

Aan
College van B&W
Afschrift aan

Nota

Datum
29-3-04
Ons kenmerk
414110
Opsteller
E.S.Kesselaar
Bijlage
1

Onderwerp
Rapportage Brandweer

In de rapportage van 15 december 2003 is – kort samengevat – gekozen voor het door de gemeente zelfstandig doorzetten van de planvorming en over te gaan tot de aanbestedingsprocedure c.q start bouw, zodra een substantieel deel van het kantoor is verhuurd. Hierbij is gedacht aan verhuur aan de GGD Zuid-Holland West en andere maatschappelijke instellingen.

Op dit moment heeft de GGD Zuid-Holland West in principe gekozen om zich te vestigen in Delft, waarbij echter meerdere locatie voorhanden zijn. Definitieve keuze hierover wordt (pas) over enige tijd verwacht.

Om een tweetal (hoofd)redenen is het thans gewenst tot een definitieve keuze te komen over de start van de bouw van de brandweerkazerne.

- De tijdelijke huisvesting van de brandweer gaat een onacceptabele belemmering vormen voor een goede bedrijfsvoering van deze dienst. Zowel arbo-technisch als bij de medewerkers zelf.
- Om begin 2006 te kunnen opleveren (noodzakelijk ivm tijdelijke vergunningen en evt. huurkandidaten) zal voor de zomer 2004 een aanbestedingsprocedure gevoerd moeten worden i.c. begin mei aankondiging hiervan, opdat bouw in het najaar kan aanvangen.

Gezien bovengenoemde situatie zullen in deze nota de (geactualiseerde) varianten van december jl. en een tweetal extra varianten (gedeeltelijke leegstand en gemeentelijke huisvesting) worden voorgelegd voor een definitieve keuze opdat daarmee de bouw kan aanvangen.

Varianten voor ontwikkeling

In het eerder vastgestelde ontwikkelingsplan is aangegeven dat om stedenbouwkundige en financiële redenen het noodzakelijk is een commercieel kantoor te realiseren boven de nieuwe brandweerkazerne. Met het genereren van grondopbrengsten (ca. € 3,75 mln.) door het kantoor werd een aanvullende dekking voor de brandweerkazerne gerealiseerd.

Gezien de huidige situatie is het wenselijk zicht te krijgen op mogelijk alternatieve ontwikkelingen waarbij financiën en stedenbouw acceptabel worden bediend. Indien hierbij beperkingen vanuit bedrijfsvoering brandweer of bouwregelgeving bekend zijn, worden deze summier belicht. *De financiële onderbouwing is weergegeven in de (geheime) bijlage.*

- Variant 1a
Brandweerkazerne + bovenliggend kantoor (ingevuld met GG-GD en andere maatschappelijke instellingen)

Dit betreft de basisvariant waarop de planvorming is opgebouwd. Met deze variant zal het project zonder vertraging en verdere procedures verder kunnen. Hierbij wordt het gehele kantoor in het maatschappelijke huursegment (ruim onder kostprijs) gerealiseerd. Financieel betekent e.e.a. dat het saldo van de brandweerkazerne vrijwel '0' zal zijn. Door de maatschappelijke verhuur (ruim onder kostprijs) van het kantoor zal het totale saldo negatief zijn.

- Variant 1b
Brandweerkazerne + bovenliggend kantoor (gedeeltelijke leegstand en ingevuld met andere maatschappelijke instellingen)

Dit betreft de basisvariant waarop de planvorming is opgebouwd. Alleen is geen sprake meer van verhuur aan GG-GD maar gedeeltelijke leegstand voor een gecalculeerde periode (*aanname*) van max. 5 jaar (na oplevering).

Met deze variant zal het project zonder vertraging en verdere procedures verder kunnen. Hierbij wordt het gehele kantoor in het maatschappelijke huursegment (onder kostprijs) gerealiseerd. Financieel betekent e.e.a. dat het saldo van de brandweerkazerne vrijwel '0' zal zijn. Door het (tijdelijk) wegvallen van de verhuuropbrengsten vanuit het kantoor zal het totale saldo negatief zijn. Bij deze variant bestaat nog een subvariant, die in de geheime bijlage D. is opgenomen.

- Variant 2
Alleen Brandweerkazerne (zonder bovenliggend kantoor)

Hiermee zal zonder tijdverlies een nieuwe brandweerkazerne kunnen worden gerealiseerd op de beoogde locatie. Lopende het bouwtraject zal wel een RO procedure gevolgd moeten worden voor een gewijzigd bouwplan. Hierbij zal vanzelfsprekend geen (GGD) kantoor worden gerealiseerd.

Financieel betekent e.e.a. dat voor de brandweerkazerne weinig veranderd. Doordat geen kantoor wordt gerealiseerd zal deze grondopbrengst wegvallen en ontstaat voor het totaal een negatief saldo.

- Variant 3
Brandweerkazerne + bovenliggende (starters koop-) appartementen

Hiermee zal op de beoogde locatie een nieuwe brandweerkazerne kunnen worden gerealiseerd. De bovenbouw zal daarbij gewijzigd worden in woningbouw.

De consequenties voor het bouwplan zijn ingrijpend en zullen 9 tot 11 maanden extra planvoorbereidingstijd leiden. Deze vertraging heeft daarnaast aanzienlijke gevolgen voor de continuering van de bedrijfsvoering van de brandweer op de tijdelijke locatie. Met betrekking tot de thans afgegeven vergunningen (art. 17 WRO vergunning is tot eind 2006 geldig en kan niet verlengd worden) ontstaat een strijdigheid met de vergunning aangezien oplevering gebouw alsdan pas medio 2007 mogelijk is.

Woningbouw boven de brandweerkazerne wordt door de brandweer als een niet gewenste variant beschouwd om de volgende redenen:

- Op verzoek van de brandweer is door het vakteam Milieuzorg hierover een beschouwing gemaakt. De conclusie is dat bij woningbouw boven de brandweerkazerne niet kan worden voldaan aan de normering in het kader van de Wet milieubeheer (Milieuvergunning)
- Woningbouw zal zeker belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van de brandweer, met name bij piekbelastingen, opleidingen, oefeningen, testen, terugkerende voertuigen en het weer uitruk gereed maken hiervan. De brandweer is een 24 uren bedrijf. Op de tijdelijke locatie aan de Mercuriusweg vinden deze activiteiten, gelet op de nabij gelegen woningen, dan ook niet plaats.

Financieel betekent e.e.a. voor de brandweerkazerne weinig veranderd. Doordat geen kantoor wordt gerealiseerd zal de grondopbrengst geheel wegvallen. Door de lagere grondopbrengsten vanuit de woningen, kosten van nieuwe planvorming en kosten voor een langere tijdelijke huisvesting zal uiteindelijk het totale saldo negatief zijn.

Varianten kort samengevat:

	Financiën	Brandweer	GGD	Stedenbouw	Tijd
Variant 1a	negatief	+	+	+	+
Variant 1b	negatief	+	+	+	+
Variant 2	negatief	+	-	-	+
Variant 3	negatief	-	-	+	-*

(* Oplevering gebouw later dan geldigheid WRO vergunning)

Aanbesteding bouw

Uit de bouwkosten en de omvang van het project blijkt dat de gemeente voorliggende bouwplan volgens het Uniform Aanbestedingsreglement-EG 1991 dient te gunnen. Voor dit tamelijk complexe werk wordt gekozen voor een aanbesteding met voorafgaande selectie. Op basis van in de aankondiging vermelde eisen en gunningcriteria vindt een selectie plaats van het aantal gegadigden die vervolgens een uitnodiging krijgen tot inschrijving op het werk. Naast het gunningcriterium van de financieel meest voordelige aanbesteding zullen ook de bouwtijd en start bouw van doorslaggevend belang kunnen zijn. Een nadere toelichting op de aanpak van de aanbestedingsprocedure is weergegeven in bijlage C.

Planning

Uitgaande van een positief besluit over aanvang bouw en een positieve beoordeling door de raadscommissie – beide april 2004 – is onderstaande planning het uitgangspunt.

Begin mei 2004:	Aanmeldingsadvertentie ivm voorselectie.
Juni 2004:	Selectie aannemers.
Augustus 2004:	Gunning.
November 2004:	Start bouw.
1 ^e kwartaal 2006:	Oplevering kazerne

Conclusie

Vanuit de hiervoor geschetste varianten is de financiële conclusie eenduidig dat t.o.v. het oorspronkelijk planvorming alle varianten negatief zijn. Onderling loopt het verschil uiteen van € 3,6 tot € 5,5 mln. negatief. Met betrekking tot financiële gevolgen en de nog aanwezige risico's wordt verwezen naar (geheime) bijlagen. Afhankelijk van verdere optimalisaties, besparingen, etc zal vermindering van het tekort mogelijk zijn. Mede door de nog mogelijke mee- en tegenvallers (zie hiervoor bijlage C) zal een vermindering van het tekort zich vooral voordoen bij de varianten onder 1.

Verder valt op te merken dat bij de varianten onder 1, door de gemeentelijke eigendomspositie, een (financiële) toekomstwaarde in het gebouw ontstaat, vooral zodra de kantorenmarkt weer aantrekt en verkoop te overwegen valt.

Bij variant 3 moet opgemerkt worden dat hierbij de nieuwbouw later wordt

opgeleverd dan de geldigheid van de art. 17 WRO vergunning voor de tijdelijke huisvesting. (De vergunning loopt tot eind 2006)

Vanuit deze (financiële) punten, ligt het voor de hand de varianten onder 1 (brandweer + bovenliggend kantoor) als uitgangspunt te nemen.

Variant 2 is aanzienlijk duurder en stedenbouwkundig ongewenst.

Variant 3 is financieel van gelijke orde maar in de tijd niet mogelijk en bovendien vanuit de brandweer zowel voor tijdelijke huisvesting (planning) als definitieve huisvesting (bedrijfsvoering brandweer) ongewenst.

Met betrekking tot de onder variant 1 genoemde modellen is één conclusie gelijk: aanvang bouw is mogelijk zonder een beletsel voor de keuze van de huurvariant (GG-GD of leegstand of gemeente).

Dientengevolge wordt dan ook voorgesteld tot aanvang van de bouw te besluiten, waarbij nader bezien kan worden welke huurders zich op korte termijn aandienen.

Besluitvorming

Voorgesteld wordt;

- In te stemmen met de nota
- Een brandweerkazerne met bovenliggend kantoor (variant 1) als ontwikkelingsvariant te verkiezen en hiermee de bouw(voorbereiding) aan te vangen.
- Geheel ter bespreking voor te leggen aan cie. Duurzaamheid.
- Over te gaan tot een aanbestedingsprocedure met voorafgaande selectie op basis van gestelde selectiecriteria.