



# 'We hadden een generaal nodig, we kregen sergeants'

## Achterblijven planning Dakpark Rotterdam zou te wijten zijn aan mismanagement tijdens de engineeringfase

Het moest het meest prestigieuze en grootste dakpark van Nederland worden: Dakpark Rotterdam. Door een opeenstapeling van factoren lijkt de oplevering meer dan een jaar uitgesteld te worden en is een oplossing zelfs niet in zicht. De burgers morren en de aannemer claimt meerwerk van meer dan een miljoen euro. De reden zou volgens een aantal betrokkenen mismanagement bij de gemeente zijn. Een betrokkene die graag anoniem wil blijven: 'We hadden een generaal nodig, maar kregen sergeants.'

Auteur: Hein van Iersel

Wat is er aan de hand? In Rotterdam wordt aan de Vierhoutenstaat een groot dakpark ontwikkeld. Op deze locatie heeft de gemeente Rotterdam, in samenwerking met Dura Vermeer Vastgoed en MAB Development, een acht hectare groot dakpark in combinatie met 25.000 m<sup>2</sup> winkeloppervlak en een groot parkeerdek ontwikkeld. Mede gezien het complexe karakter van het project is gekozen voor een publiek-private samenwerking (PPS). Dit houdt in dat het gerealiseerde winkeloppervlak door een publieke partij is ontwikkeld en vermarkt. Het dakpark dat letterlijk en figuurlijk de bekroning van het park moest worden, is buiten de PPS-constructie gehouden. De gemeente heeft hier een extra bedrag voor gerealiseerd bovenop de 'echte' bouwkosten. Harry van der Vliet van de gemeente Rotterdam in een interview over het dakpark dat in 2011 in dit vakblad werd gepubliceerd: 'De bouwkosten voor het gebouw bedragen ongeveer 65 miljoen euro. Dat is exclusief de additionele kosten



De winkels aan de voorkant van het bovenliggende Dakpark.



Wytze Algra (Dura Vermeer).

die nodig zijn om het gebouw sterk genoeg te maken om een park te dragen. Die kosten alleen bedragen 13 miljoen. Daarbovenop komen dan nog de kosten voor het park, die 15 miljoen bedragen. Deze laatste twee kostenposten worden gedragen door de gemeente.' Het gebouw en de winkels zijn inmiddels al gerealiseerd en verhuurd door Dura Vermeer Vastgoed. Minder voorspoedig verloopt het met de ontwikkeling van het Dakpark.

### Schuldvraag

In het project is het grote vingertje wijzen al begonnen. De aannemer wijst naar de opdrachtgever en de opdrachtgever naar Eneco. Zeker is wel dat het ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam jaren gewerkt heeft aan de voorbereiding van dit project. Ontwerpen, plannen, tekeningen en bestekken zijn gemaakt. Jaren van voorbereiding zijn voorafgegaan aan dit spraakmakende project, voordat het op de openbare markt werd uitgezet. Pas op het moment dat de uitvoering van het werk in volle gang is en het grond- en heiwerk gaat beginnen, trekt Eneco



Harrie van der Vliet (Gemeente Rotterdam).

aan de bel. Het lijkt er dus op dat er in de engineeringfase iets is misgegaan of over het hoofd is gezien.

## Het gebouw en de winkels zijn inmiddels al gerealiseerd en verhuurd door Dura Vermeer Vastgoed

In het al eerder aangehaalde interview in dit vakblad bekritiseerde Wytze Algra van Dura Vermeer eveneens de gemeente Rotterdam. De bewoners van de nabijgelegen wijken waren vaak veel realistischer in hun keuzes dan de gemeente. Als voorbeeld noemde Algra de discussie over de toegang tot het park. Op aandrang van de bewoners wordt slechts één lift gerealiseerd en dan nog in een horecavoorziening. De gemeente wilde aanvankelijk veel meer en vooral duurdere voorzieningen, die volgens de bewoners lastig te exploiteren zouden zijn.



Ad van der Aa (Mostert de Winter).

### Bomen

In de winter van 2011-2012, dus meer dan een jaar geleden, zouden de eerste grote bomen al op het gebouw moeten zijn geplant. De kink in de kabel komt volgens ingewijden door een tracé van de Rotterdamse stadsverwarming. Dit tracé zou in de originele plannen gewoon afgedekt worden met een grondlaag en daarmee onherkenbaar zijn in het park. Volgens berichten van de gemeente en artikelen in de landelijke en lokale pers – onder andere in het Algemeen Dagblad – zouden tijdens de bouw echter nieuwe feiten over dit tracé naar boven gekomen zijn, waardoor er wordt gevreesd dat de leidingen van de stadsverwarming het zullen begeven onder het gewicht van het dakpark. Ook zou het gevaarlijk zijn dat er tijdens de opbouw van het park met zwaar materieel over het stadsverwarmingstracé wordt gereden.

In de Rotterdamse politiek zijn door Leefbaar Rotterdam-raadslid Jolanda Ton vragen gesteld over de blunders die gemaakt zijn bij de voorbereiding. Haar vraag aan wethouder Van Huffelen





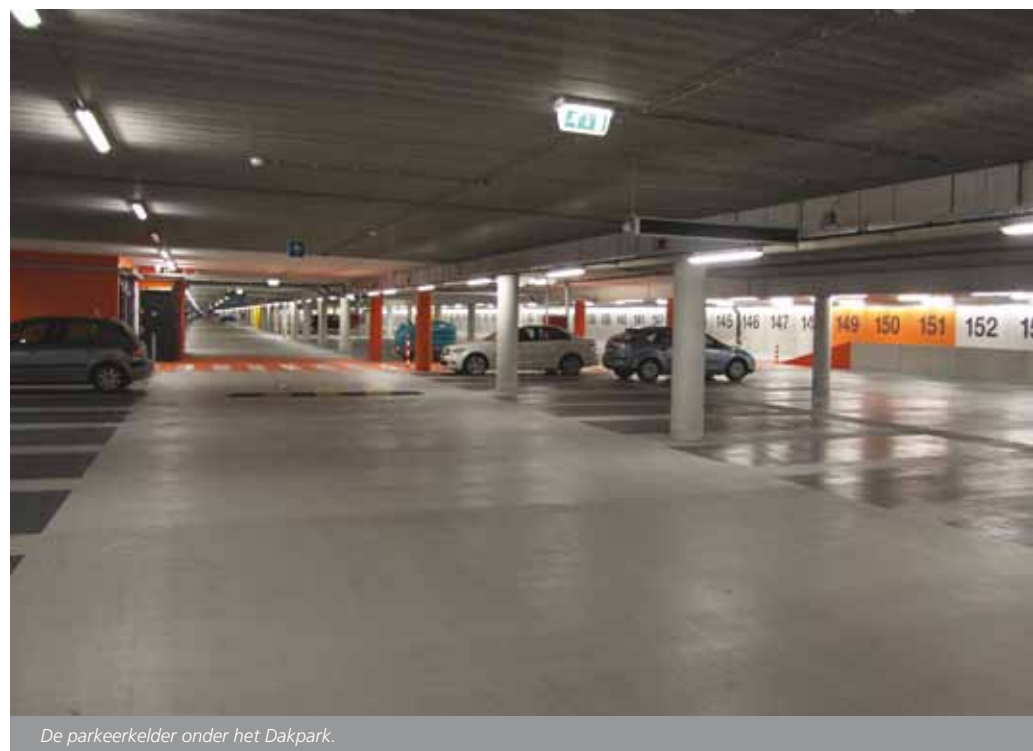


van de gemeente Rotterdam: 'Hoe is het mogelijk dat dit stadsverwarmingstracé volledig over het hoofd is gezien door de betrokken ingenieurs?' In de schriftelijke beantwoording van haar vragen meldt de gemeente dat er wel degelijk rekening was gehouden met de stadsverwarming tijdens de engineering van het project, en zou eigenaar Eneco in 2009 akkoord gegaan zijn met de aanleg van het park. Tijdens de aanleg in 2012

zouden nieuwe feiten aan het licht gekomen zijn, waar Eneco – aldus de gemeente – verantwoordelijk voor wordt gehouden. Volgens de gemeente zou het nog steeds de bedoeling zijn dat het Dakpark medio 2013 door de wijkbewoners gebruikt kan worden. Als dat niet mogelijk is, zou in ieder geval een deel van het park opgeleverd moeten worden.

### Onderheid

In de originele plannen was erin voorzien dat de tunnel onderheid zou worden en daarmee sterk genoeg om de grond te dragen. Ad van der Aa, directeur bij aannemer Mostert de Winter, legde het in een interview met de redactie van dit vakblad, Dak & Gevel Groen, in september van 2012 al uit: 'Doordat we rekening moeten houden met deze tunnelbuis, kunnen wij niet efficiënt werken en het werk zelfs niet afmaken.' Van der Aa meldde bij die gelegenheid ook dat hij al voor minimaal een miljoen euro meerwerk had gemaakt en dat het werk nog steeds niet af was. Inmiddels zit van de kant van Mostert de Winter de communicatie over het Dakpark compleet op slot. Meer dan 'Wij spreken hierover met de gemeente Rotterdam op het hoogste niveau', wil Van der Aa over dit project niet kwijt. Van der Aa: 'Uit respect voor onze opdrachtgever communiceren wij over het Dakpark alleen met de gemeente Rotterdam en niet met de media.' Insiders melden dat de gemeente en de Koninklijke BAM via intermediairs met elkaar onderhandelen over de meerkosten, maar dat deze onderhandelingen op niets zijn uitgelopen.



De parkeerkelder onder het Dakpark.