

Onderwerp Aanvullend krediet nieuwbouw Rudolf Steiner College en renovatie Rudolf Steiner School	
Nummer	2019/152322
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	1.1 Onderwijs en sport
Afdeling	JOS
Auteur	Lelieveld, H.
Telefoonnummer	023-5113069
Email	hlelieveld@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 15 mei 2019 heeft de aanbesteding voor de nieuwbouw van het Rudolf Steiner College en de renovatie van de Rudolf Steiner School plaatsgevonden. Gegund wordt, conform de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs, op basis van de economisch meest voordelige inschrijving. Deze inschrijvingen (verdeeld over drie percelen) bedragen ca. € 14.200.000. Totaal is € 12.388.000 beschikbaar gesteld, waarvan € 10.365.225 (incl. BTW) beschikbaar is voor de daadwerkelijke bouw. De aanbesteding overstijgt het beschikbaar gestelde budget met € 3,8 miljoen. Door het schrappen van de warmtepomp met bodembronnen en het kiezen voor lucht/water warmtepompen daalt de overschrijding naar € 3,5 miljoen. De raad wordt gevraagd aanvullend krediet, plus een krediet van € 150.000 voor de sloop en het bouwrijp maken van het perceel toe te kennen.
Behandelveorstel voor commissie	De commissie samenleving wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Informatienota Rudolf Steiner College en – School in de commissie ontwikkeling van 31 mei 2017 en de commissie samenleving van 15 juni 2017 (2016/601470). - Anterieure overeenkomst nieuwbouw Rudolf Steiner in het college van 7 november 2017 (2017/295874). - Vrijgeven voorlopig ontwerp Rudolf Steiner College en Rudolf Steiner School in het college van 20 februari 2018 (2017/606163). - Aardgasvrij bouwen Rudolf Steiner College en Rudolf Steiner School in het college van 20 februari 2018 (2018/73801). - Tijdelijke huisvesting Rudolf Steiner College (2018/85800) in het college van 24 april 2018.

Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BC)	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: <ol style="list-style-type: none"> 1. Voor de bouw van het Rudolf Steiner College en de renovatie van de Rudolf Steiner School aanvullend € 3.500.000 beschikbaar te stellen; 2. Voor het slopen en bouwrijp maken van het perceel aanvullend € 150.000 toe te kennen. 3. Hiervan € 1.825.000 te dekken uit het IP onderwijshuisvesting 77.01 'Stelpost Schalkwijk' en € 1.825.000 uit het IP onderwijshuisvesting 77.01 'Kadernota 2018 BO'. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Enkele jaren geleden is besloten tot nieuwbouw van het dat deel van het Rudolf Steiner College dat nu aan de Belgiëlaan/Duitslandlaan is gevestigd (ca. 465 leerlingen), renovatie van het schoolgebouw aan de Duitslandlaan ten behoeve van de Rudolf Steiner School (ca. 250 leerlingen) en de bouw van een nieuwe gymzaal. Vanuit het door de gemeente gesteunde project 'Nieuw leven voor bestaande scholen in Haarlem Schalkwijk', uitgevoerd door Bureau Mevrouw Meijer, is besloten het gebouw aan de Duitslandlaan te renoveren en niet te slopen. Inmiddels ligt er een definitief ontwerp dat goedgekeurd is door de ARK en het college en is er aanbesteed.

In 2016 was aanvankelijk € 6 miljoen beschikbaar gesteld voor dit project. Nieuwe inzichten (zoals het toevoegen van een gymzaal en hogere marktprijzen) hebben ertoe geleid dat in de Kadernota 2017 dit budget is verhoogd naar € 12 miljoen. In 2018 is aanvullend € 388.000 beschikbaar gesteld voor het aardgasvrij maken van het schoolgebouw. Sindsdien zijn de marktprijzen sterk gestegen. Enkele jaren geleden werd door de gemeente Haarlem aan scholen budget toegekend op basis van de VNG normering. Deze normering kwam uit op ca. € 1.250/m² - € 1.450/m². In Haarlem wordt al enige tijd, vanwege de stijgende prijzen, bekostigd op basis van € 1.750/m². In het SHO 2018-2022 is



het normbedrag verder verhoogd naar € 2.000/m² vanwege de almaar stijgende prijzen. Het budget van het Rudolf Steiner is in 2017 vastgesteld en dit project is het eerste onderwijsproject dat in 2019 is aanbesteed. Na aanbesteding blijkt de marktprijs rond de € 2.550/m² te liggen.

Nu de aanbesteding heeft plaatsgevonden, is gebleken dat geen van de partijen een aanbieding heeft gedaan binnen het budget. Dit betekent dat aanvullend budget beschikbaar gesteld moet worden om het project doorgang te kunnen laten vinden. Verdere bezuinigingen zijn niet mogelijk binnen de kwaliteit die we willen realiseren.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Voor de bouw van het Rudolf Steiner College en de renovatie van de Rudolf Steinerschool aanvullend € 3.500.000 beschikbaar te stellen;
2. Voor het slopen en bouwrijp maken van het perceel aanvullend € 150.000 toe te kennen.
3. Hiervan € 1.825.000 te dekken uit het IP onderwijshuisvesting 77.01 'Stelpost Schalkwijk' en € 1.825.000 uit het IP onderwijshuisvesting 77.01 'Kadernota 2018 BO'.

3. Beoogd resultaat

Het verhogen van het krediet, zodat de geplande nieuwbouw en renovatie van de Rudolf Steiner door kan gaan. Op deze manier wordt aan een toenemend aantal leerlingen moderne en adequate onderwijshuisvesting geboden.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het onderwijshuisvestingsbeleid

Het besluit past binnen het programma 1.1 Onderwijs en sport. De gemeente en schoolbesturen werken samen aan de uitvoering van het Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs, waarbij de capaciteit van de onderwijsvoorzieningen meegroeit met de groei van de stad.

2. Dit besluit is nodig om het resultaat, een nieuw schoolgebouw, te behalen

Door het beschikbaar stellen van het aanvullend krediet, kan aanvullende onderwijshuisvesting worden gerealiseerd. Zonder dit krediet kan het project geen doorgang vinden. Het opnieuw aanbesteden of het maken van een nieuw ontwerp kost veel tijd en extra geld.

3. Verdere bezuiniging is niet mogelijk

Op basis van het definitief ontwerp is een raming gemaakt. Deze raming kwam aanvankelijk boven het beschikbaar gestelde bedrag uit. Daarop is een aantal bezuinigingen doorgevoerd, waaronder:

1. Er is geschrapt in het aantal klaslokalen van het Rudolf Steiner College;
2. De bestaande gevel van het gebouw aan de Duitslandlaan wordt gehandhaafd en opgewaardeerd;
3. Er zijn versoeringen doorgevoerd in het interieurontwerp;

4. Er komt een vaste wand bij het eurietmielokaal i.p.v. een schuifwand;
5. Er komt geen balkon bij de grote zaal;
6. Er worden geen stucplafonds meer aangebracht;
7. Het dak en de gevel bij de connector tussen nieuwbouw en bestaande bouw is vereenvoudigd en minder hoog;
8. Een heel aantal zaken is voor rekening van de school en het college gebracht.

De raming is vervolgens aan de gemeente voorgelegd. In opdracht van de gemeente is een second opinion uitgevoerd op de raming. Dit heeft geleid tot een aantal verbeteringen en aanpassingen. Geconcludeerd mag worden dat in de raming geen 'lucht' meer zit. Het ontwerp zit goed in elkaar en er zijn geen overbodige zaken in opgenomen.

4. De aanbesteding is correct verlopen en een aantal punten werkt kostenverhogend

Vanwege het grote verschil tussen de inschrijvingen en het beschikbare budget is In opdracht van de gemeente een onafhankelijke analyse uitgevoerd op de aanbesteding. Zowel het proces als het resultaat zijn geanalyseerd. De conclusie is dat het proces op de juiste manier is gelopen. Ook zijn er geen onregelmatigheden in de inschrijvingen aangetroffen. De conclusie is dat de prijs van de inschrijvingen marktconform is. Slechts op detailniveau zijn nog wat optimalisaties mogelijk.

Wel is duidelijk dat een aantal punten die samenhangen met dit project, kostenverhogend werkt:

- De keuze vanuit de gemeente om het gebouw aan de Duitslandlaan te renoveren. De inschrijvers hebben aangegeven dat zij een opslag meenemen in hun prijsstelling vanwege de risico's bij renovatie.
- Door de keuze voor renovatie, is het gebruik van het beschikbare kavel suboptimaal. Bovendien moet de nieuwbouw op een juiste manier aansluiten op de bestaande bouw.
- De bouwplaatsinrichting is door bovenstaande lastig. Er is weinig ruimte en diverse bomen staan in de weg voor de aannemer. Aan de inschrijver is echter meegegeven dat alle bestaande bomen gehandhaafd moeten worden.
- De opgave voor het realiseren van een aardgasvrij gebouw, met name voor het renovatie gedeelte.

Verder is een belangrijke algemene factor die bijdraagt aan de kostenstijging de algehele prijsontwikkeling in de markt: zowel materiaalkosten als loonkosten stijgen door de grote vraag en het beperkte aanbod. Bekende voorbeelden zijn het tekort aan metselaars en aan prefab heipalen. Bovendien is de vraag in de Randstad weer groter dan daarbuiten, wat extra kostenverhogend werkt.

5. De tijdelijke huisvesting is al geplaatst, de huur van de gymzaal is opgezegd, en er is een bouwvergunning afgegeven

Parallel aan het maken van het ontwerp en de aanbesteding, zijn andere benodigde processen in gang gezet. Zo is de huur van de bestaande te slopen gymzaal opgezegd en is voor de bestaande



huurders alternatieve huisvesting gevonden. Daarnaast is de tijdelijke huisvesting voor het Rudolf Steiner College inmiddels geplaatst en deze wordt ingericht. Ook heeft al een aanbesteding plaatsgevonden voor de sloop van de bestaande opstallen en is de omgevingsvergunning verleend.

6. Er wordt een goed gebouw gerealiseerd dat voldoet aan de uitgangspunten

Het gebouw dat wordt gerealiseerd voldoet aan de uitgangspunten die aan de voorkant door de gemeente zijn meegegeven:

- Het voldoet aan het aantal vierkante meters;
- Het voldoet aan het kwaliteitsniveau (Frisse Scholen B);
- Het voldoet aan de eis om het gebouw aan de Duitslandlaan te behouden;
- Het voldoet aan de eis om volledig aardgasvrij te zijn, zowel nieuwbouw als renovatie;
- Het ontwerp wordt door zowel de ARK als de buurt omarmd.

In de second opinion op het definitief ontwerp, dat in opdracht van de gemeente is uitgevoerd, is geconstateerd dat er een mooi ontwerp ligt waarmee binnen de geldende kaders niets 'teveel' wordt gerealiseerd.

7. De Rudolf Steiner school en college betalen mee

Er worden iets meer vierkante meters (79 m²) gerealiseerd dan van waaruit door de gemeente toestemming voor is gegeven. De Rudolf Steinerschool neemt deze kosten voor rekening. Bovendien betalen de scholen dat deel van het aardgasvrij maken van de school dat terug te verdienen is in de loop van de tijd. Ook komt een deel van de vaste inrichting die doorgaans voor rekening van de gemeente komt, voor rekening van de school.

8. Gunning moet binnen 90 dagen plaatsvinden

Het is van belang dat de gunning binnen 90 dagen plaatsvindt. Als er na deze periode gegund wordt, kunnen de aannemers een stijging van de kosten in rekening brengen. Deze periode eindigt half augustus.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het verhogen van het krediet wordt opgevangen binnen het IP onderwijshuisvesting

Omdat er binnen de gemeente sprake is van een investeringsplafond, is het niet mogelijk voor het extra krediet aanvullende middelen buiten het investeringsplan beschikbaar te stellen. Deze moeten daarom beschikbaar gesteld worden uit het IP onderwijshuisvesting. Dit betekent dat andere geplande projecten daardoor geen doorgang kunnen vinden. Bovendien is het noodzakelijk de normbedragen voor de andere geplande projecten te verhogen.

Met de schoolbesturen wordt overlegd hoe dit opgevangen gaat worden binnen de planning van de huisvestingsprojecten. Afsproken is dat geselecteerd gaat worden op de criteria: waar is uitbreiding van de capaciteit het meest noodzakelijk en waar kan deze uitbreiding het snelste worden gerealiseerd. In het 4^e kwartaal van 2019 wordt een aangepast Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs aan u voorgelegd.

6. Uitvoering

Na het besluit kan de aanbesteding definitief gegund worden. Daarna worden de oude opstallen gesloopt en wordt begonnen met de nieuwbouw en renovatie. Medio 2021 kan de nieuwe school worden opgeleverd.

7. Bijlagen

N.v.t.