

Raadsplein besluitvormend

Datum 21 september 2015

onderwerp Werkzaamheden Celecomplex
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Drielen, PA van (Peter) 4063
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWV

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot het proces van herinvulling.
- 2 In te stemmen met de uitvoer van de benodigde werkzaamheden ter optimalisering van de functionaliteit en brandveiligheid van het Celecomplex en sanering van de aanwezige asbest in het gebouw.
- 3 De hiervoor benodigde investering beschikbaar te stellen en te dekken zoals voorgesteld in vertrouwelijke bijlage 1.
- 4 Op grond van artikel 55 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1.

Beslisnota voor de raad

Datum 17 juni 2015

Onderwerp	Werkzaamheden Celecomplex
Versienummer	1.0.
Portefeuillehouder	René de Heer
Informant	Peter van Drielen/ Age Bootsma
Eenheid/Afdeling	Ontwikkeling / OWV
Telefoon	(038) 498 4063
Email	P.van.Drielen@zwolle.nl

Bijlagen

1. Vertrouwelijke financiële bijlage.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot het proces van herinvulling.
- 2 In te stemmen met de uitvoer van de benodigde werkzaamheden ter optimalisering van de functionaliteit en brandveiligheid van het Celecomplex en sanering van de aanwezige asbest in het gebouw.
- 3 De hiervoor benodigde investering beschikbaar te stellen en te dekken zoals voorgesteld in vertrouwelijke bijlage 1.
- 4 Op grond van artikel 55 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1.

Datum 17 juni 2015

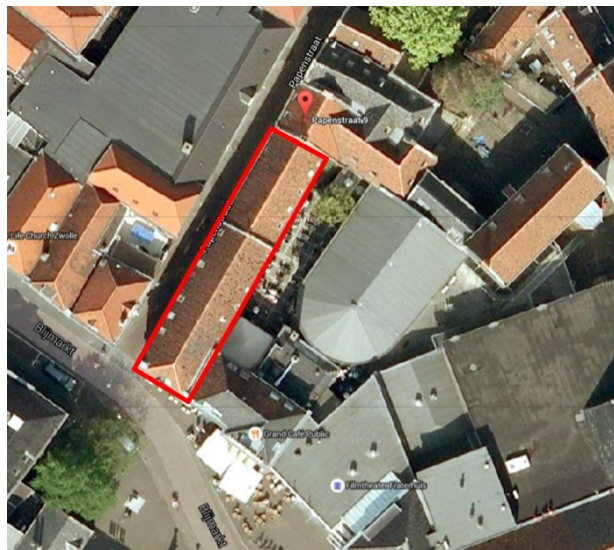
1 Inleiding

Het Celecomplex

In de Zwolse binnenstad is een concentratie van aaneengesloten panden gelegen binnen de begrenzing Papenstraat, Papendwarsstraat, Praubstraat en Blijmarkt. Zie ook het rood gearceerde gebied in figuur 1. De gemeente Zwolle is eigenaar van deze vastgoedobjecten.



Figuur 1



Figuur 2

De verschillende gebouwen worden gehuurd van de gemeente door diverse maatschappelijke organisaties en particulieren, waaronder Zwolse Theaters, het Fraterhuis, Windesheim en Stichting Slachtofferhulp. Onderdeel van het gebouwcluster is het Celecomplex (Papenstraat 9-13). Zie figuur 2. Tot 1 april 2014 was in dit complex De Muzerie gehuisvest.

Herinvulling Celecomplex: aanpak noodzakelijk

We willen de leegstaande ruimten in het Celecomplex opnieuw verhuren en een invulling met passende, toekomstbestendige functies realiseren. Verkoop van het Celecomplex is vanwege de verwevenheid met omliggende gemeentelijke panden niet aan de orde. De verhuurbaarheid van het Celecomplex is op dit moment matig. Dit houdt verband met een beperkte functionaliteit van het pand. Onder meer de slechte akoestiek van het gebouw staat een gelijktijdig gebruik van de verschillende verdiepingen in de weg. De vloeren en wanden moeten worden geïsoleerd om dit probleem te verhelpen. Ook op het vlak van brandveiligheid moeten enkele aanvullende aanpassingen worden gedaan om het gebouw toekomstbestendig te maken. Dergelijke maatregelen zijn ongeacht de toekomstige functie noodzakelijk.

Uitkomsten asbestinventarisatie

In het kader van het recentelijk onderzoek naar de staat en functionaliteit van het gebouw is tevens een asbestinventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie heeft uitgewezen dat er met name in de vloeren van het pand in behoorlijke mate asbesthoudend materiaal is toegepast. De aanwezige asbest betreft zogenaamde "niet-hechtgebonden asbest". Bij niet-hechtgebonden asbest (zoals spuitasbest) zijn de asbestvezels nauwelijks verankerd in het bindmiddel. Dit betekent dat er snel asbestvezels vrij kunnen komen. Deze vezels hebben vaak

Datum 17 juni 2015

ook nog een zeer hoog asbestgehalte, variërend van 75 tot 100%. Dit maakt niet-hechtgebonden asbest gevaarlijk. Alhoewel er op dit moment geen sprake is van asbestbesmetting (metingen hebben dit bevestigd), achten we het gelet op het type asbest noodzakelijk om het aanwezige asbest te saneren. Deze sanering kan worden gecombineerd met de isolatie van de vloeren en wanden.

Gelet op het type asbest en bijbehorend risicoprofiel hebben we het gebouw (inclusief de Papenstraat theaterzaal) ontruimd. Hert Celecomplex werd nog voor een klein deel gebruikt door enkele aan Zwolse Theaters gelieerde partijen. Deze organisaties zijn inmiddels elders in het gebouwencomplex (ruimten Odeon) of stad gehuisvest. Daarnaast zijn er voor komend theaterseizoen verschillende voorstellingen en activiteiten in de Papenstraat theaterzaal gepland. Met Zwolse Theaters zijn we in gesprek om de verplaatsing van de geprogrammeerde activiteiten in de Papenstraat theaterzaal in goede banen te leiden.

2 Beoogd effect

Uitvoer van de benodigde maatregelen ter vergroting van de functionaliteit en brandveiligheid en sanering van de in het Celekwartier aanwezige asbest. Dit om het gebouw weer geschikt te maken voor toekomstig gebruik en nieuwe verhuur.

3 Argumenten

1.1. Er wordt gewerkt aan een nieuwe invulling van het Celekwartier

We hebben na het vertrek van de Muzerie de gebruiksmogelijkheden van het Celecomplex verkend. In dit kader hebben we gesprekken gevoerd met enkele partijen uit de stad. Daarnaast hebben we de functionaliteit en onderhoudsstaat van het pand onderzocht. Naar aanleiding hiervan is dit voorstel opgesteld. Parallel aan de uitvoer van de in dit voorstel omschreven werkzaamheden wordt de nieuwe huur concreet vormgegeven.

2.1. Uitvoer van de werkzaamheden maken het gebouw geschikt voor toekomstig gebruik en nieuwe verhuur

Door isolatie van de vloeren en wanden kunnen de verdiepingen van het gebouw in de toekomst gelijktijdig worden gebruikt. Dit is in de huidige situatie vrijwel niet mogelijk, hetgeen de gebruiksmogelijkheden van het gebouw beperkt. Daarnaast moeten er enkele aanvullende brandpreventieve maatregelen worden getroffen om aan de eisen van de brandweer te voldoen.

2.2. Sanering voorkomt toekomstige gezondheidsrisico's en risico's bij calamiteiten

Asbest is gevaarlijk als losse vezels vrijkomen en worden ingeademd. Alhoewel het pand recentelijk is schoon verklaard, is er een blijvend risico op besmetting als gevolg van type asbest dat is toegepast. Daarnaast is er direct gevaar op een besmetting met asbestvezels bij calamiteiten, bijvoorbeeld in het geval van brand of door onzorgvuldig handelen van een (onder)huurder. Gelet op het type en de hoeveelheid asbest stellen we voor om tot sanering over te gaan.

Daarnaast kan de aanwezigheid van het asbest eventuele nieuwe huurders afschrikken. Daar komt bij dat uit jurisprudentie blijkt dat een verhuurder bij het niet verwijderen van een bij huurder bekende asbesttoepassing of het niet doorvoeren van beheersmaatregelen in gebreke kan worden gesteld (arrest Hoge Raad 3 september

Datum 17 juni 2015

2010). Verhuurder kan verantwoordelijk worden gesteld voor de gezondheid van zijn huurders. Met name als het gaat om niet-hechtgebonden asbest.

2.2. Sanering ineens geniet de voorkeur vanuit het perspectief van beheersbaarheid en kostenoptiek

Een integrale eenmalige sanering van het gebouw geniet de voorkeur boven een gefaseerde sanering. Een fasering van de sanering en herstelwerkzaamheden verhoogt de benodigde investering met circa 15%. Daarnaast worden de werkzaamheden uitgesmeerd over een langere periode, waardoor het risico op alsnog een asbestbesmetting blijft bestaan. Een voordeel is dat het Celecomplex momenteel is ontruimd en leegstaat. De sanering kan worden vormgegeven zonder dat hiervoor huurders moeten worden verplaatst.

3.1. De benodigde werkzaamheden vergen een substantiële investering

Een groot deel van de vloeren in het gebouw moet worden verwijderd om bij het asbest te kunnen. Na verwijdering worden de vloeren geïsoleerd. Tevens dienen er aanvullende maatregelen te worden getroffen ter optimalisering van de brandveiligheid. Gelet op de aard en omvang van de werkzaamheden een uitgebreide en kostbare opgave.

4 Risico's

Risico op kostenoverschrijding

Er is een investeringsraming opgesteld. In deze raming is een post onvoorzien opgenomen. Tevens zijn enkele risico's financieel tot uitdrukking gebracht. We verwachten hiermee voldoende ruimte te hebben ingebouwd voor tegenvallers. Uiteindelijk bepaalt het aanbestedingsresultaat de daadwerkelijke investeringssom. In een gunstig scenario vervallen risico's, waardoor de investering lager wordt. Ook gunstige aanbestedingsresultaten hebben een verlagend effect op de benodigde investering.

Risico op asbestbesmetting in periode tot aan sanering

Het Celekwartier is ontruimd. Hierdoor is de kans op een asbestbesmetting geminimaliseerd.

5 Financiën

Zie vertrouwelijke bijlage 2.

6 Communicatie

Buren Zwolse Theaters en het Fraterhuis worden periodiek bijgepraat. Er is specifieke communicatie met Zwolse Theaters inzake de Papenstraat Theaterzaal. Partijen hebben kennis genomen van de stand van zaken.

7 Vervolg

- Aanbesteding, voorbereiding en uitvoer werkzaamheden: we gaan na het raadsbesluit aan de slag met de aanbesteding en voorbereiding van de werkzaamheden. Dit om vervolgens de benodigde werkzaamheden uit te voeren. Daar waar mogelijk worden werkzaamheden in combinatie met soortgelijke werkzaamheden in andere trajecten aanbesteed. Dit om zodoende schaalvoordelen te realiseren.

Datum 17 juni 2015

- Vervolproces herinvulling Celecomplex: we hebben gesproken met partijen in de stad over de nieuwe invulling van het Celecomplex. Zodra deze gesprekken leiden tot concreet resultaat, dan wordt de raad hierover geïnformeerd.
- Vastleggen procesaanpak asbest(sanering): we hanteren een standaardaanpak bij constatering van asbest(besmetting). We willen deze aanpak waar nodig optimaliseren en ook formeel laten vastleggen in een beleidslijn. Deze beleidslijn wordt toegevoegd aan de vigerende Nota Vastgoedmanagement.

8 Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, met uitzondering van vertrouwelijke bijlage 1. Op grond van artikel 55 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

Besluit

Jaargang

Onderwerp

Werkzaamheden Celecomplex

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 23-06-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 september 2015,

de voorzitter,

de griffier,