

Raadsvoorstel



Onderwerp Kredietaanvraag herbouw gymzaal Molukkenstraat
Steller/telnr. A. Koops/ 367 6217 Bijlagen 1

Classificatie • Openbaar ○ Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Bloemhoff

Raadscommissie

Langetermijn agenda (LTA)
Raad

LTA ja: Maand 5 Jaar 2021
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de totale projectkosten voor de herbouw van gymzaal Molukkenstraat te bepalen op € 3.326.250,-;
- II. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 3.126.250,- beschikbaar te stellen boven op het al eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 200.000,-, waardoor het totale krediet komt op € 3.326.250,-;
- III. van de totale kosten van € 3.326.250,- een totaalbedrag van € 2.016.000,- incidenteel te dekken met de volgende bedragen:
 - a. € 1.308.000,- uit schade uitkering verzekeraar;
 - b. € 500.000,- uit schade uitkering verzekeraar ‘bijkomende kosten’;
 - c. € 110.000,- uit SPUK;
 - d. € 98.000,- uit vergoeding NCG.
- IV. de kapitaallasten die samenhangen met het resterende bedrag ad. € 1.310.250,- en de zakelijke lasten van in totaal € 61.435,- ten laste te brengen van het budget onderwijshuisvesting;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1 (investerings- en exploitatiekosten begroting gymzaal Molukkenstraat) conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet;
- VI. de gemeentebegroting 2021 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

De afgelopen periode is gewerkt aan de planuitwerking van de herbouw van de afgebrande gymzaal Molukkenstraat. Er heeft een ruimtelijke verkenning plaatsgevonden op en rondom de locatie van basisschool OBS Karrepad en het programma van eisen van de gymzaal is vastgesteld. Voorafgaand aan de ruimtelijke verkenning is onderzocht of er een bredere voorziening gewenst is en wat daarvan de consequenties zijn. Hoewel er ontwikkelingen zijn vanuit onder andere de wijkvernieuwing, zitten deze in een ander stadium en kennen dan ook een ander tijdsplan dan de herbouw van de gymzaal. De gezamenlijke wens, als ook de noodzaak vanuit de gebruikers en de gemeente om op niet al te lange termijn weer gebruik te kunnen maken van een gymzaal, zorgt ervoor dat vanuit het project specifiek de focus komt te liggen op de herbouw van de gymzaal. We verzoeken uw raad een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de herbouw van de gymzaal Molukkenstraat van € 3.126.250,-.

B&W-besluit d.d.: 13 april 2021

Aanleiding en doel

Op 16 november 2019 is de gymzaal Molukkenstraat afgebrand. De afgebrande gymzaal werd overdag gebruikt door basisschool OBS Karrepad en in de avonduren verhuurd door Sport050 aan sportverenigingen en groepen. In juni 2020 is door uw raad een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld om de voorbereidende werkzaamheden voor de herbouw van de afgebrande gymzaal op te starten en in het kader van de wijkvernieuwing te onderzoeken of een bredere voorziening gewenst is en wat daarvan de consequenties zijn.

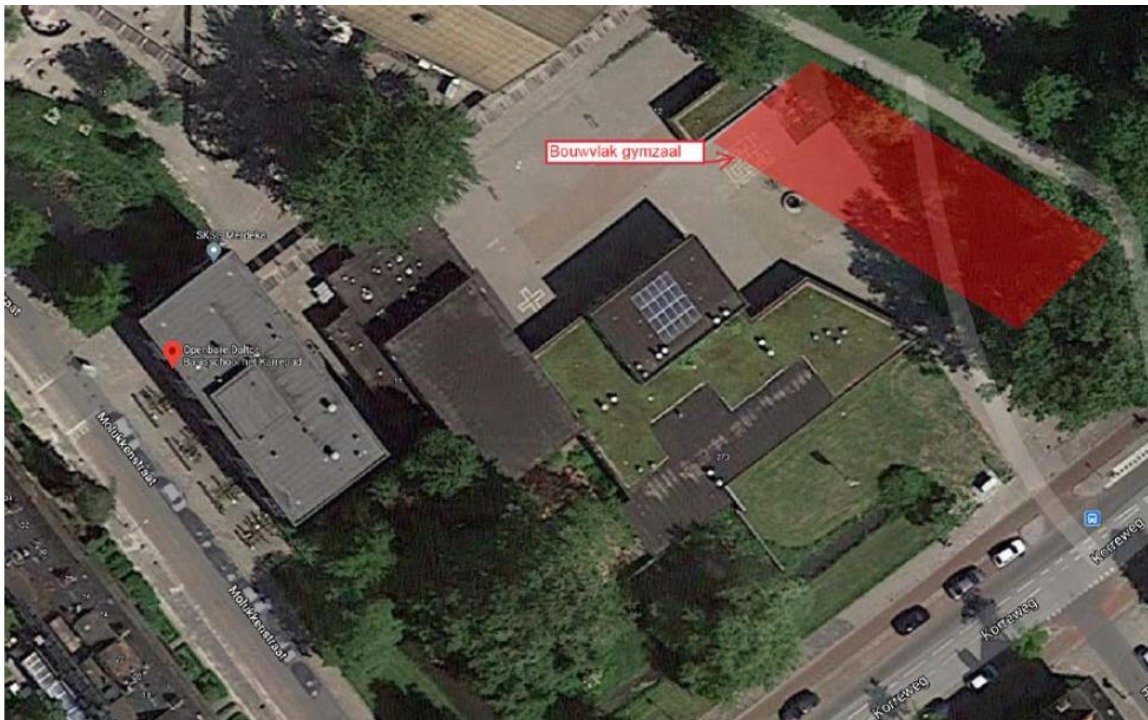
Kader

- Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Groningen
- Wet Primair onderwijs
- Uitkeringsgelden en -voorwaarden verzekeraar
- Sport- en bewegisvie 2021+
- Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2021
- KLVO Handboek huisvesting bewegingsonderwijs 2019
- NCG, Nederlands Praktijk Richtlijn (NPR) voor aardbevingsbestendig bouwen

Argumenten en afwegingen

Locatiekeuze nieuwe gymzaal

Er heeft een ruimtelijke verkenning plaatsgevonden op en rondom de locatie OBS Karrepad / SKSG Merdeka / Kids First wat de meest geschikte plek is voor de nieuwe gymzaal. Daaruit volgt dat de nieuwe gymzaal wordt gerealiseerd aan de zijde Korreweg grenzend aan het Molukkenplantsoen.



Figuur 1 – Globaal weergegeven het bouwvlak voor de realisatie van de nieuwe gymzaal. Het definitieve bouwvlak en de stedenbouwkundige kaders zijn momenteel in voorbereiding.

Bij de bepaling van deze plek is rekening gehouden met de wens dat dit mogelijk toekomstig programma op deze locatie zo min mogelijk in de weg zit (bijv. ontwikkelingen Integraal Huisvestingsplan en mogelijke wijkprogramma's). Het terugbouwen van de gymzaal op deze plek voldoet aan alle gestelde eisen en heeft ook de voorkeur van de toekomstige gebruikers basisschool OBS Karrepad en Sport050.

Het herbouwen van de gymzaal op de oude plek is geen reële optie gebleken, omdat er dan grote bouwkundige aanpassingen dienen plaats te vinden aan de twee naastliggende schoolgebouwen. Dit omdat vanuit de nu geldende KLVO¹ normen de zaalafmeting ruimer is dan de gymzaal uit 1950 (de nieuwe gymzaal heeft een vloerafmeting van 14m x 21m, de oude gymzaal had een vloerafmeting van 12m x 14m).

Verkenning bredere voorzieningen

We hebben de afgelopen periode onderzocht hoe de nieuw te bouwen gymzaal zou kunnen aansluiten bij de toekomstige plannen in het kader van de wijkvernieuwing, het Integraal Huisvestingsplan (IHP) en de uitgangspunten in de sportvisie. We hebben gekeken welke kansen er liggen die zouden kunnen leiden tot een voorstel voor een bredere voorziening dan alleen de herbouw van de gymzaal.

Het vraagstuk een bredere (school)voorziening te realiseren op of rondom de locatie van OBS Karrepad en wat daarvan de consequenties zijn ligt breder. Daarom is vanuit het IHP een projectleider aangesteld die het huisvestingsvraagstuk voor het (voedings)gebied Indische buurt /Korreweg-wijk en Oosterpark verder gaat onderzoeken. Dit kent een ander (langer) tijdpad dan de herbouw van de gymzaal.

Ook hebben we gekeken naar een zogenaamde plusvariant, waarbij de locatie van OBS Karrepad, als ook de (plantsoen)omgeving zouden kunnen worden opgewaarderd. In het kader van de wijkvernieuwing en de Regiodeal zien we het gehele gebied tussen de West Indische kade, de Hamburgervijver (inclusief de st. Franciscusschool), de Molukkenstraat en aan de westzijde de Soendastraat als een integrale opgave. Samen met bewoners en organisaties verkennen we welke mogelijkheden er zijn wanneer het gaat om bewegen, ontmoeten en verblijven. Op en rondom OBS Karrepad en het Molukkenplantsoen zijn er kansen om bijvoorbeeld sporten, spelen, bewegen en ontmoeten te stimuleren. Deze verkenning pakken we in het kader van de wijkvernieuwing samen op met omwonenden verder op.

Zoals hierboven geschetst zijn er (wijkvernieuwings)ontwikkelingen in de wijk, alsook verkenningen rondom het (toekomstig) IHP scholenprogramma Oude Wijken. Deze ontwikkelingen kennen echter een ander tijdpad dan de herbouw van de gymzaal. De gezamenlijke wens, als ook de noodzaak vanuit de gebruikers en de gemeente om op niet al te lange termijn weer gebruik te kunnen maken van een gymzaal, zorgt ervoor dat we nu de focus leggen op herbouw van de gymzaal. Met hierbij als uitgangspunt de nieuwe gymzaal zo te positioneren, dat dit toekomstige ontwikkelingen zo min mogelijk in de weg zit.

Duurzaamheid / energieneutraal

We hebben als gemeente de ambitie om in 2035 CO2 neutraal en aardgasloos te zijn. Dit houdt in dat bij alle nieuw te ontwikkelen vastgoed, in eigendom van de gemeente, een bijdrage zal worden geleverd. In het kader van deze duurzaamheidsambitie wordt de gymzaal gasloos, energieneutraal en met aandacht voor duurzaam materiaalgebruik uitgevoerd. De (relatief beperkte extra) kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn verwerkt in de investeringsraming.

Aardbevingsbestendig bouwen

De locatie ligt in het gebied van aardbevingsbestendig bouwen. We bouwen de gymzaal dan ook conform de gestelde richtlijn aardbevingsbestendig en vragen een financiële compensatie aan bij de NCG.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

We vinden het belangrijk dat basisschool OBS Karrepad een aantrekkelijke school blijft in de wijk. De gymzaal levert hier een belangrijke bijdrage aan. Naast het bewegingsonderwijs dat overdag in de gymzaal zal plaatsvinden, draagt de gymzaal op deze plek in de wijk ook bij aan het elkaar ontmoeten en bewegen.

Basisschool OBS Karrepad is nauw betrokken in de verkenning en planvorming van de nieuw te bouwen gymzaal. Ontwikkelingen en mogelijkheden met betrekking tot bewegen, ontmoeten en verblijven pakken we samen met omwonenden van het Molukkenplantsoen op.

¹ Koninklijke Vereniging Onderwijs

Financiële consequenties

Voor de nieuwbouw van de gymzaal Molukkenstraat gaan wij werken met een Design en Build contract. Ter voorbereiding hierop hebben wij een programma van eisen, massastudie en ruimtestaat uitgewerkt. Op basis van het programma van eisen is door de kostendeskundige een raming van de bouwkosten gemaakt. De hierop gebaseerde totale investering voor de bouw bedragen € 3.326.250,-- inclusief BTW.

In deze raming is rekening gehouden met de volgende kosten componenten:

- grond- en sloopkosten;
- bouwkosten gebouw (incl. investeringen in duurzaamheid o.a. gasloos, energieneutraal en aardbevingsbestendig bouwen);
- terreinkosten;
- voorbereiding, advies en toezicht, leges, CAR verzekering;
- prijsstijgingen, marktwerking en rente tot aan het moment van ingebruikname;
- inrichting gymzaal;
- kosten tijdelijke voorzieningen en overige voorzieningen;

De Design en Build aanbestedingsprocedure verwachten we in september 2021 af te ronden. Op dat moment ontstaat er meer zekerheid over de omvang van de bouwsom en de investering. In de post onvoorzien is rekening gehouden met onzekerheden bij de uitwerking van het ontwerp en de onvoorspelbaarheid van de markt, dit sluit overigens niet uit dat een negatieve uitslag toch een aanpassing van het plan vraagt. Als dat zich voordoet komen we uiteraard bij u terug.

Dekking Gymzaal

De omvang van de investering ad € 3.326.250,-- willen wij als volgt dekken:

Schadeuitkering herbouw en inventaris	€ 1.308.000,-- A)
Schadeuitkering tijdelijke maatregelen	€ 500.000,-- B)
SPUK uitkering	€ 110.000,-- C)
Vergoeding NCG aardbevingsbestending bouwen	€ 98.000,-- D)
<hr/>	
Totaal externe bijdragen	€ 2.016.000,--

A) Schadeuitkering herbouw en inventaris

De verzekeraar heeft de schadeuitkering voor het gebouw en het inventaris vastgesteld op € 1.308.000,--. De schadeuitkering is gebaseerd op de herbouwwaarde van de gymzaal uit 1950. Deze schadeuitkering is niet toereikend om een nieuwe gymzaal te bouwen, die voldoet aan de huidige KVLO normen voor een gymzaal.

B) Schadeuitkering tijdelijke maatregelen

Onder de brandpolis van de gemeente is tevens een dekking voor extra kosten gedurende maximaal 104 weken vanaf de schadedatum. De schadetoekenning door de verzekeraar voor de 'extra kosten' is op 21-4-2020 vastgesteld op € 500.000,-- (incl. btw).

C) SPUK uitkering

De uitkering is afkomstig van het Rijk. Het Rijk stelt deze uitkering ter compensatie van de betaalde omzetbelasting over het sportgedeelte (ca 70%) van de gymzaal. De uitkering is afhankelijk van de gerealiseerde kosten.

D) Vergoeding NCG aardbevingsbestending bouwen

De nieuwe gymzaal wordt aardbevingsbestendig uitgevoerd, hetgeen leidt tot een meerinvestering van ca. € 98.000,--. Op basis van de actuele regelingen dienen we een aanvraag voor een vergoeding van de meerkosten in bij de NCG.

De schadeuitkering, de SPUK subsidie en de NCG vergoeding zijn bijdragen van derden en hebben een directe relatie met de investering in de gymzaal. De regelgeving op het gebied van Begroten en Verantwoorden (Besluit Begroting en Verantwoording) schrijft voor dat deze directe bijdrage in mindering gebracht moeten worden op de investeringskosten die geactiveerd worden. De totale omvang van de externe bijdrage bedraagt € 2.016.000,--. Na aftrek van deze bijdrage resteert een bedrag van € 1.310.250,--, die we in periode van 40 jaar afschrijven. De kapitaallasten alsmede de kosten van de zakelijke lasten komen ten laste van het budget onderwijshuisvesting. De verwachte omvang hiervan bedraagt € 61.435,--.

Exploitatie

De gymzaal Molukkenstraat wordt herbouwd en heeft daardoor nog een bestaande exploitatie in de begroting Sport 050. De inschatting is dat de exploitatie van de gymzaal voortgezet kan worden binnen het hiervoor geraamde budget. Omdat een nieuwe gymzaal een hogere taxatiewaarde zal hebben dan de oude gymzaal, zal de premie voor de verzekering en OZB wel iets stijgen. Deze correctie hebben we meegenomen in de berekening van de zakelijke lasten.

Aanvullend krediet

De totale investeringssom gymzaal Molukkenstraat bedraagt € 3.326.250,--. In juni 2020 heeft u een planvoorbereidingskrediet van € 200.000,-- beschikbaar gesteld. Er is nu nog een aanvullend krediet nodig van € 3.126.250,--. Wij stellen uw raad daarom voor de begroting 2021 hiervoor te wijzigen conform onderstaande tabel

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2021

Kredietaanvraag herbouw gymzaal Molukkenstraat

Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf
Titel Raads- / Collegevoorstel	Kredietaanvraag herbouw gymzaal Molukkenstraat
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2021-2022
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
03. Onderwijs	03.1 Onderwijskansen	Vastgoedbedrijf	I	3.127	2.016	1.111
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				3.127	2.016	1.111

Risico's

Ondanks dat het programma van eisen en de begroting zorgvuldig zijn gemaakt zijn er wel degelijk risico's die invloed kunnen hebben op het project. In de geheime bijlage 1 is aangegeven op welke wijze we verwachten de risico's te kunnen beheersen. Naast de reguliere risico's die zich kunnen voordoen bij een dergelijk bouwproject zien we als bijkomend risicofactor mogelijke vertraging en meerkosten als gevolg van de coronacrisis. Het werken op 1.5 meter afstand vraagt een andere organisatie. We blijven de risico's periodiek actualiseren en voorzien van beheersmaatregelen.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Voorbereiding / Aanbestedingstraject Design en Build	maart – september 2021
Kredietaanvraag raad	2 juni 2021
Voorbereidingsfase (DO/TO) nieuwbouw	oktober 2021 / maart 2022
Realisatiefase	maart / oktober 2022
Geplande oplevering	eind 4 ^e kwartaal 2022

Lange Termijn Agenda

Bespreking van voorliggend voorstel door uw raad in mei/juni.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.