

Aan de gemeenteraad

Datum : 15 mei 2018
Zaaknummer : 257912
Contactpersoon : Guus de Rijk
Telefoonnummer : 026 3774759

Onderwerp: Aanbesteding museum Arnhem

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van de analyse van de aanbesteding Vernieuwing Museum Arnhem.

1. Aanleiding verbouwing Museum Arnhem (MA)

Voor Arnhem Cultuurstad is de aanwezigheid van een goed museum van groot belang. Vernieuwing van het museumgebouw is hoognodig. Dat heeft geleid tot de opgave om:

- meer museale vierkante meters en betere publieksfaciliteiten te maken
- het historische monument beter tot zijn recht te laten komen
- de beeldentuin, het unieke uitzicht en de connectie met de stad goed te laten ervaren voor (museum)bezoekers
- goede museale condities te realiseren.

Het voorliggend ontwerp beantwoordt de vragen op een doelmatige en efficiënte manier met respect voor de bijzondere locatie op de stuwval. Het ontwerp is enthousiast ontvangen en heeft de volle steun van Museum Arnhem.

2. Ontwerp

Sinds midden 2016 is met een team van (voornamelijk externe) deskundigen gewerkt aan het ontwerp en bestek voor MA. Een bouwkostendeskundige was lid van dat team.

De ambitie is een kwalitatief (functioneel, programmatisch en esthetisch) goed en toekomstbestendige vernieuwing van het museum te realiseren. Gedurende het ontwerpproces is continu gezocht naar een optimum in het bereiken van die ambitie binnen het beschikbare budget in een aantrekkelijke markt. ("Wat we doen, doen we goed doen of anders niet"). Dat betekende voortdurend zoeken naar optimaal ruimtegebruik, optimale bouwmethoden en het maken van keuzes¹.

¹ Een belangrijke keuze is om de ambities m.b.t. het monumentale deel nu nog niet geheel in het plan te verwerken. Een aantal ingrepen is binnen de beschikbare budgetten nu niet haalbaar, maar kan mogelijk in een later stadium met aanvullende middelen (subsidies, sponsors, onderhoudsbudgetten e.d.) altijd nog worden gedaan. Voorbeelden hiervan zijn: vernieuwen entree, een verbindende serre langs de uitbouw, verdere inrichting van de verdieping van de koepel, renovatie van de oostvleugel en diverse duurzaamheidsaspecten



3. Aanbesteding ingetrokken

In september 2017 waren er 41 aanmeldingen van 24 bedrijven voor de verschillende bestekken. Na de selectieronde waren er begin december voor elk bestek nog 5 gegadigden. Allen waren serieus van plan om een aanbidding te doen. Op 9 februari jl. was de uitslag van de aanbesteding van de vernieuwing MA. Voor het bouwkundig bestek bleek slechts één aannemer te hebben gerekend. Voor het werktuigkundig bestek was er één geldige inschrijving en voor het elektrotechnische bestek waren dat er twee. Gemiddeld lagen de offertes ca. 75% boven de raming. De aanbesteding is om die reden door de Gemeente Arnhem ingetrokken. De gemeenteraad is daarover op 22 februari jl. per brief geïnformeerd

4. Analyse aanbesteding

4.1 Evaluatiegesprekken

Met de betrokken aannemers zijn evaluatiegesprekken gevoerd. Algehele conclusie uit die gesprekken is dat risico's door aannemers en onderaannemers hoog zijn ingeschat en afgeprijsd. In combinatie met een gebrek aan concurrentie ontbreekt daardoor scherpste in de prijsstelling. (Dit naast forse algehele prijs- en loonkostenstijgingen afgelopen jaar.)

4.2 Second opinion

Om meer helderheid te krijgen is een second opinion gevraagd op de kostenraming aan een ander bouwkostenadviesbureau: IGG bouweconomie. Algehele conclusie is dat de ontwerpbegroting in een aantal opzichten te optimistisch is en over de hele lijn aan de onderkant van de marges zit. De inschrijfbegroting van de aannemer zit aan de bovenkant van de bandbreedtes/marges. Dat verklaart het grote verschil.

Daarnaast is in de ontwerpbegroting uitgegaan van voldoende concurrentie. Pas kort voor de uitslag van de aanbesteding bleek die concurrentie door het grote aantal afzeggingen afwezig.

Onder de huidige marktomstandigheden hebben aannemers meer dan voldoende werk voor de beschikbare capaciteit en zijn er weinig deelnemers bij aanbestedingen. In de aannemersbegroting ontbreekt elke scherpste in de prijsstelling. Oorzaken daarvoor zijn onder andere: gestegen inkoopkosten en afnemende beschikbaarheid van personeel, toeleveranciers en onderaannemers.

IGG constateert dat de ontwerpbegroting op een aantal punten onvoldoende recht doet aan de complexiteit van het ontwerp, zoals die blijkt uit bestek en tekeningen.

Mede op basis van de second opinion worden het tekort op het investeringsbudget momenteel geraamd op een bedrag tussen €5,5 en 7,5 miljoen. Er wordt een bandbreedte aangehouden omdat de invloed van prijsstijgingen en het gebrek aan concurrentie in de huidige markt moeilijk zijn in te schatten

4.3 Algemeen

De afgelopen maanden komen in het hele land via de media en via informele kanalen veel gevallen van mislukte of tegenvallende aanbestedingen aan het licht. Het gaat om aanbestedingen met veel te hoge inschrijvingen (zoals bij MA) of aanbestedingen waar geen enkele inschrijving komt etc .



Datum : 15 mei 2018
Zaaknummer : 257912
Pagina : 3

5. Alternatieven en consequenties

5.1 Uitstellen

Uitstellen is alleen een optie als er op (korte) termijn zicht is op kostendalingen in de bouw. Daar zijn geen signalen voor.

Uitstel heeft grote consequenties voor Museum Arnhem, de stad Arnhem en de omgeving:

- voor het dagtoerisme en inkomsten; meer dan 50% is landelijk bezoek dat geld spendeert (directe kapitaalinjectie van heropening is voorzien tussen de 3 en 4 miljoen en de mediawaarde rond de 5 miljoen euro per jaar).
- voor het kunstklimaat en ArtEZ; artistieke ontwikkeling, presentatie van Arnhemse en Gelderse makers, combinatiebezoeken
- voor de educatie: PO, VMBO, MBO, VO en ArtEZ en programma buiten het onderwijs
- voor de vrijetijdsbesteding en ontmoetingsplek voor Arnhemmers
- voor de reputatie en aantrekkelijkheid van Arnhem

5.2 Faseren

Gedacht is om bijvoorbeeld te starten met de renovatie van het monument. Dat is voor de opgave van Museum Arnhem alleen realistisch als er uitzicht is op realisatie van het gehele plan. De totale kosten worden uiteindelijk hoger als gevolg van een langere doorlooptijd, inefficiency en tijdelijke voorzieningen.

5.3 Aanpassen kwaliteit/kwantiteit

In de planvormingsfase (zie 2) is doorlopend geoptimaliseerd. Verdere optimalisaties raken direct de ambitie om de doelen te bereiken, met consequenties voor MA etc.

5.4 Andere locatie

In de raad zijn mondelinge vragen gesteld over een eventueel alternatief om MA toch in de binnenstad te huisvesten, al dan niet in combinatie met een andere functie. Aangezien dit buiten de opdracht ligt die de raad heeft gesteld, is dit alternatief niet anders dan zeer globaal beschouwd.

Nieuwbouw in binnenstad

Op basis van het verwachte aantal m² (ca 7000 m² bvo) en een inschatting van de bouwkosten/m² komen de stichtingskosten al gauw op een bedrag van ca.€30 miljoen². Een internationaal spraakmakend gebouw zal naar verwachting duurder zijn.

Bestaande bouw in binnenstad

Voor zover bekend zijn er in de binnenstad geen geschikte panden beschikbaar. Het eventueel geschikt maken van bestaande gebouwen qua klimaat, beveiliging, aantrekkelijkheid en bereikbaarheid voor publiek is complex en mogelijk duurder dan nieuwbouw³.

² Nota bene:

- gerekend is met de maatschappelijke grondprijs, de werkelijke marktprijs voor de grond kan hoger uitvallen
- het genoemde bedrag kan niet een op een worden vergeleken met het krediet dat voor MA beschikbaar is gesteld. Een substantieel deel daarvan is immers al besteed en moet dan worden afgeboekt.
- een eventuele opbrengst uit verkoop van de huidige locatie is buiten beschouwing gebleven

³ Bijvoorbeeld: de eigenaar en de makelaar van het Top Shelf pand hebben in de krant aangegeven het pand te willen verhuren aan de gemeente/museum ten behoeve van het museum. De conclusie van partijen is dat het geen realistische optie is. Het pand moet daarvoor grondig worden verbouwd **met een onrendabele kosten/baten uitkomst.**



5.5 Alternatieve aanpak.

Uit de evaluatiegesprekken met de aannemers en externe specialisten komt naar voren dat een alternatieve aanpak mogelijk interessant kan zijn. Denk aan het meer 1 op 1 met een geselecteerde aannemer komen tot een optimum in prijs en kwaliteit. Door het anders verdelen van de risico's kunnen de kosten worden gedrukt en kunnen directere onderhandelingen met nevenaannemers en leveranciers worden gevoerd. De verwachting is dat daardoor lagere prijzen te bereiken zijn.

Nb. In de ontstane situatie kan er niet zondermeer opnieuw worden aanbesteed. Dat kan alleen als er sprake is van een wezenlijke wijziging. De alternatieve aanpak die hierboven wordt bedoeld, wordt aangemerkt als een wezenlijke wijziging. Een nieuwe aanbesteding is dan niet alleen gerechtvaardigd maar zelfs verplicht.

5.6 Middelen

Inmiddels is meer dan €1,7 miljoen tlv het projectbudget besteed aan voorbereidings- en ontwerpkosten. Indien voor een andere weg wordt gekozen, moeten deze kosten mogelijk geheel of gedeeltelijk worden afgeboekt. Realisatie van het voorliggende plan is zonder extra middelen niet mogelijk

6. Conclusies

- De markt is voortdurend in ontwikkeling. De prijzen voor personeel en materialen stijgen in rap tempo. De prognosecijfers laten voorlopig nog prijsstijgingen zien.
- Uitvoering van het plan is binnen het beschikbare budget niet meer haalbaar.
- Momenteel is het moeilijk betrouwbare kostenramingen te verkrijgen. Dat komt m.n. omdat de invloed van prijsstijgingen en het gebrek aan concurrentie in de huidige markt moeilijk zijn in te schatten.
- Een globale doorrekening van de geschatte meerkosten laat zien dat ten opzichte van het nu beschikbare bedrag van ca €14,7 miljoen, nog een extra bedrag nodig is tussen de €5,5 en €7,5 miljoen om het huidige plan te realiseren. (Als ook de ambities m.b.t. de oostvleugel, serre, entree etc. worden meegenomen dan komt daar nog een bedrag ruim €1,4 miljoen bij)
- Mogelijk biedt een alternatieve aanpak kansen om tot lagere prijzen te komen dan afgelopen aanbesteding. Die mogelijkheden worden de komende weken nader onderzocht. Denk aan het meer 1 op 1 met een geselecteerde aannemer komen tot een optimum in prijs en kwaliteit.
- Elk oponthoud vraagt extra middelen als gevolg van o.a. nader onderzoek, extra inzet eigen mensen en adviseurs, langere doorlooptijd en financieringskosten etc. Ontwikkeling van een nieuw plan gaat gepaard met aanzienlijke extra plankosten.
- De ambitie van het plan voor MA staat nog overeind. Verdere optimalisaties van het voorliggende plan bieden geen oplossing. Fasering leidt tot meerkosten (spreiding van uitgaven, kost meer). Alternatieven zijn duurder.

7. Hoe nu verder?

Globaal zijn er drie opties:

- A. Voorlopig niets doen. Dit heeft consequenties voor MA, Arnhem en omgeving (zie 5.1)



Datum : 15 mei 2018
Zaaknummer : 257912
Pagina : 5

- B. Doen wat kan voor het beschikbare budget. Daarmee wordt de ambitie en het achterliggende doel voorlopig niet gehaald met consequenties voor MA. Bij het vasthouden aan de ambitie om het doel te bereiken is dit traject uiteindelijk duurder.
- C. Verkennen van de mogelijkheden om het voorliggende plan toch te realiseren. Zeker is dat dat alleen kan met een substantiële verhoging van het budget (beeld: minimaal ca €5,5 miljoen). Als eerste stap kunnen verkennende gesprekken worden gevoerd om de mogelijkheden en kansen voor een andere aanpak in beeld te krijgen.

Hoogachtend

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris,

de burgemeester,