



Opschrift

Vergadering van 12 december 2023

Nummer: 2023_MV_00664

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Gert Robert: Timing project De Felix (renovatie voormalig dienstencentrum Gentbrugge)

Raadslid(-leden):

Gert Robert - N-VA

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

In maart van dit jaar stelde ik de schepen de vraag of de op dat moment vooropgestelde timing (najaar 2023) voor de ingebruikname van De Felix (= het voormalige dienstencentrum Gentbrugge) nog wel haalbaar was. Dat leek toen erg krap te gaan worden gezien de staat van de werf op dat moment. De schepen antwoordde dat de medewerkers van de diensten Facility Management hun beste deden om de vooropgestelde timing te halen, maar dat er diverse vertragende factoren waren en dat er een termijnverlenging van 180 kalenderdagen was toegekend.

Vraag:

Vandaar herneem ik mijn vragen:

1. Wat is ondertussen de nieuwe timing voor de ingebruikname? Graag met toelichting per gebruiker (basisschool Groen Drieske, kunstacademie De Kunstbrug, politie, dienst burgerzaken, wijkbibliotheek, uitbreiding Secundair Kunstinstituut).
2. Zijn er sinds maart eventueel nog bijkomende vertragende factoren opgedoken?
3. Hoe staat het met het geschatte projectbudget? (in maart stelde de schepen dat dit al van 13 miljoen euro naar 20,2 miljoen euro was gestegen)

Antwoord

Ik weet dat u het project De Felix met veel aandacht volgt.

Het was mijn voornemen om de stand van zaken in een presentatie toe te lichten maar door budget deze maand kon daar geen tijd voor gemaakt worden. Dus ik ben blij dat u de vraag stelt, want er is inderdaad evolutie te melden.

Het is, zoals u weet, een uniek project. We realiseren hier een stadsgebouw 2.0 waar gedeeld ruimtegebruik ingebakken zit in het ontwerp. We doen hier ook iets dat nog niet op heel veel plekken in ons land gebeurt: we investeren in de restauratie van ons jong onroerend erfgoed. Dit project draagt niet zomaar de naam van de oorspronkelijke ontwerper: hij was een pionier in de modernisering van publieke gebouwen. We bewaren zo dit stukje van onze geschiedenis voor de toekomstige generaties.

Maar wat iedereen normaal vindt voor ons middeleeuwse erfgoed, geldt jammer genoeg ook voor ons jonger onroerend erfgoed: de uitvoering van de bouwwerken is niet altijd even zorgvuldig gebeurd in het verleden. Het gaat dan niet over rottende houten dakspanten zoals in het Groot Vleeshuis, maar hier gaat het over de betonstructuur.

Onze diensten hebben in de ontwerpfase met externe expertise een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de bouwfysische toestand van de basisstructuur. De plannen zijn daarop gebaseerd. Bij de gedeeltelijke afbraak bleken enkele grote problemen die volgen uit een onzorgvuldige uitvoering van het ontwerpplan.

Dit zijn zaken die pas na gedeeltelijke afbraak kunnen gezien worden: het gebouw is niet uitgevoerd zoals het op plan stond.

[vragen om foto's te tonen]



Ook wie geen ingenieur is ziet dat dit grote problemen geeft voor de stabiliteit en veiligheid als palen naast de fundering staan of er grote sleuven zijn gemaakt in de dragende betonstructuren.

Elders waren kokers die leeg moesten zijn doorstoken met staalstructuren waardoor ze niet konden gebruikt worden als kabel-kanalen.

Er is dus heel veel moeten herberekend worden – inclusief een heel unieke staalstructuur die moest worden ontworpen en uitgevoerd worden om deze structurele zwaktes op te vangen.

Het gevolg van dit alles is dat op vandaag ongeveer 40% van de werken zijn uitgevoerd. Een aanzienlijke vertraging dus. De oorspronkelijke planning was dat in augustus 2023 de werken na twee jaar bouwen zouden afgerond zijn. Toen u vorige keer de vraag stelde naar een update gaf ik aan dat de nieuwe einddatum in februari 2024 lag. Op dit moment wordt verwacht dat de werken in september 2024 zullen afgewerkt zijn en het gebouw in 2025 in gebruik zal kunnen genomen worden.

De netto meerkost wordt op dit moment geraamd op 1,5mio – met een nieuwe netto projectkost van 21,8 miljoen euro.

Onze diensten zijn gelijktijdig ook in geslaagd om ongeveer 600.000 euro bijkomende subsidies te verwerven (die niet gebonden zijn aan deze technische uitdaging).

Deze gestegen kost weegt niet rechtstreeks op de stadsbegroting omdat deze binnen de portfolio-werking zal opgevangen worden. De diensten zeggen me dat deze kost weliswaar een stuk hoger is dan de oorspronkelijke raming van 2018 maar dat dit wel markconform is per m². De oorspronkelijke raming dateert dan ook van vijf jaar geleden en dus voor COVID, de oorlog in Oekraïne en de grondstoffencrisis die uit beide voortvloeide.

Bijzonder vervelend en jammer.

Alle gebruikers en alle stadsdiensten hadden gerekend op een snellere ingebruikname.

Maar deze zwaktes konden niet voorzien worden omdat ze gelinkt zijn aan een onzorgvuldige uitvoering van het oorspronkelijke gebouw – op plekken die pas na gedeeltelijke afbraak zichtbaar worden.

U vraagt ook naar de impact van de termijnverlenging op de gebruikers:

- 't Groen Drieske (lagere afdeling): ten gevolge van deze termijnverlenging dient de huur van de bestaande klascontainers verlengd te worden. De school is er op voorzien meer leerlingen te kunnen ontvangen na de verhuis naar De Felix. Omdat de nood hoog is naar extra plaatsen in de wijk zal een extra klascontainer voorzien worden op de huidige locatie zodat de voorziene capaciteitsuitbreiding niet in het gedrang komt. Het is op de huidige locatie niet haalbaar om voor de kleutertjes de verhoopte capaciteitsuitbreiding te realiseren. Dat wordt met één schooljaar uitgesteld. De keuze om dat wel te doen voor het lager, is logisch, zo kunnen alle momenteel ingeschreven leerlingen mee doorstromen binnen de school.
 - Academie De Kunstbrug: impact op de tijdelijke huisvesting voor de Academie in de Langestraat. Ten gevolge van deze termijnverlenging dient de huur verlengd te worden, dit budget wordt voorzien binnen het project en werd meegenomen in de budgetmelding, zie antwoord op vraag 3.
 - Dienst Burgerzaken: blijven gehuisvest in de Zwarte Doos, geen impact op projectbudget van de Felix.
 - Politie: blijven gehuisvest in Dienstencentrum Ledeberg, geen impact op projectbudget van de Felix.
 - Bibliotheek: blijven gehuisvest in de Sint-Simonstraat (contract loopt nog tot 30/06/2026), geen impact op projectbudget van de Felix.
 - Secundair Kunstinstituut (SKI): uitbreiding wordt uitgesteld en later opgestart, budget voor compensatie voor huur tijdelijke huisvesting wordt voorzien binnen het project en werd meegenomen in de budgetmelding.
-

