

## Memo n.a.v. procesconclusies en toezeggingen

### Commissie Financiën en Bestuur van 31-3 jl. mb.t. agendapunt 6. MFA Bakel

Gemert-Bakel, d.d. 15 april 2021

Procesconclusie: Bespreekstuk

Toezegging: Wethouder Claassen zegt toe voor 15 april a.s. een overzicht te verstrekken aan de raad van alle werkzaamheden met bijbehorende kosten t.b.v. de plus variant (motie CDA- DP).

Naast deze toezegging wordt volledigheidshalve in voorliggend memo ook ingegaan op de argumenten en achtergronden van het schetsontwerp en het (te) doorlopen proces.

### Onderbouwing verschil standaard en plus variant.

Deze navolgende gegevens inclusief een uitwerking van de netto en bruto vloeroppervlakte van zowel het basisscenario als de plusvariant zijn integraal opgenomen in de aan de gemeenteraad verstrekte bijlage 7. "SO Raming MFA Bakel 27-01-2021", opgesteld door Bijkerk Bouwadvies. Zowel de schetsontwerpen van het basisscenario als het plusscenario zijn opgemaakt op basis van het in gezamenlijkheid met betrokken organisaties en kerngroepleden opgestelde PvE. Dit PvE vereist idealiter een NVO van 1.228m<sup>2</sup> en een BVO van 1.375m<sup>2</sup> en heeft diverse wensen aan voorzieningen, inrichting en multifunctionaliteit.

- Het basisscenario biedt: een NVO van 1.346m<sup>2</sup> en een BVO van 1.736m<sup>2</sup>.
- Het plusscenario biedt: een NVO van 1.503m<sup>2</sup> en een BVO van 1.903m<sup>2</sup>.

Beide scenario's bieden dus op het oog voldoende vierkante meters. Echter, maar door de inpassing op het perceel en de gewenste multifunctionaliteit is slim schakelen met ruimten noodzakelijk. De extra oppervlakte komt voor namelijk voor rekening van de multifunctionele gymzaal en de was- en kleedruimten die hiervoor vereist zijn. Dat leidt tot een gewenste stapeling van ruimten. Het perceel is namelijk niet onbeperkt vrij in oppervlakte om alles naast elkaar te realiseren.

Verschillen, uitgangspunten en aandachtspunten tussen de basis en plusvariant zijn:

- a) de gymzaalgevels op perceelgrens en kopgevel achterzijde zijn volledig in sandwich beplating i.p.v. baksteen (niet zichtbaar op impressies);
- b) wel of niet een opbouw op de foyer;
- c) wel of niet een groen dak;
- d) de vormgeving met glas (meer of modern) van straatgevel van foyer en kopgevel van 't Viltje;
- e) wel of niet directe bereikbaarheid van de verdieping van 't Viltje per lift (altijd met de trap).

De extra opties bieden een sterke verbetering van de multifunctionaliteit in ruimten, oppervlakten, bereikbaarheid en toegankelijkheid. Elk van deze keuzes leidt tot meer of minder bruto en netto vloeroppervlakte en dus meer of minder consequenties in bouwkundige, installatietechnische en inrichtingskosten. In beide scenario's is rekening gehouden met inrichtingskosten van de MFA-gymzaal als overige inrichting. In de kostenramingen zijn nog geen gedetailleerde materialen of keuzes opgenomen, dit vindt normaliter plaats in de fase van Voorlopig of Definitief Ontwerp. Het verschil in de bouwsom tussen de basisscenario en de plusvariant is afgerond ca. € 484.000,-.

- € 2.758.690,- voor het basisscenario
- € 3.242.712,- voor de plusvariant

Een verhoogde bouwsom heeft conform de uitgangspunten in de berekeningen ook het effect op bijkomende ontwerp en advieskosten etc. (zie het eindrapport: ER-Prae.210308- Eindrapport MFA Bakel, 5.2. Bijkomende kosten). Dat maakt het verschil in de stichtingskosten tussen de basisscenario en de plusvariant afgerond ca. € 657.600,-. Nb: Bij 1,5% marktrente blijft de kapitaallast in het geval van de PLUS-variant ca. € 206.000. Voor het plusscenario geldt een kapitaallast + BTW/SPUK waarvan de SPUK in een rijkssubsidie wordt gecompenseerd. Voor de PLUS-variant betekent dit dat aangevraagd zou worden (afgerond): € 4.861.853,-.

**Overzicht kostenraming basisscenario en plusvariant:**

Kostenraming			
Scenario 't Viltje	BASIS SCENARIO	PLUS VARIANT	
<b>Gymzaal</b>			
Sporttechnische inrichting en inventaris	€30.000	€ 30.000	
<b>Multifunctionele ruimten 't Viltje</b>		1309	
Sloopkosten	€ 22.500	€ 27.500	
Bouwkosten	€ 2.758.504	€ 3.242.712	
Losse inrichting	€ 30.000	€ 30.000	
Bouwsom	€ 2.841.004	€ 3.330.212	
Projectbegeleiding	€ 56.820	€ 66.604	2,0%
Bijkomende kosten (aansluitkosten nuts)	€ 14.205	€ 16.651	0,5%
Honoraria architect	€ 71.025	€ 83.255	2,5%
Honoraria Advies techniek	€ 42.615	€ 49.953	1,5%
Leges/ precario	€ 42.615	€ 49.953	1,5%
Startkosten	€ 14.205	€ 16.651	0,5%
Infrastructuur (extern)	€ -	€ -	0,0%
Prijsstijgingen	€ 28.410	€ 33.302	1,0%
Planschade / bestuurscompensatie	€ 14.205	€ 16.651	0,5%
Onvoorzien	€ 31.251,0	€ 36.632,3	1,0%
<b>Investeringskosten excl. BTW</b>	<b>€ 3.156.355</b>	€ 3.699.866	1,0%
BTW	€ 443.517	€ 557.654	
<b>Investeringskosten incl. BTW</b>	<b>€ 3.599.872</b>	€ 4.257.519	<b>21%</b>
Grondkosten	€ 575.000	€ 575.000	
<b>Investeringskosten incl. BTW</b>	<b>€ 4.174.872</b>	€ 4.832.519	

	BASIS SCENARIO	PLUS VARIANT
<b>Investering</b>	4.174.872	4.832.519
<b>Vorbereidingskrediet</b>	150.000	150.000
<b>Hoofdsom</b>	4.024.872	4.682.519
<b>Looptijd</b>	40	40
<b>int. afschrijving</b>	3,5%	3,5%
<b>Kapitaallast bij 2,5 %</b>	€ 200.023,61	€ 236.665,05

## De verdiepte variant in het schetsontwerp

De ligging en de omvang van het perceel zijn de belangrijkste kaders voor een verdiepte oplossing in het schetsontwerp, want er is een hoogteverschil aanwezig tussen de voorzijde van 't Viltje aan de Dorpsstraat en de achterzijde aan de Viltstraat. Daarbij is het perceel is niet groot genoeg in oppervlakte om alles van het PvE gelijkvloers naast elkaar op de begane grond te realiseren. Dat maakt stapelen noodzakelijk. Hierbij is van meet af aan rekening gehouden met de beeldkwaliteit zodat er geen 'blokkendoos' zou ontstaan, in combinatie met verdiepte aanleg kan het volume meer opgaan in de omgeving. Verdiept aanleggen is stedenbouwkundig een betere oplossing, met name voor de gymzaal ten opzichte van de naastgelegen woningen. De architect heeft in overleg met de Kerngroep de 1<sup>e</sup> opzet van de gymzaal aangepast met een publieksruimte op de kops kant Daar kan een uitschuifbare tribune aan gekoppeld worden. Dat betekent dat kleedkamers, sportberging etc. wel onder de foyer moeten worden gerealiseerd. De foyer is de centrale plek de verschillende niveaus met elkaar worden verbonden. Er is hierbij gebruik gemaakt van de bestaande kelder onder de zaal. Ten aanzien van de toiletten in de kelder: de kleedruimten en docentenruimte beschikken over toiletten. In het Voorlopig Ontwerp wordt hierbij goed gekeken naar het volume, het aantal toiletten en de toegankelijkheid daarvan tijdens evenementen etc.

Er is gezocht naar een manier om met meerdere zalen/ontmoetingsruimten te kunnen werken rondom een centraler gelegen foyer/huiskamer/ontmoetingsruimte (met keuken). Daarbij is ook gekeken naar de mogelijkheid om een multifunctionele zaal te kunnen koppelen tot een grotere ruimte. Dat maakt wel dat vanuit de centraal gelegen foyer de toeschouwersruimte bovenop de muziekberging in de grote zaal zonder verdieping bereikbaar is, maar dat de sportvoer zelf wel verdiept ligt. Er is rekening gehouden met de wens van Muis Sacrum om over een eigen berging te beschikken die het zowel mogelijk maakt om muziekinstrumenten intern als extern te benutten. Omdat ze meer in de zaal zijn dan extern is op hun verzoek hun berging op het niveau van de gymzaal gebracht. Wanneer ze elders gaan optreden kunnen de instrumenten via de lift naar boven. Achter de toestellenberging in de kelder is een vlak opgenomen dat wordt uitgevoerd als een hellingbaan zodat daar zowel muziekinstrumenten als gymtoestellen aan en afgevoerd kunnen worden.

## **Toegankelijkheid**

Er is aandacht gevraagd voor een goede interne toegankelijkheid en routing naar buiten voor wat betreft onder andere de foyer en multifunctionele gym- en feestzaal bij evenementen en KBO-bijeenkomsten. Dit aandachtspunt komt voornamelijk voort uit het verdiept bouwen van onderdelen van de MFA in het schetsontwerp van het basisscenario.

- Er is gelijkvloers in het schetsontwerp een directe koppeling tussen entree, foyer, publieksruimte in de MFA/gymzaal, toiletgroepen, keuken, opslag etc. Er zijn op alle niveaus toiletten.
- De MFA/Gymzaal ligt lager. Hiervoor is een lift beschikbaar. Net zoals bereikbaarheid van de bovenverdieping(en). De exacte keuzes qua lift, hellingbanen, drempelloze infrastructuur etc. worden uitwerkt in de fase van Schetsontwerp naar het Voorlopig Ontwerp.
- Beide MFA-scenario's dienen te allen tijde te voldoen aan brandweer/ en ontruimingsvereisten. Mogelijk wordt dit (extra) vormgegeven met vluchtwegen richting het Kerkepad. E.e.a. dient in de fase van Voorlopig en Definitief Ontwerp gedetailleerd uitgewerkt te worden. Voor ouderen en mindervaliden zijn er (ook bij eventuele ontruimingen) voldoende mogelijkheden de verschillende ruimten in het pand te verlaten.
- De lift en een vluchtwegen worden gerealiseerd conform normen en richtlijnen en in de VO-fase wordt ook rekening gehouden met de exacte doelgroepen die in de Kerngroep overigens vertegenwoordigd zullen zijn.
- De MFA wordt doelgroep breed ontwikkeld. Dat betekent dat de toegankelijkheid zoveel mogelijk via de normen van het Handboek Toegankelijkheid worden vormgegeven.

## **Proces**

Na besluitvorming in de gemeenteraad van 22 april wordt het proces vervolgd met de in het raadsbesluit aangegeven uitwerkingen, onder meer het in goed overleg verder uitwerken van SO naar VO. Hierin zitten ook de aanvullende wensen of kritische noten verwerkt zoals die door alle betrokkenen zijn genoemd m.b.t. de MFA: o.a. verdiept bouwen, toegankelijkheid, communicatie opvolging etc. In het vervolproces wordt rekening gehouden met organisaties en betrokken in ook de overige locaties en gebouwen die niet direct de MFA zelf zijn: Fuse, De Beek, het Parochiehuis en 't Zand. In het vervolproces gaan we met de belangrijkste gebruikers van de nieuwe MFA en de gebruikers van de overige locaties en gebouwen weer opnieuw om de tafel gaan om afspraken verder te concretiseren. Dat geldt ook voor meer incidentele gebruikers die graag op de hoogte gehouden willen worden van de mogelijkheden. Zoals gezegd in de context van de raadscommissie: "oude schoenen worden niet worden weggegooid voordat er nieuwe zijn". Let wel: de ontwikkelingstermijn van een nieuwe MFA wordt ingeschat op minimaal ca. 2,5 jaar. In de fase van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp wordt toegewerkt van intentieverklaringen naar getekende gebruiksovereenkomsten.