

Memo

Aan de heer R. Eldering - Gemeente Papendrecht
Datum 7 mei 2025
Referentie P2000081-0006.1.0
Betreft Investeringskosten wijzigingen theater Willem de Zwijger college te Papendrecht

.....

1. Inleiding

De gemeente Papendrecht wil graag meer inzicht te krijgen in de te verwachten investeringskosten voor de nodige aanpassingen aan het theater De Willem als gevolg van de plannen voor de nieuwbouw van het Willem de Zwijger College, de MFA en de realisatie van een nieuwe sportvoorziening aan de van der Palmstraat 2 in Papendrecht.

In deze memo worden achtereenvolgens behandeld:

- Uitgangspunten
 - Projectkaders
 - Financiële kaders
- Noodzakelijke werkzaamheden
- Risico's
- Resultaten doorrekening

2. Uitgangspunten

2.1. Projectkaders

Theater de Willem maakt op dit moment gebruik van de aula van het Willem de Zwijgercollege als foyer. De oude foyer/aula van het Willem de Zwijger College zal tijdelijk in stand moeten worden gehouden. Na de realisatie van fase 1 van het Willem de Zwijger College (het onderwijsdeel) en de leerlingen de nieuwbouw in gebruik gaan nemen wordt het oude gebouw van het Willem de Zwijger College deels gesloopt, met uitzondering van de foyer/aula en 1^e lob oude schooldeel en de gymzalen. De start van realisatie van de MFA zal pas plaatsvinden, nadat het onderwijsdeel van het Willem de Zwijger College is gerealiseerd. De oude foyer/aula wordt pas gesloopt als de MFA gerealiseerd is inclusief de horecagelegenheid dat ook gebruikt wordt door het theater.

Qua planning betekent dit dat het sportgebouw voor onder andere het Willem de Zwijger College en het geplande parkeergebouw pas later kunnen worden gerealiseerd.

Op het moment dat de MFA is gerealiseerd en in gebruik wordt genomen kan de oude foyer/aula inclusief 1^e lob oude school gesloopt worden en kan de realisatie van het sportgebouw aanvangen.

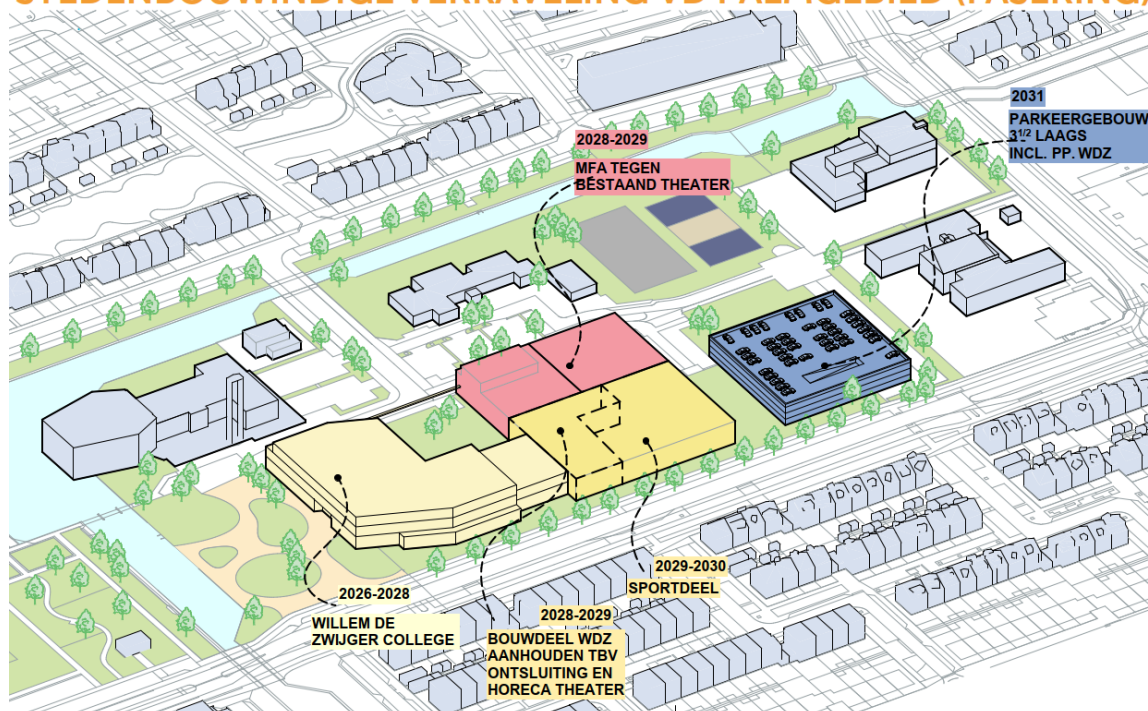
De MFA zal ingepast worden aan de westzijde van theater de Willem. De MFA en Theater de Willem hebben een gezamenlijke centrale entree aan de zuidzijde van de MFA, die toegang geeft tot de gezamenlijke horecavoorziening en ontmoetingsruimte. Aan de westzijde van het theater bevinden zich op de begane grond de kleedkamers en douches en op de 1e verdieping een kantoor.

Deze ruimten dienen aangepast te worden omdat deze ruimte moeten maken voor de horecavoorziening en de ontmoetingsruimte. Er is nog geen schets of tekening beschikbaar van deze invulling.

Er mag nog van volgende aanvullende uitgangspunten worden uitgegaan:

- Planning; hierbij wordt uitgegaan van de plannings op onderstaande massastudie.
- Welke eisen worden er gesteld aan de nieuwe noordelijke wand van het theater? Er wordt uitgegaan dat dit de wand is van het sportgebouw en er geen doorgang is tussen sportgebouw en theater, dus een dichte scheidingswand.
- De bestaande brandscheidingen zijn onbekend.
- Schetsen van de inpassing van de ontmoetingsruimte en horecavoorziening zijn niet aanwezig.
- Er moet maximaal ingezet worden op het in het gebruik blijven van het theater. Echter tijdens de realisatie van de noordelijke wand en alle nodige aanpassingen aan de westelijke zijde zal het theater niet veilig gebruikt kunnen worden. Dit heeft ook te maken met de veiligheidsmaatregelen tijdens de bouw.
- Aanvullende kosten ten gevolge van aangepaste planning moeten meegenomen worden:
 - Er dient een aparte nutsaansluiting voor foyer/aula te komen wanneer het gehele gebouw van WDW gesloopt gaat worden
 - Langer in stand houden van de gymzalen en mogelijk ook extra nutsvoorzieningen?
 - De eventuele uitloop van de planning van het sportgebouw moet inzichtelijk gemaakt worden inclusief de bijbehorende indexatiekosten.

STEDENBOUWINDIGE VERKADELING VD PALMGEBIED (FASERING)



Ontvangen documenten zijn:

- Theaterplattegrond begane grond E64-00-03
- Theaterplattegrond 1^e verdieping E64-01-03
- Tekening fasering 8092_TEK_2024-11-28_Vd Palmgebied_fasering

2.2. Financiële kaders

Voor de doorrekening hebben we volgende uitgangspunten aangehouden:

- Investeringskosten inclusief BTW en bestaat uit:
 - Bouwkosten (bouwkundig, Werktuigkundige en elektrotechnische installaties, vaste inrichting)
 - Honoraria 12%
 - Leges en verzekeringen 3%
 - Onvoorzien 10%
 - BTW 21%
- Raming heeft prijspeil maart 2025, geïndexeerd naar einde van de betreffende werkzaamheden.
- Deze werkzaamheden zullen onderdeel uitmaken van de projecten MFA, Willem de Zwijgercollege, sportdeel en parkeergarage. Er zal een opsplitsing gemaakt gaan worden van de meerkosten van de projecten ten gevolge van het in stand houden van het theater en het integreren hiervan op de MFA. Alle kosten moeten ten laste komen van dit budget.
- Indexering naar einde werk met 3,5% per jaar. Voor uitvoering wordt voor de indexering met de helft van de bouwtijd gerekend. De nieuwe planning wordt gerelateerd aan de vastgestelde planning van 11-12-2024

○ Sloop 1 ^e fase (rechterdeel) bestaand onderwijs gebouw	eind 2026
○ Realisatie onderwijsgebouw	2027-2028
○ Sloop 2 ^e fase (restant) bestaand onderwijsgebouw	Q1 2029
○ Realisatie sportgebouw	Q2 2029 tot Q2 2030
○ Sloop bestaand sportgebouw	Q2 2030
○ Realisatie terrein	Q3 2030
○ Parkeergebouw	planning onbekend
- Investeringskosten inclusief BTW vastgesteld:

○ Willem de Zwijgercollege	€ 34.700.000,-
○ Sportvoorziening	€ 16.970.000,-
○ Parkeergebouw	onbekend
- Niet meegenomen zijn:
 - Losse inrichting
 - Interne kosten
 - Verhuiskosten
 - Financiering

3. Noodzakelijke werkzaamheden

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke werkzaamheden zoals deze zijn benoemd bij de projectkaders gedetailleerd benoemd. Hierbij wordt een toebedeling gemaakt naar de verschillende projecten (en fasen)

De werkzaamheden zijn zeer afhankelijk van de fasering:

- Fase 1: Sloop 1^e deel (rechterbeuk) huidige Willem de Zwijger (2026)
- Fase 2: Realisatie nieuw onderwijsgebouw Willem de Zwijger (2026-2028)
- Fase 3: Sloop 2^e deel bestaand onderwijsgebouw en realiseren tijdelijk aula/foyer, nadat fase 2 is afgerond (2028)
- Fase 4: Realiseren van MFA, nadat fase 2 is afgerond (2028-2029)
- Fase 5: Sloop 3^e deel bestaand onderwijsgebouw nadat fase 4 is afgerond (2029)
- Fase 6: Realiseren van sportdeel (2029-2030)
- Fase 7: Sloop van bestaand sportdeel en terrein afronden (2031)
- Fase 8: Bouw van parkeergebouw (2031)

Tijdens het realiseren van fase 4 zal het theater voor een periode niet in gebruik kunnen zijn. Het is erg lastig om te beoordelen, hoe lang dit precies is omdat er nog geen inzicht is in planning en ontwerp van het MFA. Het gaat dan over 2 kritische onderdelen, waarnaar gekeken moet worden, namelijk:

- Veiligheid van bezoekers in relatie tot de bouw
- Beschikbaarheid van kleedruimten.

We denken aan een periode tussen de 6 en 12 maanden, dat het theater niet gebruikt kan worden. Het is eventueel mogelijk deze periode te verlagen naar 3 tot 6 maanden door tijdelijke units ten behoeve van kleedruimten aan de oostelijke zijde van het theater te plaatsen.

Fase 1: Sloop rechterbeuk huidige Willem de Zwijger (2026)

Project Willem de Zwijger (We gaan ervan uit dat dit reeds voorziene kosten zijn in dit project)

- Geïsoleerde wand plaatsen in foyer op stramien 65
- Tijdelijk ketelhuis in container plaatsen tussen lob 1 en 2 (noordoostzijde)
- Aansluiten ketelhuis op bestaande cv-installatie
- Watermeter verplaatsen naar kast tussen lob 1 en 2
- Aansluiten wateraansluiting op bestaande installatie
- Verplaatsen BMI/inbraakcentrale/MER indien van toepassing
- Ontkoppelen installaties rechts vanaf stramien 65
- Sloop gebouw rechts vanaf stramien 65

Fase 2: Realisatie nieuw onderwijsgebouw Willem de Zwijger (2026-2028)

Project Willem de Zwijger (Wij gaan ervan uit dat dit reeds voorziene kosten zijn in project en in de exploitatie van de school)

- In stand houden bestaand onderwijs-, sportgebouw en theater
- Realiseren nieuwbouw onderwijsgebouw

Fase 3: Sloop 2^e deel bestaand onderwijsgebouw en realiseren tijdelijke aula/foyer, nadat fase 2 is afgerond (2028)

Project Willem de Zwijger (Wij gaan ervan uit dat dit reeds voorziene kosten zijn in project en in de exploitatie van de school)

- Sloop 2^e deel onderwijsgebouw

Project tijdelijke aula/foyer ten behoeve van het theater (Dit geeft extra kosten voor project MFA)

- 1 Entree (rond stramien 52) maken met toegangspad aan noordzijde in verband met in stand houden van de bereikbaarheid van de aula/foyer
- Tijdelijke geïsoleerde wand maken op stramien 50 in verband met sloop 2^e fase onderwijsgebouw.
- Afsluiten onderwijsruimten bouwdeel lob 1. Alleen foyer/aula beschikbaar maken.
- Tijdelijke balie en garderobe maken bij entree.

In stand houden foyer/aula (Dit geeft extra voor project MFA en project sport)

- Extra instandhoudingskosten (exploitatie), uit wordt gegaan van 1jaar in verband met beschikbaarheid foyer/aula theater en sportdeel, zoals:
 - Leegstandbeheer in overige deel van het leegstaande schoolgebouw.
 - Schoonmaken, onderhouden en energieverbruik van foyer/aula deel en sportdeel
 - Nutsaansluitingen ten behoeve van instandhouding schoolgebouw en sportdeel.
 - Uitgegaan wordt van € 60 per m² BVO (prijsspeil 1-1-2025) voor de m² in stand te houden foyer/aula
 - Uitgegaan wordt van € 45 per m² BVO (prijsspeil 1-1-2025) voor de m² bestaand sportgebouw

Fase 4: Realiseren van MFA, nadat fase 2 is afgerond (2028-2029)

Project Theater (Dit geeft extra kosten voor project MFA)

- Aansluiten van installaties theater op nutsvoorzieningen MFA
- Klimaatinstallatie theater geschikt maken voor laagtemperatuursysteem
- Dichtzetten 2 entrees (geluidsluizen) aan noordzijde van theater. Bestaande wand blijft een binnenwand, omdat het nieuwe sportgebouw hiertegen aan wordt geplaatst.
- Sloop kleedruimten 4 stuks met sanitair, kantoor en gang in theater
- Opbouwen kleedruimten 4 stuks met sanitair, kantoor en gang in MFA-deel
- Extra dubbele deur maken naar theaterzaal

Optioneel

- 2 tijdelijke units voor 2 kleedruimten met sanitair plaatsen voor een periode van 6 maanden (totaal 54m²).

Project MFA (We gaan ervan uit dat deze kosten reeds voorzien zijn in project)

- Realiseren van MFA inclusief horeca/bar is voorzien in kosten. Er is geen verhoging mogelijk ter plekke van de bar of installaties op dak moeten verplaatst worden.
- Nutsvoorzieningen voor MFA en theater

Fase 5 Sloop 3^e deel bestaand onderwijsgebouw (2029)

Sloop project 3^e deel onderwijsgebouw Willem de Zwijger (We gaan ervan uit, dat deze kosten voorzien worden in dit project en exploitatie van de school)

- Sloop resterend onderwijsdeel
- Zorgdragen voor veilige bereikbaarheid bestaand sportdeel tijdens sloop en realisatie nieuwe sportvoorzieningen.
- Zorgen voor in bedrijf houden van installaties tijdens sloop en realisatie nieuwe sportvoorzieningen.

- Exploitatiekosten voor in stand houden bestaand sportdeel.

Sloop

- Vertraging in geplande sloop 3^e deel onderwijsgebouw (extra fasering) in verband met in stand houden theater, extra indexeringskosten. Nu is uitgegaan van een jaar vertraging.

Fase 6 Realiseren van sportdeel (2029-2030)

Project Sportgebouw (We gaan ervan uit dat deze kosten voorzien zijn in project sportgebouw)

- Realiseren van nieuwe sportgebouw.
- Aansluiten nieuw sportgebouw op nieuwbouw onderwijsgebouw.

Project Sportgebouw (Extra kosten voor het project sportgebouw)

- Extra indexeringskosten vanwege vertraagde start realisatie (bouwkosten) in verband met MFA/theater ontwikkeling. Nu is uitgegaan van een jaar vertraging van de realisatie van het sportgebouw.

Fase 7 Sloop van bestaand sportdeel en terrein afronden (2031)

Project Sportgebouw (We gaan ervan uit dat deze kosten reeds voorzien zijn in project)

- Slopen bestaand sportdeel

Project onderwijsgebouw (Extra kosten voor onderwijsgebouw. Deze kosten zijn al verwerkt in het raadsvoorstel op basis van de aangepaste fasering)

- Extra indexeringskosten realisatie terrein vanwege vertraagde start sloop in verband met MFA/theater ontwikkeling. Nu is uitgegaan van een jaar vertraging.
- Extra indexeringskosten voor sloop van bestaand sportgebouw vanwege vertraagde start sloop in verband met MFA/theater ontwikkeling. Nu is uitgegaan van een jaar vertraging.

Fase 8 Bouw van parkeergebouw (2031)

Project parkeergarage (We gaan ervan uit dat deze kosten reeds voorzien zijn project of in het raadsvoorstel op basis van de aangepaste fasering)

- Realiseren van de parkeergarage.
- Extra indexeringskosten vanwege vertraagde start realisatie parkeergebouw in verband met MFA/theater ontwikkeling. Vertraging is onbekend omdat huidige planning onbekend is.

4. Risico's

Er zijn natuurlijk nog risico's, die van invloed kunnen zijn op de extra kosten:

- Planning. Vertragingen bij een fase heeft direct invloed op de volgende fasen.
- Netcongestie. Bij alle nieuwbouwprojecten is all-electric gewenst, dus bestaande aansluitingen moeten groter worden. Dit kan problemen geven van het tijdig verkrijgen van aansluitingen. Verder zal het niet eenvoudig zijn (of niet mogelijk) dat bestaande aansluitingen gelijktijdig met nieuwe in stand gehouden kunnen worden. Extra voorzieningen hiervoor zijn niet opgenomen. Verder moet ook gekeken worden naar de percelen en noodzakelijke opsplitsing hiervan. Meerdere nutsaansluitingen zijn nodig (sportgebouw, onderwijsgebouw, MFA/theater en parkeergebouw) en deze moeten op aparte percelen komen te liggen met aparte huisnummers

- Bouwheerovereenkomst – vastgestelde planning tussen gemeente Papendrecht en Willem de Zwijger College moet worden aangepast.
- Raakvlakken. Gebouwen (onderwijs, sport, MFA/theater) worden tegen elkaar gebouwd. Het is nog onbekend of dit op de raakvlakken nog onvoorziene kosten kan geven.

5. Resultaten

De resultaten van de extra exploitatiekosten en investeringskosten inclusief BTW (prijsspeil einde werkzaamheden conform aangepaste fasering) zijn weergegeven in onderstaande matrix. De benoemde bedragen zijn indicatief en zullen substantieel afwijken indien er afwijkingen van de uitgangspunten optreden.

Alle kosten worden veroorzaakt ten gevolge van de aangepaste fasering ten gevolge van de realisatie van het MFA en het maximaal in stand houden van het theater. Al deze kosten moeten ten laste komen van het budget MFA. Enkele extra kosten zijn reeds voorzien in het raadsvoorstel op basis van de aangepaste fasering. In de matrix zijn deze kosten met RV aangegeven.

Extra kosten	Onderwijsgebouw	MFA/theaterzaal	Sportgebouw	Parkeergebouw
Fase 3; Sloop 2e deel bestaand onderwijsgebouw en realiseren tijdelijke aula/foyer				
Entree maken met toegangspaden aan noordzijde	€ 35.000			
Tijdelijke geïsoleerde wand op stramien 50	€ 49.000			
Afsluiten lob 1 van foyer/aula. Alleen foyer/aula beschikbaar maken.	€ 4.000			
Tijdelijke balie en garderobe maken bij entree.	€ 13.000			
Extra instandhoudingskosten (exploitatie) van 1 jaar in verband met beschikbaarheid foyer/aula theater		€ 18.000	€ 116.000	
Fase 4; Realiseren van MFA				
Aansluiten van installaties theater op nutsvoorzieningen MFA		€ 41.000		
Klimaatinstallatie theater geschikt maken voor laagtemperatuursysteem		€ 70.000		
Dichtzetten 2 entrees (geluidsluizen) aan noordzijde theater		€ 25.000		
Sloop bestaande kleedruimten 4 stuks met sanitair, kantoor en gang		€ 26.000		
Opbouwen kleedruimten 4 stuks met sanitair, kantoor en gang in MFA-deel		€ 395.000		
Extra dubbele deur maken naar theaterzaal		€ 11.000		
Fase 5: sloop 3e deel bestaand onderwijsgebouw				
Vertraging van 1 jaar in geplande sloop 3e deel bestaand onderwijsgebouw in verband met in stand houden theater	€ 11.000			
Fase 6: realiseren van sportgebouw				
Extra indexeringskosten sportgebouw vanwege vertraagde start realisatie (1 jaar) in verband met MFA/theater ontwikkeling			€ 475.000	
Fase 7: slopen van bestaand sportdeel				
Extra indexeringskosten sloop bestaand sportdeel vanwege vertraagde start (1 jaar) sloop in verband met MFA/theater ontwikkeling	RV			
Extra indexeringskosten realisatie terrein vanwege vertraagde start (1 jaar) realisatie in verband met MFA/theater ontwikkeling	RV			
Fase 8: realiseren van parkeergebouw				
Extra indexeringskosten vanwege vertraagde start realisatie parkeergebouw in verband met MFA/theater ontwikkeling				RV
Totaal (inclusief BTW prijspeil einde werk)	€ 112.000	€ 586.000	€ 591.000	€ -
Optioneel; tijdelijke huisvesting ten behoeve van kleedkamers		€ 91.000		