

Unieke pps-klus Ballast Nedam in Rotterdam

Van onze medewerker
Edo Beerda

Rotterdam - Ballast Nedam gaat de komende twintig jaar Hart van Zuid voor 330 miljoen euro verbouwen. Het unieke pps-project rond Zuidplein en sportpaleis Ahoy moet alle ruimtelijke, economische en sociale problemen in één keer oplossen.

De gemeente legt zelf 110 miljoen neer voor de integrale gebiedsontwikkeling, de overige twee derde van de financiering komt van Ballast Nedam. Dat mobiliseert alle geledingen van het bedrijf voor de bijzondere opgave, die internationaal wordt gevolgd. "Dit vergt veel meer dan van een traditioneel bouwbedrijf wordt verwacht. Je moet je goed verdiepen in de omgeving: wat die nu vraagt, kan over vijf jaar heel anders zijn", zegt Ballast Nedam-topman Theo Bruijninx. Zijn bedrijf won de complexe, jarenlange aanbestedingsprocedure omdat het voldeed aan de randvoorwaarden van opdrachtgever gemeente Rotterdam én omdat het een 'plus-pakket' levert: daarin zit bijvoorbeeld ook een nieuw zwembad. De gemeente wil met een pps versnippering voorkomen: één alomvattend contract garandeert een integrale aanpak, ontwikkelaars kunnen niet de krenten uit pap pikken.

"Je hebt bovendien garantie dat het af komt", zegt bouwethouder Hamit Karakus, die meer gebiedsontwikkelingen op deze wijze wil aanbesteden.

"Het is complex en kostte meer tijd, omdat het nooit eerder is gedaan. Maar het is cruciaal dat bewoners en ondernemers duidelijkheid krijgen over een totaalaanpak. Dit gebied is te lang in de steek gelaten."

Beide partijen noemen 'vertrouwen' als sleutelwoord. Dat gold al in de aanbestedingsfase, omdat bij de planvorming met drie geselecteerde partijen over diverse zaken geheimhoudingsplicht vereist was. De gemeente bouwde toch een garantie in: ze betaalt pas bij oplevering, per onderdeel.

Hart van Zuid wordt nu gedomineerd door in zichzelf gekeerde gebouwen en veel autoverkeer. Ballast Nedam (en partners Kraaijvanger, De Zwarte Hond, Karres en Brands en De Zakenpartner) bouwt eerst een nieuw zwembad in het huidige deelgemeentekantoor, met winkels in de plint. Na sloop van het bestaande zwembad ontstaat ruimte voor een kunstenpand met twee theaterzalen en een bibliotheek. Dat komt te liggen aan een nieuw, dynamisch stadspan. Daaraan komt ook een nieuwe winkelcentrumingang met een brede, luide trap. Het busstation, dat dagelijks 75.000 passagiers verwerkt, wordt verplaatst. Ahoy wordt uitgebreid met een internationaal congrescentrum, een muziekhal met plek voor 7000 bezoekers, een bioscoop en een viersterrenhotel. De autoluw gemaakte Gooilandsingel wordt de verbindende schakel door het Hart van Zuid.