



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 2022-138
collegevergadering d.d. 18 oktober 2022
programma Gezond en actief Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1903074
team RGP MAN
steller M.Westra/W. Castellijns
doorkiesnummer +31 77 3596349
e-mail m.westra@venlo.nl
datum 29 September 2022
bijlage(n)
datum verzonden

20 OKT. 2022

Onderwerp

Nieuwbouw zwembad – afronding fase Voorontwerp

Kennisnemen van

In deze Raadsinformatiebrief informeren wij u over de afronding van het voorontwerp van de realisatie van het nieuwe zwembad in Venlo. Middels RIB – 175 van december 2021 bent u geïnformeerd over de gunning van de opdracht aan de architect Slangen en Koenen en in de openbare themabijeenkomst van 12 januari 2022 heeft de architect het schetsontwerp gepresenteerd.

Aanleiding

De ontwerpuitwerking van de architect wordt in verschillende fasen doorlopen en u wordt bij de afronding van elke fase op de hoogte gebracht van de voortgang. De fase van het Voorontwerp is inmiddels afgerond en wij hebben het resultaat daarvan vastgesteld zodat de volgende fase, het Definitief Ontwerp, kan starten. Er zijn geen afwijkingen op de kwaliteit zoals in het Programma van Eisen bepaald voor het project behoudens de toevoeging van twee extra zwembanen conform het coalitieakkoord.

Kernboodschap

Op 18 mei 2021, op basis van een collegebesluit, is de uitwerking van het project aangevangen. Dit besluit is met Rib 2021-64 aan uw raad teruggekoppeld. Het project is hierna direct opgestart met de definitiefase in de aanloop naar de architectenselectie en de selectie van de overige adviseurs. De definitiefase en gunning architect is in december 2021 afgerond en begin 2022 is gestart met het voorontwerp. U bent daarvan op de hoogte gebracht middels de Rib 2021-175.

Het besluit tot wijziging van de kaders door het toevoegen van twee extra zwembanen aan het multifunctioneel bad is bij de vaststelling van het coalitieakkoord in juni 2022 door u vastgesteld. Het extra budget is beschikbaar gesteld middels het besluit van de raad op de Jaarrekening 2021. Hieronder treft u een nadere toelichting op de afronding van het Voorontwerp:

a. Planning

De toevoeging van twee zwembanen betekende dat het Voorontwerp aangepast moest worden in o.a. constructie, installaties en situering op het kavel. Deze wijzigingen door de twee extra zwembanen zijn verwerkt in een Voorontwerp 2. In dat intensieve proces zijn alle stakeholders geraadpleegd, zijnde personeel, verenigingen en Stichting Buiten Groot Venlo (SBGV). Dit met als doel om de consequenties van deze aanpassing te behandelen en het Voorontwerp met hun input op deze wijziging uit te kunnen werken. Ondanks deze intensieve en snelle verwerking van de aanpassing door het ontwerpteam betekende het een vertraging van de planning van ca. 5 maanden. De oplevering en ingebruikname wordt nu voorzien eind 1^e kwartaal 2025 indien zich geen onvoorziene risico's voordoen. Voor de exploitatie van het buitenbad zijn deze extra 5 maanden een voordeel omdat niet 2 seizoenen hinder wordt ondervonden van de bouw van de nieuwbouw maar enkel in het zomerseizoen van 2024.

b. Organisatie

De projectorganisatie functioneert goed op basis van het plan van aanpak en de aanbestedingsstrategie wordt gevolgd met goed resultaat. De structuur en aanpak heeft zich gericht op:

1. Overleg klankbordgroep gebruikers. Deze loopt positief met verenigingen en personeel zwembad en heeft als doel om de ontwerputwerking op de gebruikersaspecten te doorlopen.
2. De inkoop binnen het project. Dit is inmiddels lopende waarbij de inkooptrajecten vooralsnog allen binnen het budgettair kader zijn afgerond. Dit betreft de adviseurs in het ontwerpteam en inmiddels ook de waterbehandeling.
3. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd en het vastgestelde Voorontwerp wordt als basis daarvoor gehanteerd. Het ontwerpbesluit wordt voor de jaarwisseling eerst ingebracht bij het College en gepubliceerd voor eventuele zienswijzen. Na behandeling wordt het definitief ontwerp bestemmingsplan in uw raad ter vaststelling ingebracht eind 1^e kwartaal 2023.

c. Financiën

Voor het project zijn de financiële kaders leidend, waarbij de uitbreiding met twee extra zwembanen van € 1.350.000,- excl. BTW is toegevoegd aan het investeringsbudget. Met het vaststellen van het Voorontwerp is de 1^e actualisatie gemaakt van de financiën waarin ook het prijspeil van het project is aangepast naar het huidige prijspeil, zijnde 1 september

Raadsinformatiebrief

2022. Die toetsing betreft enerzijds de investering (eenmalige kosten), anderzijds de exploitatie (structurele kosten). Een korte toelichting:

1.1 Investering

De budgetbeheersing van het project was gericht op het investeringskrediet van 15 miljoen excl. BTW (exclusief SPUK-bijdrage) prijspeil 1 januari 2021. In de aanbesteding is door de architect het ontwerp voorstel gemaakt waarop gunning heeft plaatsgevonden. Dat voorstel is uitgewerkt in Voorontwerp 1 en vervolgens is dat aangepast op het besluit uitbreiding met twee zwembanen in Voorontwerp 2. In de actualisatie van de ramingen op basis van deze stappen is het prijspeil aangepast van 1 januari 2021 naar 1 september 2022. U zult begrijpen dat met de huidige prijsstijgingen de toename fors is. De bouwkosten zijn fors hoger geraamd op het actuele prijspeil met als indicatie een 'bandbreedte van 10-20%', die nog aan verandering onderhevig zal zijn als gevolg van de externe onduidelijkheden. Gedurende het definitief ontwerp wordt onderzocht welke risico's er zijn of optimalisaties die kunnen worden ingezet om het prijsniveau beter te beheersen. De definitieve prognose van de investering wordt op basis van het Definitief Ontwerp opnieuw bepaald en dan aan u voorgelegd ter besluitvorming.

1.2 Exploitatie

De opdracht voor het project is om de invloed van het ontwerp (het gebouw) op de exploitatie te berekenen. Die invloed betreft o.a. energiehoeveelheden, onderhoud, schoonmaak en kapitaalslasten. De overige aspecten, die een gevolg zijn van beheer en gebruik, zijn ook onderhevig aan ontwikkelingen. Die zijn vooralsnog buiten de scope van het project, echter kunnen wel leiden tot een wijziging van het resultaat, zoals de huidige energiecrisis. Aangezien er onderzoek naar verduurzaming van het zwembad wordt gedaan en de Definitief Ontwerpfase een beter inzicht zal geven zullen wij de uiteindelijke wijzigingen bij afronding van het Definitief Ontwerp voorleggen.

d. Risico management

Het veruit grootste risico op de investering zijn de actuele ontwikkelingen in de bouwsector ten gevolge van de langjarige Corona effecten en vooral de oorlog in Oekraïne. Financieel wordt daarom het Definitief Ontwerp opnieuw geraamd bij afronding daarvan en worden ook de effecten op de TCO (total cost of ownership) uitgewerkt. Met die financiële uitwerkingen, o.b.v. prijspeil 1 januari 2023, kunnen de financiële consequenties beter worden beoordeeld en wordt aan ons het advies voorgelegd hoe daarmee om te gaan. Vervolgens wordt u het resultaat daarvan voorgelegd voor besluitvorming.

Communicatie

In de projectorganisatie is een belangrijk aspect de momenten waarop een mijlpaal wordt bereikt en de communicatie daaromtrent. Daarvoor is nu het 2^e moment de afronding van het Voorontwerp na de toevoeging met twee zwembanen. Gezien het feit dat de nieuwbouw veel effect heeft op zijn omgeving is ook een inloopavond geweest in maart 2022 en wordt een volgende avond gepland in november. Dat betekent dat het project wordt gepresenteerd maar ook de wijziging van het bestemmingsplan wordt behandeld om de participatie met de omgeving goed te doorlopen.

Vervolprocedure raad

Wij blijven uw raad periodiek informeren over de voortgang van het project waarbij bij de afronding van het Definitief Ontwerp het resultaat van de prijsstijgingen wordt behandeld.

Raadsinformatiebrief

Wij willen u op basis van het Definitief Ontwerp integraal op alle projectaspecten informeren en vanuit uw budgetrecht de gewijzigde kaders laten vaststellen. De uitwerking en planning daarvan worden gedurende de komende maanden bepaald.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.