

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 15 februari 2023

Portefeuillehouder: Joostens, M.
Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en Leefomgeving
Zaaknummer: Z/22/189194/DOC-22363825

Onderwerp: Vervolg cultuurcluster Delfzijl

Korte samenvatting

Het onderzoek naar mogelijkheden om een nieuw cultuurcluster in Delfzijl te bouwen vraagt meer tijd dan was voorzien. In april 2022 is besloten de voorbereidingen voor de bouw van het complex, dat is bestemd voor theater, bibliotheek en IVAK, stil te leggen. Reden daarvoor waren de sterk gestegen bouwkosten als gevolg van inflatie en energieprijzen. De pauze is gebruikt om de situatie grondig te analyseren. Het college stelt nu de raad voor het onderzoek te verbreden, onder andere naar mogelijke andere functies binnen het cluster. Daarbij blijven de ambities om een aantrekkelijke theaterfunctie in Delfzijl te houden overeind staan.

Aan de raad

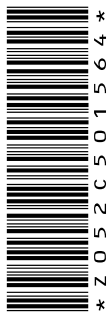
Voorstel

De raad besluit om:

1. de ontwikkeling van het huidige ontwerp voor het cultuurcluster af te ronden;
2. de ontwikkelkosten van dit plan à € 2,0 mln. ten laste te brengen van het boekjaar 2022;
3. opdracht te geven om onderzoek uit te voeren naar mogelijkheden voor verbreding van het programma en het vinden van aanvullende kostendragers op de beoogde nieuwbouwlocatie van het cultuurcluster bij voorkeur aan het Molenbergplein;
4. De door het college van burgemeester en wethouders op 17 januari 2023 opgelegde geheimhouding ten aanzien van de 'toelichting ontwikkel- en proceskosten cultuurcluster (Z/22/189194/DOC-22363825)' conform artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid (Woo) te bekrachtigen.

Aanleiding

In de periode van december 2019 tot en met oktober 2021 zijn door de raad meerdere besluiten genomen over het cultuurcluster in Delfzijl. Het laatste besluit dateert van 27 oktober 2021 waarin het voorlopig ontwerp werd vastgesteld. Het vaststellen van het definitieve budget werd uitgesteld tot het moment van aanbesteding van de sloop- en bouwwerkzaamheden. In het voorjaar van 2022 werd duidelijk dat de bouwkosten op basis van het definitief ontwerp, mede door de gevolgen van de oorlog in Oekraïne, fors hoger waren dan begroot. Op basis van de laatste budgetraming is een overschrijding van ca. € 9,1 mln. te verwachten voor het huidige ontwerp boven de goedgekeurde investeringsraming van € 22,6 mln. Daarom is een pauze ingelast om de situatie te analyseren. In juni 2022 is de raad hierover geïnformeerd en zijn twee scenario's voorgesteld om verder uit te werken om de bouwkosten omlaag te krijgen. De afgelopen periode zijn deze scenario's uitgewerkt. De conclusie is dat er ondanks optimalisaties nog steeds sprake is van een forse overschrijding van het budget en dat een nieuw ontwerp met meer kostendragers nodig is om de kosten



te beheersen. Het college vraagt de raad om de ontwikkeling van het huidige ontwerp af te ronden en te onderzoeken of er aanvullende kostendragers zijn. Zo kunnen we bijvoorbeeld kijken of een combinatie met gemeentelijke huisvesting interessant kan zijn.

Beoogd effect

De nieuwbouw van het cultuurcluster levert 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. Helaas is de conclusie momenteel dat het huidige ontwerp, door verschillende oorzaken, te duur is. Daarom willen we onderzoeken of we het programma kunnen verbreden en aanvullende kostendragers kunnen vinden. Hiermee kunnen we invulling geven aan de doelstelling om toekomstbestendige huisvesting te ontwikkelen voor de activiteiten van het theater en bibliotheek.

Argumenten

1. De ontwikkeling van het huidige ontwerp voor het cultuurcluster af te ronden;

In juni 2022 zijn twee scenario's voorgesteld om de bouwkosten omlaag te krijgen. De afgelopen periode zijn deze scenario's uitgewerkt. De conclusie is dat er ondanks optimalisaties nog steeds sprake is van een forse overschrijding van het budget en dat een nieuw ontwerp nodig is om de kosten te beheersen. Om deze reden vraagt het college aan de raad om de ontwikkeling van het huidige ontwerp af te ronden.

2. De ontwikkelkosten van dit plan à € 2,0 mln. ten laste te brengen van het boekjaar 2022;

Op 27 oktober 2021 heeft de raad opdracht gegeven om het Voorlopig Ontwerp uit te werken tot een aanbesteding-gereed Definitief Ontwerp inclusief de aanbesteding van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Om deze werkzaamheden mogelijk te maken heeft de raad ingestemd met een verhoging van het voorbereidingskrediet tot € 1,6 mln. De tot nu gemaakte kosten bedragen (1) ontwikkelkosten cultuurcluster € 1,5 mln. en (2) proceskosten centrumplan Zuidoost deel cultuurcluster € 0,5 mln.. Deze bedragen worden verder toegelicht in de bijlage. Dit betekent een totale afboeking van € 2,0 mln. Het college vraagt de raad om de ontwikkelkosten van het huidige plan ten laste te brengen van de boekjaren 2022 t/m 2025 om toekomstige huisvesting voor het theater en de bibliotheek mogelijk te maken zonder de financiële druk van plankosten van een niet gerealiseerd plan.

3. Opdracht te geven om onderzoek uit te voeren naar mogelijkheden voor verbreding van het programma en het vinden van aanvullende kostendragers op de beoogde nieuwbouwlocatie van het cultuurcluster bij voorkeur aan het Molenbergplein;

Om de kosten te beheersen en een haalbaar plan te maken willen we onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor verbreding van het programma. Hiermee willen we aanvullende kostendragers vinden voor de beoogde nieuwbouwlocatie van het cultuurcluster aan het Molenbergplein. Een mogelijkheid is om te onderzoeken of het cultuurcluster te combineren is met vervangende huisvesting voor een nieuw gemeentehuis. Er zullen voor de herhuisvesting van het gemeentehuis meerdere varianten worden onderzocht waaronder een variant met volledige of gedeeltelijke integratie van het gemeentehuis in het cultuurcluster. Ook zal onderzocht worden of het Molenbergplein nog steeds de voorkeurslocatie is bij een verbreed programma.

4. De door het college van burgemeester en wethouders op 17 januari 2023 opgelegde geheimhouding ten aanzien van de 'toelichting ontwikkel- en proceskosten cultuurcluster (Z/22/189194/DOC-22363825)' conform artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid (Woo) te bekrachtigen.

Oplegging geheimhouding 'toelichting ontwikkel- en proceskosten cultuurcluster'

Bij besluit van 17 januari jl. heeft ons college onder overlegging van de 'toelichting ontwikkel- en proceskosten cultuurcluster' (bijlage I) geheimhouding opgelegd ten aanzien van dit document. Het ligt

voor de raadsleden geheim ter inzage bij de griffie. De opgelegde geheimhouding is gebaseerd op het belang genoemd in artikel 5.1, tweede lid, sub b van de Wet open overheid (Woo). De tekst van dit artikel luidt als volgt: "Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelen met een vertrouwelijk karakter. Het genoemde economische of financiële belang van de gemeente geldt nog steeds. Indien de raad niet over gaat tot bekrachtiging, zoals hiervoor reeds aangegeven, vervalt de opgelegde geheimhouding. Indien de raad de oplegging bekrachtigt, wordt deze in acht genomen totdat het orgaan dat de verplichting heeft opgelegd (i.c. ons college) dan wel de raad deze opheft."

Kanttekeningen

1. *De ontwikkeling van het huidige ontwerp voor het cultuurcluster af te ronden;*
3. *Opdracht te geven om onderzoek uit te voeren naar mogelijkheden voor verbreding van het programma en het vinden van aanvullende kostendragers op de beoogde nieuwbouwlocatie van het cultuurcluster bij voorkeur aan het Molenbergplein;*

De consequentie van deze besluiten is een verdere uitloop van circa 3 jaar ten opzichte van de voortzetting van het huidige beschikbare plan voor een nieuw cultuurcluster. Op basis van een globale planning is de vroegste ingebruikname medio 2028.

Een verdere uitloop van de nieuwbouw heeft impact op de bouwkosten. In de huidige markt is een jaarlijkse indexatie van de kosten van tenminste 5% te verwachten. Er is overleg nodig met het NPG over hun bijdrage en onder welke voorwaarden deze aangewend kan worden bij het nieuw te ontwikkelen plan.

Daarnaast is het huidige theater technisch afgeschreven. Het dak lekt, het pand is slecht geïsoleerd waardoor de energielasten relatief hoog zijn. De luchtbehandeling, de personenlift en elektra dateren uit 1976. Door zorgvuldig onderhoud werken de installaties nog, maar als een installatie stuk gaat zijn voor een reparatie niet alle onderdelen meer beschikbaar.

De hijsinstallatie van de grote zaal voldoet niet meer aan de huidige veiligheidseisen en is afgekeurd door het liftinstituut. Met een streng gebruikersprotocol (en daarmee een grote beperking van de artistieke mogelijkheden) kan de installatie nog twee seizoenen worden gedoogd, maar het is niet verantwoord deze installaties dan nog langer te gebruiken. Dit betekent dat De Molenberg na theaterseizoen 2023-2024 alleen door kan zonder toneeltoren. Of dit programmatisch haalbaar is, en onder welke financiële randvoorwaarden (exploitatietekorten en aanvullende onderhoudskosten), moet nader worden afgestemd met De Molenberg. Na de raadsinformatieavond zal de gemeente in overleg gaan met De Molenberg om te bespreken wat de mogelijkheden zijn.

Eenzelfde overleg met de bibliotheek is nodig over de consequenties van een verdere uitloop van circa 3 jaar en een vroegste ingebruikname met een nieuw plan medio 2028.

2. *De ontwikkelkosten van dit plan à € 2,0 mln. ten laste te brengen van het boekjaar 2022;;*

We gaan ervan uit dat de tot dusver gemaakte kosten niet binnen een totale tijdsbesteding van 5 jaar leiden tot een investering. Daarom moeten we de tot nu gemaakte voorbereidingskosten afboeken. Op dit moment zijn deze voorgefinancierd vanuit de beschikbaar gestelde NPG middelen. Dit betekent dat wij een éénmalige last moeten verantwoorden van € 2,0 mln.. Deze bedragen worden verder toegelicht in de bijlage.

Vanwege het uitstel van de investering in De Molenberg is er echter ook een besparing op de begrootte kapitaallasten van €0,5 mln. Hiermee kan deze éénmalige last deels worden gecompenseerd waardoor het netto-effect op het resultaat in 2022 € 1,5 mln. is. Ook in de komende jaren staan deze kapitaalslasten nog

geraamd. Vanuit deze vrijvallende kapitaallasten kunnen tot en met 2025 de resterende kosten worden gecompenseerd. Schematisch zal dit besluit voor de jaren 2022 en volgend het volgende effect hebben:

	2022	2023	2024	2025 tm 2025	
Kosten	2.000.000	-	-	-	2.000.000
Vrijval	500.000	500.000	500.000	500.000	2.000.000
Saldo (algemene reserve)	1.500.000	-500.000	-500.000	-500.000	-

Aanpak/uitvoering

Op basis van dit besluit wordt een interne projectgroep gevormd voor een haalbaarheidsonderzoek. Deze projectgroep gaat de mogelijkheden voor verbreding van het programma en aanvullende kostendragers onderzoeken. Verder gaat deze groep de podiumvisie uit 2017 actualiseren en het programma van eisen voor een cultuurcluster herijken.

Financiën

Het college heeft positief geadviseerd over het afboeken van de reeds gemaakte kosten.

Participatie

Tot eind 2020 zijn gebruikers, omwonenden en belangstellenden nauw betrokken geweest bij de planvorming. Hun suggesties zijn zoveel mogelijk verwerkt in de plannen. De afgelopen maanden is met de huidige gebruikers regelmatig overleg geweest over de ontstane situatie en mogelijke oplossingen. Op 13 september 2022 heeft een delegatie van het college en de raad een bezoek gebracht aan de huidige locatie van het theater en de bibliotheek.

Communicatie

Direct betrokkenen zijn mondeling geïnformeerd over dit voorstel. Na besluitvorming in de raad gaat de gemeente in overleg met de buurt om hen persoonlijk te informeren over de stand van zaken en de vervolgstappen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Toelichting ontwikkel en proceskosten cultuurcluster (geheim, ligt voor raadsleden ter inzage op de griffie)

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023,

BESLUIT

1. de ontwikkeling van het huidige ontwerp voor het cultuurcluster af te ronden;
2. de ontwikkelkosten van dit plan à € 2,0 mln. ten laste te brengen van het boekjaar 2022;
3. opdracht te geven om onderzoek uit te voeren naar mogelijkheden voor verbreding van het programma en het vinden van aanvullende kostendragers op de beoogde nieuwbouwlocatie van het cultuurcluster bij voorkeur aan het Molenbergplein;
4. de door het college van burgemeester en wethouders op 17 januari 2023 opgelegde geheimhouding ten aanzien van de 'toelichting ontwikkel- en proceskosten cultuurcluster (Z/22/189194/DOC-22363825)' conform artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet open overheid (Woo) te bekrachtigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 februari 2023

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier