

Advies

Nummer

B&W	10-01-2017
Raadscommissie	01-02-2017
Gemeenteraad	15-02-2017
Portefeuillehouder	F. Kingma

Design-and-Build procedure nieuwbouw binnensportaccommodatie

Wijziging van de procedure en voorstel tot het op onderdelen verfijnen van de door de gemeenteraad eerder vastgestelde uitgangspunten en kaders.

Doelenboom

Programma	6	Samen beleven en bewegen
Maatschappelijk doel	6.1	Sport, kunst en cultuur op Texel stimuleren
Beleidsdoel	6.1.1	Voorzieningen en activiteiten voor sport stimuleren
Operationeel doel	6.1.1.2	Voldoende goede sportaccommodaties faciliteren

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester & wethouders vraagt de gemeenteraad kennis te nemen het voorgenomen besluit van het college tot het volgen van een design-and-build procedure en de door de raad op 23 maart 2016 vastgestelde uitgangspunten en kaders als volgt te verfijnen:

- De omvang van de accommodatie**
De omvang van de binnensportaccommodatie wordt bepaald op 5 zaaldelen.
- Evenementen**
De accommodatie moet geschikt zijn om te kunnen worden ingezet voor de (niet-sport gerelateerde) evenementen die tot op heden in Ons Genoegen plaatsvinden.
- Kwaliteit**
De binnensportaccommodatie moet voldoen aan de basiskwaliteit die daarvoor geldt. Voldaan moet worden aan de wettelijke eisen en normen (zoals ten aanzien van arbeidsomstandigheden en hygiëne). Aanbevelingen van sportkoepels worden niet verplicht gesteld.
Ten aanzien van installaties wordt ingezet op beproefde concepten met het oog op de op het eiland beschikbare expertise (verhelpen van storingen etc).
- Beeldkwaliteit**
De sporthal moet voldoen aan redelijke eisen van welstand en in overeenstemming zijn met de beeldkwaliteit die zal worden beschreven in het op te stellen bestemmingsplan Den Burg Zuid.
- Duurzaamheid**
Ingezet wordt op een energieneutraal gebouw. De wijze waarop dat vorm en inhoud gegeven wordt én vervolgens gegarandeerd wordt is aan de marktpartij. Een hogere investeringslast is daarbij verantwoord indien deze leidt tot een navenante lagere exploitatie-last.
- Beperking kosten onderhoud**
Ingezet wordt op een gebouw dat tegen zo laag mogelijke kosten ook onderhouden kan worden. De wijze waarop dat vorm en inhoud gegeven wordt is aan de marktpartij.

En een antwoord te geven op de volgende vraag:

- Heeft de raad wensen en bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen wijze van behandeling?

Bij geen wensen en bedenkingen wordt de voorgestelde behandelwijze als vastgesteld aangemerkt.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☒ Ja ☐ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Bijlagen

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☒ Ja ☐ Nee
Ondernemingsraad	☐ Ja ☒ Nee
Communicatie	☒ Ja ☐ Nee
Zaaknummer	187093

- Raadsbesluit 23 maart 2016 - uitgangspunten en kaders

Toelichting

De gemeenteraad heeft op 23 maart 2016 de uitgangspunten en kaders voor de nieuwe sporthal vastgesteld. Een aantal daarvan zijn nader verfijnd in het kader van de voorgestelde design-and-build procedure

Design-and-Build procedure nieuwbouw binnensportaccommodatie

Samenvatting

In de programmabegroting 2017 zijn middelen beschikbaar gesteld voor de nieuwe sporthal. Dat betekent dat het noodzakelijk is dat het project ook nadrukkelijk in financieel opzicht gestuurd wordt zodat het project binnen de taakstelling wordt gerealiseerd.

Het college is van mening dat een traditionele wijze van ontwikkelen daarbij minder voor de hand ligt en heeft besloten om over te stappen op een Design-and-Build proces waarvoor het noodzakelijk is om de door de raad vastgestelde uitgangspunten en kaders (raadsbesluit 23 maart 2016) op onderdelen te verfijnen.

Aanleiding, voorgeschiedenis & eerdere besluiten

Ten behoeve van de planontwikkeling is in nauwe samenspraak met de gebruikers van de nieuwe sporthal een Functioneel Programma van Eisen opgesteld en op hoofdlijnen doorgerekend (op basis van kostenkengetallen). Daaruit blijkt dat de totale stichtingskosten hoger uitvallen dan eerder zijn geraamd. Enerzijds heeft dat te maken met meer vloeroppervlak van het gebouw (5 in plaats van 4 zaaldelen), maar anderzijds ook met stijgende bouwprijzen en met extra kosten in het kader van duurzaamheid.

Op 15 juni 2016 heeft de raad een voorbereidingskrediet ter grootte van € 400.000 exclusief btw beschikbaar gesteld ten behoeve van de planontwikkeling van de nieuwe sporthal. Uitgangspunt daarbij was dat het bouwplan op een traditionele ontwikkeld zou worden waarbij de gemeente zelf de architect en de overige adviseurs zou aansturen om het plan tot stand te brengen.

Gezien het feit dat in de programmabegroting 2017 een taakstellend budget voor de nieuwe sporthal is opgenomen ligt het niet voor de hand om door te gaan met een traditionele wijze van ontwikkelen maar om over te stappen op een Design-and-Build proces. Daarbij wordt aan marktpartijen gevraagd om een aanbieding te doen voor zowel het ontwerp van het gebouw, de verdere uitwerking ervan en het uiteindelijk realiseren van het plan. Daarbij is het in de programmabegroting 2017 genoemde investeringsbedrag dus taakstellend.

Het voordeel van een dergelijke procedure is dat binnen relatief korte tijd duidelijk wordt of de markt in staat is om binnen die taakstelling het project te realiseren, uiteraard binnen de inhoudelijke kaders die de gemeente stelt (FPvE).

Probleemstelling

De gemeenteraad heeft een taakstellend budget vastgesteld voor de nieuwe sporthal. Dat betekent dat het noodzakelijk is dat het project ook nadrukkelijk in financieel opzicht gestuurd wordt zodat het project binnen de taakstelling wordt gerealiseerd.

Mogelijke oplossingen

Één van de oplossingen is om de traditionele wijze van ontwikkelen voort te zetten en op basis van het uiteindelijke bestek de aanbestedingsprocedure te starten. Het nadeel daarvan is dat pas in een laat stadium duidelijk wordt of de marktpartijen in staat zijn om het project binnen de financiële taakstelling kunnen realiseren. Met andere woorden: het resultaat van de aanbesteding zal moeten worden afgewacht.

Een oplossing die in dit kader meer voor de hand ligt is het volgen van een design-and-build procedure waarbij, anders dan bij een traditionele ontwikkeling, meteen de markt wordt ingeschakeld om zowel het ontwerp, de uitwerking ervan en de uiteindelijke bouw tot stand te brengen. Op basis van een duidelijke vraagspecificatie, het daarbij behorende taakstellende budget én een toetsingskader zullen de verschillende aanbiedingen vanuit de markt integraal worden beoordeeld en kan het project gegund worden aan de partij die het voor de gemeente meest voordelige voorstel heeft gedaan.

Zoals gesteld dient er een duidelijke vraagspecificatie te worden opgesteld waar de marktpartijen zich aan te houden hebben.

De door de raad op 23 maart 2016 vastgestelde uitgangspunten en kaders zijn op onderdelen te abstract en dienen verfijnd te worden.

Het college is voornemens onderstaande verfijning vast te stellen:

1. **De omvang van de accommodatie**
De omvang van de binnensportaccommodatie wordt bepaald op 5 zaaldelen. Daarmee wordt recht gedaan aan het uitgangspunt dat de accommodatie is afgestemd op de toekomstige behoefte van het bewegingsonderwijs en de binnensportverenigingen (inclusief GVT).
2. **Evenementen**
De accommodatie moet geschikt zijn om te kunnen worden ingezet voor de (niet-sport gerelateerde) evenementen die tot op heden in Ons Genoegen plaatsvinden.
3. **Kwaliteit**
Ingezet wordt op een binnensportaccommodatie die voldoet aan de basiskwaliteit die daarvoor geldt. Naast de sportvloer zal voorzien moeten worden in voldoende kleedkamers, bergruimte, tribune en overige ondersteunende ruimtes.
Verder moet voldaan moet worden aan de wettelijke eisen en normen (zoals ten aanzien van arbeidsomstandigheden en hygiëne). Aanbevelingen van sportkoepels worden niet verplicht gesteld.

Ten aanzien van installaties wordt ingezet op beproefde concepten met het oog op de op het eiland beschikbare expertise (verhelpen van storingen etc).

4. **Beeldkwaliteit**

Ingezet wordt op een sobere sporthal waarbij het uiterlijk moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. De beeldkwaliteit zal worden beschreven in het op te stellen bestemmingsplan Den Burg Zuid. De commissie ruimtelijke kwaliteit zal daarbij ingeschakeld worden.

5. **Duurzaamheid**

In het kader van de gemeentelijke duurzaamheidsambitie wordt ingezet op een energieneutraal gebouw. De wijze waarop dat vorm en inhoud gegeven wordt én vervolgens gegarandeerd wordt is aan de marktpartij. Deze ambitie kan leiden tot een hogere investeringslast die verantwoord is indien deze leidt tot een navenante lagere exploitatielast. Een uit te voeren kosten-baten analyse zal daarover uitsluitel moeten bieden en zal ook een wezenlijk onderdeel vormen van de beoordeling van de ingediende plannen.

6. **Beperking kosten onderhoud**

Ingezet wordt op een gebouw dat tegen zo laag mogelijke kosten ook onderhouden kan worden. De wijze waarop dat vorm en inhoud gegeven wordt is aan de marktpartij.

Consequenties van die oplossingen

- **Inkoop- en aanbestedingsbeleid**
Europese aanbesteding

Regieambitie / Organisatieontwikkeling

Dit voorstel draagt niet bij aan de regieambitie of de organisatieontwikkeling.

Structuurvisie 2020

Dit voorstel heeft geen raakvlakken met de Structuurvisie 2020.

Belanghebbenden

Overlegd met dorpscommissie?

☐ Ja

☐ Nee

☒ Niet van toepassing

- **Overige belanghebbenden**

De toekomstige gebruikers van de nieuwe sporthal zijn als belanghebbenden nauw betrokken bij het opstellen van het Functioneel Programma van Eisen.

Communicatie

Communicatie vindt plaats via de wekelijkse bekendmakingen.

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

.....

B&W	10-01-2017
Raadscommissie	01-02-2017
Gemeenteraad	15-02-2017
Portefeuillehouder	F. Kingma

Design-and-Build procedure nieuwbouw binnensportaccommodatie

Wijziging van de procedure en voorstel tot het op onderdelen verfijnen van de door de gemeenteraad eerder vastgestelde uitgangspunten en kaders.

Doelenboom

Programma	6	Samen beleven en bewegen
Maatschappelijk doel	6.1	Sport, kunst en cultuur op Texel stimuleren
Beleidsdoel	6.1.1	Voorzieningen en activiteiten voor sport stimuleren
Operationeel doel	6.1.1.2	Voldoende goede sportaccommodaties faciliteren

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester & wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Overwegende

- Dat de gemeenteraad op 23 maart 2016 de uitgangspunten en kaders voor de nieuwe binnensportaccommodatie heeft vastgesteld;
- Dat deze ten behoeve van het volgen van een design-and-build procedure op onderdelen te abstract zijn en verder verfijnd moeten worden

En heeft *geen/de volgende* wensen en bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen wijze van behandeling. (Hier komen uw eventuele wensen/bedenkingen.)

Besluit

Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om een design-and-build procedure te gaan volgen en de door de raad op 23 maart 2016 vastgestelde uitgangspunten en kaders als volgt te verfijnen:

1. **De omvang van de accommodatie**
De omvang van de binnensportaccommodatie wordt bepaald op 5 zaaldelen.
2. **Evenementen**
De accommodatie moet geschikt zijn om te kunnen worden ingezet voor de (niet-sport gerelateerde) evenementen die tot op heden in Ons Genoegen plaatsvinden.
3. **Kwaliteit**
De binnensportaccommodatie moet voldoen aan de basiskwaliteit die daarvoor geldt. Voldaan moet worden aan de wettelijke eisen en normen (zoals ten aanzien van arbeidsomstandigheden en hygiëne). Aanbevelingen van sportkoepels worden niet verplicht gesteld.
Ten aanzien van installaties wordt ingezet op beproefde concepten met het oog op de op het eiland beschikbare expertise (verhelpen van storingen etc).
4. **Beeldkwaliteit**
De sporthal moet voldoen aan redelijke eisen van welstand en in overeenstemming zijn met de beeldkwaliteit die zal worden beschreven in het op te stellen bestemmingsplan Den Burg Zuid.
5. **Duurzaamheid**
Ingezet wordt op een energieneutraal gebouw. De wijze waarop dat vorm en inhoud gegeven wordt én vervolgens gegarandeerd wordt is aan de marktpartij. Een hogere investeringslast is daarbij verantwoord indien deze leidt tot een navenante lagere exploitatielast.

6. Beperking kosten onderhoud

Ingezet wordt op een gebouw dat tegen zo laag mogelijke kosten ook onderhouden kan worden. De wijze waarop dat vorm en inhoud gegeven wordt is aan de marktpartij.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 187093

Bijlagen

- 1 Raadsbesluit 23 maart 2016 -
uitgangspunten en kaders