

Aan  
de gemeenteraad

**Gemeentebestuur**  
Spuiboulevard 300  
3311 GR DORDRECHT

**Datum** 5 februari 2013  
**Ons kenmerk** SPD/943061  
**Begrotingsprogramma** Sport en recreatie  
**Betreft** Kredietaanvraag vastgoed Sportboulevard

### **Samenvatting**

Rond de Sportboulevard zijn de volgende zaken actueel:

1. De gevallen lamp.
2. De noodzakelijke bouwkundige en installatietechnische maatregelen met bijbehorende financiering.
3. De exploitatie.

Dit voorstel concentreert zich op het tweede punt. Het geconstateerde probleem met de lamp maakte al deel uit van de onder twee genoemde noodzakelijke maatregelen. Die relatie wordt expliciet toegelicht in dit voorstel.

U heeft vanwege het voorval met de lamp gevraagd om interpellatie op 12 februari aanstaande. De specifieke vragen die naar aanleiding van het voorval terecht naar voren komen (artikel 39), behandelen wij in een apart document dat zo spoedig mogelijk volgt. U kunt dit voorstel als achtergrond informatie gebruiken bij de interpellatie. Daadwerkelijke raadsbehandeling kan dan spoedig daarna plaatsvinden.

De stand van zaken en een analyse van de exploitatie over de Sportboulevard als geheel doen wij u in de loop van de komende maanden toekomen.

#### **1. Wat is de aanleiding?**

In september 2010 opende de Sportboulevard zijn deuren. Dordrecht is daarmee een uniek sportcomplex met een sporthal, turnhal, ijshal en zwembad rijker. Naast de wekelijkse sportwedstrijden, zwemlessen en recreatief gebruik, heeft u de afgelopen jaren al kunnen genieten van een aantal prachtige sportevenementen zoals de World Cup Shorttrack, de Premier League Karate, het WK Onderwaterhockey, de WK Hiphop & Fitness en het ONK Kunstrijden. Daarnaast heeft u recent ingestemd met de komst van het Dordt Sport Talentcentrum in het complex.

Het is van het begin af aan een grote verantwoordelijkheid en uitdaging voor alle betrokken partijen om de Sportboulevard in al zijn facetten tot een succes te maken. Het gebouw en de exploitatie zijn natuurlijk de belangrijkste facetten, maar ook het parkeren, de programmering en de overgang van het personeel zijn zaken die een grote inspanning vragen. De verhoudingen zijn duidelijk: de gemeente is eigenaar van het gebouw en de exploitant (Optisport) risicodragend verantwoordelijk voor de exploitatie. Toch is dit alles onlosmakelijk met elkaar verbonden. De gemeentelijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid die zowel gaan over "toezicht houden" als "samenwerken" zijn daarmee tijdrovend en complex.

**Datum** 5 februari 2013  
**Ons kenmerk** SPD/943061

In de diverse bestuurlijke documenten (de Jaarrekening 2010 en 2011, de Burap 2012 en de Kadernota 2013) zijn vanaf 2010 de risico's van het gebouw gemeld. Deze risico's concentreerden zich op aanvullende eisen en tekortkomingen in het gebouw. Tot onze grote spijt heeft één van deze punten zich op 24 januari jl. geopenbaard toen er een zware lamp in het zwembad naar beneden is gekomen. In dit voorstel informeren wij u over de maatregelen die zijn afgekondigd na dit voorval. De andere vragen die naar aanleiding van het voorval terecht naar voren komen, worden in een apart document behandeld ter voorbereiding op de door de raad gevraagde interpellatie op 12 februari a.s..

De aanvullende eisen en tekortkomingen zijn de afgelopen periode in kaart gebracht en extern getoetst. Prioritering, aansprakelijkheid en kosten zijn daarin meegenomen. Er liepen al maatregelen in het kader van deze punten en wij zien toe op de opvolging daarvan. Gelet op het voorval met de lamp gebeurt dit verscherpt. Dit voorstel licht ook al deze maatregelen toe. Daarnaast zijn er ook maatregelen die minder urgent van aard zijn maar wel verstandig zijn om te treffen. Alle maatregelen tellen uiteindelijk op tot een bedrag van € 1.624.000,--.

### **Maatregelen voorval lamp**

In de nacht van woensdag 23 januari op donderdag 24 januari jl. is een lamp in het zwembad van de Sportboulevard naar beneden gevallen. De bout waarmee de lamp was bevestigd was doorgebroken. De risico-analyse en inspectie corrosie en materialen uitgevoerd door Corrodium b.v. stelde dat de constructie van deze lamp voor eind maart 2013 moest worden aangepast. Na het voorval is het zwembad direct gesloten en zijn alle betrokken partijen aan de slag gegaan om het zwembad weer veilig open te stellen. Concreet betekent dit dat alle hangende onderdelen bevestigd met of aan roestvrijstaal (RVS) materiaal zijn vervangen, extra gezekerd of verwijderd uit het zwembad. Daarnaast heeft er direct een extra inspectieronde plaatsgevonden om hernieuwd vast te stellen of al het RVS-gebruik in beeld is. Alle andere punten uit de inspectie van Corrodium en nieuw geconstateerd RVS-gebruik worden binnen een termijn van vier weken vervangen door goedgekeurd materiaal.

### **2. Wat willen we bereiken?**

Wij willen bereiken dat de belangrijkste aanvullende eisen en tekortkomingen in de Sportboulevard worden opgelost. Dit om te voorkomen dat in de toekomst grote (financiële) schade ontstaat en om ervoor te zorgen dat bezoekers en medewerkers van Optisport veilig gebruik kunnen blijven maken van het gebouw.

### **3. Wat gaan we daarvoor doen?**

#### **Aanpak maatregelen**

De Sportboulevard beslaat een sportoppervlakte van 35.000m<sup>2</sup> en kostte een kleine € 60 miljoen. Het complex huisvest drie technisch ingewikkelde sportvoorzieningen (sporthal/turnhal, ijshal en zwembad) onder één dak. De uitdagingen en risico's zijn inherent aan de omvang, kosten en complexiteit van het gebouw. Daar waar partijen zaken niet goed hebben gedaan, is aansprakelijkheid aan de orde.

De uitdagingen en risico's mogen nooit de veiligheid van bezoekers in gevaar brengen. Bij de geringste twijfel wordt daarom direct overgegaan tot sluiting van (delen van) het complex. Dit is sinds de ingebruikname helaas een aantal keer

**Datum** 5 februari 2013  
**Ons kenmerk** SPD/943061

voorgekomen. In complexe gevallen is voor de veiligheid altijd gekozen een oordeel in te winnen en te volgen van een gespecialiseerde instantie. Sluiting leidt wel direct tot inkomstenderving en imagoschade. Bovenstaande formuleert kort en krachtig wat in essentie de uitdaging is van het runnen van zo'n groot sport- en recreatiecomplex.

Na de ingebruikname van de Sportboulevard is de inregelfase gestart. Pas na de uitvoering van de in dit voorstel aangedragen maatregelen zal deze fase worden afgesloten. Bij aanvang van deze fase was er een wekelijks vastgoedoverleg tussen het Vastgoedbedrijf, het Sportbedrijf en de exploitant Optisport. De aanpak van oplever- en inregelpunten stond centraal. BBN, directievoerder en toezichthouder tijdens de bouw, verzorgde het directe contact met de aannemer en de installateur. De financiering van deze punten zijn uit onderhandeld met deze partijen en versleuteld in het meer- en minderwerk en het inregelbudget. Gemeentelijk was hiervoor € 432.000,-- beschikbaar en de opgave is binnen budget uitgevoerd. Inmiddels is de frequentie van het vastgoedoverleg teruggebracht, maar is de samenwerking in de aanloop naar dit voorstel gehandhaafd. P&O Bouwteam heeft de expertiserol in de begeleiding overgenomen. De gesprekken over de rolverdeling na de inregelfase zijn inmiddels gestart. Het Vastgoedbedrijf zal in de rol van eigenaar vooral rond onderhoud contact hebben met Optisport. Het Sportbedrijf zal toezien op de exploitatie van Optisport. Vanzelfsprekend blijft het Sportbedrijf ook de partner voor alle (sport)activiteiten in de Sportboulevard.

### **Maatregelen**

De maatregelen die noodzakelijk zijn naar aanleiding van de risicoanalyse en inspectie corrosie en materialen maakten deel uit van de onderstaand vermelde categorie veiligheid. Sinds de openstelling zijn er ook op andere punten maatregelen genomen. Een aantal van deze maatregelen is gedaan en andere zijn in opdracht/uitvoering. Daarnaast willen wij een aantal aanvullende maatregelen nemen die verstandig zijn uit bouwkundig of duurzaamheidsoogpunt. Nu Ingrijpen maakt dat het veiligheidsrisico wordt gereduceerd, problemen zich niet verder opstapelen, het imago geen verdere schade ondervindt en hogere kosten uitblijven. Het past bij de verantwoordelijkheid om dit unieke complex maximaal uit te nutten.

Een extern bureau, Bouwteam P&O, heeft de Sportboulevard zowel bouwkundig als installatietechnisch het afgelopen halfjaar onder de loep genomen. De concrete punten met bijbehorende bedragen, aansprakelijkheidskansen en urgentieniveau zijn door hen geïnventariseerd. In specifieke gevallen (legionella en RVS) zijn gespecialiseerde inspectieorganisaties ingezet. Een totale opsomming van de punten treft u aan in de vertrouwelijke bijlagen 1 tot en met 6. De punten zijn, naast een algemeen onderdeel, onderverdeeld naar de drie onderdelen van de Sportboulevard: sporthal (inclusief turnhal), ijshal en zwembad. De punten zijn daarnaast gerubriceerd in vijf categorieën:

1. Veiligheid (oplossing direct)  
Kosten: € 765.000,-- (€ 280.000,-- reeds ingezet door gemeente)
2. Bouwkundig A (oplossing binnen twee jaar)  
Kosten: € 542.000,--
3. Bouwkundig B (oplossing niet direct noodzakelijk)  
Kosten: € 242.000,--

**Datum** 5 februari 2013

**Ons kenmerk** SPD/943061

4. Duurzaamheid

Kosten: € 75.500,--

5. Esthetisch

Kosten: € 142.000,--

Onderstaand worden de belangrijkste categorieën nader toegelicht en per categorie worden de belangrijkste/meest urgente punten uitgelicht. Bij de indeling in de categorieën is het volgende afwegingskader gehanteerd:

1. Veiligheid van bezoekers is in gevaar en/of opgelegd door gespecialiseerde instantie (aanvullende en nagekomen eisen al dan niet als gevolg van gebreken).
2. Bouwkundig en installatietechnisch met directe/versnelde (financiële) vervolgschade (gebreken).
3. Bouwkundig en installatietechnisch zonder directe/versnelde (financiële) vervolgschade (tekortkomingen).
4. Duurzaam met korte terugverdientijd in de exploitatie.
5. Esthetisch.

*Veiligheid*

In de Sportboulevard is geen C2000-systeem, een communicatiesysteem voor hulpverlenende organisaties, aangelegd. De Sportboulevard is vanwege het openbare karakter en het aantal (potentiële) bezoekers echter aangewezen als een "Special Coverage Location". De brandweer heeft daarom geëist dat dit systeem wordt aangelegd.

Net na de opening in 2010 en in de zomer van 2011 is legionella in de Sportboulevard geconstateerd. Na de tweede constatering is een grondig onderzoek ingesteld naar de oorzaak van de legionella en zijn alle betrokken partijen aansprakelijk gesteld. Één van hen, de installateur, werkt nog altijd aan oplossingen in de complexe installatie van de Sportboulevard. Aanvullende beheersinspanningen en filters garanderen de veiligheid van de bezoekers. Extra controlemetingen door een gecertificeerd instituut monitoren deze veiligheid. De boarding rond de ijshockeybaan in de ijshal is niet door de leverancier opgebouwd. Gelet op het specialistische karakter van deze werkzaamheden is dat een onverstandige beslissing geweest. Na verloop van tijd vielen er geregeld ruiten uit de boarding. Dit leidde tot gevaarlijke situaties. Tijdelijke oplossingen bleken niet te werken en uiteindelijk heeft de leverancier het probleem alsnog opgelost. Een aantal van de ontstane tekortkomingen in deze categorie brengen, zoals vermeld, de bezoekers in gevaar. Deze punten zijn reeds opgepakt en in uitvoering om te worden opgelost. Voor een aantal van deze zaken zijn dus ook al kosten gemaakt. De reeds gemaakte kosten, zijn onderdeel van het gevraagde krediet.

*Bouwkundig A*

De belangrijkste tekortkoming in deze categorie is het klimaat in de ijshal. Het klimaat in de ijshal is zeer moeilijk te regelen en de gewenste temperatuur wordt niet gehaald. Dit heeft een effect op het gebruik als mede op de levensduur van materialen. Het klimaat wordt door verschillende zaken beïnvloed zoals de isolatie van de buitenschil, de instellingen van de installatie, de hoogte en locatie van de luchtkoeling e.d.. Dit maakt dit punt complex en het vraagt nader onderzoek naar de exacte oorzaak van het probleem. Vooruitlopend op de uitkomst van dit onderzoek is een bedrag opgenomen in het totaal.

**Datum** 5 februari 2013  
**Ons kenmerk** SPD/943061

### *Bouwkundig B*

In deze categorie vallen zaken die bouwkundig opgelost dienen te worden, maar geen gevaar opleveren voor bezoekers en medewerkers. Hierbij valt te denken aan kleine lekkages, niet geïsoleerde buizen of bijvoorbeeld los liggende kabels. Deze problemen kunnen bij groot onderhoud de hoogte van de daarvoor benodigde kosten verhogen, maar leidde niet tot grote (bouwkundige of installatietechnische) schade aan het pand.

### *Duurzaamheid*

De belangrijkste tekortkoming in deze categorie is het ontbreken van de mogelijkheden om de krabbelbaan en de ijshockeybaan onafhankelijk van elkaar te koelen. Dit betekent met name in de zomer dat op alle twee de banen ijs moet liggen met energieverstopping tot gevolg. De exploitatiebijdrage aan Optisport bestaat voor een deel uit een vergoeding voor de energiekosten. Aanpak van deze categorie komt dus mede ten goede aan de gemeente.

### *Esthetisch*

Het oplossen van tekortkomingen in deze categorie heeft een direct positief effect op de uitstraling en indirect - naar verwachting - op de bezoekersaantallen. De belangrijkste tekortkoming in deze categorie is de buitenruimte van de Sportboulevard. Door de grote vertraging van het Gezondheidspark zijn buitenmuren niet afgebouwd en blijft het buitenterrein ommuurd door bouwhekken braak liggen. Het afwerken van de buitenmuren en het egaliseren van de grond en inzaaien met gras zou het aanzicht een stuk aantrekkelijker maken.

### **a. Inspraak en communicatie**

Officiële inspraak is niet van toepassing. Uiteraard wordt er met de exploitant van de Sportboulevard vanaf het begin af aan over de zaken gecommuniceerd en overlegd wanneer welke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Gezien de recente ontwikkeling van de gevallen lamp, zullen wij de verenigingen ook extra informeren over het onderzoek en de vervolgstappen.

### **b. Vervolgtraject besluitvorming**

Na besluitvorming wordt het vervolgtraject gestart om de problemen in de Sportboulevard op te lossen. Inzet is om alle problemen in 2013 op te lossen.

### **c. Inclusiefbeleid**

N.v.t.

### **4. Wat mag het kosten?**

De kosten voor alle maatregelen liggen rond de € 1.766.500,--. Deze inschatting is zoveel mogelijk gebaseerd op daadwerkelijke offertes. Daar waar dat (nog) niet mogelijk was heeft Bouwteam P&O een indicatie afgegeven. Gezien de hoogte van dit bedrag, stellen wij u voor alleen de urgente maatregelen en de maatregelen waarbij de terugverdientijd gering is op te lossen. Dit betekent dat wij voorstellen de tekortkomingen in categorie 1, 2, 3 en 4 op te lossen. Dit komt neer op een benodigd totaalbedrag van € 1.624.000,--. In deze kosten zijn posten opgenomen voor onvoorzien kosten (€ 102.500,--) en begeleiding (€ 102.500,--). De verwachting is dat aansprakelijkheidsstelling leidt tot reductie van het benodigd totaalbedrag.

**Datum** 5 februari 2013  
**Ons kenmerk** SPD/943061

De jaarlast afschrijvingslasten als gevolg van bovengenoemde investering bedraagt € 84.840,-- per jaar.

#### **5. Fatale beslisdatum**

Formeel is er geen fatale beslisdatum, gezien recente ontwikkelingen en daarmee de urgentie van het onderwerp is snelle behandeling wel wenselijk.

#### **6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:**

Ontwerp besluit;

Bijlage 1: **VERTROUWELIJK** restpunten Veiligheid;

Bijlage 2: **VERTROUWELIJK** restpunten Bouwkundig A;

Bijlage 3: **VERTROUWELIJK** restpunten Bouwkundig B;

Bijlage 4: **VERTROUWELIJK** restpunten Duurzaamheid;

Bijlage 5: **VERTROUWELIJK** restpunten Esthetisch;

Bijlage 6: **VERTROUWELIJK** restpunten Totaal;

Bijlage 7: Begrotingswijziging voorblad 213016;

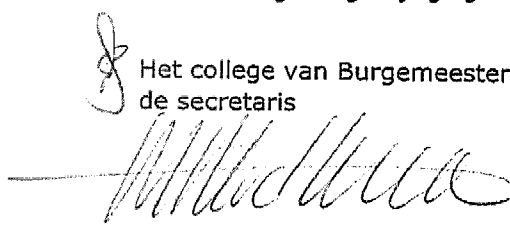
Bijlage 8: Begrotingswijziging 213016, rubriek 7.

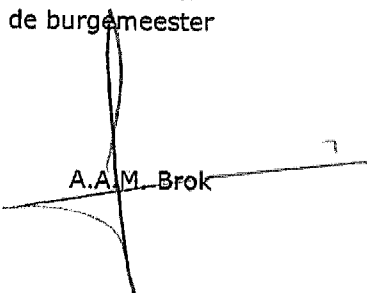
Bijlage 1 tot en met 6 zijn vertrouwelijk vanwege het feit dat daarin afzonderlijk de bedragen zijn genoemd per punt. Indien dit openbaar wordt, kan dit de onderhandelingspositie van de gemeente verslechteren.

#### **7. Voorstel**

Wij vragen u te besluiten het uitvoeringskrediet van € 1.624.000,-- beschikbaar te stellen uit de algemene reserve om maatregelen in de Sportboulevard te treffen conform begrotingswijzigingnummer 213016.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht  
de secretaris de burgemeester

  
M.M. van der Kraan

  
A.A.M. Brok