

Raadsvoorstel



Onderwerp **Nacalculatie nieuwbouw gymnastiekzalen Violenstraat 4**

Registratienr. 4998695 Steller/telnr. Jelte.IJszenga/ 60 39 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder T. Schroor Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit de nacalculatie met betrekking tot de nieuwbouw van de gymnastiekzalen aan Violenstraat 4 vast te stellen.

Samenvatting

De twee gymnastiekzalen aan Violenstraat 4 zijn gebouwd voor het gymnastiekonderwijs van de leerlingen van de drie binnenstadscholen (Borgmanschool, St. Michaëlschool en het H.N. Werkman College). Buiten de schooltijden worden de zalen verhuurd aan sportverenigingen. Deze nieuwbouw is gereed en binnen de financiële kaders afgehandeld.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Om nieuwe gebiedsontwikkeling mogelijk te maken zijn in 1998 drie gymnastiekzalen gesloopt op het Cibogaterrein. Voor twee ervan was vervangende bouw binnen drie jaar gerealiseerd. Uiteindelijk is voor de derde gymnastiekzaal een bouwlocatie gevonden aan de Violenstraat. Omdat het H.N. Werkman College een verouderde en te klein gymnastieklokaal had, is daar voor ook een vervangende gymnastiekzaal aan de Violenstraat gebouwd. De locatie is met ingang van het schooljaar 2014-2015 in gebruik genomen.

Kader

De totale kosten bedragen € 2.873.212,--. Overeenkomstig de concernrichtlijnen dienen voor projecten met een investeringsniveau van meer dan € 450.000,-- een nacalculatie opgesteld te worden. De nacalculatie volgt het voorgeschreven format en dient voor vaststelling te worden voorgelegd aan uw raad.

Argumenten en afwegingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Een vertegenwoordiging van de gebruikers (de drie scholen en i.v.m. avondgebruik de gemeentelijke werkmaatschappij sport) waren via een gebruikersoverleg bij het project betrokken. Over de bouw is ook overleg geweest met de naaste bewoners. Ook zijn de bewoners en bewonersorganisatie Hortusbuurt steeds geïnformeerd over de voortgang en hinder. Het overleg met de bewonersorganisatie heeft er toe geleid dat een deel van het achterterrein kan worden gebruikt als buurtmoestuin.

Financiële consequenties

Het totaal van € 2.942.000,-- was beschikbaar voor dit project. Het totaal van de uitgaven bedraagt € 2.873.212,--. De onderschrijving van € 68.788,-- heeft geen noemenswaardig effect op de kapitaallasten.

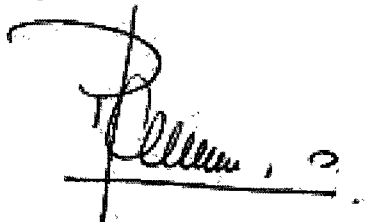
Overige consequenties

Geen.

Vervolg

Geen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



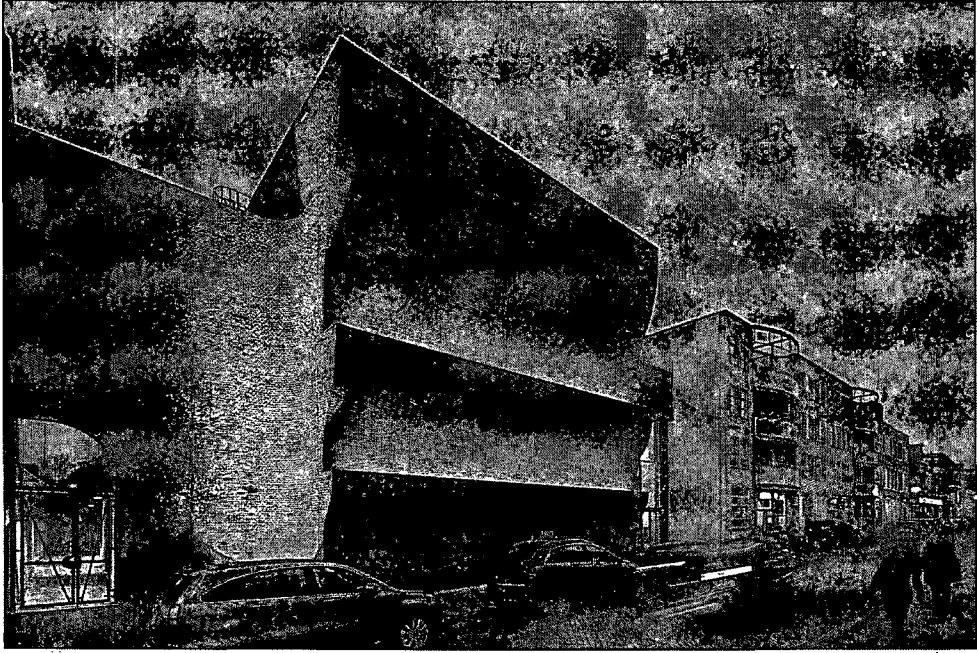
de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

N A CALCULATIE

Nieuwbouw gymlokalen Violenstraat



INHOUDSOPGAVE

1. Achtergrond
2. Projectbeschrijving
3. Kredieten
4. Tijdsduur
5. Aanbestedings- en inkoopprocedures
6. Duurzaamheid
7. Moment van oplevering en ingebruikneming
8. Definitieve kosten
9. Verschillenanalyse
10. Handelwijze t.a.v. onder-/overschrijdingen
11. Fiscaal aspect

1. Achtergrond

In 1998 zijn drie gymnastieklokalen op het Cibogaterrein afgebroken. Deze lokalen moesten wijken om de nieuwe gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Voor twee van de drie gymlokalen kon binnen drie jaar vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Voor het derde lokaal kon geen bouwlocatie worden gevonden en moesten leerlingen jarenlang met de bus naar sportzalen in buitenwijken. Uiteindelijk kon de derde zaal met vervangende nieuwbouw voor 12 groepen van de Borgmanschool gebouwd worden aan de Violenstraat. Tezamen met ruimten voor buitenschoolse opvang zou dat allemaal gerealiseerd worden op de locatie Violenstraat 2-4. Tijdens de Voorlopig Ontwerpfase van dat project bleek dat de locatie krap was en er geen ruimte voor uitbreiding was. De school was inmiddels met 2 groepen gegroeid. De Borgmanschool had een sterke voorkeur voor vervangende huisvesting op het Cibogaterrein.

Uiteindelijk hebben wij besloten om op de locatie aan de Violenstraat alleen een gymnastiekaccommodatie te realiseren. Omdat het Werkmancollege een verouderde en te kleine gymzaal had, zijn aan de Violenstraat twee gymnastiekzalen gebouwd. Het openbaar schoolbestuur realiseert de nieuwbouw voor de Borgmanschool op het Cibogaterrein.

2. Projectbeschrijving

Het doel van het project was het realiseren van twee gymnastiekzalen, waarvan één voor het openbaar- en bijzonder basisonderwijs (Borgmanschool en St. Michaëlschool) en één voor het openbaar voortgezet onderwijs (H.N. Werkman College). De sloop van een deel van de bestaande bebouwing met terreinwerkzaamheden was onderdeel van het project.

3. Kredieten

Voor het realiseren van de gymnastiekaccommodatie heeft uw raad verschillende kredieten beschikbaar gesteld voor in totaal 2,942 miljoen euro.

| Raadsbesluiten/kredieten | Bedrag | Datum en nummer besluit |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Programma onderwijshuisvesting 2006 | 498.213 | 30 november 2005, nr. 6n |
| Programma onderwijshuisvesting 2008 | 518.550 | 28 november 2007, nr. 6m |
| Programma onderwijshuisvesting 2009 | 213.750 | 17 december 2008, nr. 11b |
| Programma onderwijshuisvesting 2009 | 62.571 | 17 december 2008, nr. 11b |
| Programma onderwijshuisvesting 2010 | 886.301 | 16 december 2009, nr. 6s |
| Programma onderwijshuisvesting 2011 | 517.000 | 15 december 2010, nr. 6w |
| Programma onderwijshuisvesting 2011 | 205.240 | 15 december 2010, nr. 6w |
| Programma onderwijshuisvesting 2013 | 40.000 | 28 december 2012, nr. 7i |
| Totaal | 2.941.625 | |

4. Tijdsduur

In oktober 2010 is het projectplan voor de bouw van een accommodatie met twee gymnastiekzalen vastgesteld en bevatte een globale planning. In oktober 2012 was de oplevering gepland. Dit project had te maken met 2 vertragingen. Het aanbestedingsresultaat voor het bouwkundig werk was dusdanig ongunstig dat het ontwerp aangepast moest worden. De wijzigingen leidde tot een vertraging in de definitieve opdrachtverlening met een 9 maanden. Na de sloop van de bestaande bebouwing kon archeologisch onderzoek en sonderings- en bodemonderzoek plaats vinden. Uit het sonderingsonderzoek en nader bodemonderzoek bleek dat op een diepte van circa 2 meter veel zwerfkeien in de grond aanwezig waren. Door deze zwerfkeien was een fundering op palen niet meer mogelijk en moest een compleet nieuwe fundering ontworpen worden. Het gebouw is nu gefundeerd op een betonplaat van 60 cm. Dit leidde ook tot een vertraging met 3,5 maand. Het gebouw is op 1 juli 2014 opgeleverd.

5. Aanbestedings- en inkoopprocedures

Architect

Het project voor de bouw van de 2 twee gymnastiekzalen heeft als voorloper het project voor de bouw van een school met gymnastieklokaal en kinderopvangruimten. Dat project is voortijdig, tijdens de voorlopig ontwerpfasen, beëindigd. Architectenbureau Marlies Rohmer te Amsterdam heeft als compensatie via een enkelvoudige onderhandse aanbesteding vervolgens op 2 december 2010 de opdracht gekregen voor het ontwerp van het sportgebouw. Op basis van "Tenzij formulier" is van de meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure afgeweken.

Adviseurs constructie, installaties en bouwfysica

Op 4 april 2011 is met de architect een Total Engineeringscontract afgesloten, waarbij het architectenbureau een geïntegreerde ontwerp-opdracht kreeg, zelf zijn adviseurs aanstelde en verantwoordelijk werd voor de coördinatie van die adviseurs. Het architectenbureau diende de voor de gemeente geldende aanbestedingsregels te hanteren en de bedragen voor adviseurs ter goedkeuring aan ons voor te leggen. De architect heeft in overeenstemming hiermee aangesteld:

- E& B engineering en bouwbegeleiding te Lekkerkerk voor het adviseren van de werktuigbouwkundige- en electrotechnische werkzaamheden;
- Breed Integrated Design te Den Haag voor advisering op het gebied van de constructies;
- Nieman BV te Utrecht voor bouwfysische advisering.

Sloop deel bestaande bouw

Overeenkomstig de gemeentelijke aanbestedingsregels zijn twee sloopbedrijven gevraagd te offereën, te weten: Jager Sloopwerken te Midwolda en B.Steenhuis sloopwerken BV te Scheemda. Op basis van de laagste prijs is laatstgenoemd bedrijf de opdracht gegund.

Archeologisch onderzoek

Overeenkomstig de gemeentelijke aanbestedingsregels en met in achtneming van het gemeentelijk raamcontract voor archeologische onderzoeken hebben Oranjewoud en RAAP geoffereerd. De opdracht is gegund aan de in prijs laagste inschrijver, RAAP Archeologisch Adviesbureau te Drachten.

Dagelijks toezicht

Overeenkomstig de gemeentelijke aanbestedingsregels zijn voor het dagelijks toezicht drie bedrijven aangeschreven, te weten Draaijer & Partners, H. de Poel Bouwbegeleiding en Buro Bouwsupport. Op basis van de laagste prijs is het werk aan Buro Bouwsupport te Haren gegund.

Aanbesteding bouw en installaties

Conform de richtlijnen voor de gemeentelijke inkoop is gekozen voor een gemeentelijk openbare aanbesteding voor de bouwkundige werkzaamheden en een meervoudig onderhandse aanbesteding voor de werktuigbouwkundige- en electrotechnische installaties. Op de bouwkundige aanbesteding hebben de volgende vijf bedrijven ingeschreven: B.V. Bouwbedrijf Kooi, Simon Benus Bouw B.V., Geveke Bouw B.V., Friso Bouwgroep B.V. en Brands Bouwgroep B.V. Brands Bouwgroep B.V. te Emmen was de laagste inschrijver.

De bouwkundige inschrijvingen lagen boven de raming. In overleg met architect en zijn adviseurs en aannemer is bezuinigd om weer op het niveau van de kostenraming te komen. Vervolgens is Brands Bouwgroep B.V. definitief de opdracht verleend.

Voor de installatietechnische aanbesteding zijn drie bedrijven uitgenodigd om in te schrijven: fa. Dekker Struik Installatietechniek, Harwig en Thermaq Installatietechniek. Thermaq Installatietechniek B.V. was de laagste inschrijver, maar vanwege het tussentijdse faillissement van dit bedrijf is de opdracht aan de volgende laagste inschrijver, fa. Dekker Struik Installatietechniek te Groningen, verstrekt. Dit aanbestedingsresultaat viel ruimschoots onder de raming.

Aanbesteding inrichting

Voor de levering en montage van de inrichting van de gymlokalen zijn vier bedrijven uitgenodigd om een offerte uit te brengen: Nijha, Bosan, Janssen & Fritsen en Scheldesports. Op basis van de laagste inschrijving zijn de werkzaamheden gegund aan de fa. Scheldesports.

6. Duurzaamheid

Het gebouw voldoet aan de gemeentelijke duurzaamheidseisen m.b.t. energie en luchtbehandeling. De verlichtingsinstallatie bestaat voor een groot gedeelte uit LED armaturen. Op het hoge gedeelte van het gebouw is een groen/sedum dak aangebracht. De aannemer was FSC (Forest Steward Council) gecertificeerd en in het bezit van een Chain of Custody certificaat.

7. Moment van oplevering en ingebruikneming

De oplevering vond plaats op 1 juli 2014. In de zomervakantie zijn de gymzalen ingericht en zijn de laatste opleverpunten verholpen. Het gebouw is met ingang van 18 augustus 2014 in gebruik genomen. Omdat circa 330 m² van het achterterrein niet nodig is voor de gymnastiekaccommodatie is met de bewonersorganisatie Hortusbuurt overlegd om dat deel te bestemmen als moestuin voor de buurt. Dit overleg heeft er toe geleid dat begin mei met de inrichting van de tuin is begonnen. Deze kosten komen niet ten laste van dit project en kan het project financieel afgerond worden.

8. Definitieve kosten

| onderdeel | raming | gedane uitgaven | nog uit te geven | totale uitgaven | verschil |
|--------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Sloop en terreinkosten | 215.000 | 205.108 | | 205.108 | 9.892 |
| Bouwkosten ¹⁾ | 2.001.000 | 1.956.781 | | 1.956.781 | 44.219 |
| Advieskosten | 326.000 | 342.291 | | 342.291 | -16.291 |
| Bijkomende kosten | 80.000 | 63.339 | | 63.339 | 16.661 |
| Inrichtingskosten | 140.000 | 141.478 | | 141.478 | -1.478 |
| Onvoorzien/meerwerk | 180.000 | 164.215 | | 164.215 | 15.785 |
| Totaal | 2.942.000 | 2.873.212 | | 2.873.212 | 68.788 |

¹⁾ Bouwkosten omvat ca. 85% bouwkundig werk en 15% installatietechnisch werk

9. Verschillenanalyse

De onderschrijding van de post bouwkosten werd voornamelijk veroorzaakt door het gunstige aanbestedingsresultaat voor de werktuigbouwkundige- en electrotechnische installaties.

De overschrijding bij de advieskosten is veroorzaakt door de extra kosten voor de wijzigingen in het ontwerp naar aanleiding van de aanbesteding en de gewijzigde fundering naar aanleiding van het aanvullend sonderings-/bodemonderzoek na sloop.

De post onvoorzien/meerwerk is hoofdzakelijk gebruikt voor de bouwkundige meerwerk van de gewijzigde fundering.

10. Handelwijze t.a.v. onder-overschrijvingen

Het krediet is met 69 duizend euro onderschreden. De daarbij behorende kapitaallasten bedragen een 4 duizend euro. Dit project is gefinancierd vanuit de onderwijshuisvestingbudgetten. Op grond van onze beleidregels blijft de onderschrijding van onderwijsprojecten binnen het onderwijshuisvestingsbudget.

11. Fiscale aspect

Fiscale aspecten spelen geen rol.