

<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Valkenburg aan de Geul
<b>Project</b>	Multifunctioneel centrum 'Polfermolen'
<b>Projectnummer</b>	20HBO015-00
<b>Documentnummer</b>	201028/MH/01
<b>Versie</b>	3.2
<b>Datum</b>	28 oktober 2020
<b>Onderwerp</b>	Notitie indicatie kosten scenario's mfc 'Polfermolen'
<b>Opgesteld door</b>	ing. M.M.W.H. Hellenbrand

## Inleiding

Bremen Bouwadviseurs heeft in opdracht van Gemeente Valkenburg aan de Geul bij de onderhoudspartijen offerten opgevraagd voor verschillende scenario's met betrekking tot het multifunctioneel complex (hierna: "mfc") 'Polfermolen'.

De scenario's die gemeente Valkenburg aan de Geul heeft gevraagd zijn beschreven in de memo "Notitie Polfermolen; Overleg Bremen Bouwadviseurs 14-10-2020".

Onderstaand de (financiële) consequenties voor de verschillende scenario's. Alle prijzen zijn excl. BTW.

## Algemene uitgangspunten en aandachtspunten

Voor het onderstaande scenario voor de korte termijn gelden de volgende aandachtspunten:

1. Er worden géén sloopwerkzaamheden uitgevoerd. Er worden enkel gebouwdelen buiten bedrijf gesteld;
2. Brandmeldinstallatie en inbraak installatie voor het gehele pand blijft in bedrijf;
3. De personenlift blijft vooralsnog in gebruik;
4. Eventuele kosten voor het herstel / keuring van speeltoestellen / meubilair / inrichting etc. van de sporthal zijn buiten beschouwing gelaten.

### Bouwkundige ingrepen

De uit te voeren bouwkundige ingrepen zijn gering. De puien van de niet in gebruik zijnde onderdelen worden voorzien van een matte folie, zowel de puien in de gevel als in pandig. Daarnaast wordt er op een enkele plek een fysieke afscheiding tussen een gesloten bouwdeel gecreëerd middels een wand opgebouwd uit OSB-platen. In deze wand wordt een deur gecreëerd, zodat de bouwdelen in het geval van calamiteiten bereikbaar zijn. Rondom de lege zwembassins worden er dranghekken geplaatst.

### Elektrotechnische installaties

Van alle te ontkoppelen gebouwdelen worden o.a. de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. Afkoppelen alle noodverlichting;
2. Afkoppeling voeding specifieke onderdelen (o.a. zwembad installaties, theaterverlichting, koeling, apparatuur);
3. Afkoppelen voeding W-installaties;
4. Afkoppelen verlichting die gekoppeld is met te handhaven bouwdelen;
5. Standaard verlichting en wandcontactdozen zullen in bedrijf blijven.

### Werktuigbouwkundige installaties

Algemene opmerkingen met betrekking tot de werktuigkundige installaties:

1. Onderdelen worden losgekoppeld, maar niet verwijderd;
2. Er wordt een nieuwe warmwaterleiding voor de kleedruimten sporthal gerealiseerd in verband met problematiek huidige Mepla-leidingen;
3. Enkele brandslanghaspels in te sluiten bouwdelen zullen niet meer zijn aangesloten. Er worden brandblussers voorzien;
4. Er kunnen enkele tochtklachten ontstaan;
5. Er kunnen stankklachten en klachten mbt ongedierte ontstaan;
6. Verwarmingsbatterijen in luchtbehandelingskasten worden leeggelaten om bevroering te voorkomen;
7. Het voorstel is om het theater minimaal te verwarmen om bevroering te voorkomen;
8. Er zijn diverse stelposten opgenomen in de offerte.

### Zwembad installaties

Algemene opmerkingen met betrekking tot de zwembadinstallaties:

1. De prijs is exclusief het veilig stellen van de beweegbare bodem. Deze kosten zijn **niet** opgenomen en dienen aanvullend bij het totaalbedrag per scenario te worden geteld;
2. Er worden gaten in leidingen geboord om de leidingen leeg te laten. De zwembadleidingen zijn hierna niet meer te gebruiken;
3. Leidingen in de vloer van de technische ruimte zullen niet worden leeg gelaten;
4. De zwembassins worden leeg gelaten. Houdt er rekening mee dat dit een onomkeerbaar proces is. Het tegelwerk zal hoogstwaarschijnlijk loskomen;
5. Er bestaat een kans dat het zwembad opdrijft door het grondwater. Hiertoe zal het zwembassin uitbreken, waardoor de perrons splijten. Er wordt momenteel onderzocht of het zwembassin kan opdrijven;
6. De zandfilters worden leeg gelaten, echter het zandbed blijft in de filters achter. Het zandbed zal tot één harde massa uitharden;
7. Afvoer van chemicaliën zal op nacalculatie worden uitgevoerd. Deze kosten zijn sterk afhankelijk van de hoeveelheid chemicaliën die nog aanwezig is bij afsluiten van de baden.

### Beweegbare bodem

Om de beweegbare bodem veilig te stellen, zijn er de volgende opties:

1. De bodem zover als mogelijk laten zakken op de zwembadvloer. De vloer zal kapot gaan omdat hij land op de trekpunten, schuim gaat kapot en mogelijk barst het polyester. Ook het duurzaam eruit halen door de sloper zal dan meer tijd vergen, want de bodem zal zich vastzetten in de wand met veel puin erbovenop voordat de sloper bij de beweegbare bodem is. Die optie is onomkeerbaar.
2. De beweegbare bodem op bokken plaatsen. De bokken worden gekocht. De bodem wordt op het hoogste niveau geplaatst.
3. De beweegbare bodem op bokken plaatsen. De bokken worden gehuurd. De bodem wordt op het hoogste niveau geplaatst.
4. De beweegbare bodem compleet verwijderen. In dit geval dienen er extra kosten voor het aanschaffen van bouwhekken rondom het bassin te worden opgenomen. Deze kosten zijn nu niet voorzien.

De kosten van de bovengenoemde opties zijn als volgt:

Optie	Onderdeel	Prijs (excl. BTW)	Opmerkingen
1.	Vloer laten zakken	-	Kosten reeds opgenomen in offerte Lotec.
2.	Bokken koop	€ 4.350,00	Excl. verwijderen bokken en vloer.
		€ 3.400,00	Kosten aanschaf bokken.
3.	Bokken huur	€ 4.350,00	Excl. verwijderen bokken en vloer.
		€ 358,13	Huurkosten bokken per week.
4.	Compleet verwijderen	€ 55.000,00 – € 60.000,00	

## KORTE TERMIJN

### KOSTEN GECONTROLEERD AFSLUITEN

In dit scenario blijft de sporthal, grand café en theater open. Het grand café zorgt voor het beheer van de sporthal en functioneert als kantine. De onderdelen zwembad en fitness worden afgesloten. De beweegbare bodem van het zwembad wordt op de bodem van het bad gelegd, conform optie 1 bij het onderdeel "Beweegbare bodem".

De schatting van de kosten voor deze optie bedraagt:

Nr.	Onderdeel	Firma	Prijs (excl. BTW)
1.	Zwembadinstallaties	Lotec	€ 6.289,20
2.	E - installatie	Lambrix Elektrotechniek	€ 3.165,00
3.	W - installatie	Sjef Ubaghs	€ 27.186,34
4.	Bouwkundig	Nader te bepalen	€ 15.929,00
	<u>Subtotaal</u>		<u>€ 52.569,54</u>
	Onvoorzien 10%		€ 5.256,95
	<b>TOTAAL</b>		<b>€ 57.826,49</b>

In de bijlage zijn de offerten van de onderhoudsfirma's opgenomen.

### SCHATTING ONDERHOUDSBUDGET

Door de gemeenteraad is eveneens een inschatting gevraagd van het noodzakelijke onderhoudsbudget dat in 2021 benodigd is om dagelijks en ad-hoc onderhoud te kunnen uitvoeren in de delen van het complex die in gebruik blijven en de uitgaven van de onderhoudscontracten die noodzakelijk zijn.

### KOSTEN DAGELIJKS EN AD-HOC ONDERHOUD 2021

In de onderstaande tabel zijn de bedragen opgenomen die de afgelopen jaren aan het complex zijn besteedt met betrekking tot onderhoud. Op basis van de bedragen van het de afgelopen jaren, is er een inschatting gemaakt voor de te verwachte kosten voor 2021.

Onderdeel	2018	2019	2020 (t/m 23-10-2020)	Inschatting 2021
Regulier onderhoud en storingen	€ 50.130,00	€ 89.636,00	€ 33.633,00	€ 60.000,00
Onderhoudscontracten	€ 51.483,00	€ 51.688,00	€ 43.593,00	€ 20.681,54
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 101.612,90</b>	<b>€ 141.323,51</b>	<b>€ 77.226,44</b>	<b>€ 80.681,54</b>

In de bovenstaande inschatting is het uitgangspunt gehanteerd dat de uitvoering van het regulier onderhoud -net zoals de voorgaande jaren- tot een minimum zal worden beperkt en enkel correctief onderhoud (storingen) worden opgelost. Daarnaast wordt er in de af te stoten gebouwdelen (zwembad- en fitness ruimte) geen correctief onderhoud uitgevoerd.

### KOSTEN ONDERHOUDSCONTRACTEN 2021

Wij hebben reeds een te verwachten besparing opgesteld indien gebouwdelen worden afgestoten c.q. gesloten. Zie hiervoor onze notitie "Besparings onderhoudskosten MFC 'Polfermolen'" d.d. 23-04-2020. De notitie is toegevoegd als bijlage II. Op basis van de onderhoudsbedragen van 2019, is er geïndexeerd met 4,5% naar 2020 en met nog eens 4,5% naar 2021. Daarnaast zijn de te verwachten besparingen doorgevoerd. Dit resulteert in de onderstaande schatting:

<b>Firma</b>	<b>Betreffende</b>	<b>Bedragen 2019</b>	<b>Bedragen 2021 (verwacht) (excl. BTW)</b>
Chubb	: Brandmeldinstallatie	€ 2.892,97	€ 3.159,20
Chubb	: Brandbestrijdingsmiddelen (€ 214,20 basiscontract en € 250 herstel)	€ 479,10	€ 313,91
Devenco	: Goederenlift	€ 389,44	€ 425,28
Kone	: Lift installatie	€ 530,40	€ 579,21
Kone	: Assistentie liftkeuring	€ 504,65	€ 551,09
Lambrix	: E-installatie	€ 6.919,00	€ 4.533,43
Lambix	: Inbraakinstallatie	€ 545,72	€ 595,94
Liko	: Koelinstallaties	€ 550,66	€ 360,80
Lotec	: Zwembadinstallaties incl. speeltoestellen	€ 7.635,76	€ 0,00
Repon	: Daken inspecteren/repareren	€ 248,89	€ 163,08
Sjef Ubaghs	: W-installatie	€ 13.913,96	€ 9.116,64
SMC	: Doormelding BMI	€ 393,09	€ 429,26
Trenomat	: Scheidingswand	€ 415,47	€ 453,70
Polfermolen	: Vergoeding facilitair	€ 19.800,00	Niet opgenomen
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 55.219,11</b>	<b>€ 20.681,54</b>

Enkele onderhoudscontracten zullen niet wijzigen, omdat sluiting van het zwembad en fitness geen invloed heeft op deze contracten. Het betreft onder andere het contract van Chubb met betrekking tot de brandmeldinstallatie (in het leegstaande gedeelte dient de brandmeldbewaking actief te blijven), het contract van Devenco met betrekking tot de goederenlift, het contract van Kone met betrekking tot de lift en het contract van Trenomat betreffende scheidingswand sporthal.

## **LANGE TERMIJN / OPTIES TER BESLUITVORMING GEMEENTERAAD**

### **Scenario 1**

In optie 1 wordt het complex mfc 'Polfermolen' met uitzondering van de zwembad- en fitnessvoorziening in stand gehouden. Het zwembad en fitness gedeelte wordt gesloopt. De resterende delen van het complex worden verduurzaamd. Hierbij is het uitgangspunt dat het complex nog 20 jaar wordt geëxploiteerd.

De schatting van de kosten voor deze optie bedraagt:

<b>Nr.</b>	<b>Onderdeel</b>	<b>Prijs (excl. BTW)</b>
1.	Raming BBA	€ 2.818.869,00
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 2.818.869,00</b>

Voor de onderbouwing van deze kosten wordt verwezen naar bijlage VII "Raming BBA Polfermolen varianten".

### **Scenario 1b**

In optie 1b wordt het complex mfc 'Polfermolen' met uitzondering van de zwembad- en fitnessvoorziening in stand gehouden. Het zwembad en fitness gedeelte wordt buiten bedrijf gesteld, maar nog niet gesloopt. De resterende delen van het complex worden hierbij niet verduurzaamd.

Hiermee komt deze optie gelijk met het eerder beschreven scenario "Korte termijn – kosten gecontroleerd afsluiten". De schatting van de kosten voor deze optie bedraagt:

<b>Nr.</b>	<b>Onderdeel</b>	<b>Firma</b>	<b>Prijs (excl. BTW)</b>
1.	Zwembadinstallaties	Lotec	€ 6.289,20
2.	E - installatie	Lambrix Elektrotechniek	€ 3.165,00
3.	W - installatie	Sjef Ubaghs	€ 27.186,34
4.	Bouwkundig	Nader te bepalen	€ 15.929,00
	<i>Subtotaal</i>		<i>€ 52.569,54</i>
	Onvoorzien 10%		€ 5.256,95
	<b>TOTAAL</b>		<b>€ 57.826,49</b>

Voor verdere tekst en uitleg, zie het scenario "Korte termijn – kosten gecontroleerd afsluiten".

### **Scenario 2**

In scenario 2 blijft enkel de sporthal en bijbehorende noodzakelijke voorzieningen (o.a. kleedruimten, douches en opslag) in gebruik. Er zal géén nieuwe kantine bij de sporthal worden gerealiseerd. Alle overige onderdelen van het complex worden gesloopt.

De schatting van de kosten voor deze optie bedraagt:

<b>Nr.</b>	<b>Onderdeel</b>	<b>Prijs (excl. BTW)</b>
1.	Raming BBA	€ 2.603.577,00
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 2.603.577,00</b>

Voor de onderbouwing van deze kosten wordt verwezen naar bijlage VII "Raming BBA Polfermolen varianten".

### Scenario 2b

In scenario 2 blijft enkel de sporthal en bijbehorende noodzakelijke voorzieningen (o.a. kleedruimten, douches en opslag) blijven in gebruik. Er zal een nieuwe kantine bij de sporthal worden gerealiseerd. Alle overige onderdelen van het complex worden gesloopt.

De schatting van de kosten voor deze optie bedraagt:

Nr.	Onderdeel	Prijs (excl. BTW)
1.	Raming BBA	€ 2.719.325,00
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 2.719.325,00</b>

Voor de onderbouwing van deze kosten wordt verwezen naar bijlage VII "Raming BBA Polfermolen varianten".

### Scenario 3a

In scenario 3a wordt het gehele complex gesloopt. De grond wordt bouwrijp opgeleverd.

De schatting van de kosten voor deze optie bedraagt:

Nr.	Onderdeel	Prijs (excl. BTW)
1.	Raming BBA	€ 784.463,00
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 784.463,00</b>

Voor de onderbouwing van deze kosten wordt verwezen naar bijlage VII "Raming BBA Polfermolen varianten".

### Scenario 3b

In scenario 3b worden op basis van eenheidsprijzen de stichtingskosten geraamd van een nieuwe sporthal, NOC NSF gecertificeerd, onafhankelijk van de locatie waar deze wordt gerealiseerd. In deze optie is rekening gehouden met aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. Er is uitgegaan van een sporthal conform bestaand. De afmetingen zijn ca. 28 x 44 meter. Het totale bruto vloeroppervlak (BVO) bedraagt ca. 2.360 m<sup>2</sup>. Dit is inclusief de kleedruimten e.d..

De schatting van de kosten voor deze optie bedraagt:

Nr.	Onderdeel	Prijs (excl. BTW)
1.	Raming BBA	€ 4.871.630,00
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 4.871.630,00</b>

Voor de onderbouwing van deze kosten wordt verwezen naar bijlage VII "Raming BBA Polfermolen varianten".

N.B.

Er zijn **géén** kosten opgenomen voor een tijdelijke voorziening/huisvesting indien de sporthal op de huidige locatie van MFC 'Polfermolen' wordt gerealiseerd.

### **Scenario 3c**

In scenario 3c worden op basis van eenheidsprijzen de stichtingskosten geraamd van een nieuwe gymzaal, onafhankelijk van de locatie waar deze wordt gerealiseerd. deze optie is rekening gehouden met aanvullende duurzaamheidsmaatregelen. De afmetingen van de gymzaal zijn ca. 13 x 22 meter. Het totale bruto vloeroppervlak (BVO) bedraagt ca. 950 m<sup>2</sup>. Dit is inclusief kleedruimten e.d..

De schatting van de kosten voor deze optie bedraagt:

<b>Nr.</b>	<b>Onderdeel</b>	<b>Prijs (excl. BTW)</b>
1.	Raming BBA	€ 1.709.763,00
	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 1.709.763,00</b>

Voor de onderbouwing van deze kosten wordt verwezen naar bijlage VII "Raming BBA Polfermolen varianten".

N.B.

Er zijn **geén** kosten opgenomen voor een tijdelijke voorziening/huisvesting indien de gymzaal op de huidige locatie van MFC 'Polfermolen' wordt gerealiseerd.



## BIJLAGEN

Bijlage	I.	Plattegrondtekeningen mfc 'Polfermolen'
Bijlage	II.	Notitie Bremen Bouwadviseurs besparing onderhoudscontracten
Bijlage	III.	Offerte Lotec
Bijlage	IV.	Offerte Lambrix Elektrotechniek
Bijlage	V.	Offerte Sjeff Ubaghs
Bijlage	VI.	Raming Bremen Bouwadviseurs Polfermolen bouwkundig
Bijlage	VII.	Raming Bremen Bouwadviseurs Polfermolen varianten