

Rapportage Technisch Ontwerp

**ten behoeve van
het Huis van de Stad te Rijswijk**
bbn adviseurs • 05 april 2019



Status	Definitief
Bestandsnaam	10462 Rapportage Technisch Ontwerp v06.docx
Opgesteld door	de heer ir. J. de Wildt en mevrouw ing. F.A. de Bueger - Dood
E-mail	j.de.wildt@bbn.nl
Doorkiesnummer	088 - 226 7423
Internet	www.bbn.nl

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1.	Huis van de Stad	5
1.2.	Voorgeschiedenis	5
1.3.	Leeswijzer	6
2.	Proces Technisch Ontwerp	7
2.1.	Doelstelling	7
2.1.1.	Doel	7
2.1.2.	Startcondities	7
2.1.3.	Overige uitgangspunten	8
2.1.4.	Resultaten	8
2.2.	Samenwerking	10
2.2.1.	Samenwerkende partijen	10
2.2.2.	Ontwerpende partijen	10
2.2.3.	Overlegstructuur	11
2.3.	Risicomanagement	11
3.	Technisch Ontwerp	13
3.1.	Fasering in tijd	13
3.2.	Demarcatie basis en gebruikerswensen	13
3.3.	Onderzoek	14
3.3.1.	Asbestinventarisatie	14
3.3.2.	Ecologische Quick scan en vervolgonderzoek	14
3.3.3.	Verkenkend bodemonderzoek	14
3.3.4.	Horecaconcept	14
3.4.	Architectonisch en bouwkundig	15
3.4.1.	Ontwerp algemeen	15
3.4.2.	Technisch Ontwerp	16
3.5.	Constructief	17
3.6.	Installaties	18
3.6.1.	Werktuigkundig	18
3.6.2.	Elektrotechnisch	18
3.6.3.	Transport	19
3.7.	Brandveiligheid	20
3.8.	Bouwfysica en akoestiek	20
3.9.	Asbest	21
3.10.	Duurzaamheid	22
3.11.	Buitenruimte	22
3.12.	Contractvorming	22
4.	Financieel	24
4.1.	Bouw- en stichtingskosten	24
4.2.	Business case	26
4.3.	Besluitvorming	28
4.4.	Vervolgfases	28
4.4.1.	Afronden interieurontwerp gebruikers	28
4.4.2.	Aanbesteding	28
4.4.3.	Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO)	29

4.4.4.	Uitvoering	29
4.4.5.	Fase 2	29
4.5.	Planning	30
4.6.	Nader uit te werken	30

Bijlagen

Bijlage 01	Technisch Ontwerp: bouwkundig deel
Bijlage 02	Technisch Ontwerp: constructief deel
Bijlage 03	Technisch Ontwerp: installatietechnisch deel
Bijlage 04	Technisch Ontwerp: concept algemene voorwaarden
Bijlage 05	Risicoanalyse
Bijlage 06	Demarcatie basis / gebruikerswens
Bijlage 07	Investerings- en Bouwkostenraming
Bijlage 08	Berekening jaarlijkse huisvestingslasten

1. Inleiding

1.1. Huis van de Stad

Het concept van het Huis van de Stad is een plek die voor alle bewoners van Rijswijk relevantie en betekenis heeft. Dit wordt bereikt door verschillende maatschappelijke functies, waaronder de gemeentelijke organisatie, te huisvesten onder één dak.

Het Huis van de Stad is een plek waar door samenwerking veel meer inwoners bereikt worden, dan wanneer de organisaties en de gemeente solistisch zouden opereren. Een plek voor jong en oud, waar een ieder zich thuis genoeg voelt om hulp of advies te vragen. Waar je kennis kunt opdoen, zaken kunt regelen, je kunt ontspannen of je juist inspant om iets te leren. Een plek die bruist, energie geeft doordat er voor iedereen wel iets te vinden is. Een plek waar de inwoners zich gehoord en gezien voelen. Maar ook een plek waar je ook verrast wordt. Een plek die de verbinding legt tussen publiek en politiek, waar interactie is. Die ertoe aanzet dat de gebruikers elkaars kennis en die van ondernemers en inwoners benutten om zo de kracht van de stad nog verder te versterken. Waar betrokkenheid leidt tot co-creatie, ook buiten de muren van het Huis. En we kunnen innoveren door de krachten te bundelen. Want vernieuwing begint bij ontmoeten.

Het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2 biedt kansen om het Huis van de Stad in Rijswijk gestalte te geven. De identiteit van het gebouw, met de iconische architectuur en monumentale waarden, is bovendien zeer geschikt als gebouw van betekenis voor alle inwoners van de gemeente.

De architectuur van het gebouw is streng en statig, met rationele vormen en een duidelijk rechthoekig grid in het gevelontwerp. De gevel is bekleed met natuursteen en ook in het interieur is veel natuursteen aanwezig. Het gebouw is rechthoekig met in het midden een ruime patio.

Het gebouw heeft vijf bouwlagen: een souterrain, waar daglicht aanwezig is en daar bovenop een bel-etage en drie hoger gelegen verdiepingen. Vooral het souterrain en de bel-etage zijn geschikt voor de huisvesting van openbare functies. Op de hogere bouwlagen kunnen de meer private functies van de gemeente Rijswijk worden gehuisvest.

In de huidige situatie heeft het gebouw een omvang van ca. 12.000 m² bvo. De omvang wordt verder vergroot door het uitgraven en overkappen van de patio.



1.2. Voorgeschiedenis

Tot 2003 was de gemeente Rijswijk gevestigd in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2 in Rijswijk. Dit monumentale gebouw, dat is opgeleverd in 1967, staat sindsdien leeg. Tussentijds waren er plannen om het gebouw te slopen om plaats te maken voor grootschalige projectontwikkeling. Door de economische crisis is dit project geannuleerd.

Het toenmalige college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk heeft in 2014 in het Coalitieakkoord en het Collegewerkprogramma 2014 - 2018 als doelstelling geformuleerd om te onderzoeken of het mogelijk is het voormalige stadhuis aan de Generaal Spoorlaan weer te gebruiken als huisvesting van de gemeentelijke organisatie en er mogelijk ook aanvullende maatschappelijke functies aan toe te voegen. Het concept van gemeentelijke en maatschappelijke functies onder één dak wordt Huis van de Stad genoemd.

In 2015 is een onderzoek uitgevoerd naar de functionele en financiële haalbaarheid hiervan, waarbij het uitgangspunt geldt dat een verhuizing terug naar het Huis van de Stad niet leidt tot kostenverhoging voor de gemeente Rijswijk. In dit onderzoek is geconcludeerd dat het functioneel en financieel haalbaar is. Vervolgens is in 2016 een Voorontwerp opgesteld voor het huis van de Stad om de haalbaarheid nader te onderzoeken. Als maatschappelijke functies zijn de volgende partijen betrokken:

- Stichting Trias – centrum voor de kunsten
- Bibliotheek aan de Vliet, vestiging Rijswijk
- Welzijn Rijswijk

Op basis van het Voorontwerp en de bijbehorende financiële onderzoeken heeft de Gemeenteraad in mei 2017 besloten om de eerste fase het ontwerp van het Huis van de Stad uit te werken in een Definitief Ontwerp voor de eerste fase. Dit Definitief Ontwerp is op 12 december 2017 aan de Gemeenteraad voorgelegd waarbij de Gemeenteraad heeft ingestemd met het Definitief Ontwerp en met de verdere uitwerking hiervan naar een Technisch Ontwerp voor de eerste fase. Daarbij heeft de Gemeenteraad ingestemd om een extra investeringsbudget van € 510.000,-- beschikbaar te stellen zodat het gehele Huis van de Stad voldoet aan de zgn. 'BENG'-criteria.

Voorliggend rapport beschrijft het Technisch Ontwerp en geeft een verantwoording voor het proces van de totstandkoming ervan.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt het doorlopen proces beschreven. Hierbij wordt o.a. ingegaan op de doelstelling en startcondities en op de samenwerking tussen de betrokken partijen.

In hoofdstuk 3 wordt het Technisch Ontwerp inhoudelijk beschreven, waarbij onderzoek en ontwerp per discipline worden toegelicht: bouwkundig, constructief, installatietechnisch en dergelijke.

In hoofdstuk 4 wordt het Technisch Ontwerp financieel doorgerekend. Bouw- en stichtingskosten worden bepaald en de business case wordt herijkt.

In hoofdstuk 5 ten slotte wordt een doorkijkje geboden naar de vervolgfases van het project.

Op alle bijlagen (01 t/m 08) zal geheimhouding worden opgelegd omdat zij deel gaan uitmaken van de aanbestedingstukken of omdat zij financiële gegevens bevatten.

2. Proces Technisch Ontwerp

2.1. Doelstelling

2.1.1. Doel

De DNR Standaardtaakbeschrijving geeft voor het Technisch Ontwerp de volgende doelstelling:

"Het zodanig – in technische zin – uitwerken en specificeren van het bouwwerk in al zijn facetten, dat op basis daarvan definitieve prijsvorming voor de uitvoering kan plaatsvinden."

Vanwege de gefaseerde uitvoering, die ook al in het Definitief Ontwerp aanwezig was, is het Technisch Ontwerp geconcentreerd op het souterrain en de begane grond (fase 1). De bovenliggende verdiepingen (fase 2) zijn slechts meegenomen in het ontwerp indien dit noodzakelijk was voor het functioneren van souterrain en begane grond.

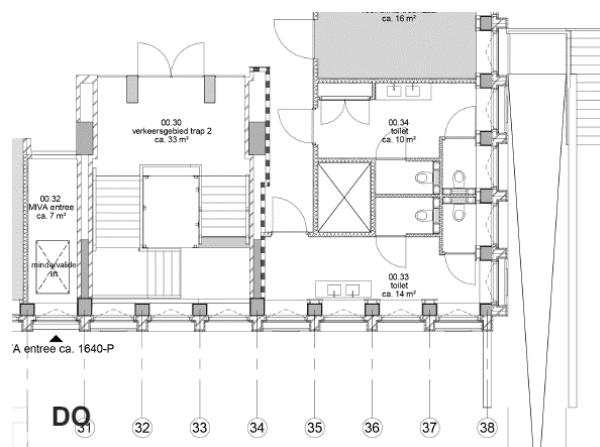
Gedurende de fase van het Technisch Ontwerp zijn de omgevingsvergunning en de kapvergunning voor de eerste fase aangevraagd en is de sloopmelding gedaan. De beschikkingen voor de omgevingsvergunning en de kapvergunning zijn afgegeven en er zijn geen bezwaren tegen ingediend.

In de TO-fase heeft het Ontwerpteam zich de volgende prioriteiten gesteld:

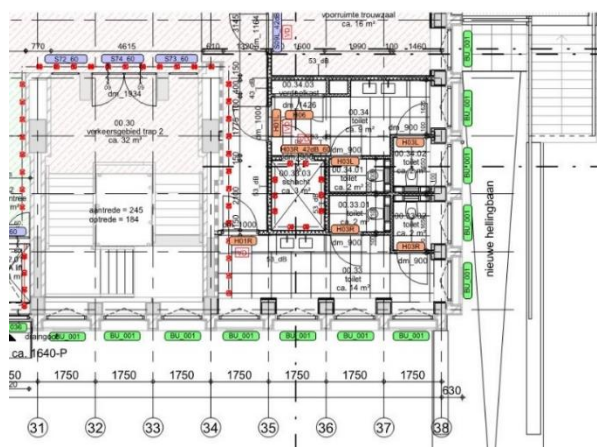
- Het uitwerken van het ontwerp tot een ontvankelijke omgevingsvergunningsaanvraag;
- Het integreren van de deelontwerpen (constructief, bouwkundig, bouwfysisch, installatietechnisch);
- Het opstellen van een ontwerp met technische specificaties zodat op basis daarvan definitieve prijs- en contractvorming kan plaats vinden.

Onderstaande afbeelding toont het verschil in uitwerkingsniveau van het Technisch Ontwerp ten opzichte van het Definitief Ontwerp.

DO



TO



2.1.2. Startcondities

Voor de fase Technisch Ontwerp golden de volgende startcondities:

- Het door de Gemeenteraad vastgestelde Definitief Ontwerp inclusief de daarbij behorende rapportage.
- Uitvoering in twee fases, eerst de maatschappelijke functies en later de gemeentelijke organisatie.

- Sociaal Domein zal in de eerste fase geen gebruiker van het Huis van de Stad zijn.
- Een harde knip in de fasering tussen de begane grond en de eerste verdieping.
- De financiële kaders uit de DO-fase zijn aangevuld met een investeringsbudget a € 510.000,-- voor het realiseren van een ontwerp dat voldoet aan de 'BENG'-criteria.
- De financiële kaders uit de DO-fase zijn aangevuld met een investeringskrediet van € 350.000,- voor de onderhoudsaanpak van de klokkentoren.
- De omgevingsvergunningsaanvraag dient uiterlijk medio juli 2018 te geschieden, het Technisch Ontwerp moet uiterlijk 31 december 2018 opgeleverd worden.

De terreinindeling is niet door het ontwerpteam opgesteld en valt buiten de scope van deze rapportage. Dit onderdeel maakt wel onderdeel uit van de omgevingsvergunning en wordt door de gemeente Rijswijk separaat uitgevoerd. In de investeringsraming is wel een post opgenomen voor de terreinindeling.

2.1.3. Overige uitgangspunten

In de TO-fase zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- De onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan de klokkentoren zijn aan het Technisch Ontwerp toegevoegd, hiervoor is een aanvullend budget ter beschikking gesteld.
- De publieksbalies van de gemeente Rijswijk, gesitueerd op de begane grond, zijn geen onderdeel van de eerste fase. Er dient wel rekening gehouden met mogelijke aansluitingen.
- Omdat een integraal programma van eisen niet beschikbaar was, heeft het Ontwerpteam zelf gedurende het Definitief Ontwerp technische uitgangspunten geformuleerd i.s.m. de gemeente en de maatschappelijke partners. Deze uitgangspunten zijn met de vaststelling van het Definitief Ontwerp vastgelegd en dienen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking naar Technisch Ontwerp.

2.1.4. Resultaten

Het Technisch Ontwerp heeft de volgende resultaten opgeleverd:

Kapvergunningsaanvraag:

- Beschikking en gewaarmerkte stukken kapvergunning d.d. 13 november 2018

Sloopmelding:

- Stukken conform ingediende melding d.d. 21 juli 2018

Omgevingsvergunning:

- Beschikking en gewaarmerkte stukken omgevingsvergunning d.d. 04 december 2018

Technisch Ontwerp:

- Bouwkundig deel: zie **bijlage 01**
 - Stukken conform projectdocumentenlijst PDL10726_20181221_Projectdocumentenlijst TO.v3.pdf, d.d. 4 april 2019
 - 10726 bestek 190404.pdf, d.d. 4 april 2019
- Constructief deel: zie **bijlage 02**
 - Stukken conform lijst T-716126-TO-TL01.pdf d.d. 03 april 2019
 - TO-P01 palenplan d.d. 05-03-2018
 - R-716126-TO-001 uitgangspunten d.d. 17 december 2018

- Notitie waterpeil tijdens uitvoering d.d. 28 februari 2019
- Installatietechnisch deel: zie **bijlage 03**
 - Stukken conform EB-0000-16409ALG.pdf d.d. 4 april 2019
 - Stukken conform WB-0000-16409ALG.pdf d.d. 4 april 2019
 - 16409ALG – bestek E.pdf d.d. 04 april 2019
 - 16409ALG Armaturenboek, d.d. 4 april 2019
 - 16409 EPC 20190123, d.d. 23 januari 2019
 - 16409ALG – W bestek.pdf d.d. 04 april 2019
 - 16409ALG Sanitairboek d.d. 04-04-2019.pdf
 - 16409ALG - Ruimtelijs – Ventilatie + Klimaat_ 04 -04-2019.pdf
 - 16409 bijlage ontwerp-eisen.pdf d.d. 04 april 2019
 - 16409_IO_lijsen regeltechniek d.d. 04-04-2019.pdf
 - 16409B_Bouwkundige voorzieningen.pdf d.d. 04 april 2019
 - 16409ALG specificatie luchtbehandelingskasten d.d. 04-04-2019.pdf
- Concept Algemene voorwaarden 20190108 vs.002 AAV Huis van de Stad zie **bijlage 04**
 - 20190226vs.04 AAV Huis van de Stad -2017 Coord + Neven 01.pdf d.d. 26 februari 2019
inclusief genoemde algemene bijlagen.

Op de bijlagen 01 t/m 04 zal geheimhouding worden opgelegd omdat zij deel gaan uitmaken van de aanbestedingstukken.

2.2. Samenwerking

2.2.1. Samenwerkende partijen

De volgende partijen zijn als toekomstige gebruiker betrokken bij de ontwikkeling van het Huis van de Stad:

Gemeente Rijswijk

Betrokken als opdrachtgever, eigenaar en toekomstig gebruiker. Gedurende de planontwikkeling treedt de gemeente ook op als vertegenwoordiger van de invulling Horeca bij ontbreken van een exploitant. Tijdens de ingebruikname van de eerste fase zal de gemeente Rijswijk tevens een rol vervullen bij het beheer van het gebouw. Dit wordt momenteel nog verder uitgewerkt in de werkgroep Programmering.

Namens de gemeente Rijswijk zijn de volgende personen betrokken:

- | | |
|-------------------------|---|
| ▪ Frans Troost | Opgavenmanager, ambtelijk opdrachtgever |
| ▪ Frank Gosens | Projectleider |
| ▪ Edith van den Bogaard | Vertegenwoordiger t.a.v. gebruik en facilitaire zaken |
| ▪ Robbert Belt | Projectleider Huisvestingsvisie |
| ▪ Mirjam de Paus | Projectleider ICT en liaison GRB |

Met het bureau Inkoop is overleg gevoerd over de aanbestedings- en contractstrategie. Een notitie over dit onderwerp is separaat bij het raadsvoorstel gevoegd i.c. wordt vertrouwelijk voor de raadsleden ter inzage gelegd.

Bibliotheek aan de Vliet

De bibliotheek is betrokken als toekomstig gebruiker en huurder. De bibliotheek wordt in het project vertegenwoordigd door Harm Smit (directeur/bestuurder).

De bibliotheek heeft zich tijdens het project op onderdelen laten bijstaan door een eigen adviseur.

Stichting Trias

Trias is betrokken als toekomstig gebruiker en huurder. Trias wordt in het project vertegenwoordigd door Patty Jacobs (directeur/bestuurder).

Trias heeft zich tijdens het project op onderdelen laten bijstaan door een eigen adviseur.

Welzijn Rijswijk

Welzijn Rijswijk is betrokken als toekomstig gebruiker en huurder. Welzijn wordt in het project vertegenwoordigd door Miriam Bryson (directeur).

2.2.2. Ontwerpende partijen

Het Technisch Ontwerp is opgesteld door de volgende partijen, waarbij steeds samenwerking is gezocht met de in de vorige paragraaf genoemde partijen.

- | | |
|--|---|
| ▪ Architect | Inbo architecten, Amsterdam |
| ▪ Constructeur | Pieters Bouwtechniek, Amsterdam |
| ▪ Adviseur installaties, bouwfysica en brandveiligheid | Sweegers en de Bruijn, 's-Hertogenbosch |
| ▪ Adviseur bouwmanagement en bouwkosten | bbn adviseurs, Houten |

Ten behoeve van het ontwerp en de vergunningsaanvraag is onderzoek uitgevoerd door de volgende partijen. Zie paragraaf 3.3 voor de rapporten.

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| ▪ Actualisatie Asbestinventarisatie | DAP advies bv, Delft |
| ▪ Ecologische quick scan | Bureau Waardenburg bv |
| ▪ Verkennend bodemonderzoek | Van Dijk Geo- en milieutechniek bv |

Ten behoeve van de verdere invulling van de positionering en verdere uitwerking van de programmering is samenwerking gezocht met LAgrouP.

2.2.3. Overlegstructuur

Projectgroep

De projectgroep bestaande uit de gemeente Rijswijk, Inbo architecten en bbn adviseurs is tijdens de TO-fase regelmatig i.c. driewekelijks bijeen geweest.

Ontwerpteam

Het ontwerpteam, bestaande uit bouwmanager, architect, constructeur en adviseur installaties, is tweewekelijks bijeen geweest om de voortgang te bespreken en onderdelen van het ontwerp plenair af te stemmen. Daarnaast hebben er tussentijds diverse bilaterale overleggen plaatsgevonden.

Gebruikersoverleg

Het gebruikersoverleg met daarin vertegenwoordigers van de gemeente, de bibliotheek, Trias en Welzijn is gedurende de TO-fase zesmaal bijeen gekomen. Hierbij was één overleg specifiek bedoeld om inzicht te krijgen in het toekomstig gebruik van de raadszaal. Gedurende deze fase bewaakt het gebruikersoverleg de grote lijn, voor specifieke thema's zijn er werkgroepen opgericht. Besluiten worden genomen in het gebruikersoverleg.

Werkgroepoverleg

Voor de volgende thema's is afgesproken een werkgroep te formeren:

- Veiligheid en beheersbaarheid
- ICT en energie
- Facilitair
- Uitwerking raadsaal
- Horeca
- Interieur
- Programmering

Deze werkgroepen zijn, al dan niet gecombineerd, enkele malen bijeengekomen gedurende de TO-fase.

2.3. Risicomanagement

De geduide risico's uit de bij het DO behorende risicoanalyse zijn gedurende de verdere planuitwerking binnen het ontwerpteam bewaakt en geactualiseerd. Aan het einde van de TO-fase is de definitieve versie opgesteld, die als **bijlage 05** bij deze rapportage is gevoegd.

In de risicoanalyse staan risico's met betrekking tot het project (ontwerp en uitvoering) maar ook met betrekking tot de gebruiksfase van het gebouw.

De grootste financiële risico's zijn:

- De huidige markt voor aanbesteden is op dit moment krap en onvoorspelbaar. De bouwprijzen stijgen momenteel erg snel, waardoor de uitkomst van de aanbesteding tegen kan vallen.
- Het asbest in het gebouw is geïnventariseerd en er zijn aanvullende proefsanerings uitvoeringen uitgevoerd. Er kan echter niet worden uitgesloten dat er tijdens de werkzaamheden extra asbest wordt gevonden.
- Het natuursteen aan de gevel is zowel in de fase Voorontwerp als in de fase Definitief Ontwerp uitgebreid onderzocht. Tevens is een aanpak gedefinieerd om de kwaliteit van de gevel te verbeteren. Vanwege de omvang van de werkzaamheden en het specialistische karakter ervan, kan de precieze impact op het project afwijken van de verwachting.
- De constructie van het gebouw wordt voor het grootste deel gehandhaafd zoals bestaand. De grootste constructiewerkzaamheden zitten in het nieuwe atrium, waar een nieuwe vloer en een nieuw glazen dak worden gerealiseerd. Deze onderdelen van het project hebben in de uitvoering het meeste risico.

Om de risico's zoveel mogelijk te beheersen en te managen hebben we de volgende maatregelen genomen:

- De marktwerking laat zich moeilijk voorspellen. Het is afhankelijk van niet voorspelbare factoren. Om dit op te kunnen vangen is er een extra post opgenomen in de raming van de investeringskosten.
- Voor de sanering van het asbest is uitgebreid overleg en afstemming geweest met een asbest deskundig bureau. We hebben een proefsanering gedaan en verschillende kozijnen laten verwijderen. Daarmee hebben we zoveel mogelijk duidelijkheid gecreëerd over de kosten en de wijze van sanering. Omdat het niet uit te sluiten is dat er tijdens de sloopwerkzaamheden alsnog asbest aangetroffen wordt, is hiervoor een extra post gereserveerd.
- Het natuursteen aan de gevel is aan renovatie toe. De kwaliteit van ophanging en staat van het natuursteen zelf is zowel in de fase Voorontwerp als in de fase Definitief Ontwerp uitgebreid onderzocht door een deskundig specialistisch bureau. Met dat bureau is vastgesteld welke maatregelen genomen moeten worden bij de renovatie en zijn de kosten daarvan geraamd en opgenomen in de TO-raming. Daarnaast hebben we een extra post gereserveerd.
- De constructiemogelijkheden voor de vloer en het atrium zijn verder onderzocht door de constructeur. Er zijn peilbuizen geslagen om de grondwaterstand te monitoren en de detaillering van de vloer en de atriumkap zijn verder technisch uitgewerkt. De kosten daarvan zijn opgenomen in de TO-raming.

3. Technisch Ontwerp

3.1. Fasering in tijd

De besproken gefaseerde uitvoering zoals vastgelegd in het DO blijft gehandhaafd. Dit houdt in: eerst worden het souterrain en de begane grond gerenoveerd, waarna de bibliotheek, Trias, Welzijn zullen verhuizen. Pas later worden de drie bovenste verdiepingen gerenoveerd en zal ook de gemeentelijke organisatie verhuizen naar het Huis van de Stad. Het doel van de fasering is het minimaliseren van frictiekosten vanwege het doorlopende huurcontract van de gemeente Rijswijk in Hoogvoorde.

Namens de gemeente Rijswijk is de trouwzaal onderdeel van fase 1. De publieksbalies en de functies van de 1^e t/m de 3^e verdieping zullen pas in fase 2 naar het Huis van de Stad verhuizen.

Sommige werkzaamheden aan de bovenste drie verdiepingen zullen al in fase 1 worden uitgevoerd, omdat dit noodzakelijk is voor het goed functioneren van het gebouw.

In navolging van het Definitief Ontwerp heeft het Ontwerpteam zich bij de verdere uitwerking geconcentreerd op het souterrain en de begane grond. De overige verdiepingen zijn slechts globaal meegenomen in het ontwerp. Wel heeft de architect een test-fit uitgevoerd om het aantal werkplekken in de 2^e fase globaal te kunnen inschatten. Het ontwerp van de Raadszaal is nog niet uitgewerkt, wel is er met Trias verder gesproken over het gedeelde gebruik. Naar aanleiding hiervan heeft Trias de programmering voor haar eigen grote studio 2 (ruimte 00.39) aangepast.

3.2. Demarcatie basis en gebruikerswensen

Het TO is een verdere uitwerking van het DO waarbij de afspraken vanuit het DO, zoals vastgelegd in de tekeningen en bijbehorende programma van eisen, als vertrekpunt dienen. Tijdens de bespreking van de planuitwerking met de gebruikers zijn aanvullende wensen t.o.v. het DO naar voren gekomen. Deze zijn meegenomen in het TO voor zover de gebudgetteerde bouwkosten dat toelieten. Met demarcatielijsten is richting de gebruikers aangegeven wat vanuit de basis (= bouwkosten) wordt gefinancierd en wat voor eigen rekening is, wat bij oplevering aanwezig is en wat niet. Deze demarcatielijsten zijn als **bijlage 06** aan dit document toegevoegd.

De noodzaak voor een demarcatielijst komt mede voort uit de diverse interieur trajecten die de gebruikers nog doorlopen. De gemeente en Trias hebben hiervoor de projectarchitect Inbo opdracht gegeven. De Bibliotheek heeft hiervoor een andere interieurarchitect (Aat Vos) aangetrokken waarbij de projectarchitect Inbo opdracht heeft om het totaalbeeld te bewaken. De gebruiker Welzijn loopt mee in het gemeentelijk traject.

Eventuele aanpassingen van het TO naar aanleiding van deze interieur trajecten of voortschrijdend inzicht worden via een nota van inlichtingen aan het TO toegevoegd. Afhankelijk van de hoeveelheid en omvang van de opmerkingen kan overwogen worden om het TO aan te passen voordat dit als aanbestedingsstuk verstrekt wordt.

De gewenste aanpassingen zullen op basis van de demarcatielijsten en het voorliggende TO financieel beoordeeld worden, wijzigingen 'om niet' kunnen doorgevoerd worden, voor aanpassingen die leiden tot een kostenverhoging dienen eerst financiële afspraken met de gebruiker gemaakt te worden.

3.3. Onderzoek

Gedurende de TO-fase en ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag heeft er nader onderzoek plaats gevonden:

3.3.1. Asbestinventarisatie

Voor de omgevingsvergunningsaanvraag is de asbestinventarisatie geactualiseerd en zijn ruimten die eerder niet te inspecteren waren opengesteld.

Daar waar mogelijk zal de aanwezige asbest gesaneerd worden, met uitzondering van een asbesthoudende kitnaad die soms voorkomt tussen de gemetselde kolom en het houten stelkozijn ter plaatsen van de gevel kozijnen. Na de sloopwerkzaamheden en voor ingebruikname van het gebouw zal, in opdracht van de gemeente Rijswijk, een asbestbeheersplan opgesteld moeten worden.

3.3.2. Ecologische Quick scan en vervolgonderzoek

Om te onderzoeken of voor de voorgenomen werkzaamheden voor de realisatie van het Huis van de Stad een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) noodzakelijk is, heeft het bureau Waardenburg een quick scan uitgevoerd. Op basis van de beschikbare informatie kon geen uitsluitel met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen in en aan het gebouw gegeven worden en was nader onderzoek noodzakelijk. Van dit nader onderzoek zijn reeds twee vervolgonderzoeken afgerond.

In het najaar van 2018 zijn de eerste twee nadere ronde van het vleermuisonderzoek uitgevoerd.

Op grond hiervan treft de gemeente - vooruitlopend op het nog op te stellen en te vergunnen activiteitenplan – zgn. mitigerende maatregelen door in het voorjaar 8 nestkasten op de in de naaste omgeving aanwezige bomen te plaatsen. De gemeente beziet later of na oplevering van de eerste fase deze kasten permanent op het dak van het gebouw bevestigd kunnen worden danwel kunnen blijven hangen op hun huidige plaats. Naar verwachting zullen de nog komende onderzoekronde geen aanleiding geven voor bijstelling van de reeds gegeven en uitgevoerde aanbevelingen.

3.3.3. Verkennend bodemonderzoek

De oorspronkelijke binnentuin wordt uitgegraven omdat het Huis van de Stad deels een nieuwe onderkeldering krijgt. Voor de omgevingsvergunning is de milieu hygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) nader onderzocht en vastgelegd. Uitkomst van het bodemonderzoek wijst uit dat er geen bezwaar aangetoond is tegen de toekomstige uitbreiding door onderkeldering.

3.3.4. Horecaconcept

Het door HTC advies opgestelde horecaconcept en programma van eisen is naar aanleiding van de uitgevoerde marktverkenning en besprekingen met de gebruikers in september'18 geactualiseerd. Het horecaconcept is niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het DO.

Het TO houdt zo veel mogelijk rekening met de benodigde horecavoorzieningen zoals verwoord in het pve. Zo is voor de benodigde ventilatie van de horeca-keuken een apart kanaal gerealiseerd. De maximale afmetingen van dit kanaal en daarmee de capaciteit zijn bepaald door de maximale sparing die in de bestaande constructie mogelijk is. Hiermee kan in het totaal een afzuigcapaciteit van 4000 m³/h gerealiseerd worden voor de keuken.

Hierbij opgemerkt dat voor een aantal bouwkundige- en installatie zaken geldt dat definitieve plaatsing en of uitwerking pas kan plaatsvinden nadat de exploitant bekend is. Dan kan er een precieze indeling van de

ruimte, routing en logistiek ontworpen worden. In het voor liggende TO lopen lucht, water- en afvoerleidingen tot aan de horeca-ruimten. In de stichtingskosten is een post gereserveerd voor het laatste stuk leidingenverloop, de voorzieningen tbv de uitgiftepunten en de keukeninrichting. Het verdient de voorkeur dat eind juni 2019 de exploitant bekend is zodat de benodigde verdere uitwerking kan plaatsvinden tijdens de volgende fase, het uitvoeringsgereed maken van het ontwerp (UO).

Op basis van een schetsontwerp van de architect gedateerd 20 maart 2019 zijn de posities van de uitgifte balies ietwat aangepast t.o.v. het schetsontwerp van HTC. Dit in verband met mogelijke stagnatie direct na de horecaentree. Hierbij zijn de 155 zitplekken deels verdeeld over de horeca ruimten (ca 130) en deels uitwaaiers door het gebouw. De uiteindelijke inrichting zal door de exploitant bepaald worden. Het schetsontwerp is separaat als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

3.4. Architectonisch en bouwkundig

3.4.1. Ontwerp algemeen

De patio wordt overkapt waardoor er meer binnenruimte ontstaat, zowel op de begane grond als op het dak van de centrale hal op de tweede verdieping. De patio wordt uitgegraven en er wordt een vide gerealiseerd met een brede trap naar het souterrain. Op deze manier wordt de relatie tussen beide etages verstrekt, komt er meer daglicht in het souterrain en ontstaat er een beeldbepalende trap die tevens kan worden gebruikt als tribune voor lezingen of evenementen.

In het souterrain bevinden zich de collectieruimte van de bibliotheek en de lesruimten van Trias. Tevens zijn er algemene ruimten voor logistiek, opslag en techniek.

Op de begane grond bevinden zich de volgende ruimten:

- de horeca, deels gemengd met de bibliotheek (leestafel, tijdschriften en dergelijke).
De horeca heeft een eigen entree en een verhoogd terras aan de vijverzijde bij de klokkentoren;
- de algemene entree en het burgerplein;
- de administratie en kantoren van Trias en de grote danszaal van Trias;
- het boekinnamepunt van de bibliotheek;
- de publieksbalies, spreekkamers en de trouwzaal van de gemeente;
- ontmoetingsruimte voor Welzijn.

In fase 1 worden er ter plaatse van de spreekkamers werkplekken ingericht voor het personeel van de bibliotheek. In fase 2 verhuizen deze plekken naar een hoger gelegen etage. De publieksbalies worden in fase 1 nog niet gerealiseerd.

Op de bovenste drie verdiepingen bevindt zich de huisvesting van de gemeente, waaronder de Raadszaal en een vergadercentrum. Gedacht wordt aan een flexibel werkplekconcept, waaronder enkele open zones voor overleg of aanlandwerkplekken.

Onderstaande afbeeldingen tonen impressies van de achtergevel en van het nieuwe atrium van het Huis van de Stad.



3.4.2. Technisch Ontwerp

Ten opzichte van de fase Definitief Ontwerp zijn geen grote functionele of ruimtelijke aanpassingen doorgevoerd in het Technisch Ontwerp.

De focus heeft in de TO-fase vooral gelegen op:

- de verdere technische uitwerking en onderlinge afstemming van constructies, installaties en adviezen op het gebied van bouwfysica en brandveiligheid;

- het opstellen van degelijke contractstukken op basis waarvan prijs- en contractvorming kan plaatsvinden.

Op enkele punten wijkt het TO ruimtelijk af van het DO. Onderstaand is een globale opsomming gegeven van de aanpassingen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het bouwkundig Technisch Ontwerp.

- Door het wegvallen van wijkteam Oost zijn de ruimten t.b.v. Welzijn Rijswijk op de bel-etage aangepast,
- Om in het souterrain de bruikbaarheid van de omkleedruimten van Trias te verbeteren zijn de aangrenzende douches verplaatst.
- Om ervoor te zorgen dat de aanwezige douches altijd direct via een verkeersruimte toegankelijk zijn, is de EHBO/kolfruiimte omgewisseld met de tegenover gelegen werkkast.
Het totaal aantal douches is van 3 naar 2 teruggebracht, maar de bruikbaarheid is verbeterd.
- De tourniquet (draaideur) ter plaatsen van de hoofdentree is vervangen door schuifdeuren. Dit in verband met een betere toegankelijkheid.
- Bij de verdere uitwerking van de miva-lift bleek een inpanidige voorruimte noodzakelijk. Hierdoor is de lift dieper in het gebouw komen te liggen. Om ook de toegang van scootmobiel te kunnen garanderen is de miva-lift vergroot.

Daarnaast is de meer uitgebreide onderhoudsaanpak van de klokkentoren toegevoegd aan het TO.

Het bouwkundige ontwerp is opgenomen in **bijlage 01** bij deze rapportage.

3.5. Constructief

De ingrepen op constructief vlak bevinden zich vooral in het nieuwe atrium. Het atrium wordt uitgegraven tot het niveau van het souterrain en vervolgens voorzien van een nieuwe fundering en vloer op souterrain en begane grond. Ook het atrium-dak is constructief complex. Deze onderdelen zijn ontworpen in nauwe samenwerking tussen de constructeur en de architect.

Ten behoeve van het bepalen van de meest geëigende constructiewijze van de nieuwe vloer in het souterrain, zijn peilbuizen geslagen om de grondwaterstand te bepalen. Op basis hiervan is de vloerconstructie verder uitgewerkt.

De constructeur heeft nader onderzoek verricht met betrekking tot de aanwezige balkons. Gezien de vervuiling en uitwassing bestond er een twijfel over de kwaliteit van de aanhechting van de balkons. Na verwijdering van de bestaande natuurstenen tegels en zandcement laag heeft de constructeur kunnen constateren dat de aanhechting in goede staat verkeert en er geen verdere constructieve maatregelen getroffen hoeven te worden.

Het werkterras in het atrium op de tweede verdieping is in de huidige situatie een dak. Daken zijn doorgaans gedimensioneerd op een lagere belasting dan vloeren. De constructie van het werkterras is onderzocht. Hieruit blijkt dat de constructie gedimensioneerd is op een vaste belasting van maximaal 250 kg/m² en tevens een veranderlijke belasting van maximaal 250 kg/m². De aanpassingen aan het werkterras zoals de zitelementen rondom de daklichten en de nieuwe vloerafwerking (tapijt) worden licht uitgevoerd waardoor er met een veranderlijke belasting van 200 kg/m² rekening gehouden kan worden. Dit is voldoende voor normaal kantoorgebruik mits er geen (archief-)kasten geplaatst worden. De werkplekken op het werkterras bevinden zich in het atrium en zijn bedoeld voor kort gebruik, als zogenaamde 'aanlandplekken'.

Het constructief ontwerp is opgenomen in **bijlage 02**.

3.6. Installaties

Onderstaand wordt het installatietechnisch ontwerp per disciplines toegelicht. Het installatietechnisch Technisch Ontwerp is opgenomen in **bijlage 03** bij deze rapportage.

3.6.1. Werktuigkundig

Om de BENG ambitie te realiseren is er in het Technisch Ontwerp voor gekozen om de warmte- en koude-opwekking te realiseren door een WKO-systeem. Hiervoor worden er op het terrein twee bronnen geslagen. De positie van deze bronnen is in overleg met de ontwerper buitenruimte van de gemeente Rijswijk vastgesteld.

Het Huis van de Stad kent een grote diversiteit aan ruimten en de manier waarop deze ruimten gebruikt gaan worden. Variërend van kleine, omsloten één-persoons stilteplekken tot het grote atrium. Om tot een goed installatieontwerp te komen is reeds in het Voorontwerp een onderverdeling gemaakt in een aantal type ruimtes. Voor ieder type is een optimaal installatieconcept ontwikkeld, de zogenaamde typicals. In het TO zijn de typicals verder uitgewerkt tot het installatieontwerp. Hier zijn geen grote wijzigingen opgetreden ten opzichte van de voorafgaande DO.

Met de omgevingsvergunningsaanvraag zijn in overleg met de gebruikers de bezettingsgraden (aantal personen dat gemiddeld aanwezig is) per verblijfsruimte bepaald. De aangehouden bezettingsgraad van een ruimte bepaald de benodigde ventilatie. Voor een aantal ruimten ligt het ontworpen ventilatie-voud beduidend hoger dan de eisen gesteld vanuit het bouwbesluit.

De nieuw aan te leggen afvoerenleidingen onder de bestaande souterrain vloer vragen aandacht, deze dienen zoveel mogelijk parallel aan de vloeroverspanning aangebracht te worden om dure hulpconstructies tijdens de uitvoering te voorkomen. Op enkele plekken is dit niet mogelijk gebleken waardoor extra constructieve maatregelen getroffen moeten worden.

In de TO-fase worden alle werktuigkundige onderdelen nader bepaald, naast kanalen en luchtbehandelingskasten omvat dit ook type en kleur van ventilatierooster, wastafels en kranen etc.

3.6.2. Elektrotechnisch

Het totale vermogen van de elektrische installatie is nader bepaald, o.a. op basis van de eisen uit het programma van eisen van de horeca. Het totale vermogen van het gebouw neemt toe – onder andere omdat het gebouw gasvrij wordt – waardoor een zwaardere nutsaansluiting noodzakelijk is. Een transformator op het terrein (compact station) is het uitgangspunt.

Om te voldoen aan de BENG criteria dient een bepaald deel van de opwekking van het elektrische vermogen te gebeuren door hernieuwbare energiebronnen. In het geval van het Huis van de Stad is dit zonne-energie door de toepassing van PV-panelen. Dit aandeel bepaald het totaal benodigde wattpiek vermogen dat door zonnestroom wordt opgebracht. Het wattpiekvermogen van een PV-paneel hangt af van de plaatsing (horizontaal, verticaal, schuin), de oriëntatie, de aanwezige belemmering en de capaciteit per paneel. Nodig zijn:

- 298 PV-panelen onder een helling van 15°, oriëntatie ZW
- 227 PV-panelen onder een helling van 15°, oriëntatie NO
- 22 PV-panelen onder een helling van 90°, oriëntatie ZO

En

- 30 BIPV-panelen onder een helling van 90°, oriëntatie ZW

- 30 BIPV-panelen onder een helling van 90°, oriëntatie NO

BIPV staat voor Build In PV, dit zijn de PV-cellen die opgenomen zijn in het atriumglas. De PV-panelen hebben een piekvermogen van 360 Wp/paneel en de BIPV een piekvermogen van 495 Wp/paneel.

Het maximale aantal te plaatsen BIPV-panelen en de plaatsing daarvan in de atrium kap is in overleg met de architect bepaald. Tezamen vormt dit een vrijstaand vak, boven de aanlandwerkplek op de 2^e verdieping waardoor het tevens dienst doet als lichtwering voor die ruimte.

Het overige benodigde wattpiek vermogen wordt opgebracht door de PV-panelen die op het dak zijn geplaatst. Om dit aantal te kunnen plaatsen wordt de bestaande glazenwassersrail verwijderd en zijn PV-panelen opgenomen in de dak-schermen rondom de installatieruimte op het dak.

Een deel van de PV-panelen ligt op het dak van de installatieruimte.

Er is ook onderzocht wat het kost om het gebouw met behulp van PV-panelen volledig energieneutraal te maken. Daarvoor zijn 300 extra panelen nodig. De daarmee gepaard gaande kosten waren niet meer binnen het beschikbare bouwbudget te vinden.

Door de sloop van de bestaande, verouderde glazenwassersinstallatie zal bewassing middels een hoogwerker moeten gebeuren. Gelet op het aantal te plaatsen PV-panelen ten behoeve van het BENG-criteria was voor een nieuwe installatie geen plaats meer. In **paragraaf 4.2** wordt hier in financiële zin verder op ingegaan.

Voor de verlichting wordt uitgegaan van LED. Er is rekening gehouden met een gemiddelde lichtsterkte in de verschillende ruimtes. Voor alle ruimte is er een verlichtingsplan opgesteld waarmee voldaan wordt aan de basis lux waarde zoals bepaald in de uitgangspunten DO. De armaturen zijn in overleg met de architect bepaald. Enkele ruimten van de bibliotheek zijn omwille van de flexibiliteit uitgerust met een spanningsrail. Hiervoor zijn geen armaturen voor omschreven maar is een stelpost voor opgenomen. Afhankelijk van de uitkomst van het interieurtraject van de bibliotheek kan dit nader omschreven worden.

Er is rekening gehouden met voldoende aansluitpunten voor data. Het exacte aantal aansluitpunten is per ruimte in overleg met de gebruikers bepaald. Dit geldt eveneens voor de elektrische aansluitpunten. De principiële keuze is gemaakt om gezamenlijk een wifi-netwerk te gebruiken waarvan het beheer in handen is van de gemeente Rijswijk.

3.6.3. Transport

In het gebouw worden de bestaande liften vervangen. Voor de liften nabij de horeca worden nieuwe schachten gecreëerd, in de bestaande schacht nabij de hoofdentree wordt een nieuwe lift geplaatst. Omwille van kostentechnische redenen is ervoor gekozen om de bestaande schacht niet aan te passen. In de schachten wordt een zo groot mogelijke lift (omvang en hefvermogen) geplaatst. De lift nabij de hoofdentree is in overleg met de gebruikers aangewezen als de lift waarmee ook goederen verplaatst kunnen worden. O.b.v. berekeningen zijn deze liften voldoende voor het beoogde gebruik.

Voor de toegang voor mindervaliden is een inbandige lift nabij de hoofdentree voorzien. Verder worden er ten behoeve van mindervaliden voorzieningen getroffen in de vorm van liftjes of hellingbanen om hoogteverschillen in het gebouw te overbruggen. Dit speelt met name in fase 2 op de etages in de ruimten rondom de raadzaal.

3.7. Brandveiligheid

In het Technisch Ontwerp is het onderzoek vanuit het Definitief Ontwerp naar verschillende onderwerpen die te maken hebben met brandveiligheid verder uitgewerkt, namelijk:

- Brandcompartimentering
- Vluchtroutes, inclusief opvang- en doorstroomcapaciteit van de trappenhuizen
- Installaties

In het gebouw is een compartimentering ontworpen die zoveel mogelijk aansluit bij het leidingverloop in het gebouw (ventilatiekanalen) en waarbij de scheidingen zich zoveel mogelijk op natuurlijke posities bevinden tussen verschillende functionele gebieden.

In het atrium wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk open ruimte i.v.m. de beleving. Dit uitgangspunt staat op gespannen voet met de noodzaak volgens het Bouwbesluit om brandcompartimenten te ontwerpen met een maximale omvang van 1.000 m². Daarom wordt in het atrium in het souterrain en op de begane grond op sommige posities gewerkt met brandwerende schermen, die in de normale gebruikssituatie open zijn en nauwelijks zichtbaar. Op sommige plekken in het gebouw is het brandcompartiment iets groter dan 1.000 m².

Op een aantal onderdelen kan niet zonder ingrijpende maatregelen worden voldaan aan de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 en/of de vanuit het Bouwbesluit 2012 aangestuurde normen. Voor die situaties wordt een beroep gedaan op het gelijkwaardigheidsbeginsel om middels een alternatieve benadering te komen tot een acceptabele situatie. In de omgevingsvergunningsaanvraag is voor het Huis van de Stad is er voor het brandcompartiment atrium een beroep gedaan op dit gelijkwaardigheidsbeginsel.

Hierbij zijn op aangeven van de Veiligheidsregio Haaglanden aanvullende berekeningen met het zonemodel Cfast gemaakt om aan te tonen dat conclusies uit de notitie gelijkwaardigheidsbeginsel niet te veel op aannames berusten en het gebruik van de ruimte beter te duiden. Het in deze notitie verwoorde gebruik (clustering en maximaal brandvermogen) dient bij de ingebruikname van het gebouw nageleefd te worden.

De genoemde rapportages en notities brandveiligheid maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

3.8. Bouwfysica en akoestiek

In het Technisch Ontwerp zijn de uitgangspunten van het Definitief Ontwerp vertaald naar een bepaalde materialisatie die voldoet aan de uitgangspunten van onder andere:

- Nagalmtijd
- Geluidsisolatie
- Koudebruggen in de gevel

Nagalmtijd is belangrijk voor een comfortabele akoestiek in een ruimte. Er zijn uitgangspunten gedefinieerd en afgestemd met de gebruikers. Hierbij is rekening gehouden met de verschillen tussen bijvoorbeeld een kantoorruimte en een muziekrimte. Een speciaal aandachtspunt was de akoestiek in het atrium. Hier is gekozen om de wanden te voorzien van geluidsabsorberend materiaal. De Raadszaal is onderdeel van een volgende ontwerpfase. Hieraan zal te zijner tijd vanwege de omvang van de ruimte de nodige aandacht worden geschonken.

Geluidsisolatie is in het multifunctionele Huis van de Stad een zeer belangrijk aandachtspunt. Trias heeft enkele ruimten waarin hoge geluidsniveaus optreden, zoals ruimtes voor bands en slagwerk of de danszalen. Hier is een hoge geluidsisolatie noodzakelijk om hinder in het gebouw te beperken. Dit kan worden bewerkstelligd door toepassing van zgn. doos-in-dooconstructies. Omwille vanwege het '4-ogen principe' is een raam nodig bij de lesruimten van Trias. Dit gaat ten kosten van de geluidswering van de wanden. Bij deze ruimten wordt het uitgangspunt voor de geluidswering zoals geformuleerd in het DO niet gehaald. Dit is vervolgens met alle gebruikers besproken.

Hierbij wordt opgemerkt dat de verschillende organisaties die samenwonen in het gebouw elkaars aanwezigheid te allen tijde zullen merken. Dit is inherent aan het concept van het Huis van de Stad en tevens bekend bij de gebruikers. Sommige vormen van overlast zullen moeten worden tegengegaan met beheersmaatregelen, zoals roostering, in plaats van met bouwkundige maatregelen.

In de gevel zijn koudebruggen aanwezig. Dit kan leiden tot verlies aan comfort of inwendige condensatie. Dit speelt bijvoorbeeld bij de vensterbanken die één geheel vormen met het buitenspouwblad van de borstweringen. De beoogde maatregel om de negatieve gevolgen van de koudebrug op te heffen bleek niet effectief en is op advies van de adviseur bouwfysica komen te vervallen.

Een goede ventilatie is belangrijk ter voorkoming van schimmel en condensatie. Aan de gebruikers zal duidelijk meegegeven moeten worden dat de vensterbank niet gebruikt moet worden voor opslag van spullen.

De aanwezige balkons en luifels worden thermisch ingepakt zodat deze koudebrug beperkt wordt.

3.9. Asbest

De aanpak van asbest in het gebouw is niet veranderd ten opzichte van het Definitief Ontwerp. DAP Advies B.V. uit Delft heeft een asbestrapportage (type B) opgesteld voor het gebouw en deze voor de omgevingsvergunningaanvraag geactualiseerd omdat enkele ruimten eerder niet toegankelijk waren voor inspectie. Uit dit rapport blijkt dat er op verschillende plekken in het gebouw asbest aanwezig is. In de rapportage van de fase Voorontwerp is de aanpak m.b.t. asbest beschreven. In voorliggende rapportage worden de belangrijkste onderwerpen beknopt herhaald.

Het asbest zal zoveel mogelijk worden gesaneerd. Alleen in de kozijnen wordt ervoor gekozen om een gedeelte van de asbesthoudende kit achter te laten in de constructie.

De kozijnen bestaan uit houten montagekozijnen aan de binnenzijde. Deze is gemonteerd op een betonnen kolom aan de binnenzijde van het gebouw en een gemetselde buitenkolom. Op het houten kozijn aan de buitenzijde zijn deels de oorspronkelijke stalen kozijnen gemonteerd en deels nieuwere aluminium kozijnen. Er is een asbesthoudende kitnaad aanwezig tussen het stalen/aluminium kozijnen en de houten stelkozijnen. Bij de montage van de aluminium kozijnen is deze kitnaad niet gesaneerd. Met de plaatsing van nieuwe kozijnen wordt deze kitnaad nu wel gesaneerd.

Tevens bevindt zich een asbesthoudende kitnaad aan de binnenzijde tussen het houten stelkozijn en de betonnen kolom. De kitnaad is afgedekt met een houten lat en vormt momenteel *geen* risico voor de in het gebouw aanwezige personen. Bij de werkzaamheden zal de betonnen kolom na geïsoleerd worden waardoor de houten lat vervangen gaat worden en de kitnaad gesaneerd.

De derde asbesthoudende kitnaad die genoemd is in de DAP-rapportage bevindt zich tussen de gemetselde kolom en het houten stelkozijn. De kitnaad afgedekt door een kunststof slabben en de natuurstenen gevelbeplating en vormt geen risico voor de in het gebouw aanwezige personen. Deze kitnaad wordt niet gesaneerd. Bij het destructief onderzoek is deze kitnaad niet aangetroffen.

Omdat er een kitnaad gehandhaafd blijft en omdat onvoorzien asbest niet uitgesloten kan worden, dien er voor de ingebruikname van het gebouw een asbestbeheersplan in opdracht van de gemeente Rijswijk te worden opgesteld.

3.10. Duurzaamheid

In de rapportage van het Definitief Ontwerp was uitgegaan van de duurzaamheidsmethodiek GPR-gebouw. Hiermee werd een score behaald van 7,6. Deze score is nog steeds van toepassing voor het basisontwerp van het Huis van de Stad.

Tijdens het Definitief Ontwerpfase is op verzoek van de gemeente onderzocht of het mogelijk was om de duurzaamheidsambitie te verhogen. Hierbij werd gekozen om te voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) zoals de verscherpte regelgeving vanaf 2019 voor overheidsgebouwen voorschrijft. Met de vaststelling van het Definitief Ontwerp heeft de raad een aanvullend budget beschikbaar gesteld om deze ambitie te verwezenlijken. Hiermee loopt de gemeente Rijswijk voorop met duurzaamheid door met het Huis van de Stad een écht voorbeeldproject te realiseren.

De BENG-norm voor het Huis van de Stad kan wordt gehaald door toepassing van een WKO-installatie met open bron (warmte-koude-opslag) en door een grote hoeveelheid PV-panelen aan te brengen op het dak van het gebouw. Zie hiervoor **paragraaf 3.6.2.**

Zoals vermeld in paragraaf 3.6.2., er is op het verzoek van het college ook gekeken op welke wijze het gebouw volledig energieneutraal te maken is. Binnen de beschikbare budgetten bleek dit niet realiseerbaar.

3.11. Buitenruimte

Door de gemeente Rijswijk is tijdens de TO-fase een ontwerp gemaakt voor de buitenruimte, mede om ten behoeve van de omgevingsvergunning aan te tonen dat het aantal parkeerplaatsen (52) in de nieuwe situatie gelijk blijft aan de huidige situatie.

In het ontwerp van de buitenruimte is rekening gehouden met de vastgestelde locaties voor de WKO-bronnen.

3.12. Contractvorming

Tijdens de TO-fase zijn de eerste voorbereidingen getroffen voor de uiteindelijke aanbesteding van het werk 'Huis van de Stad'. Hierbij is er in overleg met de afdeling Inkoop gekozen voor een niet openbare Europese aanbesteding waarbij het werk in twee percelen (perceel 1: bouwkundig + liftinstallaties, perceel 2: E-W installaties) is verdeeld. Voor ieder perceel wordt een aanbestedingsprocedure doorlopen.

Zie hiervoor **paragraaf 4.4.2.**

Een notitie over dit onderwerp is separaat bij het raadsvoorstel gevoegd i.c. wordt vertrouwelijk voor de raadsleden ter inzage gelegd.

Het TO dient als contractstuk; op basis van het geen omschreven en vastgelegd is in het TO bepalen de aannemers hun financiële aanbidding waar zij, na gunning, aan gehouden kunnen worden.

Na de definitieve gunning zullen aanvullingen op het TO aanleiding zijn voor meerwerk. Tijdens de aanbestedingsprocedure kunnen wijzigingen op het TO nog middels een nota van inlichtingen kenbaar gemaakt worden waardoor ze meegenomen worden in de prijsvorming en geen aanleiding zijn tot meerwerk.

4. Financieel

4.1. Bouw- en stichtingskosten

Op basis van het Technisch Ontwerp is een bouwkostenraming opgesteld. Deze raming is opgenomen in **bijlage 07** bij deze rapportage.

In de raming zijn de kosten opgenomen voor de volledige investering, waaronder:

- Bouw- en installatiekosten
- Ontwerpkosten
- Leges en aansluitkosten
- Inrichtingskosten
- Een reservering voor prijsstijgingen, marktwerking en risico
- Niet verrekenbare BTW

De benodigde investering voor het Huis van de Stad bedraagt ca. 29,9 miljoen euro inclusief niet verrekenbare btw en exclusief de terreinkosten. Dit bedrag is als volgt verdeeld tussen de twee uitvoeringsfases:

- Fase 1: 18,7 miljoen euro inclusief niet verrekenbare btw
- Fase 2: 11,2 miljoen euro inclusief niet verrekenbare btw

Het totale investeringsbudget is een optelling van het beschikbare budget voor het Huis van de Stad zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 12 december 2017 aangevuld met het eveneens beschikbaar gestelde budget om te voldoen aan de duurzaamheidsambitie 'BENG' en het aanvullende budget voor de toegevoegde herstelwerkzaamheden aan de klokkentoren. Hiermee komt het totale investeringsbudget hoger uit dan in de DO-fase en bedraagt ca. 29,7 miljoen.

De raming van de bouw- en installatiekosten van het TO komt hoger uit dan die van het DO. Dit valt te verklaren door:

- de opgenomen voorzieningen om te kunnen voldoen aan de BENG-ambitie;
- de extra herstelwerkzaamheden klokkentoren;
- de opgelopen vertraging in aanvang start bouw;

Binnen de TO-raming zijn enkele verschuivingen opgetreden ten opzichte van de DO-raming. Dit komt doordat naar mate het ontwerp verder uitgewerkt is, de kosten beter bepaald kunnen worden. Hierdoor kan de post onvoorzien naar beneden bijgesteld worden. Er blijft in de stichtingskosten een reservering aanwezig voor prijsstijgingen, marktwerking en risico.

De kostenverhoging vanuit de BENG-ambitie en de extra herstelwerkzaamheden worden gedekt door het aanvullende budget wat daarvoor beschikbaar is gesteld. Door de opgelopen vertraging in start bouw ten opzichte van de oorspronkelijke planning volgt er nu een overschrijding ten opzichte van het investeringsbudget. Deze vertraging bedraagt ongeveer 4 maanden.

De behandeling door de gemeenteraad om te kunnen starten met de gunningsfase van de niet openbare Europese is met bijna 3 maanden vertraagd. Hierdoor valt de zomervakantie ongunstig ten opzichte van de afronding van deze gunningsfase waardoor een extra vertraging van ruim een maand optreedt.

De overschrijding bedraagt ca. 0,25 miljoen inclusief verrekenbare btw.

Over de raming van het Technisch Ontwerp zij opgemerkt dat de kosten voor fase 1 (souterrain en begane grond) gedetailleerd zijn geraamd op basis van het Technisch Ontwerp. Omdat het ontwerp voor fase 2 (de

bovenste drie verdiepingen) nog niet is uitgewerkt, heeft de raming voor deze onderdelen een globaler karakter.

Op de **bijlage 07** zal geheimhouding worden opgelegd in verband met de aanbestedingsprocedure die nog niet afgerond is.

4.2. Business case

In de rapportage van het Voorontwerp waren voor 3 scenario's de jaarlijkse huisvestingslasten berekend, zodat de scenario's financieel konden worden vergeleken:

- Scenario A.1 Renoveren Huis van de Stad, afschrijvingstermijn 25 jaar
- Scenario A.2 Renoveren Huis van de Stad, afschrijvingstermijn 40 jaar
- Scenario B Consolideren huidige huisvesting gemeente, bibliotheek, Trias en Sociaal Domein

De Gemeenteraad heeft besloten scenario A.2 verder uit te werken in het Definitief Ontwerp. Voor het Technisch Ontwerp is dit scenario herijkt.

In de herijking van scenario A.2 zijn zowel de nieuwe bouw- en stichtingskosten als ook de planning van de twee fases van de vernieuwing van het HvdS verwerkt. Bovendien houden wij ook in de geüpdatet versie rekening met het percentage niet verrekenbare btw. Met betrekking tot de oppervlakte blijven de eerder gehanteerde gegevens gehandhaafd. Een uitgebreide notitie hierover is opgenomen in **bijlage 08**.

Ten opzichte van scenario A.2 DO hebben enkele aanpassingen plaatsgevonden:

- Er zijn onder andere BENG maatregelen toegepast. Hierdoor zullen de energiekosten naar verwachting dalen. Tegelijkertijd zijn er keuzes gemaakt met betrekking tot de glasbewassing, waardoor wij een stijging van de kosten verwachten. Een nauwkeurigere bepaling van de eigenaars- en gebruikerskosten zal onderdeel uit moeten maken van een verdiepingsslag.
- Verder zijn de kosten voor de inrichting van de buitenruimte apart inzichtelijk gemaakt en toegevoegd aan de kapitaallastenberekening. Aan deze raming is eveneens de niet verrekenbare btw op basis van de werkelijke vierkante meters aan de investeringssom toegevoegd.
- De planning van de realisatie van de eerste fase HvdS is verschoven. Het in deze fase gerealiseerde gedeelte kan naar verwachting per 1 maart 2021 in gebruik worden genomen. In onderling overleg met de gemeente is ervoor gekozen om de afschrijving van fase 1 alsnog in te laten gaan per 2021, omdat het gebouw voor een groot gedeelte van 2021 al in gebruik zal zijn.

Uit de herijking blijkt dat de jaarlijkse huisvestingslasten nauwelijks verschillen van de berekeningen uit het Definitief ontwerp. Hieronder geven we een samenvatting.

De jaren 2017 t/m 2024 zijn jaren van transitie van de oude naar de nieuwe situatie. De eerste indicator geeft de gemiddelde jaarlast in deze jaren weer. In deze jaren is voor enkele functies sprake van een dubbele huisvestingslast. De bibliotheek gaat verhuizen naar het nieuwe Huis van de Stad, terwijl het huidige huurcontract nog doorloopt t/m 2024. Ten opzichte van de vorige versie hebben wij verwerkt dat de partijen die in fase 1 naar het HvdS verhuizen, nu pas in maart 2021 kunnen inhuizen. We hebben derhalve opgenomen dat de huidige huisvestingslasten van deze partijen nog de eerste drie maanden van 2021 doorlopen. De eigenaars- en gebruikerslasten op de locatie HvdS voor de bibliotheek, Trias en de overige partijen die reeds in 2021 gaan inhuizen nemen wij derhalve ook maar voor drie kwartalen mee in de berekening. Tevens wordt een groot deel van de benodigde investeringen al in fase 1 van de verbouwing van het Huis van de Stad doorgevoerd en vervolgens afgeschreven terwijl de hoofdgebruiker, de gemeente Rijswijk, nog tot en met 2022 huurt op de locatie Hoogvoorde. De kapitaallasten die in de jaren 2021 en 2022 resulteren uit de investeringen in fase 1 zijn vergelijkbaar in scenario A.2 DO en A.2 TO. Vanaf 2023, wat tevens het eerste jaar van afschrijving van fase 2 is, liggen de kapitaallasten voor scenario A.2 TO hoger.

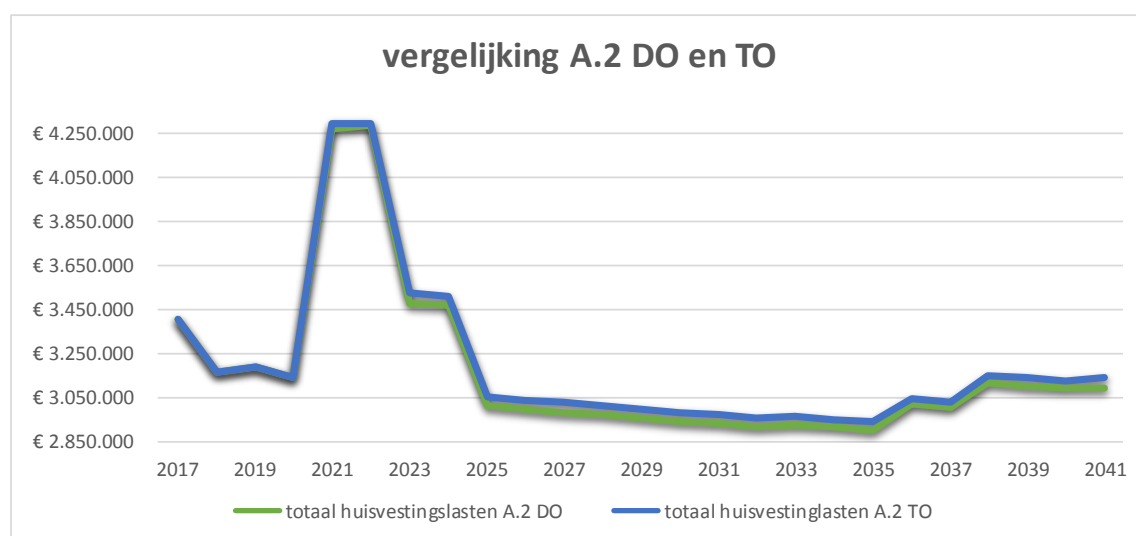
Het eerste jaar waarin alle functies volledig in het HvdS gevestigd zijn en er geen dubbele lasten zijn, is 2025. In dit jaar is de huisvestingslast in het scenario A.2 TO hoger omdat de totale investeringsom door het opnemen van BENG en de klokkentoren en de opgeschoven planning hoger is.

De totale kosten die in de beschouwingsperiode 2017 t/m 2041 worden gemaakt ten behoeve van de huisvesting van de verschillende functies is als netto contante waarde weergegeven, de derde indicator. Het betreft een beschouwingsperiode t/m 2041. De investering in de vernieuwing van het HvdS is op dat moment nog niet geheel afgeschreven. Over de beschouwingsperiode is er op netto contante waarde een beperkt verschil tussen scenario A.2 DO en A.2 TO. Het verschil tussen de twee scenario's ligt grotendeels in de kapitaallasten.

Op de netto contante waarde van de totale kosten valt wederom aan te merken dat de kosten niet geheel ten laste gaan van de gemeente Rijswijk. Voor kosten die de gemeente maakt om de huisvesting voor derden functies te realiseren, zal een opbrengst van huur en servicekosten tegenover deze kosten staan. De businesscase voor de gemeentelijke organisatie zal dit vraagstuk daarom ook nog vanuit een andere invalshoek moeten benaderen.

herijking scenario A.2	scenario A.2 nav DO	scenario A.2 nav TO
gemiddelde kosten huisvesting 2017 t/m 2024	€ 3.552.000	€ 3.567.000
kosten huisvesting in 2025 (eerste jaar volledig in nieuwe huisvestingssituatie)	€ 3.013.000	€ 3.056.000
totale kosten 2017 t/m 2041 netto contant per 1 januari 2017	€ 63.675.000	€ 64.260.000
restantboekwaardes af te stoten locaties	€ -2.073.000	€ -2.073.000

Onderstaande grafiek geeft de huisvestingslast per jaar van scenario A.2 DO en TO weer. Hierin is duidelijk te zien dat het verschil tussen de scenario's beperkt is.



4.3. Besluitvorming

Nu het Technisch Ontwerp gereed is, wordt het toegevoegd aan een raadsvoorstel samen met andere samenhangende documenten, waaronder:

- Voorstel voor de contract- en gunningsstrategie.

Het raadsvoorstel wordt opgesteld door de gemeente Rijswijk. Voor zover daarbij behorende documenten inhoudelijke raakvlakken hebben met het Technisch Ontwerp, zijn deze afgestemd met of opgesteld i.s.m. het ontwerpteam.

Het raadsvoorstel, inclusief Technisch Ontwerp, wordt ter besluitvorming aangeboden aan de Gemeenteraad van de gemeente Rijswijk. Bij een positief besluit, kan het project verder worden uitgewerkt. In ieder geval zal het aanbestedingsresultaat aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

4.4. Vervolgfases

Indien de Gemeenteraad akkoord gaat met het Technisch Ontwerp, zullen de vervolgfases worden doorlopen. In de navolgende paragrafen worden deze fases beschreven.

4.4.1. Afronden interieurontwerp gebruikers

De toekomstige gebruikers doorlopen ieder een eigen traject met betrekking tot de inrichting van hun ruimten. Binnen dit traject wordt onderscheid gemaakt tussen interieurzaken waarvan het noodzakelijk dan wel wenselijk is om mee te nemen met de realisatie van de 1^e fase en welke zaken die in een later stadium besloten dan wel aangeschaft kunnen worden. De aanpassingen die meegenomen worden in de realisatie dienen medio april '19 bekend te zijn om nog meegenomen te kunnen worden in het aanbestedingstraject. Dit heeft als voordeel dat de aannemer op dat moment de werkzaamheden nog in concurrentie aanbiedt. De gebruikers dienen voor deze aanpassingen aanvullend budget beschikbaar te stellen, zie paragraaf 3.2. Voor de inrichting van de gemeente is in de stichtingskosten een post gereserveerd.

4.4.2. Aanbesteding

De werkzaamheden met betrekking tot de realisatie van de eerste fase zijn als zogenaamde neven-aanneming in de markt gezet. Het totale werk wordt hierbij in 2 percelen aanbesteed: (a) het bouwkundig werk inclusief de liften en (b) de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties. Dit wijkt af van het uitgangspunt vanuit december 2017; toen werd er nog gedacht aan 3 percelen. De genoemde installaties worden nu als 1 perceel in de markt gezet. Voor de aanbesteding wordt er een (niet-openbare) Europese aanbestedingsprocedure gevolgd.

Niet-openbaar betekend een aanbesteding met voorafgaande voorselectie. Op deze wijze wordt er geborgd dat de meest geschikte aannemers een prijsaanbieding kunnen gaan doen. Verder biedt de voorselectie-procedure inzicht in de aantrekkelijkheid van het werk in de markt. De keuze voor de openbare procedure zou disproportioneel zijn doordat het aantal potentiële inschrijvers groot is en de transactiekosten voor elke inschrijver hoog zijn omdat elke inschrijver moet calculeren.

Het proces van voorselectie is inmiddels afgerond. Voor het bouwkundig deel hebben zich 4 gegadigden gemeld. Deze voldeden allen aan de gestelde geschiktheidseisen. Voor het installatietechnisch deel hebben zich 8 gegadigden gemeld waarvan er 7 voldeden aan de gestelde geschiktheidseisen. Op basis van de selectiecriteria zijn de 5 gegadigden met de hoogste score geselecteerd. De aantrekkelijkheid van het werk in de markt is daarmee aangetoond.

Afhankelijk van verdere besluitvorming door de raad kunnen deze partijen worden uitgenodigd om een inschrijving te doen. Een langdurige vertraging heeft wel het reële risico in zich dat de orderportefeuille van deze gegadigden met andere projecten gevuld raakt en zij uiteindelijk niet meer beschikbaar zijn.

In de gunningsfase worden de geselecteerde aannemers gevraagd een prijs af te geven voor de onderhavige werken. Daarbij wordt, gezien de complexiteit van het project, als inschrijving niet slechts een prijs gevraagd, maar wordt aan de inschrijvers ook gevraagd aan te geven hoe zij invulling willen geven aan hun opdracht. Dit kan worden gedaan door in ieder geval een plan van aanpak, een planning en een risicoanalyse en bijbehorend beheersplan op te vragen als onderdeel van de inschrijving. Het gunningcriterium wordt daarmee 'beste prijs-kwaliteitsverhouding'.

Er zal een gunningcommissie moeten worden ingesteld die de inschrijvingen zal beoordelen.

Een notitie over de aanbestedingsstrategie is als separaat document bij het Raadsvoorstel gevoegd i.c. ligt voor u vertrouwelijk ter inzage.

4.4.3. Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO)

In de fase Uitvoeringsgereed Ontwerp wordt het ontwerp zodanig uitgewerkt zodat aan de hand daarvan de productie van bouw- en installatiecomponenten, alsook de daadwerkelijke uitvoering en assemblage op de bouwplaats kan plaatsvinden. De fase Uitvoeringsgereed Ontwerp kan deels gelijk lopen met de gunningsfase van de aanbesteding.

4.4.4. Uitvoering

Als de aanbesteding succesvol is verlopen, kan de uitvoeringsfase starten van uitvoeringsfase 1. Uitvoeringsfase 2 moet separaat worden ontworpen, aanbesteed en uitgevoerd.

De uitvoering van fase 1 vindt plaats terwijl het gebouw niet in gebruik is. Overlast en veiligheid voor gebruikers zijn dus niet aan de orde. In fase 2 zal hier wel de nodige aandacht aan moeten worden besteed.

In een UAV-contract ligt er een verantwoordelijkheid voor de opdrachtgever om zorg te dragen voor kundige directievoering op het werk, bijgestaan door toezichthouders.

4.4.5. Fase 2

Bij de uitvoering van fase 2 zijn beperking van overlast en het waarborgen van de veiligheid belangrijke aandachtspunten. In fase 2 zullen er geen constructieve werkzaamheden plaatsvinden. Het gaat hier vooral om de montage van het inbouwpakket inclusief het afmonteren van de installaties. De basis voor de installaties is reeds aanwezig.

Om de overlast te beperken worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Sloopwerkzaamheden op de eerste verdieping kunnen alvast worden meegenomen in fase 1. Sloopwerkzaamheden brengen luchtgeluid met zich mee. Door de sloopwerkzaamheden op de eerste verdieping eerder uit te voeren, ontstaat een geluidsbuffer in het gebouw voor luchtgeluid.

- Bij de montage van inbouwpakket en installaties zijn boorwerkzaamheden noodzakelijk. Dit veroorzaakt contactgeluid, dat door het gehele gebouw hoorbaar zal zijn. Dit is niet te voorkomen. Om de overlast te beperken, kunnen bloktijden worden afgesproken, zodat de boorwerkzaamheden bijvoorbeeld alleen tussen 7.00 uur en 12.00 uur mogen plaatsvinden.
- De bouwroute in en om het gebouw moet worden gescheiden van de route voor bezoekers en goederen. Hierdoor worden vervuiling en gevaarlijke situaties voorkomen.

Deze en overige bepalingen zullen te zijner tijd worden opgenomen in een uitgebreid BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie).

4.5. Planning

Uitgaande van een positief Raadsbesluit, zou globaal de volgende planning kunnen worden doorlopen:

- | | | | |
|--|----------------|-----|----------------|
| ▪ Gunningsfase aanbesteding | mei 2019 | t/m | september 2019 |
| ▪ Besluitvorming aanbesteding (incl. alcatelperiode) | september 2019 | t/m | november 2019 |
| ▪ Uitvoering fase 1 | december 2019 | t/m | december 2020 |
| ▪ Inhuizing en ingebruikname fase 1 | januari 2021 | t/m | maart 2021 |

4.6. Nader uit te werken

Voor de volgende ontwerpfases moeten de volgende onderwerpen nader worden uitgewerkt in samenwerking tussen de gemeente, de gebruikers en het ontwerpteam:

- Verdere afstemming van gedeelde facilitaire zaken zoals de schoonmaak, beveiliging, de ondersteuning Wifi-netwerk en openingstijden. Hierover zijn principe afspraken gemaakt maar de verdere uitwerking en de eventuele financiële consequenties voor o.a. de exploitatielasten zijn nog niet bepaald.
- Verdere uitwerking van het horecaconcept en de horecaruimten in overleg met de exploitant.
- De laatste onderzoekrondes conform het vleermuis-protocol zullen nog uitgevoerd worden (zie **paragraaf 3.3.2**)
- Het terreinontwerp zal door de gemeente nader worden vormgegeven.
- Eventuele aanpassingen naar aanleiding uitkomst interieurtraject gebruikers.