

memo

datum	betreft	ons kenmerk
29 september 2021	memo schouw	m2021.148.001
aan	van	cc
Nic Zeegers	Lindsey Hermans en Sander ten Broek	[naam]

Naar aanleiding van onze notitie "Accommodatiebehoefte sociale domein Anna Paulowna" met kenmerk n2021.148.001 van 8 juli 2021 en het daaruit volgende advies om scenario 3 nader te onderzoeken, heeft er op 2 september 2021 een schouw plaatsgevonden van MFA Veerburg.

Het doel van deze schouw was om goed in beeld te brengen hoe het gedeelte van MFA Veerburg uit 2013 zowel functioneel, bouwkundig als installatietechnisch losgekoppeld kan worden van het te amoveren gedeelte uit 1973 en welke investeringen hiermee gepaard gaan.

Alle bedragen in deze notitie zijn excl. 21% BTW en prijspeil september 2021.

bouwkundig

algemeen

Wanneer het oude gedeelte van MFA Veerburg wordt geamoveerd, dienen ook een toiletgroep en de hoofdverdeling van de elektra, welke onderdeel zijn van de oude sporthal, te worden geamoveerd.

Deze zullen opnieuw moeten worden gerealiseerd ten behoeve van het resterende bouwdeel.

conditie bouwdeel 2013

Uit de bouwkundige schouw is gebleken dat het gedeelte uit 2013 in een redelijke conditie is, waarbij moet worden opgemerkt dat er een verzakking is geconstateerd van het dak boven de fitnessruimte. Door deze verzakking wordt het regenwater niet adequaat afgevoerd.

Om deze verzakking te verhelpen adviseren wij om te onderzoeken of de constructie kan worden opgevijseld. Indien dit niet het geval is, dan dient het isolatiepakket van het dak te worden vervangen door een nieuw isolatiepakket met voldoende afschot en nieuwe dakbedekking.

Het vervangen van het dakpakket heeft als bijkomend voordeel dat de isolatiewaarde van het dak wordt vergroot. In de kostenraming is rekening gehouden met het vervangen van het isolatiepakket en de dakbedekking daar dit een "worst case" scenario betreft.

De overige bouwkundige gebouwdelen kunnen met een update van het MJOP voor de termijn van 10-15 jaar gehandhaafd blijven.

Investeringskosten

De investering voor het bouwkundig afscheiden van het nieuwe gedeelte (2013) van het oude gedeelte van MFA Veerburg, wordt geraamd op ca. **€ 150.000,- excl. BTW**. Dit bedrag bestaat uit:

o sloopwerk sporthal c.a. obv rondgang op 4 september 2021 en de daaruit vastgestelde demarcatie resp. nieuwe plattegrond	Gemeente ¹
o sloopwerk/ afvoeren binnentrap naar tribune	€ 10.000,--
o nieuwe buitengevel ca. 90m ² (25m' x 3,5m') op bestaande fundering (geen data bekend over fundering)	€ 30.000,--
o metselwerk/ tegelwerk/ plafonds/ deuren/ beslag/ schilderwerk/ tbv 2x2 toiletten + sanitair	€ 30.000,--
o verwijderen dakbedekking + isolatie ca. 750m ²	€ 10.000,--
o nieuwe isolatie/ dakbedekking ca. 375m ² t.b.v. afschot	€ 40.000,--
o divers aanheelwerk (o.a. plafonds met waterschade)	€ 15.000,--
o onvoorzien	€ 15.000,--
totale investering bouwkundig	€ 150.000,--

behouden kegelbanen

De bestaande kegelbanen maken onderdeel uit van de oude sporthal. Om de bestaande kegelbanen te behouden kan er worden overwogen om deze een kwartslag (90 graden) te draaien, zodat de kegelbanen parallel aan de dojo komen te liggen.

¹ het bepalen van de investering voor het amoveren van het oude gedeelte van het MFA Veerburg maakte geen onderdeel uit van onze opdracht.

Er waren geen constructieve gegevens van MFA Veerburg beschikbaar op het moment van de inspectie. Op basis van visuele observaties tijdens de inspectie, schatten wij in dat de fundering van de oude sporthal niet geschikt zal zijn voor het dragen van een nieuwe kegelbaan. In de kostenraming is derhalve rekening gehouden met het realiseren van een nieuwe fundering voor de kegelbaan.

Voor nieuwbouw van de kegelbaan naast de dojo worden de kosten geraamd op ca. **€200.000,- excl. BTW**

installatietechnisch

Algemeen

Voor het gedeeltelijk amoveren van MFA Veerburg moeten in ieder geval de volgende maatregelen worden genomen:

- o de hoofdverdeelinrichting dient te worden vervangen en verplaatst naar de nieuwe locatie;
- o de elektrotechnische installaties dienen te worden gesplitst voor het oude en nieuwere gedeelte;
- o de beveiligingsinstallaties dienen te worden gesplitst voor het oude en nieuwere gedeelte;
- o er dienen nieuwe nutsaansluitingen voor elektra, telecom, gas en water op een nieuwe locatie te worden aangevraagd;
- o vanaf de nieuwe gasmeter dient een nieuwe hoofdleiding worden aangelegd naar de verbruikende toestellen, waar gewenst en nog niet aanwezig met tussenmeters;
- o vanaf de nieuwe watermeter dient een nieuwe hoofdleiding worden aangelegd naar de gebouwdelen, waar gewenst en nog niet aanwezig met tussenmeters.

Ten aanzien van de nieuwe nutsaansluitingen dient nader worden onderzocht of de bestaande aansluitingen kunnen worden verplaatst met aanpassing van de capaciteit. De te handhaven bouwdelen als geduid in scenario 3 hebben voldoende aan een kleinverbruikers aansluiting.

conditie bouwdeel 2013

De installaties van het oude gedeelte van MFA Veerburg zijn sterk verouderd en over het algemeen in een slechte staat. De installaties van het nieuwe gedeelte uit 2013 zijn over het algemeen in een goede staat. De verwachte levensduur varieert.

Wel zijn er een aantal aandachtspunten welke hieronder apart worden benoemd.

werktuigbouwkundige installaties

De gasleiding in het plafond ter plaatse van de hoofdverdeelkast is sterk gecorrodeerd en de gasgestookte boiler is in een matige staat.

Geadviseerd wordt om de installaties, in het te behouden bouwdeel uit 2013, te handhaven om de overige installaties uit het te amoveren deel te demonteren en af te voeren en om:

- o de cv-ketels aan te sluiten op een nieuwe gasleiding vanaf de nieuwe meteropstelling;
- o losse isolatie in de cv-ruimte te herstellen;
- o klokthermostaten te plaatsen om onnodig in bedrijf zijn van de verwarmingsinstallaties te voorkomen;
- o waar mogelijk kunnen de gasgestookte heaters en de 3 gaswandketels, die nu in de opslagruimten hangen van het te amoveren deel, hergebruikt worden;
- o de waterleiding aan te sluiten op een nieuwe waterleiding vanaf de nieuwe meteropstelling, met plaatsing van tussenmeters voor de afzonderlijke gebruikers. In de nieuwe meterkast dient hiervoor een waterverdeler te worden opgesteld;
- o de sanitaire toestellen bouwjaar 2013 en ketel met indirect gestookte boiler waar mogelijk hergebruiken.

elektrotechnische installaties

De hoofdverdeelinrichting (vervangen in 2013) en alle afgaande leidingen en leidingwegen zijn in zeer slechte staat door waterschade van de afgelopen tijd. Er is roestvorming aan de buitenzijde van de verdeelinrichting, en aangezien de verdeelinrichting IP20 is, is het aannemelijk dat de binnenzijde ook is aangetast.

Geadviseerd wordt om de installaties in het te behouden bouwdeel uit 2013 te handhaven, om de overige installaties uit het te amoveren deel te demonteren en afvoeren en om:

- o de elektra en telecom nutsaansluiting te demonteren en verplaatsen en de elektra aansluiting te verkleinend naar 3 x 80 Ampère. Een nieuwe locatie van de nutsinvoer kan zijn bij de huidige entree van de "nieuwbouw";
- o de bestaande veiligheidsaarding en potentiaal vereffening te controleren en aan te sluiten op de nieuw aan te brengen aarding van de nutsaansluiting;
- o de hoofdverdeelinrichting te vervangen en te verplaatsen naar de nieuw locatie bij de entree "nieuwbouw" 2013. De nieuwe verdeelinrichting kan dan worden uitgelegd op 3x80A en moeten worden voorzien van voldoende afgaande velden voor de bestaande installaties en onderverdeelinrichtingen;
- o de bestaande onderverdeelinrichtingen in het horeca gedeelte en nabij de judozaal te handhaven en aan te sluiten op de nieuwe hoofdverdeelinrichting. Hiervoor dienen de bestaande voedingskabels te worden omgelegd;
- o de schakelingen van de bedienings- en installeringsinstallatie in het overgangsgebied tussen oud en nieuw te splitsen en aan te sluiten op de bestaande te handhaven installaties;
- o bestaande noodverlichting te testen op branduur van 1 uur bij spanningsuitval;
- o na te gaan of de onderhoudscontracten van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie en van de inbraakbeveiligingsinstallatie nog actueel zijn en of het onderhoud jaarlijks wordt uitgevoerd;

- o voor het amoveren van het oude deel zullen er enkele aanpassingen gedaan moeten worden om de brandmeld- en ontruimingsinstallatie en de inbraakbeveiligingsinstallatie te splitsen. Een aantal beveiligingselementen moeten worden losgekoppeld in het oude deel van het pand, dit moet gedaan zijn voor het pand geamoveerd wordt.

Naast bovenstaande maatregelen om het bouwdeel uit 2013 los te koppelen van het oude bouwdeel zijn er een aantal duurzaamheidsmogelijkheden, welke zouden kunnen worden overwogen, zoals het vervangen van PL/TL armaturen voor LED (nood)armaturen en het plaatsen van PV-panelen. De investering hiervoor is nadrukkelijk niet meegenomen in de kostenraming.

investeringskosten

De investering voor het installatietechnisch afscheiden van het nieuwe gedeelte (2013) van het oude gedeelte van MFA Veerburg, wordt geraamd op ca. **€ 75.000,- excl. BTW**. Dit bedrag bestaat uit:

o verplaatsen nutsaansluitingen	€ 25.000,--
o elektrische installaties	€ 10.000,--
o beveiligingsinstallaties	€ 10.000,--
o riolering	€ 3.000,--
o HWA	€ 3.000,--
o warmteopwekking	€ 10.000,--
o water en sanitair	€ 6.000,--
o ventilatie installatie	€ 3.000,--
o gas installatie	€ 5.000,--

totale investering installatietechnisch € **75.000,--**

behouden kegelbanen

Indien er een kegelbaan wordt toegevoegd aan het te behouden deel dan dienen hiervoor verschillende installaties afzonderlijke te worden aangelegd en aangesloten op één van de reeds aanwezige installaties. De investering hiervoor wordt geraamd op € 10.000,-- excl. BTW.

conclusie en aanbevelingen

De totale investering voor het afscheiden van het bouwdeel uit 2013 wordt geraamd op ca. **€ 225.000,-- excl. BTW**. Deze kosten zijn exclusief de sloopkosten van het oude MFA Veerburg, te weten de sporthal, trainingshal en de toneelzaal.

Voor het omleggen van de kegelbanen ramen wij de additionele kosten op **€ 210.000,-- excl. BTW** voor bouwkundige- en installatietechnische aanpassingen.

De investering van € 225.000,-- voor het instandhouden van het nieuwere bouwdeel (2013) van MFA Veerburg is naar onze mening acceptabel gezien de doorgaans goede bouwkundige- en installatietechnische staat waarin dit bouwdeel zich bevindt.

De investering van € 210.000,-- voor het verplaatsen van de kegelbaan is relatief fors wanneer men dit afzet tegen het beperkte gebruik en de beperkte gebruiksmogelijkheden van de kegelbaan. We adviseren deze investering dan ook niet te doen.

Wij bevelen aan om deze kostenraming te vergelijken met de kostenraming voor scenario 5 conform onze notitie "Accommodatiebehoefte sociale domein Anna Paulowna" met kenmerk n2021.148.001 van 8 juli 2021 en op basis hiervan een besluit te nemen over het voortbestaan van (een gedeelte van) MFA Veerburg.

Met vriendelijke groet,

Lindsey Hermans en Sander ten Broek