



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 329 96 10
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum

Ons kenmerk
OB10/D141038272

Contactpersoon
Paul Matthieu

Onderwerp
Nieuwbouw Doornroosje, fietstransferium en
appartementen Talia SSHN, voortgangsbrief

Datum uw brief

Doorkiesnummer
(024) 3299299

Geachte leden van de raad,

De bouw van het complex op de voormalige TPG-locatie van Doornroosje, fietstransferium en de appartementen Talia van SSHN nadert haar voltooiing. Op 1 oktober a.s. is de officiële opening gepland van Doornroosje en het fietstransferium. Door middel van deze brief willen wij u informeren over de huidige stand van zaken en mogelijk toekomstige risico's in de exploitatie en het onderhoud van het complex.

Geïntegreerd contract en turn key

In 2011 is in meerdere stappen de aanbesteding van de nieuwbouw Doornroosje, het fietstransferium en de appartementen SSHN op de voormalige TPG-locatie gegund aan de bouwcombinatie Klok/Züblin V.O.F. Hiermee werd lang gekoesterde wens van de raad om voor Doornroosje nieuwbouw verwezenlijkt. Door de nieuwbouw van Doornroosje te combineren met andere functies werd nieuwbouw financieel mogelijk gemaakt. Met de SSHN werd een vooraf overeengekomen bedrag vastgesteld, waarvoor de stichting na oplevering de appartementen koopt van de gemeente. Doornroosje en het fietstransferium blijven eigendom van de gemeente. De gunning is overeengekomen op basis van een zogeheten geïntegreerd contract. Hierbij krijgt de opdrachtnemer – in dit geval de bouwcombinatie Klok/Züblin V.O.F. – de verantwoordelijkheid de verdere uitwerking te doen voor het ontwerp en de feitelijke bouw. En wel zodanig dat de opdrachtgever een 'sleutelklaar' gebouw in ontvangst mag nemen tegen een vooraf overeengekomen vast bedrag.

Aangepaste planning en opleverdatum

De voortgang in de fysieke bouw liggen in 2012 en begin 2013 nog op schema. Medio 2013 is het beeld veranderd en hebben we als opdrachtgever vragen over de haalbaarheid van de opleverdatum van 1 januari 2014. De overeengekomen en contractueel vastgelegde opleverdatum van 1 januari 2014 wordt dan verlaten en in gezamenlijk overleg vastgezet op 28 maart 2014. De raad is hierover door de verantwoordelijk portefeuillehouder mondeling geïnformeerd en ook bij de behandeling van het VGP van het Ontwikkelingsbedrijf in het 4^e kwartaal van 2013 is deze wijziging aan de orde geweest.

Op 6 januari 2014 vierten we met elkaar het bereiken van het hoogste punt van het gebouw. Februari 2014 blijkt dat ook de aangepaste projectstructuur er niet toe leidt dat de nieuwe geplande opleverdatum van 28 maart 2014 gehaald wordt. De gesprekken die dan plaatsvinden met de bouwcombinatie Klok/Züblin V.O.F. leiden er toe dat ons College op 27 februari 2014 er mee instemt dat de planning nogmaals wordt aangepast en de opleverdatum wordt bepaald op 1

Vervolgvel

1

juli 2014. In een kamerronde wordt de raad hierover mondeling door de portefeuillehouder geïnformeerd.

Dan wordt ook vastgelegd dat, mocht de geplande datum door de bouwcombinatie Klok/Züblin V.O.F. opnieuw niet gehaald worden, de boeteclausule van kracht zal worden. Daarnaast wordt overeengekomen dat de officiële opening voor Doornroosje drie maanden na oplevering zal plaatsvinden op 1 oktober 2014.

Opening Doornroosje en fietstransferium

Zoals inmiddels bekend was op 1 juli 2014 het complex niet gereed en hebben wij ons ongenoegen daarover uitgesproken en is de boeteclausule in werking gesteld.

Nu - september 2014 - nadert de nieuwbouw weliswaar haar voltooiing, maar is het gebouw nog niet af. Er zijn nog vele herstelwerkzaamheden (groter en kleiner) die moeten worden uitgevoerd. Omdat wij als opdrachtgever constateren dat het gebouw nog niet gereed is, zullen wij het gebouw nog niet van de aannemer overnemen. Vanwege het belang van Doornroosje zullen wij wel, overeenkomstig de mogelijkheden van het contract, de bouwcombinatie verzoeken het deel Doornroosje en het deel fietstransferium vroegtijdig in gebruik te kunnen nemen. De ODRN en de Brandweer hebben de afgelopen week twee keer een controle uitgevoerd in het gebouw om de veiligheid te toetsen en de voorwaarden voor ingebruikname te bepalen. In een brief van 19 september j.l. melden zij akkoord te gaan met de ingebruikname vooruitlopende op de definitieve gereed melding mits aan een aantal maatregelen is voldaan. Bouwcombinatie en Doornroosje hebben dat opgevolgd. De gebruiksvergunning voor het complex kan daarom worden vrijgegeven. De testconcerten en opening van Doornroosje kunnen daarmee doorgaan.

Risico's

Hiermee resteert het 'eindspel' van het project: de wijze waarop het gebouw door de opdrachtnemer i.c. de bouwcombinatie aan ons als nieuwe eigenaar (en SSHN) wordt overgedragen. Daarin is het uiteraard essentieel dat de geconstateerde gebreken en de financiële afwikkeling van het meer- en minderwerk op een goede manier zijn afgewikkeld. Bij het bepalen van de kwaliteit van het werk is een belangrijk motief de toekomstige bedrijfsvoering en exploitatie van Doornroosje, de woningen van de SSHN en het fietstransferium. Voorkomen moet worden dat nu reeds bekende gebreken, later een blokkade vormen in bijvoorbeeld het runnen van een efficiënte bedrijfsvoering, het energiezuinig exploiteren van het gebouw of het effectief plegen van het dagelijkse en jaarlijkse onderhoud. Vanzelfsprekend zullen wij de bouwcombinatie aanspreken op het contract, haar verantwoordelijkheden en de nadien vastgestelde afspraken en toezeggingen. Een (langdurige) juridische procedure is daarbij ongewenst, maar niet uitgesloten.

Vervolgstappen

Wij zullen de raad verder informeren zodra we meer zicht hebben op het verdere verloop van de procedure. We vertrouwen er op u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg