

Tijdelijke huisvesting raadzaal Molenlanden

Scenariostudie

Opdrachtgever

Gemeente Molenlanden

Referentienummer

2180606/20181010RvH01

Samenstelling

Rens van Hoek

Loes ten Voorde

Status

Definitief

Rotterdam, 12 oktober 2018

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Ruimtelijke inpassing	4
3	Bouwkundige aanpassingen	6
4	Inrichting	8
5	Financiën en overige aspecten	10
6	Afweging	12
	Bijlage 1: Programma van Eisen	13
	Bijlage 2: Kostenraming verbouwing raadzaal	14
	Bijlage 3: Ruimtelijke inpassing raadzaal	15
	Bijlage 4: Indicatieve planning verbouwing raadzaal	16
	Bijlage 5: Kostenoverzicht AV-apparatuur BIS	17

1 Inleiding

Vanwege de fusie van de gemeente Molenwaard en de gemeente Giessenlanden tot de gemeente Molenlanden wordt een ruimte gezocht voor het houden van de raadsvergaderingen. Het project voor de realisatie van een nieuwe werklocatie voor de gemeente Molenlanden en nieuwe huisvesting voor de raadzaal is opgestart. Totdat deze locatie gereed is wordt voor de periode vanaf eind januari 2019 gezocht naar een tijdelijke locatie van de raadzaal.

ICSadviseurs is gevraagd om inzichtelijk te maken welke opties mogelijk zijn. In een verkennend gesprek met de heer Elbert Jan Smeulders (raadsadviseur gemeente Molenwaard) en mevrouw Marjolein Teunissen (beoogd griffier gemeente Molenlanden) is besloten om twee scenario's te onderzoeken. Het betreft twee mogelijke locaties voor de tijdelijke huisvesting van de raadzaal:

1. Het Bruisend Hart te Hoornaar.
2. De huidige raadzaal in het gemeentehuis van Giessenlanden te Hoornaar.

In deze rapportage worden de twee scenario's in beeld gebracht met als doel de gemeenteraden een goede afweging te kunnen laten maken tussen de twee scenario's. De afgelopen tijd is zoveel mogelijk kennis en informatie vergaard van aspecten die een rol kunnen spelen bij de keuze voor een van de twee locaties.

De opbouw van de rapportage is als volgt:

1. **Inleiding.** In deze inleiding wordt de context van de opgave geschetst en de opbouw van de rapportage behandeld;
2. **Ruimtelijke inpassing.** In dit tweede hoofdstuk staat de ruimtelijke inpassing van beide scenario's centraal;
3. **Bouwkundige aanpassingen.** Hoofdstuk 3 behandelt de eventuele bouwkundige aanpassingen die nodig zijn om de ruimte(s) geschikt te maken voor tijdelijke huisvesting van de raadzaal;
4. **Inrichting.** In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden voor de inrichting van de raadzaal besproken. Dit betreft het meubilair en de vereiste audiovisuele middelen.
5. **Financiën en overige aspecten.** Hoofdstuk 5 betreft de financiële aspecten die bij beide scenario's een rol spelen. Daarnaast worden ook mogelijke overige voor- en nadelen van beide scenario's opgenoemd;
6. **Afweging.** Het slot van deze rapportage zet kort de belangrijkste aspecten van beide scenario's op een rij en geeft een advies welk scenario de voorkeur heeft.

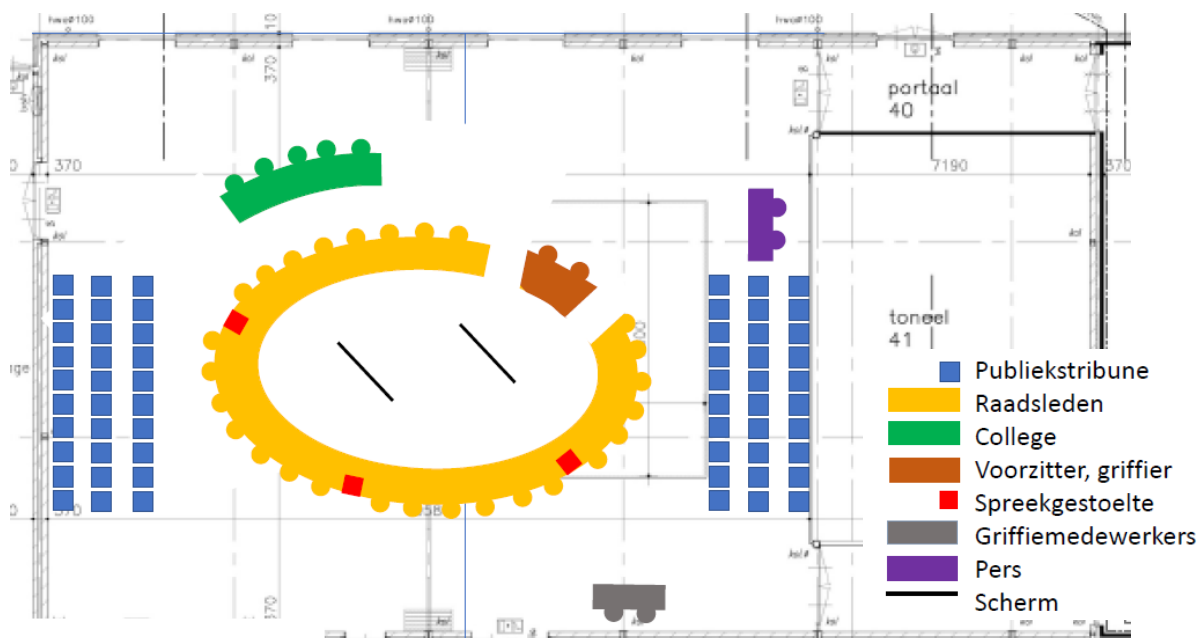


2 Ruimtelijke inpassing

Voor de ruimtelijke inpassing van de raadzaal in beide scenario's is het door de gemeente opgestelde Programma van Eisen (PvE) (bijlage 1) als uitgangspunt genomen. Hierin staan de eisen (en wensen) benoemd die een plek dienen te krijgen in de tijdelijke huisvesting van de raadzaal. In dit hoofdstuk is per scenario gekeken of (en hoe) het mogelijk is om de gewenste opstelling van de raadzaal ruimtelijk in te passen.

Ruimtelijke inpassing scenario 1 Het Bruisend Hart te Hoornaar

Een van de locaties die is aangedragen voor de tijdelijke huisvesting van de raadzaal is Het Bruisend Hart te Hoornaar. Het pand functioneert momenteel als ‘dorpshuis’ voor diverse activiteiten. In de gecombineerde zaal (Merwedezaal en Giessenzaal) van Het Bruisend Hart worden nu ook al af en toe raadsvergaderingen gehouden. Op 2 januari 2019 vindt hier in ieder geval de eerste raadsvergadering plaats van de nieuwe Gemeente Molenlanden.

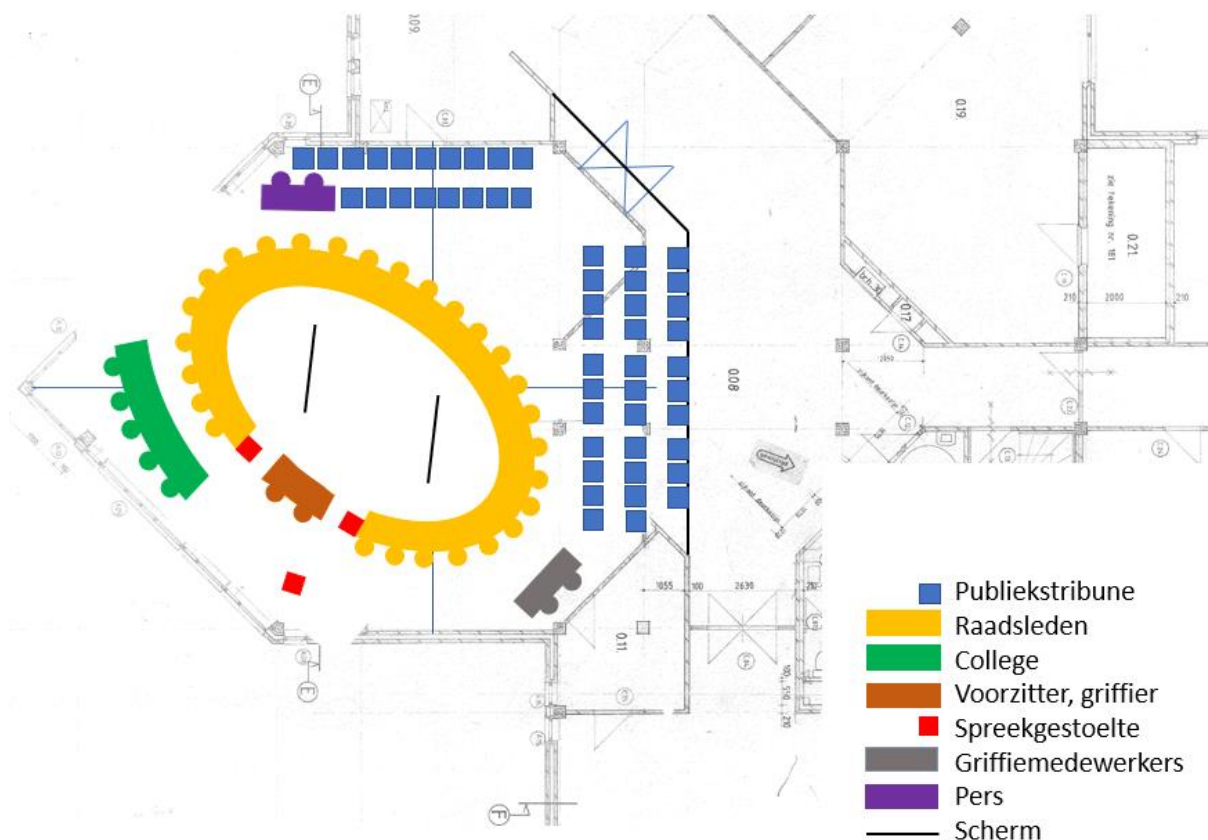


In bovenstaande plattegrond is de gewenste opstelling voor de raadzaal ingetekend. Wanneer de vouwwand tussen de Merwedezaal en de Giessenzaal geopend is, is de ruimte meer dan voldoende groot voor de opstelling.

Ruimtelijke inpassing scenario 2 Huidige raadzaal Giessenlanden te Hoornaar

Het tweede scenario gaat uit van het gebruik van de huidige raadzaal in het gemeentehuis van Giessenlanden te Hoornaar. Deze ruimte wordt momenteel al gebruikt als raadzaal. De toekomstige raad bestaat echter uit meer raadsleden dus is meer ruimte nodig voor de nieuwe opstelling.



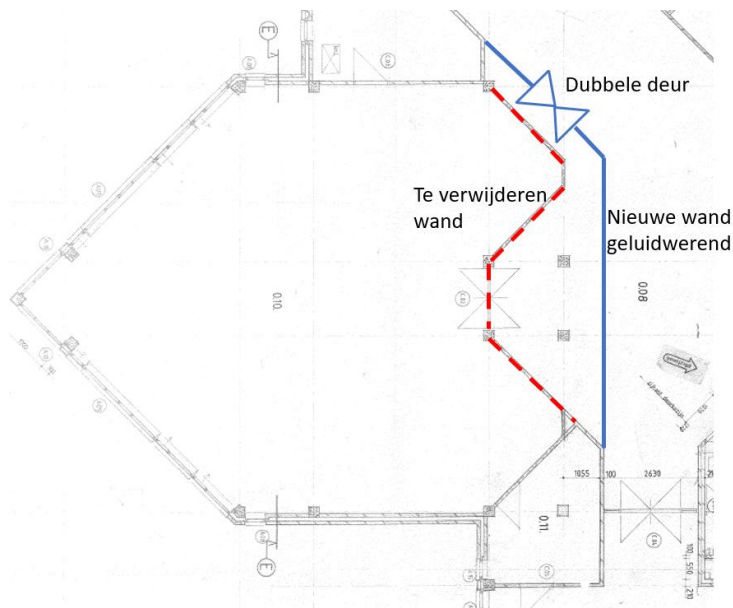


In bovenstaande plattegrond is de gewenste opstelling voor de toekomstige raadzaal ingetekend. Het blijkt dat de huidige ruimte onvoldoende groot is voor deze opstelling. Dit betekent dat er bouwkundige aanpassingen nodig zijn om de ruimte te vergroten. Het uitgangspunt is dat er geen overige verblijfsruimten worden opgeofferd, maar dat de huidige gangzone gebruikt kan worden voor de uitbreiding van de zaal. De benodigde bouwkundige werkzaamheden worden in het volgende hoofdstuk behandeld. Door de huidige vouwwand te verwijderen en een nieuwe wand te plaatsen is de gewenste opstelling mogelijk, hoewel het vrij krap is wanneer de ruimte geheel bezet is.

3 Bouwkundige aanpassingen

In het eerste scenario is het uitgangspunt dat geen bouwkundige aanpassingen aan het pand zijn toegestaan door de beheerder van Het Bruisend Hart. Dit is voor de ruimtelijke inpassing ook niet nodig.

Zoals gebleken is uit de ruimtelijke inpassing is het bij het tweede scenario noodzakelijk om bouwkundige aanpassingen uit te voeren om de huidige raadzaal te vergroten.



In bovenstaande plattegrond is weergegeven hoe de ruimte vergroot kan worden. Er is momenteel een vouwwand aanwezig. Deze staat niet in de juiste positie voor het toekomstig gebruik van de zaal en dient dus verwijderd te worden. Om de ruimte optimaal in te passen in de bestaande situatie wordt met de nieuwe wanden aangesloten op de huidige muren. Op die manier zal de nieuwe situatie er zo natuurlijk mogelijk uitzien. De nieuwe wand dient geluidwerend te zijn. In de kostenraming is benoemd met welke werkzaamheden rekening is gehouden. Wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd, dient rekening gehouden te worden met (geluids)overlast.



De te verwijderen vouwwand in de huidige raadzaal

Voor de planning van de verbouwing dient het besluit van de raadsvergadering op 31 oktober afgewacht te worden. Bij het besluit om voor het scenario voor de verbouwing van de huidige raadzaal te kiezen, dient direct gestart te worden met het opstellen van de aanvraag en het opstarten van de aanbestedingsprocedure. Hierbij wordt vooralsnog uitgegaan van een meervoudig onderhandse aanbesteding met drie deelnemende partijen. Doordat de huidige raadzaal nog tot begin januari 2019 in gebruik is, kan pas na de Kerstvakantie gestart worden met de uitvoering van de werkzaamheden. Een uitvoeringsperiode van drie weken is haalbaar. Onderstaand een indicatieve planning voor de verbouwing van de raadzaal (zie ook bijlage 4):

Indicatieve planning verbouwing gemeentehuis tbv tijdelijke huisvesting raadzaal Molenlanden Versie 10 oktober 2018	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	1	2	3	4	5	6	7
	oktober				november				december				januari				februari		
	8-14	15-21	22-28	29-4	5-11	12-18	19-25	26-2	3-9	10-16	17-23	24-30	31-6	7-13	14-20	21-27	28-3	4-10	11-17
	2018												2019						
Besluitvorming scenario's tijdelijke huisvesting																			
Raadsvergadering 31 oktober																			
Selectie aannemer																			
Opstellen aanvraag																			
Versturen aanvraag																			
Schouw locatie																			
Vragen stellen voor Nota van Inlichtingen																			
Verstrekken Nota van Inlichtingen																			
Indienen inschrijvingen																			
Beoordelen inschrijvingen																			
Bezwaartermijn en contractering																			
Besluitvorming opdrachtgever																			
Realisatie verbouwing																			
Werkvoorbereiding en planning																			
Uitvoering																			
Oplevering																			

De haalbaarheid van de planning is afhankelijk van de beschikbaarheid van aannemers. In de huidige markt is de druk op aannemers groot en bestaat het risico dat er geen aannemers te vinden zijn die deze werkzaamheden op korte termijn in hun planning kunnen passen. Een ander risico betreft de levertijden van producten en materialen (bijvoorbeeld vloerafwerking). Gezien de korte doorlooptijd van het project moet wellicht gezocht worden naar alternatieve producten en materialen die wel tijdig leverbaar zijn. Daarnaast zal er (geluids)hinder ontstaan tijdens de uitvoering van de verbouwing.

4 Inrichting

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de inrichting van de ruimtes voor beide locaties. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om meubilair en audiovisuele middelen.

Meubilair scenario Bruisend Hart

Het uitgangspunt voor deze locatie is het gebruik van het bestaande meubilair. In een overleg met de beheerder van Het Bruisend Hart (Til Groep) is namelijk aangegeven dat er geen bergruimte beschikbaar is om extra meubilair op te slaan. Het huidige meubilair wordt gebruikt voor vele activiteiten en is in principe ook geschikt om als inrichting voor de raadzaal te gebruiken. Dit wordt momenteel ook op deze manier gedaan.

Aandachtspunt is wel dat vóór de vergaderingen het meubilair in de juiste positie gezet moet worden en na de vergaderingen weer in de oorspronkelijke positie. Hierover moeten afspraken worden gemaakt met Til Groep.

Meubilair scenario gemeentehuis

Het huidige meubilair waar de raad en het college gebruik van maakt is zeer zwaar en is daardoor niet flexibel te gebruiken. Het uitgangspunt is de aanschaf van nieuw meubilair. Vanwege het feit dat het hier een tijdelijke situatie betreft is het huren of leasen van dit meubilair een optie. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 5. Door het aanschaffen van grotendeels nieuw meubilair is de ruimte na de verbouwing flexibel te gebruiken voor bijvoorbeeld vergaderingen of kleine bijeenkomsten. Voor de publiekstribune worden de huidige stoelen gebruikt.



Het te verwijderen meubilair

Audiovisuele middelen scenario Het Bruisend Hart

Het uitgangspunt is gebruik te maken van de apparatuur die reeds in de Spil te Bleskensgraaf aanwezig is. Een aanbesteding voor de aanschaf van nieuwe systemen volgt mogelijk op een later moment.

Voor de hardware van de AV-systemen dient er een kast te zijn die op slot kan. Deze is momenteel nog niet aanwezig en dient dus aangeschaft te worden.

Er dienen vijf extra discussieposten te worden gekocht en daarnaast ook 30 nieuwe batterijen. De kosten daarvan worden in het volgende hoofdstuk weergegeven.

Omdat de ruimtes in Het Bruisend Hart voor andere doeleinden gebruikt worden, moet de AV-apparatuur mobiel zijn. Dit betekent tevens een risico dat de apparatuur en de verbindingen instabiel kunnen zijn. Een dag van tevoren dienen de AV-middelen opgesteld te worden en getest. Bij de keuze voor deze locatie moet er een nieuwe beveiligde internetverbinding gerealiseerd worden. Op dit moment is niet duidelijk of dit mogelijk is. Wanneer er geen 'dedicated' verbinding gelegd kan worden, veroorzaakt dit mogelijk storingen in de audio-uitzendingen en is er geen beeld mogelijk.

In beide scenario's wordt voor de vergadering van 2 januari de benodigde AV-apparatuur ingehuurd. Dit wordt vanuit de griffie in gang gezet en geregeld.

Audiovisuele middelen scenario gemeentehuis

Ook hier is het uitgangspunt het gebruik van de apparatuur uit De Spil en het aanschaffen van extra benodigde AV-middelen zoals genoemd in het eerste scenario. In het gemeentehuis kan een semipermanente opstelling gemaakt worden. Dit betekent een meer betrouwbare verbinding dan bij de mobiele opstelling van Het Bruisend Hart. Een nieuwe beveiligde internetverbinding is niet nodig in dit scenario omdat deze al aanwezig is. Een kast voor de hardware van de AV-systemen is in het gemeentehuis ook reeds aanwezig.

5 Financiën en overige aspecten

In dit hoofdstuk wordt het financiële aspect van beide scenario's behandeld. Vervolgens wordt een beeld beschreven van overige aspecten die een rol spelen bij de uiteindelijke afweging tussen de twee scenario's.

Financiën scenario Het Bruisend Hart

De zalen van Het Bruisend Hart zijn niet in eigendom van de gemeente. Voor het gebruik van de zalen dient dus huur betaald te worden en wordt catering afgenomen. Uitgaande van een vergaderfrequentie van 2x per maand betekent dit 57x vergaderen van eind januari 2019 tot en met mei 2021.

Onderdeel	Raming kosten	Opmerking
Zaalhuur/catering	€ 71.250,-	Uitgaande van kosten van € 1.250,- per vergadering conform factuur Til Groep
Kosten AV-middelen BIS	€ 27.830,-	Op basis van kostenoverzicht BIS
AV-huur 2 januari	€ 2.200,-	Op basis van factuur De Jong AV-Solutions
Kast voor AV-apparatuur	€ 300,-	Inschatting
Inzet medewerker op- en afbouwen ruimte	€ 18.200	Indicatief
TOTAAL	€ 119.780,-	

Alle bedragen zijn inclusief btw

Financiën scenario gemeentehuis

Een van de belangrijkste onderdelen betreft de verbouwing van de huidige raadzaal om de gewenste inpassing mogelijk te maken. De bouwkundige kosten bedragen ongeveer € 33.000,-. De gedetailleerde kostenraming is opgenomen als bijlage 2. De kosten voor de AV-middelen van BIS zijn met € 60.500,- de hoogste kostenpost (zie bijlage 5).

Onderdeel	Raming kosten	Opmerking
Verbouwing	€ 33.000,-	Kostenraming (zie bijlage 2). Exclusief post onvoorzien
Kosten AV-middelen BIS	€ 60.500,-	Op basis van kostenoverzicht BIS
AV-huur 2 januari	€ 2.200,-	Op basis van factuur De Jong AV-Solutions
Meubilair	€ 13.000,-	Op basis van offerte Decorum en raming. Optie huur.
Inzet medewerker op- en afbouwen ruimte	€ 9.100,-	Indicatief
Inzet medewerker catering	€ 4.600,-	Indicatief
Projectmanagement	€ 6.500,-	Optie 1 conform offerte ICSadviseurs
TOTAAL	€ 128.900,-	

Alle bedragen zijn inclusief btw

In het financieel overzicht is het tijdelijk huren van nieuw meubilair (uitgezonderd het meubilair voor de publieke tribune) het uitgangspunt. De benodigde investering bedraagt ongeveer € 13.000,- voor de totale huurperiode. Uitgangspunt is dat het meubilair nodig is vanaf januari 2019 tot en met mei 2021 wanneer de nieuwe werklocatie gereed moet zijn.

Overige aspecten

Naast de beschreven financiële aspecten zijn er nog een aantal andere aspecten die een rol spelen bij de afweging tussen de twee scenario's. Deze zijn onderstaand kort benoemd:

- **Bereikbaarheid.** De bereikbaarheid van beide locaties is goed. Bij Het Bruisend Hart is wel meer parkeergelegenheid dan bij het huidige gemeentehuis van Giessenlanden, maar de inschatting is dat dit niet zal leiden tot parkeerproblemen.
- **Aanwezigheid van catering.** Het Bruisend Hart heeft een zeer geschikte ruimte waar de catering kan worden verzorgd. In het huidige gemeentehuis is een kleine pantry aanwezig, maar zal de gang ingericht moeten worden voor de uitgifte van drankjes.
- **Garderobe.** Het Bruisend Hart heeft een voldoende grote garderobe. De garderobe bij het gemeentehuis is kleiner en slecht toegankelijk wanneer veel mensen hier gebruik van willen maken. Het plaatsen van losse kapstokken tegen de gangwand kan dan een alternatief zijn.
- **Toegang minder validen.** Beide locaties zijn goed toegankelijk voor mindervaliden. Wel is begeleiding nodig en zeker bij het gemeentehuis is de plek voor aanwezigen in een rolstoel beperkt. Een invalidetoilet is bij beide locaties aanwezig.

6 Afweging

Als gekeken wordt naar de diverse onderzochte aspecten van beide scenario's kan geconcludeerd worden dat beide scenario's zowel voor- als nadelen hebben. Voor scenario Het Bruisend Hart is een voordeel dat de ruimte meer dan groot genoeg is voor de gewenste opstelling. Een nadeel is dat deze ruimte voor en na elke vergadering moet worden opgebouwd en afgebroken. Dit geldt tevens voor de mobiele opstelling van de AV-apparatuur. Dit heeft als risico dat de verbindingen instabiel kunnen worden. Een nadeel is ook dat een extra internetaansluiting gelegd moet worden. Als deze lijn niet gerealiseerd kan worden leidt dit mogelijk tot storingen bij de audio- uitzendingen en is er geen mogelijkheid voor het uitzenden van beelden. Het verdient ook aanbeveling te testen of de huidige internetverbinding voldoende sterk/stabiel is.

Voor scenario gemeentehuis is een verbouwing noodzakelijk om de gewenste opstelling mogelijk te maken. Dit brengt kosten met zich mee en tevens overlast. Daarnaast zijn er diverse risico's aanwezig wanneer de indicatieve planning gehaald moet worden. Voordeel is dat het pand eigendom is van de gemeente en dus geen huurkosten betaald hoeven te worden. De huur van meubilair is een tweede kostenpost. Voordeel is dat de zaal met het gehuurde meubilair flexibel gebruikt kan worden. De grootste kostenpost betreft de kosten van de firma BIS voor de AV-apparatuur. Voordeel is wel dat de benodigde aansluitingen in het gemeentehuis reeds aanwezig zijn en dat de AV-opstelling semi-permanent is en dus minder gevoelig is voor storingen.

Beide scenario's voldoen grotendeels aan de eisen en wensen uit het PvE. Bij Het Bruisend Hart is het echter niet mogelijk om de raadsvergadering in beeld op te nemen. Bij het gemeentehuis is dit wel mogelijk door het aanschaffen van camera's. Deze kunnen vervolgens worden meegenomen naar de definitieve situatie in De Spil. Bij beide scenario's wordt er geen naastgelegen ruimte ingericht waar men de raadsvergadering via beeldschermen kan volgen.

Wat betreft inpassing en voorzieningen van de locatie zou scenario Het Bruisend Hart de voorkeur kunnen krijgen. Het scenario gemeentehuis heeft als voordeel dat het een locatie in eigendom betreft, de ruimte ook voor andere activiteiten gebruikt kan worden en de installatie van de av-apparatuur eenvoudiger (maar wel duurder) is. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om te bepalen welk scenario de voorkeur heeft. Voor met name de realisatie van scenario gemeentehuis is het van belang om snel vervolgacties te ondernemen zodat de verbouwing op korte termijn gerealiseerd kan worden conform de indicatieve planning.



Bijlage 1: Programma van Eisen

Raadzaal in tijdelijke situatie vanaf 1-1-2019 tot realisatie en inhuizing van de "nieuwe" raadzaal in de Spil.

Raadzaal en plekken De raadzaal zal ruimte moeten bieden aan onderstaande bestuursleden en ondersteunende medewerkers:

- 27 raadsleden;
- voorzitter (Burgemeester);
- 1 griffier;
- 1 notulist;
- 1 griffiemedewerker;
- 5 wethouders;
- 3 persmedewerkers;
- 3 spreekgestoelte;
- Afzetgebied voor Facilitair medewerker;
- 50 algemene zitplaatsen voor bezoekers, ambtelijke ondersteuning en fractievertegenwoordigers;
- Ruimte voor catering (verkeersgebied en afzetruimte);
- Uitbreiding van publieksdeel in aansluitende ruimte met camerabeelden is gewenst;
- Goede lichtinval i.v.m. camerawerk en fotograferen;
- Voorkeur gaat uit naar een mobiele opstelling om zodoende de ruimte multifunctioneel te gebruiken;
- De raadzaal is voorzien van moderne presentatie- en camera opnameapparatuur die wenselijk op ooghoogte is opgesteld?;
- In aangrenzende ruimten is het mogelijk vergaderingen te volgen via beeldschermen?;
- Diezelfde beelden kunnen worden ingezet voor internet-uitzendingen(indien hiervoor wordt gekozen)?;
- De tafels hebben voldoende werkruimte voor iPad/laptop, schrijfruimte en koffie en thee.

•Catering

In de nabijheid van de raadzaal en overleg ruimten is gelegenheid om catering te verzorgen.

•Toiletvoorziening

Gebruikmakend van de toiletvoorziening van de locatie en moet berekend zijn op de piekbelasting en er dient een invalidetoilet te zijn.

•Garderobe

Nabij de raadzaal dient een garderobe te zijn voor circa 50 personen.

•Toegankelijkheid

Moet voldoen aan de landelijke richtlijnen zoals verwoord in het Handboek Geboden Toegankelijkheid. Hierbij ook rekening houdend met gehandicapten, blinde en slechthorende en dove bezoekers van de raadzaal.

Bedragen per maand in huidige en toekomstige tijdelijke situatie

Betreft	Raming tijdelijke situatie	Huidige kosten	Huidig budget
Huur ruimte	€ 1.200		
Catering			
Audiovisuele middelen	€ 1.800		

Bijlage 2: Kostenraming verbouwing raadzaal

Separaat bijgevoegd

Bijlage 3: Ruimtelijke inpassing raadzaal

Separaat bijgevoegd

Bijlage 4: Indicatieve planning verbouwing raadzaal

Separaat bijgevoegd

Bijlage 5: Kostenoverzicht AV-apparatuur BIS

Kostenoverzicht BIS scenario Bruisend Hart:

- Nieuwe batterijen voor discussieposten vanwege flexibele opstelling;
- Uitbreiding met 6 discussieposten;
- Uitgangspunt is 'losse' apparatuur en die neerzetten bij vergaderingen;
- Extra beveiligde internetverbinding is niet in onze scope meegenomen dit zal door derden gerealiseerd moeten worden!

Uitgaande van de bovenstaande eisen is ons advies dat de gemeente rekening dient te houden met een bedrag rond de € 23.000,00 exclusief de BTW. Nogmaals alle zaken zijn hierin meegenomen nieuwe posten, nieuwe batterijen, updaten alle Taiden software i.v.m. Company Webcast, bekabeling stelposten en demontage, montage huidige AV apparatuur van oude naar nieuwe locatie.

Kostenoverzicht BIS scenario gemeentehuis:

- Nieuwe batterijen voor discussieposten vanwege flexibele opstelling;
- Uitbreiding met 6 discussieposten;
- Apparatuur semi-permanent installeren: infrarood ontvangers voor het microfoonsysteem en beamer + LED-schermen.
- Camerasysteem installeren zodat met beeld kan worden uitgezonden. De camera's kunnen uiteindelijk naar de definitieve huisvesting verhuisd worden.

Uitgaande van de bovenstaande eisen is ons advies dat de gemeente rekening dient te houden met een bedrag rond de € 50.000,00 exclusief de BTW. Nogmaals alle zaken zijn hierin meegenomen nieuwe posten, nieuwe batterijen, 5 Full HD camera t.b.v. streaming en archiving, camera switcher en interface, updaten alle Taiden software i.v.m. Company Webcast, bekabeling stelposten en demontage, montage huidige AV apparatuur van oude naar nieuwe locatie.