Stedelijk Onderwijs

Raad van Bestuur AG Stedelijk Onderwijs Zitting van 25 november 2022
Besluit **GOEDGEKEURD**
B-punt AG Stedelijk Onderwijs

Samenstelling
de heer Koen Daniëls; mevrouw Mie Branders; mevrouw Peggy Pooters; mevrouw Jinnih Beels, Voorzitter; de heer Paul Cordy
de heer Claude Marinower; de heer Bavo Smits; de heer Marc Swyngedouw; mevrouw Greet Valck; mevrouw Sanne Descamps; mevrouw Nathalie van Baren; de heer Sander Rottiers
mevrouw Greet De Vrij

Iedereen aanwezig, behalve:
de heer Claude Marinower; mevrouw Elke Verhaert

Zijn verontschuldigd:
mevrouw Mie Branders; mevrouw Peggy Pooters; mevrouw Jinnih Beels, Voorzitter; de heer Bavo Smits; de heer Marc Swyngedouw

Zijn eveneens aanwezig:
mevrouw Karolien Naert, Manager Juridische Zaken; de heer Benjamin Theys, Medewerker kabinet onderwijs; mevrouw Gonda Verhaert, Bedrijfsdirecteur; mevrouw Veronique Van Langenhove, Kabinetschef schepen onderwijs; de heer Jeff Van Poppel, Zakelijk directeur

27	**2022_RVBAGSO_00217**	**Patrimonium vastgoedprojecten - SO/21/2051488 - Villa Cresco - Vuurkruisenlaan 16, 2170 Merksem - Dakrenovatie van dakdeel en vernieuwen van aanliggend buitenschrijnwerk - REG - Projectvoorstel - Goedkeuring**

Beknopte samenvatting
Het Stedelijk Onderwijs beslist om het project 'Dakrenovatie van plat-dakdeel en vernieuwen van het aanliggend buitenschrijnwerk' op te starten voor Villa Cresco - Vuurkruisenlaan 16 te Merksem.

Motivering

Aanleiding en context

Algemene informatie school	
School:	Villa Cresco
Onderwijsniveau:	SeO
Onderwijsvorm:	SeO
Aantal stromen:	n.v.t.

Aantal huidige leerlingen:	n.v.t.
Algemene informatie bouwproject	
Type werken	Dakrenovatie en -isolatiewerken + vervanging van aanliggend buitenschrijnwerk
Projectleider	Annemie Tormans
Bijdrage tot doelstellingen meerjarenplan 2020-2025	
1. Capaciteit en aanbod	n.v.t.
2. Kwalitatieve en gezonde leeromgeving	ja
3. Duurzame en toekomstbestendige scholen	
3.1. Energiebesparing	36 000kWh
3.2. CO^2 -besparing	7.3Ton
3.3. Vergroende speelplaats	n.v.t.
4. Multifunctionele binnen- en buitenruimte in de wijk	
4.1 extra locatie klaar voor breed gebruik	n.v.t.

Deze werken zijn om diverse redenen opgenomen in het masterplan 2020-2025 :

- Het resterende platdakdeel werd bij het grote dakrenovatieproject, uitgevoerd in 2016, achterwege gelaten omwille van de complexiteit; dit dakdeel was belast met opgebouwde technische installaties en buizensystemen, welke nu weggehaald kunnen worden omdat ze niet meer in gebruik zijn en sterk verouderd.

- Het dak is zeer beperkt geïsoleerd en vertoont lekken bij de aansluitingen van de ramen en ter hoogte van doorvoeren.

- Het bovendakse stalen buitenschrijnwerk van het aanliggende gebouwgedeelte wordt vervangen omwille van de beperkte opbouwhoogte van het dak bij de aansluitende dorpels van het buitenschrijnwerk.

- De bestaande lichtstraten en koepels zijn sterk verouderd en vertonen tekenen van waterinsijpeling.

- Het grote aantal gemetste schouwen is niet meer in gebruik, zijn in slechte staat en kunnen verwijderd worden.

- Op het eerder gerenoveerde, aanpalende hellende dakvlak mogen de bestaande oude technieken meteen ook verwijderd worden en de ontstane openingen gedicht.

Juridische grond

Volgende plaatsingsprocedure zullen gehanteerd worden:

Architect: *nvt*

Veiligheidscoördinatie ontwerp: *contract-Fluvius*

Veiligheidscoördinatie verwezenlijking: *contract-Fluvius*

EPB-verslaggever: *nvt*

Aannemer perceel 1: *raamcontract Fluvius*

Regelgeving: bevoegdheid

Gezien de projectkost > € 250 000 incl. btw heeft de raad van bestuur de beslissingsbevoegdheid.

Inspraak

Bij het voorafgaande bezoek aan de school werd de directie uitgenodigd. Bij het uitwerken van het project en de verdere planning van de werken zal ook de directie verder betrokken worden.

Argumentatie

Project: De scope van het project omvat de renovatie en isolatie van het resterende smalle platdakdeel van het achterliggende gebouw, inclusief de aanpassing en vervanging van het aanpalende schrijnwerk en de isolatie en bekleding van de betonnen kolommen.

In 2016 werden alle platte daken van de gebouwen op deze locatie geïsoleerd en gerenoveerd, uitgezonderd het achterste ingesloten smalle platdakdeel. Op dit dakdeel was een grote afzuiginstallatie en ventilatie, mét bijhorende buizensystemen gebouwd waardoor de dakrenovatie moeilijk te realiseren was omwille van de beperkte bereikbaarheid. Bovendien grenst dit dakdeel aan de schoolzijde op een hogere doorgaande muur, voorzien van ramen, waarvan de dorpels op slechts 10 centimeter van het dakvlak geplaatst waren. Extra isolatie en een nieuwe dakvlakbekleding aanbrengen, was onder deze omstandigheden technisch onmogelijk. In 2019 werd een destructief onderzoek gedaan van het platdakgedeelte met de bedoeling de juiste opbouw van de verschillende lagen te kennen en de geplande aanpassingen in de juiste samenstelling aan te kunnen brengen. De werken werden toen nog even on hold gezet. Ondertussen zijn de installaties buiten werking en vertonen de daken, koepels en lichtstraten ernstige gebreken en tekenen van waterinfiltratie.

Volgende werken worden kortelings gepland in samenwerking met Fluvius:

- Plaatsen van nieuwe isolatie op de aangepaste hellingslaag en het aanbrengen van een nieuwe dakdichting in bitumen
- Ophogen en vernieuwen van de dakranden
- Lichtstraten en koepels verwijderen en gedeeltelijk vervangen, een aantal openingen worden definitief dichtgelegd, geïsoleerd en afgewerkt
- Verwijderen van bovendakse schouwen, dichtleggen en isoleren van de ontstane openingen in het dakvlak
- Verwijderen van de oude installaties
- Plaatsen van rookluiken boven bestaande traphallen
- Verwijderen van oude technieken op het reeds vernieuwde hellende, aanpalende dakdeel en deskundig dichten en isoleren van alle openingen

- Aanpassen van de dorpelhoogtes in de doorgaand muur en vervangen van deze dorpels en het buitenschrijnwerk
- Bekleden van de betonnen kolommen die de stroken buitenschrijnwerk scheiden en het isoleren en afwerken van de doorstekende betonnen dakranden
- Plaatsen van screens in de klasruimtes en aanpassing en herplaatsing van de horizontale zonneweringslamellen
- Afwerken van de dagkanten aan de binnenzijde van het schrijnwerk, welke aansluitend geschilderd worden.

De dakrenovatie bestaat uit volgende onderdelen:

Kostprijs Basis Renovatie van het platdakgedeelte + vervanging buitenschrijnwerk en gevelbekleding Vuurkruisenlaan - november 2022	313.760€

Totale Kostprijs :	**313.760€**

Belangrijk: Op het moment van de opmaak van dit projectvoorstel is er nog steeds sprake van zeer volatiele materiaalprijzen op de bouwmarkt. De prijsschommelingen worden beïnvloed door prijsstijgingen. In de bovenstaande raming worden de 'normale' materiaalprijzen aangehouden. Indexaties ten gevolge deze problematiek worden voorlopig niet meegenomen, maar kunnen later alsnog tot een budgetverhoging leiden. Het ogenblik van finale offertevraag zal moeten uitmaken wat de uiteindelijke prijs is.

Planning:

Start der werken: 01/03/2023
Voorlopige oplevering: 30/10/2023
De school blijft in gebruik tijdens de werken.

Andere projecten op dezelfde locatie binnen masterplan 2020-2025 (vanaf status beslist projectidee)

Wat	**Wanneer**	**Projectkost**
Haalbaarheidsstudie Vuurkruisenlaan EZP	Studie opgestart, Uitvoering 2023-2024	€ 750.000,00
Gevelrenovatie voorbouw	Definitief ontwerp goedgekeurd; voorlopige oplevering 31/08/2023	€ 248.338,55
Destructief onderzoek van de dakopbouw	Afgerond binnen deze PF in 2019	€ 2.177,91

Bijzondere aandachtspunten:

Efficiëntiegegevens energiebesparend project:

Geraamde kost = NB, excl. btw	296.000,00€
Besparing energie in kWh/jaar	36.000kWh
Besparing energie in euro/jaar	5.227,20€
Terugverdientijd energetische investering, rekening houdend jaarlijkse stijging energieprijs van 4% per jaar	> 17,1 jaar
Reductie CO2-uitstoot in ton per jaar	7.30 Ton CO2/jaar

Voor aanvang van de werken, worden -in samenspraak met de directie van de school- alle afspraken gemaakt in verband met de uitvoering, waarbij eenvoudige poetswerken en eventuele lokale verhuis meegenomen worden.
Hierbij zal ook de specifieke circulatie en werkruimte voor de aannemer bekeken worden zodat deze maximaal gescheiden is van de schoolgebruikers. Het betreffende dakvlak is bereikbaar via de speelplaats. Er wordt een afgescheiden zone voorzien.

Financiële gevolgen

Ja

Algemene financiële opmerkingen

Financieel overzicht

In onderstaande tabel staan de verschillende onderdelen van de projectkost (alle bedragen incl. btw).

De bouwkost is gebaseerd op een raming van Fluvius.

1/ Bouwwerken	
Raming bouwkost incl. 6% btw	**€ 313.760,00**
2/ Diensten	
Uitgevoerd destructief onderzoek in 2019	€ 2.177,91
Raming studie & advies én veiligheidscoördinatie incl. btw	€ 53.445,70
Raming begeleiding Fluvius incl. btw	€ 37.330,77
Totaal raming diensten, incl. 21%btw	**€ 92 954,38**
Totaal 1 & 2	**€ 406 714,38**
Raming ABR-verzekering, geen btw van toepassing	€ 0,00
Werkingsmarge (= 10% op naakte bouwkost)	€ 31.376,00
TOTALE PROJECTKOST	**€ 438.090,38**

Agion

Het betreft geen Agion-dossier.

Project gerelateerde kosten (niet opgenomen in deze projectkost):

1. Verhuiskosten (boekhoudkundige code 6169)
Deze kosten zijn niet van toepassing op dit project.

2. Los meubilair (masterplan 2014-2019)
Deze kosten zijn niet van toepassing op dit project.

3. Huurgelden (boekhoudkundige code 6100)
Deze kosten zijn niet van toepassing op dit project.

Strategisch kader

Dit besluit past in de realisatie van volgende doelstellingen/projecten:

- 6 - Lerende en werkende stad
  - 2LWS02 - Onderwijs
    - 2LWS0205 - Stedelijk Onderwijs

        - 2LWS020504 - Voldoende, duurzame en inspirerende leer- en werkomgevingen
            - 2LWS020504PA5767 - kwaliteitsontwikkeling

- 6 - Lerende en werkende stad
    - 2LWS02 - Onderwijs
        - 2LWS0205 - Stedelijk Onderwijs
            - 2LWS020504 - Voldoende, duurzame en inspirerende leer- en werkomgevingen
                - 2LWS020504PA6572 - energie en duurzame schoo

Besluit

Artikel 1
De raad van bestuur van het Autonoom Gemeentebedrijf Stedelijk Onderwijs Antwerpen keurt het projectvoorstel goed voor de dakrenovatie en -isolatie van het resterende dakdeel en de renovatie van het aanliggend buitenschrijnwerk in Villa Cresco, Vuurkruisenlaan 16, 2170 Merksem voor een projectkost van € 438.090,38 incl btw.
Artikel 2
Uitvoering beslissing: Patrimonium vastgoed
Artikel 3
De raad van bestuur beslist dat dit project in het masterplan onder projectnr. 830 wordt opgenomen en dat de boekhoudkundige referentie onderstaande code betreft:
B912 - ID830
2LWS020504 PROG41