

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 27 oktober 2021

Portefeuillehouder: Joostens, M.
Beleidsveld: Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Zaaknummer: Z/21/143234/DOC-21223915

Onderwerp: Vervolg ontwerp, aanbesteding en realisatie Cultuurcluster Delfzijl (tekstueel aangepast voorstel d.d. 18-10-2021)

Korte samenvatting:

Op 19 december 2019 stemde de raad van Delfzijl in met het Programma van Eisen voor het nieuwe cultuurcluster in Delfzijl. Ook werd opdracht gegeven om een integraal ontwerpteam te selecteren en te starten met het ontwerpproces. Hiervoor is een krediet van € 850.000,- verstrekt als onderdeel van het totaal geraamde budget van € 22,6 miljoen.

Hierna is gewerkt aan het Voorlopig Ontwerp en een kostenraming die aan u zijn gepresenteerd. In dit voorstel worden van u de volgende besluiten gevraagd: 1) het geven van de opdracht om te komen tot het Definitief Ontwerp; 2) onder voorbehoud van definitieve goedkeuring van uw raad, het aanbesteden van de uitvoerende werkzaamheden, de asbestsanering en de sloop van het bestaande gebouw en 3) het zorgen voor tijdelijke huisvesting van de nu aanwezige functies.

Het bouwteam spreekt nog met een derde partij die mogelijk 125m² BVO ruimte wil huren in het nieuwe complex. Het is echter nog niet zeker of dit zal leiden tot een definitieve overeenkomst. We vragen van u om hiermee voorlopig wel rekening te houden bij de verdere uitwerking van de plannen. In het vervolg van dit voorstel is dit nader onderbouwd.

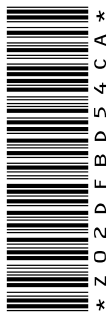
De kosten voor het Voorlopig Ontwerp zijn in 2019 begroot op 22,6mio. Naar beste inschatting van nu lijkt het nodig het budget op te hogen met 1,4mio op het moment van aanbesteding. Pas volgend voorjaar is duidelijk of dit ook het geval is. Deze extra kosten ten opzichte van de begroting worden geheel veroorzaakt door de extra gestegen bouwkosten en een langere bouwtijd. Bij de definitieve aanbesteding is het de bedoeling de totale kosten 'prijvast' op te nemen in het contract met de uitvoerende partij. Dit betekent dat deze partij het risico voor eventuele kostenstijgingen tijdens de bouw op zich neemt.

Om de voorbereidende werkzaamheden voort te kunnen zetten tot aan de aanbesteding is een krediet nodig van euro 1,6mio. Dit is geen extra bedrag ten opzichte van de oorspronkelijk geraamde € 22,6 miljoen, maar onderdeel hiervan. Dit bedrag dekt de kosten voor het maken van het Definitief Ontwerp, de voorbereiding van sloop en aanbesteding, en de omgevingsvergunningaanvraag. Deze kosten kunnen gedekt worden uit reeds toegezegde en beschikbare NPG-gelden.

Voorgesteld besluit:

1.1 De raad wordt gevraagd in te stemmen met het voorliggende Voorlopig Ontwerp en met het uitwerken tot een aanbesteding-gereed Definitief Ontwerp.

1.2 De raad wordt gevraagd in te stemmen met het voorstel om voor de werkzaamheden die noodzakelijk zijn tot gunning van de uitvoerende werkzaamheden en sloop een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van euro 1,6mio. Voorafgaande aan definitieve gunning van deze onderdelen zal instemming van de raad worden gevraagd.



1.3 De raad wordt gevraagd in te stemmen met een verhoging van het budget met euro 435.000 indien 125m2 BVO ten behoeve van een derde dient te worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat dit voldoende wordt gedekt door huurinkomsten;

1.4 De raad wordt gevraagd in te stemmen met het aanbesteden van sloop- en asbestsaneringswerkzaamheden voor de realisatie van het project binnen het gereserveerde deelbudget, waarbij definitieve gunning en start uitvoering afhankelijk is van de onder 1.2 genoemde nadere instemming;

1.5 De raad wordt gevraagd in te stemmen met de wijze waarop invulling wordt gegeven aan tijdelijke huisvesting voor het theater, de bibliotheek en kledingbank Maxima.

Reeds genomen besluit:

Aanleiding:

Het bestaande theater De Molenberg verkeert in een slechte staat. Omdat de theatertechniek niet meer aan de huidige eisen voldoet bestaat het gevaar dat er binnenkort geen voorstellingen meer gehouden kunnen worden. In de eerste helft van 2019 is onderzoek gedaan naar de manier waarop de functie van een theater voor Eemsdelta behouden kan blijven. Hieruit kwamen 3 keuzes naar voren: opknappen voor de korte termijn (keuze 1), renoveren voor de langere termijn (keuze 2) of een nieuw cultuurcluster ontwikkelen (keuze 3). Dit onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat het verstandig is het bestaande theater niet ingrijpend te renoveren, maar om dit te vervangen door een nieuw cultuurcluster waarin activiteiten van het theater, de bibliotheek en het IVAK een plaats krijgen. Op basis van een grove berekening werd verwacht dat een investeringsbudget ongeveer 21,5 miljoen euro zou bedragen.

Op 11 juni 2019 besloot de raad van Delfzijl om keuze 3 (sloop-nieuwbouw) verder te laten onderzoeken. Er is gestart met de voorbereidingsfase bestaande uit een meer nauwkeurige financiële beoordeling van de haalbaarheid en het opstellen van een programma van Eisen en Wensen (PvE).

Op 19 december 2019 zijn de resultaten aan de raad van Delfzijl gepresenteerd. Op dat moment had ontwikkelscenario 2 de voorkeur, waarbij theater en bibliotheek los van elkaar werden ontwikkeld. Het nauwkeuriger bepaalde budget kwam uit op € 22,6 miljoen, inclusief correctie van prijsstijgingen t/m einde werk. Dit paste wat betreft de kapitaalslasten binnen de begroting, zoals opgesteld in 2019. De raad nam dit besluit en stelde een budget beschikbaar van euro 850.000 voor de verdere uitwerking. Op dat moment werd uitgegaan van ingebruikname van het complex bij aanvang van het seizoen 2023-2024.

Op grond van dit besluit is een Voorlopig Ontwerp gemaakt. Dit wijkt op enkele punten af van ontwikkelscenario 2. De verschillen zijn als volgt:

- Er is voor gekozen om theater en bibliotheek in 1 gebouw te realiseren. Daarbij heeft iedere functie zijn eigen entree. Daarmee kunnen bibliotheek en theater los van de ander functioneren. Het is en blijft mogelijk om gezamenlijke activiteiten te ontplooiën waarbij het volledige gebouw wordt ingezet. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om in de toekomst intensiever samen te werken;
- Er is voor gekozen om een aantal functies van het theater aan de zijde van de Oude Schans te leggen. Hiermee kunnen ze optimaal gebruik maken van het uitzicht over de dijk en op de haven. Bezoekers van het theater ervaren daardoor de bijzondere ligging van Delfzijl aan het water;
- Er wordt in het plan voorgesteld om ruimte te bieden aan een verruiming van de Oude Schans tot een pleintje direct naast het cultuurcluster. Het pleintje verhoogt de omgevingskwaliteit van de bestaande bebouwing aan de Oude Schans en de eventuele woningbouwontwikkeling. Er ontstaat een besloten plek waar buitenactiviteiten van bibliotheek of theater kunnen plaatsvinden in aanvulling op alle mogelijkheden die hiervoor binnen het cultuurcluster worden geboden;
- Met voorgaande aanpassingen presenteert het cultuurcluster zich niet alleen naar het Plein De Molenberg (met hoofdentree en bibliotheek) maar ook naar de Oude Schans (met foyers, vergadercentrum en buitenruimte);

- Er is 125m² BVO (bruto vloeroppervlak) toegevoegd aan het programma voor een mogelijke derde partij. Het uitgangspunt is dat de partij die hier gebruik van gaat maken, een aantal ruimten zal delen met de Bibliotheek. Bij de verdere uitwerking zou deze mogelijke ruimte weer kunnen komen te vervallen als er geen gebruik van wordt gemaakt of als er geen overeenstemming komt een kostendekkende huur.

Deze aanpassingen zijn in het Voorlopig Ontwerp verwerkt met de instemming van de toekomstige huurders (Theater, Bibliotheek) en met het IVAK. Laatste partij huurt zelf geen ruimtes van de gemeente, maar kan naar wens ruimtes huren in de bibliotheek of het theater.

Ten opzichte van de eerdere planning is gebleken dat ingebruikname niet eerder plaats kan vinden dan bij aanvang van theaterseizoen 2024-2025. Om deze aangepaste planning te halen is het van belang om tegelijk met het opstellen van het Definitief Ontwerp alvast te beginnen met het opstellen van plannen voor de sloop en asbestsanering. Normaal volgt dit elkaar in tijdelijkheid op. Om deze reden vragen wij van u aldus te besluiten. De uiteindelijke gunning en uitvoering van alle trajecten gebeurt niet eerder dan na definitieve instemming van uw raad begin volgend jaar.

Om sloop en nieuwbouw op de huidige locatie van het theater mogelijk te maken is vervangende huisvesting nodig voor de activiteiten van het theater, de bibliotheek en kledingbank Maxima. Het theater gaat gebruik maken van de evenementenhal die voor een aantal grotere voorstellingen wordt ingericht als tijdelijk theater. Buiten deze grotere voorstellingen worden op andere plaatsen activiteiten georganiseerd waarmee een culturaanbod gegarandeerd wordt en de binding met het publiek gehandhaafd blijft.

Voor de bibliotheek is tijdelijke huisvesting gevonden in de vorm van een huurpand. Deze ruimte is weliswaar kleiner dan de huidige huisvesting, maar voor de tijdelijke situatie kan voldaan worden aan de behoeften van het publiek.

Voor kledingbank Maxima is vervangende ruimte gevonden in de vorm van de bovenverdieping van het pand Zwet 39 in Appingedam. De doorlopende huisvestingslasten hiervoor worden betaald door de kledingbank die daarvoor een bijdrage ontvangt van de gemeente vanuit de pot 'armoedebestrijding'. Als tegemoetkoming voor het realiseren van een lift, het verhuizen en het inrichten wordt eenmalig een bijdrage verstrekt van € 30.000,- ten laste van het project.

Beoogd effect:

Doelstelling van het nieuwe gebouw is om voor de komende tientallen jaren huisvesting te bieden aan de activiteiten van theater en bibliotheek tegen kosten die vergelijkbaar zijn met de huidige kosten. Dit met uitzondering van prijsindexeringen en autonome kosten voor cultuur en bibliotheek.

Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat de activiteiten van het theater in de huidige huisvesting niet voortgezet kunnen worden zonder ingrijpende aanpassingen aan het gebouw te doen die per saldo zouden leiden tot hogere jaarlijkse kosten. Rekening houdend met de bijdrage van NPG (voor investering en de eventuele overschrijding door kostenstijgingen) zijn de jaarlijkse kosten voor afschrijving en rente niet hoger dan in het besluit zoals genomen in december 2019. Daarbij komt als voordeel dat het gebouw gasloos zal zijn en aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) zal voldoen en dat de energierekening dus lager zal zijn dan wanneer het bestaande gebouw door-geëxploiteerd zou worden. Ook zullen de onderhoudskosten lager zijn dan voor het bestaande gebouw.

De nieuwbouw van het cultuurcluster levert daarbij een positieve bijdrage aan de uitstraling en leefbaarheid van de binnenstad van Delfzijl en heeft een belangrijke functie als aanjager van de projecten binnen het Centrumplan Zuidoost en overige gewenste ontwikkelingen in Delfzijl.

Argumenten:

Naast genoemde aspecten maakt het nieuwe cultuurcluster het mogelijk om in de toekomst grotere voorstellingen aan het publiek in en om Delfzijl te blijven tonen. We voorkomen hiermee dat, zoals bij de

huidige huisvesting het geval zou zijn, de programmering steeds sterker beperkt wordt door de technische staat van gebouw en toneeltechniek.

Door de combinatie van theater en bibliotheek in één gebouw, met ieder een eigen entree, blijft het in de toekomst mogelijk om in te spelen op veranderingen in organisatie en/of beleid van deze organisaties. Ze kunnen naar wens en de inzichten van dat moment meer of minder met elkaar samenwerken en wel of niet gebruik maken van elkaars ruimten en voorzieningen.

Aanpak en uitvoering:

Op basis van dit besluit zal het ontwerpteam het Definitief Ontwerp opstellen en dit aanvullen met stukken die noodzakelijk zijn voor een Engineer&Build aanbesteding (één partij neemt de complete opdracht in uitvoering). Gelijktijdig zal de aanbesteding van sloop en asbestsanering van de bestaande huisvesting in gang gezet worden. Ook zal de verhuizing van de bestaande gebruikers naar hun tijdelijke huisvesting worden voorbereid.

Bij een geslaagde aanbesteding en na instemming van de raad, zal de gecontracteerde partij het ontwerp van het ontwerpteam uitwerken tot een uitvoerings-gereed product. Het huidige ontwerpteam krijgt daarbij een controlerende taak. We verwachten dat de uitvoerende werkzaamheden na de zomer van 2022 kunnen starten. Het cultuurcluster wordt dan naar verwachting in het voorjaar van 2024 opgeleverd en bij de start van het theaterseizoen 2024-2025 in gebruik genomen.

Financiën:

De bouwkosten voor het cultuurcluster zijn bij de afronding van het Voorlopig Ontwerp opnieuw geraamd. Daarbij is gebleken dat op dit moment, op basis van de actuele marktprijzen, een overschrijding zou ontstaan van € 1,4 miljoen. Dit betekent dat het investeringsbudget van € 22,6 miljoen zoals dat in december 2019 is gepresenteerd, verhoogd zou moeten worden tot € 24,0 miljoen. Deze overschrijding wordt geheel verklaard door de extreme prijsstijgingen van bouwmaterialen en onderdelen tussen eind 2019 (toen het investeringsbudget werd berekend) en medio 2021 (kostenraming voorontwerp).

In de berekening van 2019 is rekening gehouden met prijsstijgingen. Op basis van langjarige gemiddelde van 2% tot 2,5% per jaar is een voorzichtig uitgangspunt gekozen van 2,8% per jaar. Over de periode van december 2019 (raadsbesluit) en nu is rekening gehouden met 1½ jaar indexatie oftewel 4,2%. In dezelfde periode zijn de prijzen in werkelijkheid met ongeveer 10% gestegen. Deze grote prijsstijging komt voort uit de wereldwijde schaarste aan bepaalde grondstoffen zoals staal en kunststoffen. Die schaarste wordt op haar beurt veroorzaakt door de Corona-pandemie die gevolgen heeft voor productie en productieplanning. De overschrijding die te zien is op dit project, is in lijn met de algemene trend zoals die op dit moment bij projecten in Nederland wordt waargenomen.

Bij de huidige berekening gaan we ervan uit dat de prijzen vanaf nu, tot oplevering van het cultuurcluster wel de gemiddelde indexatie van 2,8% volgen. Daarbij gaan we inmiddels ook uit van een oplevering voor het theaterseizoen 2024/2025 waarbij sprake is van een extra jaar indexering ten opzichte van de berekening in 2019. We willen in het voorjaar van 2022 de aanbesteding plaats laten vinden op basis van het definitief ontwerp. Op dat moment doen marktpartijen een aanbieding die 'prijsvast' is tot einde van het werk. Deskundigen verschillen van mening over de wijze waarop bouwkosten zich tot die tijd en na die tijd zullen ontwikkelen. Daarbij worden zowel sterke dalingen voorspeld als hoge prijzen die nog voor langere tijd zullen gelden.

De huidige overschrijding kan gedekt worden vanuit middelen vanuit de NPG die in juli 2021 door de gemeenteraad zijn gealloceerd om risico's op te kunnen vangen. Als geen rekening wordt gehouden met een aanvullende bijdrage vanuit de NPG-gelden, zou een overschrijding van € 1,4 miljoen leiden tot jaarlijkse extra kapitaalslasten van € 55.494,-.

We weten pas in het voorjaar van 2022 wat de exacte omvang van de overschrijding zal zijn. Daarom wordt nu voorgesteld om de ontwikkeling van de plannen voort te zetten en de aanbestedingen voor uitvoerende en

sloopwerkzaamheden voor te bereiden (maar nog niet te gunnen). En voorafgaande aan van onomkeerbare verplichtingen instemming te vragen aan uw raad over de op dat moment al dan niet aanwezige overschrijding van het budget.

Om de plannen tot het moment van gunnen verder te kunnen voorbereiden en uitwerken wordt een budget gevraagd van € 1,6 miljoen. Dit is geen extra budget, maar een onderdeel van de kosten zoals die al in de oorspronkelijke budgetopstelling zaten. Deze kosten kunnen gedekt worden uit de al toegezegde en beschikbare NPG-gelden.

In een bijdrage bij dit voorstel (bijlage 1) is nader toegelicht hoe de verschillende onderdelen van het budget zich tot elkaar verhouden en waarin de verschillen zitten tussen de opstelling van december 2019 en die van nu.

Het toevoegen van ruimte voor derden (125m² BVO) leidt tot een noodzakelijke verhoging van het budget met € 435.000,-. Wanneer deze ruimte gerealiseerd wordt moeten de kosten hiervoor vanuit de huuropbrengsten worden gedekt. De komende maanden verwachten we duidelijkheid te krijgen of hiervoor een overeenkomst wordt gesloten. Het college wordt gevraagd in te stemmen met dit uitgangspunt zodat dit bij de uitwerking van het definitief ontwerp als uitgangspunt kan worden gehanteerd.

Kanttekeningen:

In de berekening van het budget is geen rekening gehouden met de kosten voor het verwijderen van asbest en eventuele andere vervuilingen omdat die op dat moment niet bekend waren. Inmiddels heeft inventariserend asbestonderzoek plaatsgevonden waarbij in beperkte mate asbest is aangetroffen. Daarbij is echter ook een aantal locaties aangegeven waar verder onderzoek moet plaatsvinden. Dit onderzoek is "destructief", wat wil zeggen dat delen van het gebouw beschadigd raken bij het onderzoek. Omdat het theater en bibliotheek nog in gebruik zijn kan dit onderzoek pas plaatsvinden na uithuizing van deze functies.

Voorgesteld wordt om hier wel een bedrag voor te reserveren. Op dit moment is er nog geen aanspraak gedaan op de post 'onvoorzien' binnen de begroting. Het nodige bedrag voor de asbestsanering, naar schatting € 100.000,-, is te dekken uit de voorgestelde begroting. Op basis van de nu bekende gegevens verwachten we geen grote overschrijding van dit budget en schatten we de risico's als beperkt in.

Bij het uitvoeren van het project willen we de overlast in het gebied graag zo kort mogelijk laten duren en we willen ook graag dat bij een eventueel Sail 2024 alle werkzaamheden in het gebied klaar zijn. Er wordt op dit moment nog overleg gevoerd over het mogelijk verwerven van Rabobank en Atlantic City. Het is echter niet mogelijk om dat nu al concreet mee te nemen in de plannen. Op dit moment werken we dus aan plannen waarvoor het niet nodig is om deze panden te verwerven (maar het kan wel). Op dit moment kan het dus niet met zekerheid worden gesteld dat wanneer deze locaties alsnog beschikbaar komen, de ontwikkeling hiervan ook afgerond is op hetzelfde moment als dat het cultuurcluster klaar is.

Participatie:

Tot eind 2020 zijn omwonenden en belangstellenden veelvuldig geïnformeerd over de plannen door middel van bewonersbijeenkomsten. Tijdens de corona-crisis hebben we gewerkt met filmpjes en met een radio-uitzending. Tijdens de bijeenkomsten is ook de input opgehaald van omwonenden en deze input is waar mogelijk verwerkt in de plannen. Sinds begin 2021 heeft, behalve individueel contact met direct betrokken, geen afstemming meer plaatsgevonden met omwonenden en belangstellenden. Het is van belang de goede verstandhouding na uw besluit zo spoedig mogelijk weer te intensiveren.

Communicatie:

Omwonenden en belangstellenden worden tijdens een bijeenkomst geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het Cultuurcluster.

Gerard Beukema
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Bijlage 0: Voorlopig Ontwerp ontwerpteam d.d. 29-09-2021
- Bijlage 1: Schema ter toelichting op opbouw budget en gevolgen indexatie

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 september 2021,

BESLUIT

- 1.1 De raad stemt in met het voorliggende Voorlopig Ontwerp en met het uitwerken tot een aanbesteding-gereed Definitief Ontwerp.
- 1.2 De raad stemt in met het voorstel om voor de werkzaamheden die noodzakelijk zijn tot gunning van de uitvoerende werkzaamheden en sloop een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van euro 1,6mio. Voorafgaande aan definitieve gunning van deze onderdelen zal instemming van de raad worden gevraagd.
- 1.3 De raad stemt in met een verhoging van het budget met euro 435.000 indien 125m2 BVO ten behoeve van een derde dient te worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat dit voldoende wordt gedekt door huurinkomsten;
- 1.4 De raad stemt in met het aanbesteden van sloop- en asbestsaneringswerkzaamheden voor de realisatie van het project binnen het gereserveerde deelbudget, waarbij definitieve gunning en start uitvoering afhankelijk is van de onder 1.2 genoemde nadere instemming;
- 1.5 De raad stemt in met de wijze waarop invulling wordt gegeven aan tijdelijke huisvesting voor het theater, de bibliotheek en kledingbank Maxima.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 oktober 2021

De raad van de gemeente Eemsdelta

G. Beukema
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier