

Team Projectmanagement

Gemeenteraad

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum

1394480

12 september 2017

onderwerp

Stand van zaken Leeghwaterbad

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voor aanvang van het zomerreces hebben wij u een brief gestuurd waarin wij u hebben aangegeven dat de schade aan het Leeghwaterbad ons voor een onvoorziene omstandigheid plaatst. Op 4 september jl. zijn de fractievertegenwoordigers op de hoogte gebracht middels een inhoudelijke presentatie (die eerder aan u beschikbaar is gesteld via het besloten deel van de raadssite).

Besluitvorming

24 september 2016 heeft u besloten het dak te renoveren en herstelwerkzaamheden aan de gevels van het Leeghwaterbad uit te voeren, in verband met de aanhoudende lekkages en condens problemen in het zwembad. Daarnaast stemde u in met het gelijktijdig treffen van een aantal energiebesparende maatregelen. Om dat alles te kunnen uitvoeren heeft u een krediet gevoteerd van ca. 1,9 miljoen euro (inc. € 290.000,- voorbereidingskosten).

Onder de energiebesparende maatregelen zijn onder andere het plaatsen van een derde laag glas in de gevel en het plaatsen van een zonneboilers en -panelen in het raadsbesluit benoemd.

Stand van zaken en validatie projectopdracht

Bij validatie van de projectopdracht (kan voldaan worden aan de opdracht) is dieper onderzoek gedaan naar de constructieve staat van de kozijnen, alvorens opdracht te verlenen hier een derde laag glas in te plaatsen. Aanleiding hiervoor was het steeds op meer plekken voorkomen van aluminiumcorrosie aan de kozijnen.

Anders dan in het vooronderzoek, hebben wij steekproefsgewijs de binnenzijde van de kozijnen geïnspecteerd. Hierbij zijn gaten geboord in kozijnen, enkele kozijndelen verwijderd en is met een scoop de binnenzijde van de kozijnen geïnspecteerd. Daaruit constateerden wij dat de kozijnen ter plekke van het recreatiebad niet in staat zijn om het extra gewicht van een derde laag glas te kunnen dragen.

In de kozijnen en achter de lijsten werden van grote hoeveelheden aluminiumzouten aangetroffen, veroorzaakt door het reeds jaren in de kozijnen aanwezige chloorwater. Een

bijlage(n): Geen

behandeld door: M. Krijgsman

telefoon:

bezoekadres stadhuis:
postadres:

Purmersteenweg 42
Postbus 15
1440 AA Purmerend

telefoon:
fax:
website:

0299 – 452 452
0299 – 452 124
www.purmerend.nl

van de uitwerkingen daarvan is dat er druk is komen te staan op de ramen. Die constatering heeft niet alleen impact op de oorspronkelijke plannen voor het zwembad, maar wierp ook de vraag op of en zo ja, welke maatregelen in de huidige situatie zouden moeten worden getroffen. Wij hebben op basis van onze bevindingen met spoed een in zwembaden gespecialiseerde bouwer ingeschakeld om een en ander te onderzoeken. met de volgende opdrachten:

1. Het nemen van noodzakelijke maatregelen om eventuele gevolgen van deze aluminiumcorrosie te voorkomen;
2. Komen tot een plan van aanpak en een aanbieding om tot een blijvende oplossing voor de gesignaleerde problemen te komen. Hierbij is de aannemer gevraagd een garantie van 10 jaar op het uitgevoerde werk te geven teneinde problemen in de toekomst te voorkomen.

Onderdeel 1. heeft inmiddels geleid tot enkele plaatselijke verstevigingen aan de kozijndelen van het recreatiebad en het aanbrengen van veiligheidsfolie op ruiten van het recreatiebad.

Ten behoeve van het tweede onderdeel, heeft de aannemer uitgebreid onderzoek gedaan naar dak, gevels en de installaties. Hierbij is aan binnen- en buitenzijde vergaand onderzoek gedaan, waarbij geveldelen open zijn gelegd, thermografische analyses gedaan ten aanzien van isolatie, vele insnedes in het dak zijn gemaakt, isolatieplaten blootgelegd, kozijnen gedemonteerd, rookmetingen ten aanzien van luchtdichtheid en luchtstromen gedaan, installatiegegevens geanalyseerd en duurzaamheidsmaatregelen verkend.

Hieruit volgen kort samengevat de volgende conclusies:

Dak

1. De vochtophoping in het dak concentreert zich aan de randen van dak en gevel. In het dak is sprake van een lekke dampremmer (gezien het bol staan van de dakbedekking bij overdruk), maar het dak is in het midden niet verzadigd met vocht. Details zijn niet uitgevoerd conform ontwerp.
2. De isolatie onder de dakbedekking functioneert niet. De isolatieplaten zijn enkellaags aangebracht, en liggen los van elkaar. Hierdoor zijn warmtelekken over het gehele dakoppervlak aanwezig.
3. De lichtkoepels in het dak zijn energielekken. Op thermografische beelden is te zien dat hier veel energie weglekt. Ook hier zijn details niet conform ontwerp uitgevoerd en is hier sprake van vochtdoorslag.
4. Condens aan de binnenzijde van de dakconstructie leidt tot corrosie op stalen delen. Dit moet hersteld worden.

Gevel

5. De staat van de gevel is onvoorzien veel slechter dan verwacht. In geen geval kan op dit moment een derde laag glas worden geplaatst. Met name in het recreatiebad kan van herstel geen sprake zijn; hier dienen de puien zo snel mogelijk te worden vervangen, hier is de schade aan de gevels het ergst. Ingeval van vervanging van puien kan uiteraard direct de derde laag glas worden aangebracht. Voor de andere zwembaddelen kunnen maatregelen eventueel beperkt worden tot controle en herstel in het regulier onderhoud.
6. Houten delen in de gevel en binnenzijde vertoont op diverse plekken tekenen van schade en zelfs verrotting. Ook hier is de situatie in het recreatiebad het ergst en urgent. Voor de andere zwembaddelen kunnen maatregelen eventueel beperkt worden tot controle en herstel in het regulier onderhoud.

7. Bij de luifels is sprake van koudebruggen; ook dit zijn energielekken en deze zorgen voor extra condenswater op de stalen constructie.

Installaties

8. De installaties staan op dit moment ingesteld op comfort. Dat betekent dat er in het zwembad een lichte overdruk is, zodat lucht naar buiten wordt geblazen. Dit is, zeker met de gebrekkige isolatie en luchtlekken, voor de bezoeker prettig; immers, er wordt geen koude lucht naar binnen gezogen. In combinatie met de aluminium puien en de gebrekkig aangebrachte dampremmers zorgt dit echter ook voor aantasting van het aluminium in de puien en verspreiding van vocht in de isolatie.
9. De inregeling van installaties overdag en 's nachts is niet optimaal. Ook hier speelt de afweging tussen comfort en energie.
10. Inregeling van installaties is een relatief kleine post in de begroting.

Energiebesparing

11. De aannemer geeft aan dat het pakket aan maatregelen uit het raadsbesluit niet het meest efficiënte pakket is. Met een ander pakket maatregelen (dichtleggen van de lichtkoepels, extra dakisolatie, drielaags glas, isoleren glijbaan etc.) is eenzelfde energiebesparing te bereiken in werk dat sowieso uitgevoerd wordt.

Het uitgebreide onderzoek dat de aannemer heeft gedaan, leiden in onze ogen onvermijdelijk tot een noodzakelijke uitbreiding van onze werkzaamheden.

Prijsaanbieding

In de aanbieding van de aannemer is sprake van een opdracht in delen. Deel 1 bestaat uit het vervangen van de puien van het recreatiebad (inclusief het aanbrengen derde laag glas), het vervangen van het dak en het nemen van bovengenoemde energiebesparende maatregelen (dus afwijkend van het raadsbesluit).

Dit deel van de aanbieding behelst de werkzaamheden die volgens de aannemer op dit moment gedaan moeten worden en urgent zijn. De energiebesparende maatregelen in dit deel en het vervangen van het dak vallen binnen de raadsopdracht en kunnen ook binnen het raadskrediet worden gerealiseerd. De vervanging van de puien gaat echter aanzienlijk verder dan herstel van de puien en het aanbrengen van glas. Dit is een tegenvaller van ca. € 1 miljoen euro. De aanbieding voor fase 1 bedraagt in totaal ca. € 2,6 miljoen euro.

Delen 2 t/m 5 hebben betrekking op het vervangen van de puien (inc. derde laag glas) in de overige zwembaddelen. Deze zijn niet urgent, en kunnen meegenomen worden door in het jaarlijks onderhoud controle en herstel toe te passen. De aanbieding voor de delen 2 t/m 5 behelst ca. 2,3 miljoen euro.

Dekking

Spurd maakt elke vier jaar een actualisatie van haar Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor het zwembad. In 2015 is de laatste actualisatie doorgevoerd.

De investeringen die nu in het recreatiebad (deel 1) gedaan moeten worden staan vanaf ca. 2025 in het MJOP opgenomen. Het college zal zo spoedig mogelijk komen met een voorstel hoe deze investering het best in de begroting verwerkt kan worden. Voor wat betreft deel 2 t/m 5 zal het college de consequenties inzichtelijk maken van nú uitvoeren ten opzichte van opname in het MJOP.

Met de openbare verzending van voorliggende brief is geheimhouding van onze brief van 18 juli jl. met kenmerk 1386070 niet meer van toepassing.

Wij vertrouwen erop u voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris, de burgemeester,

