



De Spil

Fasedocument Kulturhus De Spil Definitief Ontwerp

Versie : Definitief
Datum : 28 maart 2017
Projectnummer : S16059

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	Projectdoelstelling	4
2.	ONTWERPPROCES	6
2.1.	Besluitvorming	6
2.2.	Totstandkoming en vaststelling kaders	6
2.3.	Terugkoppeling Voorontwerp	6
2.4.	Proces Definitief Ontwerp.....	7
3.	ONTWERPTEAM	10
4.	ORGANISATIE	12
4.1.	Werkgroep Beheer en Exploitatie	12
5.	TOETSING DEFINITIEF ONTWERP AAN PROGRAMMA VAN EISEN	13
6.	AANBESTEDINGEN	14
6.1.	Aanbestedingen	14
6.2.	SROI	15
6.3.	Lokaal ondernemerschap	15
6.4.	Terrein	16
7.	FINANCIEN	17
8.	PLANNING	19
9.	RISICO'S	20
	BIJLAGEN	21

Opdrachtgever : **Gemeente Dalfsen**
Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen

Contactpersoon : Piet la Roi
p.laroi@dalfsen.nl
Tel. 0529 - 488220

Projectmanagement : **ABC Nova Assen B.V.**
Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen
Tel. 088 – 0 215 315

Contactpersonen : E.T. Zweers
e.zweers@abcnova.nl

P.R. Eisma
p.eisma@abcnova.nl

Y.G. Lindeboom
y.lindeboom@abcnova.nl

Plaats en datum : Assen, 28 maart 2017

Status : Definitief

Referentie : S16059

Opsteller: Y.G. Lindeboom
Coll. : E.T. Zweers
Coll. : P.R. Eisma

1. INLEIDING

Dit fasedocument is opgesteld om de stappen die gezet zijn sinds het vorige fasedocument (VO) inzichtelijk te maken en het bevat de uitwerking van het Definitief Ontwerp (DO). De verschillende bijdragen vanuit het ontwerpteam vormen gezamenlijk het complete DO en zijn de input voor het vaststellen van het Definitief Ontwerp door de Projectgroep, Stuurgroep en het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Dalfsen.

De volgende aspecten worden daartoe behandeld:

- Ontwerpproces
- Organisatie
- Duurzaamheid
- Toetsing DO aan PvE
- Aanbestedingen
- Financiën
- Planning



1.1. Projectdoelstelling

De gemeente Dalfsen heeft de ambitie om in alle kernen van de gemeente Kulturhusconcepten te realiseren. In het middengebied van Nieuwleusen streeft de gemeente naar een breed gedragen Kulturhusconcept, waarin onderwijs, welzijn en sport optimaal samenwerken. Het Kulturhusconcept is een belangrijke ontwikkeling voor de leefbaarheid van de kern Nieuwleusen. Door de realisatie van dit concept ontstaat een unieke kans om het oorspronkelijke noord en zuid van de dorpskern te verbinden. De verwachting is dat bij de participatie van de bestaande en nieuwe organisaties c.q. verenigingen het samenwerken, het verbinden en het voor én met elkaar werken op lokale schaal wordt verankerd.

Het perspectief dat de gemeente en het bestuur van De Spil voor het dorp voor ogen heeft is een bruisende kern met onderwijs, cultuur, sport en welzijn. Een veilige plek waar jong en oud elkaar kan ontmoeten en zich op elk gebied kan ontwikkelen. Essentiële centrale voorzieningen op een prachtige, centrale plek, midden tussen Noord- en Zuid-Nieuwleusen in. Het is tijd voor verbinding!

Naast verbinding is duurzaamheid een belangrijk thema bij de ontwikkeling van Kulturhus De Spil. Het gemeentebestuur van Dalfsen heeft uitgesproken dat het versnellen van verduurzaming van gemeentelijke gebouwen wenselijk is en dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft. De gemeente heeft als uitgangspunt "energieneutraal" voor inwoners bij nieuwbouw. Deze voorbeeldfunctie zal ook tot uiting komen bij de bestaande en nieuwe eigen gebouwen in het middengebied van Nieuwleusen.



2. ONTWERPPROCES

2.1. Besluitvorming

Na de vaststelling van het Voorontwerp (VO) is in januari 2017 de volgende ontwerpfase, het Definitief Ontwerp (DO) van start gegaan. Belangrijke beslismomenten in de DO fase zijn;

05-01-2017	Voorontwerp vastgesteld in Projectgroep
10-01-2017	Voorontwerp vastgesteld in Stuurgroep
17-01-2017	Bestuurlijk overleg met gebruikers overgang Voorontwerp naar Definitief Ontwerp
31-01-2017	Vaststellen functionele plattegronden door deelnemers Kulturhus en Sport
31-01-2017	Benoeming bestuur Kulturhus De Spil
02-02-2017	Vaststellen functionele plattegronden door Agnieten College
13-02-2017	Vaststellen duurzaamheidsambitie door raadscommissie
15-02-2017	Bestuurlijk overleg met Agnieten College
28-02-2017	Vaststellen risicodossier in risicosessie met stakeholders
01-03-2017	Onthulling van de naam, Kulturhus De Spil

2.2. Totstandkoming en vaststelling kaders

In de periode september tot en met december 2016 is gewerkt aan het Programma van Eisen voor de drie deelprojecten Kulturhus, Sport en Agnietencollege. Op 19 december 2016 heeft de Raad definitief ingestemd met de deelname van het Agnietencollege. Gebaseerd op het aantal leerlingen, is de oppervlakte vastgesteld op 1.862 m² BVO. Het Kulturhus op 1.800 m² BVO en sport op 4.135 m² BVO.

Aanvullend op de programma's van eisen en de vastgesteld investeringsraming heeft de raadscommissie op 13 februari 2017 de duurzaamheidsambitie vastgesteld. Hiervoor is additioneel budget van € 575.000,- incl. BTW beschikbaar gesteld. Het aanvullend krediet hiervoor wordt meegenomen in het raadsbesluit van 26 juni 2017. Vooruitlopend op deze besluitvorming is de duurzaamheidsambitie al in het Definitief Ontwerp opgenomen.

Het financiële kader waarbinnen het project moet worden gerealiseerd, is vastgesteld op:

	Oppervlakte (BVO)	Budget excl. BTW	Budget incl. BTW
Kulturhus	1.800 m ²	€ 1.074.948	€ 1.297.515
Sport	4.135 m ²	€ 5.298.995	€ 6.396.426
Onderwijs	1.862 m ²	€ 2.730.351	€ 3.295.440
Duurzaamheid		€ 475.206	€ 575.000
Totaal	7.797 m²	€ 9.579.500	€ 11.564.380

Figuur 1. Vastgestelde investeringsraming dd. 5-12-2016 en aanvullend budget duurzaamheid d.d. 13-2-2017

2.3. Terugkoppeling Voorontwerp

Het Voorontwerp (VO) van de WOC Campus is op 5 januari 2017 met een positief advies van de projectgroep voorgelegd aan de Stuurgroep. De stuurgroep heeft het VO op 10 januari 2017 vastgesteld met inachtneming van een aantal vragen en aandachtspunten. Deze aandachtspunten zijn op 11 januari 2017 in een ontwerpatelier teruggekoppeld aan het ontwerpteam en de gebruikers. Tijdens dit ontwerpatelier is ook door de deelnemers / gebruikers nog een aantal vragen en aandachtspunten benoemd.

Daarnaast is het VO op 11 januari 2017 gepresenteerd aan de gebruikers van de sportaccommodatie. Op 17 januari 2017 is er een extra bestuurlijk overleg geweest met de deelnemers waarin genoemde aandachtspunten nader zijn toegelicht en besproken. Op 26 januari 2017 is het VO in twee inloop bijeenkomsten gepresenteerd aan belanghebbenden en inwoners van Nieuwleusen. Alle vragen en aandachtspunten op het VO zijn door het ontwerpteam verwerkt en de resultaten / antwoorden zijn op 31 januari 2017 met de deelnemers besproken en vastgesteld. De vragen en aandachtspunten van het Agnieten college zijn op 2 februari 2017 in een separatie sessie met het Agnietencollege besproken en vastgesteld. Tijdens deze sessie is er nog één discussiepunt overgebleven m.b.t. de positie van de instructiekeuken / kooklokaal en de personeelsruimte. In een extra bestuurlijk overleg op 15 februari 2017 is ook deze laatste knoop doorgemaakt. De instructiekeuken / uitgifte wordt gekoppeld aan de aula.

Aandachtspunten Voorontwerp:

De belangrijkste aandachtspunten m.b.t. het voorontwerp waren;

- Meer synergie door samen delen, optimalisatie Bruto Vloer Oppervlak (BVO);
Synergievoordeel is verder geoptimaliseerd. BVO is nu ca. 7.400 m² t.o.v. PVE 7.800 m². Een ruimtereductie van >5%.
- Optimalisatie horeca & keuken faciliteiten;
De functionaliteit van het horecacelein is vergroot door de ruimtes (Grand Café, binnen terras en Aula) aan elkaar te koppelen en de openheid en transparantie te vergroten. De entreehal is verkleind, Grand Café en keuken vergroot, mobiele podiumfunctie, open trap. De entreebalie is vervallen. De instructiekeuken / uitgifte wordt gekoppeld aan de aula van de school.
- Tribunecapaciteit sportzalen vergroten;
In beide sporthallen is nu een permanente tribune voorzien met een totale capaciteit van 500 (zit)plaatsen t.o.v. PVE 200 (zit)plaatsen.
- Geen entreebalie en servicebalie. Eén centrale baliefunctie in het gebouw.
Entreebalie is vervallen. Er wordt voorzien in één centrale infobalie.
- Werkplaats TD school combineren met centrale werkplaats en/of technieklokaal.
Er wordt een centrale werkplaats voor alle WOC gebruikers gerealiseerd.

Bovenstaande aandachtspunten zijn inmiddels verwerkt in het Definitief Ontwerp.

2.4. Proces Definitief Ontwerp

In de fase Definitief ontwerp is het voorontwerp door het ontwerpteam gezamenlijk verder uitgewerkt in een 3D BIM Model. In deze fase is het ontwerpteam elke 2 weken bij elkaar geweest om de voortgang te bespreken en de verschillende ontwerpdisciplines op elkaar af te stemmen. De plattegronden zijn uitgewerkt en in de maatvoering gezet. Daarnaast zijn de gevels en doorsneden en detaillering uitgewerkt. Parallel daaraan zijn materiaalstaten, afwerkstaten en kleurenstaten opgesteld en de technische omschrijving.

In de fase Definitief Ontwerp zijn er ook diverse (technische) overleggen met externen geweest en onderzoeken uitgevoerd en adviezen ingewonnen;

Veiligheidsregio IJsselland & vergunningen:

Op 17 januari 2017 heeft overleg plaatsgevonden met de veiligheidsregio IJsselland en een ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente Dalfsen over het vergunningen traject. In dit overleg zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden besproken met betrekking tot het ontwerp in relatie tot de benodigde vergunningen. Het ontwerpteam heeft deze uitgangspunten en randvoorwaarden meegenomen in het

Definitief Ontwerp. Op basis van het DO zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd, hierin wordt tevens de afwijking op het bestemmingsplan meegenomen.

Brandweer:

Op 2 maart 2017 heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer over de brandveiligheid van Kulturhus. In dit overleg zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden besproken m.b.t. de brandveiligheid en is de brandcompartimentering vastgesteld.

NUTS:

Op 1 maart 2017 heeft overleg plaatsgevonden met het NUTS bedrijf (Enexis) over de benodigde NUTS aansluitingen voor het nieuwe Kulturhus. In dit overleg zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden besproken m.b.t. NUTS aansluitingen. Er is besloten dat Enexis een nieuwe trafo van 3x630 Ampère (400kVA) zal plaatsen, bij voorkeur aan de Backxlaan. In het nieuwe gebouw van De Spil wordt een nieuwe hoofdverdeelinrichting gerealiseerd. De huidige aansluitingen van De Schakel en de Rabobank komen daarmee te vervallen. Hier zijn ook de aansluitingen van de sportvelden opgenomen, hoe deze aansluitingen worden aangesloten wordt nog verder uitgewerkt.

Akoestiek en bouwfysica:

Op 13 maart 2017 heeft Alcedo het rapport gebouwakoestiek en bouwfysica gepresenteerd aan het ontwerpteam. In dit rapport zijn de onderdelen m.b.t. de gebouwakoestiek zoals, geluidwering gevels, interne geluidsisolatie en geluiduitstraling naar de omgeving onderzocht. Daarnaast is de bouwfysica onderzocht zoals, ventilatie, daglichttoetreding en thermische isolatie. De conclusie is dat het Definitief Ontwerp voldoet aan de wettelijke kaders van het bouwbesluit en het Programma van Eisen.

Overleg Drank en Horeca:

Op 7 februari 2017 heeft een besprek plaatsgevonden met de afdeling Drank en Horeca van gemeente Dalfsen. Met hen is verder uitgewerkt op welke manier het ontwerp het ontwerp aan de gestelde eisen kan voldoen. Op hoofdlijnen is hier voor afgesproken dat er gewerkt wordt met gezette schenktijden en dat het ontmoetingsgebied als binnenterras wordt aangemerkt. Daarnaast werd nadrukkelijk meegegeven dat op voorhand moet worden aangegeven welke ruimten voor horeca gebruikt zullen worden.

Welstandscommissie Het Oversticht:

Op 14 maart 2017 heeft de architect het concept Definitief Ontwerp gepresenteerd aan de rayonarchitect van de welstandscommissie. Welstand staat in principe positief tegenover het nu voorliggende Definitief Ontwerp. Er zijn nog enkele collegiale adviezen en suggesties benoemd die in de omgevingsvergunning zullen worden meegenomen.

Horeca & Grootkeukens:

Fietje Grootkeukentechniek uit Emmen is gevraagd om in de DO fase te adviseren over de horeca en de centrale keuken voor de horeca van De Spil en het instructie / kooklokaal van het Agnieten College en de uitgifte aan de aula. In diverse overleggen met het ontwerpteam en de deelnemers / gebruikers is een ontwerp tot stand gekomen. De consequenties van dit ontwerp zoals voorzieningen, aansluitingen, leidingen en afzuiging zijn door het ontwerpteam verwerkt in het Definitief Ontwerp.

Grondonderzoek / Sonderingen:

MOS Grondmechanica heeft opdracht gekregen voor het uitvoeren van een geotechnisch grondonderzoek (sonderingen) en het opstellen van een funderingsadvies voor het nieuwe Kulturhus. De uitkomsten van dit onderzoek worden door het ontwerpteam verwerkt in het Definitief Ontwerp.

Interieurarchitect:

ODV interieurarchitecten heeft van de bibliotheek de opdracht om het interieur / inrichting van de bibliotheek te ontwerpen. Vanwege de samenhang met de publieke ruimten binnen het Kulturhus heeft de gemeente het voornemen om ODV ook te vragen voor de inrichting van het ontmoetingsplein, horeca, binnen terras, aula, servicebalie e.d. Uiteraard zal dit in nauwe samenwerking en afstemming met LKSVD architecten plaatsvinden.

Op 14 maart 2017 is het concept DO door de architect gepresenteerd aan de stuurgroep en het bestuur van De Spil en op 15 maart 2017 is het concept DO gepresenteerd aan de deelnemers / gebruikers van het Kulturhus.

Het Definitief Ontwerp wordt op 22 maart 2017 voorgelegd aan de gemeentelijke projectgroep en vervolgens op 23 maart met een advies van de projectgroep voorgelegd aan de stuurgroep.

Na vaststelling van het DO wordt het samen met de gunningsleidraad verstuurd voor de Engineering & Build aanbesteding van het Kulturhus.

Daarnaast wordt het DO ook gebruikt als basis voor het aanvragen van de omgevingsvergunning.



3. ONTWERPTEAM

In het midden van Nieuwleusen wordt een nieuw gemeenschapshart gerealiseerd, genaamd De Spil. Het ontwerp brengt verschillende functies samen, waaronder sport, onderwijs, welzijn en de bibliotheek. Uitgangspunt bij het ontwerp was het bestaande gebouw van de Rabobank, dat onderdeel uit diende te maken van dit nieuwe Kulturhus.



Ons concept is er op gericht om een compact en duurzaam gebouw te maken, waar ontmoeten en verbinden centraal staat. Door het nieuwbouwgedeelte slim tegen het bestaande gebouw aan te leggen, ontstaat een compact gebouw met een groot ontmoetingsplein dat direct aan de entree van het Kulturhus is gelegen. Op dit ontmoetingsplein komen alle functies samen en zijn er diverse verblijfsmogelijkheden, zoals een grand cafe, een binnenterras en de aula van de school.

De iconische centrale trap en lift vormt letterlijk de spil in het gebouw, waar omheen de diverse functies zijn gesitueerd.

Door de rustige kleurstelling met hout en wit, gecombineerd met accentkleuren voor specifieke verblijfsdoeleinden, ontstaat een fris en uitnodigend geheel, waar alle gebruikers en inwoners zich thuis kunnen voelen.



De entree van het Kulturhus is gericht op het campusterrein.

Stedenbouwkundig is hierop geanticipeerd door de bezoeker middels de vloeiende vorm van een toren naar binnen te leiden.

Het Agnietencollege is gesitueerd aan de zijde van de campus, waarmee alle educatieve componenten op de campus in contact staan met elkaar.

De combinatie van het bestaande rode metselwerk, witte Ecoshapes (minerale strips) en het lokale product Nobelwood geven het geheel zijn duurzame, frisse en natuurlijke uitstraling.

De patronen van de houten delen en de Ecoshapes geven het gebouw enerzijds een zekere verfijning, anderzijds vertellen zij visueel het concept van verbinden.

De Spil biedt de gebruikers optimale kansen voor de gebruikers om samen te werken en voor de inwoners van Nieuwleusen om samen te komen.

Het kent een heldere structuur met een grote mate van flexibiliteit, waarmee het gebouw toekomstbestendig wordt gemaakt.

Door het gebouw energieneutraal te ontwerpen, en dit ook visueel te maken voor gebruiker en bezoeker, draagt het bij aan bewustwording inzake duurzaamheid.

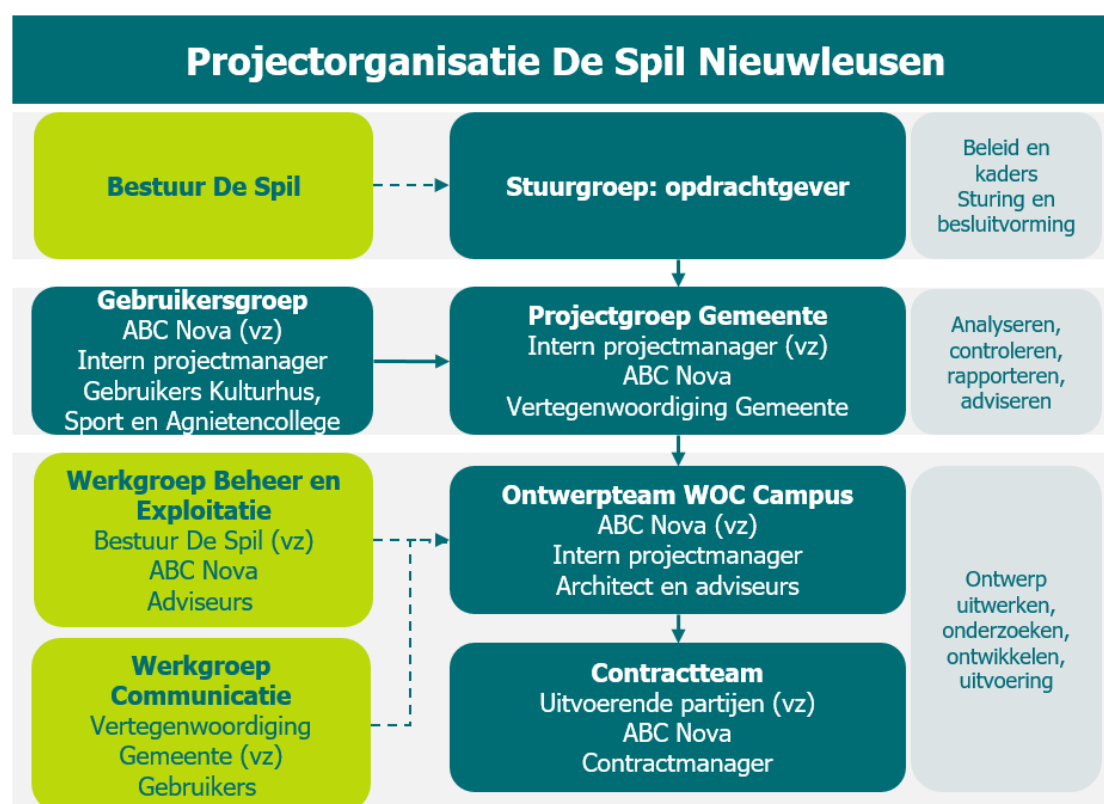
Concluderend kunnen we stellen dat we met z'n allen trots mogen zijn op het plan dat in dit voorliggende Definitief Ontwerp wordt gepresenteerd.



4. ORGANISATIE

Bij de start van fase 2 was het uitgangspunt dat het project in twee separate deelprojecten gerealiseerd zou worden. Deelproject 1 betrof de renovatie van het Rabobankgebouw, deelproject 2 de nieuwbouw van de Sport en het Agnietencollege.

Het gekozen ontwerp is echter één gebouw waarbij het onderscheid tussen de renovatie en nieuwbouw niet meer eenvoudig te maken is. Daarom is er voor gekozen het volledige gebouw als een Engineering & Build (E&B) contract op de markt te zetten en door middel van een niet-openbare Europese aanbesteding de uitvoerende partij(en) te selecteren. In figuur 3 wordt de (nieuwe) projectorganisatie verder toegelicht.



Figuur 2. Projectorganisatie WOC Campus

4.1. Werkgroep Beheer en Exploitatie

De werkgroep Beheer en Exploitatie (B&E) is januari 2017 samengekomen om het plan van aanpak voor de werkgroep te bespreken en vast te stellen. Het nieuwe bestuur van De Spil is de afgelopen tijd bezig geweest met het bepalen van de rechtsvorm van de beheerorganisatie. Deze rechtsvorm is onder andere bepalend voor de verhouding tussen de gemeente en het Kulturhus, mogelijkheid tot BTW-aftrek en beheervorm.

Het bestuur van de Spil heeft in haar memo dd. 16 februari 2017 haar visie op het beheer omschreven en voorgelegd aan het gemeentebestuur. Op 16 maart 2017 is er een overleg geweest tussen het bestuur van de Spil en ABC Nova over de verdere inrichting van het proces om te komen tot een beheer en exploitatieplan. Hierbij zal de werkgroep zich vooral richten op beheersafspraken met de deelnemers/gebruikers en het bestuur richt zich vooral op de exploitatiebegroting. Op 1 mei 2017 dient er een beheer en exploitatieplan te liggen.

5. TOETSING DEFINITIEF ONTWERP AAN PROGRAMMA VAN EISEN

Het Programma van Eisen dd. 18-11-2016, Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen dd. 7-12-2016 en het Technisch Programma van Eisen dd. 7-2-2017 van het Agnietencollege hebben als onderlegger gediend voor het opstellen van het Voorontwerp en het Definitief Ontwerp. Het voorontwerp is op 10-1-2017 vastgesteld in de stuurgroep.

Gedurende de DO-fase, zijn er diverse afstemmingsoverleggen met de gebruikers en het bestuur geweest om het ontwerp te finetunen en af te stemmen op de eisen. Dit is vooral van belang bij het uitwerken van specifieke ruimten zoals het Atelier, Science-, kooklokaal, horeca en de buurtkamer.

Tijdens het VO is een duurzaamheidsnotitie opgesteld door Enervisie waarin diverse niveaus van duurzaamheid in zijn omschreven. Binnen de vastgestelde budgetten kan het gebouw op bouwbesluit worden uitgerust. Daarnaast is een gasloos (all-elektric) en een energiearm/neutraal gebouw als scenario uitgewerkt. Uiteindelijk heeft de raad het ambitieniveau van een energiearm/neutraal gebouw vastgesteld. Dit betekent dat de installatie van de Rabobank wordt uitgebreid een combinatie van warmtepompen en zonnecollectoren. Daarnaast komt er een PV-installatie van circa 1320 m² waardoor een EPC-score van 0,2-0,3 wordt verwacht. De meerinvestering (5% van de totale investering) hiervoor wordt als extra krediet aangevraagd tijdens de raadsvergadering van 26-6-2017.

Het Definitieve ontwerp is wederom tegen het Programma van Eisen aangehouden om te toetsen of dit voldoet en of er aandachtspunten zijn.

Aandachtspunten:

Fase	NVO	BVO	B/N factor
Programma van Eisen	5398	7797	1,44
Voorontwerp	5721	7507	1,31
Definitief ontwerp	5960	7424	1,24

- De grootste verschillen ten opzichte van het PvE zijn te vinden bij de welzijnskoepel (-58m² NVO), multifunctionele ruimtes (+400m² NVO door technische ruimte en werkplekken) en meer tribuneruimte (+126m² NVO).
- Het netto vloeroppervlak dat beschikbaar staat aan de gebruikers is ruim 10% boven het gevraagde netto vloeroppervlak in het PvE. Echter door het zeer efficiënte en uitgekende ontwerp is het bruto vloeroppervlakte circa 5% kleiner dan het PvE. Dit blijkt uit de zeer gunstige bruto/nettofactor van 1,24 welke ongeveer 15% gunstiger is dan de factor van 1,44 uit het PvE.

Conclusie:

- Het Definitief Ontwerp voldoet ruimschoots aan het ruimtelijk Programma van Eisen.

6. AANBESTEDINGEN

Het totale budget voor het realiseren van De Spil is vastgesteld op € 9.104.294 excl. BTW (€9.579.500 excl. BTW inclusief duurzaamheidsbudget). In het geval de geraamde waarde van een opdracht gelijk of meer bedraagt dan de Europese drempelwaarden, moeten deze opdrachten in beginsel Europees worden aanbesteed. De Europese commissie stelt elke twee jaar bij verordening nieuwe drempelwaarden vast. De drempelwaarden voor de periode 2016-2017 zijn als volgt vastgesteld:

Richtlijn 2014/24/EU	
Werken	€ 5.225.000 excl. BTW
Diensten	€ 209.000 excl. BTW
Leveringen	€ 209.000 excl. BTW

Aanbestedende diensten zijn publiekrechtelijke instellingen, de staat en haar territoriale lichamen (o.a. gemeenten en provincies). De gemeente Dalfsen is geclassificeerd als aanbestedende dienst en in die rol gehouden aan de EU aanbestedingsregels.

6.1. Aanbestedingen

Het inkoopbeleid van de gemeente Dalfsen is leidend in de werken, diensten en leveringen die voor de realisatie van de WOC Campus benodigd zijn. De recente aanbestedingen van de architect en adviseurs zijn in afstemming met de gemeente uitgevoerd. Voorlopig staan de volgende aanbestedingen op de planning:

Meervoudig onderhands:

- Ontwerp terrein / Landschapsarchitect (verantwoordelijkheid gem. Dalfsen)
- Levering keukentechniek/horeca (verantwoordelijkheid gem. Dalfsen)
- Levering sportinrichting (verantwoordelijkheid gem. Dalfsen/sport)
- AV middelen (verantwoordelijkheid gem. Dalfsen)
- Bibliotheekinrichting (verantwoordelijkheid Bibliotheek)
- Levering vaste inrichting (verantwoordelijkheid gem. Dalfsen)
- Levering losse inrichting (verantwoordelijkheid gem. Dalfsen en gebruikers)
- Levering losse inrichting Agnietencollege (verantwoordelijkheid Agnietencollege)
- Uitvoering terrein (verantwoordelijkheid gem. Dalfsen)

Europese aanbesteding:

- Uitvoering bouw en installaties (aanbesteding loopt, procedure door ABC Nova)

In de afgelopen maanden sinds het vorige fasedocument is de eerste fase (selectiefase) van de Europese niet-openbare aanbesteding van de engineering en bouw afgerond. In totaal hebben zich acht partijen aangemeld. Deze partijen hebben als volgt gescoord:

Ranking	Vestigingsplaats	Punten
1. Bouwgroep Dijkstra Draisma	Bolsward	50
1. Dura Vermeer Bouw Hengelo	Hengelo	50
1. KlaassenGroep	Dinxperlo	50
4. Jansman Bouw	Luttenberg	47
4. WAM& VanDurenBouw	Winterswijk	47

6. Bouwbedrijf van Norel	Epe	44
7. Aan de Stegge Bouw & Werktuigbouw	Goor	37
8. Van Wijnen Noord	Gorredijk	Uitgesloten

In het begin van fase 2 van dit project is aandacht uitgegaan naar het betrekken van lokale partijen. Doordat de engineering en bouw van het Kulturhus als één project conform de aanbestedingsregels is aanbesteed, werd de mogelijkheid om specifiek lokale partijen uit te nodigen kleiner. Het was echter mogelijk dat lokale partijen als samenwerkingsverband zouden aanmelden. Uit de tabel blijkt dat dit niet is gebeurd. Wel hebben diverse regionale partijen zich aangemeld.

De partijen die groen gearceerd zijn, zijn uitgenodigd voor de gunningsfase. De oranje partijen hebben niet genoeg punten behaald om direct uitgenodigd te worden. Mocht één van de eerste vijf partijen in de eerste weken van de gunningsfase aangeven niet verder te gaan, dan wordt nummer 6 uitgenodigd (en als twee partijen afzeggen wordt ook nummer 7 uitgenodigd). Partij nummer 8 is uitgesloten van de procedure, wegens het niet voldoen aan een knockout-criterium. Deze partij zal niet meer worden uitgenodigd.

De gunningsfase start met het goedkeuren van het DO. Het DO wordt ook meegestuurd met de gunningsleidraad met bijhorende stukken. De globale planning van de gunningsfase is als volgt:

Planning gunningsfase	Datum
Publicatie van de Gunning leidraad	woensdag 29 maart 2017
Schouw op locatie	dinsdag 4 april 2017
Publicatie eerste Nota van Inlichtingen	maandag 10 april 2017
Publicatie tweede Nota van Inlichtingen	vrijdag 21 april 2017
Deadline Inschrijving	woensdag 3 mei 2017
Presentaties Inschrijvingen	maandag 8 mei 2017
Besluitvorming	9 t/m 16 mei 2017
Verzenden voornemen tot gunning	woensdag 17 mei 2017
Bezwaartermijn (Alcatelperiode)	18 mei t/m 7 juni 2017
Besluitvorming gemeenteraad	maandag 26 juni 2017
Publicatie definitieve gunning	dinsdag 27 juni 2017

6.2. SROI

In de gunningsleidraad is Social Return (SROI) als gunningscriterium opgenomen. Als eis is gesteld dat minimaal 5% van de aanneemsom aangewend wordt voor Social Return. Naarmate meer dan 5% wordt aangewend, of als de voorstellen concreter zijn, zal de score op de criterium hoger zijn.

6.3. Lokaal ondernemerschap

In paragraaf 5.1 is beschreven dat geen lokale partijen zich hebben aangemeld om de engineering en bouw van het Kulturhus uit te voeren. Om lokale betrokkenheid van (bouw)bedrijven te stimuleren, is als gunningscriterium opgenomen dat 9% van de aanneemsom wordt ingekocht binnen een straal van 50 km rond het plangebied, waarvan:

- 50% (van de 9%) binnen 25 km van het plangebied (regionaal), en;
- 25% (van de 9%) binnen de grenzen van de gemeente Dalfsen (lokaal).

Ook hier geldt dat de partijen hoger kunnen scoren als ze meer regionaal/lokaal inkopen dan de hierboven gestelde minima.

6.4. Terrein

Het terrein wordt als separaat traject opgepakt maar interacteert met het gebouw. Daarom is het van belang dat deze werkgroep zo spoedig mogelijk wordt opgestart. Hierbij wordt de volgende fasering gehanteerd:

- Fase 1 Selecteren landschapsarchitect, programma van eisen, vaststellen voorbereidingskrediet
- Fase 2 Opstellen en uitwerken ontwerp, selecteren uitvoerende partij, vaststellen krediet uitvoering (fase 3)
- Fase 3 Uitvoeren ontwerp (gefaseerd)



7. FINANCIEN

De financiële kaders worden bepaald door de kredieten die in de Raad zijn vastgesteld. In onderstaande overzicht worden deze nogmaals toegelicht.

	Oppervlakte (BVO)	Budget excl. BTW	Budget incl. BTW
Kulturhus	1.800 m ²	€ 1.074.948	€ 1.297.515
Sport	4.135 m ²	€ 5.298.995	€ 6.396.426
Onderwijs	1.862 m ²	€ 2.730.351	€ 3.295.440
Duurzaamheid		€ 475.206	€ 575.000
Totaal	7.797 m²	€ 9.579.500	€ 11.564.380

Figuur 3. Vastgestelde budgetten volgens investeringsraming inclusief duurzaamheidsbudget dd. 13-2-2017

ABC Nova heeft per deelproject een investeringsraming opgesteld. Echter, zoals eerder is aangegeven, is het door de integraliteit van het ontwerp lastig het onderscheid tussen de deelprojecten te maken en is een totaal investeringsraming opgesteld. In figuur 5 is deze raming opgenomen. Deze is in de projectgroep van 8-12-2016 vastgesteld. Zoals eerder omschreven, is de Raad akkoord gegaan met het uitwerken van duurzaamheidsscenario 3. Dit bedrag is aan de raming toegevoegd.

Resumerend De Spil totaal		
Sloopkosten (De Schakel)	2%	€ 150.000
Bouwkunde	57%	€ 5.232.550
Installaties	23%	€ 2.104.100
<i>Duurzaamheid</i>		€ 475.206
Afwerking terrein	1%	€ 60.000
Losse inrichting	0%	€ 0
Directe kosten	8%	€ 764.117
Bijkomende kosten	4%	€ 386.705
Tijdelijke huisvesting	0%	€ 0
Reserve onvoorzien	4%	€ 406.822
Totaal excl. BTW	100%	€ 9.579.500
Btw	21%	€ 1.984.880
Totaal incl. BTW		€ 11.564.380

Figuur 4. Investeringsraming incl. duurzaamheidsbudget dd. 13-2-2017

De investeringsraming is exclusief:

- Bouwrijp maken bouwgrond
- NUTS voorzieningen omlaggen (trafokast en aansluitingen verplaatsen)
- Terreininrichting Campus
- Losse inrichting (stoelen tafels etc.)
- Verhuiskosten

Op basis van het Definitief Ontwerp heeft Huls Bouwkostenmanagement een bouwkostenraming opgesteld. De uitgebreide raming is als bijlage 1 opgenomen. De raming van Enervisie is als bijlage 2 opgenomen.

	Budget	DO raming	Verschil	%
Raming Huls Bouwkostenmanagement	€5.292.550	€5.243.100	+ € 49.450	+ 1%
Raming Enervisie	€2.579.305	€2.598.795	- € 19.490	- 0,75%
Totaal (bouwkundig, installaties, duurzaamheid, terrein)	€7.871.855	€7.841.895	+€29.960	+ 0,38%

Conclusie:

- Terreininrichting (schoolplein) is nog niet in de raming opgenomen. Het bedrag dat hiervoor gereserveerd is, komt nagenoeg overeen met het verschil dat op bouwkundig gebied ontstaat.
- Het project past binnen de kredieten zoals deze zijn vastgesteld.

8. PLANNING

In het VO is besloten de doorlooptijd van het DO met twee maanden te verlengen. Dit geeft ruimte voor gedegen afstemming met de achterban en het degelijk uitwerken van het ontwerp inclusief eventuele afwegingen. Hierbij wordt nog altijd uitgegaan van de volgende planning (bijlage 3):

	Planning	
	Van	Tot
Voorontwerp	okt-16	dec-16
Definitief ontwerp	jan-17	mrt-17
Selectieprocedure EU aanbesteding	nov-16	jan-17
Gunningsprocedure EU aanbesteding	mrt-17	jun-17
E&B Uitvoering gereed ontwerp	jun-17	sep-17
Uitvoering	sep-17	mei-18
Oplevering	mei-18	

Figuur 5. Samenvatting planning

Het afgeronde en vastgestelde DO wordt verstrekt aan de uitvoerende partijen van de gunningsfase zodat zij hier een prijs op kunnen vormen. Voor het vaststellen van het DO wordt het volgende besluitvormingsproces doorlopen:

- 22-3-2017 Vaststellen DO in projectgroep
- 23-3-2017 Vaststellen DO in stuurgroep

Het besluitvormingsproces aangaande het go/no-go besluit kent de volgende planning:

- 29-3-2017 Verzenden DO naar de aannemers
- 3-5-2017 Indienen prijzen aannemers
- 8-5-2017 Presentatie aannemers
- 9-5-2017 Projectgroep
- 10-5-2017 Stuurgroep
- 16-5-2017 B&W
- 18-5-2017 Verzenden stukken naar Raad
- 26-6-2017 Go-NoGo besluit fase 3 in Gemeenteraad.

9. RISICO'S

Door de vele gebruikers, de snelheid waarin het ontwerp voor De Spil wordt gerealiseerd, de (gemeentelijke) ambities en vaste budget zijn er veel factoren die invloed hebben op het proces. Om helderheid te krijgen in deze factoren en risico's die dit met zich meebrengt, is een risicosessie georganiseerd met een afvaardiging van de betrokkenen/stakeholders binnen het project (gemeente, bestuur, ontwerpteam, gebruikers).

Doel:

Deze risicoanalyse kent een vierledig doel:

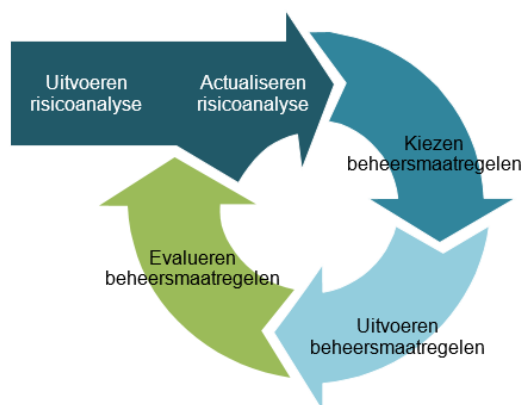
- Breed inzicht verkrijgen in de (belangrijkste) risico's voor de realisatie van de WOC Campus, gestructureerd verwerkt in een risicodossier;
- Inzicht verkrijgen in de financiële consequenties en/of consequenties op planning bij het optreden van geïnventariseerde risico's;
- Inzicht verkrijgen in mogelijke beheersmaatregelen bij geïnventariseerde risico's;
- Vergroten van het risicobewustzijn bij de projectbetrokkenen.

Ter voorbereiding van de risicosessie op 28-2-2017, is aan de deelnemers gevraagd hun top 3 risico's door te geven inclusief de urgentie er van. Dit is vervolgens in een overzicht gezet, zodat geïnventariseerd kon worden waar de meeste risico's gezien worden. Tijdens de risicosessie zijn deze onderwerpen besproken en specifiek gemaakt en is een beheersmaatregel opgesteld. Omdat er deelnemers vanuit diverse invalshoeken aanwezig waren, kon voor een aantal risico's al aangegeven worden welke maatregelen al genomen zijn om dit risico te verkleinen. De risicosessie is als erg positief ervaren en zorgde tijdens de sessie al voor meer duidelijkheid over het proces.

Een veel aangedragen risico wordt gezien in het opstellen van het beheer en exploitatieplan. De samenwerking tussen het bestuur en de deelnemers is nog niet bekend en levert zorgen op over hoe het beheer van De Spil na oplevering geregeld is. Zo is het onbekend hoe het met incidentele extra ruimtevrage wordt omgegaan of structurele groei van het Agnietencollege en wat de huurprijzen worden. Daarnaast worden er zorgen geuit over de programmering en (verhuur van) de horeca. Het moet niet zo zijn dat de exploitatiebegroting sluitend gemaakt moet worden door de horeca waardoor maatschappelijke initiatieven worden tegengehouden omdat ze onvoldoende opbrengen. Een laatste groot risico wordt gezien in het voorbereiden van de raadsstukken van 26 juni 2017. Hier is bekend of het project binnen de vastgestelde kredieten gerealiseerd kan worden en of het duurzaamheidskrediet wordt vastgesteld.

De volledige resultaten van de risicosessie zijn verwerkt in een risicodossier. Dit is toegevoegd als bijlage 4.

Om een risicodossier daadwerkelijk waarde te geven, is het van belang ook gedurende het proces te sturen op de geïnventariseerde risico's. Het risicodossier wordt als bespreekpunt op de agenda van de projectgroep opgenomen en behandeld. Daarnaast wordt ter afsluiting van de volgende fase het risicodossier geactualiseerd.



BIJLAGEN

ABC Nova		
Bijlage 1	Raming Huls Bouwkostenmanagement	24-3-2017
Bijlage 2	Raming Enervisie installaties 21-3-2017	21-3-2017
Bijlage 3	Overallplanning WOC Campus dd. 20-12-2016	20-12-2016
Bijlage 4	Risicodossier WOC Campus DO DEF dd 8-3-2017	8-3-2017
LKSVDD		
Bijlage 5	N16418 Documentenlijst Definitief Ontwerp 17-03-2017	17-3-2017
Bijlage 6	N16418_DO-01B_Plattegrond begane grond - bestaand	17-3-2017
Bijlage 7	N16418_DO-01_Plattegrond begane grond - verbouw (demarcatie)	24-3-2017
Bijlage 8	N16418_DO-02B_Plattegrond eerste verdieping - bestaand	17-3-2017
Bijlage 9	N16418_DO-02_Plattegrond eerste verdieping - verbouw (demarcatie)	24-3-2017
Bijlage 10	N16418_DO-03B_Plattegrond dak - bestaand	17-3-2017
Bijlage 11	N16418_DO-03_Plattegrond dakoverzicht - verbouw (demarcatie)	24-3-2017
Bijlage 12	N16418_DO-10B_Gevels - bestaand	17-3-2017
Bijlage 13	N16418_DO-10_Gevels - verbouwd (demarcatie)	24-3-2017
Bijlage 14	N16418_DO-20_Doorsnede A-A t-m D-D - verbouwd (demarcatie)	24-3-2017
Bijlage 15	N16418_DO-21_Doorsnede E-E t-m H-H - verbouwd (demarcatie)	24-3-2017
Bijlage 16	N16418_DO-S01_Situatie	24-3-2017
Bijlage 17	N16418_DO-00_Ruimteschema	24-3-2017
Bijlage 18	Impressies DO 21 03 2017	17-3-2017
Bijlage 19	N16418 Rapport Technische omschrijving 26-03-2017	26-3-2017
Bijlage 20	N16418 Materiaal kleurschema 21-03-2017	21-3-2017
Bijlage 21	Ontwerpnote brandveiligheid (NABR)	3-2-2017
Lucassen		
Bijlage 22	16-562_DO01_fundering_20-03-2017	20-3-2017
Bijlage 23	16-562_DO02_1everdieping_20-03-2017	20-3-2017
Bijlage 24	16-562_DO03_dakvloer_20-03-2017	20-3-2017
Enervisie		
Bijlage 25	DO omschrijving gebouw gebonden installaties De Spil te Nieuwleusen 21-03-2017	21-3-2017
Bijlage 26	Elektra begane grond-EL_kul_00	14-3-2017
Bijlage 27	Elektra begane grond-EL_scho_00	14-3-2017
Bijlage 28	Elektra begane grond-EL_spo1_00	14-3-2017
Bijlage 29	Elektra begane grond-EL_spo2_00	14-3-2017
Bijlage 30	Elektra 1e verdieping-EL_kul_01	14-3-2017
Bijlage 31	Elektra 1e verdieping-EL_scho_01	14-3-2017
Bijlage 32	Elektra 1e verdieping-EL_spo1_01	14-3-2017
Bijlage 33	Elektra 1e verdieping-EL_spo2_01	14-3-2017
Alcedo		
Bijlage 34	RAP 20165725 15851 Beoordeling akoestiek en bouwfysica_CONCEPT	14-3-2017