



160207 Groningen, MartiniPlaza
onderhoudsmanagement
rapportage MJOP MartiniPlaza

Groningen, 6-12-2016
16/EAN/dpo/rap/160207-0612160325



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Scope van het onderzoek	4
3	Aanpak onderzoek	6
3.1	Technische inspectie	6
3.2	Historisch overzicht onderhoudswerkzaamheden	6
4	Bevindingen technische inspectie	7
4.1	Inleiding	7
4.2	Bouwkundig	7
4.3	Installatietechnisch	10
5	Financieel en planning	15
5.1	Totaal kostenraming	15
5.2	Raakvlakken lopende projecten MartiniPlaza 2016/2017	15
6	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	17
6.1	Samenvatting	17
6.2	Conclusie	17
6.3	Aanbevelingen	17

Bijlage:

1	Kostenraming achterstallig onderhoud
---	--------------------------------------



1 Inleiding

MartiniPlaza heeft draaijer+partners gevraagd een analyse te maken van de onderhoudsconditie van het gebouw en de voortgang van het uitvoeren van achterstallig onderhoud. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de gemeente Groningen onderzoek heeft verricht naar de toekomst van MartiniPlaza waaruit enerzijds is gebleken dat MartiniPlaza een goede grond van bestaansrecht heeft in Groningen en anderzijds dat de huidige locatie de meest geschikte is. Op grond van deze onderzoeksresultaten en de bijbehorende besluitvorming dient het gebouw nu zowel functioneel als technisch voorbereid te worden op een succesvolle toekomst.

Het onderhavige onderzoek is een vervolg op een eerder door draaijer+partners uitgevoerd onderzoek. Het fase 1 onderzoek had een tweeledig thema, te weten:

- + continuïteit van de bedrijfsvoering
- + veiligheid voor bezoekers en medewerkers



2 Scope van het onderzoek

A. In scope

Nu de gemeente heeft besloten MartiniPlaza te handhaven op de huidige locatie volgt een fase 2 onderzoek dat zich thematisch richt op:

- + wet- en regelgeving
- + technische levensduur van elementen
- + hygiëne
- + marktconformiteit
- + continuïteit bedrijfsvoering
- + veiligheid

B. Terminologie

Achterstallig onderhoud betreft de noodzakelijke herstelactiviteiten die aan bouwkundige of installatietechnische elementen van het gebouwcomplex moeten worden uitgevoerd, zodat het element weer in een redelijke tot goede conditie wordt gebracht.

Mocht een element niet meer te herstellen zijn of sterk verouderd, wordt deze voor vervanging opgenomen. Bij vervanging wordt rekening gehouden met de huidige wet- en regelgeving. Verbeteringen zoals van enkele naar dubbele beglazing worden hierin meegenomen. Tevens wordt waar nodig aandacht besteed aan doelmatige functionele verbetering in relatie tot toekomstbestendigheid van het complex.

C. Niet-in scope

Voor een doelmatige technische en functionele upgradering van de gebieden Expohal, Borgmanhal, Expofoyer en Expozalen is additioneel onderzoek nodig. Deze gebieden vormen dan ook geen onderdeel van het huidige fase 2 onderzoek.

MartiniPlaza heeft Bureau Day gevraagd een totaalvisie te ontwikkelen op het gebouw in relatie tot de programmering en activiteiten. Ook deze adviezen vormen geen onderdeel van het huidige fase 2 onderzoek. De binnen MJOP II beoogde werkzaamheden vormen geen belemmering bij upgradingsplannen en moeten deels worden uitgevoerd voordat vervolgstappen kunnen worden gemaakt.

De kosten voor het jaarlijks preventief onderhoud aan MartiniPlaza zijn eveneens niet in dit onderzoek opgenomen. Na uitvoering van het groot onderhoud zal MartiniPlaza een MJOP laten opstellen waarin het preventieve onderhoud wordt opgenomen.

De losse inventaris zoals meubilair, losse ondersteunende middelen voor beurzen, grootkeukentechniek en horeca-apparatuur zijn niet geïnspecteerd qua achterstallig onderhoud.

D. Type onderzoek

De technische inspectie betrof een visuele inspectie waarbij geen destructief onderzoek is uitgevoerd. Er is geen onderzoek uitgevoerd aan de constructie.

Op grond van deze aanpak, en mede op grond van het feit dat niet alle bouwtekeningen volledig up-to-date zijn, spreekt het vanzelf dat de bedragen die bij de diverse onderdelen worden genoemd moeten, worden gezien als indicaties. Daardoor kan niet worden uitgesloten dat her en der andere bedragen met de aanpassingen gepaard gaan dan vooraf redelijkerwijs kan worden ingeschat. Het gaat hierbij om bedragen die vooralsnog gedekt worden binnen het beschikbare budget. Een nog door MartiniPlaza op te laten stellen complete asbestinventarisatie voor het complex is niet in onze rapportage inbegrepen, maar vormt geen belemmering voor de uit te voeren projecten binnen MJOP II.





3 Aanpak onderzoek

In dit hoofdstuk beschrijven wij de aanpak van ons onderzoek.

3.1 Technische inspectie

Om het achterstallige onderhoud in kaart te brengen is een technische inspectie uitgevoerd, zodat een eenduidig beeld gevormd kan worden van de huidige situatie. Deze inspectie is gezamenlijk met de technici van MartiniPlaza uitgevoerd om zoveel mogelijk inzicht te krijgen in de onderhoudsbehoefte van het gebouw en de historie en mogelijke gebreken die niet visueel zichtbaar waren.

De kegelbaan en het sportcentrum die zich in de kelder bevinden zijn ook opgenomen bij de inventarisatie van het achterstallig onderhoud. Hierin is rekening gehouden met de verplichtingen of eigendommen van de huurders.

MartiniPlaza heeft offertes aangedragen voor grootkeukentechniek en horeca-apparatuur voor het vereiste onderhoud.

3.2 Historisch overzicht onderhoudswerkzaamheden

Vanuit de technische inspectie is nagegaan welke onderhoudswerkzaamheden in het recentelijke verleden zijn uitgevoerd naar aanleiding van de beschikbaar gestelde budgetten vanuit de gemeente Groningen. Ook zijn de onderhoudsprojecten die al wel zijn gestart of in opdracht zijn gegeven, maar nog niet zijn uitgevoerd in kaart gebracht. Dit om dubbele ramingen in voorgestelde werkzaamheden te voorkomen, maar ook samenhang in werkzaamheden vast te stellen.



4 Bevindingen technische inspectie

4.1 Inleiding

De technische inspectie betrof een visuele inspectie waarbij geen destructief onderzoek is uitgevoerd. Er is geen onderzoek uitgevoerd aan de constructie. Voor diverse onderhoud behoevende elementen is een mondelinge toelichting gegeven door de technici van MartiniPlaza over de historie van onderhoudswerkzaamheden en de technische levensduur van elementen aan de hand van het bouwjaar of vervangingsjaar.

Voor de toelichting op de huidige onderhoudsconditie is voor de bouwkundige en installatietechnische delen een onderverdeling aangehouden gerelateerd aan de verhuurbare gedeelten en de ondersteunende ruimten van het complex. Indien gelijke onderhoud behoevende elementen in het gehele complex voorkomen is, wordt dit aangegeven om dit gelijktijdig uit te voeren.

Hiernaast zijn in het complex nog verschillende overkoepelende installaties of installaties aanwezig die op een aantal bouwdelen van toepassing zijn. Indien een element zo sterk verouderd is of dat deze niet meer aan de huidige wet- en regelgeving voldoet, zal dit aangegeven worden en worden de kosten voor vervanging van het element opgenomen.

De hoeveelheden van de aan onderhoud onderhevige elementen is aan de hand van de verstrekte stukken bepaald en gedeeltelijk in het werk opgenomen of aan de hand van kengetallen gegenereerd.

4.2 Bouwkundig

4.2.1 Interieur

Algemeen

Algemeen zijn er meerdere sanitaire ruimten gedateerd en vertonen meerdere gebreken. De diverse elementen zijn vaak niet goed meer te reinigen. Renovatiekosten zijn per sanitaire ruimte geraamd.

De algemene ruimten en verkeersruimten tussen de verhuurbare zalen, inclusief noodtrappenhuizen, zijn op diverse locaties eenvoudig afgewerkt en verouderd. Samenvattend komt de veroudering tot uitdrukking in vervuilde, versleten of ontbrekende vloerafwerkingen en systeemplafonds, alsmede geschilderde wandafwerkingen die te besmettelijk zijn voor het intensieve gebruik. Detailleringen en aansluitingen ter plaatse van overgangen van oudere naar nieuwere delen of interne verbouwingen missen soms integraliteit of samenhang. De kostenraming bevat kosten voor opheffen/opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering, waarbij gelijktijdig de nodige aandacht aan het op peil brengen van brandpreventie/compartimentering moet worden besteed.

Per bouwdeel

Entree en theater

Het interieur van de hoofdentree, de theaterfoyer en het theater zijn hoogwaardig afgewerkt. De theaterstoelen zijn in 2016 gerenoveerd. Onlangs zijn de sanitaire ruimten (publieke deel en ter plaatse van de artiestenkleedruimten) gerenoveerd, geoptimaliseerd en uitgevoerd met een hoogwaardige afwerking. De Springerfoyer en Springerzaal vertonen nauwelijks gebreken. De afwerking is hier hoogwaardig en strak.

Diverse afwerkingen vertonen wel vervuiling, veroudering of gebreken. Dit betreft de vloerbedekking in de foyer, de vaste inrichtingselementen zoals de zitgedeelten en de horecapunten. Achter de schermen bij de horecapunten zijn gebreken geconstateerd zoals vervuild voegwerk van wand- en vloertegelwerk en gebrekkig schilderwerk. Het theatercafé geeft een verouderde indruk en vertoont diverse gebreken aan verschillende onderdelen.



Ter plaatse van de artiestenkleedruimten komen eveneens gebreken voor. Dit betreft linoleum vloerafwerking, wandbeschadigingen en twee kleine en één grote kleedruimte die nog geheel verouderd zijn.

De kostenraming bevat kosten voor opheffen/opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering.

Kantoren

Het kantoorgedeelte van de medewerkers van MartiniPlaza ziet er redelijk uit, maar de tapijt vloerafwerkingen en systeemplafonds zijn grotendeels verouderd. De kostenraming bevat kosten voor opheffen/opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering.

Zalen

De zalen 1 tot en met 14 vertonen diverse gebreken aan systeemplafonds, wand- en vloerafwerkingen. Het afwerkingsniveau is eenvoudig en verouderd. Vanwege het weinige daglicht geven de ruimten een bedompte sfeer. Het sanitair op de begane grond is functioneel, maar wel verouderd. Het sanitair op de verdieping is onlangs gerenoveerd en strak afgewerkt. De toegang tot de zalen via een smalle donkere gang is niet uitnodigend.

De kostenraming bevat kosten voor het opheffen/de opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering.

Restaurant

Het restaurant oogt strak en is hoogwaardig afgewerkt. Hier zijn weinig tot geen gebreken geconstateerd. De keukenvoorzieningen van het restaurant geven een goede indruk. Diverse apparatuur is de afgelopen jaren vervangen. Kookunits dienen wel te worden vervangen. Afwerkingen zijn afgestemd op het gebruik en goed te onderhouden. Wel komen diverse lichte gebreken voor aan afwerkingen die zwaar gebruikt worden zoals de vloeren en wanden. Het vaste barneubilair vertoont loslatende bekleding. De sanitaire ruimten zijn wel verouderd.

De kostenraming bevat kosten voor het opheffen/de opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering.

Middenhal

In het gebied Middenhal zijn de voornaamste gebreken geconstateerd aan de betonvloer, deze is poreus met krimpscheuren, waardoor vervuiling intrekt die niet meer te reinigen is.

De kostenraming bevat kosten voor het opheffen/de opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering.

Kegelbaan

De kegelbaan is gesitueerd in het souterrain van MartiniPlaza en wordt verhuurd aan een kegelvereniging. De afwerkingen doen verouderd aan. Dit betreft diverse plafondafwerkingen, schilderwerk, alsmede de gehele sanitaire functies.

De kostenraming bevat kosten voor het opheffen/de opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering.



Sportcentrum

Het sportcentrum is ook gesitueerd in het souterrain van MartiniPlaza en wordt verhuurd. Recentelijk is het sportcentrum opgeknapt toen de huidige huurder zich hier vestigde. Veel elementen zijn wel verouderd of gedeeltelijk voorzien van nieuwe onderdelen.

In het kader van onze rapportage vallen onder het achterstallig onderhoud de systeemplafonds (vervuiling en vochtschade) en de renovatie van de totale sanitaire functies. De kostenraming bevat kosten voor het opheffen/de opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering.

4.2.2 Exterieur

Algemeen

Veel elementen aan de gevels zijn verouderd en hiervan is de theoretische levensduur overschreden. Een gedeelte van de gebreken aan deze elementen is ernstiger zoals betonschades en corrosie van stalen elementen. Overige gebreken betreffen voornamelijk afwerkklagen, zoals stucwerk, sierpleisterwerk en schilderwerk, of aansluitingen ter plaatse van de overgangen van oudere met nieuwere gebouwdelen (gevel- en dakafwerkingen).

Bij de renovatie van de buitenschil is het mogelijk dat er werkzaamheden aan asbesthoudende materialen moeten worden uitgevoerd. Hiervoor wordt dan altijd een asbestinventarisatie uitgevoerd en indien noodzakelijk wordt dit gesaneerd. Budgettair zijn de gevolgen hiervan momenteel niet geheel in te schatten, aangezien een asbestinventarisatie pas kan uitwijzen of er sprake is van asbest, zo ja, welke soort dit dan is en welke maatregelen bij sanering vervolgens noodzakelijk zijn.

De kostenraming bevat kosten voor het opheffen/de opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering. Wij adviseren hierbij de betonnen buitentrap aan de zuidgevel te vervangen voor een trap in stalen uitvoering.

Theater

In 2016 wordt onderhoud gepleegd aan een aantal gevelelementen van het theater. Deze werkzaamheden zijn niet in de raming opgenomen.

De gevels van het theater inclusief de toren zijn opgebouwd uit beton, staalconstructies, gevelpanelen en roosters en sierpleisterwerk. Betonwerk vertoont scheurvorming en betonschade, het staalwerk vertoont corrosie, gevelpanelen en roosters zijn sterk vervuild en het sierpleisterwerk vertoont losse delen en verouderd schilderwerk. De betonschades vragen om vrij ingrijpende sanering, waarvoor reeds onderzoeken en offertes zijn opgesteld. De geconstateerde schades vormen geen gevaar voor bezoekers en medewerkers.

De kostenraming bevat kosten voor het opheffen/de opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering.

Entree en Springerzaal

De gevels van de entree en de Springerzaal zijn grotendeels voorzien van sierpleisterwerk. Hier komen diverse gebreken voor zoals verouderde gescheurde dilatatiekit, plaatselijke scheurvorming, kleine beschadigingen en in het algemeen is het schilderwerk toe aan een nieuwe beurt.

Het vaste gedeelte van de tourniquet bij de entree is aan de onderzijde sterk aangetast. Reparatie of deelvervanging is noodzakelijk.

De kostenraming bevat kosten voor het opheffen/de opwaardering van de beschreven gebreken/veroudering.



Middenhal

De Middenhal is voorzien van geprofileerde stalen geveldelen. Tussen de geveldelen in zijn de delen met rubberen profielen afgedicht. Algemeen zijn de rubbers gekrompen en komen deze los. In de raming is een herstelpost opgenomen.

Zalen

De gevels van de zalen 1 tot en met 14 aan de zuidzijde van het complex zijn opgebouwd uit geschilderde betonnen elementen waartussen houten kozijnen zijn opgenomen. Een gedeelte van de gevels (westelijke oriëntatie) is onlangs gerenoveerd waarbij er opnieuw is geïsoleerd waarna een pleisterlaag is aangebracht. In dit gedeelte zijn nieuwe aluminium kozijnen aangebracht. Deze gevels bevatten een betonnen vluchtrap met stalen hekwerk.

Geconstateerde gebreken betreffen betonschade aan gevelelementen en de trap, beschadigd hekwerk, houtrot aan kozijnen, slecht schilderwerk en vervuiling. De herstelwerkzaamheden betreffen dan ook betonschades, kozijnvervanging, het hekwerk en schilderwerk.

Daken

Alle daken zijn voornamelijk voorzien van gebitumineerde mechanisch bevestigde afwerkingen. Op de daken van de Middenhal zijn pv-panelen aangebracht. De bitumineuze dakbedekkingen en aansluitingen met gevels vertonen op diverse dakvlakken diverse gebreken/slijtage. Volgens informatie van MartiniPlaza zijn alle daken redelijk tot goed geïsoleerd, uitgezonderd het dak van het theater, waar waarschijnlijk slechts 3 cm isolatie op ligt. Een gedeelte van de nieuwere daken is al van isolatie voorzien.

Aan de hand van dakinspectierapportages zijn de onderhoudswerkzaamheden opgenomen. De diverse posten zijn in de kostenraming onder de betreffende gebouwdelen te vinden.

Overig

Parkeergarage en parkeerdek

De garage en het parkeerdek zijn onlangs gedeeltelijk voorzien van een nieuwe afwerking. Het asfalt en de betonconstructie vallen voor het onderhoud onder verantwoording van de gemeente. De belijning vertoont algemene slijtage. In het verleden is er al eens nieuwe belijning aangebracht. In de kelder van de parkeergarage komen meerdere gebreken voor. Dit is inmiddels gecommuniceerd naar de gemeente door MartiniPlaza.

Terrein

Het terrein rondom het complex is onlangs voorzien van een nieuwe laag asfalt en belijning. Rondom het terrein is een metalen spijlenhekwerk voorzien wat onlangs opnieuw gericht is. Het terrein is algemeen in een goede conditie. De uit klinkers bestaande bestrating aan de zuidzijde (Expositielaan) vertoont plaatselijk lichte verzakking. De bestrating bij de hoofdentree vertoont plaatselijk verzakkingen en slijtage.

In de raming is een post opgenomen voor het herstraten van de bestrating aan de zuidzijde. Hiervoor is gekozen omdat dit terrein bij de werkzaamheden aan de nieuwe ringweg wordt aangepast. Ook voor het terrein aan de noordzijde is een post opgenomen voor het herstraten van het terrein. Hiervoor is door MartiniPlaza een offerte aangedragen.

4.3 Installatietechnisch

4.3.1 Algemeen

Tijdens de visuele opname is op installatietechnisch vlak een indruk verkregen van de staat van de installaties. Op installatietechnisch vlak zijn recent de nodige projecten uitgevoerd, waardoor de installaties up-to-date zijn.



Onder andere is de verlichting in diverse hallen reeds vervangen door ledverlichting, het centrale ketelhuis is recent vernieuwd en tevens zijn meerdere toiletgroepen vernieuwd. Daarnaast worden diverse installaties op korte termijn aangepast of vervangen. Dit betreft een gedeelte van de verlichting en de luchtbehandeling. Verder is een aantal installaties verouderd, maar grotendeels functioneel. Deze dienen binnen afzienbare tijd gerenoveerd of vervangen te worden. Een aantal installaties is de technische levensduur ruim gepasseerd, echter deze installaties zijn nog wel functioneel. Indien deze installaties aangepast moeten worden, is een verbeteringsslag wenselijk, zoals het uitbreiden van capaciteiten, het toepassen van warmteterugwinning en koelvoorzieningen. Deze onderdelen zijn te onderscheiden in:

- + verlichting
- + luchtbehandeling en bijbehorende regeltechniek
- + liften
- + elektrotechnische verdeelinrichtingen
- + theaterinstallatie
- + toiletgroepen
- + brandpreventie

In het rapport zal per bouwdeel het achterstallige onderhoud worden weergegeven.

Gebouwgebonden installaties

Een aantal installaties is niet visueel te inspecteren, omdat deze zijn weggewerkt of de installatie geopend moet worden om de status te bepalen. Dit betreft installaties zoals vuilwaterafvoer, waterleidingen, (geïsoleerde) cv-leidingen, hemelwaterleidingen. Hiervan is op basis van een interview de indruk verkregen van de staat en een inschatting gemaakt van de kosten voor achterstallig onderhoud.

Tevens is een aantal installaties niet specifiek aan een ruimte toe te wijzen, maar wordt hieronder voor het gehele complex weergegeven.

Brandpreventie

Voor wat betreft de brandpreventie zijn offertes overlegd voor het uitvoeren van een optimalisatie voor zowel bouwkundige als installatietechnische werkzaamheden. Veel van deze werkzaamheden hebben een directe relatie met de in uitvoering zijnde onderhoudswerkzaamheden. De kosten zijn vanuit de offertes in de raming opgenomen.

Tapwaterinstallatie

Teneinde legionellagroei te voorkomen zijn aanbiedingen overlegd voor het uitvoeren van een optimalisatie, waardoor hotspots worden voorkomen en een goede doorspoeling wordt gewaarborgd.

Er is door firma Kalsbeek een inventarisatie gemaakt betreffende mankementen in de tapwaterinstallatie. Op basis van de rapportage is een ramingsbedrag opgenomen.

Elektrotechnische installaties

Tijdens de opname zijn enkele gebreken zoals loszittende deksels van verdeelinrichtingen waargenomen. Daarnaast is er een NEN-3140-rapportage opgesteld waarin tevens een thermische inspectie is uitgevoerd. Op basis van waarnemingen met daarnaast de rapportage en de ontvangen offertes is een bedrag opgenomen om de herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Theatertechniek

Het merendeel van de in het gebouwcomplex aanwezige theatertechniek is circa vijftien jaar oud. Hiermee is de technische levensduur behaald. Dit geldt zowel voor de techniek in het theater als in de congres- en vergaderruimten.



Aan de hand van input van MartiniPlaza zijn de kosten voor het vervangen van deze installaties opgenomen. De trekkenwand moet worden aangepast in verband met de veiligheid en Arbovoorwaarden. Hiervoor is een offerte overgedragen en deze kosten zijn in de raming opgenomen.

4.3.2 Per bouwdeel

Entree

De entree voldoet en heeft weinig tot geen achterstallig onderhoud. Wel zijn er optimalisaties mogelijk zoals het vervangen van de verlichting door ledverlichting. De huidige situatie is echter geschikt voor het huidige gebruik.

Springerzaal

Luchtbehandeling

Er zijn textiel luchtslangen aangebracht. Deze dienen minimaal jaarlijks gewassen te worden. Daarnaast zijn de luchtkanalen die door het dak gevoerd worden niet goed afgedicht, hiervoor is een herstelpost opgenomen.

Voor wat betreft overige achterstallige zaken zijn geen directe waarnemingen gedaan.

Theater

De verlichting van de theaterfoyer wordt in 2016 vervangen voor ledverlichting en voldoet daarmee aan de huidige standaard. De theaterzaal is nog voorzien van verouderde verlichting en is gewenst om te vervangen. Hiervoor is een bedrag opgenomen in het kostenoverzicht.

De noodverlichting is gedateerd en dient in de nabije toekomst (deels) vervangen te worden met als doel het theater toekomstbestendig te maken.

De luchtbehandeling voor de theaterzaal is redelijk recent en functioneel. Er is geen voorziening voor warmteterugwinning geïnstalleerd.

Kleedruimten

Van een aantal kleedruimten zijn de douches afgesloten in verband met het risico op legionella. Voor een tweetal kleedkamers zijn elektrische doorstroomtoestellen geplaatst, zodat er wel een douchevoorziening aanwezig is en het risico op legionella beperkt is. Voornoemde oplossing of een andere maar doeltreffende oplossing is nodig om in overige kleedruimten de douches gebruiksklaar te maken. Kosten om de kleedruimten te voorzien van een douchevoorziening en het vernieuwen van sanitair zijn opgenomen in de raming.

De vuilwaterafvoerinstallatie is uitgevoerd in gietijzer en is tevens gedateerd. Deze installatie is volgens MartiniPlaza circa vier à vijf maal per jaar verzakt en verstopt. Aan de hand van een inspectie is een offerte overlegd voor het gedeeltelijk vervangen van de installatie. Deze kosten zijn in de raming opgenomen.

Middenhal

In de Middenhal is in 2016 de huidige verlichting vervangen door ledverlichting.

Luchtbehandeling

De installatie is functioneel en niet als achterstallig aan te merken. Er wordt komend jaar voorzien in koeling op de luchtbehandeling. Dit betreft een aanvulling die reeds in opdracht is gegeven en maakt geen deel uit van de raming.

Vergaderzalen 1 tot en met 13

De vergaderzalen worden slechts ten dele geventileerd. In een aantal zalen is helemaal geen ventilatie voorzien en in de overige zalen is een basisventilatie voorzien.



Echter hiervan is de capaciteit ontoereikend. Er zijn noodmaatregelen nodig om het enigszins behaaglijk te houden. Voor zalen met een dergelijke capaciteit in een beperkte ruimte is een degelijke ventilatie-installatie nodig om het binnenklimaat behaaglijk te houden. Daarnaast is door de warmteproductie van het grote aantal personen wenselijk om een vorm van koeling aan te brengen. De zalen 10 tot en met 13 hebben überhaupt geen ventilatievoorziening. De kosten vanuit de reeds in opdracht gegeven offerte zijn hiervoor overgenomen.

De ventilatoren voor de afzuiging van de toiletgroepen zijn oud, maar functioneel. Het is aan te bevelen in de nabije toekomst de luchtbehandelingsinstallatie te vervangen. Aandacht voor asbest bij het verwijderen van de ventilatoren. Om de luchtbehandeling te renoveren zijn tevens bouwkundige werkzaamheden benodigd in de vorm van het aanbrengen van spelingen en het demonteren en hermonteren van plafonds.

Zaal 1 tot en met 6

De toiletten van het congresgedeelte zijn gedateerd (circa 22 jaar oud). Het vervangen van het sanitair en de verlichting is in de raming opgenomen.

Restaurant

Het restaurant is redelijk up-to-date. De toiletgroepen zijn enigszins gedateerd, voor de toekomstbestendigheid is het wenselijk het sanitair te renoveren. Naast de gebruikerssporen is er in het restaurant geen zichtbaar achterstallig onderhoud waargenomen.

De goederenlift in de keuken is niet geschikt voor het gebruik door personen waar dit wel wenselijk is. Ook is de lift sterk verouderd. Om deze reden zal er een andere lift aangebracht moeten worden. Hiervoor is een bedrag opgenomen in de raming gebaseerd op een (oudere) kostenopgave van de liftenleverancier.

De keukenapparatuur is onlangs gedeeltelijk vervangen. De overige apparatuur is verouderd en zal op korte termijn vervangen moeten worden. De kookplaten zijn sterk verouderd en lopen in vermogen terug. Hierdoor kunnen bepaalde werkzaamheden niet meer worden uitgevoerd. Er is een offerte aangedragen voor het vervangen van de apparatuur (inductie). Deze kosten zijn in de raming opgenomen. Het valt aan te bevelen om de kosten voor grootschalige vervangingen van specialistische keukenapparatuur op te nemen in een apart onderhoudsplan waarin ook de losse inrichting en theaterapparatuur zijn opgenomen.

Parkeervoorziening

De parkeerautomaten zijn reeds vervangen. De terreinverlichting is openbaar en wordt door de gemeente voorzien.

De slagboominstallatie is in 2016 vernieuwd en daarmee toekomstbestendig.

De verlichting van de parkeergarage is op aangeven van MartiniPlaza verouderd en aan vervanging toe, dit valt samen met overige herstelwerkzaamheden binnen de parkeergarage. In de raming zijn aan de hand van verstrekte offertes de kosten voor vervanging opgenomen.

Terrein

Er is geen terreinverlichting aanwezig. Vanuit het kader van veiligheid voor bezoekers is het wenselijk om aan de noordzijde terreinverlichting te plaatsen. Hiervoor is een stelpost in de raming opgenomen.

Kegelbaan

De kegelbaan is sterk verouderd, maar functioneel. Hier is geen achterstallig onderhoud waargenomen, echter is de installatie op leeftijd en zijn vervangingen in de nabije toekomst wenselijk.



Indien de functie van kegelbaan komt te vervallen, is er voor de installaties een complete renovatie noodzakelijk om de ruimte aan de nieuwe functie te laten voldoen. Hiervoor zijn vooralsnog geen kosten opgenomen.

Sportcentrum

De installaties van het sportcentrum zijn deels verouderd. De luchtbehandeling is gedateerd en produceert een aanlopend geluid. De luchtbehandeling dient in de nabije toekomst vervangen te worden. Het aanbrengen van een nieuwe luchtbehandelingskast is opgenomen in de raming.

Het sanitair is over het algemeen gedateerd, maar functioneel. Een uitzondering hierop zijn de wastafels in de toiletruimten. Deze zijn sterk verkleurd en doen onhygiënisch aan. Er is een bedrag geraamd voor renovatie van de toiletgroepen.

De verlichting is deels verouderd (zalen) en deels redelijk recent (gangen). Om de verlichting gelijk te houden qua uitstraling en de verouderde verlichting daarmee toekomstbestendig te maken, is een bedrag geraamd voor het vervangen van de verouderde verlichting.

De vuilwaterafvoerinstallatie van de sportschool, kegelbaan en kleedruimten is verouderd en raakt regelmatig verstopt. Deze vuilwaterinstallatie is dezelfde als van de kleedruimten van het theater. Hiervoor zijn kosten opgenomen om deze te vervangen.



5 Financieel en planning

5.1 Totaal kostenraming

Voor de calculatie van de achterstallige onderhoudsbehoefte is uitgegaan van de huidige onderhoudsconditie van het complex. Het uit te voeren onderhoud is gecalculeerd op basis van de beschreven uitgangspunten in de Inleiding en in hoofdstuk 2 van deze rapportage. Resumerend bevat onze calculatie een totaal benodigd bedrag van € 5.356.011,-. Enkele onderdelen zijn niet te ramen of hiervoor zijn grove ramingen opgenomen. Voor deze onderdelen is nader onderzoek nodig. Inclusief schoonmaakkosten en kosten voor rapportages komt het totaalbedrag uit op € 5.400.000,-.

5.1.1 Bouwkundige kostenraming

In de bijlage is op hoofdlijnen een financieel overzicht weergegeven van de te verwachten kosten om het achterstallig onderhoud te herstellen. Resumerend bevat onze calculatie een totaal benodigd bedrag voor bouwkundige werkzaamheden van € 1.845.505,-.

5.1.2 Installatietechnische kostenraming

In de bijlage is op hoofdlijnen een financieel overzicht weergegeven van de te verwachten kosten om het achterstallig onderhoud te herstellen. Hierbij is rekening gehouden met de huidige wet- en regelgeving. Resumerend bevat onze calculatie een totaal benodigd bedrag voor installatietechnische werkzaamheden van € 3.510.506,-.

5.2 Raakvlakken lopende projecten MartiniPlaza 2016/2017

5.2.1 Bouwkundig

Op het moment van de inspectie waren er geen grootschalige bouwkundige werkzaamheden in uitvoering. Wel is aangegeven dat in het jaar 2016 een gedeelte van de gevels van het theater wordt gerenoveerd. Hierbij wordt de houten gevelbekleding vervangen en wordt de gevel op andere punten aangepakt. Huidige lopende projecten worden nog bekostigd uit het reeds door de gemeente beschikbaar gestelde bedrag van € 6.600.000,-.

5.2.2 Installatietechnisch

De verlichting van de hallen is grotendeels in het jaar 2016 vervangen, de opdrachten hiervoor zijn door MartiniPlaza reeds verstrekt. De luchtbehandeling is voor diverse zalen reeds in behandeling of ingepland om te vervangen. Huidige lopende projecten worden nog bekostigd uit het reeds door de gemeente beschikbaar gestelde bedrag van € 6.600.000,-.

5.2.3 Voortgang onderhoudsprojecten en beschikbaar stellen budgetten

De huidige in uitvoering zijnde onderhoudsprojecten laten een zeer voorspoedige voortgang zien. MartiniPlaza gaat de komende tijd een aantal projecten, die in voorliggende rapportage zijn opgenomen, voorbereiden voor uitvoering in 2017. Vanuit veiligheid/regelgeving is het zeer wenselijk een aantal projecten vroegtijdig in te plannen. Door officiële instanties zoals de brandweer wordt hierop ook aangedrongen. Dit betreft onder meer brandveiligheidswerkzaamheden (certificeren brandmeldcentrale), renovatie van trekkenwand van het theater.

Hierbij worden tevens raakvlakken met andere projecten zichtbaar, waardoor vanuit efficiency en integraliteit van de aanpak het zinvol/wenselijk is in 2017 een groot aandeel van de projecten op te pakken en af te ronden. Van hieruit verwacht MartiniPlaza het totaal van de werkzaamheden zoals opgenomen in de huidige rapportage in de periode 2017-2019 (drie jaar) af te kunnen ronden.

Met betrekking tot de beschikbaarstelling van de budgetten door de gemeente Groningen aan MartiniPlaza adviseren wij de in fase 1 gebruikte systematiek te handhaven. Dit houdt in dat de financiën bij de gemeente 'geparkeerd' staan, en naar behoefte aan MartiniPlaza worden verstrekt



binnen de scope van de vastgestelde werkzaamheden. Hierdoor is de flexibiliteit, die nodig is voor zowel de planning als de uitvoering van de projecten, gegarandeerd.



6 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

6.1 Samenvatting

- + Het vertrekpunt van voorliggende rapportage is het besluit van de gemeente Groningen om MartiniPlaza voor lange termijn voort te zetten op de huidige locatie. Hiervoor moet het complex toekomstbestendig worden gemaakt.
- + Uitvoeren noodzakelijk onderhoud voor functionele upgradering waarbij direct naar functionele verbeteringen en upgradering wordt gekeken ter bevordering van de toekomstbestendigheid. De calculatie bij voorliggende rapportage sluit op € 5.356.011,-. Inclusief schoonmaakkosten en kosten voor rapportages komt het totaalbedrag uit op € 5.400.000,-. Gelet op het feit dat het hier gaat om een visuele inspectie is hierin geen rekening gehouden met mogelijke tegenvallers.
- + Een doelmatige technische en functionele upgradering van de gebieden Expohal, Borgmanzaal, Expofoyer en Expozalen. Voor een besluitwaardig inzicht in de noodzakelijke ingrepen in deze gebieden zal eerst aanvullend onderzoek nodig zijn.
- + Kosten voor jaarlijks preventief onderhoud zijn conform afspraak niet opgenomen. Deze kosten worden in kaart gebracht op het moment dat duidelijk is welke werkzaamheden exact worden uitgevoerd. Hiervoor wordt een MJOP opgesteld.
- + Aan de hand van een technische visuele inspectie is het complex opgenomen. MartiniPlaza heeft informatie aangedragen van uitgevoerde, in uitvoering zijnde en in opdracht verstrekte projecten. Ook zijn offertes en onderzoeken aangedragen.
- + Vanuit de inspectie zijn meerdere gebreken geconstateerd. Meerdere gebreken komen naar voren door de leeftijd van de verschillende elementen. Waar nodig, is met het onderhoud rekening gehouden met het functioneel verbeteren in relatie met toekomstbestendigheid van het complex.

In de bijlage zijn de kosten voor de uit te voeren werkzaamheden geraamd en onderverdeeld per gedeelte van het complex.

6.2 Conclusie

- + Het gebouwcomplex vertoont achterstallig onderhoud.

6.3 Aanbevelingen

- + De gestelde onderhoudsactiviteiten voor het achterstallig onderhoud uit te voeren. In de basis bedraagt dit € 5.356.011,-. Aangevuld met kosten voor schoonmaak en rapportages komt totaalbedrag uit op € 5.400.000,-.
- + Het opstellen van een compleet onderhoudsplan voor het complex met een planhorizon van twintig jaar.
- + Het opstellen van een onderhoudsplan voor specifieke theatertechniek en losse inventaris voor het complex met een planhorizon van twintig jaar.
- + Vanuit veiligheid/regelgeving en hieruit voortkomende integrale aanpak van projecten plant MartiniPlaza een relatief groot aandeel van de projecten in 2017. Naar verwachting geeft dit een inloop in de totale doorlooptijd van de beschreven projecten, zodat projecten de komende drie jaar (2017-2019) afgerond kunnen worden.
- + Voor het beschikbaar stellen van het budget adviseren wij de in fase 1 gehanteerde aanpak voort te zetten.



Bijlage 1: kostenraming achterstallig onderhoud

- + Totaaloverzicht
- + Bouwkundig
- + Installatietechnisch

Kostenraming
MartiniPlaza Groningen

alle bedragen exclusief btw

Totalen	bouwkundig	bouwkundig	installatietechnisch	subtotaal
	interieur	exterieur	interieur/exterieur	
algemeen	€ 360.461	€ 283.990	€ 1.300.327	€ 1.944.778
theater	€ 288.220	€ 409.225	€ 1.151.379	€ 1.848.824
springerzaal	€ 0	€ 33.750	€ 215.000	€ 248.750
zalen 1-14	€ 112.060	€ 21.520	€ 442.200	€ 575.780
restaurant	€ 23.714	€ 0	€ 104.650	€ 128.364
middenhal	€ 60.625	€ 15.000	€ 101.600	€ 177.225
entree	€ 0	€ 31.000	€ 0	€ 31.000
kantoren	€ 48.000	€ 24.210	€ 11.700	€ 83.910
kegelbaan	€ 61.530	€ 0	€ 0	€ 61.530
sportcentrum	€ 57.200	€ 0	€ 138.400	€ 195.600
parkeervoorziening	-	€ 0	€ 5.250	€ 5.250
terrein	-	€ 15.000	€ 40.000	€ 55.000
subtotaal	€ 1.011.810	€ 833.695	€ 3.510.506	€ 5.356.011
Algemene stelpost schoonmaakkosten & rapportages				€ 43.989,14
totaal				€ 5.400.000

**Kostenraming
MartiniPlaza Groningen**

Bouwkundig	activiteit	hoeveelheid	eenheid	kosten	totaalkosten	totalen uitgangspunten/toelichting
interieur						
Algemeen	Renovatie sanitaire ruimten, bouwkundig	10	stuks	15.000,00	€ 150.000	Zalen/restaurant/expo/kantoren/borgmanhal begane grond
	Vloerenherstel algemene ruimten	2500	m2	15,00	€ 37.500	Deelvervanging&herstel; linoleum/natuursteen/tapijt
	Schilderwerk herstel algemene ruimten	44288	bvo	0,75	€ 33.216	Schades wanden, plafonds en binnenwandopeningen
	herstel systeemplafonds algemene ruimten	1	post	15.000,00	€ 15.000	Deelvervanging
	renovatie noodtrappenhuizen	2	post	20.000,00	€ 40.000	Zuidzijde en zuid-west zijde
Brandcompartimentering herstellen, bouwkundig	1	post	84.745,00	€ 84.745	conform aangedragen offerte.	
						€ 360.461
theater	vervangen vloerafwerking tapijt foyer	1570	m2	120,00	€ 188.400	foyer, incl trappen e.d.
	vervangen vloerafwerking tapijt theater	1	post	35.000,00	€ 35.000	Trappen, gedeelte omloop
	Renovatie horeca foyer, achter de schermen	1	post	20.000,00	€ 20.000	Vervangen vloer/wand/plafond
	Herstel diverse onderdelen theatercafé	1	post	20.000,00	€ 20.000	
	renovatie 2 kleine en 1 grote kleedruimte	76	m2	200,00	€ 15.200	Vloeren/wanden/plafonds/sanitair/vaste inrichting
	vloervervanging linoleum artiestenkleedruimten	132	m2	35,00	€ 4.620	
	herstel schilderwerk artiestenkleedruimten	1	post	5.000,00	€ 5.000	€ 288.220
springerzaal	geen achterstallig onderhoud	-	-	-	-	€ 0
zalen 1-14	vervangning vloerbedekking tapijt	1340	m2	35,00	€ 46.900	
	vervangning vloerafwerking linoleum gang	208	m2	35,00	€ 7.280	
	uitvoering schilderwerk wanden en overige elementen	1	post	15.000,00	€ 15.000	
	vervangning systeemplafonds	1340	m2	32,00	€ 42.880	€ 112.060
restaurant	herstellen bekleding barmeubel	1	post	3.000,00	€ 3.000	
	vervangen kookunits inductie	1	post	20.714,00	€ 20.714	€ 23.714 Vervangen inductie kookunits conform aangedragen offerte
middenhal	herstelpost betonvloer	1	post	25.000,00	€ 25.000	
	coaten betonvloer 3 laags	2850	m2	12,50	€ 35.625	€ 60.625
entree		-	-	-	-	€ 0
kantoren	vervangning vloerafwerking tapijt	400	m2	35,00	€ 14.000	Gedeeltelijk de afgelopen jaren al uitgevoerd.
	vervangning systeemplafonds	750	m2	32,00	€ 24.000	
	herstel schilderwerk wanden	1	post	10.000,00	€ 10.000	€ 48.000
kegelbaan	vervangen plafonds houtwolcement	350	m2	75,00	€ 26.250	Boven kegelbanen, systeemplafond aanbrengen
	vervangen van plafonds houten schrootjes	80	m2	66,00	€ 5.280	Systeemplafond aanbrengen
	schilderwerk wanden en overige elementen	1	post	15.000,00	€ 15.000	
	renovatie sanitair	1	post	15.000,00	€ 15.000	€ 61.530 Wanden en plafonds
sportcentrum	renovatie sanitaire ruimten	2	stuks	15.000,00	€ 30.000	Toiletten
	vervangen systeemplafonds	850	m2	32,00	€ 27.200	€ 57.200
						€ 1.011.810
						€ 1.011.810 totaal interieur

Kostenraming
MartiniPlaza Groningen

Bouwkundig	activiteit	hoeveelheid	eenheid	kosten	totaalkosten	totalen uitgangspunten/toelichting
exterieur						
algemeen	vervangen betonnen trap voor stalen trap (zuidgevel)	1	post	50.000,00	€ 50.000	grove raming voor het slopen van de betonnen vluchttrap en het plaatsen van stalen vluchttrap
	Betonherstel gevels; diverse onderdelen	1	post	125.000,00	€ 125.000	Conform aangedragen offerte. Constructies/gevelelementen/trappenhuis/etc.
	Herstel dakaansluitingen opgaand werk en doorvoeren algemeen	1	post	10.000,00	€ 10.000	Diverse locaties
	Herstel kleinschalige gebreken bitumineuze daken geheel	21965	m2	0,30	€ 6.590	Diverse locaties
	Vervangen houten kozijnen nabij keuken zuidzijde	20	m2	450,00	€ 9.000	Vervangen in aluminium
	Schilderwerk exterieur diverse onderdelen	1	post	30.000,00	€ 30.000	Diverse locaties, buitenwanden, buitenwandopeningen, herstel etc.
	Schilderwerk sierpleisterwerk geheel (entree/middenzaal/ springerzaal	3200	m2	12,00	€ 38.400	
	Schilderwerk stucwerk zuidgevels	1000	m2	15,00	€ 15.000	€ 283.990 Incl. kleinschalig herstel losse delen (rood/wit)
theater	herstel sierpleisterwerk plafonds gevels	1	post	15.000,00	€ 15.000	Gedeeltelijk ontbrekend, mogelijk overige delen ook los.
	Schilderwerk sierpleisterwerk	750	m2	22,50	€ 16.875	Nader onderzoek gewenst ivm loskomen stucwerk
	Renoveren dakbedekking bitumineus	4270	m2	80,00	€ 341.600	Inclusief aanbrengen isolatie.
	herstel corrosie staalconstructie gevel	1	post	15.000,00	€ 15.000	
	Schilderwerk staalconstructie gevel	430	m1	25,00	€ 10.750	
	Schilderwerk overige gevelonderdelen	1	post	10.000,00	€ 10.000	€ 409.225
springerzaal	overlagen dakbedekking bitumineus	1125	m2	30,00	€ 33.750	€ 33.750 Springerzaal en foyer
zalen 1-14	Herstel houten kozijnen	1	post	10.000,00	€ 10.000	
	schilderwerk houten kozijnen	93	m2	40,00	€ 3.720	
	herstel en deelvervanging stalen hekwerk	65	m1	120,00	€ 7.800	€ 21.520 Ter plaatse van vluchttrap
restaurant	-	-	-	-	€ 0	€ 0
middenhal	herstel koppelstrips stalen gevelelementen (te kort/open)	1	post	15.000,00	€ 15.000	€ 15.000
entree	Schilderwerk diverse onderdelen inclusief kleinschalig herstel	1	post	20.000,00	€ 20.000	
	deelvervanging entree tourniquet	1	post	11.000,00	€ 11.000	€ 31.000 Conform aangeleverde offerte
kantoren	vervangen aluminium schuiframen/kozijnen (kantoren noordzijde)	6	stuks	1.200,00	€ 7.200	Vervangen in aluminium met draai kiepramen, ventilatierooster, dubbele beglazing
	vervangen aluminium kozijnen kantoor/kantine	38	m2	450,00	€ 17.010	€ 24.210 Incl. ramen en dubbele beglazing
kegelbaan	achterstallig onderhoud opgenomen onder algemeen	-	-	-	-	€ 0
sportcentrum	geen achterstallig onderhoud	-	-	-	-	€ 0
parkeervoorziening	in uitvoering	-	-	-	-	€ 0
terrein	gedeelte herstraten bestrating Expositielaan	1	post	15.000,00	€ 15.000	€ 15.000
	herstraten bestrating plein entree	1	post	66.500,00	€ 66.500	€ 66.500 conform aangedragen offerte.
					€ 900.195	€ 900.195 Totaal exterieur
					€ 1.912.005	€ 1.912.005 Totaal interieur en exterieur

**Kostenraming
MartiniPlaza Groningen**

Installaties

gebouw/bouwdeel	Verlichting	Luchtbehandeling	Liften	E-verdelers	Theaterinstallatie	Sanitair	grootkeukens	Brandpreventie	Totaal	uitgangspunten/toelichting
Algemeen				€ 118.450	€ 62.500	€ 30.000	€ 230.397	€ 858.980	€ 1.300.327	Herstel conform de NEN3140 rapportage. En herstel conform legionella rapport. Voor de brandpreventie is uitgegaan van de raming die door de huisinstallateur is opgesteld en de offerte brandwerende scheidingsen. Vervangen geluid en videoinstallatie benedenzalen. vervangen diverse grootkeukenapparatuur conform aangedragen offerte.
theater	€ 60.000	€ 20.000			€ 957.000	€ 101.379			€ 1.138.379	Vervangen afzuigventilatoren. warmwatervoorziening van de douches en nieuw sanitair asmede het gedeeltelijk vervangen van de riolering (conform offerte). Vervangen geluid/licht/trekkenwand en afstopping theater.
theater Foyer					€ 13.000				€ 13.000	Kosten vervangen van de luchtbehandeling reeds in opdracht. Theaterinstallatie; ervangen geluidsinstallatie theaterfoyer.
springerzaal		€ 5.500			€ 85.000				€ 90.500	Het jaarlijks reinigen van de luchtzakken en herstel lekkage doorvoeren. Vervangen van licht, geluid en projectieinstallatie.
springer foyer		€ 124.500							€ 124.500	De kosten voor het vervangen van de luchtbehandeling zijn opgenomen, door wet en regelgeving dienen de LBK's voorzien te zijn van WTW waardoor aanvullende kosten gemaakt moeten worden in plaats van één op één vervanging.
zalen 1-14		€ 290.500			€ 120.000	€ 31.700			€ 442.200	Kosten vervangen van de luchtbehandeling zijn grotendeel overgenomen van de in opdracht gegeven offerte. Vervangen geluid en videoinstallatie zalen 10-12 en C-14.
Restaurant			€ 75.000			€ 29.650			€ 104.650	Vernieuwen sanitair en lift
middenhal	in uitvoering				€ 96.000	€ 5.600			€ 101.600	Vernieuwen sanitair en vervangen licht en geluidsinstallatie.
entree									€ 0	
Kantoor						€ 11.700			€ 11.700	Toiletten kantoor en loopbrug
Kegelbaan									€ 0	
Sportcentrum	€ 15.000	€ 110.000				€ 13.400			€ 138.400	
Parkeervoorziening	€ 5.250								€ 5.250	deelvervanging verlichting parkeergarage
Terrein	€ 40.000								€ 40.000	stelpost voor plaatsen terreinverlichting noorzijde
	€ 3.510.506	€ 120.250	€ 550.500	€ 75.000	€ 118.450	€ 1.333.500	€ 223.429	€ 230.397	€ 858.980	€ 3.510.506 Totaal interieur en exterieur