

Raadsvoorstel

Onderwerp **Ophalen Krediet Uitvoering Renovatie Papiermolen**

Registratienr. 6219531 Steller/telnr. Rob Oorthuizen / 60 27 Bijlagen 1

Classificatie

	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Paul de Rook	Raadscommissie O&W
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> Mei 2017 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. in te stemmen met het renovatie- en verduurzamingsplan voor De Papiermolen;
- II. de totale kosten hiervan vast te stellen op 3,084 miljoen euro waarvan 2,481 miljoen euro via dit raadsvoorstel wordt opgehaald; een voorbereidingskrediet van 0,180 miljoen euro is begin 2016 (Raad 27 januari 2016 nr. 6b) beschikbaar gekomen en een bedrag van 0,423 miljoen euro is via een reeds eerder vastgesteld krediet voor het Gresco (Raad 24 juni 2015 nr. 6g) beschikbaar gekomen;
- III. een aanvullende krediet beschikbaar te stellen van 1,470 miljoen euro op het reeds eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van 0,180 miljoen euro; het totaal beschikbaar gestelde krediet binnen Sport050 komt daarmee uit op 1,65 0miljoen euro van de 2,661 miljoen euro;
- IV. de kapitaallasten hiervan ad € 117.000,-- te dekken uit de in de begroting hiervoor opgenomen Extra Beleidsmiddelen voor de Papiermolen;
- V. een aanvullende krediet van 0,800 miljoen euro beschikbaar te stellen, waarmee het totale krediet binnen Sport050 uitkomt op 2,450 miljoen euro van de 2,661 miljoen euro;
- VI. de kapitaallasten hiervan ad € 61.000,-- te dekken uit de reguliere VIP/MOP;
- VII. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van 0,211 miljoen euro waarmee het totale krediet binnen Sport050 uitkomt op 2,661 miljoen euro van de 2,661 miljoen euro;
- VIII. de kapitaallasten hiervan ad € 16.000,-- te dekken uit de vergoeding van Rijkswaterstaat van 0,176 miljoen euro en de te ontvangen BRIM-subsidie van Rijksdienst voor Culturele Erfgoed van 0,035 miljoen euro;
- IX. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

In januari 2016 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van de renovatie van de Papiermolen. Daarbij is aangegeven dat de Papiermolen één seizoen zou moeten sluiten. Inmiddels is u via de raadscommissie medegedeeld dat wij er voor gekozen hebben mede in relatie tot de werkzaamheden aan de Zuidelijke Ringweg het zwembad in het seizoen 2018 gesloten te houden. Daarmee ontstaat een periode van najaar 2017 tot voorjaar 2019 om de renovatiewerkzaamheden uit te voeren. De werkzaamheden aan de bassins vergen een zomerperiode om onder de meest gunstige weersomstandigheden de vloeren en wanden grondig te restaureren. De voorbereiding is uitvoerig geweest om alle mogelijke risico's met betrekking tot onder andere archeologie, stabiliteit en doordringbaarheid bodem en wanden van de bassins en asbest te onderzoeken. De totale renovatie inclusief duurzaamheidsmaatregelen vergen een totaal investering inclusief voorbereiding van 3,084 miljoen euro.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het openlucht zwembad De Papiermolen – gebouwd in 1954/1955 als vervanging van de bad/zweminrichting aan de Kleine Badstraat en sinds 2011 erkend als Rijksmonument – heeft een grondige renovatie nodig. In 2016 is de voorbereiding ter hand genomen dat geresulteerd heeft in een uitvoeringsbestek voor de renovatie met inbegrip van een fors pakket aan duurzaamheidsmaatregelen. Het belangrijkste element in de verduurzaming is de afdekking van de twee grootste/diepste bassins, waardoor een aanzienlijke energiebesparing wordt bereikt.

In de bijlage is een beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden opgenomen.

Na de uitvoering kan het bad weer jaren mee. Voor de voorbereidingsfase van de renovatie heeft uw raad in januari 2016 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van 180 duizend euro. Wij vragen de raad met dit voorstel, het aanvullende krediet uitvoering renovatie Papiermolen beschikbaar te stellen.

Kader

Het Meerjaren vervangingsinvesteringen Programma (VIP) 2017 maken onderdeel uit van de Begroting. De Begroting 2017 is eind vorig jaar door uw raad vastgesteld. In de VIP-MOP van Sport050 is voor de renovatie van de Papiermolen een vervangingsinvestering opgenomen van 2,45 miljoen euro. De raad stelt jaarlijks de kredieten beschikbaar.

Naast de instandhouding van het Rijksmonument is de doelstelling 'Groningen energieneutraal' een belangrijk kader. Met de voorgestelde maatregelen wordt een goede bijdrage geleverd.

Argumenten en afwegingen

De voorbereiding van deze renovatie en verduurzaming is uitgebreid geweest. Met name is veel tijd en onderzoek gemoeid geweest met de wijze waarop de afdekking van de twee grote bassins in de avond en nacht uitgevoerd moet worden ter beperking van het warmteverlies. De oorspronkelijke idee van plaatsing van afdeklamellen onder de bassinvloeren blijkt met name voor het grootste en diepste bassin kostbaar en niet zonder risico's. Vandaar dat onder andere in goed overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed voor het grootse bassin een afdekvorm gekozen is met een bovengrondse opstelling van de afdekking. Een opstelling en bediening die ook qua inspanning (Arbo) en tijd (dagelijks installeren en weer verwijderen) voldoet.

Voorts zijn op de thema's stabiliteit zwembadwanden, doordringbaarheid zwembadwanden, asbest en archeologie nadere onderzoeken gedaan en maatregelen genomen voor zover noodzakelijk. Voor het vergunningstraject – bij Rijksmonumenten altijd een in tijd wat ongewisse zaak – is extra tijd ingeruimd. Met de keuze – mede in verband met de werkzaamheden aan de zuidelijke ringweg – om de Papiermolen in het seizoen 2018 gesloten te houden ontstaat ook nog extra tijd.

Om maximaal grip te houden op de uitvoeringskosten – ook hierin schuilt bij monumenten altijd een grotere onzekerheid – zijn extra doorrekeningen gemaakt en is rekening gehouden met een ruim budget voor onvoorzien. Omdat ook de markt behoorlijk in beweging is, is het aanbestedingstraject – uiteraard onder alle voorbehouden ter voorkoming van onrechtmatig handelen – reeds gestart. Gebleken is dat de aanbiedingen binnen de bandbreedte van de geraamde kosten blijft.

Geconcludeerd mag worden dat we alle mogelijke maatregelen hebben genomen om de renovatie en verduurzaming optimaal en binnen de financiële kaders (het nu aangevraagde uitvoeringskrediet) en de beschikbare tijdspaden (uitvoeringsperiode tussen oktober 2017 en april 2019) kunnen uitvoeren.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De Papiermolen is een van de historische parels van de stad en wordt jaarlijks in de zomerperiode – afhankelijk van het weer – door 70 tot 80 duizend zwemmers bezocht. De instandhouding en het goed in gebruik houden van dit Rijksmonument wordt breed gedragen. Voor het feit dat er één zomer niet in de Papiermolen gezwommen kan worden, is begrip. Om de zgn. dagelijkse baantjeszwemmer tegemoet te komen, gaat tijdens de basisschoolvakantie zwembad Kardingse vroeger open dan normaal in deze periode. Daarmee blijft er ook voor de vroege baantjeszwemmers de mogelijkheid een duik te nemen.

Wij verkennen tevens de mogelijkheid om het jaarabonnement uit te breiden voor de openluchtbaden in Hoogkerk en Ten Boer voor dit seizoen.

Financiële consequenties

De renovatie en verduurzaming van het zwembad De Papiermolen vergt een investering van 3,084 miljoen euro, waarvan 0,423 miljoen euro via een reeds eerder vastgesteld krediet voor het Gresco beschikbaar is gekomen. Omdat van de 2,661 miljoen euro (3,084 minus 0,423) al 0,180 miljoen euro via een eerder raadsbesluit als voorbereidingskrediet is toegewezen, moet er bij dit raadsbesluit in totaal nog 2,481 miljoen euro worden toegewezen. Voor de realisatie zijn externe middelen verkregen van in totaal 0,211 miljoen euro. Deze bestaat uit een toegekende Brim-subsidie van 0,035 miljoen euro van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en een bijdrage van Rijkswaterstaat van 0,176 miljoen euro als gevolg van de overdracht van een klein deel van de zonneweide in verband met de aanpak van de Zuidelijke Ringweg.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Ophalen uitvoeringskrediet Papiermolen			
Betrokken directie(s)	Sport050		x € 1.000,-
Soort wijziging	uittrekken investeringskredieten		
Tijdsplanning krediet	2017		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
5 Sport en bewegen			
Ophalen uitvoeringskrediet Papiermolen	2.481	211	-2.270
Totalen begrotingswijziging	2.481	211	-2.270

Overige consequenties

Geen.


Vervolg

Na afronding van het renovatieproject zal een nacalculatie aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

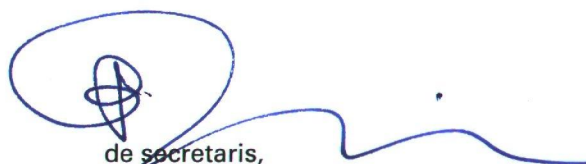
Lange Termijn Agenda

Raad 31 mei 2017.

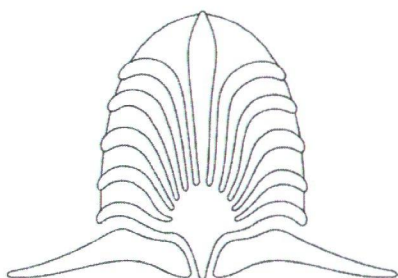
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



HOLSTEIN restauratie architectuur

Kantoren Insulinde
Bankastraat 42 J
9715 CD Groningen

Groningen : 30 maart 2017

Betreft : 0220, Renovatie Openluchtzwembad De Papiermolen

Onderwerp : Beschrijving van de werkzaamheden

INLEIDING

Het Openluchtzwembad De Papiermolen is geopend in 1955. Het werd gebouwd onder architectuur van de toenmalige gemeente architect Jac Koolhaas en was gebaseerd op eerder opgeleverde openluchtzwembaden in Europa. In 1995 werd de cultuurhistorische kwaliteit door de rijksoverheid vastgelegd met de opname van de Papiermolen in het register van rijksmonumenten. De Papiermolen is als enig openluchtbad in Nederland voorzien van deze status en daarmee een unieke uiting van recreatie architectuur.

De kwaliteiten zijn voornamelijk gelegen in de gehele aanleg met zwembassins, zonneweide, tribune en hoofdgebouw. Bovendien is ook het gebruik van beton voor de bassins zeer karakteristiek voor de wederopbouw van Nederland van na de tweede wereldoorlog.

VERVAL, GEBRUIK EN ONDERHOUD

Hoewel het openluchtzwembad steeds onderhevig geweest is aan veranderende maatschappelijke eisen en gebruiken, is de authenticiteit en het karakter goed behouden. Omdat het zwembad een "gebruiksvoorwerp" is, met een economisch aspect hebben nieuwe inzichten wel geleid tot wijzigingen. De meest ingrijpende verandering vond plaats rond 1990, toen de kleedhokken op de eerste en tweede verdieping van het hoofdgebouw werden herbestemd als kantoorverzamelgebouw. Gelijktijdig werden op het middenterrein, onder architectuur van Moehrlein, twee nieuwe omkleed gebouwen gerealiseerd op het middenterrein. Daarmee werd ook het eigendom van het hoofdgebouw vervreemd. Woningbouwcorporatie Lefier is tegenwoordig eigenaar van dat deel van het zwembad. Het overige deel bleef in handen van de gemeente Groningen.

Hoewel het zwembad complex is gebouwd met moderne materialen, zoals beton voor de zwembassins, is regelmatig onderhoud noodzakelijk geweest. Het klimaat, met weer, wind, vorst, warmte en bliksem, heeft het behoud van de bouwsubstantie steeds op de proef gesteld. Verder hebben natuurkrachten, zoals de opdrukkende kracht van het grondwater en zettingen in de ondergrond steeds een nadelige invloed op de bestaande bouwsubstantie. Tot slot vormt ook het gebruik zelf tot slijtage van onderdelen. Maar met het jaarlijks standaard onderhoud en herstel van ontstane schade, blijft het veilig en hygiënisch gebruik van het bad elk seizoen gegarandeerd.

Als gebouwde structuren 50 jaar en ouder worden, dan zijn de zwakste onderdelen niet meer met "gewoon" onderhoud te herstellen. Voor de Papiermolen was ongeveer 2005 het jaar waarin het standaard onderhoud steeds grotere uitgaven vergden. Het verval en de ontstane schade werd weliswaar steeds curatief hersteld, maar de wezenlijke problemen werden daarmee niet verholpen.

Na ongeveer 50 jaar dient "groot onderhoud" gepleegd te worden, waarbij bouwkundig, installatie technisch en civiel technisch grotere werken moeten worden uitgevoerd om het toekomstig gebruik te garanderen. Bij groot onderhoud worden de onderliggende problemen structureel opgelost, zodat het standaard onderhoud daarna geen excessieve uitgaven meer vergt.

In 2012 heeft het bureau Holstein Restauratie Architectuur een opname uitgevoerd naar de bouwkundige staat van het onderhoud van het zwembadcomplex, daarbij werden ook de cultuurhistorische kwaliteiten betrokken.

Vanaf 2015 werden ook duurzaamheidsaspecten, grotendeels installatie technische onderdelen betrokken in de renovatieplannen. Deze aspecten werden door het Installatie Technisch Adviesbureau Technion vastgelegd in de planvorming.

REGULIER ONDERHOUD

Gebouwen op het terrein

- De dakbedekkingen van de twee kleedgebouwen op het middenterrein worden vervangen en de te verwachten schade aan de onderliggende constructie zal worden hersteld. Het schilder- en lakwerk zal worden hersteld waar noodzakelijk.
- Het schilder- en lakwerk van de cafetaria en de badmeestertoren zal worden hersteld.
- Het schilder- en lakwerk van de drie toiletgebouwen op het terrein zal worden hersteld, bovendien worden de problemen met de hemelwaterafvoer structureel hersteld.

Bassins

- De bassin wanden van de bassins 1, 2, 3, 4, 5 en 6 vertonen weinig schade. Hier is derhalve gekozen om de coating geheel te verwijderen, de betonoppervlakken zorgvuldig te herstellen en dan vervolgens te voorzien van een geheel nieuwe coating.
- De bassin vloeren van de bassins 1, 2 en 6 met het schuinoplopend vloervlak vertonen weinig schade. Hier is derhalve ook gekozen om de coating geheel te verwijderen, de betonoppervlakken zorgvuldig te herstellen en dan vervolgens te voorzien van een geheel nieuwe coating.
- Onder de brug tussen bassins 2 en 3 bevinden zich asbest kolommen en een asbest goot. Het asbest wordt gesaneerd, de goot wordt in beton teruggebracht en de kolommen worden vervangen door metalen hekwerken.
- In het bassin 1 bevinden zich asbest kolommen. Het asbest wordt gesaneerd en de kolommen worden in beton gereconstrueerd.

Muren

- In de slingermuur langs bassin 1 vertoont het metsel- en voegwerk schade. Ook de betonnen afdekker van deze muur is beschadigd. Alle onderdelen van de slingermuur worden op een traditionele wijze hersteld, zodat zoveel mogelijk authentiek materiaal behouden blijft.

- In het metselwerk buitenom vertoont het metsel- en voegwerk schade. Alle beschadigde delen worden op een traditionele wijze hersteld, zodat zoveel mogelijk authentiek materiaal behouden blijft.
- De keermuur 1 is gebouwd met unieke betonblokken, de muur bolt deels uit en deels missen blokken. Hier wordt de bamboe begroeiing gerooid, zodat de gronddruk op de muur weggenomen wordt. Tevens wordt de muur in zijn oorspronkelijke positie gebracht en worden missende delen aangeheeld.

Bruggen

- Brug 1 vertoont schade aan het betonwerk. Het openliggend wapeningstaal wordt geconserveerd en het beton wordt hersteld.
- Het schilderwerk van alle 5 bruggen wordt hersteld.

Entreehekken

- Het schilderwerk van alle 3 entreehekken wordt hersteld.

Tribune

- De tribune bestaat uit L vormige betonelementen. De opstanden zijn nu afgetimmerd met Trespa beplating. De horizontale vlakken zijn verruwd. Vanwege het stabiliseren van de keermuur voor de tribune, worden alle L elementen uitgenomen en in een werkplaats hersteld. Daarmee worden de oppervlakken weer glad.

RECONSTRUCTIE CULTUURHISTORISCHE KWALITEITEN

De waadplaatsen

- Het van oorsprong schoon metselwerk was in de loop der tijd ernstig beschadigd. Om dit te verhullen zijn de muren gestukadoord en gekleurd. Dit doet afbreuk aan de cultuurhistorische kwaliteit. Vijf van de 6 waadplaatsen heeft geen functie.
- Het schoon metselwerk bij alle 6 waadplaatsen wordt gereconstrueerd op basis van fotomateriaal.

Tegelpatronen perrons

- De bestrating van het zwembad bestond uit grijze en rode betonnen stoeptegels in een bepaald "speels" patroon. Bij de bestrating rond de bassins 5 en 6 worden de tegels uitgenomen voor het ontlasten van de bassinwanden tijdens de werken. Bij het terugleggen van de tegels worden de patronen van grijs en rode tegels gereconstrueerd op basis van fotomateriaal.

Figuratieve schildering op de keermuur van de tribune

- Op oude foto's en op een ontwerptekening is de figuratieve schildering zichtbaar. In het project wordt nader onderzoek verricht naar deze schildering. In de plannen is opgenomen dat deze schildering wordt gereconstrueerd.

Plastieken

- De 4 spuit- / buisplastieken langs het bassin 1 zijn voorzien van verschillende kleuren. In het project worden deze kleuren nader onderzocht. In het plan is opgenomen dat de oorspronkelijke keuren worden gereconstrueerd.

- Bij de entree in het hoofdgebouw is een buisplastic aanwezig die nu in 1 tint is geschilderd. Oorspronkelijk had deze plastic meer kleuren. In het project worden deze kleuren nader onderzocht. In het plan is opgenomen dat de oorspronkelijke keuren worden gereconstrueerd.
- De nu effen betonplastic op de speelweide had meerdere kleuren. In het project worden deze kleuren nader onderzocht. In het plan is opgenomen dat de oorspronkelijke keuren worden gereconstrueerd.

GROOT ONDERHOUD

Vloeren bassins 3, 4 en 5

- De vloeren van de bassins 3, 4 en 5 vertonen ernstige scheurvorming en oppervlakte schade. In feite zijn deze scholvloeren van de bouwtijd op het eind van hun levensduur. De bestaande vloeren worden geheel gesloopt en afgevoerd en vervangen door nieuw waterdicht beton, met voldoende dilataties en waterdichte aansluitingen op de bestaande betonelementen.

Keermuur van de tribune

- De gronddruk op deze muur is te groot. Dit heeft geleid tot vervorming en schade. De vervorming en de schade worden hersteld. Daarmee blijft de authenticiteit van de keermuur behouden. Om de druk te reduceren wordt achter deze muur, onder de L vormige tribune elementen een keermuur geplaatst.
- Bij deze werken wordt ook de hemelwaterafvoer van de tribune verbeterd.

Waterinlaat tussen de bassins 3 en 4

- De betonnen kelder van waaruit het water in het bad wordt gepompt is lek. In het plan is opgenomen deze betonkelder te vervangen.

GEBRUIKSASPECTEN

- Door de Veiligheidsregio Groningen (VRG) is een beperking opgelegd inzake het aantal bezoekers op de tribune. Om dit onderdeel van het zwembad meer optimaal te kunnen gebruiken, waar vraag naar is, wordt aan de zijde van het Boutenspad een nieuwe nooduitgang gerealiseerd.

DUURZAAMHEID, ENERGIE OPWEKKING

Kleedgebouwen

- Op het kleedgebouw B worden zonneboilers geplaatst en geïnstalleerd.
- Het verwarmde douchewater van de twee kleedgebouwen en de naastgelegen waadplaats wordt opgevangen en de restwarmte van het douchewater wordt middels warmteterugwinning opnieuw gebruikt.

Riothermie

- In het terrein van de Papiermolen loopt een verzamelrioolleiding. Middels moderne technieken kan uit de temperatuur van deze leiding energie opgewekt worden. Deze energie wordt beschikbaar voor de techniek van het zwembad.

Warmteterugwinning

- De bassins 3, 4, 5 en 6 worden gevuld met verwarmt water. De ketel in de installatie technische kelder dateert van 1965 en heeft een zeer goed rendement. Om dit rendement te verhogen zal de ketel voorzien worden van een warmteterugwinning installatie.

DUURZAAMHEID, BEPERKING ENERGIE GEBRUIK

Afdekken verwarmde bassins tijdens de sluiting

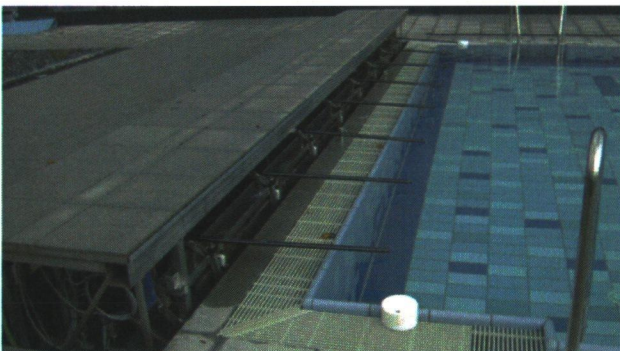
- Tijdens het seizoen tussen april en september is het bad geopend, de verwarmde bassins 3, 4, 5 en 6 verdampen tijdens de sluiting in avond en nacht veel warm water. Om dit verlies aan energie te voorkomen worden deze baden met lamellen afgedekt. Daarvoor zal aan de rand van bassin 5 een mechanische lamellenkelder worden gerealiseerd. Bij de bassins 3, 4 en 6 worden verrijdbare banken met folie afdekking op het maaiveld gepositioneerd.



Verrijdbare bank met folie afdekking



Lamellen afdekking



Mechanische lamellenkelder

TIJDSPAD EN PROCEDURE

Aanbesteding

- Aanbestedingsprocedure loopt onder voorbehoud. Gunning indien en pas nadat door de gemeenteraad krediet beschikbaar is gesteld.

Omgevingsvergunning

- Aanvraag omgevingsvergunning, uitgebreide procedure, 10.06.2016.
- Verlening omgevingsvergunning (verwacht, bij monumentenactiviteit is er geen wettelijk termijn waarbinnen gereageerd moet worden), 28.04.2017.

Bouwactiviteit

- Bouwstart, 01.11.2017.
- Eerste oplevering, juli.2018.
- Testperiode en zo nodig aanpassingen, 28.06.2018 – 01.04.2019.
- Eindoplevering uiterlijk 01.04.2019.