

NOTITIE

Project Haren, Aanpassingen Sporthal Scharlakenhof gemeente Haren
Kenmerk 13/HD/sl/ovl/120030-0409130417
Aan mevrouw H.A.H. Schuur gemeente Haren
Van N. Kuiken
Betreft aanpassingen sporthal Scharlakenhof
Datum 18 juni 2013
Kopie aan de heer H.P. Rausch gemeente Haren
de heer P.C. Knot Draaijer+partners

Inleiding

Om de sporthal Scharlakenhof te Haren te kunnen blijven exploiteren zijn er diverse aanpassingen aan het gebouw noodzakelijk. Op hoofdlijnen betekent dit het wegwerken van achterstallig onderhoud en het aanpassen van diverse onderdelen in het kader van wet- en regelgeving. Daarnaast dienen er werkzaamheden te worden uitgevoerd ten behoeve van de exploitatie en gebruik van kantine en keuken. De gemeente Haren heeft in de notitie 'Mogelijkheden gebruik Scharlakenhof door het Zernike College' (juli 2012) reeds de kosten inzichtelijk gemaakt om de sporthal te renoveren. Hierin is een raming opgenomen van € 893.597,- voor de totale renovatie van de sporthal. Vanuit het verkrijgen van aanbestedingsvoordeel en beperken van overlast voor de gebruikers is het wenselijk de renovatie werkzaamheden gecombineerd uit te voeren met de splitsing van de zaal ten behoeve van het Zernike College. Om alle werkzaamheden gereed te hebben voor aanvang van het schooljaar 2014-2015, dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd in de zomervakantie 2014. Om deze planning te halen dient in september 2013 besluitvorming door de gemeenteraad plaats te vinden.

In 2011 heeft draaijer+partners de sporthal geïnspecteerd en de uitkomsten verwerkt in een notitie waarbij de onderhoudskosten in een Meerjaren Onderhoudsplan (hierna te noemen MJOP) zijn verwerkt. In de periode 2011 tot en met begin 2013 zijn er door de gemeente Haren diverse ad-hoc werkzaamheden aan de sporthal uitgevoerd die vereist waren voor de continuering van de exploitatie. Deze ad-hoc werkzaamheden hebben tot doel de sporthal 'bruikbaar' te houden en niet om de achterliggende problemen op te lossen. Het gaat hier om het tijdelijk lap- en herstelwerk. De diverse gebreken en het achterstallig onderhoud zijn niet hersteld en/of uitgevoerd. Dit levert in het gebruik van de sporthal steeds meer problemen op en slechts het uitvoeren van 'lapwerk' is niet meer voldoende. Een voorbeeld is de slechte verwarmingsinstallatie van de zaal welke bestaat uit 30 jaar oude heaters welke nog deels functioneren.

Omdat het totaal geraamde investeringsbedrag (€ 715.000,-) een behoorlijke investering is, heeft de gemeente Haren draaijer+partners gevraagd om de actuele situatie op te nemen en aan de hand van een actuele opname ter plaatse en de reeds uitgevoerde onderzoeken een algemene investeringsraming op te stellen.

Deze raming is als volgt opgebouwd:

- aanpassingen met betrekking tot het wegwerken van achterstallig onderhoud (onder andere kozijnrot, defecte heaters en ventilatoren, vervangen dakbedekking, herstel metselwerk);
- aanpassingen om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving (onder andere vervangen sportvloer, brandwerendheid/overslag, NEN3140);
- aanpassingen ten behoeve van het gebruik en exploitatie (onder andere tegelwerk keuken, bar/kantine, entree).

Uitgangspunten

Voor het opstellen van deze notitie is begin maart 2013 een rondgang gehouden op locatie en zijn de volgende documenten gebruikt:

- Notitie mogelijkheden gebruik Scharlakenhof door het Zernike College, d.d. juli 2012, gemeente Haren;
- Notitie Scharlakenhof inclusief bijlagen (MJOP's) d.d. 30 juni 2011, draaijer+partners.

Als uitgangspunt voor de nulmeting is in 2011 uitgegaan van 1 op 1 vervangingen en preventief onderhoud. De nulmeting is gebaseerd op een visuele inspectie. Deze nulmeting is exclusief:

- destructief onderhoud;
- onderzoek met betrekking tot milieu- en arbo-eisen, functionaliteit en flexibiliteit van het gebouw;
- een asbestinventarisatie van de sporthal.

Het onderhoudsplan is voor de jaren 2011-2025 opgesteld voor een periode van 15 jaar. Let wel: dit opgestelde onderhoudsplan geeft alleen een beschrijving van de benodigde onderhoudsmaatregelen. De bijbehorende kosten zijn niet geraamd in de begroting voor het onderhoud. Hiervoor is nog geen krediet beschikbaar gesteld als aangegeven in deze notitie. De genoemde werkzaamheden als in de MJOP beschreven zullen niet worden uitgevoerd zolang er geen krediet beschikbaar is. In het totaalbedrag voor renovatie zijn de kosten voor werkzaamheden als genoemd in de MJOP meegenomen.

Naar aanleiding van de opname op locatie, begin maart 2013, zijn er diverse gebreken geconstateerd die ten tijde van de inspectie voor het opstellen van de MJOP's in 2011 niet aanwezig waren. Ook zijn een groot aantal eerder geconstateerde gebreken verergerd in de tussenliggende periode. Een voorbeeld zijn de heaters in de zaal welke de verwarming verzorgen. Van de drie werken er twee stuks niet meer. Deze zijn sterk verouderd en niet meer te repareren. Ook is de sportvloer er erg slecht aan toe. Deze zit vol scheuren waardoor deze niet meer schoongemaakt kan worden. De gebruikers geven aan dat zij problemen ondervinden van de huidige staat van de vloer en bang zijn voor blessures. Bij herkeuring wordt de vloer per direct afgekeurd. Deze gebreken kunnen vervolgschades aanrichten waarbij hogere herstelkosten te verwachten zijn indien het verhelpen van de gebreken nogmaals wordt uitgesteld.

Voor een aantal van de elementen waaraan gebreken geconstateerd zijn kan er gekozen worden om de oorzaak van de gebreken weg te nemen en een aanpassing uit te voeren waardoor de gebreken niet meer voor kunnen komen of in ieder geval in mindere mate voor kunnen komen. De in deze notitie omschreven aanpak zal waar mogelijk worden benaderd vanuit duurzaamheidsoogpunt. Dit is met name van toepassing bij de installatietechnische aanpassingen welke terugverdientijden verkorten en de exploitatie aantrekkelijker maken. Ook leiden duurzame maatregelen tot het verlagen van de onderhoudskosten op de middellange termijn. Een voorbeeld is de toepassing van een duurzame dakbedekking welke in de toekomst minder onderhoud nodig heeft.

De gemeente Haren heeft de uitvoering van de aanpassingen aan de sporthal Scharlakenhof nog niet op detailniveau uitgewerkt. De opgenomen ramingen in deze notitie zijn voorzien van een korte omschrijving die als uitgangspunt geldt voor de werkzaamheden. Na vaststelling van de werkzaamheden zal een Plan van Aanpak worden opgesteld inclusief een uitvoeringsplan.

Investering aanpassingen

De werkzaamheden en de inschatting van de hiermee gemoeide kosten zijn als volgt verdeeld.

Achterstallig onderhoud

Aan de hand van het MJOP 2011 en de rondgang in maart 2013 zijn de activiteiten opgenomen die op korte termijn uitgevoerd moeten worden om gevolgschades te minimaliseren of te voorkomen. Voorbeeld is de dakbedekking welke op diverse plaatsen lekt. Hierdoor ontstaan er grote natte plekken op de sportvloer wat voor gevaarlijke situaties zorgt en deze onbruikbaar wordt. Daarnaast zijn de risico's voor het gebruik van verschillende onderdelen nu dusdanig (slechte staat sportvloer/bleessuregevaar) dat hier dringend aanpassingen aan dienen te worden uitgevoerd. De gemeente Haren heeft hiervan de input verzorgt.

Minimale aanpassingen met betrekking tot wet- en regelgeving

In de raming zijn de diverse elementen opgenomen die in het kader van wet- en regelgeving vervangen en/of aangepast moeten worden om aan de minimale eisen te kunnen voldoen om de functie van het gebouw op een goede manier te handhaven.

Aanpassingen ten behoeve van het gebruik en exploitatie

Aansluitend op het uitvoeren van de werkzaamheden vanuit het achterstallig onderhoud heeft de gemeente Haren een aantal overige wensen uitgesproken. Omdat het gebouw de afgelopen dertig jaar niet gerenoveerd is, zijn meerdere elementen sterk verouderd en kunnen een opknopbeurt gebruiken of zijn aan vervanging toe. Een voorbeeld zijn de kleed- en doucheruimten. Door gebruikers is aangegeven dat deze niet schoon zijn en in slechte staat verkeren (kapotte tegels, verstopte vloerputjes, kapotte douchekoppen). Doordat de ruimten sterk verouderd zijn, zijn ze niet meer goed schoon te maken. Voor de verdere exploitatie zullen de renovatie werkzaamheden een positieve invloed hebben op het gebruik van het gebouw en de jaarlijkse onderhoudskosten. Zo kan er worden bezuinigd op de schoonmaak wanneer de ruimten beter en makkelijker schoon te maken zijn.

Ook zijn er aanpassingen opgenomen die voortkomen vanuit de werkzaamheden voor achterstallig onderhoud. Het kan zijn dat er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden aan een element waarbij een ander element ook aanpassing en/of vervanging van zich vraagt. Zo leidt bijvoorbeeld het aanpassen van de elektrische installatie voor goedkeuring aan de NEN3140 norm (wetgeving) tot het verwijderen van vrijwel alle houten plafonds. Het plaatsen van nieuwe systeemplafonds levert dan meer op dan het terugmonteren van de huidige houten schroten met doek.

Daarnaast kan een voordeel worden behaald, zowel financieel als gebruikstechnisch, wanneer de werkzaamheden worden gecombineerd met uitvoering van de aanpassingen ten behoeve van het Zernike College waarbij onder andere de zaal in twee delen wordt gesplitst.

Achterstallig onderhoud	
<i>Onderdeel / werkzaamheden / huidige staat</i>	<i>Raming</i>
Interieur	
Sanitaire wanden douches vervangen. Door vocht aangetast, zichtbaar verrot en sterk verouderd.	€ 9.000
Vloer- en wandtegels keuken vervangen. Tegelwerk vertoont diverse gebreken, is niet meer te reinigen zonder verdere schade toe te brengen en is afgekeurd door de VWA.	€ 8.500
Schilderwerk houten en stalen binnenkozijnen en deuren. Diverse beschadigingen geconstateerd.	€ 16.029
Vloertegels kleedkamers vervangen. Veel gebreken geconstateerd, moeilijk reinigbaar.	€ 38.907
Wandtegels douche gedeelte vervangen en gedeeltelijk (tot 1.60 m ¹ hoog) wandtegels aanbrengen in de kleedruimten. Beter reinigbaar.	€ 40.000
Kleedkamers; bestaand systeemplafond vervangen (douche gedeelte) en gehele kleedkamer voorzien van systeemplafond met gipsvinylplaten. Zeer goed reinigbaar en hygiënisch. Huidige situatie sterk verouderd systeemplafond.	€ 20.000
Exterieur	
Herstel gevel metselwerk en voegwerk. Ontbrekend voegwerk, vervuiling op gevel; herstellen	€ 2.000
Schilderwerk houten buitenkozijnen inclusief houtrotsanering en schilderwerk binnenzijde, exclusief horeca. Schilderwerk heeft onderhoud, diverse houtrotlocaties aangetroffen.	€ 11.435
Vervangen lichtkoepels (9 stuks) dak. Diverse beschadigingen, oude leksporen en plaatselijke lekkages.	€ 7.280
Bitumineuze dakbedekking platte daken; nieuwe laag aanbrengen. Diverse lekkages geconstateerd, levensduur dakbedekking is verlopen.	€ 60.065

Herstellen hellende dakbedekking shingles. Diverse gebreken geconstateerd.	€ 2.100
Schilderwerk buitenkozijnen kantinegedeelte inclusief houtrotherstel en schilderwerk binnenzijde buitenkozijnen.	€ 11.036
Installaties	
Douchekoppen vervangen. Grotendeels kapot en/of niet werkend.	€ 12.500
Verwarmingsheaters zaal (3 stuks) vervangen. Levensduur is (ruim) verlopen. 1 nieuwe installatie aanbrengen inclusief warmte terugwin. Per zaaldeel instelbaar. Geïsoleerde kanalen toepassen. Inclusief constructieve aanpassingen dakconstructie.	€ 70.000
Afzuigventilatoren en afvoervoorziening in zaal en kleedruimten vervangen (vanuit MJOP). Huidige afzuiginstallatie via het plafond (houten delen met firedoek) zeer slecht werkzaam. Nieuwe installatie koppelen aan nieuwe verwarmingsinstallatie voor efficiënt gebruik. Levensduur is verlopen.	€ 14.400
Vervangen circulatiepompen (8 stuks) verwarmingsinstallatie. Storingsgevoelig en sterk verouderd. Diverse gebreken aangetroffen als continue lekkages en drukverlies.	€ 21.000
Toiletgroep met urinoir, 6 stuks; sanitair vervangen.	€ 11.295
Toiletgroep zonder urinoir, sanitair vervangen.	€ 2.500
Toiletgroep met urinoir, sanitair vervangen.	€ 4.000
Toiletgroep mindervaliden 3 stuks; sanitair vervangen.	€ 1.500
Aanpassen overstorten/hemelwaterafvoeren daken. Gelijktijdig met overlagen van de bitumineuze dakbedekking. Mogelijk noodoverstorten aanbrengen die nu niet aanwezig zijn voor betere afvoer van water en behoud van de dakbedekking.	€ 2.500
Minimale aanpassingen met betrekking tot wet- en regelgeving	
Interieur	
Nieuw pakket sportvloer en aanpassen ondervloer. Veel scheuren geconstateerd door werking van de ondervloer. Oppervlak plaatselijk versleten. Vloer is afgekeurd. Bestaand pakket verwijderen, ondervloer zwevend maken en nieuw pakket sportvloer aanbrengen.	€ 100.000
Ten behoeve van brandwerendheid/brandoverslag een brandwerende scheiding plaatsen tussen het zwembad en de sporthal/kantine. Hierbij wordt het zwembad gesplitst van de sporthal. In welke vorm de scheiding zal worden gerealiseerd, zal in overleg met de Stichting Zwembad Scharlakenhof worden besproken. Een relatie tussen de kantine en het zwembad door een glazen wand als bestaand is een optie. Inschatting.	€ 45.000

Aanpassingen ten behoeve van legionella-beheersing reeds uitgevoerd.	
NEN3140 keuring.	€ 2.666
Herstel/aanpassingswerkzaamheden vanuit keuring; inschatting op basis NEN3140 keuring.	€ 18.500
Voor het waarborgen van de brandveiligheid, de bestaande vaste houten plafonds vervangen door systeemplafonds. Hierdoor veel meer flexibiliteit met het aanbrengen van installaties en minder brandgevoelig. Advies en inschatting.	€ 35.000
<i>Aanpassingen ten behoeve van gebruik en exploitatie</i>	
Interieur	
Aanpassen barmeubel kantine, sterk verouderd.	€ 15.000
Aanbrengen 1 zaknet om een de sportzaal op te kunnen delen. Deze is verouderd en functioneert slecht.	€ 6.000
Vloerafwerking diverse ruimten vervangen, marmoleum.	€ 9.073
Exterieur	
Schilderwerk binnenkozijnen kantinegedeelte.	€ 1.592
Installaties	
Mechanische afzuiging keuken vervangen.	€ 10.800
Inrichting en installaties keuken vervangen/aanpassen.	€ 10.000
Bestaande sectiedeuren bergingen; herstellen en elektrisch bedienbaar maken.	€ 12.000
Totalen	
<i>Totaal achterstallig onderhoud</i>	€ 400.000
<i>Totaal minimale aanpassingen met betrekking tot wet- en regelgeving</i>	€ 220.000
<i>Totaal aanpassingen ten behoeve van gebruik en exploitatie</i>	€ 70.000
<i>Totaal terreinaanpassingen</i>	€ 25.000
<i>Totaal</i>	€ 715.000

Alle bedragen zijn inclusief 5% onvoorzien, projectmanagement en exclusief btw.

Regulier onderhoud

De sporthal vraagt momenteel veel ad-hoc reparaties waardoor de beheerkosten relatief hoog zijn. Omdat er geen budget is gereserveerd voor regulier onderhoud, worden slechts noodreparaties uitgevoerd om de sporthal in bedrijf te houden. Om het meerjarenonderhoud tot 2025 uit te kunnen voeren, is op basis van de MJOP een jaarlijkse dotatie noodzakelijk van € 25.000,-.

Dit bedrag is alleen voldoende mits de genoemde renovatie werkzaamheden worden uitgevoerd. Het jaarlijks reguliere onderhoud betreft onder andere kleine herstel werkzaamheden aan bijvoorbeeld het schilderwerk, diverse reparaties en eventuele installatie aanpassingen.

Terreininrichting

Rond de sporthal ligt een groot stuk grond waarvan het eigendom en beheer ligt bij de gemeente. Het buitenterrein bevat de parkeerplaatsen aan de voorzijde, de hoofdentree, het terras aan de achterzijde, de jeu-de-boules baan en overige gras- en plantvakken. Uit de huidige staat van het groen rond het gebouw en het terras blijkt dat het terrein de laatste jaren erg slecht is onderhouden. De gemeente heeft als doelstelling om de kantine als locatie te gebruiken voor diverse buitenactiviteiten. Op dit moment is het niet mogelijk om op een goede manier iets te organiseren voor derden vanwege de slechte kwaliteit van de buitenruimte. De gebruikers van de jeu-de-boules baan hebben meerdere keren aangegeven dat zij de toegang tot het terrein, de kwaliteit van de zitplaatsen en het terras erg slecht vinden. Om het terrein in een goede staat terug te brengen is een bedrag noodzakelijk van € 25.000,-. Dit bedrag is een eenmalig krediet waarmee de buitenruimte een opknapbeurt krijgt waardoor er activiteiten kunnen worden georganiseerd. Daarnaast zal ook de entree worden aangepakt om de sporthal weer aanzien te geven.

Conclusie

Om de technische staat van de sporthal Scharlakenhof naar een minimaal niveau te brengen zijn de hierboven genoemde aanpassingen en het wegwerken van het achterstallig onderhoud noodzakelijk. Met het uitvoeren van deze werkzaamheden kan de sporthal zijn functie voor een minimaal niveau vervullen. Om de bruikbaarheid van het gebouw te verbeteren zijn de opgenomen aanpassingen ten behoeve van gebruik en exploitatie een goede aanvulling om tegen een redelijke investering de belangrijkste elementen van het gebouw te onderhouden en/of vervangen en hiermee op een goed niveau terug te brengen. Vanuit het oogpunt van kostenbesparing adviseren wij u de minimale aanpassingen om het achterstallig onderhoud weg te werken inclusief de aanpassingen om aan alle wet- en regelgeving te voldoen gecombineerd uit te voeren met de werkzaamheden welke ten goede komen aan het gebruik en exploitatie van de sporthal. Tevens kan een aanbestedingsvoordeel worden behaald wanneer de werkzaamheden worden gekoppeld aan de uitvoering van de splitsing van de zaal ten behoeve van het Zernike College. Naast de renovatie werkzaamheden dient er voor het planmatig onderhoud volgens de MJOP structureel € 25.000,- per jaar te worden gereserveerd om de sporthal in goede staat van onderhoud te houden.

Interieur	
<p>Scheuren in de sportvloer, van 1 cm tot 30 cm lang. Daarnaast zijn de vloerputten verzakt wat een gevaar oplevert voor de sporters. De sportvloer wordt als door de betreffende instantie aangegeven bij volgende keuring afgekeurd.</p>	
<p>Lekkagesporen dak, in de sporthal.</p>	
<p>Sanitaire wanden; algemeen verkleurd, veel vochtschades en sterk verweerd. In een tweetal kleedruimten zijn de sanitaire wanden al verwijderd vanwege de slechte staat. Hier is nu geen mogelijkheid meer om gescheiden te douchen.</p>	
<p>Vloer- en wandtegels douches; sterk verouderd, vervuild en slecht reinigbaar. Ook zijn er zichtbaar scheuren aanwezig en is het voegwerk op veel plaatsen erg slecht.</p>	

<p>Systeemplafond douches; verouderd, beschadigd en vervuild.</p>	
<p>Loslatende wandbekleding sporthal.</p>	
Exterieur	
<p>Gebreken aan gevelmetselwerk, voegwerk en bitumineuze shingles van het hellende dak.</p>	
Installaties	
<p>Huidige situatie van de verdeelinrichting van de ketel. Preventief zijn de elektrische installaties provisorisch beschermd met folie tegen lekwater. Indien deze installatie zal worden gekeurd, voor de NEN3140 wordt deze per direct afgekeurd. Het water komt rechtstreeks in contact met de stroomvoorziening.</p>	
<p>Huidige problematiek met de vaste houten plafonds; een kluwen van kabels en snoeren en een minimaal aantal plaatsen om boven het plafond te komen. Voldoet op het oog zeker niet aan de NEN3140 wetgeving.</p>	