

Raadsplein besluitvormend

Datum 2 oktober 2017

onderwerp	Vorbereidingskosten herontwikkeling Hanzebadlocatie
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	IJsselsteijn, Ronald (2699)
medeopstellers	
afdeling	Project Ontwikkeling
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Vorbereidingskosten herontwikkeling Hanzebadlocatie

Voorgesteld besluit raad

1. Een vorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 215.000 voor de herontwikkeling van de Hanzebadlocatie en dit krediet aan te wenden voor het vorbereiden van een uitvraag verkoop Hanzebadlocatie.
2. Dit vorbereidingskrediet voor te financieren uit de Reserve Incidentele bestedingen en te zijner tijd te dekken uit de toekomstige grondverkoop.

Beslisnota voor de raad

Datum 13 september 2017

Openbaar

Onderwerp Voorbereidingskosten herontwikkeling Hanzebadlocatie
Versienummer 1.0

Portefeuillehouder E. Anker
Informant Ronald IJsselsteijn
Afdeling Projectontwikkeling / OWP
Telefoon (038) 498 2699
Email R.IJsselsteijn@zwolle.nl

Bijlagen geen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 215.000 voor de herontwikkeling van de Hanzebadlocatie en dit krediet aan te wenden voor het voorbereiden van een uitvraag verkoop Hanzebadlocatie.
- 2 Dit voorbereidingskrediet voor te financieren uit de Reserve Incidentele bestedingen en te zijner tijd te dekken uit de toekomstige grondverkoop.



Datum 13 september 2017

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op de locatie van het voormalige Hanzebad is na sloop van het oude zwembad ruimte ontstaan voor nieuwbouw. De locatie heeft veel potentie. Door de ligging kan de locatie interessant zijn voor een groot aantal (nieuwe) bewoners, waaronder huurders van sociale huurwoningen. De locatie kan bovendien een grote bijdrage leveren aan de gebiedsontwikkeling van Hanzeland, door niet alleen woningen te realiseren maar ook door te stimuleren dat het gebied echt een hoogstedelijke uitstraling krijgt, onder andere door een gemengd gebruik van de plinten door bijvoorbeeld commerciële of creatieve functies.

Vanaf 2014 is al aan plannen voor de locatie gewerkt. In eerste instantie op initiatief van Panta Real Estate voor een project met congres- en hotelfaciliteiten. Ook hebben Panta Real Estate en deltaWonen onderzocht of een gezamenlijke planontwikkeling voor woningbouw mogelijk is. In 2016 hebben zij een studie gedaan naar integrale gebiedsontwikkeling (inclusief driehoek Hanzeland-Oost). Deze plannen en studie zijn niet doorgezet; de kantoorpanden zijn inmiddels grotendeels langdurig verhuurd. Die onderzoeken zijn wel input geweest voor het vervolgproces.

De Hanzebadlocatie maakt deel uit van de samenwerkingsovereenkomst Versnellingsactie sociale huur met de woningcorporaties. In de overeenkomst is afgesproken dat op de locatie (ten minste) 40 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd ten behoeve van woningstichting SWZ en Openbaar belang.

Betrokken bewoners, eigenaren en partners in het gebied hebben zich verenigd in de Vrienden van Hanzeland. Deze hebben een inspiratiedocument opgesteld met een gezamenlijke ambitie voor de ontwikkeling van Hanzeland: de Visie op Hanzeland.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is een scenariostudie uitgevoerd naar de haalbaarheid van de ontwikkeling. Daarbij is geconcludeerd dat de ontwikkeling van een gemengd hoogstedelijk gebied met ± 120 woningen mogelijk is, met daarbij zelfs 50 sociale huurwoningen.

Beoogd effect

Het ontwikkelen van een nieuw gemengd stedelijk project (wonen en werken), met hoogstedelijke uitstraling. Een ontwikkeling die bijdraagt aan het realiseren van de ambitie en kernwaarden uit de Visie op Hanzeland (Stoutmoedig anderz, Verborgten contrast en In beweging). Het realiseren van ± 120 woningen waaronder 50 sociale huurwoningen. Om de kwaliteit van het gebied te maximaliseren daarbij zoveel mogelijk kennis in het gebied en creativiteit uit de markt te benutten met als randvoorwaarde dat het project budgettair neutraal kan worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Voor het opstellen van een programma van eisen en het voorbereiden van de aanbesteding is een voorbereidingskrediet nodig

Uit de uitgevoerde scenariostudie blijkt dat het project realiseerbaar is binnen de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit. Bovendien kan de gewenste ruimtelijke kwaliteit worden bereikt. Voor de volgende stappen, het opstellen van de ruimtelijke

Datum 13 september 2017

randvoorwaarden, de daarbij behorende onderzoeken en het opstellen van de uitvraag is een voorbereidingskrediet nodig. Dit krediet zal worden terugverdiend door de verkoop van de locatie.

1.2 Om de gewenste kwaliteit en impuls aan de gebiedsontwikkeling Hanzeland te bereiken is het nodig hoge ambities te stellen, de aanwezige kennis in het gebied te gebruiken en partijen uit te nodigen plannen te ontwikkelen met veel creativiteit.

De ambitie en het belang van het project zijn hoog. Terwijl de locatie door de ligging nabij de IJsselallee en het spoor lastig te ontwikkelen is. Voor dit project wordt daarom gestreefd naar een hoge kwaliteit, en niet per se naar het maximaliseren van de opbrengst.

Een aantal randvoorwaarden is hard: 50 sociale huurwoningen, ten minste budgettair neutraal.

Maar daarnaast is er een groot aantal doelen, zoals het bijdragen aan de kernwaarden voor Hanzeland, voldoen aan ambities voor klimaatadaptatie en energietransitie, geluid en veiligheid, leefbaarheid en creatieve oplossingen voor mobiliteit en parkeren.

Deze ambitieuze en ingewikkelde opgave vraagt om het mobiliseren van zoveel mogelijk kennis en creativiteit. Enerzijds door de deskundigheid van de belanghebbenden in het gebied bij de voorbereiding te gebruiken bij het opstellen van een locatiestudie en het formuleren van de doelen.

Anderzijds door de creativiteit van de markt zoveel mogelijk ruimte te geven door bij de aanbesteding vooral doelstellingen te benoemen, ruimte te geven voor verschillende woontypes, huur en koop, meervoudig gebruik van de plinten en fasering van de uitvoering. Daarbij hoort ook een wijze van aanbesteden die creativiteit stimuleert en belooft. Op dit moment wordt daarom gedacht aan een Best-Value aanbesteding.

Best Value is de aanpak waarbij we streven naar de meeste waarde voor de beste prijs. Bij Best Value-projecten neemt de opdrachtnemer het voortouw, zodat we zijn expertise optimaal kunnen benutten.

Bij Best Value worden vier fasen doorlopen:

- Voorbereiding: We definiëren projectdoelen en kwaliteitscriteria in een aanbestedingsdocument.
- Beoordeling: We vragen potentiële opdrachtnemers naar hun plannen voor het betreffende project. Daarnaast zijn er per aanbieder 2 interviews met sleutelfiguren die de opdracht gaan uitvoeren. Op basis van de plannen en de interviews maken we een (voorlopige) keuze voor 1 opdrachtnemer.
- Onderbouwing: De beoogde opdrachtnemer geeft een verdere onderbouwing van zijn plannen en werkt die in detail uit. Ook laat hij zien hoe hij de beloofde resultaten tijdens de uitvoering meetbaar maakt. Aan het eind van deze fase krijgt de opdrachtnemer de opdracht definitief toegekend.
- Realisatie.

Meer informatie over deze manier van aanbesteden staat in de [Link Best Value bij Rijkswaterstaat](#)

1.3 De sociale huurwoningen moeten eind 2019 gerealiseerd zijn.

Vanwege de wachtlijsten voor huurwoningen en vanwege bedrijfsmatige overwegingen van SWZ en Openbaar belang (onder andere oplevering voordat de herstructurering van de woningen Weezenlanden Noord start) is het van groot belang dat de sociale huurwoningen zo snel mogelijk maar in ieder geval eind 2019 gerealiseerd zijn. Gelet op de voorbereidingen die nog moeten worden verricht, en de bestemmingsplanprocedure die nog moet worden doorlopen, is de planning krap maar haalbaar. Het overige deel van het project kan in principe gefaseerd worden uitgevoerd.

Datum 13 september 2017

Risico's

De volgende risico's worden op dit moment als toprisico's gezien.

Vertraging door complexiteit of weerstand

De ontwikkeling van de locatie is behoorlijk ingewikkeld door bijvoorbeeld de ligging tussen spoor en IJsselallee. Maar ook het realiseren van een goede verbinding met de rest van Hanzeland, zowel het woongedeelte als het gedeelte met kantoren, diensten en commerciële en openbare functies, is van groot belang. Om te borgen dat alle belangen goed bij de ontwikkelingen worden betrokken en de kennis van het gebied maximaal wordt benut, zal intensief worden samengewerkt met de belanghebbenden, zoals de omwonenden en de Vrienden van Hanzeland. De samenwerking met belanghebbenden zal ook bijdragen aan het draagvlak voor de plannen.

Aanbesteding mislukt

Een aanbesteding kan om meerdere redenen mislukken. Aanleiding kan zijn dat de uitvraag te complex is, de eisen te beperkend of te zwaar, de inspanningen en risico's voor de inschrijver te groot zijn of de verdiensten te beperkt. Bij dit complexe project is dit een reëel risico. Door het opstellen van een duidelijke uitvraag, met veel ruimte voor creativiteit van de inschrijver, kan dit risico worden beperkt. Daarbij hoort ook een duidelijk inzicht in de verdeling van risico's en het beperken van de administratieve lasten voor de inschrijver. De voorgestelde wijze van aanbesteden via Best Value draagt daaraan bij (zie toelichting onder argument 1.2)

Parkeren bestaand

Op de locatie bevindt zich nu een fors aantal parkeerplaatsen, waaronder een aantal tijdelijke. Als deze plaatsen verdwijnen zal dit de parkeerdruk in Hanzeland vergroten. Vandaar dat nu al nagedacht wordt over mogelijke oplossingen tijdens de bouw en in de nieuwe situatie. Daarbij sluiten we aan bij lopende initiatieven zoals Movez en de mobiliteitsstudie. Maar ook onderzoeken we alternatieve locaties en andere oplossingen. Ook is een gefaseerde bouw van de Hanzebadlocatie denkbaar. Tot slot wordt ook gekeken naar innovatieve oplossingen en dubbelgebruik in de nieuwe situatie waardoor de parkeerdruk wordt verlaagd en beter verdeeld.

Financiën

De locatie kan ten minste budgettair neutraal ontwikkeld worden. Budgettair neutraal betekent in dit geval dat de boekwaarde en de door de gemeente te maken kosten voor planontwikkeling, bestemmingsplan en onderzoekskosten zullen worden terugverdiend door de verkoop van de grond. De uitgevoerde scenariostudie bevestigt dat dit haalbaar is. De verwachting is dat er zelfs ruimte is voor een opbrengst na aftrek van kosten. Vooralsnog wordt voorgesteld niet te streven naar zo hoog mogelijke opbrengst, maar te kiezen voor een zo hoog mogelijke kwaliteit.

De kosten van het bouwrijp maken vormen geen onderdeel van deze kredietaanvraag. Later zal worden bepaald of het bouwrijp maken wordt uitgevoerd door de gemeente of onderdeel wordt van de aan te besteden opdracht. Dit hangt mede af van planning. Ook deze kosten kunnen worden terugverdiend.

Overige kosten zoals woonrijp maken en planschade komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Niet uitgesloten is dat als gevolg van de planontwikkeling of de gebiedsontwikkeling Hanzeland ook de behoefte ontstaat aan bovenwijkse voorzieningen, zoals een andere ontsluiting. Met de kosten voor deze voorzieningen is nog geen rekening gehouden.

Datum 13 september 2017

De opbrengst zal aan het eind van het traject kunnen worden geïncasseerd bij de verkoop van de locatie. Dat betekent dat een groot deel van de te maken voorbereidingskosten zal moeten worden voorgefinancierd.

Die kosten betreffen met name de uren en onderzoeken voor het opstellen van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Ook wordt het aanbestedingsdocument opgesteld en in procedure gebracht. Om tijd te sparen zal ook het bestemmingsplan door de gemeente voorbereid en gelijktijdig met de aanbesteding in procedure gebracht worden. Aan het eind van deze fase is er een partij geselecteerd met een plan dat uitgevoerd kan worden.

Communicatie

In het vervoltraject worden belanghebbenden uitgenodigd mee te denken en te doen. In zijn algemeenheid worden bewoners, bedrijven en eigenaren van Hanzeland periodiek geïnformeerd via het Spoorcafé. Voor bewoners van de Stockholmstraat, bedrijven en eigenaren van omliggende panden en bedrijven en de Vrienden van Hanzeland worden daarnaast een aantal extra bijeenkomsten georganiseerd om hun kennis te kunnen gebruiken en ze goed te informeren. Ook het Kwaliteitsteam voor de Spoorzone zal in het project worden betrokken.

Bij de samenstelling van de beoordelingscommissie die de aanbiedingen beoordeelt zal worden geborgd dat belanghebbenden in de omgeving op de juiste wijze zullen zijn vertegenwoordigd.

Vervolg

Globaal zullen de volgende stappen worden doorlopen:

- Inventariseren belangen en aandachtspunten en bespreken stedenbouwkundig model (i.s.m. Vrienden van Hanzeland en bewoners Stockholmstraat en via Spoorcafé). Gesprekken starten al in september.
- Opstellen aanbestedingsdocument, inclusief doelstellingen aanbesteding; gereed eind 2017
- Vaststellen aanbestedingsdocument door college.
- Aanbesteding (start begin 2018, gereed medio 2018)
- Bestemmingsplan (start begin 2018, gereed eind 2018)
- Bouwrijpmaken (laatste kwartaal 2018)
- Bouw, eventueel gefaseerd (start begin 2019, eerste fase gereed eind 2019)

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang	2017
Kenmerk	38690
Onderwerp	Vorbereidingskosten herontwikkeling Hanzebadlocatie

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 19-09-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 oktober 2017,

de voorzitter,

de griffier,