RAPPORT 2GAP-001-01

MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN SPORTHAL RHOON
GEMEENTE ALBRANDSWAARD
RHOON

RAPPORT
Nummer : 2GAP-001-01
Datum : 6 maart 2013
Status : definitief

Colofon

Rapport ten behoeve van
Sporthal Rhoon
Stationsstraat 1a
Rhoon

Rapportage betreffende
Het onderzoek, behorende bij het meerjaren onderhoudsplan, naar de staat (conditie) van de bouwkundige elementen en de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties

Datum inspectie
26 februari 2013

Opdrachtgever
Gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON
Contactpersoon:

- Mevrouw F. de Pijper

Rapport opgesteld door
ProScan BV
Maanlander 35A
3824 MN AMERSFOORT
Tel : 033 – 450 62 20
Fax : 033 – 450 62 29
E-mail : info@proscan.nl
Contactpersoon:

- de heer K.T. Doppenberg

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE III

1. INLEIDING 1

2. CONDITIEBEPALING 2
   - 2.1 Uitgangspunten 2
   - 2.2 Toepassing NEN 2767 in meerjaren onderhoudsplan 3

3. ONDERZOEKSRESULTATEN 4
   - 3.1 Onderzoeksresultaten bouwkundige elementen 4
   - 3.2 Onderzoeksresultaten werktuigbouwkundige installaties 7
   - 3.3 Onderzoeksresultaten elektrotechnische installaties 8

4. FOTO'S INSPECTIES 11

1. Inleiding

In opdracht van de Gemeente Albrandswaard is door ProScan BV een onderzoek ingesteld met betrekking tot het Sporthal Rhoon aan de Stationsstraat 1a te Rhoon.

Gebouw omschrijving	m2 vloeropp. Bruto
Sporthal	1635 m2

Doel van dit onderzoek is het bepalen van de staat van de bouwkundige elementen en de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties door middel van een zogenaamde conditiebepaling.

Het bijbehorende meerjaren onderhoudsplan wordt u tevens digitaal ter beschikking gesteld.

2. Conditiebepaling

2.1 Uitgangspunten

De inspectie is uitgevoerd conform NEN 2767-1 en NEN 2767-2, de normen voor conditiemeting van bouw- en installatiedelen. Deze norm is officieel gestandaardiseerd en wordt door veel bedrijven in Nederland gezien als een goede methodiek om de objectiviteit te waarborgen.
De inspectie behelst een toetsing van de huidige conditie van de elementen in relatie tot de gewenste conditie of de conditie waarin de elementen zouden behoren te zijn, met inachtneming van deugdelijk uitgevoerd onderhoud.

De verklaring van de schaal van deze conditiemeting is als volgt:

Conditie	Omschrijving
1	Uitstekend
2	Goed
3	Redelijk
4	Matig
5	Slecht
6	Zeer slecht

De verklaring van de schaal van de risico's is als volgt:

Aspect	Omschrijving
A	Veiligheid / gezondheid
B	Cultuurhistorische waarde
C	Gebruik en bedrijfsproces
D	Technische vervolgschade
E	Toename klachtenonderhoud
F	Beleving / esthetica

Dit rapport geeft de resultaten weer van onderzoeken waarbij naast de gedane constateringen tevens kostenramingen opgenomen zijn in het meerjaren onderhoudsplan om:
De elementen in de gewenste conditie te brengen of te houden, waarbij de nadruk ligt op kosten die zich op korte termijn (1-5 jaar) zullen voordoen.

Bij het meerjaren onderhoudsplan en de daaruit voortvloeiende aanbevelingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De kosten zijn exclusief omzetbelasting op prijspeil 2013.
2. De kosten zijn orde van grootte met een nauwkeurigheid van +/- 10%.
3. De gewenste conditie voor de bouwkundige elementen en de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties is 3 (redelijk).
4. De kosten zijn samengesteld uit de kosten zoals die te verwachten zijn in dit rapport op termijn, dat wil zeggen tussen nu en 25 jaar. Daarbij is gebruik gemaakt van een indexering van 2%.
5. Bij de bepaling van de staat (conditie) van de voorzieningen, alsmede de kosten die zijn gemoeid met het op peil brengen en houden ervan, zijn technische en esthetische parameters gebruikt.

Het onderzoek is voornamelijk uitgevoerd door middel van visuele inspecties. Er zijn geen metingen verricht en / of destructief onderzoek uitgevoerd.
Tenzij nadrukkelijk is vermeld, zijn installatiedelen in de kruipruimten niet geïnspecteerd.

2.2 Toepassing NEN 2767 in meerjaren onderhoudsplan

2.2.1 Conditie 0

Indien een element niet kan worden geïnspecteerd, wordt aan dit element een conditie 0 gegeven en de vervanging met vier jaren vooruitgeschoven. Aangezien het element niet is geïnspecteerd, is het niet uitgesloten dat vervanging eerder dan na vier jaren aan de orde is.

2.2.2 Vervangend of correctief onderhoud

Indien een element niet voldoet aan de gewenste conditie, wordt het uit te voeren onderhoud gebaseerd op de leeftijd van het element. Indien de leeftijd van het element binnen de theoretische levensduurverwachting valt, wordt een correctieve activiteit in het meerjaren onderhoudsplan opgenomen. Indien het element ouder is dan de theoretische levensduurverwachting, wordt vervanging van het element voorgesteld.

3. Onderzoeksresultaten

3.1 Onderzoeksresultaten bouwkundige elementen

3.1.1 Buitenwanden

Het metselwerk verkeert over het algemeen in conditie 3.
Er is aanzienlijke vervuiling, regelmatig graffiti en er zijn plaatselijk vochtplekken waargenomen (zie foto B1).
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten voor reiniging en impregneren van de buitenwanden opgenomen.

De stalen gevelbeplating verkeert over het algemeen in conditie 2.
Er is op de westgevel graffiti aangetroffen (zie foto B2) en er is mos aangroei op de noordgevel.
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen om de wanden te reinigen.

3.1.2 Buitenwandopeningen

Het schilderwerk van de houten ramen en deuren inclusief kozijnen verkeert over het algemeen in conditie 4.
Er is vervuiling, graffiti, beschadigingen en onthechting van de verf aangetroffen en de afwerklaag is algemeen dof (zie foto B3).
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten voor het reinigen en schilderen opgenomen.

Tevens zijn er in het meerjaren onderhoudsplan kosten opgenomen voor inspectie en reparatie van het hang- en sluitwerk.

3.1.3 Binnenwanden

De gemetselde binnenwanden van de kleedruimten verkeren in conditie 4.
Er zijn regelmatig scheuren en losse stenen aangetroffen (zie foto B4).
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen voor het herstellen van de gemetselde wanden.

3.1.4 Binnenwandopeningen

Het schilderwerk van de diverse deuren inclusief kozijnen verkeert in conditie 3.
Er zijn plaatselijk beschadigingen waargenomen en het hang- en sluitwerk vertoont regelmatig mankementen, tevens is er een deur met twee grote gaten erin aangetroffen (zie foto B5).

Er zijn in het meerjaren onderhoudsplan kosten opgenomen voor het schilderen van deuren en kozijnen, het vervangen van de defecte deur en voor de inspectie en reparatie van het hang- en sluitwerk.

3.1.5 Binnenwandafwerkingen

Het sauswerk op de wanden verkeert in conditie 2.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

Het tegelwerk op de wanden verkeert in conditie 3.
Het voegwerk vertoont regelmatige verkleuring en verzanding.

3.1.6 Vloerafwerkingen

De tegelvloeren in de keuken, toilet- en doucheruimten verkeren in conditie 3.
Het voegwerk vertoont aanzienlijke verkleuring en verzanding.

Het linoleum op de tribune verkeert in conditie 4.
Er is regelmatige slijtage en algemene verkleuring / vervuiling aangetroffen (zie foto B6).
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen voor het vervangen van de tribune vloer.

De geschilderde betonvloer van de bergruimte verkeert in conditie 4.
De verflaag is aanzienlijk aan het afschilferen (zie foto B7).
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen voor het schilderen van de vloer.

Het linoleum in het kantoren en de scheidsrechters ruimten verkeert in conditie 3.
Er is regelmatige slijtage en er zijn incidenteel ontbrekende onderdelen.

De grind vloer in de kantine en het kantoor verkeert in conditie 3.
Er zijn plaatselijk scheuren en los liggende afwerking waargenomen.
Er is in het meerjaren onderhoudsplan een post voor herstel opgenomen.

3.1.7 Plafondafwerkingen

Het schilderwerk van de plafonds in de diverse ruimten verkeert in conditie 2.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

De systeemplafonds in de kantine en de kantoorruimte verkeren in conditie 3.
Er zijn plaatselijk vochtplekken en doorgezakte panelen geconstateerd.
Er is in het meerjaren onderhoudsplan een post voor herstel opgenomen.

3.1.8 Balustrades en leuningen

Het schilderwerk van de leuningen van de trappenhuizen en de balustrade van de tribune verkeert in conditie 4.
Er zijn aanzienlijke beschadigingen waargenomen (zie foto B8).
Er is in het meerjaren onderhoudsplan een post voor het schilderen opgenomen.

3.1.9 Dakafwerkingen

De dakbedekkingen van de sporthal is op basis van de laagbouw opgenomen omdat het dak van de hal niet veilig bereikbaar was ten tijde van de inspectie, de bitumen dakbedekking verkeert in conditie 4.
Er is aanzienlijke craquelé en plaatselijke lekkage aangetroffen (zie foto B9).
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen voor het vervangen van de dakbedekking.

De bitumen dakbedekkingen van de aanbouw verkeren in conditie 4.
Er zijn aanzienlijke plassen door foutief afschot en vervuiling aangetroffen.
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten voor regelmatige inspecties en reiniging van de dakbedekkingen opgenomen.

De stalen damwand dakpanelen verkeren in conditie 5.
Er is aanzienlijke corrosie en onthechting van de afwerklaag en er zijn plaatselijke beschadigingen waargenomen (zie foto B10).
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten voor vervanging van de dakpanelen opgenomen, de kosten voor het vernieuwen van de afwerklaag van de dakpanelen liggen zo dicht bij de vervangingswaarde van de panelen, dat ons advies vervanging is.

3.1.10 Terrein

Het straatwerk van het trottoir, bestaande uit betontegels, verkeert in conditie 3.
Plaatselijk is er verzakking waargenomen (zie foto B11).
In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen om een deel van het straatwerk te herstraten.

3.2 Onderzoeksresultaten werktuigbouwkundige installaties

3.2.1 Warmteopwekking

De installaties voor warmteopwekking bevinden zich in conditie 1.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

3.2.2 Afvoeren

De afvoerinstallaties bevinden zich over het algemeen in conditie 3.
Er zijn regelmatig verstoppingen. Wij adviseren u om een riool camera inspectie uit te voeren om de oorzaak van deze verstoppingen vast te stellen.

3.2.3 Water

De waterinstallaties bevinden zich over het algemeen in conditie 2.
De leidingenisolatie is ter plaatse van de boiler gedeeltelijk verwijderd en provisorisch teruggeplaatst (zie foto W1).

3.2.4 Warmtedistributie

De installaties voor warmtedistributie bevinden zich over het algemeen in conditie 2.
Er is op de radiatoren, in met name doucheruimten 1 en 2, corrosie aangetroffen. Tevens ontbreken de bevestigingsbeugels van de radiator in doucheruimte 4 (zie foto W2).

3.2.5 Luchtbehandeling

De installaties voor luchtbehandeling bevinden zich over het algemeen in conditie 3.
De ventilatie units van de sporthal zijn niet functionerend aangetroffen. Wij adviseren u om deze units integraal te vervangen zodat er voldoende ventilatie in de hal gewaarborgd is. In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen om de units te vervangen.

3.2.6 Regelinstallaties

De regelinstallaties bevinden zich over het algemeen in conditie 3.
De regelkast is aangetroffen met onder andere een brommend relais. Wij adviseren u om dit relais te vervangen.

3.2.7 Beveiligingsinstallatie (brandblusmiddelen)

De brandblusmiddelen bevinden zich over het algemeen in conditie 2.
De verzegeling van een brandslanghaspel in de sporthal ontbreekt (zie foto W3).

3.2.8 Sanitair

De sanitaire voorzieningen bevinden zich over het algemeen in conditie 3.
De sifon van de fontein in kleedruimte 2 vertoont leksporen (zie foto W4).

3.3 Onderzoeksresultaten elektrotechnische installaties

3.3.1 Kabelgoten / wandgoot

De kabelgoten / wandgoten bevinden zich in het algemeen in conditie 1.
In de CV-ruimte ontbreken enkele delen deksel (zie foto E1). Om de bekabeling op trek te kunnen ontlasten, moeten het deksels worden aangebracht.

Het deksel staat in een hoek in deze ruimte.

3.3.2 Verdeelinrichtingen

De hoofdverdeelinrichting HKL verkeert in conditie 3.

Op de toegangsdeur naar de hoofdverdeelinrichting HKL ontbreekt het waarschuwingsteken op de toegangsdeuren. Het waarschuwingsteken moet worden aangebracht.

Bij de verdeelinrichting zijn geen tekeningen aanwezig. Mede ook omdat de tekeningen bij het lokaliseren en verhelpen van storingen zeer praktisch zijn, dienen deze te worden aangebracht.

Opmerking:
Deze hoofdverdeelinrichting is voor het laatst in 2005 conform NEN 3140 geïnspecteerd. Wij adviseren u om deze inspectie vooralsnog te laten uitvoeren met bijbehorende metingen en beproeving van de gehele elektrische installatie welke aanwezig is in het gebouw.

De verdeelinrichtingen L1 en L2 verkeren in conditie 1.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

De verdeelinrichting L3 (leidingschacht achter tribune) verkeert in conditie 4.

Op de toegangsdeur naar de verdeelinrichting L3 ontbreekt het waarschuwingsteken op de toegangsdeur. Het waarschuwingsteken moet worden aangebracht.

Bij de verdeelinrichting zijn geen tekeningen aanwezig. Mede ook omdat de tekeningen bij het lokaliseren en verhelpen van storingen zeer praktisch zijn, dienen deze te worden aangebracht.

Van twee reserve eindgroepen ontbreken de schroefkoppen (zie foto E2). Ter voorkoming van levensgevaarlijke situaties door aanraking van onder spanning staande delen, dienen de schroefkoppen te worden aangebracht.

In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen om de gebreken te herstellen.

3.3.3 Voedingsleidingen en / of leidingen afgaande groepen

De voedingsleidingen en / of leidingen afgaande groepen bevinden zich in conditie 2.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

3.3.4 Schakelmateriaal / bedrading

Het schakelmateriaal en de bedrading verkeren in conditie 2.
In de gang nabij de kleedkamers is een wandcontactdoos beschadigd (zie foto E3). Om de functionaliteit en veiligheid te behouden, dient de wandcontactdoos te worden vervangen door een deugdelijk exemplaar.

3.3.5 Verlichtingsarmaturen

De verlichtingsarmaturen bevinden zich in het algemeen in conditie 3.
Diverse lichtbronnen in het gebouw zijn defect. Om de gewenste ontworpen verlichtingsterkte te behouden, moeten de defecte lichtbronnen worden vervangen door nieuwe exemplaren.

In de gang nabij de kleedkamers zijn enkele verlichtingsarmaturen beschadigd (zie foto E4). Om de functionaliteit en veiligheid te behouden, dienen deze armaturen te worden vervangen door deugdelijk exemplaren.

De bewegingsmelders bevinden zich in conditie 4.
Enkele bewegingsmelders in de kleedkamers zijn beschadigt / vernield (zie foto E5). Wij vragen ons af of deze bewegingsmelders nog naar wens functioneren. Nader onderzoek is gewenst.

In de werkkast ontbreekt de schroefbol van een armatuur. Om de lichtbron te beschermen tegen uitwendige invloeden, dient de armatuur van een (nieuw) schroefbol te worden voorzien.

In het Miva toilet ontbreekt van een verlichtingsarmatuur de beschermingskap (zie foto E6). Om de lichtbron te beschermen tegen uitwendige invloeden, dient de armatuur van een (nieuw) beschermingskap te worden voorzien.

In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen om de gebreken te herstellen.

3.3.6 Nood- en vluchtroute armaturen

De noodverlichtingsarmaturen bevinden zich in conditie 3.
In de het gebouw zijn enkele noodverlichtingsarmaturen gedeeltelijk losgeraakt. Om gevaarlijke situaties door het vallen van deze armaturen te voorkomen, dienen deze verlichtingarmaturen deugdelijk te worden vastgezet.

In de gang nabij de kleedkamers ontbreken twee perspex pictogrammen (zie foto E7).
Om bij calamiteiten de nooduitgangen snel en doeltreffend te kunnen bereiken, moeten de pictogrammen worden aangebracht.

In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen om de gebreken te herstellen.

3.3.7 Noodverlichting centrale (SP-00)

De noodverlichting centrale bevindt zich in conditie 3.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

De accu's van de noodverlichtingsinstallaties bevinden zich in conditie 3.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

3.3.8 Geluidsinstallaties

De geluidsinstallaties bevinden zich in het algemeen in conditie 3.
In kleedkamer 4 en in de gang is een speaker defect/beschadigd (zie foto E8). Wij adviseren om deze speakers te vervangen door deugdelijke exemplaren.

In het meerjaren onderhoudsplan zijn kosten opgenomen om de gebreken te herstellen.

3.3.9 CCTV-installaties

De CCTV-installaties bevinden zich in het algemeen in conditie 1.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

3.3.10 Brandmeld / ontruiminginstallaties

De brandmeld / ontruimingsinstallatie bevindt zich in conditie 1.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

De accu's van de brandmeld / ontruiminginstallatie bevinden zich in conditie 3.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

Opmerking:
Op deze brandmeld / ontruimingsinstallatie is geen onderhoud / keuringssticker aanwezig. Wij adviseren u om dit voorval nader te laten onderzoeken, en eventuele te nemen acties in gang te zetten.

3.3.11 Inbraakinstallatie

De inbraakinstallatie bevindt zich in het algemeen in conditie 3.
Van een centrale in de beheerders ruimte knippert de rode led (zie foto E9). Het knipperen van de rode led (onderhoud) geeft aan dat waarschijnlijk de accu niet meer voldoende capaciteit heeft. Nader onderzoek is gewenst.

3.3.12 Mindervalideinstallatie

De mindervalide installaties bevinden zich in conditie 3.
Er zijn geen serieuze of ernstige gebreken geconstateerd.

4. Foto's inspecties

Foto B1 – vervuild metselwerk

Foto B2 – vervuilding wandbeplating

Foto B3 – Schilderwerk

Foto B4 – Metselwerk binnenwand

Foto B5 – Beschadigde binnen deur

Foto B6 – Linoleum vloer tribune

Foto B7 – Geschilderde vloer berging

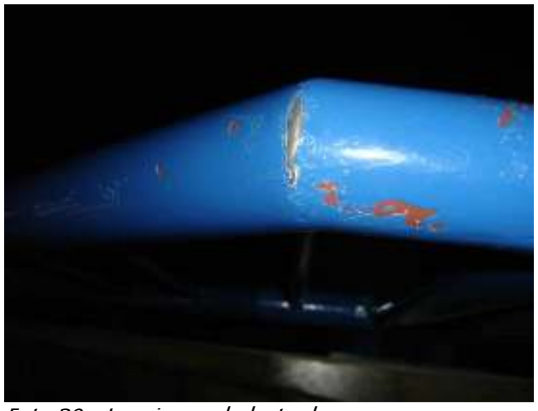

Foto B8 – Leuning en balustrade

Foto B9 – Dakbedekking

Foto B10 – Damwand dakpanelen

Foto B11 – Straatwerk ophalen

9

Foto W1 – Leidingisolatie ter plaatse van boiler

Foto W2 – Radiatorbeugels ontbreken

Foto W3 – Verzegeling ontbreekt in sporthal

Foto W2 – Leksporen sifon fontein kleedruimte 2

Foto E1 – Ontbrekende deksel CV-ruimte

Foto E2 – Ontbrekende KII schroefkoppen verdeelinrichting L3

Foto E3 - Defecte wandcontactdoos in gang

Foto E4 – Beschadigde armaturen in gang nabij kleedkamers

Foto E5 – Beschadigde bewegingsmelders

Foto E6 – Ontbrekende afdekking in Miva toilet

Foto E7 – Ontbrekende pictogrammen

Foto E8 – Beschadigde speaker

Foto E9 – Alarmcentrale bij beheerder ruimte