

Aan
de gemeenteraad

Datum 6 april 2021
Zaaknummer InProces BBV: 2021-0047748
Betreft Voortgang project Huis van Stad en Regio

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Financiën (inclusief overhead)
Kernteam/Opgave: Opgaven - Concernopgaven
Auteur: Denise Londt
E-mail: d.londt@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Op 15 september 2020 heeft de gemeenteraad het voorbereidingskrediet voor de nieuwbouw van het Huis van Stad en Regio (werknaam) vastgesteld. Sindsdien is op diverse fronten voortgang geboekt. Wij hechten er aan om -naar aanleiding van het resultaat Schetsontwerp Vaste Inrichting- de raad te informeren over de voortgang van het proces van nieuwbouw Huis van Stad en Regio:

1. Gevolgen van de Covid-19 pandemie, zowel voor het gebouw als voor de organisatie
 2. Voortgang na besluit kredietverstrekking
- Inrichting projectorganisatie
 - Stand van zaken Schetsontwerp Vaste Inrichting
 - Verloop van het ontwerpproces in de komende maanden

Wat is de te delen informatie?

1. Gevolgen van de Covid-19 pandemie

De gemeenteraad heeft in oktober 2020 gevraagd wat de gevolgen van Covid-19 zijn voor de planvorming. De gevolgen zijn onder te verdelen in:

- gevolgen voor het ruimtegebruik van de gehele organisatie en
- gevolgen voor de (technische) inrichting en uitrusting van het gebouw.

Gevolgen voor het ruimtegebruik van de gehele organisatie

Door Corona zijn het hybride en digitaal werken in een stroomversnelling geraakt. Dat heeft ertoe geleid dat aanvullende vragen zijn opgeworpen ten aanzien van de huisvesting. We hebben daarom opdracht gegeven tot een onderzoek naar de gevolgen en de veronderstelde blijvende impact van het hybride werken. De uitkomsten van dit onderzoek (o.a. van Twijnstra Gudde onder medewerkers) moeten worden vertaald naar een aanpassing van het werkplekconcept en bijbehorende ruimtegebruik, waarbij we genoeg flexibiliteit inbouwen ten aanzien van toekomstig gebruik.

Zeker is, zo blijkt ook uit landelijke onderzoeken, dat we na een jaar vanuit huis werken in de toekomst minder en voor andere doelen op het kantoor komen dan dat we dat voorheen deden. Namelijk veel meer voor connectie, creatie, beslechting van conflicten en concentratie. Het Huis van Stad en Regio en de transitie daar naartoe biedt ons kansen om langzaam maar zeker afscheid te nemen van het 'oude' werken en zowel richting het Huis van Stad en Regio als in het huidige stadskantoor te werken op basis van 'het nieuwe werken'. Daarnaast hebben we geleerd dat veranderingen snel kunnen gaan en dat we ook ten aanzien van huisvestingsvraagstukken voorbereid moeten zijn op veranderingen en het gebouw dit moet kunnen faciliteren.

Ontvlechten GRD

De gevolgen van dit nieuwe werken gelden voor de gehele organisatie van de gemeente Dordrecht. De organisatie van de gemeente Dordrecht zal in de komende tijd aanzienlijk groter worden als gevolg van de recente ontwikkelingen inzake de GRD. De nieuwe uitgangspunten worden momenteel vastgelegd in de memo 'Hybride werken in de gemeente Dordrecht'. Wij verwachten een eerste beschrijving en doorrekening van de ruimtebehoefte van de nieuwe organisatie en het nieuwe werken rond de zomer aan u voor te kunnen leggen.

Nu al laat het zich aanzien dat de behoefte aan kantoorruimte per fte door de effecten van Covid-19 af zal nemen. Tegelijkertijd verwachten wij, zeker gezien de ontwikkelingen inzake de GRD, dat de ruimtebehoefte van de gehele organisatie en de partners in de nieuwe situatie aanzienlijk groter zal zijn dan de 20.000 m² die is voorzien in het Huis. Aanvullende huisvesting volgens het 'campusmodel' (flexibiliteit in externe huisvesting als vangnet voor wijzigingen in de benodigde ruimte) zal noodzakelijk blijven.

Gevolgen voor de (technische) inrichting en uitrusting van het gebouw

De (onbekende) toekomst vraagt niet alleen een gebouw dat flexibel in te delen is, maar ook een gebouw dat aangepast kan worden op andere gebruiksprocessen en gebruikers in de toekomst.

Daartoe is inmiddels een technisch programma van eisen opgesteld. Dit Programma zal door ingenieursbureaus verder worden uitwerkt in een ontwerp dat zal voldoen aan hoge eisen qua flexibiliteit en toekomstige aanpasbaarheid. Daarbij zal in iedere fase van het ontwerpproces een integrale afweging worden gemaakt van investerings- en exploitatieuitgaven ('life cycle costing' (LCC)).

2. Voortgang na besluit kredietverstrekking

Inrichting projectorganisatie

Na de toekenning van het voorbereidingskrediet is het project in een nieuwe fase gekomen. In deze nieuwe fase moet de projectorganisatie opnieuw ingericht en uitgebouwd worden. In het vierde kwartaal van 2020 zijn zowel een bouwdirecteur voor de ontwikkeling van het gebouw als een procesmanager voor de organisatie van de inrichting en het gebruik van de partners geworven en van start gegaan. Zowel voor de ontwikkeling van het gebouw als voor de 'inrichting en het gebruik' zijn stuurgroepen ingesteld. De verdere inrichting van de projectorganisatie met werkgroepen heeft in de afgelopen maanden plaatsgevonden en zal zich in de komende maanden blijven ontwikkelen. Daarbij wordt voor de komende jaren een heldere governance voor het gehele project ingericht. Deze is gericht op het verkrijgen van heldere rollen en verantwoordelijkheden en draagvlak in de organisaties van de partners.

Stand van zaken schetsontwerp inrichting

In januari van dit jaar is het architectenbureau Schmidt Hammer Lassen gestart met het opstellen van een schetsontwerp voor de vaste inrichting van het gebouw. Het maken van een schetsontwerp is een belangrijke eerste stap om te komen tot een voorlopig ontwerp. Het doel van het schetsontwerp is om te onderzoeken op welke wijze het gedetailleerde programma van eisen dat tijdens en na de prijsvraagperiode door de partners is opgesteld (pré Corona), kan worden ingepast in het winnende ontwerp van het huis en welke relaties verschillende functies onderling hebben. Ook is gekeken naar de mate waarin het gebouw flexibel is in veranderende omstandigheden.

Om dit onderzoek uit te kunnen voeren heeft het architectenbureau in de afgelopen 3 maanden intensief samengewerkt met een grote groep toekomstige gebruikers van het Huis. In (digitale) workshops hebben medewerkers van de gemeente Dordrecht, GRD, SDD, Bibliotheek Aanzet en Dordrecht Marketing & Partners input geleverd aan drie verschillende thema's:

- Publieke dienstverlening
- Werken en vergaderen
- Facilitaire voorzieningen

Op 1 april 2021 heeft het architectenbureau de resultaten van het inpassingsonderzoek, het 'Schetsontwerp Vaste Inrichting', gepresenteerd. Zij hebben dit gedaan aan de medewerkers die input hebben geleverd en aan diverse andere interne betrokkenen. Na de presentatie vindt nog een financiële toetsing plaats. Op basis van de uitkomsten van die toetsing zal het schetsontwerp, als dat nodig is, worden bijgestuurd tijdens de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp. Deze uitwerking is voorzien in de maanden mei t/m oktober 2021.

Verloop van het ontwerpproces in de komende maanden

In de afgelopen maanden is een Europese aanbesteding georganiseerd om ingenieursdiensten op het gebied van bouwconstructies, installatietechniek, bouwfysica en duurzaamheid te contracteren. Dit proces is naar verwachting eind april afgerond. Op dat moment beschikken wij over een compleet ontwerpteam dat het voorlopig ontwerp kan gaan maken. Wij pakken deze complexe opgave voortvarend op en verwachten het voorlopig ontwerp in oktober 2021 afgerond te hebben. In deze periode kunnen ook eventuele nieuwe inzichten die voortkomen uit het zojuist beschreven onderzoek naar de effecten van Covid 19 nog worden verwerkt.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Wij verwachten een eerste beschrijving en doorrekening van de ruimtebehoefte van de nieuwe organisatie en het nieuwe werken rond de zomer aan u voor te kunnen leggen.

Wij zijn daarnaast van plan om eind 2021 het voorlopige ontwerp aan de gemeenteraad te presenteren en de Raad daarbij in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen in te brengen.

Planning:

Q2 2021	Start Voorlopig Ontwerp met compleet ontwerpteam.
Eind Q2 2021	Eisen voor 'Het Nieuwe Werken' ten behoeve van nieuwe huisvesting gereed.
Q4 2021	Voorlopig Ontwerp gereed.
Q1 2022	Start Definitief Ontwerp.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Niet van toepassing.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester