

Dienst / Sector: SOB
Registratienummer: 161655

Hengelo, 19 juni 2007
Raadsvergadering d.d. 3 juli 2007
Agendanummer: C11
Portefeuillehouder: Ter Ellen

Onderwerp: kredietaanvraag vervolgtraject Lange Wemen

WIJ STELLEN U VOOR:

1. Een werkkrediet beschikbaar stellen van € 50.000,- voor het opstellen van een Plan van Aanpak en voor de nadere uitwerking van het Programma van Eisen voor de mogelijke (her)ontwikkeling van het stadhuis en het stadskantoor met de daarbij behorende indicatie van investering- en exploitatiekosten en dit werkkrediet ten laste te brengen van de bij de Kadernota 2007-2010 geraamde budgetten voor de herlocatie stadskantoor Lange Wemen / renovatie stadhuis.
2. Een werkkrediet beschikbaar te stellen van € 150.000,- voor de gebiedsontwikkeling Lange Wemen en dit werkkrediet ten laste te brengen van de nog vast te stellen grondexploitatie en de kosten te verantwoorden in het complex 04 Lange Wemen.

1 Aanleiding

Op 11 april 2006 heeft het college van B&W besloten tot de vervolgopdracht 'Lange Wemen' (registratienummer 107311) en heeft hierover de raadscommissie fysiek in haar vergadering van 25 april 2006 geïnformeerd. Eén van de onderdelen van deze vervolgopdracht is het opstellen van een ontwikkelstrategie voor het vervolgtraject met eventueel daarbij behorende overeenkomsten met derden. Dit voorstel behandelt deze ontwikkelstrategie.

2 Gebiedsontwikkeling Lange Wemen

In de voortgangsmemo van 21 juli 2006 aan de projectwethouder Lange Wemen is voorgesteld een open vraagstelling richting een achttal projectontwikkelaars te formuleren met als doel het nader verkennen van de eventuele samenwerking tussen gemeente, St. Joseph en een ontwikkelaar. Het college heeft vervolgens ingestemd met de in die memo voorgestelde gang van zaken.

De open vraagstelling is voorgelegd aan de ontwikkelaars:

1. DURA Vastgoedontwikkeling
2. AM-Grondbedrijf
3. ING Vastgoed
4. Droste Vastgoedontwikkeling
5. BAM Vastgoed
6. Van Wijnen
7. Kondor Wessels Projecten
8. TCN

Op 18 en 19 oktober 2006 hebben de ontwikkelaars hun antwoorden op de vrijblijvende en open vraagstelling gepresenteerd aan een bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging van St. Joseph en de gemeente.

Ongeveer gelijktijdig is gebleken dat het winkelcentrum Thiemsbrug en de parkeergarage gekocht is door Giesbers Vastgoed (juridische transactie heeft in december 2006 plaatsgevonden). Op 16 november 2006 heeft een gesprek plaatsgevonden waarbij Giesbers onder andere heeft aangegeven graag bij het initiatief van de gemeente en St. Joseph aan te sluiten.

Op 28 november 2006 heeft het college in principe besloten tot het ontwikkelen van een stadskantoor in de directe nabijheid van het stadhuis (advies aan college, registratienummer 133870), een belangrijk programmatisch onderdeel van het plangebied Lange Wemen. De raad heeft dit voorstel bekrachtigd in haar vergadering van 9 januari 2007. Het bijbehorende globale Programma van Eisen voor het stadskantoor opgesteld door DHV is ter kennisname meegezonden bij het principebesluit.

De drie projectpartners gemeente, St. Joseph en Giesbers Vastgoed hebben het principebesluit genomen om (als toekomstig opdrachtgever) de partijen AM Real Estate en TCN (beiden apart als één van de eventuele potentiële opdrachtnemers) uit te nodigen om te reageren op een vervolgvraagstelling voor de gebiedsontwikkeling. De belangrijkste reden voor het selecteren van AM en TCN is het feit dat zij op 18/19 oktober 2006 de best passende presentatie hebben gegeven en het meest enthousiasme hebben getoond om de complexe opgave van Lange Wemen aan te pakken.

Medio april 2007 hebben projectontwikkelaars AM en TCN de vervolgvraagstelling ontvangen. Hierin is hen gevraagd of zij voor eigen rekening en risico een concept Nota van Uitgangspunten inclusief financiële haalbaarheid voor het plangebied willen opstellen. Dit uiteraard in samenwerking met gemeente, St. Joseph en Giesbers. De besloten presentatie van de beantwoording door de ontwikkelaars op deze vraagstelling heeft plaatsgevonden op 16 mei 2007. Wethouders Weber en Ter Ellen waren bij deze presentaties aanwezig.

Unaniem stellen gemeente, St. Joseph en Giesbers Vastgoed voor om met AM Real Estate (AM) uit Nieuwegein het ontwikkelingstraject in te gaan en hen de opdracht te geven om voor eigen rekening en risico een concept Nota van Uitgangspunten inclusief financiële haalbaarheid op te stellen die rond 1 oktober 2007 moet worden gepresenteerd.

Voor de samenwerking tussen gemeente, St. Joseph en Giesbers wordt nog een overeenkomst opgesteld alsook een overeenkomst met de ontwikkelaar.

3 Opstalontwikkeling: Het stadhuis

Het genomen principebesluit (reg.nr. 133870) om het stadskantoor in de directe nabijheid van het stadhuis te vestigen impliceert tevens het herschikken van functies in het stadhuis. Op basis van het globale Programma van Eisen wordt in beginsel er vanuit gegaan om met name de publieke functies in het stadhuis onder te brengen.

Om het realiteitsgehalte van de situering van de functies, zoals genoemd in het globaal Programma van Eisen, in het stadhuis nader te onderzoeken, is aan architect Hubert Jan Henket gevraagd een haalbaarheidsstudie hiernaar te doen. Dhr. Henket is hiervoor gevraagd omdat hij landelijke bekendheid geniet inzake onder andere hergebruik van monumentale gebouwen, de Hengelose situatie goed kent en bovendien waren zijn ideeën in de meervoudige opdracht Lange Wemen van eind 2005 tot het betrekken van het stadhuis aan het geplande horecaplein zeer inspirerend. De resultaten van deze haalbaarheidsstudie worden rond de zomer 2007 verwacht. Tevens wordt bekeken hoe het noodzakelijk onderhoud en renovatie van het stadhuis op korte termijn daarop kan aansluiten.

4 Ontwikkelstrategie

4.1 Opstalontwikkeling

Voor de renovatie / onderhoud van het stadhuis is de gemeente de opdrachtgever. Om te bepalen op welke plek en hoe er een stadskantoor in de directe omgeving van het stadhuis realiseerbaar is, is nog nader onderzoek nodig. Hiervoor is nadere studie van het gebied nodig. Zoals eerder opgemerkt is het beoogde stadskantoor van circa 12.500 m² bruto vloeroppervlak een belangrijk programmatisch uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling.

Er kan nu nog geen uitspraak gedaan worden of het eventuele stadskantoor een solitaire vastgoedontwikkeling zal worden of dat het stadskantoor geïntegreerd kan worden met andere functies. Ook is het nog niet besloten of gemeente huurder of eigenaar van het eventuele stadskantoor wordt.

Het is dus nog niet vast te stellen of gemeente van het eventuele stadskantoor directe opdrachtgever is (als bouwheer gaat optreden) of indirecte opdrachtgever is (als gebruiker/huurder of als gebruiker/afnemer). Mede op basis van de voorstellen in de concept Nota van Uitgangspunten van de ontwikkelaar zal hierover een besluit genomen moeten worden.

Wel is het zaak om het komende half jaar een nadere uitwerking van het gebruik van het stadhuis en het nieuwe stadskantoor te krijgen. Vertrekpunt daarvoor is het Programma van Eisen zoals is opgesteld door DHV (bijlage bij raadvorstel met registratienummer 133870). Verdere uitwerking in een Plan van Aanpak en een Ruimtelijk, Functioneel en Technisch programma van eisen, met vertaling naar investering- en exploitatiekosten, is noodzakelijk.

4.2 Gebiedsontwikkeling

Voor de gebiedsontwikkeling zijn de drie projectpartners gemeente, St. Joseph en Giesbers Vastgoed gezamenlijk opdrachtgever vanwege hun grondposities.

Gemeente heeft de intentie aangegeven eventueel afnemer van een stadskantoor te willen zijn.

St. Joseph heeft de intentie aangegeven ontwikkelaar van minimaal de helft van de te ontwikkelen woningen in het gebied te willen zijn en afnemer van de sociale (huur)woningen.

Giesbers Vastgoed heeft de intentie aangegeven afnemer van de winkels te willen zijn. Ook willen zij nadenken over afnemen van eventuele horeca panden en woningen.

Voor een parkeergarage is nog geen afnemer gedefinieerd.

De eerstvolgende stap is het maken van een ontwikkelingsvisie (concept Nota van Uitgangspunten) door AM, inclusief financiële haalbaarheid. Dit dient begin oktober 2007 gereed te zijn. Vervolgens vindt daarover bestuurlijke behandeling en inspraak plaats.

Het streven is om, na verwerking van de reacties, voor de zomer van 2008 een definitieve overeenkomst tussen de drie samenwerkende partijen en AM te sluiten voor verdere uitwerking en realisatie.

5 Projectorganisatie en financiën

5.1 Organisatie

Voorgesteld wordt om de projectaanpak logischerwijs te onderscheiden in de opstalontwikkeling van het stadhuis in relatie tot het stadskantoor en de gebiedsontwikkeling Lange Wemen.

De gebiedsontwikkeling moet de kaders scheppen voor een mogelijk stadskantoor.

De opstalontwikkeling zal worden getrokken vanuit de sector Personeel, Faciliteiten & Organisatie.

Het sectorhoofd PFO is ambtelijk opdrachtgever.

De gebiedsontwikkeling zal worden getrokken vanuit het Stadsontwikkelingsbedrijf. De directeur SOB is ambtelijk opdrachtgever.

5.2 Kosten en dekking

Op dit moment is het moeilijk een exacte inschatting te maken voor de inzet en kosten van personeel en externen. Daarom wordt voorgesteld een tweetal werkkredieten ter beschikking te stellen voor de te maken kosten tot en met het eind van 2007. Eén werkkrediet voor de opstalontwikkeling en één voor de gebiedontwikkeling.

Voorgesteld wordt een werkkrediet beschikbaar te stellen van € 50.000,- voor de opstalontwikkeling en een werkkrediet van € 150.000,- voor de gebiedsontwikkeling.

5.2.1 Opstalontwikkeling

Voor het opstellen van een Plan van Aanpak en voor de nadere uitwerking van het Programma van Eisen zal het nodig zijn interne en waar nodig externe capaciteit in te schakelen. Als stelpost wordt nu gerekend met een inzet van 400 uur à € 125,- waardoor een krediet van € 50.000,- nodig is.

Deze kosten kunnen worden gedekt uit de bij de Kadernota 2007-2010 geraamde budgetten voor de herlocatie stadskantoor Lange Wemen/renovatie Stadhuis. Deze kosten zijn te beschouwen als een eerste investering voor de renovatie en zullen door middel van afschrijvingskosten te zijner tijd ten laste van de exploitatie worden gebracht.

5.2.2 Gebiedsontwikkeling:

Voor de volgende disciplines zijn stelposten geraamd. Deze kosten worden geraamd voor de inzet van personeel voor het vertegenwoordigen van de gemeente in mogelijke werkgroepen, projectgroep en stuurgroep.

• stedenbouw	€ 25.000,-
• verkeer	€ 25.000,-
• grondbedrijf	€ 25.000,-
• projectleiding	€ 50.000,-
• diverse afdelingen	€ 25.000,-
• totaal	€ 150.000,-

Voorgesteld wordt deze kosten in te brengen in de nog vast te stellen grondexploitatie voor Lange Wemen.

Wanneer er geen sluitende grondexploitatie kan worden gepresenteerd dan dient de stelpost voor de herontwikkeling van het stadskantoor (€ 1,2 miljoen in de reserve van het grondbedrijf, gefaseerd in 2011) als achtervang voor 1/3 van de kosten, zijnde € 50.000,-. De overige 2/3 van de kosten wordt dan ten laste van de twee projectpartners gebracht.

De kosten worden verantwoord in het complex 04 Lang Wemen.

6 Vervolgproces

De eerstvolgende stap is het, in opdracht van gemeente, St. Joseph en Giesbers Vastgoed, door AM Real Estate laten opstellen van een concept Nota van Uitgangspunten voor het ontwikkelgebied Lange Wemen inclusief de financiële haalbaarheid en noodzakelijke overeenkomsten met derden. Deze documenten worden eind 2007 aan het college voorgelegd, onder andere ten behoeve van het voeren van inspraak.

Er wordt voor de zomer 2007 een overeenkomst opgesteld tussen gemeente, St. Joseph en Giesbers Vastgoed voor de intentie tot samenwerking in deze gebiedsontwikkeling. Vervolgens wordt een overeenkomst opgesteld tussen deze samenwerkingpartners en AM om te komen tot de genoemde Nota van Uitgangspunten met financiële haalbaarheid.

Voor de mogelijke (her)ontwikkeling van het stadhuis en het stadskantoor wordt op korte termijn het globale Programma van Eisen nader uitgewerkt met de daarbij behorende indicatie van investering- en exploitatiekosten.

Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,

Ir. Wimjoost Licht

Drs. Frank A.M. Kerckhaert