

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1399291

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Nacalculatie verbouwing en aanpassing dienst RO/EZ

Groningen,

Aan de raad,

Op enkele kleine puntjes na is de verbouwing van de dienst RO/EZ gereed. Ingevolge de concernrichtlijnen dient voor projecten met een investeringsniveau van meer dan € 450.000,-- een nacalculatie te worden opgesteld, wanneer 95% van de totale kosten gerealiseerd zijn. Hierbij bieden wij u de nacalculatie van het project aan. Binnen het tijdsbestek van 2 jaar kan het project met een klein positief saldo worden afgerond.

Aanpak gebouwen Zuiderdiep.

Op 30 maart 2005 is door de gemeenteraad besloten geld vrij te maken voor de verbetering van vooral de loketfunctie van RO/EZ, die op dat moment versnipperd te vinden is op drie verschillende locaties. Daarnaast gaat het om praktische aanpassingen en onderhoud van alle gebouwen aan het Zuiderdiep. Het gaat om: het hoofdgebouw met de centrale hal, de Menno van Coehoornschool en de oudbouw van architect Bouma. Uiteindelijk doel is het huisvesten van maximaal 535 medewerkers, waarbij alle frontoffice functies van RO/EZ worden uitgevoerd in de centrale hal.¹ Uitgangspunt is de combinatie van loketten, restaurant en expositieruimte in de centrale hal en rest van de begane grond, om te komen tot multifunctioneel ruimtegebruik en flexibiliteit qua indeling.

De opdracht was:

1. Ontwerp, voorbereiding en realisatie van:
 - publieksloketten, expositieruimte en bedrijfsrestaurant in de centrale hal, herhuisvesting van afdelingen;
 - klimaatbeheersing hoofdgebouw en Menno van Coehoornschool;
 - (goederen)lift Menno van Coehoornschool en archief;
 - leveranciersingang;
 - stiltewerkplekken in het bestaande atelier Menno van Coehoorn.
2. Realisering van:

¹ Het fysieke loket *Begraven* blijft overigens op de locatie Selwerderhof, en een deel van het loket *Beheer en Verkeer* blijft aan de Gotenburgweg, zoals nu ook het geval is.

- schilder- en sauswerk binnenshuis;
 - vervanging vloerbedekking hoofdgebouw, oudbouw en Menno van Coehoornschool.
3. Haalbaarheidsstudie:
- klimaatbeheersing oudbouw.

Realisering.

Zoals gezegd is de verbouwing op wat kleine puntjes na gereed. Meest opvallend is wel de complete gedaantewisseling van de centrale hal. De loketten zijn hier gezamenlijk te vinden (Loket Bouwen en Wonen, Bedrijvenloket en Loket Verkeer). Daarnaast is er een ruimte die multifunctioneel wordt gebruikt gedurende de dag voor overleg én die tussen de middag dient als plek om een broodje te eten. Verder is aan de voorzijde ruimte gereserveerd voor tentoonstellingen.

Naast deze meest opvallende verandering zijn allerlei praktische zaken aangepakt: klimaatbeheersing, nieuwe vloerbedekking etc. Het enige dat niet is gelukt is de goederenlift in de Menno van Coehoornschool. Dit was bouwkundig gezien een niet haalbare toevoeging aan het oude schoolgebouw.

Verder is uit de reguliere onderhoudsbudgetten extra geld gestoken in een aanpak van het klimaat in de oudbouw en is ook het vierde gebouw, dat niet in de verbouwplannen is meegenomen, de nieuwbouw Coehoornsingel onderhouds-technisch aangepakt. Dit vanwege een voordeel qua efficiency en kosten: een deel van het personeel was nog elders gehuisvest, over een paar jaar zou het gebouw toch aan de beurt zijn.

Voor het ontwerp en de nadere uitwerking van het project is het architectenbureau De Zwarte Hond ingeschakeld, dat in nauw overleg met het projectteam van RO/EZ het plan heeft uitgewerkt en de budgetten bepaald. In overeenstemming met de inkoopregels van de gemeente is het project meervoudig onderhands aanbesteed en gegund aan de BAM Utiliteitsbouw.

Financiën.

Voor de verbouw is een krediet beschikbaar gesteld van € 4.117.000,--. De werkelijke kosten zijn, inclusief nog een aantal lopende verplichtingen, € 4.102.000,--. De kosten zijn als volgt onder te verdelen:

	budget	uitgaven	verschil
Ontwerp- en proceskosten	300.000	347.000	47.000-
Bouwkundige aanpassingen	2.716.000	2.749.700	33.700-
Inrichting	774.000	706.800	67.200
Verhuiskosten	161.000	166.200	5.200-
Niet terug te vragen BTW	64.000	51.500	12.500
Onvoorzien	102.000	81.000	21.000
Totaal	4.117.000	4.102.200	14.800

Verschillenanalyse.

Door de intensieve begeleiding van het project zijn de ontwerp- en proceskosten hoger uitgevallen dan geraamd.

Bij de aanbesteding van het verbouwproject is er voor gekozen om de eenheidsprijzen vast te leggen en het project onder regie van een bouwteam uit te voeren. Hierdoor was het mogelijk om direct in te spelen op onverwachte situaties en bleven de uitvoeringskosten beheersbaar.

De hogere ontwerp-/proces- en bouwkundige kosten worden gecompenseerd met de meevallende kosten voor inrichting, BTW en de post onvoorzien. Het eindresultaat laat een positief saldo zien van € 14.800,--.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de nacalculatie verbouwing en aanpassing dienst RO/EZ vast te stellen;
- II. het definitieve eindresultaat te betrekken bij de jaarrekening 2007.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.