

Raadsstuk 127/2007
B&W datum 10 april 2007
Sector/Afd SO/pm
Reg.nr(s) 2007/88159

Onderwerp **Voltooiing Pim Mulier Sportpark (herstructurering)**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inleiding

Wij hebben al ruim 7 jaar geleden met elkaar geconstateerd dat voor het behoud van de unieke A-status voor het honkbalstadion op het Pim Mulier Sportpark en om een volwaardige sportaccommodatie voor Kinheim te kunnen realiseren, ingrijpende maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen gaan gepaard met een totale herstructurering van het sportpark.

In 2005 hebben wij alle inhoudelijke en financiële aspecten van het project Pim Mulier aan uw raad gepresenteerd en is, gelijk met de vaststelling van het definitieve inrichtingsvoorstel, een projectkrediet beschikbaar gesteld van in totaal € 6,6 miljoen. Dit besluit is als bijlage 1 toegevoegd (raadsbesluitnr. 216/2005). Dekking voor de investeringen voor de indooraccommodatie voor werp- en slagtechnieken voor honk- en softbal en de nieuwe club- en kleedaccommodatie voor Kinheim ontbrak en is niet in het krediet meegenomen. Om financiële risico's uit te sluiten is hiervoor de markt benaderd. De investeringen voor het realiseren van de twee nieuwe overdekte sportvoorzieningen werden geraamd op € 2,4 miljoen.

U heeft in de afgelopen 10 jaren separaat diverse kredieten beschikbaar gesteld om werkzaamheden uit te voeren die een directe relatie hebben met het onderhavige project. Genoemd kunnen worden: de bouw van het Service Station (1998-1999), de bouw van het Korfbalcentrum op de Kleverlaan (2002-2004), de aanpassingen van het honkbalstadion aan de IBAF-normen ten behoeve van de E.K. en de W.K. (in resp. 2003 en 2005), de renovatie/uitbreiding van de atletiekaccommodatie (2004) en de aanleg van nieuwe kunststofoplagen op de tennisbanen en twee sportvelden op het Pim Mulier Sportpark. Het totaal investeringsvolume op het Pim Mulier Sportpark bedraagt bijna 17 miljoen (de specificatie is als laatste, bijlage 9 opgenomen).

Tezamen met de zeer succesvolle upgrading van de Kennemer Kunstijsbaan (uitbreiding ijsoppervlakte en overkapping) en de uitbreiding van het Kennemer Sportcenter (ten behoeve van huisvesting van CIOS/Nova in Haarlem), geven alle sportvoorzieningen die gesitueerd zijn langs de Westelijke Randweg, vorm en inhoud aan wat wij in ons Structuurplan de 'Sportboulevard van Haarlem' noemen. De nieuwe inrichting van het Pim Mulier Sportpark biedt, direct bij de aanvang van het sportpark, de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een kantoorgebouw, het 'Sports Business Center'. Het Sports Business Center kan door volume en vormgeving een 'Landmark' worden. Vanuit het noorden gezien vormt dit gebouw

de “kop” van de Sportboulevard en ontstaat er een bruisend Pim Mulier Sportpark waar het goed sporten, werken, presteren en recreëren is.

In hoofdstuk 2 geven wij in vogelvlucht aan welke projectonderdelen vanaf 2000 uitgewerkt en uitgevoerd zijn met het projectkrediet.

In hoofdstuk 3 geven wij de terugkoppeling over de aanbestedingsprocedure en inzicht in het werk, dat ter voltooiing van het project, nog uitgevoerd moet worden. In hoofdstuk 4 gaan wij in op de resultaten van het vervolgtraject en presenteren wij een versoberd plan, inclusief de inhoudelijke en financiële consequenties (risico's).

Tot slot wordt op grond van alle informatie in hoofdstuk 5 het totale financiële projectresultaat gepresenteerd op grond waarvan een aanvullend bedrag nodig is van in totaal € 1,7 miljoen om het tekort van de totaal benodigde extra investeringen van € 3.069.000 te kunnen dekken. Met dit aanvullend bedrag kunnen alle kosten tot aan het einde van het werk uitgevoerd worden (bedrag is inclusief BTW en prijscorrecties) en kan het volledige project binnen een tijdsbestek van amper twee jaar succesvol afgerond worden.

2. Verloop van het project in vogelvlucht

2.1 Start (initiatief- en definitiefase)

Het project is met de vaststelling van de opdracht in 2000 gestart en daarna projectmatig (gefaseerd) uitgewerkt. In overleg met interne en externe belanghebbenden zijn de programma's en het ontwerp (concept) inrichtingsplan uitgewerkt. Externe partijen die in de projectgroepverband hieraan hebben meegewerkt zijn vertegenwoordigers van onder meer: alle sportverenigingen die gebruik maken van het sportpark, de Koninklijke Nederlands Base- en Softball Bond, wijkraad De Krim en het Mendelcollege. Het ontwerp is in 2002 vastgesteld.

2.2 Ontwerpfase (voorlopig en definitief)

In 2003 en 2004 heeft intensief overleg plaatsgevonden met o.m. grondeigenaren en beheerders van percelen, objecten en nutsbedrijven. Het ontwerp is in deze periode, vooral op procedureel en technisch gebied, nader uitgewerkt.

Ook is in die periode het nieuwe gebouw direct achter/aan het honkbalstadion, het “Stadion Center”, overeenkomstig het conceptprogramma van eisen, tot op ontwerpniveau uitgewerkt (incl. maquette).

Deze uitwerking heeft inzicht gegeven in de ruimtelijke en financiële consequenties. Op basis van alle uitwerkingsresultaten heeft u eind 2005, zoals vermeld bij de inleiding, het definitieve inrichtingsplan van het Pim Mulier Sportpark vastgesteld en is een projectkrediet beschikbaar gesteld van in totaal € 6,6 miljoen waarbij de investeringen voor de twee nieuwe sportaccommodaties in het Stadion Center buiten beschouwing gelaten zijn.

2.3 Voorbereiding- en uitvoeringsfase

Het project omvat civieltechnische, cultuurtechnische en bouwkundige onderdelen. De fases lopen niet parallel en dat is omwille van de voortgang bij een dergelijk omvangrijk project niet bijzonder.

Elk onderdeel bestaat weer uit een groot pakket van werkzaamheden. Per 1 januari 2007 resteert van het oorspronkelijke krediet nog ca. € 3,2 mln. (bijlage 2).

In de periode 2001-2006 zijn de volgende maatregelen ten laste van het projectkrediet gerealiseerd:

1. herhuisvesting (uitplaatsen) Sport- en Spel Uitleen (2002);
2. slopen diverse opstallen (2002-2003);
3. bouwen nieuw gronddepot in het verlengde van het honkbalstadion (2004);
4. aanleg nieuw onderhoudspad op de Jaap Edenlaan (2004)
5. aanleggen kunstgrasveld op het tweede veld van DSS/Kennemerland en aanpassing/uitbreiding veldverlichting(2004);
6. aanpassen bestaande velden (velden 3 en 4) van DSS/Kennemerland en het vernieuwen van diverse hekwerken rondom de sportvelden ten behoeve van de nieuwe watergangen (2005);
7. kappen van bomen fase 1 (zie toelichting); fase 2 en 3 zijn meegenomen in het werk dat aan de markt gegund wordt;
8. het verbreden van de bestaande watergangen ten noorden en ten westen van het sportpark tot 8 meter en het dempen van de bestaande watergang ten noorden van de Pim Mulierlaan (2006).

Parallel aan de uitwerking van de nieuwe inrichting is gestart met het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het projectgebied. Het voorontwerp heeft vorig jaar ter inzage gelegen en binnenkort verwerken wij de reacties in het ontwerpbestemmingsplan.

Toelichting punt 7 (kappen bomen)

In 2005 zijn bij de vaststelling van het definitieve inrichtingsvoorstel voor het Pim Mulier Sportpark alle consequenties, ook voor groen, in beeld gebracht. Toen was al duidelijk dat in totaal ruim 400 vergunningsplichtige bomen gekapt moesten worden en de nieuwe inrichting ruimte biedt om een kleine 300 nieuwe bomen te planten. Inherent aan dit besluit is de kapvergunning voor het totale project eind 2005 afgegeven. De kapvergunning moet na een jaar opnieuw verleend (verlengd) worden. Het kappen van de bomen gaat, net als het realiseren van de nieuwe inrichting, gefaseerd. Om ruimte te creëren voor het aanleggen van de twee nieuwe sportvelden zijn de waterpartijen aangepast. De bomen langs de singels zijn in de eerste fase gekapt. Fase 2 start dit jaar na het broedseizoen (na 15 juli) en maakt het mogelijk om de nieuwe kabels en leidingen aan te leggen (incl. trafostation) zodat de bestaande bebouwing nabij de entree van het huidige honkbalstadion gesloopt kan worden ter voorbereiding op het grondwerk voor de aanleg van de twee nieuwe sportvelden. De kapvergunning is eind 2006 opnieuw aangevraagd en verlengd. Fase 3 zal in 2008 uitgevoerd worden bij de herinrichting van de Pim Mulierlaan.

3. Aanbestedingsprocedure

3.1 Procedure en inhoud

Gelet op de totale investeringsomvang van het resterende werk dat behoort tot het project, heeft in 2006 een Europese Aanbestedingsprocedure plaatsgevonden. De markt kon op drie zgn. kavels inschrijven:

kavel 1 betreft het civieltechnisch- en cultuurtechnisch werk en kavel 2 betreft de ontwikkeling van het Stadion Center en een grondbod voor het Sports Business Center. Voor een sluitende directieraming bij

de Europese aanbesteding is een derde kavel voor reclamemogelijkheid in het sportpark opgenomen, ten noorden van de atletiekaccommodatie.

Alle maatregelen die nog uitgevoerd moeten worden ter voltooiing van het project, en die door ons met een uitvoerig programma van eisen op de markt zijn uitgezet, geven wij hieronder (beknopt) weer.

a) Het aanpassen van de droge infrastructuur op het sportpark

- Verharding

Dit heeft onder meer betrekking op het verleggen en het opnieuw inrichten van de Jaap Edenlaan en de Pim Mulierlaan, de aanleg van nieuwe voorzieningen zoals een wandelroute op het hele complex en fietspaden aan beide zijde van de Pim Mulierlaan (ontbreken nu) en voldoende parkeervoorzieningen op het hele sportpark (incl. uitbreiding van 160 naar ca. 250 plaatsen).

Alle basisvoorzieningen moeten gesloopt en vernieuwd worden zoals trafo's, pomp- en drainage-gemaal, kabels en leidingen. De huidige entree van het honkbalstadion vervalt en alle bebouwing voorzieningen zoals Gerard Voogd- en Multibase moet ook verwijderd worden.

- Groen

De algemene kwaliteit van het groen op het sportpark is matig tot slecht. Dit is geen verrassing op een verouderd sportpark (geopend in 1963). Bij de vaststelling van de definitieve inrichting van het sportpark was vanaf de prille uitwerking van het ontwerp duidelijk dat de kwantiteit van groen, door de uitbreiding van functies, onder druk zou komen te staan.

Groen is een belangrijk aspect als het gaat om een aantrekkelijke uitstraling van een sportpark en daarom eisen wij dat bij de voltooiing van het project, de kwaliteit van het groen verhoogd wordt en de groene uitstraling zoveel als mogelijk behouden blijft. Op een aantal beeldbepalende locaties moeten aantrekkelijke en functionele groene verblijfsplekken gecreëerd worden (bijv. op het Stadionplein en aan het einde van de Pim Mulierlaan) en kan geparkeerd worden op ritterplaten (honinggraad steen met groen).

Er wordt bij het nieuwe honkbalveld een groene zitheuvel gemaakt in plaats van een tribune. Deze voorziening zal bezoekers uitnodigen om naar 'het spelletje' te kijken. Daarnaast biedt vooral de nieuwe Pim Mulierlaan ruimte om het huidige aantal bomen flink uit te breiden (ca. 50) waardoor het sportpark een fraaie groene entree krijgt.

- Ecologie

Ook in ecologisch opzicht waren de groenstroken langs de singels aan de west en oostkant van het sportpark zeer slecht terwijl deze strook deel uitmaakt van een belangrijke ecologische hoofd-structuur. Om de kwaliteit te herstellen zijn de watergangen ecologisch ingericht. De singels zijn voorzien van maar liefst drie amfibieënpoelen (dit is tot op heden nog uniek in Haarlem) en er zijn nieuwe bomen en struiken gepland die de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur herstellen en verbeteren (kwaliteitsimpuls).

- b) Het aanleggen van twee nieuwe volwaardige sportvelden.
Ten oosten en ten westen van de (verlegde) Jaap Edenlaan moeten de twee nieuwe sportvelden (resp. het honk- en softbalveld) aangelegd worden. Door ook gebruik te maken van het honkbalveld in het stadion (conform de huidige situatie) bieden de sportvelden voldoende capaciteit om te voorzien in de behoefte van Kinheim en bieden de faciliteiten optimale kansen om op topniveau te blijven presteren.
- c) De ontwikkeling van het ‘Stadion Center’.
Dit gebouw moet voorzien in de nieuwe club-/kleedaccommodatie voor Kinheim en de indooraccommodatie voor werp- en slagtechnieken voor honk- en softbal. De indooraccommodatie is een voorziening die hoort bij een honkbalstadion. De begeerde A-status voor het honkbalstadion is inmiddels voor de periode 2008-2018 opnieuw door de Koninklijke Nederlandse Honk- en Softbalbond aan Haarlem toegekend. Als voorwaarde geldt echter dat de voornoemde indooraccommodatie gerealiseerd wordt.
Het multifunctionele gebouw is direct achter/aan de huidige honkbaltribune gesitueerd en biedt met drie bouwlagen ook ruimte voor de ontwikkeling van ca. 4.000 m² kantoor/bedrijfsruimte. Deze ruimte is bestemd voor sportgelieerde functies, (her)huisvesting van sportgelieerde organisaties en kleinschalige detailhandel (sportwinkeltjes).
Door de nieuwe situering van de Pim Mulierlaan ontstaat een plein voor het honkbalstadion waardoor dit een entree krijgt die past bij een Nationaal Honkbalstadion.
- d) De ontwikkeling van het ‘Sports Business Center’.
Bij de nieuwe inrichting ontstaat bij de aanvang van de Pim Mulierlaan ruimte op een zichtlocatie voor de ontwikkeling van een tweede gebouw, het ‘Sports Business Center’. De grondopbrengst van deze kavel is een belangrijke kostendrager. De locatie vraagt om een markant gebouw, een zgn. ‘landmark’. Ruimtelijk wordt aan de kant van de westelijke randweg een ontwikkeling in de orde van tien bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord geacht. In de richting van de Jaap Edenlaan is de hoogte aanzienlijk beperkter en worden maximaal drie bouwlagen toegestaan. Het maximale ontwikkelingsvolume bedraagt ca. 6.000 m².

3.2 Resultaat aanbesteding (de prijsaanbiedingen)

In totaal hebben drie marktpartijen een aanbieding gedaan. Alle aanbieding waren echter ruim 10% boven de directiebegroting. De prijs van partij die de meest gunstige aanbieding heeft gedaan (Pellikaan Bouwbedrijf b.v. in combinatie met Ingenieursbedrijf Oranjewoud b.v.) lag ruim € 1,7 miljoen boven de directiebegroting (exclusief BTW, prijspeil 1 oktober 2006).

Wij vonden het financiële risico te groot en hebben het niet verantwoord geacht om het volledige risico van het financiële tekort voor rekening van de gemeente te laten komen. Wij hebben de aanbesteding daarom mislukt verklaard.

4. Het vervolg traject

4.1 Algemeen

Op 5 december jl. hebben wij besloten om met de partij die de meest gunstige aanbieding heeft gedaan te gaan praten over een haalbare oplossing. De gesprekken met Pellikaan en Oranjewoud hebben ons volledig inzicht gegeven in de investeringen en risico's. Op grond van al deze informatie hebben wij het plan, met in achtneming van de spelregels die gelden bij een Europese aanbesteding, in goed overleg met voornoemde marktpartijen aangepast.

4.2 Planaanpassing

Het totale werk is doorgelicht en er is kritisch gelet op wat "nodig" of "gewenst" is om een goed geoutilleerd, (multi-) functioneel sportpark te realiseren met een inrichting die past bij een Nationaal Honkbalcentrum. Rekening houdend met de financiële situatie van de gemeente is met name de extra kwaliteit van de openbare inrichting flink versoerd. Om kosten te besparen wordt tevens, zo veel als mogelijk, bestaand materiaal hergebruikt en is duur materiaal vervangen door goedkoper materiaal met een vergelijkbare kwaliteit. Ook over normprijzen is onderhandeld en deze zijn, waar mogelijk, verlaagd. In een enkel geval zijn kostenramingen verhoogd om risico's uit te sluiten.

Wij hebben tot slot ook het plan i.c. het programma op verantwoorde wijze versoerd om het financieel acceptabel te maken zonder dat dit leidt tot verlies van functionaliteit of inhoudelijke ambities.

Hierbij moet gedacht worden aan: verlaging van de indooraccommodatie van 10 naar 7 meter (is toegestaan), andere wandafwerking, andere/minder kostbare gevelmateriaal voor de sportaccommodaties (komt met de aanpassing overeen met de uitbreiding van het Kennemer Sportcenter), en het laten vervallen van nieuwe Tulip fietsenstallingen en overkappingen bij fietsenstallingen.

Overeenkomstig het oorspronkelijke plan hebben we de sfeer van het oorspronkelijke plan zoveel als mogelijk willen behouden maar, zoals hiervoor al is opgemerkt, is er vooral op de uitstraling van de openbare inrichting allereerst ingeleverd. Dit betekent dat voor wat betreft de bestrating de klinkers hergebruikt worden en eenvoudige betontegels gebruikt zullen worden. De kleur van de tegels (antraciet) moet- gelet op de beperkte financiële mogelijkheden, voor enige uitstraling zorgen, passend bij het Nationaal Honkbalcentrum.

Alle maatregelen/aanpassingen zijn met een financiële vertaling van de kostenbesparing opgenomen in bijlagen 3 en 4. Op basis van dit resultaat blijkt dat het aangepast plan past binnen onze oorspronkelijke raming.

4.3 Resultaat besprekingen

Het resultaat van de besprekingen met Pellikaan en Oranjewoud laat zich vertalen in een nieuwe aanbieding (bijlagen 5 en 6). Hierover merken wij het volgende op.

a. Investeringsen

Met verwijzing naar eerder genoemde vertalingen van de aanbiedingen (bijlagen 6 en 7) levert het aangepaste plan in totaal een bruto besparing op de investeringen op van € 1.279.500 (€ 6.815.000 - € 5.535.500).

	Oorspronkelijke aanbieding	Nieuwe aanbieding
Pellikaan	€ 3.200.000	€ 2.750.000
Oranjewoud	€ 3.615.000	€ 2.785.500
Saldo totaal	€ 6.815.000	€ 5.535.500

De kosten voor transport (grond en zand) alsmede de leges voor de bouw van de sportaccommodaties zijn uit het werk gehaald (komen voor rekening van de gemeente), resp. € 75.000 en € 50.000. Daarnaast is tijdens de bespreking gebleken dat in het gemeentelijk programma de extra trafo in/nabij het Stadion Center niet was opgenomen. Deze trafo is nodig voor het honkbalstadion, de nieuwe sportaccommodaties en de nieuwe velden (investeringsraming € 75.000). De netto besparing bedraagt derhalve: € 1.079.500 (€ 1.279.500 - € 200.000).

b. Opbrengsten

Voor wat betreft de grondopbrengsten biedt Pellikaan voor de kavel, bestemd voor de ontwikkeling van het Sports Business Center, een bedrag van € 1.700.000. Voor de grond, bestemd voor de ontwikkeling van sportgelieerde kantoren/bedrijven, zoals opgenomen in het Stadion Center, is nog geen belegger. In de afgelopen 2 maanden is vooral tijd en energie gestoken in de uitwerking van een haalbaar plan. Met Pellikaan is overeengekomen dat de grondopbrengst van deze locatie volledig ten gunste van de gemeente komt waardoor het tekort op het project teruggebracht kan worden.

c. Financiële risico's

In het afgelopen half jaar zijn de prijzen op de markt enorm gestegen. De meest recente BDB-indexcijfers laten een stijging in de bouwmarkt zien van maar liefst 0,55% per maand. Als deze ontwikkeling zich voortzet, moet al gauw rekening gehouden worden met een prijscorrectie in de bouwmarkt van zo'n 3 ton. Met Pellikaan is dit risico in de aanbieding afgedekt. Rekening wordt gehouden met een bedrag van 2 ton maar als de enorme stijging aanhoudt bedraagt de maximale compensatie € 250.000 en kan het eventuele verschil (maximaal € 50.000) gedekt worden uit de stelpost "overige kosten".

Met Oranjewoud is niet alleen een scherpe maar tevens vaste prijs afgesproken. Financiële risico's zijn met deze afspraken volledig dichtgeschroeid. Dit versterkt onze overtuiging dat het voorstel in financiële volledig verantwoord is.

5. Financieel resultaat totaal project

5.1 Algemene toelichting

Voor een volledig beeld is in het financiële overzicht (opgenomen op de volgende pagina) ook de opbouw van het oorspronkelijke krediet verwerkt, alsmede de uitgaven (inclusief de verplichtingen) tot en met 2006.

Omdat in deze financiële opstelling uitgegaan is van een saldobenadering (ofwel zgn. ‘netto benadering’) wordt in één oogopslag de opbouw van het benodigd aanvullend bedrag (het tekort) duidelijk. Het totale resultaat is op de volgende pagina opgenomen.

Een kredietverlening vindt echter altijd op bruto basis plaats en daarbij gaat het in feite om enerzijds de kosten/investeringen en anderzijds de dekkingaanvraag.

Het gaat hierbij derhalve om de volgende extra investeringen:

a. het verschil t.o.v. raadsbesluitnr. 216/2005 (m.n Stadion Center € 2,8mln.):	€ 2.135.500
b. indexering (€ 140.000 + € 200.000):	“ 340.000
c. post onvoorzien:	“ 93.500
d. niet verrekenbare BTW (ongewijzigd):	“ <u>500.000</u>
totaal hogere investeringen:	€ 3.069.000

Dekking:

a. hogere grondopbrengst Sports Business Center:	€ 719.000
b. subsidie CFI:	“ 450.000
c. gekapitaliseerde hogere huur HHW:	“ 200.000
d. onrendabel restant t.l.v. IP 2007 (kadernota 2007):	“ <u>1.700.000</u>
totaal benodigde dekking:	€ 3.069.000

Inclusief het oorspronkelijke krediet van € 6,6 bedraagt de bruto investeringsopgave voor het project daarmee in totaal ruim 9,6 miljoen euro.

	kolom A oorspronkelijk krediet	kolom B nodig tot einde werk	kolom C het verschil
INVESTERINGEN			
I. Reeds uitgevoerde werken:			
- diversen (historische kosten tm 2005)	€ 500.000	€ 500.000	
- aanpassing watergangen	€ 800.000	€ 800.000	
- aanpassing bestaande velden	€ 600.000	€ 600.000	
II. VTU (intern en externe projectkosten) (uitgeven tot en met 2006: 5 ton)	€ 600.000	€ 1.000.000 (2000 t/m 2009)	€ 400.000-
III. Inrichting sportpark: infrastructuur velden	€ 2.600.000 € 1.100.000		
	€ 3.700.000	€ 2.935.500	€ 764.500
IV. Stadion Center: bouw sportaccommodaties	€ -	€ 2.800.000	€ 2.800.000-
V. Overige kosten	€ 400.000	€ 100.000	€ 300.000
Saldo (sub 1)	€ 6.600.000	€ 8.735.500	€ 2.135.500-
EXTRA DEKKINGEN			
VI. Grondopbrengst Sports Business Center	€ 981.000	€ 1.700.000	€ 719.000
<u>Overige (extra) dekkingen:</u>			
VII. Subsidie CFI		€ 450.000	€ 450.000
VIII. Extra huur HHW		€ 200.000	€ 200.000
		Saldo (sub 2):	€ 766.500-
		<u>Prijscorrectie:</u>	
		Oranjewoud	€ 140.000-
		Pellikaan	€ 200.000-
		Tekort (subs 3)	€ 1.106.500-
		Post onvoorzien	€ 93.500-
		BTW-niet verrekenbaar	€ 500.000-
		Saldo tot einde werk (tekort)	€ 1.700.000-

5.2 Specifieke toelichting

II: VTU

Met ingang van 2006 moeten de kosten voor projectleiding volledig gedekt worden uit het krediet. Daarnaast is sprake van enige vertraging door het mislukt verklaren van de Europese aanbesteding en moet rekening gehouden worden met voldoende toezicht op de uitvoering van het werk door derden.

Per saldo is een extra budget van 4 ton nodig.

III en IV: Inrichting sportpark en Stadion Center (bouw sportaccommodaties)
Hierin zijn de nieuwe aanbiedingen van Pellikaan en Oranjewoud verwerkt (conform bijlagen 3 t/m 6).

V: Overige kosten

Deze post dekt onder meer het risico bij blijvende prijsstijgingen af (maximaal € 50.000) en is bestemd voor communicatie en overige projectkosten.

VI: Grondopbrengst Sports Business Center

Ten opzichte van onze raming (verwerkt in het oorspronkelijke projectkrediet) wordt € 1,7 geboden voor de kavel. Dit is verwerkt in het overzicht.

VII: Subsidie CFI

Eind vorig jaar hebben wij een subsidietoekenning ontvangen van het ministerie van onderwijs. Hiermee wordt erkend, dat de indooraccommodatie een multifunctionele sportvoorziening en in die zin zeker ook geschikt is voor onderwijsdoeleinden.

VIII: Extra huur HHW

In het werk zit een betonnen rand achter het huidige stadion. Deze voorziening is geschikt om bij grote evenementen, zoals bijvoorbeeld de Haarlemse Honkbal Week (vindt altijd in de even jaren plaats), te voorzien in extra toeschouwerscapaciteit. Dit resulteert voor de organisatoren van de HHW een flinke besparing. Deze komt ten gunste van de gemeente. In overleg met het comité van de HHW is nl. een huurverhoging vastgesteld van € 30.000. Gekapitaliseerd komt dit neer op een eenmalige bijdrage van € 200.000.

BTW

Alleen de BTW bij investeringen in sportaccommodaties die BTW-belast verhuurd worden is de BTW verrekenbaar. Dit betekent dat de investeringen in de club-/kleedaccommodatie en de twee nieuwe velden BTW-belast (niet declarabel) zijn. Dit is in totaal afgerond 5 ton. Voor een specificatie verwijzen wij u naar bijlage 7.

5.2 Dekking & Jaarlasten

Zoals opgemerkt op pagina 6 bedragen de extra investeringen die nodig zijn om op basis van het aangepast plan het project te kunnen voltooien een kleine 3 miljoen waarvan 45% zeker gedekt is. Voor de dekking van het aanvullend benodigd bedrag (het tekort ad € 1,7 miljoen) kunnen de “grondopbrengst Stadion Center” en “subsidie derden” genoemd worden.

Zeer recent heeft op bestuurlijk niveau positief overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland in aansluiting op ons subsidieverzoek van € 1,5 miljoen. Op grond hiervan zien wij de toekomst met vertrouwen tegemoet. Voorts is contact gelegd met het Rijk en vindt op bestuurlijk niveau overleg plaats over subsidiemogelijkheden.

De budgettaire jaarlasten die voortvloeien uit het oorspronkelijke projectkrediet ad € 6,6 miljoen is een optelsom van voorgaande besluiten en bedragen, op basis van verschillende afschrijvingstermijnen in totaal € 271.000. Dit bedrag is opgenomen in het Investeringsplan 2005-2010 (nr. 81.20).

Om de jaarlasten opnieuw te berekenen voor het onrendabel benodigd bedrag ad € 1,7 mln. zijn de investeringen toegerekend aan de investeringen die nodig zijn om de sportaccommodaties in het Stadion Center te realiseren. Deze investeringen waren immers nog niet in het oorspronkelijke projectkrediet opgenomen. Op basis van het financiële resultaat zullen de jaarlasten toenemen met € 141.000 (30 jaar, 5%)

5.3 *Onderhoud en beheer*

Bij de nieuwe inrichting zijn er geen hekwerken die het sportpark afsluiten. Het sportpark is voor alle gebruikers en bezoeker openbaar toegankelijk. De taken en verantwoordelijkheid van de openbare inrichting is intern en in goed overleg besproken met SB/BOR en MO/SR.

BOR is en blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van de Pim Mulierlaan met de daarop aansluitende twee pleinen maar het onderhoud aan de Jaap Edenlaan vervalt en wordt overgedragen aan de te verzelfstandige afdeling Sportaccommodaties. Samen met de nieuwe sportaccommodaties geldt als uitgangspunten dat de uitbreiding van de voorzieningen niet mag leiden tot een verhoging van de onderhoudslasten en de kosten gedekt moeten worden uit de verhuuropbrengsten.

Resumé

Gegeven de bovenstaande informatie zijn wij van mening dat met dit voorstel uw opdracht succesvol en verantwoord uitgevoerd kan worden. Het plan is aangepast en het Pim Mulier Sportpark krijgt met de toevoeging van functies een moderne inrichting en een uitstraling dat met een minimaal niveau past bij het Nationaal Honkbalstadion. Met de nieuwe inrichting van de Pim Mulierlaan ontstaat een entree die niet alleen veiliger maar ook aantrekkelijker is door het vele groen.

Alle sportvoorzieningen voldoen volledig aan de huidige inrichtingseisen. De sportvelden, tennisbanen en de atletiekbaan kunnen door de verhoging van de kwaliteit nagenoeg onbeperkt gebruikt worden. Met de voltooiing van het project bieden de aangepaste en nieuwe faciliteiten op het sportpark optimale kansen voor top- en breedtesport en (inter)nationale sportevenementen. Dit versterkt ons landelijk imago van “Haarlem Honkbalstad” en “Haarlem Sportstad”.

Het gebruik beperkt zich niet alleen tot sport. Ook voor lessen lichamelijke opvoeding en sport-opleidingen (onder meer het Mendelcollege en CIOS) bieden de aangepaste en nieuwe voorzieningen voldoende gebruiksmogelijkheden om tegemoet te komen aan de stijgende behoefte.

Door de toevoeging van nieuwe bebouwing en ruimte voor kantoorontwikkeling wordt het sportpark 7 dagen per week van 8.00 tot 23.00 uur een bruisend multifunctioneel sportpark. Mede door de constructieve medewerking van de twee marktpartijen, Pelikaan en Oranjewoud, zijn wij er van overtuigd dat met dit voorstel een zeer compleet en haalbaar plan gepresenteerd wordt.

Indien u hiermee instemt zullen de aanbiedingen verwerkt worden in een contract conform de spelregels van een Europese aanbestedingsprocedure. In dit contract

zijn de verschillende verantwoordelijkheden ten aanzien van het werk vastgelegd. De contractafhandeling kan eerst na uw garantstelling voor het tekort plaatsvinden. De Ontwikkeling- en Realisatieovereenkomst (concept d.d. 2 april 2007) is als bijlage 8 opgenomen.

6. Voorstel

Op grond van alle informatie en inzichten stellen wij u voor om, met betrekking tot het project Pim Mulier Sportpark (herstructurering):

- a) het project Pim Mulier Sportpark (herstructurering) overeenkomstig het aangepaste inrichtingsvoorstel te voltooien;
- b) om in te stemmen met het gegeven dat er een aanvullende bedrag nodig is van maximaal € 1,7 mln. en verzoekt het college om met nadere dekkingsvoorstellen te komen;
- c) de uitvoering van het werk te gunnen aan Bouwbedrijf Pellikaan en Ingenieursbedrijf Oranjewoud en over te gaan tot de ondertekening van de “Ontwikkeling- en Realisatieovereenkomst” zodat de laatste fase van het project (realisatiefase) binnen een krappe 2 jaar afgerond kan worden.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

Overzicht bijlagen:

1. raadsbesluitnr. 216/2005
2. restant krediet (financieel overzicht)
3. aanpassingen Stadion Center (financiële vertaling)
4. aanpassingen Infrastructuur en Velden (financiële vertaling)
5. aanbidding Pellikaan (nieuw)
6. aanbidding Oranjewoud (nieuw)
7. specificatie niet verrekenbare BTW (financieel overzicht)
8. concept Ontwikkeling- en Realisatieovereenkomst
9. totaal investeringsvolume Pim Mulier Sportpark (financieel overzicht)

127/2007

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. het project Pim Mulier Sportpark (herstructurering) overeenkomstig het aangepaste inrichtingsvoorstel te voltooien;
2. om in te stemmen met het gegeven dat er een aanvullend bedrag nodig is van maximaal € 1,7 mln. en verzoekt het college om met nadere dekkingsvoorstellen te komen;
3. de uitvoering van het werk te gunnen aan Bouwbedrijf Pellikaan en Ingenieursbedrijf Oranjewoud en over te gaan tot de ondertekening van de “Ontwikkeling- en Realisatieovereenkomst” zodat de laatste fase van het project (realisatiefase) binnen een krappe 2 jaar afgerond kan worden.

Gedaan in de vergadering van 21 juni 2007.

De griffier

De voorzitter,