

**Aan
de Gemeenteraad**

Agendapunt nr. 9

Nummer 2002/206/KUN/DM

Datum 28 januari 2002

Bijl.nr. 8

Onderwerp renovatie gevels van het Dordrechts Museum

Samenvatting

De renovatie van het dak van het Dordrechts Museum start op 1 februari a.s. Inmiddels is gebleken dat er groot achterstallig onderhoud is aan alle gevels van het museum en dat herstel een bedrag van €319.008,-- (*f* 703.000,--) vergt. Door dak en gevels tegelijk te laten renoveren, kan er worden volstaan met een budget van €157.462,-- (*f* 347.000,--) ter aanvulling op het reeds toegekende budget voor de dakrenovatie. Verder is er als gevolg van ARBO-eisen een valbeveiliging nodig. De kosten hiervan bedragen €14.975,-- (*f* 33.000,--).

Historie

Najaar 1997 heeft het Ingenieursbureau Stadswerken een opnamerapport gemaakt voor gevelherstel van het Dordrechts Museum. Aanvankelijk werd het gezien als normaal onderhoud. Er volgde een periode van overleg met aannemers en Monumentenzorg en allengs groeide het besef dat de conditie van alle gevels veel slechter was dan gedacht en herstel niet meer paste binnen het regulier onderhoud. Uiteindelijk heeft Stadswerken een particulier bureau in de arm genomen om onderzoek te doen naar de conditie van de gevels. Gedurende het eerste halfjaar van 2000 is er van alle buitengevels een gedetailleerde opname gemaakt en is de situatie op foto's vastgelegd. Vervolgens heeft men alle gevels met de geconstateerde gebreken op schaal getekend. In zijn rapportage van oktober 2001 geeft het externe bureau een overzicht van de schade, voortkomend uit achterstallig onderhoud. Het gaat om uitgevallen, geërodeerde en loszittende voegen, scheuren in het metselwerk, kapotte stenen, beschadiging van natuursteenconstructies en beschadiging van bepleistering. Door het slechte voegwerk dringt regenwater in de gevelsteen, in de metselvoeg en in het voegwerk. De buitenmuren worden hierdoor op verschillende plekken door en door vochtig, waardoor lekkage dreigt. Het voegwerk biedt nog onvoldoende bescherming. Bevriezing van het regenwater verslechtert de staat van de gevels.

Herstelkosten

Op 6 november jl. heeft het particuliere bureau de herstelkosten van de gevels geraamd op €319.008,-- (*f* 703.000,--). Ongeveer €72.605,-- (*f* 160.000,--) hiervan is geschat en dient als PM-post, omdat sommige plekken zonder het bouwen van steigers niet kunnen worden onderzocht. Op initiatief van het Ingenieursbureau Stadswerken is het gevelherstel meegenomen in de lopende aanbesteding van de dakrenovatie van het museum. Men verwachtte op deze wijze tot de laagste bouwprijs te komen, doordat de kosten van projectleiding, werkvoorbereiding, bouwplaatsinrichting en steigerwerken maar één keer in plaats van twee keer behoeven te worden uitgegeven.

Het resultaat van de aanbesteding was gunstig. De laagste inschrijver zat €219.176,-- (f 483.000,--) beneden het bedrag van de voorcalculatie. Toegerekend naar het dak en de gevels bedraagt het voordeel respectievelijk €140.218,-- (f 309.000,--) en €78.958,-- (f 174.000,--).

Krediet gevels

Indien we inderdaad het dak en de gevels tegelijk laten renoveren, moet er een aanvullend krediet worden gereserveerd van €157.462,-- (f 347.000,--). Aan dit bedrag komen we door het totaal van de navolgende posten, groot €213.280,-- (f 470.000,--), te verminderen met de voor normaal onderhoud van de museumgevels gereserveerde bedragen, in totaal €55.815,-- (f 123.000,--).

€ 99.831,--	(f 220.000,--)	bedrag aanbesteding €687.931,-- (f 1.516.000,-- - krediet dak €588.988,-- (f 1.296.000,--))
€ 2.723,--	(f 6.000,--)	nieuwe bliksembeveiliging
€ 11.345,--	(f 25.000,--)	herstel terrein na werkzaamheden
€ 6.807,--	(f 15.000,--)	legeskosten
€ 1.134,--	(f 2.500,--)	verzekering
€ 11.345,--	(f 25.000,--)	kosten schoonmaken
€ 19.842,--	(f 43.725,--)	honorarium architect
€ 1.361,--	(f 3.000,--)	verschotten architect
€ 23.960,--	(f 52.800,--)	toezicht tijdens de bouw
€ 908,--	(f 2.000,--)	V&G-plan
€ 22.689,--	(f 50.000,--)	onvoorzien
€ 11.345,--	(f 25.000,--)	rente-verlies

De voornoemde posten en bedragen zijn overgenomen uit de stichtingskostenraming van het Ingenieursbureau Stadswerken.

Keuze

De voorliggende keuze is voort te gaan op de reeds ingeslagen weg en alleen het dak te vernieuwen of tegelijkertijd dak en gevels te herstellen. Het laatste heeft de uitdrukkelijke voorkeur van het Ingenieursbureau. Argumenten hiervoor zijn:

- separate aanbesteding van de gevels zal voor de gemeente tot veel hogere kosten leiden;
- een idealere combinatie van werkzaamheden zal zich normaliter niet voordoen (zowel voor het dak als voor de gevels moeten rondom het gebouw steigers worden gezet);
- verder uitstel van herstel van de gevelschade, zal de kosten van latere renovatie sterk doen toenemen.

De museumdirectie ondersteunt deze argumenten en is ook het liefst in één keer af van de behoudswerkzaamheden aan het gebouw. Maandenlange plaatsing van steigers tegen de gevels veroorzaakt voor het museum allerlei ongemak.

Valbeveiliging

Tot slot vragen wij uw aandacht voor nog een zaak. In verband met aangescherpte ARBO-eisen mag er sinds enige tijd niet meer in de dakgoten van het museum worden gewerkt. In de herfst moet men vaak in de goten zijn om bladafval te verwijderen; dit om verstopping van hemelwaterafvoeren, met als gevolg lekkages, te voorkomen. Een gedeelte van de dakgoten wordt in middels benaderd met een hoogwerker. Bij een ander gedeelte kan dit niet zonder drastische ingrepen in de tuin. Het idee is op de daken aan de tuinzijde een valbeveiliging aan te brengen, een veiligheidsslijn, waaraan men zich kan zekeren. Op deze manier kan er veilig in de dakgoten worden gewerkt. Stadswerken gaat na of deze oplossing de goedkeuring van de ARBO-dienst heeft. Met de aanschaf en het aanbrengen van de valbeveiliging is een bedrag gemoeid van €14.975,-- (f 33.000,--). De directie van de musea verzoekt deze aanvraag eveneens te honoreren. Dan kan de valbeveiliging worden meegenomen bij de werkzaamheden aan het dak, die op 1 februari a.s. aanvangen.

Financiën

Voor herstel van de gevels van het Dordrechts Museum is een bedrag nodig van €157.462,-- (f 347.000,-- en voor de valbeveiliging €14.975,-- (f 33.000,--). Indien het herstel van de gevels wordt doorgeschoven, heeft dit tot onmiddellijk gevolg dat het financiële voordeel van de gecombineerde aanbesteding verloren gaat. De aanbesteding ligt €219.176,-- (f 483.000,-- onder de door Stadswerken geraamde bouwkosten.

De financiële aspecten laten zich als volgt weergeven (bedragen exclusief BTW).

	<i>Dakrenovatie (Raadsbesluit 02-10-2001)</i>		<i>Gevelrenovatie (B&W-voorstel)</i>	
INVESTERINGEN				
<i>Begroting SW/ID:</i>				
° Aanneemsom	€ 615.326,--	f 1.356.000,--	€ 319.008,--	f 703.000,--
° Correctie investering trap (volgt later)	€ 27.227,--	f 60.000,--		
° Gecorrigeerde aanneemsom	€ 588.099,--	f 1.296.000,--		
° Architectenkosten, overige kosten	€ 153.378,--	f 338.000,--	€ 113.445,--	f 250.000,--
	-----	-----	-----	-----
<i>(Gecorrigeerde Begroting) SW/ID</i>	€ 741.477,--	f 1.634.000,--	€ 432.453,--	f 953.000,--
Offerte aanbesteding (aanneemsom)	€ 447.881,--	f 987.000,--	€ 240.050,--	f 529.000,--
Architectenkosten, overige kosten	€ 153.378,--	f 338.000,--	€ 113.445,--	f 250.000,--
	-----	-----	-----	-----
<i>Definitieve investering</i>	€ 601.259,--	f 1.325.000,--	€ 353.495,--	f 779.000,--
Investering valbeveiliging (ARBO-eis)			€ 14.975,--	f 33.000,--
	-----	-----	-----	-----
<i>Definitieve investering</i>	€ 601.259,--	f 1.325.000,--	€ 368.470,--	f 812.000,--
<i>Voordeel op aanneemsom (door combinatie dak- en gevelrenovatie):</i>				
° Dakrenovatie €588.099,-- (f 1.296.000,--) - €447.881,-- (f987.000,--) = €140.218,-- (f 309.000,--)				
° Gevelrenovatie €319.008,-- (f 703.000,--) - €240.050,-- (f 529.000,--) = €78.958 (f 174.000,--)				
KREDIET				
<i>Benodigd krediet</i>				
Definitieve investering	€ 601.259,--	f 1.325.000,--	€ 368.470,--	f 812.000,--
Overheveling voordeel op krediet dakrenovatie naar gevelrenovatie			€ 140.218,--	f -309.000,--
Dekking deel gevelrenovatie uit gereserveerde ramingen in meerjaren onderhoudsplanning			€ 55.815,--	f 123.000,--
	-----	-----	-----	-----
Netto gevraagde kapitaalverstrekking	n.v.t.		€ 172.437,--	f 380.000,--

EXPLOITATIE

Activering gevelrenovatie €172.437,-- (*f* 380.000,--) (afschrijving 20 jr/rente 7%): jaarlijkse kapitaallast van annuïteit (20/7): €13.160,-- (*f* 29.000,--).

Voorstel te dekken uit Stadsstelpost achterstallig onderhoud vanaf 2002 (structurele ruimte vanaf 2002/2005 €20.874,-- (*f* 46.000,--) oplopend tot €304.487,-- (*f* 671.000,--)).

N.B. 1 Alle investeringsbedragen zijn excl. BTW, omdat de BTW als voorfinancieringsmiddel gebruikt wordt wegens terugvordering op fiscus.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. akkoord te gaan met herstel van de gevels tegelijk met de renovatie van het dak en hiervoor een budget ter beschikking te stellen van €157.462,-- (*f* 347.000,--);
2. akkoord te gaan met het aanbrengen van een valbeveiliging en hiervoor een budget ter beschikking te stellen van €14.975,-- (*f* 33.000,--);
3. aangezien de dakrenovatie start op 1 februari a.s. en ter voorkoming van prijsstijgingen met ingang van het nieuwe jaar machtiging tot aanbesteding en start gevelrenovatie vooruitlopend op instemming en krediet-votering door de raad.

De commissie kunsten en de commissie financiën en grotestedenbeleid kunnen zich met dit voorstel verenigen.

BURGEMEESTER en WETHOUDERS van DORDRECHT
de secretaris de burgemeester

H.W.M. Wesseling

R.J.G. Bandell