

Aan
de gemeenteraad

Datum 4 juni 2024
Zaaknummer 2024-0056713
Betreft Raadsinformatiebrief over Voortgangsrapportage
Dordthuis

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 uw raad 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.

Wat is de te delen informatie?

Voor u ligt de derde voortgangsrapportage. Deze bevat een beschrijving van de stand van zaken tot en met medio mei 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 drie 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.
- Programma Realisatie Exploitatie – het programma waarin de toekomstige facilitaire organisatie wordt ingericht. De facilitaire organisatie stelt de toekomstige gebruikers te zijner tijd in staat om het gebouw te gebruiken zoals het is bedoeld.

Activiteiten in de achterliggende periode

Casco en Inbouw

- Het heiwerk is gereed.

- Funderingen voor zijn voor meer dan 50% gestort en eind mei wordt gestart met het leggen van de begane grondvloer.
- De voorbereidingen voor het vervaardigen prefab betonelementen, houtconstructies en gevels zijn vrijwel afgerond.
- Het Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) voor de technische installaties is vrijwel afgerond en wordt (daar waar nodig) afgestemd met de eisen en wensen van het Programma Realisatie Exploitatie.

Issues in de achterliggende periode

In de vorige periode hebben wij gerapporteerd over diverse bodemgerelateerde issues; het betrof:

- verontreinigde grond;
- horizontale verplaatsing van het belendende appartementencomplex;
- waarneming van schadelijke gassen als gevolg van veenlagen in de ondergrond;
- beperkte draagkracht van de ondergrond waardoor extra palen en funderingsconstructies nodig zijn;
- diverse vertragingen bij het omleggen van kabels en leidingen op een klein deel van de bouwlocatie;
- als gevolg van de waargenomen uitzonderlijke omstandigheden in de bodem heeft de arbeidsinspectie vanuit veiligheidsoverwegingen beperkende maatregelen opgelegd die de vertraging hebben doen toenemen.

De issues zijn inmiddels grotendeels achter de rug, maar vormen een fikse tegenvaller voor het project en hebben geleid tot vertraging en kostenverhoging.

Activiteiten in de komende periode

Tot en met de volgende rapportageperiode die loopt tot en met medio september 2024 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 de funderingsconstructies, Begane Grondvloeren en de start met het opgaande werk, bestaande uit geprefabriceerde betonwanden en -kolommen en in het werk gestorte betonnen vloeren;
- het afronden van het UO voor de technische installaties.

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.

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.

Planning

- Als gevolg van de drie eerdergenoemde bodemgerelateerde problemen is een vertraging in de uitvoeringsplanning ontstaan. In eerste instantie heeft de aannemer J.P. van Eesteren gemeld dat er sprake is van een verschuiving van de bouwkundige oplevering naar maart 2026, waar in eerste instantie een oplevering eind juni 2025 was voorzien.
- Over de daadwerkelijke verschuiving die het gevolg is van de bodemissues vinden bij het opstellen van deze rapportage nog besprekingen en onderhandelingen plaats met de aannemer. Daarbij is de verwachting dat een nieuwe datum voor de bouwkundige oplevering zich zal bevinden rond de jaarwisseling 2025-2026.

- 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.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

In deze rapportage gaan wij in op het deelproject Casco en Inbouw. Het deelproject Inrichting en Gebruik bevindt zich in de aanbestedingsfase en het programma realisatie bevindt zich in de opstartfase. Beide deelprojecten worden in een later stadium opgenomen in de voortgangsrapportage of gaan een aparte voortgangsrapportage leveren.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Financiële stand

<i>Vorbereidingskredieten</i>	
september 2017 (vorbereidingskosten)	€ 310.000,-
december 2018 (vorbereidingskosten)	€ 600.000,-
oktober 2020 (ontwerp Huis en P-garage)	€ 7.270.000,-
juli 2021 (ontwerp plateauekantoren)	€ 900.000,-
<i>Uitvoeringskredieten</i>	
mei 2022 (sloop)	€ 2.100.000,-
mei 2023 (nieuwbouw)	€ 115.000.000,-
Totaal krediet Casco en Inbouw	€ 126.180.000,-
uitgegeven t/m medio 2024	€ 23.300.000,-
Nog beschikbaar binnen het krediet voor Casco en Inbouw	€ 102.880.000,-

Het bedrag van de reeds aangegane verplichtingen binnen het totaalkrediet van € 126.180.000,- bedraagt circa € 120.000.000,-.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Beschikbaar stellen Uitvoeringskrediet Huis van Stad en Regio](#) - Raadsvoorstel.

[Huis van Stad en Regio](#) - Raadsvoorstel.

[Voortgangsrapportage bouw Dordthuis januari 2024](#) - Raadsinformatiebrief.

[Voortgangsrapportage Dordthuis](#) - Raadsinformatiebrief.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester

secretaris

burgemeester

