



Samenvatting

Deze nota was uitgesteld openbaar tot na gunning aanbesteding.

Eind 2021 start de vervanging van het dak van de Timmerfabriek aan de Boschstraat 5-7 (locatie Bureau Europa en de voormalige Muziekgieterij). Het huidig pannendak is verouderd en technische aanpassingen zijn noodzakelijk. Dit biedt meteen gelegenheid om ook zonnepanelen te plaatsen om het pand te verduurzamen. De kosten van deze vervanging en verduurzaming zijn geraamd op 1,18 miljoen Euro (exclusief BTW). Uitvoering vindt plaats rondom het gebouw, maar met name vanaf het Richie Backfireplein. De aanbesteding wordt nu voorbereid. Start van de uitvoering is verschoven tot het najaar om zo ruimte te bieden aan de culturele buitenactiviteiten op het Richie Backfireplein. De werkzaamheden nemen enkele maanden in beslag.

Beslispunten

Het college wordt gevraagd:

1. Akkoord te gaan met de geraamde investering van 1.183.579 Euro (excl. BTW) ten behoeve van de vervanging van het dak van de Timmerfabriek en de plaatsing van pv-panelen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 13 juli 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Aanleiding voor dit voorstel is de technische noodzaak om het pannendak van de Timmerfabriek te vervangen. Er zijn meerdere waterschades als gevolg van de huidige dakopbouw en detaillering. Ook de pannen zijn sterk verouderd. En er is behoefte aan verduurzaming van dit monumentaal gebouw om energiekosten terug te brengen.

2. Context

Het plaatsen van pv-panelen (zonnepanelen) is in lijn met het beleid ten aanzien van verduurzaming gemeentelijke objecten.

3. Gewenste situatie

Het gebouw van de Timmerfabriek is een rijksmonument. Een pand dat bekend is door de gebruikers Bureau Europa en Muziekgieterij en als buur filmhuis Lumiere.

In najaar 2019 heeft de Muziekgieterij haar nieuwe locatie aan de kop van de Timmerfabriek in gebruik genomen. Bij deze verhuizing is ook gebleken dat het pannendak van de Timmerfabriek klachten en waterschades bleef geven. Nader onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk dakdekkersbedrijf. Deze analyse heeft duidelijk gemaakt dat er behalve de verouderde pannen ook technische details in de dakopbouw aanpassing behoeven.

Deze aanpassingen zijn door architectenbureau Satijnplus uitgewerkt in nauwe samenwerking met de bouwkundig projectleider Timmerfabriek en worden meegenomen bij deze vervanging.

Pv-panelen

De vervanging van het dak biedt de mogelijkheid om ook pv-panelen te plaatsen. De dakconstructie van de Timmerfabriek is met haar sheddaken onvoldoende zwaar om losse pv-panelen te dragen. Een alternatief is gevonden met de toepassing van een indakssysteem, waarbij de panelen als het ware meteen de dakbedekking vormen. Deze vorm en toepassing is afgestemd met de Welstands- en Monumentencommissie (WMC). Evenals de vervanging van het pannendak.

De WMC is akkoord met het gepresenteerde ontwerp en daarmee de voorgestelde toepassing van de indakspanelen op de sheddaken. Bij het ontwerp is rekening gehouden met het behoud van de uitstraling van het pand en met name het aanzicht vanaf de zijde van het Bassin (Bureau Europa). Voor dit aanzicht wordt bij de werkzaamheden gekeken of er nog kwalitatieve pannen zijn die kunnen worden hergebruikt voor dit dakvlak.

De opbrengst van de pv-panelen wordt gekoppeld aan de algemene energiemeter Timmerfabriek op naam van de gemeente. Deze energiekosten en straks opbrengsten worden naar rato verdeeld over alle gebruikers.



Verzekering

Bij de technische uitwerking van het ontwerp is ook afgestemd over de randvoorwaarden voor de indaks pv-panelen. Met name vanuit de verzekeraar zijn er zwaardere randvoorwaarden gesteld voor pv-panelen door redelijk recente ervaringen en brandrisico. De verzekeraar ziet zich genoodzaakt om voor dergelijk grote objecten met relatief hoge verzekeringswaarde niet alleen nationaal maar ook internationaal zaken te doen met partijen om dit risico af te dekken. Hierdoor hebben we bij de verzekeringsvoorwaarden niet alleen te maken met de in Nederland geldende algemene randvoorwaarden, maar zijn er verdergaande aanvullende randvoorwaarden door de verzekeraar geformuleerd die ook voldoen aan de internationale normen voor brandveiligheid op dit gebied. Hierover is begin 2021 contact gezocht met de verzekeraar en inmiddels heeft een uitgebreid locatiebezoek en nader overleg geleid tot afspraken die zijn meegenomen in voorliggend voorstel. Zo is er onder andere aandacht voor de toepassing van meer brandveilig isolatiemateriaal, een dakopbouw die hier ruimte aan geeft en een passende plaatsing en afscherming van omvormers. Deze voorwaarden worden nu meegenomen in het bestek.

Pas bij de aanbesteding en de gunning wordt definitief duidelijk welke merken/type materialen worden toegepast. Op dat moment wordt ook deze precieze info nogmaals gecheckt bij de verzekeraar, zodat we voor start uitvoering er ook zeker van zijn dat we het pand straks ook verzekerd kan worden.

Uitvoering

De uitvoering wordt nu voorbereid. Het technisch ontwerp wordt nu aangepast waar nodig als gevolg van de randvoorwaarden vanuit de verzekeraar. Daarna volgt een bestek en aanbesteding. Verwachting is dat de aanbesteding net voor of na de bouwvak kan starten. Start werk is dan voorzien rond november/december. De ervaring de afgelopen jaren laat zien dat het weer in het najaar en winter vaak nog droger is dan in de zomer, vandaar dat verder uitstel niet het uitgangspunt is. Ook is er zo ruimte om alle culturele activiteiten die zijn gepland in de binnentuin (Richie Backfireplein) tot en met september ongehinderd te laten plaatsvinden. Dit was eerder ook zo afgesproken met Muziekgieterij en Lumiere.

De uitvoering zelf zal enkele maanden in beslag nemen. Logistiek is een aandachtspunt, waarbij we koersen op een werkterrein in de binnentuin om zo hinder te voorkomen aan de Boschstraat. Dit zal nader worden afgestemd met de toekomstig aannemer.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Bij het voorstel gaan we voor plaatsing van pv-panelen en toepassing van afdoende dakisolatie, zodat we dit gemeentelijk pand en rijksmonument deels kunnen verduurzamen. Hiermee dragen we bij aan het verlagen van het gebruik van fossiele brandstoffen.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De vervanging van het dak van de Timmerfabriek is voorzien binnen het resterend projectbudget. De geraamde kosten bedragen exclusief BTW 1.183.579 Euro.

De verhuring van de ruimtes in de Timmerfabriek is BTW belast, waardoor de BTW van deze investering verrekenbaar is. Hierdoor resteert een netto investering van 1,18 mln Euro.

In de raming is rekening gehouden met de aanvullende randvoorwaarden vanuit de verzekeraar en de flinke indexering op bouwmaterialen die er momenteel is (prijsspeil 2021). Ook zijn advies en begeleidingskosten voorzien evenals een post onvoorzien.

Risico blijft de druk op de markt, waardoor mogelijk een hogere prijs volgt bij aanbesteding.

Daarnaast is er nog een mogelijk risico dat we na afstemming met de aannemer alsnog aanvullende technische randvoorwaarden meekrijgen van de verzekeraar (nav toe te passen merken en producteigenschappen). Mocht zich dat voordoen is een post onvoorzien aanspreekbaar. Bij onverwacht grote impact is een heroverweging voor wat betreft de pv-panelen mogelijk.

9. Aanbestedingen

Er dient een aanbesteding plaats te vinden. Deze zal worden begeleid door VIA, zodat aan alle voorwaarden wordt voldaan. Het betreft een werk en de raming is minder dan 1,5 mln Euro waardoor een meervoudig onderhandse procedure van toepassing is.



10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

Het college wordt gevraagd:

1. Akkoord te gaan met de geraamde investering van 1.183.579 Euro (excl. BTW) ten behoeve van de vervanging van het dak van de Timmerfabriek en de plaatsing van pv-panelen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Uitvoering wordt voorbereid en is afhankelijk van aanbesteding en gunning voorzien eind 2021.