Gemeente Sittard-Geleen

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
Datum: 22 november 2022
Betreft: Ontwikkeling bouwkosten vernieuwbouw Sportpark Glanerbrook 2022, inclusief ontwikkel- en realisatiekosten

---

Hierbij ontvangt u een overzicht dat inzicht geeft in de ontwikkeling van de kosten van de vernieuwbouw van Glanerbrook, vanaf het raadsbesluit van 16 december 2020 (dat de basis vormt voor de vernieuwbouw).

Investeringskrediet
Op 16 december 2020 heeft de raad ingestemd met de vernieuwbouw van Sportpark Glanerbrook: vernieuwen wat nodig is en renovatie van hetgeen nog goed is. Het toenmalig raadsbesluit ging ervan uit dat een investeringskrediet nodig was van € 48,3 miljoen.

Dit bedrag was gebaseerd op een raming op basis van de omvang (m2) van het project. De onderlegger voor deze raming is het rapport van Synarchis (bijlage 1 en 2). Dit bureau heeft zich bij het ramen van de prijs gebaseerd op de eerste inschatting van het aantal benodigde m2. Onderlegger voor de bedragen in het rapport van Synarchis is tabel 4 van paragraaf 4.1.2 (blz. 19).

Kansen zichtbaar maken
In die raming is geen rekening gehouden met de kosten die zouden optreden op basis van het raadsbesluit om een ruimtelijke verkenning te doen, te weten:

(a) de landschappelijke inpassing van het nieuwe Glanerbrook in het algemeen, en met name de overkapping van de buitenschaatsbaan in het bijzonder, in samenhang met het Burgemeester Damenpark;

(b) onderzoek hoe gebouw en functies, samen met het Burgemeester Damenpark, meer betekenis kan hebben voor de omgeving. Dit betreft onder meer een onderzoek gericht op ruimte-gezondheid: de ontwikkeling van Glanerbrook tot vliegwiel en incubator van een gezond Sittard-Geleen;

(c) de inpassing van de entree van de nieuwbouw van Glanerbrook aan de zijde van de Kummenaedestraat, direct uitkijkende op de parkeerplaats;

(d) het verkennen van functies die het programma voor Glanerbrook kunnen versterken.

Taakstelling

Ook zijn € 7 miljoen aan ontwikkel- en realisatiekosten niet in dat budget gevoteerd maar op basis van de discussie destijds als taakstellend binnen budget gekwalificeerd.

In deze fase van de projectontwikkeling, en nog voordat de ontwerpfase was opgestart, is deze taakstelling een inschatting geweest die niet haalbaar is gebleken (zie Rondevoorstel 7 juli 2022):

€ 1,14 mln.	afkoop erfpacht Laco
€ 1,80 mln.	inzet ambtelijke uren
€ 2,70 mln.	van BENG naar NOM met verrekening subsidies (in exploitatie 2020 meegenomen als uitgangspunt, in investering niet)

€ 1,39 mln.	kosten bouwrijp maken en tijdelijke voorzieningen (transitiekosten in gebruik houden complex nog niet meegenomen in 2020)
€ 7,03 mln.	subtotaal nog niet toegerekend raadsbesluit 2020

Ook is destijds nadrukkelijk verzocht om o.m. de gebruikerswensen mee te nemen en was toen nog allerminst te voorzien dat er een excessieve indexeringsontwikkeling zou plaatsvinden.

Na het raadsbesluit van 16 december 2020 is:
1. Op 18 maart het Programma van Eisen (versie 15 maart 2021), na consultatie gebruikers en omgeving, vastgesteld;
2. Op 4 juni 2021 de ontwerpopdracht, na een EU aanbesteding, gegund aan het ontwerpteam;
3. Second opinion uitgevoerd (raadsinformatiebrief van 25 juni 2021) aangaande de motie go-no go
4. Op 9 december 2021 het Structuur Ontwerp (versie 15 september 2021) vernieuwbouw (gebouwenconfiguratie), na consultatie gebruikers en omgeving, vastgesteld;
5. Op 13 januari 2022 het addendum op het Programma van Eisen (versie 28 november 2021), na consultatie gebruikers en omgeving over opties en wensen in relatie tot exploitatiemogelijkheden, vastgesteld.

Voortgangsrapportages
De raad is middels de voortgangsrapportages ex artikel 4 van respectievelijk 1 november 2021 en 11 maart 2022 over bovenstaande voortgang en producties geïnformeerd.

6. Na consultatie gebruikers en omgeving aangaande het Structuur Ontwerp inzake inpassing Burgemeester Damenpark heeft de raad het SO op 16 december 2021 vastgesteld en heeft het college toegezegd dat uiterlijk bij het vaststellen door de raad van het bestemmingsplan een dekkingsvoorstel aan de raad zal worden voorgelegd.

Elementenraming
Dat heeft geleid tot een voorlopig ontwerp 2022, met een Elementenraming bouwkosten d.d. 5 mei 2022. Daarbij is rekening gehouden met
- bekende benodigde hoeveelheden materiaal, arbeid en bijkomende kosten (op een veel nauwkeuriger niveau dan in 2021 geraamd)
- toevoeging van niet gehaalde taakstelling ad. € 7 miljoen aan kosten.
Ook is de prognose indexeringsontwikkeling vanaf 2022 toegevoegd.

7. Op 1 juli 2022 is de bouwteamopdracht, na een EU aanbesteding, gegund aan de bouwaannemer en installatieaannemer.

De aannemers in het bouwteam hebben de elementenraming bouwkosten van 5 mei 2022 inmiddels gekregen en zij hebben bevestigd dat de berekeningen die daarin gemaakt worden, overeenkomen met de op dit moment gehanteerde prijzen in de markt.

Vertrouwelijk ter inzage
Samengevat is de elementenraming VO 2022 het basisdocument waarop de bouwkosten en op basis daarvan de bijkomende kosten (totaal samen de € 74 mln voor de volledige realisatie - stichtingskosten - van het VO) zijn geraamd. De elementenraming is de eerst opvolgende en concreet nader gedetailleerde volledige raming op basis van het raadsbesluit van 16 december 2020. De elementenraming is uiteraard voor de raad beschikbaar, maar kan vooralsnog alleen maar worden ingezien bij de griffie omdat er berekeningen instaan die bij openbaarmaking van invloed kunnen zijn op (de kosten van) het verdere inkoopproces van de aannemers. Het is onwenselijk dat de marktpartijen, waar deze hoeveelheden

materiaal en deels arbeid moet worden ingekocht, middels een openbaar stuk geïnformeerd zijn over deze geprognosticeerde prijzen.

Tussen het raadsbesluit december 2020 en gereedkomen van de elementenraming in mei 2022 zijn verschillende voortgangsrapportages gemaakt en aan de raad aangeboden. Die zijn gebaseerd op twee rapportages, één van Synarchis (bijlage 3) en één van Adviesbureau Bremen (bijlage 4). Deze rapportages geven/gaven een indicatie van de ontwikkeling van de kosten, maar waren nog niet volledig. Daarom is er – bijvoorbeeld in de vierde rapportage 2021 – wel melding gemaakt van de verwachte kostenstijging maar nog geen bedrag genoemd. Pas bij de eerste volledige doorrekening van het VO (de elementenraming van mei 2022, ter inzage bij de griffie) is er een compleet beeld ontstaan.

Bij het opzetten van de scenario's die hebben geleid tot het voorstel dat in de raad van 16 december a.s. aan de orde komt, liggen de gegevens in de elementenraming ten grondslag aan de kostenberekeningen voor de verschillende scenario's.