



Beslisnota voor de raad

Datum 16 maart 2022

Openbaar, m.u.v. bijlagen 3 en 4 (geheim)

Onderwerp	Gunning ontwikkeling Hanzebadlocatie
Versienummer	0.3
Portefeuillehouder	E.W. Anker
Informant	Ronald IJsselsteijn
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	(038) 498 2699
Email	R.IJsselsteijn@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Reserve vastgoed

Bijlagen	1 Winnende plan Gildenhof van Trebbe/Dura Vermeer
	2 Ambitiedocument
	3 Toelichting Financiën (geheim)
	4 Toelichting op het krediet (geheim)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit om de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie te gunnen aan Trebbe/Dura Vermeer voor het plan Gildenhof.
2. De gronden voor ontwikkeling van de Hanzebadlocatie te verkopen aan Trebbe/Dura Vermeer, en de opbrengst hiervan in de reserve Vastgoed te storten.
3. In te stemmen om het krediet Hanzebad op te hogen en dit te dekken en voor te financieren uit de reserve Vastgoed en provinciale subsidie.
4. De boekwaarde op gronden in de materiële vaste activa (Mva) af te boeken;
5. Het parkeerterrein te onttrekken aan zijn functie en de inkomstenderving af te ramen in de begroting;
6. Het positieve resultaat na verkoop toe te voegen aan de Reserve Spoorzone.

Datum 16 maart 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Zwolle bouwt volop aan de toekomst van de Spoorzone. De Spoorzone is een unieke plek in de stad en heeft een bijzondere ligging tussen de historische binnenstad en de prachtige IJssel. De gemeente Zwolle en een groot aantal partners willen deze stadswijk aantrekkelijker, levendiger, duurzamer en groener maken. De manier waarop we het gebied willen aanpakken, is onlangs beschreven in het Ontwikkeldkader Spoorzone. Het Ontwikkeldkader Spoorzone is op 26 oktober 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Een van de eerste projecten uit het Ontwikkeldkader Spoorzone is de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie. In samenwerking met omwonenden, belanghebbenden en potentiële bewoners zijn in de afgelopen jaren de kaders voor de ontwikkeling opgesteld. Op basis van de uitgangspunten is er ruimte voor circa 200 woningen, waarvan 50 sociale huurwoningen, en maximaal 4.000 m2 overig programma. Op 25 augustus 2020 heeft het college de ambities voor de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie vastgesteld (zie bijlage 3 Ambitiedocument). In december 2020 is de minimumprijs voor de aanbesteding vastgesteld op en de selectiecommissie benoemd. Deze beoordelingscommissie bestaat uit een projectleider, stedenbouwkundige, planeconoom, vastgoeddeskundige (allen in dienst van de gemeente), de secretaris van het kwaliteitsteam Spoorzone en een bewoner.

In de selectiefase zijn vijf partijen geselecteerd die hebben aangetoond in staat te zijn een complexe, binnenstedelijke opgave te kunnen realiseren met een multifunctioneel programma. Bovendien blijkt uit de missie en visie van deze bedrijven dat zij zeer hoge, maar toch ook realistische, ambities hebben op het gebied van duurzaamheid.

Met deze vijf partijen is een dialoog gevoerd op basis van hun visie op de opgave. Aan de drie partijen met de visie die het meest voldeed aan de gemeentelijke ambitie, is vervolgens gevraagd een stedenbouwkundig ontwerp te maken voor de ontwikkeling van de locatie dat ook weer in dialoog tot stand is gekomen.

De plannen van AM BV, Plegt Vos MWPO en Trebbe/Dura Vermeer zijn beoordeeld door de door het college aangesteld beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie komt tot de conclusie dat Trebbe/Dura Vermeer het beste plan heeft en adviseert daarom het college de opdracht voor de ontwikkeling van de Hanzebadlocatie te gunnen aan Trebbe/Dura Vermeer voor het plan Gildenhof.

Beoogd effect

De Hanzebadlocatie wordt een nieuw stedelijk gebied, waar het goed en betaalbaar wonen is. Er zijn mooie gebouwen en een aantrekkelijke buitenruimte voor verblijven en ontmoeten. De ontwikkeling is duurzaam en toekomstbestendig. Met de nieuwbouw ontstaat een ruimtelijk samenhangend geheel met het bestaande en er is aandacht voor de verschillende belangen, oog voor kwaliteit en goede balans tussen ambities en haalbaarheid.

Argumenten

1.1 Door realisatie van het winnende plan Gildenhof wordt het eerste stukje Spoorzone gerealiseerd, zoals dat in het Ontwikkeldkader Spoorzone bedoeld is. Het winnende plan voldoet aan alle gestelde eisen.

In de aanbestedingsleidraad zijn eisen gesteld aan de plannen. Deze eisen zijn een vertaling van het gemeentelijk beleid en borgen een minimumkwaliteit. Voorbeeld van deze eisen zijn het realiseren van

Datum 16 maart 2022

circa 200 woningen, waarvan 50 sociale huurwoningen, in een verhouding van ten minste 30/40/30 (goedkoop/middenduur/duur), het toepassen van het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, Mobiliteit op afroep, Privé autobezit, het gebied wordt ingericht voor langzaam verkeer auto's blijven aan de rand), voldoende parkeerplaatsen en aansluiting op een toekomstig WKO-bronnet. In deze minimumeisen staan ook alle afspraken die vooraf met omwonenden zijn gemaakt zoals de maximale bouwhoogten, het behoud/realiseren van zichtlijnen en een minimale afstand tot bestaande woningen. Alle ingediende plannen voldoen aan deze minimumeisen.

1.2 Het winnende plan scoort het meeste punten bij de integrale beoordeling op de ambities programma, kwaliteit, duurzaamheid en omgevingskwaliteit, samenwerking en heeft daarnaast het hoogste financiële bod.

In het Ontwikkelkader Spoorzone heeft de gemeenteraad de kaders en ambities voor de ontwikkeling van de Spoorzone aangegeven. In het door het college vastgestelde Ambitiedocument (zie bijlage 3) zijn deze ambities specifiek vertaald voor de Hanzebadlocatie. In de aanbestedingsleidraad zijn deze uitgewerkt in wensen. Hoe beter een ontwerp voldoet aan deze wensen, hoe meer punten de aanbestedingscommissie heeft toegekend.

Uit de puntentabel blijkt dat Trebbe/Dura Vermeer de meeste punten heeft behaald, zowel op de kwalitatieve gunningscriteria, als op het financiële bod.

	Totaalscore Kwalitatieve gunningscriteria (max 85)	Score prijsinschrijving (max 15)	Totaalscore (max 100)	Ranking
TREBBE / DURA VERMEER	79	15	94	1
AM BV	76	7	82	2
PV / MWPO	70	10	80	3

1.3 Het winnende plan Gildenhof scoort goed op de ambities Programma en Kwaliteit en uitstekend op de ambities Duurzaamheid/Omgevingskwaliteit en Samenwerking

Het winnende plan bevat 242 woningen, in de verdeling 30/41/29 goedkoop/middenduur/duur. Het woningbouwprogramma bevat een divers aanbod voor diverse doelgroepen. Er is ruimte voor starters, kleine huishoudens, gezinnen en senioren. Er is aandacht voor collectief particulier opdrachtgeverschap, levensloopbestendigheid en het aanbieden van gezamenlijke ruimten en activiteiten. Ook wordt in een van de blokken een sociale conciërge ingezet.

In het stedelijk blok wordt een sterke relatie gelegd tussen de monumentale spoorbrug en het Koggepark. Gebouwen hebben eenzijdige oriëntatie, zonder dode hoeken en met levendige plinten. Er zijn goede zichtlijnen door het gebied en vanuit bestaande bebouwing aan de Stockholmstraat. De diverse voorzieningen in het Gildenhuis en het sociale programma zorgen voor een levendige omgeving die aantrekkelijk is voor bewoners en bezoekers. Het talud aan de zuidzijde van het spoorbrugblok wordt een aangename verblijfsplek om in de zon te zitten of uit te kijken op het Koggepark. Vanaf het begin van de ontwikkeling wordt een kwartiermaker ingezet en wordt het circulaire Gildenpaviljoen als ontmoetingsplaats ingericht.

De duurzame mobiliteit wordt vormgegeven door goede routes voor fietsers en voetgangers door het gebied, terwijl auto's aan de randen blijven. Er komen ruime fietsenstallingen, waarbij rekening wordt gehouden met buitenformaat fietsen. Er wordt fors ingezet op stimulering van deelmobiliteit (fietsen en



Datum 16 maart 2022

auto's) en beperking van het benodigde aantal parkeerplaatsen door inzet op doelgroepen die autobezit minder belangrijk vinden.

Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en waar nodig verplaatst. Door de groene inrichting en extra maatregelen ontstaat een natuurinclusieve wijk waar het voor bewoners en dieren aangenaam verblijven is. De watergang wordt doorgetrokken en verbreed. Water en groen zorgen voor een gebied dat beter is voorbereid te zijn op het veranderende klimaat. Ook duurzaamheid, circulariteit en energiezuinigheid zijn belangrijk bij de bouw van de woningen. Woningen zijn flexibel in te richten. Trebbe/Dura Vermeer werkt de plannen verder uit in samenwerking met omwonenden en aanliggende bedrijven.

3.1 Om de Hanzebadlocatie te kunnen herontwikkelen is een uitvoeringskrediet nodig

Om de herontwikkeling mogelijk te maken worden de gemeentelijke gronden aan de ontwikkelende partij verkocht, die de gronden voor haar rekening en risico bouw- en woonrijp maakt en de opstallen ontwikkelt. De door de gemeente te ontvangen grondopbrengsten en provinciale subsidie dekken de al gemaakte en de door de gemeente te maken kosten in het vervolgtraject, en is financieel sluitend. In de vertrouwelijke toelichting op de financiën wordt hier verder op ingegaan.

5.1 Minderinkomsten kunnen worden opgevangen binnen de parkeerexploitatie.

Als gevolg van de herontwikkeling van de Hanzebadlocatie zullen ongeveer 180 parkeerplaatsen vervallen. In oktober 2020 heeft de NS een P&R met 200 pp geopend en is de Lübeckgarage als P&R locatie komen te vervallen. Er vanuit gaande dat er ca. 100 pp in Lübeckgarage voor P&R reizigers werden gebruikt, betekent dit dat deze weer opgevuld worden door het verlies aan parkeerplaatsen op de Hanzebadlocatie. Deze minder inkomsten kunnen vanwege het te verwachten positieve resultaat binnen de totale parkeerexploitatie opgevangen worden. De parkeerexploitatie zal hierdoor een minder positief resultaat geven, dat gevolgen kan hebben voor de jaarlijkse afdracht aan de algemene middelen.

6.1 De reserve Spoorzone is bedoeld voor ongedekte investeringen in de gebiedsontwikkeling Spoorzone, waarvan Hanzebad een onderdeel vormt.

Zoals ook benoemd in de Raadsinformatienota van augustus 2020 (Ambities voor ontwikkeling Hanzebadlocatie) is het advies om het resultaat te reserveren ter dekking van investeringen rondom de Hanzebadlocatie. De Hanzebadlocatie vormt onderdeel van de Gebiedsontwikkeling Spoorzone. Voor de totale gebiedsontwikkeling zijn meer publieke maatregelen noodzakelijk dan welke zijn meegenomen in de aanvraag WBI en de gemeentelijke cofinanciering. Voorgesteld wordt om het positieve resultaat ten gunste te brengen van de reserve Spoorzone als dekking van de ongedekte investeringen/maatregelen zoals benoemd in het Ontwikkelkader Spoorzone en de Stedelijke Investeringsagenda.

Risico's

Door de afronding van de aanbesteding risico's zijn fors lager dan bij de vorige collegevoorstel en de voortgangsrapportage.

Trebbe/Dura Vermeer heeft een uitgebreide risicorapportage overlegd. De risico's zijn benoemd en onderbouwd met goede beheersmaatregelen. Het belangrijkste risico dat niet afgedekt kan worden met beheersmaatregelen zijn de stijgende marktprijzen.

Financiën

Zie geheime bijlagen 3 (Toelichting Financiën) en 4 (Toelichting krediet).

Datum 16 maart 2022

Communicatie

In het voortraject is intensief met belanghebbenden en belangstellenden overleg gevoerd. Deze intensieve communicatie wordt in het vervolg voortgezet.

Het winnende ontwerp wordt op 31 maart 2022 in een apart persmoment bekend gemaakt en toegelicht door de winnaar. Diezelfde avond organiseert Trebbe/Dura Vermeer een informatieavond voor belanghebbenden en belangstellenden.

Uit het ingediende communicatieplan blijkt dat ook na de gunning belanghebbenden zoals omwonenden, omliggende bedrijven en toekomstige bewoners/gebruikers bij de verdere uitwerking van de plannen worden betrokken en samenwerking wordt gezocht. Trebbe/Dura Vermeer zet daarvoor een kwartiermaker en een gespecialiseerd bureau in, uiteraard in samenwerking met de gemeente.

Vervolg

Op zo kort mogelijke termijn (naar verwachting mei 2022) wordt een koopovereenkomst gesloten. Trebbe/Dura Vermeer werkt het ingediende ontwerp uit, en stelt een ruimtelijk plan (bestemmingsplan/omgevingsplan) op. In de tweede helft van 2023 vindt de start van het bouwrijp maken en de bouw van de eerste woningen plaats. Volgens de huidige planning zijn alle woningen eind 2025 gereed.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar met uitzondering van bijlage 3 Toelichting Financiën en 4 Toelichting krediet. Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente en het belang van de wederpartij van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur heeft het college besloten geheimhouding op te leggen op bijlage 3 en 4. Dit omdat de gemeente bij openbaarmaking economisch en financieel nadeel op kan lopen bij toekomstige onderhandelingen met initiatiefnemer en andere initiatiefnemers.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer