

Registratienummer:	BI08.02199	Portefeuillehouder:	S. Hulman MSc
Van afdeling:	FB	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	drs. G.R. Schakel/	- Bestuursopdracht d.d. 11 juni 2007	
Telefoonnummer:	dhr. S. Schouten	- Haalbaarheidsonderzoek d.d. 3 okt.08 met:	
E-mail adres:	0223 678210	- Bijlage 1a Investeringsberekening (vertrouwelijk ter inzage in de leeskamer)	
	rschakel@denhelder.nl	- Bijlage 1b Raming voorbereidingskrediet	
		- Bijlage 1c Planning	
		- Bijlage 1d Nota van Uitgangspunten	
		- Bijlage 1e Bezoekervaringen stadhuizen	
		- Bijlage 1f SWOT analyse	
		- Bijlage 1g Scenario exploitatielasten nieuw stadhuis (vertrouwelijk ter inzage in de leeskamer)	
		- Rapportage BNG Consultancy Services (vertrouwelijk ter inzage in de leeskamer)	
		- Advies behoud/integratie postkantoor	
Onderwerp:	Haalbaarheidsonderzoek Project Nieuwbouw Stadhuis op de stationslocatie		

### **Gevraagd besluit:**

1. Kennis te nemen van het Haalbaarheidsonderzoek Project Nieuwbouw Stadhuis d.d. 3 oktober 2008 met de daarbij behorende bijlagen.
2. In te stemmen met de volgende conclusies van het onder 1 genoemde Haalbaarheidsonderzoek Project Nieuwbouw Stadhuis:
  - \* Nieuwbouw van een stadhuis in het stadshart op de stationslocatie is op basis van de nu beschikbare gegevens realiseerbaar.
  - \* Het nieuwe stadhuis te realiseren op de stationslocatie op de plek van het bestaande postkantoor zoals aangegeven in het vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart (deelgebied "Stationsgebied" Uitwerkingsplan Stadshart 2008)
  - \* Het bestaande postkantoor te amoveren voor de nieuwbouw van een stadhuis.
  - \* Het benodigde totaalkrediet voor nieuwbouw van het stadhuis is geraamd op maximaal 41,5 mln. euro op basis van prijspeil 2012.
3. Een voorbereidingskrediet van € 1,5 mln beschikbaar te stellen voor de kosten van de planvoorbereidingen ten behoeve van de nieuwbouw van een stadhuis.

### **Inleiding en aanleiding**

Op 11 juni 2007 heeft uw raad ons college opdracht gegeven om een haalbaarheidsonderzoek te verrichten naar een nieuw te bouwen stadhuis. Dit onderzoek is nu afgerond en het rapport met de bijlagen wordt u hierbij aangeboden.

### **Beoogd resultaat**

Een nieuw stadhuis betrekken in het deelgebied "Stationsgebied" zoals vastgesteld in het Uitwerkingsplan Stadshart op 30 september 2008 conform bijgevoegde planning op 1 oktober 2012 waar, met uitzondering van de uitvoerende beheersdiensten, de gehele gemeentelijke organisatie is gehuisvest.

### **Kader**

Uw raad heeft op 11 juni 2007 (zie bijlage bestuursopdracht) ons college de opdracht gegeven een haalbaarheidsonderzoek te laten uitvoeren naar een nieuw te bouwen stadhuis. Daarnaast dient als kader het op 30 september 2008 door uw raad vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart.

## **Argumenten**

Het Haalbaarheidsonderzoek Nieuwbouw Stadhuis is gebaseerd op een bijgevoegde Nota van Uitgangspunten (bijlage 1d) en geeft aan dat een nieuw stadhuis op de, in het op 30 september 2008 door uw raad vastgestelde Uitwerkingsplan Stadshart, aangewezen locatie naast het NS station realiseerbaar is. In het Uitwerkingsplan is deze locatie benoemd als deelgebied "Stationsgebied". Daar moet het bestaande postkantoor voor wijken. In dit Uitwerkingsplan Stadshart staat benoemd dat "het nieuwe profiel van de Beatrixstraat het stationsgebied direct bij het stadshart moet betrekken. Hiervoor moet het bestaande postkantoor wijken en zal zich op deze plek het nieuwe stadhuis presenteren aan het Julianaplein en de Vijfsprong". In het Haalbaarheidsonderzoek is dit het uitgangspunt geweest ten aanzien van de locatiekeuze.

Handhaven van het bestaande postkantoor is strijdig met een aantal uitgangspunten van het Uitwerkingsplan Stadshart op het gebied van onder meer de verkeerskundige afwikkeling en enkele stedenbouwkundige uitgangspunten. Tevens is behoud/integratie een moeilijke opgave bij inpassing in de nieuwbouw vanwege de verhoudingen in maatvoering en het beoogde straatprofiel. Voor een meer gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar de bijlage 'Advies behoud/integratie postkantoor' d.d. 22 september 2008.

In beginsel geniet ten aanzien van de realisatie van een nieuw stadhuis de voorkeur de optie voor eigen rekening laten bouwen op basis van een "turnkey contract" en vervolgens zelf gaan exploiteren. Deze keuze wordt nader afgewogen tegen alternatieve vormen van eigendom, aanbesteding en exploitatie. Deze afwegingen, met de door ons college van B&W gemaakte keuze, zal begin 2009 aan uw raad ter kennisname worden voorgelegd. De rapportage van BCS inzake alternatieve inkoop- en aanbestedingconstructies ligt vertrouwelijk ter inzage in de lees- en fractiekamer van de raadsleden in het stadhuis.

De eerstvolgende stap in het proces van planvoorbereiding is het opstellen van een Projectplan. Hierin staan de verschillende stappen benoemd om tot uiteindelijk de realisatie van een nieuw stadhuis te komen. Tevens staat hierin aangegeven hoe de projectorganisatie eruit komt te zien. Ook uw raad zal hier een rol in spelen. Naast het feit dat er een klankbordgroep is ingesteld, zal uw raad nog een aantal besluiten moeten nemen. Aan de hand van een definitief ontwerp met een geactualiseerde investeringsraming en exploitatieopzet zal uw raad eind 2009 worden gevraagd het benodigde investeringskrediet beschikbaar te stellen waarna de het plan gerealiseerd kan worden en naar verwachting in oktober 2012 worden opgeleverd en in gebruik genomen. Tussentijds zal uw raad periodiek worden geïnformeerd over de voortgang van dit project. Het communicatieplan zoals opgenomen in het Haalbaarheidsonderzoek zal nadere invulling en uitwerking krijgen.

## **Financiële consequenties**

Uw raad wordt gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen dat noodzakelijk is voor de verdere planuitwerking. Deze uitgaven zijn voor de komende periode van 1,5 jaar geraamd op maximaal € 1.500.000. Deze middelen worden onder andere aangewend voor bouw-/projectmanagement en -ondersteuning, het selecteren van een architect t.b.v. een voorlopig en definitief ontwerp en communicatie. In bijlage 1b staat een verdere uitwerking van deze raming voorbereidingskrediet weergegeven.

Voor het benodigde totaalkrediet wordt volgens planning eind 2009 een voorstel aan uw raad aangeboden. De totale investering wordt nu geraamd op 41,5 miljoen euro. In bijlage 1a welke vertrouwelijk ter inzage ligt in de lees- en fractiekamer van de raadsleden, staat aangegeven waaruit dit bedrag is opgebouwd. Daarbij is, uitgaande van de bestaande Nota van uitgangspunten (bijlage 1d), een berekening gemaakt aan de hand van een bouwmanagementprogramma waarmee kosten van de nieuwbouw van een stadhuis inzichtelijk zijn gemaakt. Daarbij is rekening gehouden met renteverlies tijdens de bouw en uitgegaan van prijspeil 2012.

In het voorstel Nr. 318/FB uit 2007 is een bedrag van 28 miljoen genoemd euro aan structurele middelen dat beschikbaar zou zijn. Dit bedrag is berekend op basis van de op dat moment bestaande exploitatielasten van een drietal gemeentelijke dienstgebouwen (1,2 miljoen euro) en structurele opbrengsten door de reorganisatie (conform raadsbesluit van eveneens 1,2 miljoen euro).

In de nieuwe kostenraming (totale investering geraamd op max. 41,5 mln.) is de Nota van uitgangspunten voor nieuwbouw (bijlage 1d) leidend geweest en heeft als basis gediend om een kostenraming voor een nieuw stadhuis te maken. Tevens is in de nieuwe kostenraming rekening gehouden met een (forse) prijsstijging in de bouw- en installatiekosten in de tussenliggende periode naast het reeds eerder genoemde renteverlies tijdens de bouw en het gehanteerde uitgangspunt voor de prijsberekening prijspeil 2012.

Voor de exploitatielasten van het nieuw te bouwen stadhuis is, met de huidige huisvestingslast en een reservering in de meerjarenbegroting, vanaf de ingebruikneming eind 2012 dekking aanwezig. De jaarlijkse huisvestingslast wordt eind 2012 geraamd op 1,6 miljoen euro en de reservering is jaarlijks 1,2 miljoen euro.

Volgens het scenario exploitatielasten nieuwbouw stadhuis (bijlage 1 g, die vertrouwelijk in de lees- en fractiekamer ter inzage ligt) zal dit in de eerste jaren niet voldoende dekking opleveren maar die tekorten kunnen worden gedekt door de opgebouwde reserve nieuwbouw stadhuis.

### **Juridische consequenties**

Indien uw raad instemt met het voorgenomen besluit, zal de verdere uitwerking ter hand worden genomen. Bij het aanbesteden/inkooptraject zal conform Europese en gemeentelijke wet- en regelgeving worden gehandeld.

### **Communicatie**

In het Haalbaarheidsonderzoek is een hoofdstuk gewijd aan het communicatietraject. Dit vormt onderdeel van het nog vorm te geven projectplan. Indien uw raad instemt met het voorgenomen besluit, zal gestart worden met de verdere uitwerking daarvan. In deze fase zijn verschillende (doel)groepen benoemd voor wie aparte communicatietrajecten zullen worden uitgerold. Ook uw raad zal nadrukkelijk bij het verdere uitwerking van project betrokken worden. In het projectplan en communicatieplan zal hier nadrukkelijk aandacht aan worden besteed.

### **Aanpak / uitvoering**

Indien uw raad instemt met het voorgenomen besluit zal het projectplan inclusief projectorganisatie verder worden ingevuld. Naast dit projectplan zal een Programma van Eisen worden opgesteld. Daarbij zullen de opgedane ervaringen bij een 4-tal stadskantoren in Noord-Holland (zie bijlage 1 e) worden benut. Er vinden selecties plaats van in te schakelen deskundigen. Een voorlopig ontwerp wordt een definitief ontwerp aan de hand waarvan een definitieve raming van de investering kan worden opgesteld. Deze raming is de basis voor een door uw raad beschikbaar te stellen krediet. In de planning zou uw raad eind 2009 hier een besluit over moeten nemen.

Den Helder, 21 oktober 2008

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

S. Hulman MSc , burgemeester

H. Raasing , secretaris