

Beslisnota voor de raad

Datum 30 april 2021

Openbaar

Onderwerp Diezerstraat 80 – Aanpassen gebouw voor nieuwe functie
Versienummer 1.1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant Gea Velthuis – Rick van Essen
Afdeling Vastgoed – Beheer, Erfgoed en gebouwen.
Telefoon (038) 498 2602 – 06-50070520
Email G.Velthuis@zwolle.nl – ch.van.essen2@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 7.1.4 Het gemeentelijk vastgoed versterkt de maatschappelijke betrokkenheid in de wijken en stad
Begroting wijzigen Ja
Dekking ten laste van Reeds beschikbaar gestelde middelen 2^{de} berap 2020.

Bijlagen -

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met uitvoering van de voorgestelde verbouwing van Diezerstraat 80 waarbij het gebouw geschikt wordt gemaakt voor de nieuwe functie, het gebouw wordt verduurzaamd en uitgesteld en toekomstig onderhoud wordt uitgevoerd.
- 2 Het benodigde krediet van € 4.957.165,- beschikbaar te stellen.
- 3 De structurele baten en lasten binnen de reeds beschikbare middelen te dekken. Toegekend bij de 2^{de} berap-2020.

Datum 30 april 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Tot 2016 was het rijksmonumentale voormalige provinciehuis aan de Diezerstraat 80 in gebruik door de Bibliotheek Zwolle. Na de verhuizing is het pand gedeeltelijk leeg (tijdelijk beheer) komen te staan en is gestart met de zoektocht naar een duurzame invulling die positief bijdraagt aan de beleving van de binnenstad. Dit heeft geresulteerd in een openbare marktselectie. Op 28 oktober 2019 is door het college besloten om in te stemmen met het advies van de adviescommissie om het initiatief van de combinatie “Pelsertoren en de Horecamannen” voor de invulling van het Statenzaalcomplex verder uit te werken.

In lijn met de marktselectie en het collegeadvies is samen met de initiatiefnemers het plan uitgewerkt tot een ontwerp en een conceptvoorstel op cultureel gebied. De nadere uitwerking geeft antwoord hoe meerwaarde wordt gecreëerd voor de binnenstad en de leegstand van het gebouw in de toekomst wordt voorkomen. Daarnaast draagt de Gemeente Zwolle met de verduurzaming van het pand actief uit hoe belangrijk het is om samen de klimaatdoelstellingen te behalen.

Op basis van het ontwerp is een eerste kostenraming gemaakt van de benodigde aanpassingen. Naast de functionele aanpassingen die nodig zijn om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functie, een restaurant gecombineerd met een hotel/hostel, is ook gekeken naar het verduurzamen van het gebouw. Zowel in het ontwerp als in de kostenraming. Daarnaast wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om uitgesteld onderhoud en toekomstig onderhoud op een efficiënte wijze mee te nemen in het project. Deze laatste kosten worden grotendeels gedekt uit de onderhoudsreserve.

De dekking voor de extra structurele jaarlijkse kosten van € 70.000,- is door uw raad toegekend bij de 2^{de} berap-2020 en in de begroting van 2021 en de meerjarenraming opgenomen: “Diezerstraat 80: voor de herinvulling van het gebouw is structureel € 70.000,- beschikbaar vanaf het jaar 2022”. Hiermee is de dekking geregeld, maar het krediet is formeel nog niet beschikbaar gesteld.

Beoogd effect

Door het krediet van € 4.957.165,- beschikbaar te stellen, kan verder uitvoering worden gegeven aan het ingezette proces.

Argumenten

1.1 Opvolging eerdere besluitvorming

De Gemeente Zwolle heeft met de marktselectie en de keuze voor de geselecteerde initiatief gekozen voor deze specifieke functionele invulling die bijdraagt aan de (culturele & gastvrije) beleving van de binnenstad. De keuze van het initiatief van de combinatie “Pelsertoren en de Horecamannen” is het resultaat van een lang en zorgvuldig proces om een aansprekende nieuwe invulling voor het gebouw te vinden.

1.2 Meerwaarde voor de stad

Het initiatief heeft de potentie in zich om van het Statenzaalcomplex een iconische trekpleister in de stad te maken (zoals bijvoorbeeld Waanders in de Broeren). Naast het realiseren van een restaurant en een hotel/hostel, zorgen de initiatiefnemers voor een cultureel programma in de Statenzaal, een nadrukkelijke wens van de raad bij de herinvulling van het complex. Inmiddels zijn hierin al mooie

Datum 30 april 2021

stappen gezet. In het voortraject is gekozen voor deze invulling vanuit de ambities en randvoorwaarden die er geformuleerd zijn om te komen tot herbestemming van het gebouw.

3.1 Duurzame herbestemming

Door te investeren in verduurzaming, het uitvoeren van uitgesteld onderhoud en het aanpassen van het gebouw voor een nieuwe functie blijft het gebouw bewaard voor de toekomst. En krijgt het een duurzame herbestemming voor de lange termijn met een meerwaarde voor de directe omgeving en de binnenstad.

3.2 Voorbeeldfunctie energietransitie

Gezamenlijk moet invulling gegeven worden aan de energietransitie om de doelstellingen te kunnen behalen. Een functiewijziging en grootschalig onderhoud is het momentum om de verduurzamingsmaatregelen mee te nemen en optimaal te integreren. De Gemeente Zwolle heeft hierin een voorbeeldfunctie en kan actief uitdragen hoe invulling wordt gegeven aan de verduurzaming van haar eigen vastgoed.

Risico's

1. De investering voor de functionele aanpassingen aan het gebouw kunnen in de huur worden opgevangen. Doordat de gemeente deze kosten voorfinanciert ligt het risico bij de gemeente. In het geval de huidige initiatiefnemers om wat voor reden dan ook de huur en exploitatie van het gebouw beëindigen, zal een opvolgend huurder mogelijk niet bereid zijn om het gebouw onder dezelfde voorwaarden te huren (waardoor de dekking vanuit de huur voor de kapitaallasten voor een deel zal wegvallen).
2. De raming van de investeringskosten is opgesteld op basis van het definitief ontwerp. In de geraamde bouwkosten is rekening gehouden met 10% onvoorzien voor onverwachte situaties tijdens de bouw. Voor de renovatie van bestaande gebouwen is dit een gebruikelijk percentage. Mochten er echter grotere onvoorziene omstandigheden zijn, dan is hier geen dekking voor. Definitieve prijszekerheid is er pas op het moment dat de aanbesteding van uitvoerende en adviserende partijen is afgerond. Gedurende het vervolgproces wordt continue gestuurd op de kosten door het ontwerpteam en de externe kostendeskundige, zodat indien nodig het proces tijdig bijgestuurd kan worden.
3. Aandachtspunt is de aanwezigheid van asbest. Recent, nadat het gebouw door de tijdelijk beheerder weer terug is gegeven, is een destructief asbestonderzoek gedaan, hierbij zijn asbestverdachte locaties ontdekt die bij eerder visueel onderzoek niet zichtbaar waren. Er wordt nu nader onderzoek uitgevoerd en een saneringsplan opgesteld. De kosten voor asbestsanering zijn nog niet meegenomen in de investeringskostenraming. Als de kosten beperkt blijven kunnen deze worden opgevangen binnen de huidige kredietaanvraag. Als dit niet het geval is dan is aanvullende financiering nodig.
4. Voor het realiseren van de plannen van de combinatie "Pelsertoren en de Horecamannen" is een bestemmingswijziging nodig en voor de exploitatie van de horeca is de realisatie van een terras van groot belang. Deze processen lopen parallel aan de kredietaanvraag en het afsluiten van de huurovereenkomst. Het risico bestaat dat deze processen niet de gewenste uitkomst hebben.
5. De huidige corona-omstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de exploitatie van het gebouw. Omdat het nog geruime tijd duurt voor de opening van de horecagelegenheid en het hotel/hostel is het



Datum 30 april 2021

op dit moment niet mogelijk om een inschatting van te maken van de consequenties van de coronamaatregelen. Hierover blijven we in gesprek met de huurder.

Financiën

De totale investering bedraagt € € 4.957.165,-. Om een deel van de kapitaallasten te dekken wordt er een bijdrage van € 843.691,- vanuit de reserve onderhoud toegevoegd aan de reserve dekking kapitaallasten. De overige dekking is al toegekend in de 2^{de} berap van 2020.

Communicatie

-

Vervolg

Na het formeel beschikbaar stellen van het krediet door de Raad wordt de uitvoering van de werkzaamheden gestart. Start realisatie staat gepland medio september 2021 en de oplevering in het eerste kwartaal van 2022.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Liesbeth Borsboom