

Vragen ter voorbereiding op de raad

Onderwerp: De Wedert 3 - Amundsenhal

Raadsvergadering:	13 april 2023
Gesteld door:	H&G / André van Daal
Portefeuillehouder:	M. Theus R. Pijnenburg
Teammanager:	Hans Appelmans / B. van Valburg
Deadline:	13 april 2023

Vraag:

Door de investering die we als gemeente hebben gedaan in de Wedert zijn de kosten van de oude Amundsenhal weggevallen.
Graag willen wij weten wat de instandhouding van deze oude hal de laatste jaren van de levenscyclus heeft gekost en wat de jaarlijkse exploitatiekosten gedurende de laatste 5 jaar zijn geweest.

Antwoord:

Gedurende de laatste jaren levensjaren van de Amundsenhal is er minimaal in de bouwkundig- en installatietechnisch verouderde sporthal geïnvesteerd. Alleen het strikt (wettelijk) noodzakelijke onderhoud is uitgevoerd. Preventief onderhoud heeft nagenoeg niet plaatsgevonden. Het verkeerde dan ook in een matige staat van onderhoud en gaf met name overlast door een gebrekkige ventilatie en storingsgevoelige verwarming. Hierdoor zijn de instandhoudingskosten uit die periode te verwaarlozen.

In een door Synarchis uitgevoerd onderzoek, welke als bijlage opgenomen was bij het raadsbesluit de BC Sport uit te voeren (januari 2015), werd aangegeven dat de raming van de herstel instandhoudingskosten voor 5 jaar €47.650 zouden zijn naast het de normale dagelijks- en het gecontracteerde onderhoud. (excl. BTW en prijspeil 2014). Hierbij werd geen rekening gehouden met het feit dat veel bouwkundige- en installatietechnische gebouwonderdelen het einde van hun technische levensduur naderden (met alle risico's van dien)

Om de exploitatie van de Amundsenhal voor een langere periode te kunnen garanderen (15 jaar) zou €1.417.000 nodig geweest zijn voor een grondige renovatie. (prijspeil 2014 en excl. BTW). Hierbij zouden zowel op bouwkundig gebied als op gebied van inrichting, W- als E-installatie flinke investeringen noodzakelijk zijn geweest.

Voor alle informatie is het rapport als bijlage toegevoegd.

Bijlage: Onderzoek instandhouding Amundsenhal, Synarchis.

Synarchis B.V.
Hakgriend 18
3371 KA Hardinxveld-Giessendam

Tel: 0184-616544
Fax: 0184-616265

www.synarchis.nl



**Inventarisatie Amundsenhal
te Valkenswaard**
Gemeente Valkenswaard

16 december 2014

Inhoudsopgave

pagina:

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en onderzoeksopdracht	3
2	Inventarisatie staat van onderhoud	3
2.1	Instandhouding maximaal 5 jaar	3
2.2	Instandhouding 15 jaar	6
3	Kosten	7
3.1	Raming kosten herstel instandhouding 5 jaar	7
3.2	Kosten renovatie	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en onderzoeksopdracht

De gemeente Valkenswaard heeft Synarchis gevraagd inzicht te verschaffen in de staat van onderhoud van sporthal De Amundsenhal en in de met de instandhouding samenhangende kosten. Hierbij is gekeken naar een instandhoudingsperiode van enkele jaren (maximaal 5 jaar) en naar verlenging van de instandhouding voor een langere periode van minimaal 15 jaar.

2 Inventarisatie staat van onderhoud

Middels een visuele inspectie en een beoordeling van de door de gemeente Valkenswaard beschikbaar gestelde plattegronden en keuringsrapporten van de sportinventaris is de staat van onderhoud van het gebouw globaal beoordeeld. Tijdens de inspectie is geconstateerd dat het gebouw in een matige staat van onderhoud verkeerd. De voorbije jaren is enkel het meest noodzakelijke onderhoud uitgevoerd. Preventief onderhoud heeft nagenoeg niet plaats gevonden.

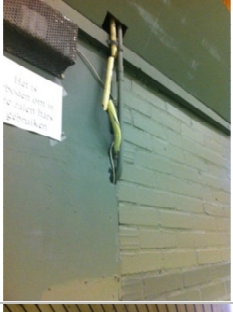
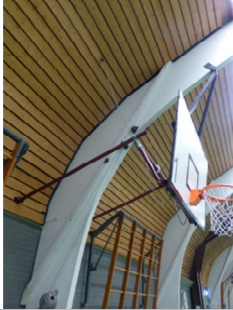
2.1 Instandhouding maximaal 5 jaar

Instandhouding voor een periode van maximaal 5 jaar is mogelijk indien een aantal noodzakelijke herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd. Het gebouw is bouwkundig en installatietechnisch verouderd, dit geeft met name overlast door een gebrekkige ventilatie en een storingsgevoelige verwarming.

In tabel 1 zijn werkzaamheden beschreven waarvan wij adviseren deze uit te voeren bij een instandhouding van maximaal 5 jaar.

Tabel 1

Sporthal Amundsenhal			
Nr.	Onderdeel	Aktie	Foto
1.	<u>Gevel metselwerk</u> Scheuren metselwerk	Herstellen scheuren ter voorkoming van inwateren.	
2.	<u>Kozijnen</u> Op grote schaal houtrot in houten kozijnen	Vervangen draaiende delen. Herstellen vaste delen.	
3.	<u>Dakrand lage daken</u> Houtrot houten delen van de lage daken	Vervangen/ herstellen houten delen.	
4.	<u>Gevelbeplating</u> Gevelbeplating aan achterzijde beschadigd	Herstellen beplating	
5.	<u>Sanitair</u> Het sanitair heeft diverse gebreken en is sterk verouderd. Aansluitingen, syphons, kitwerk enz.	Vervangen sanitair	

Nr.	Onderdeel	Aktie	Foto
<u>6.</u>	<u>Beplating deur stookruimte</u> Gebroken beplating. Waarschijnlijk asbesthoudend.	Indienen asbest aanwezig plaat laten saneren.	
<u>7.</u>	<u>Luchtverwarming</u> Luchtbehandeling is sterk verouderd en heeft regelmatig storingen.	Installatie vervangen door alternatief systeem. Mogelijk vervanging correctief uitvoeren bij definitief uitvallen van installatie.	
<u>8.</u>	<u>Ventilatie douches en toiletten</u> De ventilatie in de douches en de toiletten is onvoldoende	Aanbrengen extra ventilatie in betreffende ruimten.	
<u>9.</u>	<u>Bekabeling elektra</u> Beschadiging bedrading elektra	Herstellen bedrading	
<u>10.</u>	<u>Basketbalborden</u> Hijsmechanisme van de basket is defect.	Herstellen ophanging	

11.	<u>Wandrekken</u> Wandrekken zijn verouderd en afgekeurd door Janssen en Fritsen	Vervangen wandrekken 2x	
-----	---	----------------------------	---

2.2 Instandhouding 15 jaar

Bij een verlenging van de exploitatie van het gebouw voor een langere periode is een uitgebreide renovatie van het gebouw noodzakelijk. Deze renovatie is nodig omdat veel bouwkundige- en installatietechnische gebouwonderdelen het einde van de technische levensduur naderen of hebben bereikt. Daarnaast is het energieverbruik van het gebouw dermate hoog dat energie besparende maatregelen zeer wenselijk zijn.

Een uitgebreide renovatie bestaat uit het volledig vervangen van alle bouwkundige binnen afwerkingen, een renovatie van gevels en daken (verbeteren isolatiewaarde) en het compleet vervangen van de gebouwinstallaties. Uitgangspunt hierbij is dat er geen functionele aanpassingen aan het gebouw worden gedaan.

De huidige hal voldoet op een groot aantal onderdelen niet aan de voor sporthallen geldende richtlijnen (normen ISA-Sport). De belangrijkste punten waarop de sporthal niet voldoet zijn hieronder weergegeven.

- De vrije hoogte boven het speelveld (inclusief speelveld) dient minimaal 7 meter te bedragen. In de Amundsenhal is deze hoogte enkel in het midden van de hal aanwezig. Aan de zijken is de vrijehoogte slechts 5 meter.
- De lengte van de hal voldoet niet aan de minimale afmetingen voor een combiveld (handbal, zaal hockey en zaalvoetbal). De benodigde afstand is minimaal 44 meter, 40 meter speelveld + 2x 2meter uitloop. De aanwezige lengte is slechts 41,5 meter.
- De wanden van de sporthal dienen tot op een hoogte van twee meter obstakelvrij te zijn. In de Amundsenhal vormen met name de spanten, wandrekken en de netten aan de kopse kanten van de hal grote obstakels.
- De kleed- en wasruimten, aan de zijde van de horecaruimte, hebben in totaal een vloeroppervlak van 25 m². Het minimale vloeroppervlak van een kleed- wasruimte dient minimaal 40 m² te bedragen. 25m² voor de kleedruimte en 15 m² voor de wasruimte.

Binnen de structuur van de hoofddraagconstructie (gebogen spanten) en de lay-out van het gebouw zijn bovenstaande punten niet oplosbaar. Dus ook na een uitgebreide renovatie zal de sporthal op deze punten niet voldoen aan de genoemde richtlijnen.

3 Kosten

3.1 Raming kosten herstel instandhouding 5 jaar

In onderstaande tabel 2 is een raming van de kosten weergegeven om de in tabel 1 beschreven gebreken te herstellen. Hierbij is geen rekening gehouden met kwaliteitsverbeteringen en een aanpassing van het voorzieningenniveau:

Tabel 2

Kosten instandhouding maximaal 5 jaar			
Nr.	Onderdeel	Kosten (excl. Btw)	Opmerking
1.	Herstellen gevel	750,-	
2.	Vervangen en herstellen kozijnen	6.000,-	
2.	Herstellen dakrand	7.500,-	
4.	Herstellen beplating gevel	750,-	
5.	Vervangen sanitair	5.000,-	
6.	Vervangen deur stookruimte	1.500,-	Uitgaande van aanwezigheid asbest
7.	Alternatief luchtverwarming	15.000,-	Reservering bij defect installatie
8.	Aanbrengen ventilatie douches en toiletten	2.200,-	
9.	Herstellen bekabeling elektra	150,-	
10.	Herstellen ophanging basket	800,-	
11.	Vervangen wandrek 2x	8.000,-	2x vervangen en 2 x verwijderen
TOTAAL		47.650,-	Exclusief B.T.W.

Naast de hierboven benoemde kosten dient er rekening te worden gehouden met de kosten voor het dagelijks- en het gecontracteerde onderhoud.

3.2 Kosten renovatie

In tabel 3 zijn de kosten weergegeven voor een renovatie van de sporthal. De raming geeft een indicatief beeld van de te verwachten investeringskosten en is gebaseerd op kostenkengetallen.

Tabel 3

Kosten renovatie			
Onderdeel	m² BVO	€/ m² BVO	Kosten (excl. Btw)
Bouwkundig	1492	450	671.000
W-installatie	1492	150	224.000
E-installatie	1492	75	112.000
Inrichting	1492	30	45.000
Subtotaal			1.052.000
Asbest sanering/ sloopkosten (aanneme)			30.000
Werkzaamheden terrein			excl.
Losse inrichting			excl.
Subtotaal			1.082.000
Vorbereidingskosten		1%	11.000
Bijkomende kosten en staartkosten		20%	216.000
Rentekosten			excl.
Vorbereidingskosten			excl.
Prijsstijgingen			excl.
Onvoorzien		10%	108.000
TOTAAL (exclusief BTW)			1.417.000

Uitgangspunt van de raming is dat bij de renovatie onderstaande werkzaamheden worden uitgevoerd:

Bouwkundig

- Vervangen dakbedekking(lage daken) inclusief verbeteren isolatie waarden
- Verbeteren isolatiewaarden gevels (na isolatie);
- Herstellen en reinigen beplating koepel;
- Herstellen en voegen metselwerk buitengevel;
- Vervangen kozijnen en voorzien van HR++ beglazing;
- Vervangen vloer-, wand-, en plafondafwerkingen;
- Volledig schilderwerk;
- Vervangen van kozijnen.

Werktuigbouwkundig

- Volledig vervangen klimaat installaties (energiezuinig);
- Volledig vervangen sanitair;
- Volledig vervangen riool;
- Volledig vervangen waterinstallaties.

Elektrotechnisch

- Vervangen hoofdverdeler en bekabeling;
- Vervangen verlichting;
- Vervangen schakelmateriaal;
- Vervangen communicatie- en beveiligingsinstallatie.

Inrichting

- Vervangen vaste inrichting;
- Vervangen inrichting sporthal.