

Raadsvoorstel



Onderwerp **Papiermolen renovatie voorbereidingskrediet**

Registratienr. 5299851 Steller/telnr. Ellen.Brakel/ 63 06 Bijlagen -0

Classificatie

Openbaar Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

de Rook

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. in te stemmen met het voorbereiden van de renovatieplannen zwembad de Papiermolen tot een Definitief Ontwerp met de voorlopige begroting (inclusief de post archeologie en bodemonderzoek);
- II. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 180.000,- voor nader risico-onderzoek en voorbereidingen tot de aanbesteding, inclusief grondwerk en archeologie en bodem (onderzoek ter plaatse);
- III. de kapitaallasten hiervan, ad € 14.000,-, te dekken uit de in de begroting 2016 beschikbaar gestelde middelen voor de renovatie zwembad Papiermolen;
- IV. het streven te hebben de renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te combineren met de planning van de werkzaamheden aanleg zuidelijke ringweg op het terrein van de Papiermolen en het zwembad voor één seizoen te sluiten;
- V. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Het zwembad de Papiermolen is aan een grondige renovatie toe om het bad open te kunnen houden voor het publiek. De kosten zijn geraamd op 2,2 miljoen euro. Het geld hiervoor is inmiddels opgenomen in de begroting 2016.

Er is een aantal zaken van invloed op de renovatie en de daarmee gepaard gaande risico's. Dit zijn het oude gebouw, de monumentale status, de archeologische zone, de aanleg van de zuidelijke ringweg waarvoor een beperkt deel van de ligweide plaats moet maken, de veranderende richting van de loop van een rioolpersleiding en de continuïteit van de riothermie. (*Riothermie is het opwekken van duurzame energie.*)

De risico's zijn onderzocht en daar waar mogelijk tot een minimum teruggebracht. Onduidelijk is onder meer nog de uitkomst van het bodemonderzoek dat ter plaatse uitgevoerd moet worden. Er wordt voorgesteld om te werken met een voorbereidingskrediet tot de aanbesteding om daarmee nagenoeg alle risico's uit te sluiten en meer zekerheid te geven over de totale kosten van de renovatie. De voorbereidingskosten ad. € 180.000,- moeten bij een positief besluit tot uitvoering sowieso worden gemaakt. Daarna wordt een voorstel gemaakt met de uitkomsten van de onderzoeken en de definitieve begroting. Dit voorstel wordt opnieuw voorgelegd aan de raad.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Er moet een grondige renovatie plaatsvinden van het zwembad de Papiermolen om het bad open te houden voor het publiek. Dit is de uitkomst van de rapporten van Holstein en Technion. Kosten voor de renovatie zijn 2,2 miljoen euro. Het geld hiervoor is inmiddels opgenomen in de begroting 2016. Ook wordt een pakket aan duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd dat gedekt wordt uit de lagere energielasten (Gresco).

Er zijn nog wat open einden waarover wij meer duidelijkheid willen hebben, voordat met de aanbesteding van de renovatie kan worden begonnen. Zo moet er nog een bodemonderzoek worden uitgevoerd en willen we bekijken hoe we werk met werk kunnen maken in combinatie met de aanpak van het hele gebied in relatie tot de aanleg van de zuidelijke ringweg. Om die reden stellen wij voor om met een voorbereidingskrediet te werken tot de aanbesteding. In deze voorbereidingsperiode kunnen de meeste risico's uitgesloten worden en krijgen we meer zekerheid over de totale kosten van de renovatie. De voorbereidingskosten ad. 180 duizend euro, die bij een positief besluit tot uitvoering sowieso gemaakt moeten worden, kunnen we dekken uit de in de begroting 2016 beschikbaar gestelde middelen voor renovatie zwembad de Papiermolen.

Kader

- Wet hygiëne WHVBZ en de veiligheidsrisico's voor de gezondheid van medewerkers en klanten.
- De oude chloortanks voldoen niet meer aan de gewijzigde wetseisen.
- Veiligheidsrisico verouderde installaties (sommige stammen uit 1955).

Argumenten en afwegingen

Het zwembad is de afgelopen jaren steeds zo goed mogelijk opgelapt om open te kunnen blijven. De adviseur heeft aangegeven dat de coating in 2016/2017 in zijn geheel vervangen moet worden in verband met het toenemende risico op nesteling van bacteriën in de beschadigde coating. We monitoren dit risico. Tevens geeft de wet aan dat er nieuwe chloortanks moeten komen. De oude tanks voldoen niet meer aan de gewijzigde wetseisen. Ook de installaties zijn door de jaren heen steeds opgelapt. In aansluiting op het rapport Holstein, zijn ook de installaties toe aan vervanging. Sommige installaties stammen uit de beginjaren van de Papiermolen (1955). De kans op uitval is dermate groot dat we het risico lopen dat er onveilige situaties kunnen ontstaan, waardoor het bad gesloten moet worden voor bezoekers. Het definitief sluiten van het Rijksmonument "de Papiermolen" zal zeer waarschijnlijk leiden tot onrust bij de Groninger bevolking.

Uit het voorbereidingskrediet zullen de volgende zaken worden gefinancierd:

- | | |
|---|---|
| - aanstellen projectleider | - post onvoorzien |
| - maken projectplan | - kosten architect |
| - maken bestek bouwkundig en installatietechnisch | - kosten technisch tekenaar |
| - voorbereiding vergunningaanvraag | - opstellen definitieve begroting |
| - archeologisch- en bodemonderzoek | - opstellen college- en raadsvoorstel |
| - graven van sleuven t.b.v. aansluiting leidingen
riothermie | - onderhandeling planschade aanleg
zuidelijke ringweg. |

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De renovatie van de Papiermolen is nog niet breed gecommuniceerd, evenals de daarmee samenhangende noodzaak tot sluiting van 1 seizoen. Het is daarvoor nog te vroeg. Wij zullen liefhebbers van openluchtbaden tegen die tijd verwijzen naar het bad in Hoogkerk en De Blinkerd in Ten Boer. We onderzoeken hoe we de overlast van 1 seizoenssluiting voor abonnementshouders zo beperkt mogelijk kunnen houden. Wellicht is er een lichte vorm van compensatie mogelijk voor de vaste abonnementshouders.

Daarnaast zoeken we aansluiting bij de werkzaamheden van de aanleg zuidelijke ringweg en die planning staat nog niet vast. Dit kan uiteindelijk consequenties hebben voor de planning van de renovatie.

Financiële consequenties

In opdracht van het college heeft er een externe financiële toets plaatsgevonden door Draaijer en Partners. Deze toets levert eenzelfde kostenpost op van 2,2 miljoen euro, inclusief projectkosten maar exclusief de mogelijke meerkosten m.b.t. de genoemde risico's.

Conclusie van deze externe toets is dat Draaijer en Partners op eenzelfde bedrag uit komt als de WSR t.o.v. het rapport Holstein.

De voorbereidingen van dit project bestaan uit nader risico-onderzoek en voorbereidingen tot de aanbesteding, inclusief grondwerk, archeologie en bodemonderzoek ter plaatse. Daarvoor vragen we middels dit raadsvoorstel een voorbereidingskrediet van € 180.000,- beschikbaar te stellen.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet				
Vorbereidingskrediet renovatie Papiermolen				
Betrokken directie(s)	WSR		x € 1.000,-	
Soort wijziging	uittrekken investeringskredieten			
Tijdsplanning krediet	2016			
Financiële begrotingswijziging		Uitgaven	Inkomsten	Saldo
5.1 Sportieve infrastructuur:				
Vorbereidingskrediet renovatie Papiermolen		180		-180
Totalen begrotingswijziging		180	0	-180

Zodra bekend is wanneer de uitvoering zal aanvangen zullen wij middels een aanvullend raadsvoorstel het resterende krediet aanvragen.

Omdat de benodigde kapitaallasten voor het totale project ad € 131.000,- al zijn verwerkt in de begroting 2016 behoeft de exploitatie niet meer te worden gewijzigd.

Overige consequenties

Duurzaamheidsmaatregelen en aanpassing Riothermie

De duurzaamheidsmaatregelen moeten zorgen voor een besparing op gas/elektra en de CO2 uitstoot. Technion adviseurs heeft onderzocht dat door het toepassen van het riothermie systeem in combinatie met de zwembadafdekking en de warmtepomp, een aanmerkelijke besparing mogelijk is. Riothermie is het opwekken van duurzame energie. Het is deels een nieuwe techniek die voor volledige opwarming van het bad moet zorgen. In het rapport van Draaijer en Partners is gewezen op een back-up verwarmingsinstallatie. Met beperkt onderhoud (soms onderdelen zelf maken) kan de huidige verwarmingsketel echter mee omdat hij naar verwachting als back up niet of nauwelijks meer aangezet hoeft te worden.

De Gresco zal de investeringen voor de duurzaamheidsmaatregelen Papiermolen, waaronder de riothermie, voorfinancieren. Zij heeft hiervoor een bedrag van ca. € 450.000,- bij de raad opgehaald (raadsbesluit juni 2015 Jaarkrediet 2015-2016 Gresco).

Genoemde investeringen leiden tot een substantiële vermindering van gas en elektra en daarmee tot een lagere CO2 uitstoot.

Monumentale status

Uit nader overleg worden geen bijzonderheden verwacht. Waar mogelijk, volgen we adviezen op, passend binnen de begroting.

Archeologische zone

Er worden geen bijzonderheden verwacht. Nader archeologisch onderzoek is naar verwachting dan ook niet nodig. Bij de vergunningsaanvraag zal er vanuit deze zienswijze met de beoordeling worden omgegaan. Naar aanleiding van deze bevindingen hoeft het college juridisch gezien overigens geen bodemonderzoek te laten uitvoeren. Voorafgaande aan het overleg met Monumentenzorg en RO/Archeologie hebben we overleg gevoerd met RO-O&U.

Project Zuidelijke ringweg

We stemmen de uitvoering van de renovatie zo goed mogelijk af op de planning van de werkzaamheden in het omliggende gebied in relatie tot de aanleg van de zuidelijke ringweg. De aanleg heeft namelijk gevolgen voor de ligweide van de Papiermolen in verband met het verplaatsen van de overloopvijver.

Uitvoering renovatie , zwembad één seizoen sluiten

De gehele renovatie duurt minimaal 6 maanden. Hiervoor is het noodzakelijk om het zwembad één zomerseizoen te sluiten. Het sluiten van het openluchtwembad voor één heel seizoen is véél goedkoper dan renoveren tijdens en om het openingsseizoen van het openluchtwembad heen.

Deze laatste optie kost ruim € 500.000,-. We maken in het geval van renoveren en gelijktijdig openblijven extra kosten van € 305.000,- ex. BTW voor tenten, verwarmingselementen etc. Daarnaast missen we de besparing op de kosten van water, energie, personele lasten van ca. € 175.000,-. We verwachten daarbij ook minder inkomsten te krijgen, van ca. € 20.000,-.

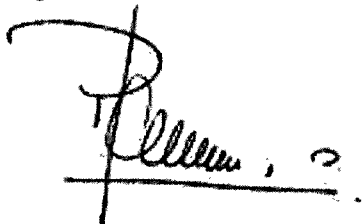
Oud gebouw

Bij oude gebouwen is het moeilijk in te schatten wat je tijdens de renovatie tegen kunt komen wat je vooraf niet kunt zien en/of inschatten. We hebben zoveel mogelijk risico's bekeken en in beeld gebracht. Conform het advies van Draaijer en Parners is binnen de begroting de post onvoorzien verhoogd van 5% naar ruim 12,5% van de renovatiesom.

Vervolg

De renovatieplannen worden in deze voorbereidingsfase uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp met de voorlopige begroting (inclusief de post archeologie en bodemonderzoek). Er wordt nader risico onderzoek gedaan en voorbereidingen getroffen tot de aanbesteding, inclusief grondwerk, archeologie en bodem (onderzoek ter plaatse). Daarna komen we terug met een voorstel bij uw raad.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink