

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: WSR 09.1803189

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Bouw sporthal Lewenborg

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In het voorjaar van 2007 is sporthal Lewenborg voor een belangrijk deel door brand verwoest. De sporthal ligt in het centrum van Lewenborg, waar op dit moment nieuwbouw en herstructureringen plaatsvinden. In deze plannen was ook voorzien om de bestaande sporthal te integreren met woningbouw en commerciële ruimten. Hiertoe hadden woningcorporatie IN en de gemeente Groningen met het oog op de wijk-centrumvernieuwing van Lewenborg een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Dit heeft er toegeleid dat het voorliggende plan de realisatie van een in feite nieuwe sporthal in combinatie met 40 appartementen en nevenvoorzieningen omvat. Woningcorporatie IN (die per 1 januari 2009 is gefuseerd met twee andere corporaties en vanaf die datum Lefier heet) ontwikkelt en realiseert dit complex; de dienst OCSW van de gemeente Groningen is opdrachtgever voor de sporthal en neemt na oplevering deze in exploitatie.

Naast het feit dat de wijk Lewenborg weer de beschikking heeft over een sporthal, zal de bouw van de sporthal een bijdrage moeten leveren aan de kwaliteit van het centrumgebied.

Afspraken.

Om zo snel mogelijk duidelijkheid te hebben over prijs en kwaliteit is ervoor gekozen afspraken met Lefier te maken op basis van Design & Build. Dit betekent dat een overeenkomst met Lefier wordt gesloten die gebaseerd zal zijn op een gedetailleerd Programma van Eisen (PvE), een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Plan van Aanpak (PvA). Lefier draagt zorg voor de verdere voorbereiding, de aanbesteding en realisatie van de sporthal. Voor deze activiteiten geldt een vaste aanneemsom. Het voordeel van deze aanpak is dat de gemeente reeds in een vroeg stadium duidelijkheid heeft over de kosten en in de loop van het project niet geconfronteerd kan worden met extra kosten, voor zover dat binnen de contractuele afspraken is vastgelegd. Eén van de afspraken is dat de gemeente het Definitief Ontwerp (DO) en het Uitvoeringsontwerp (UO) beoordeelt en tijdens de uitvoering toeziet op de gerealiseerde kwaliteit.

Deze afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente Groningen en de woningbouwcorporatie Lefier.

De sloop van de oude sporthal, de sportinventaris en de gebruikersvoorzieningen zijn buiten de overeenkomst met Lefier gelaten. De sloop is inmiddels mede uit veiligheidsoverwegingen zo goed als afgerond. De overige voorzieningen worden in samenspraak met de gebruikers voorbereid en als afzonderlijke percelen door de gemeente aanbesteed en gegund.

Organisatie en coördinatie.

Binnen OCSW is een coördinatieteam verantwoordelijk voor de uitvoering van het project. Het coördinatieteam neemt, nadat de design&build-overeenkomst getekend is, besluiten in alle zaken die het project aangaan, binnen de door de formele opdrachtgever vastgestelde randvoorwaarden.

Daarnaast is er een projectteam. Het projectteam stelt tijdens de contractfase alle documenten op die onderdeel moeten uitmaken van de af te sluiten design&build-overeenkomst. Tijdens de voorbereidingsfase bespreekt het projectteam de resultaten van de verdere uitwerkingen van het VO (DO+UO) en de beoordelingen daarvan. En gedurende de realisatiefase bespreekt het projectteam de bevindingen van de kwaliteitsbeoordeling.

In het projectteam neemt naast medewerkers van de dienst OCSW ook Lefier deel.

Planning.

Lefier heeft een taakstellende planning opgesteld. Deze gaat uit van oplevering van de sporthal in juni 2010, waarmee zeker gesteld wordt dat de gebruikers na de zomervakantie van 2010 de sporthal Lewenborg weer in gebruik kan nemen.

In het eerste kwartaal van 2011 zal het bouwproces worden afgesloten en zullen we bij u terugkomen met de nacalculatie.

Financien.

Lefier heeft een plan in gedachten dat uitgaat van nieuwbouw op de bestaande fundering. Sport- en beheertechnisch heeft dit grote voordelen en daarmee kan de sporthal ook stedenbouwkundig beter worden ingepast.

Met de realisatie van de sporthal zijn de volgende investeringskosten gemoeid:

	TOTALE INVESTERINGS- KOSTEN	CONTRACT LEFIER	EIGEN BEHEER OCSW
00 Locatiegebonden kosten/sloopkosten	100.000	0	100.000
10 Bouwkundige werken	1.962.752	1.962.752	0
20 Installaties	549.610	549.610	0
30 Vaste inrichting (<i>incl. sportinventaris</i>)	200.000	0	200.000
40 Terrein	0	0	0
50 Gebruikersvoorzieningen	50.000	0	50.000
60 Advieskosten (<i>inclusief toezicht</i>)	271.220	271.220	0
70 Leges/Verzekeringen/Diversen	60.000	60.000	0
90 Onvoorzien/reserve	90.000	0	90.000
99 Interne projectleidingskosten	10.000	0	10.000
100 Prijswijziging	-120.362	-120.362	0
111 Additionele kosten	70.054		70.054
112 Aanpassing oorspronkelijk PvE	-201.678	-170.137	-31.541
999 Bijdrage Lefier	-419.000	-419.000	
TOTAAL (prijspeil 1 januari 2009)	2.863.320	2.374.807	488.513

Toelichting.

Aanpassing oorspronkelijk PvE.

In goed overleg met Lefier is nog eens kritisch gekeken naar het oorspronkelijk PvE. Door een aantal maatregelen (bijvoorbeeld geen systeemplafonds in was- en kleedruimten) hebben we de kosten met € 201.678,-- kunnen terugbrengen.

Bijdrage Lefier.

Lefier draagt € 419.000,-- bij in de kosten van de sporthal, met name omdat groot belang wordt gehecht aan een goede functionele en technische integratie tussen de sporthal en de appartementen.

Dekking.

Dekking voor vorengenoemde posten wordt verkregen met de volgende componenten:

OMSCHRIJVING	BEDRAG [€]
Verzekeringsuitkering	1.943.000
MIOP	250.000
ISV	600.000
Betere exploitatie	70.000
TOTAAL	2.863.000

- De verzekeringsuitkering bedraagt € 2.028.000,--. We houden rekening met een bedrag van € 85.000,-- aan frictiekosten (vervoer + huur ten behoeve van met name scholen die elders ondergebracht moeten worden). Resteert voor de herbouw een beschikbaar bedrag van € 1.943.000,--.
- Op 17 december 2008 is door uw raad € 250.000,-- vanuit de MIOP beschikbaar gesteld voor de herbouw door middel van een dotatie aan de bestemmingsreserve herbouw sporthal Lewenborg.
- Bij de vaststelling van de begroting 2009 door de gemeenteraad zijn de beschikbare middelen gealloceerd. Voor de besteding van dat bedrag zie de specificatie in de gemeentebegroting 2009, boekwerk 1, blz. 266. Uit die middelen is een bedrag van € 600.000,-- bestemd voor de herbouw van sporthal Lewenborg. Wij vragen u om dit bedrag voor de herbouw definitief beschikbaar te stellen. Op grond van het Besluit begroting en verantwoording dient ook dit bedrag te worden gedoteerd aan de bestemmingsreserve herbouw sporthal Lewenborg.
- Wij verwachten door een nieuwe goed geoutilleerde en energiezuinigere sporthal een verbetering in de exploitatie te realiseren (onderhoud, energie). Hoeveel dat precies zal zijn is onderwerp van nader onderzoek, maar een besparing van € 5.000,-- op jaarbasis is zeker haalbaar. Dit levert een extra investeringsruimte op van € 70.000,--.

Begrotingwijziging

Financiële begrotingswijziging (exploitatie)	I/S	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
6.17 Sportaccommodaties: nieuw beleid	I			0	600		-600
9.03 Concernstelposten	I	-600		600			600
Totaal begrotingswijziging		-600	0	600	600	0	0

Financiële begrotingswijziging (investering)	I/S	Lasten	Baten	Saldo
Herbouw sporthal Lewenborg	I	2.863		-2.863
Verzekeringsuitkering	I		1.943	1.943
Totaal investeringskredieten		2.863	1.943	-920

Risico's.

- De door Lefier afgegeven planning is ambitieus, maar voor zover op dit moment te overzien haalbaar.
- De bodem wordt in het kader van vergunningverlening op verontreiniging onderzocht. Daaruit kunnen saneringsmaatregelen voortvloeien.

Communicatie.

Omdat de bouw van de sporthal een onderdeel is van een totaal bouwplan van het hele centrumgebied in de wijk Lewenborg zullen alle communicatieactiviteiten opgenomen worden in een over-all communicatieplan.

Wij zijn ons bewust van het feit dat interne en externe communicatie een belangrijk middel is om het draagvlak voor de sporthal te vergroten. Daarmee is communicatie één van de kritische factoren voor het slagen van dit project. Goede en zorgvuldige informatievoorziening is tijdens het gehele traject belangrijk. Een continue dialoog met betrokken partijen zal ervoor zorgen dat de nieuwe sporthal zo goed mogelijk aansluit bij de wensen en behoeften van gebruikers en betrokkenen. Hierover zijn reguliere overleggen gepland gedurende de projectperiode. Tevens zal er een voorlichtingsavond voor geïnteresseerden worden belegd waar o.a. de inrichting en de sportinventaris in samenspraak met betrokkenen zal worden vastgesteld. Op dit moment wordt een communicatieplan met betrekking tot de sporthal voorbereid.

Dit communicatieplan zal uiteindelijk geïntegreerd worden in het over-all communicatieplan.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. een krediet van € 2.863.000,-- beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en realisatie van een nieuwe sportaccommodatie in het centrum van Lewenborg;
- II. dit krediet te dekken uit € 1.943.000,-- verzekeringsuitkering, € 250.000,-- uit de Meerjaren Investerings- en Onderhoudsplanning WSR, € 70.000,-- uit voordeel exploitatie en € 600.000,-- uit de in de gemeentebegroting 2009 beschikbare ISV-middelen voor de herbouw van sporthal Lewenborg;
- III. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.