

Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Deelproduct

Technische staat Stads Kantoor

03-06-2019



De volgende onderliggende stukken/ bijlagen worden op aanvraag toegezonden:

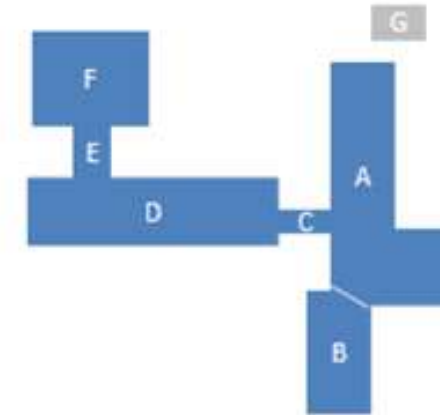
- 3 st asbestinventarisatie rapporten type A Van Vleuten mei 2014
- NEN 2767 inspecties installaties stadskantoor.

Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Constructie

Het betonskelet en fundering hebben zover bekend geen technische mankementen. Er is echter nog geen constructief onderzoek gedaan naar de feitelijke staat van fundering en constructie. De verwachting is dat deze nog in goede staat is en geschikt voor hergebruik. Uit eerder onderzoek is gebleken dat de fundering en constructie van het gehele gebouw vol belast zijn, met andere woorden volumeaanpassing of ingrijpende wijzigingen aan deze constructie zijn nagenoeg onmogelijk. Bij gebouw E en F (fase 3) is een ander constructieprincipe toegepast met voorspanvloeren. Wijzigingen aan deze vloeren is risicovol. Behalve de liftkernen en trappenhuizen zijn de meeste wanden tussen de kantoorcellen niet dragend en kunnen eenvoudig gesloopt worden. De metselwerk gevels hebben wellicht ook een stabiliteitsfunctie. De mogelijkheden voor het wijzigen en aanpassen van het gebouw dient t.z.t door een constructeur onderzocht te worden.



Bouwfysica

De huidige bouwfysische staat van met name bouwdeel A, B en D uit de begin jaren 70 zijn slecht. Deze gebouwen zijn nagenoeg niet-geïsoleerd en de betonvloeren lopen t.p.v. kozijnen door tot de buitengevel waardoor er koudebruggen zijn. De buitenspouwbladen zijn minimaal geïsoleerd en de aluminium buitenkozijnen bestaan uit niet-geïsoleerde profielen met laagwaardig isolatieglas. De kozijnen en zonwering stonden al jaren terug gepland te vervangen maar gezien de ontwikkelingen voor het verbouwen Stadskantoor zijn deze "on hold" gezet. De kozijnen vertonen met regelmaat lekkages. Het gebouw fase 3 uit de jaren 80 heeft wel spouwisolatie en is bouwfysisch beter alhoewel dit bouwdeel bouwkundig ook enkele slechte detailleringen heeft waardoor er veel lekkages zijn. Het gehele gebouw is met de vorige renovaties voorzien van standaard systeemplafonds die qua akoestiek geschikt zijn voor de huidige kantoor indeling. Voor het nieuwe werken met grotere open ruimten worden hogere eisen gesteld aan de akoestiek.

Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Afmetingen gebouw

De verdiepinghoogten van bouwdeel, D, E en F (fase 2 en 3) sluiten NIET aan op die van Bouwdeel A en B (fase 1), waardoor geen verbindingen gerealiseerd kunnen worden op de lagen 1 t/m 4. De verdiepinghoogten zijn heel beperkt en niet afgestemd op ruimtevrage voor mechanische ventilatie/luchtbehandeling. Enkel de begane grond van bouwdeel A en B hebben een hogere verdiepinghoogte vanwege de voormalige publiekfunctie. Voor het ontwerpen van grotere open ruimtes zijn de huidige plafondhoogtes van alle overige verdiepingen erg laag. Bouwdelen A, B en D (fase 1 en 2) zijn daarnaast smal en lang, waardoor deze bouwblokken minder geschikt zijn om in te delen voor "het nieuwe werken". Mede door deze ongelukkige lengte breedte verhouding van bouwdelen A, B en D is er een verre van optimale bruto – netto verhouding. (veel "verloren" m² door gangen). Door de wisselende breedte van bouwblok D zijn op ongunstige plaatsen kolommen geplaatst. Door de ongelukkige lengte breedte verhoudingen van diverse bouwblokken ontstaat ook een zeer ongunstige gevelfactor wat leidt tot hoge onderhoud- en exploitatiekosten.



Vaste inrichting en afwerking

De vloerbedekking in de kantoorruimten en de linoleum in de gangen van het gebouw is meer dan 10 jaar oud en is technisch gezien nog niet afgeschreven maar heeft geen eigentijdse uitstraling. De sanitaire units zijn weliswaar pas 10 jaar geleden nog gerenoveerd maar door intensief gebruik wel aan vervanging toe. De entreeportalen en inpandige gebouwscheidingen zijn recentelijk nog voorzien van glazen automatische schuifdeuren. Alle overige binnen kozijnen en deuren zijn in zeer slechte staat en aan vervanging toe. In de binnenwanden en deuren zit zeer weinig glas waardoor het gebouw gesloten en niet transparant is. De trappen en trappenhuisen zijn nog wel functioneel maar sterk verouderd en de afwerking is door de slijtage in heel slechte staat. De keukeninrichting van het werkcafé is 10 jaar geleden geheel vernieuwd en voldoet aan de eisen die worden verwacht van een professionele keukenvoorziening. De inrichting van de kantine is 5 jaar geleden nog vernieuwd, meer open en geschikt gemaakt voor gebruik als werkcafé. Deze ruimte wordt nu intensief multifunctioneel gebruikt en behoeft uitbreiding.

Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



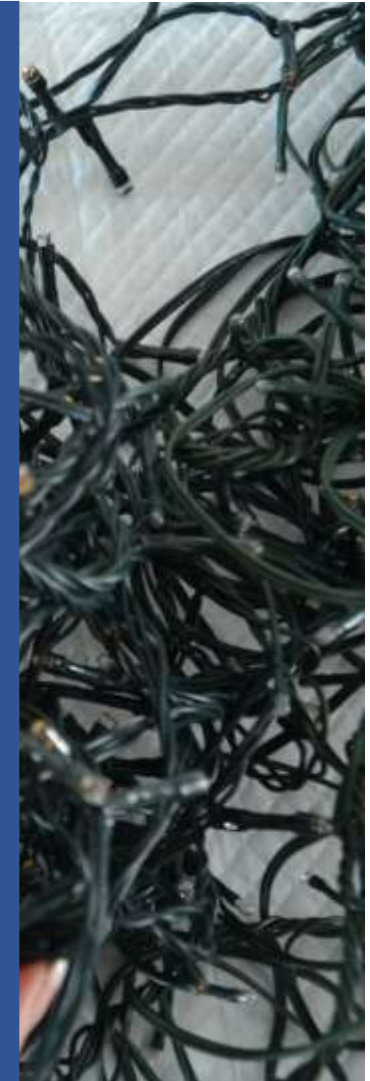
Installaties

In 2018 is er een NEN 2767 inspectie gedaan van de installatie. De ventilatie installatie is 10 jaar geleden voor een groot deel geheel vervangen en voldoet aan de eisen voor ventilatie en comfort op basis van de huidige functie en indeling van het gebouw. De luchtbehandeling is voorzien van koeling en bevochtiging. De CV installatie is goed onderhouden maar is nu nog wel een hoog temperatuur systeem (minder zuinig). De ketel van fase 1 en 2 zijn van bouwjaar 2005 en de ketel van fase 3 is in 2016 nog vervangen. De ketels zijn allemaal condenserend en kunnen dus ook lage temperaturen maken, je moet dan wel de afgifte systemen laagtemperatuur maken, denk hierbij aan verwarmingsblok in de luchtbehandeling installaties of het vervangen radiatoren. Indien het gebouw qua indeling wijzigt (eigentijds kantoorgebouw) zal dat een ingrijpende aanpassing vragen van de huidige installatie. In combinatie met de wens om het gebouw te verduurzamen en energiezuiniger of zelfs energieneutraal te maken vraagt wellicht om totale vervanging van de installatie. De databekabeling is 10 jaar geleden vervangen (cat. 5) en is weer aan vervanging toe, ook vanwege de huidige eisen aan databekabeling. Met andere kantoorindeling en gebruik van wifi is er ook een totaal andere behoefte van de aansluitpunten.

De verlichting is gelijktijdig met de renovatie in 2003 geheel vervangen door energiezuinige hoogfrequent TL verlichting. Deze verlichting is voor de huidige kantoorindeling nog functioneel en niet afgeschreven. De dakbedekking van fase 1 is recentelijk nog vervangen en gelijktijdig verduurzaamd door het toevoegen van sedum dakbegroeiing op bouwdeel B en een 60 tal zonnepanelen op bouwdeel A en B. De riolering van alle gebouwdelen is geheel aan vervanging toe. Er zijn de afgelopen jaren diverse problemen en verstoppingen van het riool geweest.

De liftinstallaties zijn verouderd en aan vervanging toe. De liften zijn uiteraard wel gecertificeerd en veilig maar we hebben er de laatste jaren veel onderhoud en kosten aan gehad.

Bekabeling, aandrijvingen en regeltechniek zijn de laatste jaren vervangen. Het conventionele analoge camerasysteem dat binnen en buiten het stadskantoor aanwezig is, voldoet niet meer. De opname apparatuur en de camera's vallen regelmatig in storing en zijn aan vervanging toe. Het toegangscontrolesysteem dat + 2003 geplaatst is t.b.v. de toegang tot Stadskantoor, heeft zijn maximumcapaciteit van het aantal toegangspassen nagenoeg bereikt.

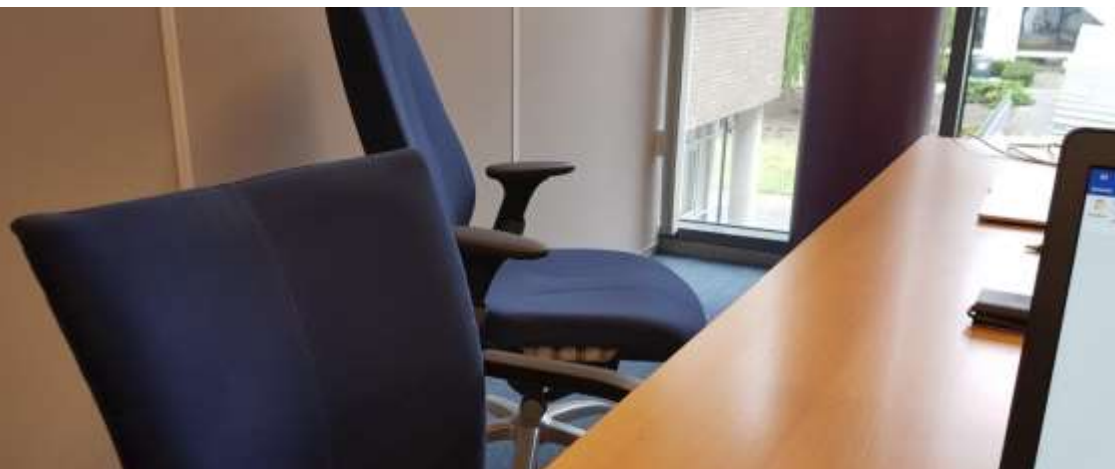


Toekomstgericht werken... een huis voor ons allemaal!



Inrichting

Het huidige kantoormeubilair in fase 2 en 3 is hoogwaardig en nog zeker niet afgeschreven. De bureaus en bureaustoelen zijn in 2011 geheel vervangen. De kleurstelling en het model bureau is echter niet geschikt voor indelingen met het nieuwe werken. Het meubilair van fase 1 van het Stadskantoor is zeer gedateerd en is in de jaren 90 vervangen, dit voldoet totaal niet aan de hedendaagse standaard. In het werkcafé is het meubilair met de renovatie van 2014 geheel vervangen en eigentijds.



Asbestsanering/ Bodemvervuiling/Vleermuizen

Er zijn in 2014 asbestonderzoeken gedaan (de rapporten zijn als bijlage toegevoegd). Er is vooral in fase 1 en 2 op diverse plaatsen zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant asbest aanwezig. I.v.m. met het mogelijk maken van onderhoud zijn de leidingschachten gesaneerd maar het overige aanwezige asbest is nog niet gesaneerd. Verder dient er rekening mee gehouden te worden dat ook op niet zichtbare plaatsen asbest aanwezig is t.p.v. bijvoorbeeld brandscheidingen/funderingen/spouwconstructies en dakplaten. Met destructief onderzoek kan mogelijk asbest in de constructie worden onderzocht. Het is te verwachten dat er nog meer asbest aanwezig is dan de rapporten aantonen gezien de leeftijd van het gebouw.

Onder en rondom het Stadskantoor is verontreinigde grond aanwezig, dit zal kostenverhogend zijn en invloed hebben op de verbouwingsplannen. Met een uitgebreid milieukundig bodemonderzoek kan de bodemvervuiling worden geïventariseerd en kan een reële calculatie worden gemaakt voor het afvoeren en saneren van de vervuilde grond. Tenslotte is nog van belang dat er in fase 2 met regelmaat vleermuizen in het gebouw rondvliegen. Deze vleermuizen komen uit de kruipruimte van het Stadskantoor fase 2. Indien er op deze plaatsen verbouwd gaat worden, zal tijdig een inventarisatieonderzoek moeten worden uitgevoerd en compensatiemaatregelen noodzakelijk zijn.

