



Projectplan Renovatie parkeergarage Koninckshoek gemeente Den Helder

Projectinformatie:

Registratienummer (Corsa)	
Vaststelling Directie	
Vaststelling College	
Portefeuillehouders	S. den Dulk-Winder (Verkeer en Milieu) P. Bruin (Ruimtelijke Ontwikkeling)
Opdrachtgever	College Burgemeester en Wethouders
Opdrachtnemer	Afdeling Ruimte, Wonen en Ontwikkeling (RWO)
Stellers	A. Wolters (Planontwikkeling), J.C. Schouten (Grondzaken) en E. Hesselink (HTPP-projectleiding)

Versiebeheer:

Versie	Auteur	Reden van aanpassing	Datum
1			
2			
3			
4			
5			

Inhoudsopgave:

	Blz.
1. Aanleiding en prioriteitsafweging	3
2. Projectdoelstelling	3
3. Projectresultaat	3
4. Afbakening van het project	3
5. Fasering en planning	4
6. Organisatie	4
7. Kosten en baten	5
8. Informatiebeheer	5
9. Communicatie	5
10. Risicofactoren	6

1. Aanleiding en prioriteitsafweging

De raad heeft in 2009 het UP-Stadshart en de Parkeervisie vastgesteld. Een onderdeel van de uitwerking van het UP en de Parkeervisie betreft de renovatie van de parkeergarage Koninckshoek. De garage is onderdeel van het gebouwcomplex Koninckshoek dat bestaat uit een supermarkt (VOMAR) met daarboven 2 lagen parkeergarage. Op het dak van de 2^e parkeerlaag staan 32 appartementen. Het complex heeft meerdere eigenaren. Hun belangen zijn in een Vereniging van Eigenaren georganiseerd. Mulder Vastgoedmanagement voert de administratie van deze VvE en vertegenwoordigt daarbij Amvest/Vestia (28 huurwoningen en 4 eigenaren koopwoningen), Hoorne Vastgoed (eigenaar VOMAR supermarkt) en gemeente (eigenaar parkeergarage).

Laag +1 van de parkeergarage is voor openbaar gebruik. De lagen +2 en +3 zijn een afgesloten gedeelte voor parkeerders met een abonnement (waaronder bewoners). De garage heeft ca. 275 plaatsen: laag +1 120 plaatsen, laag +2 125 plaatsen en laag +3 30 plaatsen.

Hoorne wil haar supermarkt verbouwen en betreft daarbij de parkeergarage. De gemeente grijpt die plannen aan om de kwaliteitsimpuls van de parkeergarage voor te bereiden. Volgens de parkeervisie is in de eindfase van het UP-Stadshart het parkeerregime voor de garage gewijzigd door de garage ook voor parkeerlaag +2 openbaar te maken en voor beide lagen betaald parkeren in te voeren. Laag +3 blijft voor abonnementhouders (32 woningen).

Bij de voorbereidingen en renovatie werken verschillende partijen aan hetzelfde complex. Dat betekent dat goede afspraken nodig zijn over planontwikkeling, juridica en kostentoedeling. Daarom is sturing op communicatie, processen, inhoud en relaties met betrokkenen nodig.

2. Projectdoelstelling

In de nieuwe situatie moet de parkeergarage meer veiligheid, duurzaamheid en gebruiksgemak bieden. De openbare parkeerlagen dienen "aantrekkelijk, vriendelijk en sociaal-veilig" te zijn. De kwaliteitsimpuls wordt uitgevoerd om een aantal redenen:

- Uitvoering is in overeenstemming met het raadsbesluit inzake de Parkeervisie.
- De parkeergarage is toe aan technisch onderhoud en haar uitstraling is verouderd.
- De parkeergarage wordt als (sociaal) onveilig ervaren.
- De oriëntatie in de parkeergarage is lastig, vanwege onduidelijke routing, gebrek aan verlichting en bewegwijzering/markering.
- Een beveiligd toegangssysteem ontbreekt.

Door de kwaliteitsimpuls dient de parkeergarage meer te voldoen aan de NEN-2443 (norm voor het ontwerpen van parkeergarages en -terreinen). Daardoor wordt het voor gebruikers aantrekkelijker om te parkeren. De resultaten worden verwoord in een Uitvoeringsprogramma. Dat dient zichtbaar te maken hoe de uitvoering van werkzaamheden gerealiseerd kan worden.

Om inzicht te krijgen in de omvang van de renovatie, de benodigde financiële middelen daarvoor en het prioriteren van werkzaamheden, is een voorverkenning uitgevoerd. Die toont dat specifieke inzichten nodig zijn om de problemen en oplossingen te kunnen formuleren evenals om verantwoord kosten van maatregelen te ramen. Daarvoor moet op onderdelen deskundigheid worden ingehuurd. Om die werkzaamheden uit te voeren besluit de raad eerst over het voorbereidingskrediet (17 september 2012) en daarna over het uitvoeringsbudget (januari 2013).

3. Projectresultaat

De Voorverkenning en het nader onderzoek resulteren in een adviesrapport met een overzicht van problemen (eenvoudige herstelpunten en structurelere mankementen) in de parkeergarage en van de ambities van de VvE en andere direct-belanghebbenden van de parkeergarage. Op basis van de resultaten worden de werkzaamheden omschreven en uitvoeringskosten bepaald. Daarop besluit de raad over het uitvoeringsprogramma en -krediet.

4. Afbakening van het project

Door het project te faseren, wordt overzichtelijk gemaakt welke activiteiten per fase uitgevoerd

worden. Het onderzoek kent diverse invalshoeken die in iedere fase terugkomen: techniek, organisatie, juridica, financiën, kwaliteit, communicatie en besluitvorming.

Het project kent in grote lijnen de volgende hoofdfasen (conform DNR-2011):

1. Haalbaarheid/initiatiefase (Voorverkenning en nader onderzoek) en ontwerpfase (Voor- en Definitief Ontwerpfase (VO/DO)).
2. Uitvoering: DO-fase (bestek, aanbesteden en gunnen), realisatie en beheer (nazorg).

Het project bevindt zich in fase 1. Die maakt zichtbaar welke werkzaamheden en processen doorlopen moeten worden om te komen tot een advies aan college en raad over:

1. Programma van Eisen dat nodig is om de projectdoelstelling te halen.
2. Faseringsmogelijkheden en planning.
3. Financiële plan.
4. Communicatie en voorlichting.
5. Rapporteren.

5. Fasering en planning

- a) Het project bevindt zich in fase 1 (voorverkenning, huidige situatie).
- b) De raad besluit (17 september 2012) over het voorbereidingskrediet (€200K) om de inventarisatie af te ronden en de ontwerpfase uit te voeren.
- c) Afronden inventarisatie en uitvoeren ontwerpfase (tot aanbesteden). Het krediet dekt de kosten van de projectleiding en adviseurs: installaties, constructie, architect en bouwkosten. Het resultaat is een adviesrapport met (1) herstel-/verbeterpunten en (2) mankementen (structurele problemen) + oplossingen, fasering en kosten voor de gefaseerde uitvoering. Tot de werkzaamheden behoort ook het opstellen/uitvoeren van een communicatieplan. De Stuurgroep keurt de voor- en eindontwerpen goed en legt het eindontwerp (DO) inclusief kostenraming voor het opstellen van het bestek, aanbesteden en uitvoering ter besluitvorming voor aan college en raad.
- d) De raad besluit in januari 2013 over het uitvoeringskrediet (bestek, definitieve tekeningen, plan van aanpak en logistiek in parkeergarage, planning, communicatieplan en realisatiebudget.
- e) Aansluitend aanbesteden, beoordelen inschrijvingen, gunnen werken, uitvoeren volgens budget, opleveren en nazorg (revisietekeningen, instructies, restpunten, afronden project, nazorg).

Planning op hoofdlijnen (10 juli 2012)

Parkeergarage Koninckshoek	Start	Eind
a. Voorverkenning (inclusief overleg Zeestad, VvE, stuurgroep)	April 2012	Juli 2012
b. Besluit raad (voorbereidingskrediet voor inventarisatie en ontwerp)	17 September 2012	
c. Afronden inventarisatie en ontwerpfase	18 september 2012	30 november 2012
d. Besluit raad over uitvoeringskrediet	Januari 2013	
e. Bestek opstellen, aanbesteden, gunnen, uitvoeren en gefaseerd openstellen en nazorg	Januari 2013	≥ Januari 2014

6. Organisatie

Binnen het College is portefeuillehouder Verkeer (S. den Dulk-Winder) verantwoordelijk voor de opdracht. Het College is opdrachtgever aan de ambtelijke organisatie. Die heeft de opdracht ondergebracht bij het hoofd Ruimte, Wonen en Ondernemen (mw. H. Kaag). Zij heeft de opdracht ondergebracht bij het team Planontwikkeling (A. Mudde), die de projectleiding levert (E. Hesselink-HTPP, ondersteund door B. Wolters (Planontwikkeling) en J.C. Schouten (Grondzaken)).

Het project krijgt op strategisch niveau qua voortgang, financiering, organisatie en inhoud sturing en advies vanuit de Stuurgroep Parkeergarages. De portefeuillehouder Verkeer zit de Stuurgroep voor. In de Stuurgroep hebben tevens zitting Zeestad (dhr. Vreugdenhil), het afdelingshoofd RWO, de teamleider PO en projectleider E. Hesselink. De Projectleiding informeert maandelijks over de voortgang en brengt voortgangresultaten voor akkoord in de Stuurgroep in. Na accorderen wordt het projectresultaat door het college en raad behandeld.

De projectleiding is verantwoordelijk voor de inrichting van de projectgroep, planning, budget, afstemming met partijen en voortgang en coördinatie van onderwerpen uit de Stuurgroep en van de vakspecialisten die bij het project betrokken zijn.

De projectleiding is ook verantwoordelijk voor het realiseren van de Voorverkenning en vervolgfases, doen van ontwerpvoorstellen, aandragen van oplossingsrichtingen en voorbereiden van besluitvorming.

7. Kosten en baten

- De kosten voor de voorverkenning worden gedekt uit het budget Stedelijke Vernieuwing.
- Om het uitvoeringsprogramma op te stellen zijn interne (gemeentelijke) uren en externe inhuur nodig.
- Om het programma uit te voeren is nodig:
 - De inhuur van een extern projectleider.
 - Ondersteuning van het ambtelijk apparaat en Stuurgroep Parkeergarages.
 - Budget voor externe inhuur van adviseurs/vakspecialisten.

Alle kosten <<buiten de huidige voorverkenning>> van dit project komen ten laste van het "parkeerfonds" (egalisatie Reserve). Volgens de Parkeervisie zijn de kosten voor de kwaliteitsimpuls becijferd op € 1,25 mln (prijsspeil 31 december 2009). De voorbereidingskosten maken hiervan deel uit.

Er is een voorbereidingskrediet van € 200K nodig (ca 16% van het begrote budget). Over het beschikbaar stellen van dit krediet besluit de raad op 17 september 2012 (zie 5).

De uren van ambtelijk betrokkenen worden via de afdelingsplannen geraamd. Hiervoor moeten de leidinggevendenden goedkeuring geven. De uren van de extern projectleider worden tot het raadsbesluit in januari 2013 geraamd op circa 16 uur per week.

De budgetbewaking vindt plaats door de projectleider op basis van het monitoren van de financiële voortgang in relatie tot de geplande uren. De leden van de projectgroep houden zelf hun gewerkte uren bij en brengen de voortgang in de projectgroepvergaderingen in. De financiële voortgang is een vast agendapunt in de vergaderingen. Op basis van de inzichten worden periodiek financiële overzichten gemaakt en besproken met de Stuurgroep.

8. Informatiebeheer

Agendastukken: van de werkgroep- en stuurgroepvergaderingen worden agenda's opgesteld en verslagen gemaakt. Die worden op het intranet van de gemeente Den Helder opgeslagen.

Projectarchief: Het projectarchief bevat voortgangsresultaten, zoals rapporten, ontwerpen, werktekeningen, verslagen van overleggen, et cetera. Dit dossier bevindt zich op het projectsecretariaat van de afdeling RWO. Deze functie wordt ingevuld vanuit RWO door mw. Terpstra of mw. Baas (beiden RWO). Omdat het dossier ook gevoelige informatie bevat, zoals gegevens over parkeerexploitatie en financiën zal deze informatie worden ondergebracht in het vertrouwelijke deel van het dossier dat toegankelijk is voor uitsluitend de leden van de Stuurgroep: portefeuillehouders Verkeer en Parkeren (mw. Den Dulk-Winder), Stedelijke Ontwikkeling (mw. Bruin), het afdelingshoofd RWO (mw. Kaag), teamleider PO (dhr. Mudde), Zeestad (dhr. F. Vreugdenhil) en projectleider (dhr. Hesselink). Het dossier is te vinden op G:\Data\Diversen\Project Parkeergarages en wordt beheerd door het afdelingssecretariaat RWO (mw. Terpstra/Baas).

9. Communicatie

Tijdens de renovatie zullen de werkzaamheden "pijn doen" vanaf de eerste uitvoering. De verwachting is dat steeds circa 40% van de capaciteit van de garage in gebruik is. Een "hoogtepunt" is de renovatie van inrit: verkeer wordt naar de inrit geleid. Vooral de afsluiting van de ingang heeft consequenties. Alternatieven voor gebruik zullen aangegeven moeten worden.

Om deze redenen worden na het raadsbesluit op 17 september 2012 communicatiemiddelen ontwikkeld om alle doelgroepen te informeren. Om de gedachten te bepalen:

- De werkzaamheden worden in diverse fasen uitgevoerd.
- Tijdens de uitvoering vallen plaatsen tijdelijk uit.
- De gedachten achter de renovatie en hoe dat functioneert moeten toegelicht worden.

In de voorverkenning wordt gewerkt met een werkgroep met de vertegenwoordigers van de VvE. In de vervolgfases zullen ook bewoners, winkeliers, andere betrokkenen en externe adviseurs deelnemen. Zo krijgt een ieder de mogelijkheid om wensen, suggesties, uitgangspunten en achterliggende gedachten in te brengen. We kijken naar oplossingen voor problemen, vaststellen van ambities, aandachtspunten, verbeteringen, et cetera. De besluitvorming over uitgangspunten komt zodanig tot stand dat alle betrokkenen zich gekend voelen. De projectleider communiceert de Stuurgroep door periodiek te rapporteren. Het niveau van informeren volgt het niveau van besluitvorming. Zo is de VvE over technische details te informeren.

10. Risicofactoren

Er wordt een korte risicorapportage opgesteld. Door het tijdsverloop en uitvoering van beheersmaatregelen zal het risicoprofiel verkleinen.