensen is te groot en kan niet wachten. In het tweede kwartaal is daarom onderzocht wat er al mogelijk zou zijn aan activiteiten in het gebouw.

Het gebouw heeft weliswaar jaren leeg gestaan op een beperkte bewoning door anti-kraak (Ad Hoc) na, maar viel wel onder het onderhoud van de gemeente voor leegstaande gebouwen. Ad Hoc had een risico-inventarisatie laten doen voor beperkte bewoning, welke gedeeld is met de BVS en laat op dit moment nog enkele schades die zijn geconstateerd tijdens de anti-kraak periode herstellen.

In de eerste helft van 2021 had de gemeente meerdere onderzoeken laten doen naar de staat van de elektrotechnische installaties, de verdenking van asbest en de staat van het dak en een deel van de kozijnen. Er is in opdracht van de gemeente een uitgebreide reeks aan rapporten uitgebracht door diverse specialistische bedrijven in de regio en de onveilige installaties zijn uit gebruik genomen. Deze rapporten hebben als input gediend voor de BVS. Het gaat onder andere om een NEN3140 rapport, een SCOPE10 rapport en een Asbestbeheersplan.

5. Het gebouw 3e en 4e kwartaal 2021

Vanaf het 3e kwartaal is er gestart met werkzaamheden om het gebouw al voorlopig te kunnen gebruiken.

Tekortkomingen aan de elektrotechnische installaties die aan het licht waren gekomen, zijn in opdracht van de gemeente waar mogelijk hersteld voor gebruik op de korte termijn. Waar herstel niet mogelijk was onder de gegeven omstandigheden, is elektriciteit afgesloten in het kader van de veiligheid. De gemeente heeft tevens in de gymzaal asbest laten verwijderen, omdat deze een direct onveilige situatie veroorzaakte.

Daarnaast heeft de BVS een aantal aanvullende onderzoeken laten doen en werkzaamheden laten uitvoeren:

- Plaatsen en in gebruik nemen (gebruikte, slechts 3 jaar oude) CV installatie
- Legionella onderzoek alle watertappunten
- Afsluiten deel van de waterleidingen i.v.m. veiligheid
- Onderzoek naar veiligheid van de gasleidingen
- Afsluiten deel van de gasleidingen i.v.m. veiligheid
- Onderzoek naar overlast ongedierte en aanpak ongedierte
- Deep clean van de in gebruik te nemen delen van het gebouw
- Plaatsen camera's in verband met de beveiliging van het gebouw
- Plaatsen brandblusapparatuur ter tijdelijke vervanging van de verouderde brandveiligheidsinstallaties.

Om de start van de werksferen Bouw en Groen op de Passartweg vanaf 2022 mogelijk te maken, zijn tevens werkzaamheden gestart voor de werkplaats bouw en groen, wordt de parkeerplaats vergroot én is er een eerste inrit aangelegd om het gebouw logistiek te kunnen ontsluiten.

[1] Vanaf dit moment zijn de werksferen schoonmaak en toezicht al van gestart gegaan met kandidaten die nog in hun ontwikkelfase zitten. Het gebouw wordt deels schoongemaakt door de eigen ploeg(en) in samenwerking met werkgevers in de sector. Het gebouw, maar ook de buurt om de school heen, valt onder het toezicht van de eigen ploegen, ook deze in samenwerking met werkgevers in de sector.

6. Staat gebouw eind 2021

Eind 2021 kan worden geconstateerd dat de E en W-installaties, ofwel de elektrotechnische installaties en de werktuigbouwkundige installaties (riolering, sanitair, verwarming) bruikbaar zijn voor de functionaliteiten van het moment. Dan gaat het om gebruik van sanitair, vergaderen en het geven van cursussen. Een risico inventarisatie- en evaluatie (RI&E) is uitgevoerd en deze activiteiten kunnen momenteel uitgevoerd worden. Door het afsluiten van een deel van installaties op het gebied van elektriciteit, gas en water zijn er geen onveilige situaties meer. Er zijn echter geen werkplekken in het gebouw. De feitelijke werkplekken van de medewerkers van WerkvoorHeerlen en de BVS die dagelijks werkzaam zijn, zijn gehuisvest in portacabins op het schoolplein. Het grootste deel van het gebouw is op dit moment echter niet functioneel en alleen voor de korte termijn veilig gemaakt door het afsluiten van delen van de installaties.

7. Vlekkenplan

Parallel aan de werkzaamheden om het gebouw veilig te maken, is in juni opdracht gegeven aan een architectenbureau om alle ideeën en functionaliteiten uit te werken. Hiervoor is door de BVS het Heerlense architectenbureau Team Architeckten gecontracteerd. Zij hebben met het voorlopig bestuur van de BVS en de eerste gebruikers van het gebouw workshops gehouden en overleg gevoerd om helder te krijgen hoe het gebouw er straks uit moet zien en wat er mogelijk moet zijn.

Daarnaast is medio van dit jaar een structureel overleg opgezet met de architect, WSP Parkstad, Praktech en een grote groep aannemersbedrijven en toeleveringsbedrijven uit de regio. Het gaat dan om BAM, Laudy, Graus, BRM, Jongen, Franssen Franken, Wassen & Partners, Van Geleuken infra en Houthandel Boumans. In dit structurele overleg is zowel vanuit de praktijk en bouwkundig oogpunt als vanuit de gebruikers input geleverd voor het toekomstige gebouw. Daarnaast wordt met deze groep bouwbedrijven en Praktech de werksfeer Bouw vormgegeven.

Deze informatie is afgezet tegen het gemiddeld aantal kandidaten dat een werksfeer per jaar aan moet kunnen (aanname = 100 stuks).Per werksfeer is verder onderzocht hoe de werkomgeving eruit moet komen te zien. Betreft het een werkplaats, vergaderlokalen, kantoren of anderszins? Welk afwerkingsniveau hoort daarbij? Daarbij is tevens nadrukkelijk onderzocht hoe de verschillende ruimtes flexibel en gezamenlijk gebruikt kunnen worden door verschillende werksferen.

Al deze input heeft geleid tot een vlekkenplan (zie bijlage 1), waarin de verschillende werksferen gepositioneerd zijn op basis van de benodigde vierkante meters en functionaliteiten. Voor een deel krijgt het gebouw al een bestemming, maar er wordt ook ruimte vrij gelaten om te kunnen blijven groeien.

8. Van vlekkenplan naar ontwerp

De laatste maand van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 staan in het teken van het uitwerken van het vlekkenplan naar een ontwerp.

Hiervoor is een bouwteam in het leven geroepen, bestaande uit de architect, de projectleider BVS, de uitvoerend bestuurder BVS en een bouwmanager. De BAM neemt deel aan het bouwteam namens de groep bouwbedrijven met wie sinds medio 2021 structureel overleg wordt gevoerd over de verbouwing en de werksfeer. De bouwmanager is via een meervoudige onderhandse aanbesteding geworven. Daarbij is er gezocht naar een bouwmanager met ervaring van verbouwing van bestaande publieke gebouwen. De opdracht is gegund aan KS Bouwmanagement uit Heerlen. De bouwmanager neemt o.a. de communicatie, planning en financiële onderbouwing ter hand.

Het bouwteam wordt op onderdelen ondersteund door specialisten en adviseurs. Een installatieadviseur, een bouwfysisch adviseur (werkklimaat en duurzaamheid) en een constructief adviseur. Daarnaast wordt er samengewerkt met engineers op de E en W installaties.

Om tot een ontwerp te komen, worden de adviezen van de genoemde adviseurs ingebracht. Daarnaast worden de toekomstige gebruikers nogmaals gesproken om de eerdere keuzes nogmaals door te nemen, bij te stellen of te bevestigen.

Naast ‘functioneel gaat voor op presentabel’ en ‘sober, doch doelmatig’ is het meest zwaarwegende criterium voor het ontwerp de financiële haalbaarheid, waarover in de volgende paragraaf meer.

9. Voorlopige kostenraming

Voor de fysieke investering in het pand om het huidige gebouw geschikt te maken voor de BVS wordt een investering van €5.200.000 gevraagd. Voor dat bedrag moet het volledige pand en de buitenruimte verbouwd worden naar de functionaliteiten die de BVS vraagt. Het gaat daarbij om de volledige stichtingskosten, dat wil zeggen de som van alle kosten, dus inclusief feitelijke bouwkosten, materialen, advieskosten, leges etc. Maar ook inclusief eventuele budgetoverschrijding oftewel een post onvoorzien. Deze budgetgrens is hard.

Ervan uitgaande dat €500.000 als post onvoorzien wordt opgenomen en dat er €200.000 nodig is aan advieskosten, blijft er €4.500.000 beschikbaar voor de verbouwing.

Op basis van het vlekkenplan wordt momenteel een voorlopige kostenraming gemaakt. Hiervoor worden het aantal vierkante meters per vlek (=werksfeer) omgezet naar een afwerkingsniveau. Op basis van marktconforme prijzen kunnen de kosten per afwerkingsniveau geraamd worden.

Gewenst			
Afwerkingsniveau	Oppervlak	Prijs per m2	
Ruw	768	€ 437,50	€ 336.000,00
Basis	964	€ 812,50	€ 783.250,00
Comfort	2087	€ 1.095,00	€ 2.285.265,00
	3819		€ 3.404.515,00
Nog te bepalen afwerkingsniveau	1851		
Aanpassingen aan bestaand			
Entree			€ 60.000,00
Verbindingsgang			€ 180.000,00
Vide			€ 80.000,00
Open gevel, nieuw kunststof			€ 900.000,00
Open gevel, bestaand hout			€ 200.000,00
Dichte gevel, schoonmaak			€ 150.000,00
Dakafwerking herstellen, isoleren			€ 400.000,00
Asbest verwijderen			€ 100.000,00
Brandcompartimenten herstellen			€ 100.000,00
Buitenruimte			€ 500.000,00
Totaal			€ 6.074.515,00

Noodzakelijk			
Afwerkingsniveau	Oppervlak	Prijs per m2	
Ruw	768	€ 437,50	€ 336.000,00
Basis	1964	€ 812,50	€ 1.595.750,00
Comfort	1087	€ 1.095,00	€ 1.190.265,00
	3819		€ 3.122.015,00
Nog te bepalen afwerkingsniveau	1851		
Aanpassingen aan bestaand			
Entree			€ 0,00
Verbindingsgang			€ 0,00
Vide			€ 0,00
Open gevel, nieuw kunststof			€ 450.000,00
Open gevel, bestaand hout			€ 100.000,00
Dichte gevel, schoonmaak			€ 0,00
Dakafwerking herstellen, isoleren			€ 400.000,00
Asbest verwijderen			€ 100.000,00
Brandcompartimenten herstellen			€ 100.000,00
Buitenruimte			€ 250.000,00
Totaal			€ 4.522.015,00

Door deze voorlopige kostenraming op te stellen, wordt duidelijk waar er keuzes gemaakt kunnen worden. In afstemming met het Bestuur, gebruikers en de adviseurs worden er afwegingen gemaakt wat er beslist noodzakelijk is en wat valt in de categorie ‘nice to have’. De opgave om onder de €5,2 mln te blijven is immers hard.

Daarbij worden er kostenbesparende methodes besproken. Uitgangspunten zijn daarbij:

- Circulair materiaalgebruik, dus de bestaande materialen in het gebouw opnieuw gebruiken. Denk daarbij aan deurkozijnen e.d.
- Casco afbouwen, waarmee bedoeld wordt dat een deel van het gebouw door de werksferen van de BVS zelf afgebouwd zal worden. Dit zal leiden tot vermindering van kosten van aannemers.

10. Planning

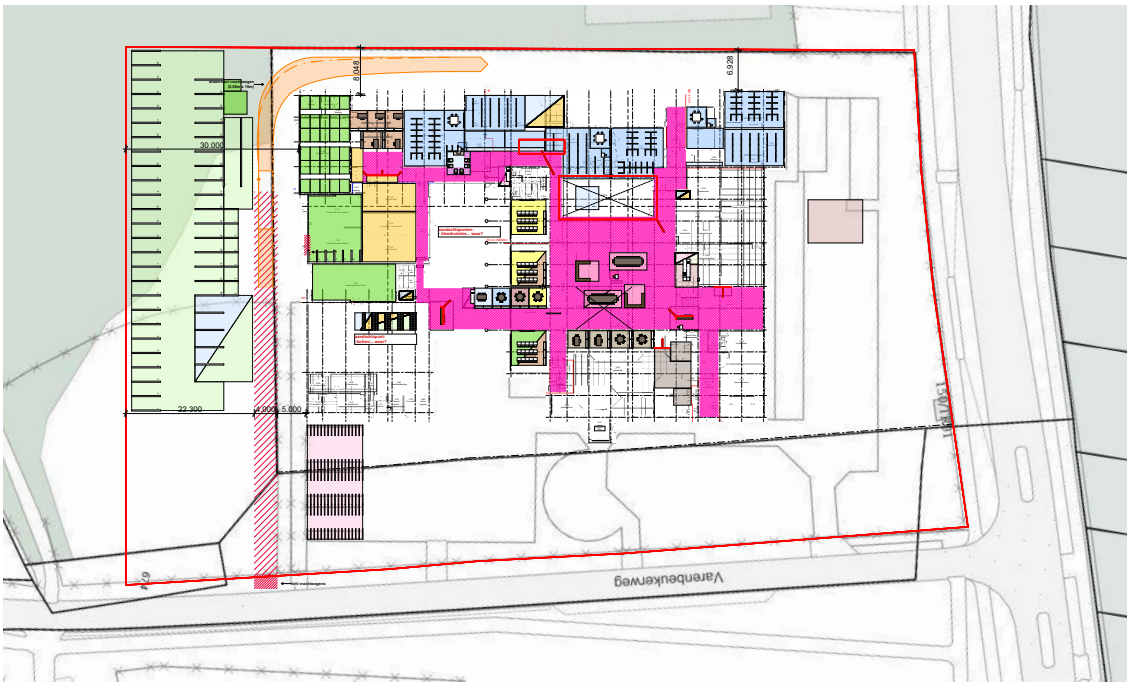
Het is nog te vroeg om nu een bouwplanning te maken. Wel is helder dat in het eerste kwartaal het ontwerp inclusief de definitieve begroting klaar zijn.

Daarnaast is het streven om zo snel mogelijk te starten met werkzaamheden. Daarbij gaat het dan om werkzaamheden die vergunningsvrij kunnen worden uitgevoerd.

De werkgevers, (professionele) (welzijns)organisaties en andere betrokken staan namelijk op de drempel te wachten om te kunnen starten!

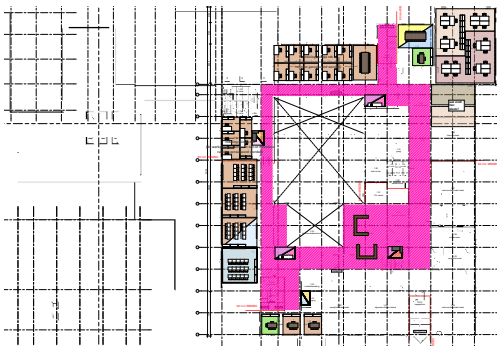
Bijlage 1

Model 4 - vlekkenplan, bg



01

Model 4 - vlekkenplan, 1e



Legenda	
	bouw
	gezamenlijk
	groen
	schoonmaak
	kantoor
	toezicht

02