



Datum besluit B&W 23 april 2019
Forumverg. d.d. 7 mei 2019
Agendapunt nr. 8
Portefeuillehouder(s) B.D. Lugthart - Mobiliteit, Dienstverlening, Sport, Gezondheid en
Organisatie
Redacteur F.A.P.A. Gosens
Doorkiesnummer (070) 326 15 81
Afdeling Maatschappelijke Ontwikkelingen Huis van de Stad
Coursanummer 18.105844

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Technisch ontwerp 1e fase Huis van de Stad
2. Voorstel
 - a. Kennis te nemen van het technisch ontwerp van fase 1 van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4;
 - b. Kennis te nemen van de geactualiseerde business case van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad;
 - c. In te stemmen met (de start van de gunningsfase van) de (niet-openbare) Europese aanbesteding in 2 percelen van fase 1 van het Huis van de Stad met de daartoe via voorselectie geaccrediteerde aannemers.

3. Inleiding
Op 12 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het aanbestedingsgereed maken van het ontwerp van de 1e fase van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4. De raad heeft daartoe een investeringsbudget van € 18,2 mln. beschikbaar gesteld voor de realisatie van deze 1^e fase. Tevens is op 12 december een aanvullend budget van € 0,51 mln. gefourneerd voor het treffen van maatregelen zodat het Huis van de Stad voldoet aan de zgn. 'BENG'-criteria.

De 1^e fase van het Huis van de Stad omvat het gebruiksgereed maken van het souterrain en de begane grond/beletage van het gebouw inclusief de aanpak van het volledige casco en de realisatie van de overkapping van de binnentuin. Binnen het budget is een beperkt bedrag opgenomen voor de herinrichting van het openbaar gebied direct rondom het gebouw. In fase 1 zullen Trias, Bibliotheek aan de Vliet en (een deel van de activiteiten van) de Stichting Welzijn Rijswijk het Huis van de Stad gaan bewonen. Tevens wordt een trouwzaal op de begane grond ingericht en een horecavoorziening gerealiseerd.

Overeenkomstig de besluiten van 12 december 2017 hebben wij de consequenties van de geaccordeerde investeringsbudgetten verwerkt in de begrotingswijziging die hoorde bij de 1e halfjaarrapportage 2018. Op die wijziging heeft u op 3 juli 2018 een akkoord gegeven. Voor het Huis van de Stad heeft u een reserve ingesteld. Door middel van een onttrekking uit de algemene reserve onder gelijktijdige toevoeging aan de reserve Huis van de Stad zijn de lasten als gevolg van de realisatie van de 1e fase voor de komende meerjarenbegrotingsperiode geborgd. Het investeringskrediet voor (de realisatie van de 1e fase van) het Huis van de Stad heeft u opgehoogd tot € 18.710.000,-.

Tot slot heeft u op 8 november 2018 bij de vaststelling van de begroting 2019-2022, meer specifiek bij het besluit inzake de jaarschijf 2019 van het Investeringsplan 2019-2022, € 350.000,- beschikbaar gesteld voor de (onderhouds)aanpak van de klokkentoren naast het oude stadhuisgebouw.

Totaal beschikbaar voor fase 1 is dus € 19.060.000,-.



In ons op 12 december 2017 besproken voorstel hebben wij reeds aangegeven dat in het vervolgtraject de beslispunten voor u in het bijzonder zouden liggen rondom de besluitvorming over het technisch ontwerp en de aanbesteding. Wij spraken toen concreet over de volgende beslispunten c.q. momenten:

- de begrotingswijziging die gevoegd zal worden bij de 1e halfjaarrapportage waarin de consequenties van de gevraagde investeringsbudgetten verwerkt zijn;
- het zogenaamde technisch ontwerp van het Huis van de Stad;
- de gunning van de werkzaamheden voor de 1e fase van het Huis van de Stad indien de resultaten van de aanbesteding hoger zijn dan de geaccordeerde ramingen.

Ten aanzien van dit laatste punt hebben wij gemeld dat de gemeenteraad sowieso voorafgaande aan de gunning in kennis gesteld wordt van de resultaten van de aanbesteding.

Het eerstgenoemde besispunt lag dus op 3 juli 2018 aan u voor, de laatste twee punten bespreken we in dit voorstel.

In het nu voorliggende voorstel gaan we op de volgende onderwerpen nader in:

- a. technisch ontwerp + bestek & tekeningen
- b. opzet voor wijze van aanbesteden;
- c. programma van eisen voor categorie en type ondernemer voor de horecavoorziening;
- d. parkeer- en verkeersonderzoek;
- e. schetsontwerp voor de direct aan het gebouw grenzende buitenruimte;
- f. intentieovereenkomst met de partners;
- g. ruimtelijk-economische effecten van het Huis van de Stad op haar directe omgeving.

Tot slot zullen wij in de financiële paragraaf ingaan op de geactualiseerde business case voor de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad. Het nu voorliggende technisch ontwerp is – op calculatiebasis – realiseerbaar binnen het door u voor fase 1 beschikbaar gestelde totaalbudget. Door de opgetreden vertraging in het proces als gevolg van de recente politiek-bestuurlijke ontwikkelingen, ligt er nog wel een keuzevraagstuk voor met betrekking tot de start van de ontwikkeling van fase 2.

In de voortgangsrapportage Huis van de Stad 1^e halfjaar 2018 die wij u op 2 oktober 2018 stuurden spraken wij ook de verwachting uit u een opzet te laten zien voor de wijze van beheer en onderhoud van het Huis van de Stad alsmede een opzet voor de huurders-/gebruikersovereenkomst met de 3 mede-gebruikers. Vanwege het geïntegreerde karakter van deze twee aspecten, hebben wij echter meer tijd nodig om tot een goede afstemming met alle partijen en hun (bestuurlijke) achterbannen te komen. We zullen u deze aspecten tegelijkertijd voorleggen met de resultaten van de aanbesteding.

Delen uit dit voorstel waren reeds ingenomen in de op 15 maart 2019 aan u gezonden raadsinformatiebrief over de voortgangsrapportage (2^e halfjaar 2018 e.v.). Wij beschouwen onderhavig raadsvoorstel als de in deze brief aangekondigde uitgebreide voortgangsrapportage.

Het nu voorliggende voorstel heeft uitsluitend betrekking op fase 1. Een logische volgende stap is de besluitvorming over fase 2. Hoewel de business case gebaseerd is op de realisatie van fase 1 en 2 met de gemeente als kostendrager, kan afwijkend worden besloten. In dat geval zullen de mogelijkheden van verhuur c.q. verkoop moeten worden onderzocht.



In de - in samenspraak met u en de partners Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Stichting Welzijn Rijswijk ontwikkelde - visie is het Huis van de Stad het kloppend hart van Rijswijk: een icoon. Het is een herkenningspunt voor een stad. Een plek die symbool staat voor de stad, haar kracht en haar historie. Een icoon zorgt ook voor nieuw elan, nieuwe energie en kracht en is toekomstgericht. Het Huis van de Stad is een plek waar door samenwerking veel meer inwoners bereikt worden, dan wanneer de organisaties en de gemeente solistisch zouden opereren.

Een plek voor jong en oud, waar eenieder zich thuis genoeg voelt om hulp of advies te vragen. Waar je kennis kunt opdoen, zaken kunt regelen, je kunt ontspannen of je juist inspannt om iets te leren. Een plek die bruist, energie geeft doordat er voor iedereen wel iets te vinden is. Waar de inwoners zich gehoord en gezien voelen. Maar waar je ook verrast wordt.

Een plek die de verbinding legt tussen publiek en politiek, waar interactie is. Die ertoe aanzet dat de gebruikers elkaars kennis en die van ondernemers en inwoners benutten om zo de kracht van de stad nog verder te versterken. Waar betrokkenheid leidt tot co-creatie, ook buiten de muren van het Huis. En we kunnen innoveren door de krachten te bundelen. Want vernieuwing begint bij ontmoeten.

Het Huis weerspiegelt Rijswijk; de geschiedenis, de toekomst maar ook haar identiteit. Waar we met open blik toekomstgericht handelen. In een uniek Huis zoals er daar maar een van is, die de ziel van Rijswijk verbeeldt. Omgeven door het groen van de stad, vlakbij de plek waar ooit de Vrede van Rijswijk ondertekend werd, wordt het Huis een gezichtsbepalend element van de stad, het symbool van Rijswijk waar iedereen de ontwikkeling van onze stad in herkent.

5. Argumenten

Technisch ontwerp

In onze voortgangsrapportage 1^e halfjaar 2018 hebben wij u bericht over de aanpassingen en nadere uitwerkingen die op het definitief ontwerp van december 2017 zijn gedaan. Korthedshalve verwijzen wij u dan ook naar deze rapportage. Sindsdien hebben er nog een aantal aanpassingen plaatsgevonden. De voornaamste staan gemeld op pagina 17 van bijlage 1. Meest in het oog springend: de tourniquet bij de hoofdentree is vervangen door schuifdeuren ten behoeve van een betere toegankelijkheid.

Eén onderdeel dat bijzondere aandacht heeft gehad het afgelopen half jaar is het bijna-energieneutraal maken van het gebouw. Naast het aanbrengen van forse isolatiepakketten in de gevels en op het dak, vormen de PV-panelen (met fotonvoltaïsche cellen) een belangrijk onderdeel van het energiearm maken. Zo komen deze cellen ook in de beglazing van delen van het atriumdak.

De bronnen voor de WKO-installaties komen naast het gebouw te liggen aan de zijde van het Rijswijkse Bos. Aan deze zijde komt ook het extra benodigde distributiestation voor de elektriciteit.

Tevens hebben wij de onderhoudsaanpak van de klokkentoren geïncorporeerd in het bouwkundig bestek van het Huis van de Stad. Ter informatie, de restauratie van het carillon heeft reeds plaatsgevonden op basis van een reeds in eerdere jaren door u beschikbaar gesteld krediet. Terugplaatsing van het carillon wacht nu op het voltooien van het onderhoud aan de toren.

In het voorliggende technisch ontwerp zijn op detailniveau alle bouwkundige, werktuigbouwkundige en elektrotechnische voorzieningen opgenomen. Van liftschacht tot wandcontactdoos, van gevelkozijn tot deurbel. Het technisch ontwerp – in de vorm van een bestek + tekeningen – vormt immers de basis voor de aanbesteding waarin zo weinig



mogelijk ruimte voor interpretatie aanwezig dient te zijn. Omdat dit bestek plus bijbehorende tekeningen straks de stukken vormen op basis waarvan wij de aanbesteding zullen doen, hebben wij geheimhouding op deze stukken gelegd. Zij liggen voor u vertrouwelijk bij de griffie ter inzage. Een meer uitgebreide rapportage over het technisch ontwerp vindt u in bijlage 1.

Interieurontwerp

In de voortgangsrapportage uit 2018 hebben wij u geïnformeerd over de brainstormsessie die wij gehouden hebben over het interieurontwerp van (de 1^e fase van) het Huis van de Stad. Deze sessies hadden tot doel om de gebouwgebonden interieurelementen te kunnen kwalificeren en kwantificeren die meegenomen moeten worden in de aanstaande aanbesteding. Aan de orde daarbij waren bijvoorbeeld ook de effecten van bepaalde materiaalkeuzes voor de vloerafwerking op de warmtetechnische installaties. Het gaat daarbij dus niet om de losse interieurelementen. De exacte kleurstelling van wand-, plafond- en vloerafwerkingen is de afgelopen periode sinds het vaststellen van dit voorstel nader uitgewerkt. Wij komen daar nog separaat bij u op terug.

De inwoners van Rijswijk en de medewerkers van de vier samenwerkingspartners hebben wij via moodboards geconsulteerd over het gewenste sfeerbeeld van de diverse ruimten in het Huis van de Stad (zie daarvoor paragraaf 9). Deze uitkomsten hebben wij samen met de resultaten van de sessies met de partners, gebruikt bij het nader uitwerken van het interieurontwerp.

De huidig aanwezige karakteristieke elementen in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan blijven echter te allen tijde het uitgangspunt: de marmeren vloerafwerking en deuromlijstingen, de gedecoreerde traphekken en leuningen. De hekken zullen echter wel qua doorvalbeveiliging up-to-date gemaakt worden. Daarnaast hechten wij zeer aan de overall-uitstraling van de centrale entreehal. De allure van weleer is onverkort het streefbeeld.

Aanpak aanbesteding en contractering

Voor de werkzaamheden van fase 1 hebben wij gekozen voor een zogenaamde nevenaanneming. Het totale werk wordt daarbij in 2 percelen aanbesteed: (a) het bouwkundig werk inclusief de liften en (b) de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties. In december 2017 dachten wij nog aan 3 percelen, de genoemde installaties worden nu in 1 perceel in de markt gezet.

Voor de aanbesteding volgen wij de (niet-openbare) Europese aanbestedingsprocedure. Niet-openbaar omdat wij hebben gekozen voor een aanbesteding met voorafgaande voorselectie. Op deze wijze willen wij borgen dat de meest geschikte aannemers een prijsaanbieding kunnen gaan doen. Wij hebben daartoe een selectieleidraad opgesteld met daarin selectiecriteria voor de potentiële inschrijvers.

Bovendien zou de keuze voor de openbare procedure disproportioneel zijn doordat het aantal potentiële inschrijvers groot is en de transactiekosten voor elke inschrijver hoog zijn omdat elke inschrijver moet calculeren.

Tevens biedt het ons inzicht in de aantrekkelijkheid van het werk in de markt. Dit kan van invloed zijn op het gedachte tijdstip van aanbesteding.

Zoals wij u in onze raadsinformatiebrief van maart 2019 reeds meldde, hebben wij de selectieprocedure inmiddels afgerond. Voor het bouwkundig deel hebben zich 4 gegadigden gemeld. Deze voldeden allen aan de geschiktheidscriteria. Voor het installatietechnisch deel hebben zich 8 gegadigden gemeld waaruit er 5 geselecteerd zijn. De aantrekkelijkheid van het werk in de markt is daarmee aangetoond.

In de zogenaamde gunningsfase vragen we de geselecteerde aannemers een prijs af te



geven voor de onderhavige werken. Daarbij wordt, gezien de complexiteit van het project, als inschrijving niet slechts een prijs gevraagd, maar wij zullen de inschrijvers ook vragen aan te geven hoe zij invulling willen geven aan hun opdracht. Dit kan worden gedaan door in ieder geval een plan van aanpak, een planning en een risicoanalyse en bijbehorend beheersplan op te vragen als onderdeel van de inschrijving. Het gunningcriterium wordt daarmee 'beste prijs-kwaliteitsverhouding'. Er zal een gunningcommissie moeten worden ingesteld die de inschrijvingen zal beoordelen.

De beide aanbestedingsprocedures leiden tot afzonderlijke aannemingsovereenkomsten, namelijk een aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de bouwkundige werkzaamheden en een aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de installatietechnische werkzaamheden.

Er zal een coördinatieovereenkomst worden gesloten waarbij beide aannemers en de gemeente partij zullen zijn, waarbij de aannemer voor de bouwkundige werkzaamheden de taak krijgt om alle werkzaamheden in de uitvoeringsfase te coördineren.

Wij hebben voor deze aanpak een notitie opgesteld waarop wij echter geheimhouding hebben opgelegd vanwege de daarin genoemde ramingen met betrekking tot de aan de orde zijnde werkzaamheden. De notitie ligt derhalve voor u vertrouwelijk bij de griffie ter inzage (bijlage I.).

Programma van eisen voor categorie en type ondernemer voor de horecavoorziening

In de voorgangsrapportage over het 1^e halfjaar 2018 Huis van de Stad hebben wij de laatste stand van zaken gemeld. Ook hier verwijzen wij u korthedshalve naar deze rapportage. Wij hebben inmiddels wel de daarin genoemde (exploitatie)varianten – overigens indicatief en niet uitputtend – in beeld gebracht alsmede een meer uitgebreid technisch programma van eisen opgesteld.

Zoals ook reeds uit de marktverkenning bleek, zijn de marges voor een rendabele horeca-exploitatie zeer klein, echter niet kansloos. Daarbij zal vooral een voortdurende en actieve inzet op banqueting (eten en drinken voor partijen en meetings) van wezenlijk belang zijn. In het verdere proces tot aan de oplevering van fase 1 zullen wij in samenspraak met de partners in het Huis van de Stad en de meest geschikte horecaexploitant het horeca-concept met bijbehorend ontwerp nader uitwerken. Het programma van eisen (inclusief een daarop gebaseerd indelingsvoorstel) met de daaraan voorgegane marktverkenning vindt u als bijlage 2 & 3 bij dit voorstel. De exploitatievarianten liggen vertrouwelijk voor u ter inzage bij de griffie (bijlage II.).

Herijking parkeer- en verkeersonderzoek

Bij ons voorstel van december 2017 was reeds een parkeer- en verkeersonderzoek gevoegd. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouw) hebben wij dit onderzoek herijkt. Daarvoor waren een aantal aanleidingen: de uitgangspunten van het programma in het Huis van de Stad zijn enigszins veranderd (o.a. geen sociaal wijkteam, horeca ook deels externe bezoekers, nadere duiding bezoekersaantallen Trias), zijn er nieuwe inzichten over de parkeersituatie opgedaan (toevoeging maatgevend moment op de dinsdagavond met een uitverkochte schouwburg en een raadsvergadering) en is een nieuwe (recentere) parkeerdrukmeting uitgevoerd in de omgeving (o.a. meer druk op het oude stadhuisplein door bezoekers van de schouwburg). Uit het onderzoek van december 2017 bleek dat zowel in 2020 (1^e fase in gebruik) als 2023 (Huis van de Stad volledig operationeel) op de destijds vastgestelde maatgevende momenten de parkeervraag vanuit de verschillende functies in het gebied (Huis van de Stad, schouwburg) binnen de zones van die functies volledig geacommodeerd kon worden. Uit het recente onderzoek concluderen wij dat dit voor de situatie in 2023 niet het geval is. Echter zoals ook in december 2017 reeds was vastgesteld, kan dit tekort aan



parkeerplaatsen opgevangen worden binnen de restcapaciteit op het Hendrik Ravesteijnplein. Wij zien derhalve geen aanleiding om nu extra parkeerplaatsen te realiseren. De rapportage van het herijkt onderzoek vindt u in bijlage 4. Wij zullen na de realisatie van fase 1 de parkeersituatie nauwlettend monitoren zodat wij, indien noodzakelijk, u een voorstel kunnen doen voor aanvullende maatregelen. Wel zullen wij separaat met u en de omwonenden in overleg treden over de - ook in het herijkte onderzoeksrapport genoemde - maatregelen om de parkeerdruk in de omgeving te verminderen. Dit valt echter grotendeels buiten de context van het Huis van de Stad.

De benodigde capaciteit voor het stallen van fietsen zullen wij vanaf de ingebruikname van fase 1 nauwgezet gaan monitoren. Bij aanvang zijn er natuurlijk al wel plekken beschikbaar om de fiets te stallen, zij het nog niet overdekt.

Ontwerp buitenruimte

Zoals reeds gemeld in ons voorstel van december 2017 is het uitgangspunt voor de aanpak van de buitenruimte direct grenzend aan het gebouw, het herstel van het bestaande met daarbij kleine kwaliteitsimpulsen. Met deze aanpak kan het Huis van de Stad prima functioneren. U vindt het ontwerp voor deze zgn. 0-variant terug in bijlage 5. Overigens zullen wij het ontwerp van de buitenruimte apart aanbesteden en dus niet meenemen in de aanbesteding van de eerder genoemde percelen. Gelet op de (financiële) omvang van deze opdracht, is het disproportioneel om dit mee te nemen in het Europese aanbestedingstraject. Bovendien speelt nog het gegeven dat wij in samenspraak met u de omgeving van het Huis van de Stad en de naastgelegen schouwburg op een meer integrale manier willen oppakken.

Daartoe hebben wij alvast bestudeerd op welke wijze deze omgeving aangepakt kan worden en is te zien als een nadere uitwerking van de zgn. houtkoolschets die wij u bij ons voorstel van 12 december 2017 (vertrouwelijk) lieten zien. U vindt deze verkenning eveneens in bijlage 5.

Deze verkenning gaat dus niet alleen uit van de ambities vanuit het Huis van de Stad maar ook van de kwaliteitsvraagstukken die er liggen in dit gebied in relatie tot o.a. het Rijswijkse Bos en verdere Landgoederenzone. Wij zullen deze aanpak dus separaat met u agenderen, ook in financiële zin.

Overeenkomst met de partners

In ons voorstel met betrekking tot het investeringsbudget dat de gemeenteraad op 12 december 2017 besprak, hebben wij aangegeven dat wij met Trias, Bibliotheek aan de Vliet en Welzijn Rijswijk een overeenkomst zullen sluiten die op hoofdlijnen kaders aangeeft onder welke voorwaarden de betrokken partijen met elkaar het Huis van de Stad verder willen ontwikkelen. In bedoelde overeenkomst spreken we met elkaar af welke ruimten zij in het Huis van de Stad gaan afnemen en hoe met de overgangssituatie van fase 1 naar fase 2 van de uitvoering omgegaan zal worden.

Voor de instellingen is het vooral van belang dat zij de reguliere exploitatie van hun activiteiten conform de geldende prestatieafspraken kunnen blijven voortzetten en niet als gevolg van de verhuizing naar het Huis van de Stad sec in de (financiële) problemen zullen komen i.c. hun activiteiten in het gedrang komen. Ons uitgangspunt daarbij is dat deze kosten primair binnen hun reguliere exploitatie inclusief bijbehorende subsidiekaders opgevangen moeten worden.

Bovengenoemde kaders hebben wij samen met de partners vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze kaders vormen het vertrekpunt voor de gezamenlijk op te stellen huur- en/of beheerovereenkomsten. Een afschrift van het ontwerp van de



intentieovereenkomst (inclusief bijlage) is bij dit voorstel gevoegd: bijlagen 6 en 7.

Zo spreken we in de intentieovereenkomst af dat partijen gezamenlijk zorg zullen dragen voor o.a. de integrale programmering en huisstijl. Ook zaken als exploitatie en de wijze van verrekenen van gezamenlijk gemaakte kosten zullen worden geagendeerd. Om een en ander verder vorm te geven is er een bewonerscommissie ingesteld.

Inmiddels zijn wij samen met de toekomstige bewoners van het Huis van de Stad gestart met het opstellen van een plan voor de onderlinge en zo intensief mogelijke vraaggerichte samenwerking. De gedeelde visie op het Huis van de Stad (zie paragraaf 4) wordt vertaald naar een positionering van het Huis in de (publieks)markt. Op basis van deze positionering werken we de samenwerking uit op de deelgebieden inhoud/aanbod, publiek, ruimtelijk, facilitair, gebouwbeheer, organisatie en financiën. We brengen daarbij ook de synergie, de maatschappelijke en culturele meerwaarde/voordelen in beeld. Een ter zake extern deskundige zal vervolgens beoordelen of de randvoorwaarden in voldoende mate aanwezig zijn voor de ontwikkelde samenwerking.

Binnen dit proces om te komen tot samenwerking zullen wij ook de mogelijke rol van de Rijswijkse Schouwburg en het Museum Rijswijk in het Huis van de Stad onderzoeken. Wij zoeken daarbij aansluiting op en zullen leren van de ervaringen van het reeds bestaande samenwerkingsverband 'De Kracht van Rijswijk' waarin de toekomstige bewoners van het Huis van de Stad en laatstgenoemde partijen reeds acteren. Wij bemerken overigens nu reeds dat deze bestaande samenwerking een impuls heeft gekregen door de contacten in het kader van de plannenmakerij voor het Huis van de Stad.

Wij hopen dit proces voor eind juni van dit jaar te kunnen afronden. Een proces waar wij tezamen met de partners vol enthousiasme verder aan werken.

Ruimtelijk-economische effecten Huis van de Stad

In ons voorstel van december 2017 hebben wij aangegeven dat wij voornemens waren, de op 21 april 2015 (IB 15-073) aan u toegezonden rapportage inzake de ruimtelijk-economische effecten van de verplaatsing van het gemeentehuis op het winkelcentrum aan Hendrik Ravesteijnplein, te actualiseren. Het concept van het Huis van de Stad indachtig – met meer functies – hebben wij dit inmiddels gedaan.

In het onderzoek uit 2015 werd nog uitgegaan van de huisvesting van alleen de gemeentelijke organisatie in het pand aan de Generaal Spoorlaan. Nu zijn ook de effecten van (de bezoekers van) de overige functies in het Huis van de Stad in beeld gebracht. Ofschoon de (positieve) effecten groter zijn door de toename van het aantal bezoekers, blijft het effect op de jaaromzet voor de winkels op het Hendrik Ravesteijnplein beperkt maar echter wel degelijk voelbaar. Voor de dagelijkse winkelomzet bedraagt de stijging tussen de 1,5% en 3% van de jaaromzet, voor de niet-dagelijkse detailhandel is dit percentage maximaal 2,1. De omzetstijging voor de horeca op het Hendrik Ravesteijnplein ligt tussen de 1,2% en 1,8% maximaal.

Op het niveau van geheel Rijswijk is de verschuiving van kooporiëntaties marginaal. Voor de dagelijkse winkelomzet en de horeca is het negatieve effect ca. 0,09% van de jaaromzet, voor de niet-dagelijkse detailhandel slechts 0,03%. En dit effect vindt dan ook nog versnipperd plaats over de diverse winkelcentra.

De volledige rapportage vindt u in bijlage 8.

6. Kanttekeningen

De in ons voorstel van 12 december 2017 genoemde kanttekening met betrekking tot de kostenontwikkeling op de bouwmarkt doen helaas nog steeds opgeld. Het proces van de voorselectie geeft ons inzicht in de aantrekkelijkheid van het project voor bouwende Nederland e.o. De resultaten van de uiteindelijke inschrijving gaat ons de ultieme second



review opleveren voor de voorgerecalculeerde bouw- en investeringskosten. Ofschoon wij daar vooralsnog niet vanuit gaan, hebben wij op voorhand in de aanbestedingstukken de mogelijkheid van niet-gunnen opgenomen. Overigens niet alleen vanuit budgettaire oogpunt maar ook vanuit de bevoegdheden die uw raad heeft met betrekking tot het hier onderhavige Grote Project.

Mocht de eventualiteit optreden dat er op basis van de inschrijvingen niet gegund kan worden, dan kunnen op een later tijdstip niet nogmaals dezelfde werken voor fase 1 in de markt gezet worden. Dit kan echter weer wel indien fase 1 en fase 2 van het Huis van de Stad worden samengevoegd. Er ontstaat dan aanbestedingstechnisch een nieuw werk. In bijlage 9 vindt u een uitgebreid overzicht van het proces van risicoanalyse zoals die gedurende het afgelopen ontwerpproces heeft plaatsgevonden.

In onze voortgangsrapportage over het 1^e halfjaar van 2018 spraken wij reeds over het (veld)onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen. De 1^e fase van dit onderzoek heeft laten zien dat er sprake is van 2 paarplaatsen van gewone dwergvleermuizen aan de buitenzijde van het gebouw (zie bijlage 10). In het pand zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. De 2^e fase van het onderzoek zal e.e.a. moeten bevestigen dan wel ontkrachten. Vooruitlopend daarop hebben wij – als mitigerende maatregel – in de directe omgeving 8 vleermuiskasten geplaatst. De effectiviteit van deze maatregel, in samenhang met later nog uit te voeren maatregelen, zal uit nader onderzoek moeten blijken. Dit kan echter tot vertraging in de aanvang van de werkzaamheden leiden, met de nodige kostenconsequenties tot gevolg.

In onze voorstellen van 9 mei 2018 en 12 december 2018 spraken wij reeds over de noodzaak van het vinden van een vervangende (tijdelijke) gebruiker(s) voor het gebouw van de bibliotheek aan het Generaal Eisenhowerplein gedurende de resterende looptijd van de huurovereenkomst (tot 1 januari 2025). De verplichting ligt hierbij primair bij de bibliotheek, voor de volledigheid hebben wij dit nogmaals in de intentieovereenkomst met de partners opgenomen. Zodra het besluit tot gunning van fase 1 is genomen, kan de bibliotheek hier actief in gaan acteren.

7. Financiën

Investeringsbudgetten 1^e (en 2^e) fase

Op basis van het nu voorliggende technisch ontwerp hebben wij de bouw- alsmede stichtingskosten berekend van fase 1. Daarnaast hebben wij de totale stichtingskosten van fase 1 en 2 opnieuw beschouwd.

In de nu berekende kosten is de volledige onderhoudsaanpak van de klokkentoren meegenomen waarvoor u separaat een krediet beschikbaar heeft gesteld.

Op basis van het technisch ontwerp ramen wij de stichtingskosten voor fase 1, dus inclusief de BENG-maatregelen en de aanpak van de klokkentoren op (afgerond) € 18,69 mln. inclusief niet-verrekenbare BTW en exclusief de kosten van inrichting van de buitenruimte (afgerond € 0,25 mln.). Het beschikbare budget voor het technisch ontwerp overeenkomstig de door de gemeenteraad genomen besluiten is (afgerond) € 18,81 mln. (€ 19,06 mln. minus € 0,25 mln.).

De doorrekening naar fase 2 levert een totaal stichtingskostenplaatje op van € 30,152 mln. voor fase 1 + 2 opgeteld (incl. buitenruimte). In het voorstel van 12 december 2017 met aanvulling vanuit de begroting van 2019 was hiervoor het vertrekpunt (€ 29,044 miljoen + € 0,51 miljoen + € 350.000,- =) € 29,904 mln.

De verschillen worden veroorzaakt door de ook in de op 15 maart aan u gezonden raadsinformatiebrief genoemde reden: een niet eerder voorziene vertraging in de besluitvorming als gevolg van de recente politiek-bestuurlijke ontwikkelingen in het dagelijks bestuur van onze stad, daardoor een opschuiving van de beoogde startdatum met als



gevolg een verdere indexering van de bouwkosten.

De geraamde kosten voor fase 1 liggen binnen het door u daarvoor beschikbaar gestelde totaalbudget. Fase 1 en 2 opgeteld komt dus ruim € 248.000,- hoger uit dan geraamd in december 2017. Dit betekent in ieder geval dat bij een eventuele keuze voor de realisatie van fase 2 er meer budget beschikbaar gesteld moet worden dan de eerder gedachte € 29,9 mln. (voor het totaal) dan wel dat er een bezuinigingstaakstelling aan fase 2 meegegeven moet worden.

Er is een bestemmingsreserve ingesteld voor het opvangen van de frictiekosten (rente, afschrijving en beheerlasten) van de eerste fase. De afschrijvingslasten gaan pas lopen in het jaar nadat een investering wordt afgerond. Wanneer de opleverdatum een jaar doorschuift, dan heeft dat consequenties voor de frictiekosten en daarmee ook voor (de onttrekking aan) de reserve. Wij zien die budgettaire ruimte vooralsnog niet ontstaan binnen de ingestelde bestemmingsreserve Huis van de Stad. Ondanks dat de in gebruik name van fase 1 verschuift naar begin 2021 en in theorie de afschrijving van de investering derhalve eerst in 2022 zou hoeven plaatsvinden, achten wij dit niet opportuun omdat het gebouw – zoals nu voorzien – bijna het gehele jaar 2021 in gebruik is en afschrijving derhalve in dat jaar logisch is. Slechts een verdere vertraging zou enige ruimte in de reserve kunnen geven. Dit veroorzaakt echter ook extra kostenstijging vanwege een verdere indexering van de bouwkosten en te verrekenen rente over het investeringskrediet. Het nu door u beschikbaar gestelde krediet zou dan niet meer toereikend zijn.

Na afloop van de gunningsfase – en daarom de meer definitieve kosten en opleverdatum bekend zijn – zullen wij de effecten op de bestemmingsreserve in beeld brengen en de consequenties daarvan in de begroting verwerken. Wij zullen dit doen bij de behandeling van de 1^e halfjaarrapportage 2020.

De investering in de buitenruimte hebben wij vooralsnog overgeheveld naar fase 2 gelet op de uitdagingen die wij zien m.b.t. de aanpak van de omgeving zoals geschetst in paragraaf 5.

In de door u op 3 juli 2018 ingestelde reserve Huis van de Stad is separaat een bedrag opgenomen voor de kosten van het leeg opleveren van het gehuurde in Hoogvoorde en de verhuiskosten van de gemeentelijke organisatie richting Huis van de Stad. Deze kosten gaan natuurlijk pas spelen in geval u besluit tot de realisatie van fase 2.

Wij zien vooralsnog geen aanleiding u voor te stellen de investeringsbudgetten van fase 1 af te ramen, mede gelet op de in paragraaf 6 beschreven risico's en de vele keuzes die met betrekking tot - de eventueel te realiseren - fase 2 nog voor ons liggen.

Business case fase 1 en 2 tezamen

In de business case – bijlage III - hebben wij naast de kapitaalslasten van de investering, de onderhoud- en overige (gebouw gebonden) beheerlasten meegenomen. Voorts is er gedurende een aantal jaren sprake van frictiekosten als gevolg van dubbele (huisvestings)lasten (exploitatiekosten investeringen 1e fase en huurlasten bibliotheek). We hebben geen rekening gehouden met huuropbrengsten uit de horecafunctie. Ook inkomsten uit verhuur aan de maatschappelijke instellingen zijn nog niet gecalculeerd, het door de gemeenteraad aangenomen amendement van 24 mei 2016 indachtig: de gemeentelijke organisatie is de primaire kostendrager.

Voorts hebben wij de éénmalige opbrengsten als gevolg van herbestemming i.c. verkoop van de vrijkomende locatie c.q. gebouw van Trias ook nu niet meegenomen. Dit betreft een separate bevoegdheid van uw raad die los staat van de ontwikkeling van het Huis van de Stad.

We hebben de jaarlijkse lasten over een exploitatieperiode beschouwd en deze netto-contant gemaakt. In de laatste twee aan de gemeenteraad voorgelegde besluiten over het



Huis van de Stad lasten – 9 mei 2017 en 12 december 2017 – hebben wij deze methodiek ook in beeld gebracht ten behoeve van een reële vergelijking tussen de realisatie van het Huis van de Stad versus continuering van de bestaande huursituatie in Hoogvoorde in combinatie met de noodzakelijke nieuwbouw van de huisvesting van Trias.

In vergelijking met de DO-fase van december 2017 komt de NCW nu € 560.000,- hoger uit op € 64,260 mln. Dit hogere bedrag komt voor rekening van de zgn. BENG-maatregelen, de aanpak van de klokkentoren en de verdere indexering van de bouwkosten als gevolg van de recent opgelopen vertraging in de politiek-bestuurlijke besluitvorming waardoor de startdatum is verschoven. Deze waren namelijk in de berekeningen van december 2017 nog niet meegenomen.

Ter herinnering, de NCW voor het bovengenoemde alternatieve scenario - continuering van Hoogvoorde - berekenden wij destijds in mei 2017 op € 71,3 mln. Ook dit bedrag zou nu hoger uitkomen vanwege een verdere indexering van de bouwkosten van de in dat scenario aan de orde zijnde activiteiten (o.a. herinrichting Hoogvoorde, nieuwbouw Trias).

8. Vervolg

De afgelopen periode stond en de komende periode staat vooral in het teken van de aanbesteding van de 1^e fase van het Huis van de Stad. Onderstaande tabel geeft een weergave van de planning.

08 februari 2019 om 9.30 uur resp. 11.00 uur	uiterlijk tijdstip indienen Aanmelding
09 februari 2019 – 24 februari 2019	beoordeling Aanmeldingen
25 februari 2019	voorlopige selectiebeslissing
26 februari 2019 – 05 maart 2019	stand-still termijn (8 dagen)
08 maart 2019	definitieve selectiebeslissing
22 mei 2019	uitnodiging tot inschrijving
23 mei 2019 – 31 juli 2019	inschrijvingstermijn
01 juli 2019 om 12:00 uur	uiterlijk tijdstip indienen vragen
15 juli 2019	verstrekking laatste nota van inlichtingen
31 juli 2019 om 9.30 uur resp. 11.00 uur	uiterlijk tijdstip indienen inschrijving
01 augustus 2019 – 13 september 2019	beoordeling inschrijvingen
16 september 2019	voorlopige gunningbeslissing
17 september 2019 – 6 oktober 2019	Alcatel-termijn (20 dagen)
07 oktober 2019	definitieve gunningbeslissing

De komende periode zullen wij ook werken aan de opzet voor de wijze van beheer en onderhoud van het Huis van de Stad alsmede aan een opzet voor de huurders-/gebruikersovereenkomst met de 3 mede-gebruikers. Zoals gemeld in paragraaf 5 zijn voor beide onderwerpen reeds de eerste stappen gezet, onder andere als onderdeel van de uitwerking van de intentieovereenkomst. We ronden dit proces voor het zomerreces af.

Zoals eerder gemeld wordt ook het interieurontwerp door de partners in onderlinge afstemming verder uitgewerkt zodat met name de gebouwgebonden interieurelementen adequaat meegenomen kunnen worden in de aanstaande aanbesteding. De resultaten van de enquête (zie ook paragraaf 9 hieronder) vormen daarbij een belangrijke inspiratiebron. Begin juni verwachten wij u hierover meer te kunnen berichten.

In de voortgangsrapportage Huis van de Stad 1^e halfjaar 2018 meldde wij dat wij voornemens zijn u medio van dit jaar te vragen om een start te mogen maken met het opstellen van een programma van eisen/voorlopig ontwerp voor fase 2. Dit is echter



afhankelijk van de resultaten van de aanbesteding voor fase 1. Wij verwachten nu u dit voorstel direct na het zomerreces te kunnen doen.

De verdere planning voor (de afronding van) fase 1 ziet er globaal als volgt uit:

☐	Gunningsfase aanbesteding september 2019	mei 2019	t/m
☐	Besluitvorming aanbesteding (incl. alcatelperiode) november 2019	september 2019	t/m
☐	Uitvoering fase 1 (incl. werkvoorbereiding) december 2020	december 2019	t/m
☐	Inhuizing en ingebruikname fase 1 maart 2021	januari 2021	t/m

9. Communicatie

In de aan u op 2 oktober 2018 toegezonden voortgangsrapportage over het 1^e halfjaar van 2018 hebben we verteld wat wij sinds december 2017 aan communicatieactiviteiten hebben ontplooid. Wij geven u hierbij de laatste update.

Consultatie interieurontwerp en horecagebruik

In de voortgangsrapportage alsook in ons voorstel dat u op 12 december 2017 behandelde kondigden wij de consultatie van bewoners inzake het interieurontwerp aan. Deze online-consultatie heeft vervolgens dan ook eind november-begin december van 2018 plaatsgevonden. Wij hebben aan de consultatie ook vragen over het horecagebruik toegevoegd. Dit in navolging van hetgeen wij reeds tijdens de informatie-/inloopbijeenkomst van 27 juni 2017 hebben gedaan.

In totaal hebben 518 mensen de online-enquête ingevuld, waarvan 116 interne medewerkers van gemeente, Trias, bibliotheek en Welzijn Rijswijk. Voor wat betreft de horecavoorziening geeft 50% van de externe reacties aan daar gebruik van te willen maken, voor de interne reacties ligt dit percentage op 71. Bijzonder punt ten aanzien van de horeca: er bestaat weinig behoefte aan het gebruik van een dagmenu.

Met betrekking tot de gewenste sfeerbeelden van verschillende gebouwdelen waren de interne en externe voorkeuren meer in overeenstemming met elkaar. Voor de centrale hal scoren de sfeerbeelden groen en huiselijk het hoogste. Bij de bibliotheek blijken groen en nostalgisch favoriet. Trias scoort hoog op huiselijk en verplaatsbaar, maar intern wordt ook de voorkeur gegeven aan verrassend. Bij Welzijn wordt vooral gekozen voor verrassend en informeel, waarbij intern ook de voorkeur voor verplaatsbaar duidelijk is. De trouwzaal zou volgens de respondenten nostalgisch, groen en verrassend moeten zijn. Dit gaven zowel de interne- als de externe uitkomsten aan.

Een weergave van de uitkomsten van de consultatie vindt u in bijlage 11.

Deze uitkomsten gebruiken wij momenteel bij het nader uitwerken van het interieurontwerp, waarbij natuurlijk de partners elk hun eigen verantwoordelijkheid hebben.

Ontwerp buitenruimte en parkeren

In paragraaf 5 hebben wij gesproken over het – in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag – herijkte parkeer- en verkeersonderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek leggen een fors beslag op de (on)mogelijkheden van het ontwerp van de buitenruimte direct grenzend aan het Huis van de Stad. Herstellen van het reeds aanwezige is – ook budgettair gezien – het enige devies. Vandaar dat wij – in het kader van verwachtingenmanagement – het niet opportuun achten om over het ontwerp van de buitenruimte een uitgebreide consultatie te hebben met omwonenden en andere belanghebbenden.

Bekijken we het gebied rondom het Huis van de Stad echter in een bredere context – we



hebben u in paragraaf 5 al een idee gegeven hoe wij daar qua ontwerp-opgave tegenaan kijken – dan is het ons inziens noodzakelijk daarover wel uitgebreid met de omwonenden in gesprek te gaan. Echter de aanleiding zien wij niet vanuit de opgave van het Huis van de Stad i.c. vanuit de nu aan de orde zijnde fase van ontwerp.

10. Bijlagen

- aanbiedingsbrief raadsvoorstel
- verzoek bekrachtiging geheimhouding
- 1. 19.008971 bbn adviseurs - Rapportage Technisch Ontwerp d.d. 5 april 2019
- 2. Bestaande uit:
 - a. 19.004400 HTC Advies – Programma van Eisen restauratieve voorzieningen Huis van de Stad
 - b. 19.032769 Inbo – Huis van de Stad Rijswijk Grand Café d.d. 20-03-2019
- 3. 19.004402 HTC Advies – Marktconsultatie horeca Huis van de Stad Rijswijk
- 4. 18.103722 Goudappel Coffeng - Haalbaarheidsstudie ontwikkeling Huis van de Stad (herziening van verkeersonderzoek d.d. 7 november 2017)
- 5. 19.007984 Schetsontwerp buitenruimte Huis van de Stad – januari 2019
- 6. 17.111768 Intentieovereenkomst gebruikers Huis van de Stad
- 7. 18.060977 bijlage Intentieovereenkomst: plattegronden Huis van de Stad d.d. 28-02-2019
- 8. 19.008721 Bureau Stedelijke Planning - Huis van de Stad Actualisatie ruimtelijk-economische effecten d.d. 30 januari 2019
- 9. Bijlage 05 behorende bij 19.008971 bestaande uit
 - a. 19.009158 bbn adviseurs – Risicorapportage Technisch Ontwerp Huis van de Stad d.d. 5 april 2019
- 10. 19.030761 Verslag vleermuisonderzoek locatie Oude gemeentehuis Rijswijk
- 11. 19.008913 Uitkomsten enquête Huis van de Stad november 2018
- 12. Bijlage 06 behorende bij 19.008971 bestaande uit
 - a. 19.009164 bbn adviseurs - Demarcatie gebruiks specifieke behoeftes per ruimte (souterrain)
 - b. 19.009166 bbn adviseurs - Demarcatie gebruiks specifieke behoeftes per ruimte (begane grond)



Stukken vertrouwelijk ter inzage bij de griffie

- I. 19.008925 bbn adviseurs – notitie aanpak aanbesteding en contractering Huis van de Stad d.d. 2 april 2019
- II. 19.004400/Bijl046265 HTC Advies - Exploitatieprognose kort TB tbv Huis van de Stad
- III. Bijlage 01 behorende bij 19.008971 bestaande uit
 - a. 19.009005 bestek BES-10726
 - b. 19.008218 Projectdocumentenlijst P10726 met de daar in genoemde documenten/bijlagen:
 - i. 19.009035 t/m 19.009041
 - ii. 19.009053 t/m 19.009055
 - iii. 19.009058 t/m 19.009064
 - iv. 19.010922
 - v. 19.033661 & 19.033663
- IV. Bijlage 02 behorende bij 19.008971 bestaande uit
 - a. 19.009387 Pieters Bouwtechniek – Tekeningenlijst met de daarin genoemde documenten/bijlagen:
 - i. 19.009389 t/m 19.009390
 - ii. 19.009392 t/m 19.009393
 - iii. 19.009396 t/m 19.009398
 - iv. 19.009402 t/m 19.009404
 - v. 19.009406 t/m 19.009409
 - vi. 19.009411 & 19.009413
 - vii. 19.033632 & 19.033636
- V. Bijlage 03 behorende bij 19.008971 bestaande uit
 - a. 19.009034 Sweegers en de Bruijn – opgave Bouwkundige voorzieningen
 - b. 19.008221 Sweegers en de Bruijn – Armaturenboek
 - c. 19.008980 Sweegers en de Bruijn – bestek 16409ALG-E elektrotechnische installaties met als bijlagen
 - i. 19.009508 t/m 19.009510
 - ii. 19.009512 t/m 19.009513
 - iii. 19.009518
 - iv. 19.009924
 - d. 19.009031 Sweegers en de Bruijn – bestek 16409ALG-W werktuigkundige installaties met als bijlagen
 - i. 19.009520 & 19.009522
 - ii. 19.009613 t/m 19.009614
 - iii. 19.009623
 - iv. 19.009626 t/m 19.009628
 - v. 19.009630 t/m 19.009631
 - vi. 19.009637 t/m 19.009639
 - vii. 19.009641
 - viii. 19.009643 t/m 19.009644
 - ix. 19.009646, 19.009650, 19.009652, 19.009654 & 19.009657
 - x. Bijl047054
 - xi. 19.009930 & 19.009932
 - xii. 19.010921 & 19.010930
 - xiii. 19.034568
 - e. 19.009483 Sweegers en de Bruijn – EPC studieberekening
 - f. 19.009487 Sweegers en de Bruijn – bijlage ontwerpisen gebruiksfuncties
 - g. 19.009492 Sweegers en de Bruijn - 16409ALG – Ruimtelijs Ventiliatie



Klimaat

- h. 19.009494 Sweegers en de Bruijn – Sanitairboek
- VI. Bijlage 04 behorende bij 19.008971 bestaande uit
 - a. 19.009664 bijl 04 01 Model Garantieverklaring
 - b. 19.009796 bijl 04 02 Model Bankgarantie
 - c. 19.009797 bijl 04 03 Model Opname Protocol
 - d. 19.009800 bijl 04 04 Model Proces Verbaal van Oplevering
 - e. 19.009803 bijl 04 05 Model Gegevensbehoefteschema
 - f. 19.009806 bijl 04 06 model coördinatieovereenkomst uitvoering – 005
 - g. 19.009812 bijl 04_ 20190108 vs.02 AAV Huis van de Stad - 2017-1 Coord+Neven 01
 - h. 19.009818 bijl 04_ formulier overzicht bestekstukken 20190129
- VII. Bijlage 07 behorende bij 19.008971 bestaande uit
 - a. 19.009074 bbn adviseurs – bouwkostenraming
 - b. 19.009076 bbn adviseurs – stichtingskostenraming met kostenverdeling
- VIII. Bijlage 08 behorende bij 19.008971 bestaande uit
 - a. 19.008224 bbn adviseurs – notitie Herijking huisvestingslasten HvdS n.a.v. TO, versie 2 d.d. 4 april 2019

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Middendorp MPC

drs. M.J. Bezuijen



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 21 mei 2019
Gelezen het voorstel van het college van b en w
d.d. 23 april 2019, nr. 19

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het technisch ontwerp van fase 1 van het Huis van de Stad in het gebouw Generaal Spoorlaan 2-4;
2. Kennis te nemen van de geactualiseerde business case van de gefaseerde uitvoering van het Huis van de Stad;
3. In te stemmen met (de start van de gunningsfase van) de (niet-openbare) Europese aanbesteding in 2 percelen van fase 1 van het Huis van de Stad met de daartoe via voorselectie geaccrediteerde aannemers.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 21 mei 2019

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen