



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

300738

Onderwerp: Vernieuwing Museum Arnhem (doorstart)

Voorstel

1. De vernieuwing van Museum Arnhem op de huidige locatie te hervatten.
2. Het investeringskrediet te verhogen met €7.500.000.
3. In de aanbesteding expliciet aandacht te vragen voor duurzaamheidsmaatregelen.
4. De structurele lasten van €478.000 / jaar voortkomend uit de verhoging van het investeringskrediet met €7.500.000 te dekken uit de in de MJPB 2019-2022 opgenomen €600.000 voor kapitaallasten knelpunt Museum Arnhem.

Inleiding

Op 25 januari 2016 heeft uw raad ingestemd met de verbouw en nieuwbouw van Museum Arnhem (MA). Sindsdien is intensief gewerkt aan het ontwerp en het bestek. Er ligt een uitgewerkt plan dat voldoet aan de eisen en wensen van Museum Arnhem. De aanbesteding van dit plan is begin dit jaar stopgezet vanwege een overschrijding van het beschikbare budget in de offertes. De gemeenteraad is per brief d.d. 15 mei 2018 geïnformeerd over de analyse van de gang van zaken.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is het volgende opgenomen:

"Afspraak 3.13: We willen museum Arnhem behouden voor de stad. Er is een financieel knelpunt dat we willen oplossen. Het college komt zo snel mogelijk met een voorstel. We reserveren maximaal €600.000, - aan kapitaallasten. Daarmee is er € 7,5 miljoen beschikbaar om het knelpunt op te lossen."

Met deze afspraak komen substantieel extra middelen in het verschiep die realisatie van het plan in de huidige markt reëel maken.

In het coalitieakkoord 2018-2022 (hoofdstuk 2) is opgenomen dat het belangrijk is dat we werk maken van het verduurzamen van onze stad en verder gaan met het mogelijk maken van het verduurzamen van scholen, sportaccommodaties en andere gemeentelijke gebouwen. Afspraak 2.1: *De gemeente neemt een actieve regierol bij de warmtetransitie en verduurzaming van de stad.*

Deze coalitieafspraken zijn aanleiding om nu een aantal duurzaamheidsmaatregelen voor te stellen die verder gaan dan de maatregelen die reeds waren voorzien.

Uw raad heeft op 3 juli jl. de motie 'Er zijn misschien meer reële opties voor het museum' aangenomen met daarin de opdracht aan ons college om onderzoek te doen naar de kansen en risico's van vestiging van Museum Arnhem in de binnenstad versus handhaving op de huidige locatie. We hebben hiertoe een



aantal onderzoeken laten uitvoeren. De resultaten daarvan zijn per brief d.d. 2 oktober 2018 naar de raad gestuurd.

Beoogd effect

Een spoedige doorstart van de vernieuwing van Museum Arnhem zodat het museum in 2021 weer in gebruik kan worden genomen.

Argumenten

1.1 Uitkomsten onderzoek motie 'Er zijn misschien meer reële opties voor het museum' d.d. 3 juli 2018

De uitkomsten van het onderzoek zijn per brief d.d. 2 oktober naar de raad verstuurd.

<https://ris.ibabs.eu/raad-arnhem/list/ec16a63e-2895-4667-b26f-e1bf1063a407/932c2338-b917-4ff0-96b5-9fad1d1427e9/9bd66576-8d29-4682-8275-e2811a8fb16c/>

De onderzoeksresultaten worden voor de verschillende aspecten als volgt kort samengevat.

Locatie

Zowel op de huidige locatie als in de binnenstad is een goed museum mogelijk. In de binnenstad zou nog wel een nader onderzoek naar een aansprekende locatie gedaan moeten worden. De huidige locatie "op de berg" is op zich al uniek. Met de realisatie van het voorliggende plan van Benthem Crouwel worden de aanwezige en potentiële kwaliteiten van het museum en de locatie beter benut. Het museum kent een - zeker voor Nederland - unieke ligging op een (beboste) stuwwal met uitzicht over het rivierenland en bovendien dichtbij de binnenstad. Het geniet mede daarom landelijke bekendheid. De bereikbaarheid van het museum per auto en OV is goed. Bovendien ligt er op de huidige locatie een uitgewerkt plan dat voldoet aan de eisen en wensen van Museum Arnhem.

Tijd

Keuze voor een locatie in de binnenstad en de nadere uitwerking daarvan vraagt tenminste 2 tot 3 jaar extra tijd, nodig voor o.a. een locatieonderzoek, de selectie van een ontwerpteam, het maken van een nieuw ontwerp en mogelijk planologische procedures. Wanneer door uw raad wordt besloten tot de substantiële verhoging van het investeringskrediet kan voor vernieuwing op de huidige locatie onmiddellijk met een nieuwe aanbestedingsprocedure worden gestart. Naar verwachting kan het museum dan in 2021 weer in gebruik worden genomen.

Financiën

De investeringskosten op een locatie in de binnenstad zijn aanzienlijk hoger dan die op de huidige locatie. De verwachte opbrengst van de verkoop van de huidige locatie maakt dat verschil niet goed. Naar verwachting kan het voorliggende plan met de extra middelen op basis van de afspraak in het coalitieakkoord, inclusief de provinciale subsidie (€500.000) en inclusief de toegezegde bijdragen uit fondsen aan het museum (meer dan €1.000.000 ten behoeve van programmering en herinrichting) worden gerealiseerd (zie ook punt 2 en paragraaf Financiën).

Economische spin off



De onderzoeksvraag naar de verschillen in economische spin off voor de binnenstad van beide opties ("op de berg" respectievelijk "binnenstad") is voorgelegd aan het bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP). De letterlijke conclusie uit het onderzoek is:

"Door nieuwbouw of verbouw van Museum Arnhem kan de positie van Arnhem als belangrijke cultuurstad worden bevorderd. Een aantrekkelijk museum in een iconisch gebouw is niet alleen belangrijk om grote bezoekersaantallen te trekken maar ook als imagebuilder voor de stad.

De directe economische spin-off van Museum Arnhem voor de binnenstad is beperkt (circa 0,4% van de binnenstadsbestedingen) vanwege het, ten opzichte van de binnenstad, beperkte aantal bezoekers (minimaal 75.000 per jaar) en wordt maar beperkt beïnvloed door de locatie.

Museumbezoekers komen vooral doelgericht naar een museum en bezoeken eventueel na afloop nog de binnenstad. Een regulier binnenstadsbezoek leidt niet of nauwelijks tot spontaan bezoek aan een museum.

De huidige locatie van Museum Arnhem ligt op de stuwwal net buiten de binnenstad (circa 800 meter), maar profiteert maar beperkt van haar unieke ligging. Het verbouw- en uitbreidingsplan zorgt ervoor dat het museum wel optimaal van deze locatie zal profiteren.

Een locatie in de binnenstad kan het Cultuurkwartier van Arnhem nog beter op de kaart zetten. Zeker met een bijzonder gebouw zal dat tot extra bezoekers leiden. Op dit moment lijkt de binnenstad-zuid geen grote publiekstrekker nodig te hebben om de gewenste ontwikkelingen in dit gebied te stimuleren. Op locaties waar investeringen moeilijker van de grond komen is een dergelijk ontwikkeling mogelijk eerder gewenst".

1.2 Reacties op onderzoeksresultaten

Naar aanleiding van de raadsbrief d.d. 2 oktober hebben er gesprekken plaatsgevonden met vertegenwoordigers van Cultuur Netwerk Arnhem (CNA), Platform Binnenstad Arnhem (PBA), Koninklijke Horeca Nederland afdeling Arnhem en regio (KHN), Vereniging Eigenaren Citycenter Arnhem (VECA) en Ondernemers Kontakt Arnhem (OKA). Genoemde partijen hebben in een schriftelijke reactie hun opvattingen kenbaar gemaakt. Daarnaast zijn er reacties ontvangen van Museum Arnhem, Vrienden van Museum Arnhem, Quadraam, Platform Beeldende Kunst Arnhem (BKA), ArtEZ, Stichting Sonsbeek en State of Fashion, Ontwerpplatform Arnhem (OPA), Vereniging Stadsschoon alsmede van het kernteam Arnhem 6811, belangenbehartiger voor de bewoners van de binnenstad. In totaal zijn 14 reacties binnengekomen die alle zijn bijgevoegd.

Alle reacties gaan uit van het belang van het behoud van het Museum voor Arnhem. In bijna alle reacties wordt gepleit voor een snelle hervatting van de realisatie van de plannen op de huidige locatie.

Er zijn ook kritische opmerkingen over de (uitkomsten van de) onderzoeken. Is er bijvoorbeeld goed en voldoende vergelijkingsmateriaal; zijn opdracht en uitvoering voor het Museum goed in het onderzoek ingebracht?

Ons college heeft geen reden te twijfelen aan de uitkomsten van de door onafhankelijke deskundigen uitgevoerde onderzoeken. Natuurlijk kan altijd, met name over bepaalde aannames die ten grondslag liggen aan het onderzoek, gediscussieerd worden. We verwachten evenwel niet dat de uitkomsten daardoor wezenlijk zullen veranderen.

In verschillende reacties wordt gepleit voor het verbeteren van de verbinding van het Museum met de binnenstad. Door uitvoering van de plannen van Benthem Crouwel Architecten wordt daarvoor al een



belangrijke stap gezet. Het museum inclusief de beeldentuin zullen aanzienlijk beter zichtbaar worden van zowel de bovenzijde aan de Utrechtseweg als vanaf Onderlangs.

In diverse reacties wordt expliciet specifieke aandacht gevraagd voor het creëren van een “aantrekkelijke, verleidende verbinding” (boven- en onderlangs) tussen het Museum en de Arnhemse Binnenstad.

2.1 Een verhoging van het investeringskrediet met 7,5 miljoen is noodzakelijk om de voorgenomen vernieuwing van Museum Arnhem te kunnen realiseren

Na het stopzetten van de aanbesteding is aan de hand van een second opinion en een groot aantal gesprekken met o.a. marktpartijen, een analyse gemaakt van de aanbesteding en van het aanvullend benodigde budget (zie ook de raadsbrief d.d. 15 mei jl. <https://ris.ibabs.eu/raad-arnhem/list/ec16a63e-2895-4667-b26f-e1bf1063a407/932c2338-b917-4ff0-96b5-9fad1d1427e9/b0f7b557-045d-4625-9e5c-a024eeea5940/>)

Op basis van de second opinion werd een tekort op het investeringsbudget geraamd op een bedrag tussen de € 5,5 en € 7,5 miljoen. Er werd een bandbreedte aangehouden omdat de invloed van prijsstijgingen en het gebrek aan concurrentie in de huidige markt moeilijk in te schatten is. Recente aanbestedingen, zoals bijvoorbeeld bij zwembad Valkenhuizen, laten zien dat de tendens van prijsstijgingen en het gebrek aan concurrentie nog steeds doorzetten. Om deze redenen is de verwachting nu, dat € 7.500.000,- extra noodzakelijk is.

Aan de hand van de bevindingen wordt - met inzet van een extern deskundige (AT Osborne) - een nieuwe aanbesteding voorbereid. Nu met een wezenlijk andere aanpak, namelijk op basis van Best Value Procurement (BVP)¹. Belangrijke elementen in de aanpak zijn vroegtijdige interactie met de (potentiele) aannemer(s) en onderaannemers/leveranciers over prijzen en de risico's, een meer reële verdeling van de risico's en de inbreng van kennis en kunde van (potentiele) aannemer(s) en onderaannemers/leveranciers. Uiteindelijk doel is om in samenwerking met een goed team de doelstellingen te realiseren binnen de vastgestelde budgetten.

Met de verhoging van het investeringskrediet (gebaseerd op de adviezen van verschillende (kosten)adviseurs) en de aanpassing van de wijze van aanbesteding (gebaseerd op een groot aantal gesprekken met o.a. marktpartijen) achten wij de vernieuwing van het Museum Arnhem op de huidige plek in de huidige marktomstandigheden reëel. De opgave is binnen de nu vast te stellen budgetten de doelen te bereiken.

3.1 Door een aantal duurzaamheidsmaatregelen in het plan op te nemen kan op het gebied van duurzaamheid een grote sprong voorwaarts worden gemaakt

De afspraken in het coalitieafspraken met betrekking tot duurzaamheid zijn aanleiding om nu een aantal duurzaamheidsmaatregelen voor te stellen die verder gaan dan de maatregelen die reeds waren voorzien.

¹ De BVP-methodiek is ontwikkeld door de Amerikaanse hoogleraar inkoop Dean Kashiwagi van de Performance Based Studies Research Group. Het uitgangspunt van de methodiek is dat de inschrijvingen in de gunningsfase worden gewaardeerd volgens het principe dat de meeste waarde moet worden verkregen voor de prijs. In BVP wordt het gebruikelijke principe om veel eisen te stellen aan de inschrijvende partij losgelaten en schrijft de aanbestedende dienst veel minder standaarden en minimumeisen voor. Zodoende wordt de kwaliteit van de opdracht gegarandeerd.



Maatregel 1: Het volledig gasloos maken van het Museum.

In het huidige ontwerp wordt gebruik gemaakt van de bestaande Warmte Koude Opslag (WKO)-installatie. In combinatie met warmtepomp(en), een Dry Cooler en gaswandketel(s) is het mogelijk om het gebouw te koelen en te verwarmen.

De warmtepomp(en) en WKO-installatie (in combinatie met zijn Dry Cooler) zijn duurzame koude/warmte opwekkers, echter de gaswandketels niet. Het voorstel is nu om de cv-ketels te verwijderen en het gebouw geheel te verwarmen met behulp van warmtepompen. Het energieverbruik neemt ten opzicht van het huidige bestek af met 7%.

Maatregel 2: Het verbeteren van de isolatiewaarden van de oudbouw (aanvullende isolatie van wonden, vloeren en plafonds) tot het niveau zoals dat wordt gehanteerd bij de nieuwbouw.

Maatregel 3: Het toepassen van PV-panelen.

Op het dak van de nieuwbouw is plaats voor circa 138 zonnepanelen. De terugverdientijd is circa 17 jaar.

Maatregel 4: Adiabatisch bevochtigen

In het huidige ontwerp wordt op de luchtbehandelingskasten de verse toevoerlucht bevochtigd. Dit is nodig om de luchtkwaliteit te kunnen garanderen van de museumruimtes. In het huidige plan wordt er met behulp van stoom bevochtigd hetgeen veel energie vraagt. Een alternatieve manier om te bevochtigen is adiabatisch bevochtigen waarbij lucht wordt bevochtigd door (voorbehandeld) water te vernevelen en in de verse lucht te spuiten. Omdat er alleen energie nodig is voor de pomp is deze optie voor bevochtigen energiezuiniger en duurzamer in vergelijking met stoombevochtiging. Op basis van vergelijkbare projecten, zoals bijvoorbeeld Musis, en installaties heeft deze bevochtigingsinstallatie een terugverdientijd van circa 7,5 jaar.

De grootste besparing op het energieverbruik is te realiseren door het toepassen van PV-panelen. Duurzaamheid gaat echter niet alleen over de vermindering van energieverbruik door duurzame opwekking, maar ook over keuzes / oplossingen waar toekomstige generaties van kunnen profiteren. De gemeente wil daarbij een voorbeeldrol vervullen. Door het gasloos maken van het Museum Arnhem in combinatie met de PV-panelen ontstaat een win-winsituatie, omdat de opgewekte elektriciteit gebruikt zal worden om de elektrische warmtepompen van energie te voorzien. In combinatie met verbetering van de isolatiewaarden en adiabatische bevochtiging ontstaat een duurzaam en toekomstbestendig Museum. Met deze combinatie van maatregelen wordt concreet invulling gegeven aan de voorbeeldfunctie van de gemeente voor de verdere verduurzaming van Arnhem, zoals opgenomen in het coalitieakkoord.

Met het oog op kostenbesparing waren deze maatregelen niet eerder voorzien in de plannen voor de vernieuwing van het Museum. De maatregelen (1 en 2) verdienen zich namelijk in financiële zin in mindere mate terug. Wij stellen voor deze maatregelen nu mee te nemen in de uitvraag bij de aanbesteding



Met een ver uitgewerkt plan zijn de risico's voor het doorzetten van het plan op de huidige locatie goed in beeld. Het belangrijkste risico is hogere kosten als gevolg van:

- het bouwen op de helling (in Nederland vrij uniek). De nieuwbouw wordt daarmee complexer.
- een monumentaal pand met mogelijk onvoorziene gebreken (voor zover nu mogelijk, is alle asbest geïnteriseerd en inmiddels gesaneerd).
- de marktontwikkeling mede in combinatie met bovengenoemde risico's. Het gaat dan om algemene prijsontwikkelingen gerelateerd aan een grote vraag naar aannemers, bouwvakkers en materialen.

Dat maakt dat aannemers risico's mijden dan wel hoog afprijzen.

Financiën

Om de voorgenomen vernieuwing van Museum Arnhem te kunnen realiseren is een verhoging van het investeringskrediet met €7,5 miljoen noodzakelijk (zie onder argumenten 2).

Voorgesteld om een aantal duurzaamheidsmaatregelen mee te nemen in de uitvraag bij de aanbesteding. De investeringskosten van deze duurzaamheidsmaatregelen bedragen:

Maatregel 1: Het volledig gasloos maken van het Museum	€342.000	
Maatregel 2: Het verbeteren van de isolatiewaarden de oudbouw	€150.000	
	-----	€492.000
Maatregel 3: Het toepassen van PV-panelen		€ 85.000
Maatregel 4: Adiabatisch bevochtigen		€178.500

		€755.500

De maatregelen 1 en 2 verdienen zich in financiële zin in zeer beperkte mate terug. De investeringsraming voor deze maatregelen bedraagt in totaal €492.000. De jaarlijkse last die daarmee samenhangt bedraagt gemiddeld €30.000 per jaar.

De kosten voor de maatregelen 3 en 4 verdienen zich wel terug. Deze maatregelen zullen dan ook worden uitgevoerd ten laste van het hiervoor in de MJPB 2019-2022 opgenomen investeringskrediet voor duurzaamheidsmaatregelen, waarbij de opbrengsten (lagere energiekosten) ook in de begroting zullen worden verwerkt. De per saldo budget-neutrale wijziging op de begroting die hiervoor nodig is zal in het eerste verzamelbesluit 2019 worden verwerkt.

De verhoging van het investeringskrediet met €7.500.000 leidt tot een jaarlijkse last in de begroting. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de rente- en afschrijvingskosten over dit investeringskrediet, maar ook met de kosten die gemoeid zijn met de duurzame instandhouding van het gebouw (de eigenaarslasten). Hiervoor worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd zoals die zijn toegepast bij het oorspronkelijke investeringsbesluit (en bij de andere investeringen in cultuurhuisvesting). Rekening wordt gehouden met:

- de verhoging van de stichtingskosten met €7.500.000 en daarmee samenhangend:
- toekomstige herinvesteringen in installaties, de vaste inrichting en het dak;
- per component de gebruikelijke afschrijvingspercentages en een omslagrente van 2%;
- jaarlijkse kostenstijgingen, met een langjarig gemiddelde van 2,2%;



- extra lasten voor OZB, rioolheffing, waterschapsbelasting en verzekeringen vanwege de hogere stichtingskosten;
- de raming van de jaarlijkse onderhoudskosten wijzigt niet.

Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de gemiddelde jaarlijkse last die samenhangt met de verhoging van het investeringskrediet €478.000

Deze jaarlijkse last wordt gedekt uit het in de MJPB 2019-2022 opgenomen budget voor 'Kapitaallasten knelpunt Museum Arnhem' (coalitieakkoord punt 3.13). In het coalitieakkoord werd er rekening mee gehouden dat met een uitbreiding van het investeringskrediet met €7.500.000 een jaarlijkse last van maximaal €600.000 gemoeid zou zijn. Op basis van de meer gedetailleerde uitwerking die nu voorligt, kan worden vastgesteld dat de gemiddelde jaarlijkse last ruim onder de €600.000 blijft.

In het eerste verzamelbesluit 2019 zal de verhoging van het investeringskrediet en de inzet van deze dekking in de begroting worden verwerkt.

Fluctuaties in de jaarlijkse lasten worden verrekend met de Bestemmingsreserve Cultureel Vastgoed.

Uitvoering

Na besluitvorming kan onmiddellijk de nieuwe aanbestedingsprocedure starten. Naar verwachting kan dan na de zomer van 2019 gestart worden met de uitvoerings-/ realisatiefase, waardoor het museum in de tweede helft van 2021 weer in gebruik kan worden genomen.

Communicatie

Het besluit wordt bekend gemaakt via een persbericht en via onze eigen social media kanalen. De stakeholders waarmee is gesproken en andere organisaties/instellingen die hebben gereageerd worden persoonlijk ingelicht. Het Museum informeert het personeel en de eigen achterban.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Mail Kernteam Arnhem 6811 d.d. 11 oktober 2018
- Mail Stichting Sonsbeek en State of Fashion d.d. 17 oktober 2018
- Brief Museum Arnhem d.d. 18 oktober 2018
- Brief Vereniging Vrienden van Museum Arnhem (VVMA) d.d. 22 oktober 2018
- Brief Cultuur Netwerk Arnhem (CNA) d.d. 23 oktober 2018
- Brief platform Beeldende Kunst Arnhem (BKA) d.d. 25 oktober 2018
- Brief Koninklijke Horeca Nederland Arnhem en regio (KNH) d.d. 26 oktober 2018



- Brief ArtEZ d.d. 26 oktober 2018
- Brief Platform Binnenstad Arnhem (PBA) d.d. 26 oktober 2018
- Brief vanuit Quadraam d.d. 29 oktober 2018
- Brief Ondernemers Kontakt Arnhem (OKA) d.d. 29 oktober 2018
- Mail Ontwerp Platform Arnhem (OPA) d.d. 31 oktober 2018
- Brief vereniging Stadsschoon d.d. 2 november 2018
- Brief Vereniging Eigenaren Citycenter Arnhem (VECA) d.d. 8 november 2018

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Niet van toepassing



Besluit van

Zaaknummer

300738

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2018, nummer: 300738;

gelet op artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De vernieuwing van Museum Arnhem op de huidige locatie te hervatten.
2. Het investeringskrediet te verhogen met €7.500.000.
3. In de aanbesteding expliciet aandacht te vragen voor duurzaamheidsmaatregelen
4. De structurele lasten van €478.000 / jaar voortkomend uit de verhoging van het investeringskrediet met €7.500.000 te dekken uit de in de MJPB 2019-2022 opgenomen €600.000 voor kapitaallasten knelpunt Museum Arnhem.

De griffier,

De voorzitter,