

Aan : Stuurgroep Gennepermolen
Van : [REDACTED]
CC :
Datum : 9 april 2021

Onderwerp : Update technisch onderzoek Brandweerkazerne

Aanleiding

In 2017 heeft er door het Nibag een bouwkundig onderzoek gedaan naar de technische staat van het gebouw. Zij hebben ook een kostenraming opgesteld wat herstel zou kosten. Er is toen geen asbestonderzoek gedaan en ook geen onderzoek aan de fundering. In 2021 heeft de St. Monarch een verzoek ingediend om het gebouw o de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. Hierdoor ontstond de behoefte om te weten in welke staat het gebouw nu is en wat een eventuele opknap zou kosten. Het Nibag is gevraagd om een update van het oude onderzoek en kostenraming en dit uit te breiden met een asbest- en funderingsonderzoek.

In deze memo staan samengevat de belangrijkste conclusies uit de gedane onderzoeken.

Technisch onderzoek en kostenraming

Ten opzichte van het onderzoek in 2017 is de staat van het gebouw niet veel veranderd. Het is langzaam achteruit gegaan maar dat is te verwachten bij een gebouw wat niet in gebruik is. In het rapport is per onderdeel een aanvulling toegevoegd. De kostenraming is geactualiseerd maar niet volledig en soms is en stelpost opgenomen. Zo is bij de verwarming uitgegaan van een eenvoudige combiketel. Iets wat niet meer past in de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Gennep. En er is ook geen post opgenomen voor verlichting en schakelaars binnen. Deze moeten wel geheel vervangen worden maar hoe hangt af van het toekomstige gebruik. De kostenraming heeft wel dezelfde opzet als die van 2017 zodat ze met elkaar vergeleken kunnen worden. De nieuwe kostenraming komt uit op een bedrag van € 250.000,- (in 2017 was dit nog +/- € 110.00,-). Dit is exclusief asbestsanering en fundering.

Asbest

In het gebouw zijn twee locaties met asbest aangetroffen. In de keuken in de lijm van het tegelwerk. Dit is relatief weinig (12m²) en het volledige dak van 270m². Het dak valt ook in risicoklasse 2. Dat is hoog risico en mag alleen verwijderd worden door een gespecialiseerd bedrijf. Er is alleen een inventarisatie gemaakt en geen kostenraming. Verwijderen kan ook alleen in combinatie met sloop of een nieuw dak.



Fundering

Uit het funderingsonderzoek is gebleken dat er wel degelijk scheurvorming in de fundering zit. Er zijn drie locaties onderzocht en Het staat niet vast wat de oorzaak is maar meest waarschijnlijk is het een combinatie van trillingen, aardbevingen en schommelingen in de grondwaterstand. Het kan zijn dat er geen wapening in het beton aanwezig is en dat verklaart het doorscheuren van boven tot onder. De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat het niet meer te garanderen is dat er voldoende samenhang tussen de losse funderingsonderdelen aanwezig is. Ook is door het doorlopen van de scheuren in van de gevels tot in de fundering de samenhang van de constructie niet meer te garanderen. De robuustheid van het gebouw is door de scheurvorming sterk afgenomen.

Conclusie

Het gebouw is achteruit gegaan en het asbest- en funderingsonderzoek hebben beide geen positief resultaat opgeleverd. In het volledige dak zit asbest en de fundering vertoont scheuren die de robuustheid en samenhang van het gebouw aangetast hebben. Kosten voor het opknappen van het gebouw zijn geraamd op € 250.000,-. Met de kosten van reparatie van de fundering en de asbestsanering kan het totaal al gauw op € 350.000,- uitkomen.

Aandachtspunten

Aanvullend kan nog een kostenopgave gevraagd worden van de asbestsanering en het is nu niet helemaal duidelijk wat de gevolgen van de scheurvorming in de fundering heeft voor het eventueel opknappen van het gebouw. Is dit mogelijk met de huidige fundering en/of is een box-in-box oplossing mogelijk. Deze laatste vragen worden nog besproken met de DantumaWegkamp die het onderzoek gedaan heeft.