

Aan
de gemeenteraad

Datum 16 januari 2024
Zaaknummer 2024-0004538
Betreft Voortgangsrapportage bouw Dordthuis januari 2024

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Rinald van der Wal
E-mail: ra.van.der.wal@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Rinald van der Wal
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Met de gemeenteraad van Dordrecht is afgesproken dat het project Dordthuis drie keer per jaar zal rapporteren, vanaf het moment dat het uitvoeringskrediet voor Casco en Inbouw is gevoteerd. De voortgangsrapportage vindt plaats in de maanden januari, mei en september.

Voor u ligt de tweede voorgangsrapportage. Deze bevat een beschrijving van de stand van zaken tot en met begin januari 2024. Wij geven een beknopte weergave van de activiteiten die in de achterliggende periode hebben plaatsgevonden en blikken kort vooruit op de activiteiten van de komende periode. Wij beschrijven de relevante ontwikkelingen in de (project-)organisatie, het omgevingsmanagement en de afstemming met de gebiedsontwikkeling van de Spuiboulevard. Tenslotte gaan wij in op de planning, de financiële stand en de risico's.

Binnen het project bestaan twee deelprojecten, te weten:

- Casco en Inbouw – het deelproject dat het gebouw daadwerkelijk realiseert en beschikbaar stelt voor gebruik.
- Inrichting en Gebruik – het deelproject waarin de partners, gemeente Dordrecht, Sociale Dienst Drechtsteden, Bibliotheek AanZet, Dordrecht Marketing en Partners en de servicegemeente Dordrecht, zich voorbereiden op het toekomstige functioneren in het nieuwe gebouw. In dit deelproject vindt ook het ontwerpproces voor het interieur en de inkoop van de losse inrichting plaats.

In deze rapportage gaan wij in op het deelproject Casco en Inbouw. Het deelproject Inrichting en Gebruik bevindt zich nog in de ontwerpfase en zal in een later stadium worden opgenomen in de voortgangsrapportage of een aparte voortgangsrapportage leveren.

Wat is de te delen informatie?

Activiteiten in de achterliggende periode

Casco en inbouw

- Het heikwerk is voor circa 86% gereed.
- Funderingen voor de torenkranen zijn gestort en de plaatsingen van twee van de drie geplande kranen hebben plaatsgevonden.
- De voorbereidingen voor het vervaardigen van de funderingen, leidingen onder de begane grondvloer alsmede de BG-vloer zijn afgerond.

Issues in de achterliggende periode

In de achterliggende periode hebben zich drie verschillende bodemgerelateerde issues voorgedaan.

Verontreinigde grond

Het project maakt gebruik van een systeem om funderingspalen te maken waarbij een stalen buis in de grond wordt gebracht. Deze wordt gevuld met beton en daarna weer omhoog getrokken. Bij het trekken van deze buis komt op sommige plaatsen een beperkte hoeveelheid (sterk) verontreinigde grond mee omhoog. De concentraties vluchtige aromaten die daarmee aan de oppervlakte komen, zijn zodanig dat aanvullende sanering van een gedeelte van het terrein noodzakelijk is. Deze waarneming en het onderzoek om tot deze conclusie te komen heeft geleid tot het tijdelijk stilleggen van de werkzaamheden en vertraging bij het maken van de funderingen.

Horizontale verplaatsing van het belendende appartementencomplex.

In het appartementencomplex van Woonbron aan de Willem Dreeshof is scheurvorming waargenomen. Deze bevindt zich precies op de overgang van twee verschillende bouwdelen van het complex op een zogenaamde 'dilatatievoeg', in de openbare ruimte van het complex. Er is onderzoek gedaan door constructieve specialisten van de gemeente en van de aannemer JP van Eesteren. Zij hebben vastgesteld dat er sprake is en een esthetische scheur die in principe geen reden geeft tot zorg. Er is sprake van een horizontale verplaatsing van een bouwdeel die waarschijnlijk wordt veroorzaakt door waterspanning en/of grondverplaatsing in de ondergrond. Om verdere verplaatsing van gebouwen te voorkomen worden de resterende palen in de directe nabijheid geboord met een andere techniek. Over de opgetreden schade en de uitvoeringswijze van de resterende palen heeft afstemming plaatsgevonden met verzekeraars en met de gebouw eigenaar Woonbron.

Waarneming van schadelijke gassen als gevolg van veenlagen in de ondergrond.

De nutsbedrijven Stedin en Evides moeten nog kabels en leidingen omleggen op een klein deel van de locatie. Bij de graafwerkzaamheden zijn grondwerkers onwel geworden. De gemeente heeft de hulpdiensten gealarmeerd en de brandweer detecteerde blauwzuurgas. Daarop zijn de werkzaamheden stilgelegd. Vervolgens heeft de arbeidsinspectie aanvullend onderzoek verlangd voor de gehele bouwplaats, waardoor grondroerende werkzaamheden geen doorgang konden vinden.

Inmiddels hebben tal van aanvullende onderzoeken en metingen plaatsgevonden. De meest waarschijnlijke oorzaak van het onwel worden van medewerkers is de aanwezigheid van methaan. Maar, bij metingen is opnieuw ook blauwzuur waargenomen.

De aanwezigheid van de gassen is verklaarbaar door de samenstelling van de ondergrond. In diepere lagen is veen aanwezig. Het veen is afgesloten met een kleilaag. Doordat de funderingspalen de kleilaag doorboren kunnen gassen uit het veen omhoog komen. Bij het grondwerk ontstaat een vermenging met lucht. Het dan vrijkomende methaan verklaart het onwel worden. De aanwezigheid van veen en de vermenging met lucht kan ook een verklaring zijn voor het blauwzuur dat is gemeten.

De issues vormen een fikse tegenvaller voor het project. Voorgaande aan de uitvoering is een grote hoeveelheid bodemonderzoek gedaan. Het gebruikte paalsysteem is het meest geëigende systeem voor binnenstedelijke projecten met belendingen. In de fase van sloop en bouwrijp maken was juist geprobeerd om de bodemrisico's zoveel als mogelijk te mitigeren door de volledige bovenlaag tot onder de onderkant van de funderingsbalken te verwijderen en te vervangen door schoon zand. Hierdoor kon de aannemer in principe de grondwerkzaamheden in schone grond uitvoeren. Dat zich bij de uitvoering drie verschillende bodemgerelateerde issues zouden voordoen was niet te voorzien. Deskundigen zijn zeer verrast over zowel de horizontale verplaatsing van het belendende pand van Woonbron en zeker ook over de effecten die de aanwezige veenlaag heeft voor het project; veenlagen komen immers op veel plaatsen voor. Dergelijke effecten zijn echter nog zelden elders waargenomen.

Activiteiten in de komende periode

Op 16 januari 2024 heeft de arbeidsinspectie toestemming gegeven om de bouwwerkzaamheden weer te hervatten met verscherpte veiligheidsmaatregelen. Tot en met de volgende rapportageperiode gaan de werkzaamheden vooral bestaan uit:

- Het opstellen van een geïntegreerde uitvoeringsplanning waarin de consequenties van de opgelopen vertraging zijn verwerkt, met een nieuwe opleveringsdatum.
- Het afronden van het heiwerk, waarbij voor de palen die in de directe nabijheid van de Willem Dreeshof geboord moeten worden gebruik gemaakt zal worden van een andere methodiek.
- Het maken van funderingen en betonconstructies.

Omgevingsmanagement en communicatie

Het project is onderdeel van en draagt bij aan het omgevingsmanagement van de Spuiboulevard.

- De omgevingsapp Spuiboulevard functioneert goed en ook de aannemers maken gebruik van deze digitale infrastructuur om te communiceren met omwonenden.
- Bij het issue met de scheurvorming in het appartementencomplex heeft, in samenwerking met Woonbron, ook directe communicatie met bewoners plaatsgevonden.

Afstemming met de gebiedsontwikkeling

Het project Dordthuis maakt deel uit van de projectorganisatie Spuiboulevard. Inhoudelijke afstemming over het ontwerp van de openbare ruimte, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het gebied in de directe omgeving van het project vindt op regelmatige basis plaats.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Planning

- Als gevolg van de drie eerdergenoemde bodemgerelateerde problemen is een vertraging in de uitvoeringsplanning ontstaan, die nog verder kan oplopen. Bij het opstellen van deze rapportage op 16 januari 2024 zijn de werkzaamheden zojuist hervat.
- Het afronden van een geïntegreerde uitvoeringsplanning met een nieuwe opleveringsdatum is een belangrijke activiteit van de komende weken. Hoewel de exacte vertraging nog niet vastgesteld kan worden, verwachten we dat de vertraging enkele maanden zal bedragen. Daardoor zal de bouwkundige oplevering, die eerder voor de bouwvakvakantie was voorzien, over de vakantie heen schuiven naar het najaar van 2025.
- De exacte planning van de inrichting en de verhuizing moet nog worden opgesteld in overleg met het programma dat de verhuizing en de inrichting van de toekomstige beheersorganisatie voorbereidt. De inrichting en de verhuizing zal na de bouwkundige oplevering plaatsvinden en beslaat nog enkele maanden.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Financiële stand

Vorbereidingskredieten	€
september 2017 (voorbereidingskosten)	310.000
december 2018 (voorbereidingskosten)	600.000
oktober 2020 (ontwerp Huis en P-garage)	7.270.000
juli 2021 (ontwerp plateauekantoren)	900.000
Uitvoering	
mei 2022 (sloop)	2.100.000
mei 2023 (nieuwbouw)	115.000.000
Totaal krediet Casco en Inbouw	126.180.000
Aangegane verplichtingen	116.100.000
Uitgegeven t/m medio december 2023	16.500.000
Nog beschikbaar voor Casco in Inbouw	109.680.000

Risico's en onvoorzien

De belangrijkste risico's zijn:

- De ontstane situatie met de bodemverontreiniging, aanvullende onderzoeken, de aangepaste uitvoeringsmethodiek van een aantal funderingspalen en de aangepaste werkmethode bij uitvoering van grondwerken, leiden tot extra werkzaamheden en vertraging. Deze zijn nog niet financieel vertaald, maar leiden zeker tot meerkosten.
- Het risico dat een gedeelte van de BTW niet verrekenbaar zal zijn doordat de SDD in het Dordthuis gevestigd wordt. Om dit risico te mitigeren zijn diverse beheersmaatregelen voorgesteld. Wij verwachten in de volgende voortgangsrapportage aan te kunnen geven welke maatregel is doorgevoerd.
- Voortschrijdend inzicht en daarmee samenhangende wijzigingen op verzoek van de toekomstige gebruikers.
- Omissies in de bestekken en de tekeningen die ten grondslag liggen aan de aannemingsovereenkomsten.
- Grote wereldgebeurtenissen (vergelijkbaar met de coronapandemie of de oorlog in Oekraïne) die verstorend werken op de toeleveringsketen.
- Vertragingen als gevolg van slechte beschikbaarheid van materialen.

Wij verwachten de kosten van de vertraging, aanvullende onderzoeken, extra saneringen en aangepaste uitvoeringsmethodieken op te vangen binnen de post onvoorzien. Wij verwachten de andere genoemde risico's te kunnen beheersen door het nemen van mitigerende maatregelen (met name met betrekking tot btw-risico SDD) of eveneens op te kunnen vangen binnen de post onvoorzien.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

De belangrijkste verband houdende raadsstukken zijn:

- 2023-0053437; datum 16-05-2023 [Huis van Stad en regio, uitvoeringskrediet voor de realisatie van het casco, de installaties en de inbouw van het Huis van Stad en Regio, Plateauprogramma en Parkeergarage.](#)
- 2022-0159548; datum 29-11-2022 [Huis van Stad en Regio krediet en bestemmingsreserve Inrichting en Gebruik.](#)
- 2022-0150017; datum 13-09-2022 [Raadsinformatiebrief Definitief Ontwerp.](#)
- 2022-0071537; datum 31-05-2022 [Raadsbesluit uitvoeringskrediet sloop.](#)
- 2021-0176518; datum 01-02-2022 [Raadsbesluit vaststelling Voorlopig Ontwerp Huis van Stad en Regio.](#)

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester