



<b>Onderwerp</b> Vaststellen en vrijgeven uitvoeringskrediet	
Nummer	2019/868442
Portefeuillehouder	Snoek, M.
Programma/beleidsveld	1 Onderwijs en Sport
Afdeling	PCM
Auteur	Weijers, A.M.
Telefoonnummer	023-5113904
Email	<a href="mailto:amweijers@haarlem.nl">amweijers@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	<p>Voor het project Sporthal Sportweg is in april dit jaar de startnotitie vastgesteld met daarin de uitgangspunten en randvoorwaarden. Deze uitgangspunten zijn inmiddels verder uitgewerkt in een functioneel, ruimtelijk en technisch programma van eisen voor de sporthal.</p> <p>Op basis van dit programma van eisen is een kostenraming is gemaakt. Dit leidt in deze fase tot extra kosten die beschikbaar gesteld kunnen worden vanuit het IP-sport en IP-onderwijs huisvesting.</p> <p>De selectiefase van het Design en Built traject is momenteel afgerond en om begin 2020 te kunnen gunnen, is vrijgave van het uitvoeringskrediet noodzakelijk.</p> <p>In de commissievergadering van 5 april 2019 is een toezegging gedaan aandacht te hebben voor exploitatiekosten, toegankelijkheid en duurzaamheid. In deze notitie wordt kort toegelicht hoe hier in het project mee wordt omgegaan.</p>
Behandelaarsvoorstel voor commissie	<p>De commissie samenleving wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de eerstvolgende raadsvergadering.</p> <p>Op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen voor de bijlage 2 behorend bij het raadsvoorstel.</p> <p>De geheimhouding voor de bijlage 2 behorend bij het raadsvoorstel op te heffen na gunning van de werken.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vaststellen Startnotitie Sportweg april 2019 (<a href="#">2019/070099</a>)</li><li>- Update Stand van zaken Beijneshal en gymzaal Parklaan in commissievergadering van 4 oktober 2018 (<a href="#">2018/345563</a>)</li><li>- Op 21 juni 2018 is de commissie geïnformeerd over locatie keuze (<a href="#">2014/449956</a>)</li><li>- Vaststellen Kadernota raadsvergadering 11 juli 2018 (<a href="#">2018/296660</a>)</li></ul>

<p>Besluit College d.d. 12 november 2019</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vaststellen ruimtelijk en functioneel programma van eisen.</li> <li>2. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</li> <li>3. Het college besluit de voorlopige geheimhouding op te leggen op bijlage 2 met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Deze bijlage omvat nadere informatie over de financiën.</li> <li>4. De raad te verzoeken de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2 te bekrachtigen, met inachtneming van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet. Het college stelt voor de geheimhouding te laten gelden tot het moment van publicatie gunningsstukken.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
<p>Besluit Raad d.d. ....</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het uitvoeringskrediet van € 8.810.000,- vrij te geven voor ontwerp en uitvoering van de sporthal (Design en Build contract) en de daaraan gerelateerde werkzaamheden conform de startnotitie.</li> <li>2. deze kosten voor € 8.410.000,- te dekken vanuit het (IP 81.29), voor € 200.000 vanuit het IP onderwijshuisvesting (IP 77.01) en voor € 200.000 vanuit het IP binnen- en buitensportsport (IP 81.30).</li> <li>3. op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen voor de bijlage 2 behorend bij het raadsvoorstel.</li> <li>4. de geheimhouding voor de bijlage 2 behorend bij het raadsvoorstel op te heffen na publicatie gunningsstukken.</li> </ol> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>



## **1 Inleiding**

Voor het project Sporthal Sportweg is in april dit jaar de startnotitie vastgesteld met daarin de uitgangspunten en randvoorwaarden. Deze uitgangspunten zijn inmiddels verder uitgewerkt in een functioneel, ruimtelijk en technisch programma van eisen (PvE).

Uit de kostenramingen op basis van het programma van eisen blijkt dat de aanvullende eisen en de realisatie van de fietsenkelder leidt tot extra kosten van 4 ton die gedekt kunnen worden door IP-sport en IP-onderwijs huisvesting. Dit betekent dat aan de raad gevraagd wordt extra geld beschikbaar te stellen.

De selectiefase van het aanbestedingstraject is momenteel afgerond, waarna de gunningfase van start gaat. Om begin 2020 te kunnen gunnen, en te starten met de ontwerpfase, is vrijgave van het krediet noodzakelijk.

De beoogde nieuwe locatie voor de nieuw te bouwen sporthal bevindt zich op de locatie van de huidige sportzalen en conciërgewoning van Het Schoter College, het naastgelegen plein, de fietsenstalling en de locatie van de tijdelijke lokalen van Het Schoter. De locatie is gelegen tussen de achterzijde van Het Schoter en de woonflat 'Parksight'.

In de commissie vergadering van 5 april 2019 is een toezegging gedaan om aandacht te hebben voor exploitatiekosten, toegankelijkheid en duurzaamheid. Deze thema's zijn in het programma van eisen opgenomen.

## **2 Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. het uitvoeringskrediet van € 8.810.000,- vrij te geven voor ontwerp en uitvoering van de sporthal (Design en Build contract) en de daaraan gerelateerde werkzaamheden conform de startnotitie.
2. deze kosten voor € 8.410.000,- te dekken vanuit het (IP 81.29), voor € 200.000 vanuit het IP onderwijshuisvesting (IP 77.01) en voor € 200.000 vanuit het IP binnen- en buitensportsport (IP 81.30).
3. op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur) de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen voor de bijlage 2 behorend bij het raadsvoorstel.
4. de geheimhouding voor de bijlage 2 behorend bij het raadsvoorstel op te heffen na gunning van de werken.

## **3 Beoogd resultaat**

Het doel is op de locatie bij Het Schoter College een sporthal te realiseren die zo goed mogelijk geschikt is voor topsport volleybal, het bewegingsonderwijs en andere gebruikers.

## **4 Argumenten**

### *4.1 Ruimtelijke kwaliteit*

De sporthal maakt deel uit van ontwikkelgebied Orionzone. De vaststelling van de uitgangspunten voor deze zone loopt achter op de ontwikkeling en realisatie van sporthal maar

de in de zone genoemde uitgangspunten zijn wel opgenomen in dit PvE (nog niet in de startnotitie). Deze uitgangspunten zijn voor de ontwikkeling en realisatie van de sporthal vertaald in de volgende stedenbouwkundige minimumeisen:

- Nieuwe Haagse school. In de visie Orionzone is de uitstraling conform 'Nieuwe Haagse School' als eis opgenomen (baksteen, heldere vlakverdeling met horizontale neiging, gesamtontwerp van hal en voorbouw hoge kwaliteit metselwerk gevel).
- 5<sup>e</sup> gevel (dak). Om zicht vanuit de buurt te verlevendigen en kwaliteit te verhogen.

Tevens hebben gesprekken met de hoofdgebruikers en de omwonende plaatsgevonden. Ook zij konden hun wensen kenbaar maken. Uit deze gesprekken kwamen enkele tegengestelde belangen, wensen en/of inzichten tussen de wensen van de hoofdgebruikers, omwonenden en de stedenbouwkundige uitgangspunten naar voren.

Dit betreft:

- Spanning tussen wensen van de buurt op gebied van entree, logistiek en gebouwmassa en de uitgangspunten Orionzone
- Spanning tussen wensen VC Spaarnestad en uitgangspunten Orionzone op gebied van transparantie.
- Spanning op het gebied van wensen logistieke afwikkeling van fiets- en autoverkeer

Deze spanning wordt in het PvE beschreven en aan de architect als ontwerpuitdaging meegegeven. In de gunningcriteria wordt beoordeeld in hoeverre de architect in staat is geweest de minimumeisen én de spanningen met elkaar in balans te brengen, zodat er een plan is ontstaan waarin zowel de gemeente, de ARK, als de hoofdgebruikers, als de omwonenden zich mee kunnen verenigen.

#### 4.2 De sporthal voldoet aan de eisen van duurzame kwaliteit

Voor nieuwe overheidsgebouwen geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2019 moeten voldoen aan de eisen voor *'bijna energieneutrale gebouwen'* (BENG). Voor overige gebouwen geldt dit pas vanaf 1 juli 2020.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

Voor deze indicatoren worden afzonderlijke eisen bepaald. BENG en gasloos bouwen zijn meegenomen in het programma van eisen.

Naast deze eisen worden Marktpartijen uitgedaagd aanvullende maatregelen te treffen, die bijdragen aan het natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen en het maximaal gebruik maken van herbruikbare en hernieuwbare materialen (circulair bouwen). De wijze waarop en de mate waarin de Marktpartijen hier project specifiek invulling aan gaan geven weegt mee bij de gunning op kwaliteit. Zij kunnen zich hierin dus van elkaar onderscheiden.



#### 4.3 *Aanvullende eisen voor toegankelijkheid van mindervaliden (t.o.v. bouwbesluit) zijn meegenomen.*

Op het gebied van toegankelijkheid dient de Integrale Toegankelijkheidsstandaard 2018 (ITStandaard) als minimumeis opgenomen in het programma van eisen. Dit betekent dat het gebouw voor zowel gehandicapten bezoekers als gehandicapte sporters toegankelijk moet zijn.

#### 4.4 *Exploitatie*

Uitgangspunt is dat bezuinigingen in het ontwerp niet mogen leiden tot hogere kosten in de exploitatiefase. Ook moet het gebouw flexibel in gebruik zijn zodat deze door meerdere doelgroepen gebruikt kan worden.

Bij het ontwerp zal voortdurend bekeken worden of de keuzes die gemaakt worden ten gunste komen aan de totale kosten van investering en exploitatie en zal er rekening worden gehouden met de verkoopwaarde van het object als het op enigerlei moment zou worden afgestoten.

De afdeling Vastgoed is betrokken bij het opstellen van het Programma van Eisen (PvE) en bovenstaande aandachtspunten zijn verwerkt in het programma van eisen en de gunningsstukken.

#### 4.5 *Werken naar een gedragen ontwerp*

Voor de realisatie van het PvE hebben gesprekken plaatsgevonden met de diverse stakeholders. Zo is er afstemming geweest met: VC Spaarnestad, Het Schoter College en SRO. Tevens is met diverse betrokkenen van de gemeente Haarlem op gebied van sportbeleid, beheer & exploitatie, vastgoed, duurzaamheid en toegankelijkheid gesproken.

Om de directe burens (omwonenden en sportverenigingen) inspraak te geven op het programma van eisen is in september een tweede informatieavond georganiseerd. Om draagvlak te behouden en verbeteren bij de hoofdgebruikers en de direct omwonenden is tijdens deze avond voorgesteld om hun invloed in het projectproces vast te leggen. Zo maken zij tijdens de gunningfase onderdeel uit van de gunningcommissie en zullen zij een klankbordfunctie vervullen tijdens de ontwerpfase.

#### 4.6 *Aanvullende dekking vanuit het investeringsplan Sport*

De kaders zijn in deze fase verder uitgewerkt tot een programma van eisen. Tijdens het opstellen hiervan is continu gekeken naar prioriteiten en wat is wenselijk en wat noodzakelijk om de kosten te beperken.

Op basis van dit programma van eisen is een kostenraming gemaakt. De belangrijkste verschillen zijn:

- Op basis van deze uitwerking is de raming voor de fietsenberging nu 5 ton hoger. De raming in de vorige fase (initiatief) is gebaseerd op kentallen per m<sup>2</sup> en zonder locatie specifieke kenmerken (bodem, technische eisen etc) mee te nemen.
- Voor architectuur is een toeslag van 1,3 ton opgenomen voor de uitstraling 'Nieuwe Haagse school' conform de eisen uit de visie Orionzone. Dit wijkt af van de uitgangspunten in de Startnotitie.

Tevens is gekeken naar aanleiding van de raming naar bezuinigingen welke meegenomen kunnen worden in het gunningstraject. Hieronder de belangrijkste:

- Het gebouw is op dit moment 161m<sup>2</sup> groter dan de taakstelling van 3.000m<sup>2</sup> uit de startnotitie van het project. Dit brengt extra kosten met zich mee welke als taakstellende bezuinigingen zullen worden meegegeven in de gunningsfase.
- De verplichting om een sedumdak toe te passen zal komen te vervallen. Door dit niet als oplossing voor te schrijven maar aan de creativiteit van de markt over te laten hoe zij aan de eisen met betrekking tot Bijna Energie Neutraal, hittestress, waterberging op terrein en gasloos bouwen voldoen, kan een lagere 'fixed price' worden gehanteerd.

Naast eisen m.b.t. duurzaamheid worden Marktpartijen uitgedaagd aanvullende maatregelen te treffen, die bijdragen aan het natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen en het maximaal gebruik maken van herbruikbare en hernieuwbare materialen (circulair bouwen).

Dit leidt in deze fase, na de bezuinigingsvoorstellen, tot meerkosten van 4 ton. Om een deel van deze meerkosten te dekken zal vanuit het IP-sport (IP 81.30) aanvullende dekking worden geboden voor 2 ton in jaarschijf 2021. Dit zal worden meegenomen in de actualisatie van IP Sport voor de Kadernota.

Bijlage 2 geeft een overzicht van het totaal budget de voorgestelde bezuinigingen en een samenvatting van de verschillen.

#### *4.7 Aanvullende dekking vanuit het Investeringsplan Onderwijshuisvesting*

De school maakt gebruik van de half verdiepte fietsenkelder voor de fietsen van alle leerlingen. Op het terrein is hiervoor geen plaats. Daarom zal vanuit onderwijshuisvesting, aanvullend op de 1,11 miljoen voor de extra gymzaal, ook 2 ton bijgedragen worden aan de fietsenkelder in jaarschijf 2021. Dit zal worden verwerkt in het geactualiseerd Strategisch Huisvestingsplan Onderwijs.

#### *4.8 Vrijgave van het uitvoeringskrediet krediet is nodig om de gunningfase begin 2020 af te kunnen ronden.*

Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van Sporthal Sportweg is een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure opgestart. Dit houdt in dat de aanbestedingsprocedure uit 2 fases bestaat: een selectiefase en een gunningfase.

De selectiefase is eind oktober afgerond en half november zal de gunningsfase van start gaan op basis van Design & Build principe. De partijen worden beoordeeld op basis van het gunningcriterium 'Kwaliteit'. De kwaliteit beoordelen we op basis van een in te dienen Schetsontwerp en een Plan van Aanpak. Voor de prijs hanteren we het zogenaamde 'Fixed Price' principe.

#### *4.9 Oplegging van geheimhouding van Bijlage 2*



De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Bijlage 2 omvat gedetailleerde informatie over het budget van de gemeente wat tijdens de aanbesteding kan leiden tot niet markconforme aanbiedingen. Na gunning van het werk kan de geheimhouding worden opgeheven.

## **5 Risico's en kanttekeningen**

Op 16 september heeft een risicoworkshop met de direct belanghebbende plaatsgevonden. De belangrijkste risico's met de grootste kans op optreden en met de grootste impact zijn:

### *5.1 Geen goedkeuring op de plannen van de ARK.*

Als beheersmaatregel wordt toegepast dat de ARK al in een vroeg stadium wordt betrokken bij het project; Bijvoorbeeld in de fase Programma van Eisen, als lid van de Gunningcommissie en tijdens de ontwerpfasen als lid van de toetsingscommissie. Deze opties zullen met de ARK worden afgestemd.

### *5.2 Bezwaar op de bestemmingsplanprocedure, dan wel omgevingsvergunning aanvraag*

Vanuit de buurt leeft veel emotie inzake de voorgenomen ontwikkelingen Orionzone en toezeggingen in het verleden. Dit heeft z'n weerslag op het project, ook al is de bestemmingsplanprocedure voor dit project losgeknipt van de vaststelling van de gebiedsvisie Orionzone. Door de direct belanghebbende op gezette momenten te betrekken bij het proces en zij daarbij hun inbreng kunnen doen, hopen we stevig draagvlak voor het project te krijgen en daarmee de kans op bezwaren te verkleinen.

### *5.3 Uitwerking startnotitie naar programma van eisen*

Het budget voor het project is ten opzichte van de ambitie en wens zeer krap. Om de kosten te kunnen beheersen in deze fase gewerkt met een prioriteitenlijst en nogmaals een raming opgesteld.

Voor het vervolgtraject worden de volgende maatregelen getroffen:

- De aanbesteding voor het gebouw vindt plaats op basis van het 'Fixed Price' principe en selectie op basis van geleverde kwaliteit. Dit betekent dat de partijen bij inschrijving akkoord gaan met de door de gemeente vooraf vastgestelde Inschrijfsom.
- Opstellen van een prioriteitenlijst voor inrichting van de openbare ruimte en de sporttechnische inrichting, zodat in het geval van budgetoverschrijding op basis van deze lijst juiste keuzes worden gemaakt.

Het restrisico bij 'Fixed Price' is dat partijen de vooraf vastgestelde inschrijfsom niet toereikend vinden voor de gevraagde kwaliteit. In dat geval zullen zij deze vraag tijdens de gunningfase stellen en is het aan de aanbestedende dienst hier al dan niet een nader te bepalen interventie op te plegen.

### *5.4 Stikstofcrisis geeft onzekerheid*

Elke dag verschijnen er nieuwe berichten in de media over de stikstofcrisis. Het is momenteel niet in te schatten welke invloed de nieuwe wetgeving inzake de stikstofuitstoot in planning en in kosten voor dit project zal gaan betekenen.

## 6 Uitvoering



Dit project betreft het ontwerp en realisatie van een sporthal en is dus op bepaalde punten anders dan een ontwikkelproject. Het Haarlems Ruimtelijk Planproces zal hier op sommige punten van afwijken.

Met het programma van eisen wordt de definitiefase voor dit project afgesloten en de ontwerpfase worden gestart na gunning. Na de gunning zal de Raad actief op de hoogte worden gesteld van het gunningsresultaat bijvoorbeeld via een raadsinformatiebrief.

Na het beschikbaar stellen van het krediet kan de volgende planning worden doorlopen.

- |                      |   |         |
|----------------------|---|---------|
| • Definitiefase      | Gunning Design & Build                  | Q1 2020 |
| • Ontwerpfase        | Vrijgeven ontwerp bestemmingsplan (B&W) | Q4 2019 |
| • Voorbereidingsfase | Vaststellen bestemmingsplan (Raad)      | Q4 2019 |
| • Realisatie fase    | Start bouw sporthal                     | Q3 2020 |
| • Nazorg             | Oplevering sporthal en beheer naar SRO  | Q2 2021 |

## 7 Bijlagen

1. Bijlage 1 Functioneel Programma van Eisen Sporthal Sportweg d.d. 5 november 2019.
2. Geheime bijlage 2 Update totaalbudget d.d. 5 november 2019.