

Memo

Vastgoed

Telefoon (038) 498 2602

Aan De gemeenteraad

Van Gea Velthuis, Ieke Selen

Ons kenmerk ZWVG190430

Datum 7 mei 2019

Onderwerp Toelichting verborgen gebreken voormalig Stedelijk Museum

1.1 Algemeen

Op 30 oktober 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel "Uitwerking advies museale samenwerking Zwolle". Door de instemming met dit raadsvoorstel is onder meer besloten tot de aankoop van de gebouwen van het Stedelijk Museum. In het raadsbesluit is als risico opgenomen:

"Als gemeente nemen we de gebouwen van SMZ over. De gebouwen zijn door verschillende deskundigen 'geschouwd'. Toch kan het zijn dat wij te maken krijgen met een 'verborgen gebrek'. Doordat stichting SMZ ophoudt te bestaan, kunnen eventuele kosten van deze gebreken dan niet worden verhaald".

Twee weken voor het raadsbesluit heeft een korte maar hevige brand veel schade veroorzaakt in het Drostenhuis een deel van het voormalig Stedelijk Museum Zwolle (SMZ). In september 2018 is de gemeente eigenaar geworden van de gebouwen van het voormalig SMZ. In het najaar van 2018 is gestart met het herstel van de brandschade.

Tijdens de uitvoering van fase 1 (demonteren, strippen en schoonmaken) van het herstellen van de brandschade in het voormalig Stedelijk Museum is geconstateerd dat zowel de bouwkundige als constructieve staat van met name het Drostenhuis slecht is. Het betreft verborgen gebreken die bij eerdere inspecties niet opgemerkt zijn.

In oktober 2016 heeft Monumentenwacht Overijssel en Flevoland de gebouwen van het Stedelijk museum geïnspecteerd. Dit heeft geresulteerd in 2 inspectierapporten. Eén rapport heeft betrekking op de panden Voorstraat 32/34, het andere rapport heeft betrekking op Melkmarkt 41 het Drostenhuis en de nieuwbouw. De algemene conclusie uit beide rapporten is:

"De constructieve toestand (casco) van het gebouw is goed. De onderhoudstoestand is ook goed. Uit de rapporten van de laatste 5 jaar blijkt dat de onderhoudsstaat van het gebouw gelijk blijft. Dit is een gevolg van het feit dat er regelmatig onderhoud wordt uitgevoerd".

Daarnaast is voor zowel het bouwkundige als het installatie-onderhoud een meerjaren onderhoudsraming gemaakt. Ook deze rapporten geven niet het beeld dat er sprake is van aanzienlijk achterstallig onderhoud. Tevens is voor de aankoop van de gebouwen het gemeentelijke asbestprotocol gevolgd en is er een asbestinventarisatie gedaan.

Voor alle inspecties/ onderzoeken en rapporten die in aanloop naar de aankoop van de gebouwen zijn opgesteld, geldt dat de toen bestaande situatie is beoordeeld. In oktober

Ons kenmerk ZWVG190430
Datum 7 mei 2019

2016 was het Stedelijk Museum Zwolle nog volop in bedrijf en het was dan ook niet mogelijk om op uitgebreide schaal destructief onderzoek te doen. Hierdoor was het niet mogelijk om de verborgen gebreken die nu bij het demonteren, strippen en schoonmaken van het gebouw naar voren zijn gekomen, te ontdekken. De beschikbare informatie uit 2016 is door de gemeente beoordeeld. En gaf destijds geen aanleiding om aanvullend onderzoek te doen.

In deze toelichting wordt beknopt ingegaan op alle geconstateerde gebreken. In bijlage 2 wordt per onderdeel een eerste inschatting gegeven van de kosten. Pas nadat de plannen gedetailleerd zijn uitgewerkt kan een exacte prijsopgave worden gedaan van de gebreken.

Geconstateerde gebreken zijn:

- a. Houtsnijwerk, herstel en aanbrengen;**
- b. Zwam – aanpak dakbeschot en muurplaat;**
- c. Herbouw ‘gevonden’ kasten;**
- d. Vervangen zinken vaas;**
- e. Constructieve aanpak Drostenhuis;**
- f. Herstel Attiek;**
- g. Zink- en loodwerk;**
- h. Aanpak daken Voorstraat;**
- i. Aanpak natuurstenen trap;**
- j. Herstel Bianco Carrara vloer hal;**
- k. Aanvullend asbest CV-kamer zolder.**



Plazilla.com/go/H1C

Ons kenmerk ZWVG190430
Datum 7 mei 2019

a. Houtsnijwerk, herstel en aanbrengen

Het houtsnijwerk van de haard, daar waar de brandhaard zich bevond, is aangetast door de brand. De brandschade is groter dan eerder was aangenomen door de experts. Pas na het verwijderen van het roet is de schade pas echt goed zichtbaar geworden en is het extra werk zichtbaar geworden.



Houtsnijwerk aan de linkerzijde van de schouw moet worden vervangen.



Rechterzijde van de schouw is intact gebleven en dient als voorbeeld voor het nieuwe linkerdeel

b. Zwam – aanpak dakbeschot en muurplaat

Op de zolder is aan de voorzijde van het object houtzwam geconstateerd ter plaatse van het dakbeschot en muurplaat. Deze zwamplekken zijn zichtbaar geworden nadat inbouwkasten die tegen het dakbeschot waren gedemonteerd, zijn gesloopt. De kasten moesten vanwege het reinigen van de roetschade worden gedemonteerd. Zonder de brandschade was dit gebrek niet aan het licht gekomen.

Om verdere verspreiding en dus aantasting van de houten dak- en kapconstructie te voorkomen, dient dit zo spoedig als mogelijk te worden aangepakt. De aangetaste onderdelen dienen tot aan het gezonde hout geheel te worden vervangen. Voor uitvoering van deze werkzaamheden dient het nodige stut- en stempelwerk te worden uitgevoerd, en dient een deel van de dakpannen tijdelijk verwijderd te worden. Vervolgens kunnen de aangetaste houten onderdelen van het dakbeschot, de muurplaat en sporen verwijderd en afgevoerd worden, waarna deze onderdelen als bestaand vervangen worden. Tot slot kunnen de dakpannen weer worden aangebracht en het stut- en stempelwerk worden verwijderd.

Ons kenmerk
Datum

ZWVG190430
7 mei 2019



Door zwam aangetaste muurplaat, sporen en dakbeschot.

c. Herbouw 'gevonden' kasten

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden van fase 1 zijn in de zogenaamde tuinkamer op de begane grond en de ruimte daarboven op de eerste verdieping kastenwanden tevoorschijn gekomen achter de diverse wandafwerkingen. De kasten waren weggewerkt achter de wandafwerking en niet gedocumenteerd. Zonder de brand waren deze kasten nooit zichtbaar geworden. Gezien de staat van beide kasten en ten behoeve van het reinigen en ozoneren van de betreffende ruimten zijn de kasten allereerst gedocumenteerd en daar waar noodzakelijk gedemonteerd. De betreffende onderdelen liggen gecodeerd opgeslagen in de opslagcontainer. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan fase 2 zullen de 'gevonden' kasten worden herbouwd, daar waar mogelijk zullen de bestaande onderdelen worden aangebracht. De aangetaste en ontbrekende onderdelen zullen in detaillering, afmeting en houtsoort geheel als bestaand worden uitgevoerd.



Achter de gedemonteerde binnenaafwerking/bekleding de "gevonden" kastenwand in de ruimte op de begane grond en de eerste verdieping.

d. Vervangen zinken vaas

Tijdens de recente inspectie van de gevel is geconstateerd dat de zinken vaas op de topgevel van de aanbouw behoorlijk aangetast was, bovendien stond deze vaas vrij los. Uit voorzorg en veiligheidsaspect is deze vaas direct verwijderd en ligt opgeslagen in de opslagcontainer. De vaas zal door een specialist moeten worden gerenoveerd.

Ons kenmerk
Datum

ZWVG190430
7 mei 2019

e. Constructieve aanpak Drostenhuis

De gevels van het object zijn in het verleden verzakt, niet bekend of deze zakking zich momenteel nog doorzet. Voor aanvang van de herstelwerkzaamheden van de brandschade was zichtbaar dat er sprake is van verzakking. Dit is niet ongebruikelijk voor panden van deze leeftijd. De omvang van de verzakking werd echter pas echt zichtbaar toen de houten vloeren werden gedemonteerd. Onder de houten vloer bleek in sommige ruimten een tweede en soms nog een derde houten vloerlaag te liggen waarmee eerdere verzakkingen in het pand zijn weggewerkt en de vloer weer redelijk vlak was gemaakt. Deze situatie had geen van de betrokkenen deskundige van tevoren aan zien komen.

Door de brand moesten vloeren worden gedemonteerd en bleek dat de omvang van de verzakking veel groter was dan verwacht. Hele balken zijn uit de muren getrokken en hebben geen of nauwelijks nog constructieve draagkracht. Men mag van geluk spreken dat dit door de brandschade aan het licht is gekomen. Omdat dit direct in verband staat met de veiligheid van het pand en de instandhouding van het monument.

Na constatering van de constructieve gebreken zijn twee constructeurs, te weten Alferink – Van Schieveen te Zwolle en Constructiebureau De Prouw te Bunnik, benaderd voor het uitvoeren van een eerste quickscan. Beide constructeurs hebben ruime ervaring met monumentale objecten. Beide constructeurs zijn geschrokken van de onverwacht slechte staat van de constructie. Afzonderlijk van elkaar hebben beide constructeurs aangegeven dat er aanvullend constructief onderzoek noodzakelijk is alvorens er een definitief constructief plan kan worden opgesteld. Als eerste dient de huidige '0-situatie' in kaart te worden gebracht, vervolgens de oorzaak van het verzakken en tot slot of de verzakking zich nog doorzet.

Om tot een eerste inschatting van de kosten te komen is een globaal stappenplan gemaakt:

- fundering: herstel fundering, aanbrengen raketpalen en betonnen vloer met inkassingen;
- begane grondvloer: aanbrengen stalen harnas, waarbij de vloer en gevels rondom gekoppeld worden;
- eerste verdiepingvloer: aanbrengen stalen harnas, waarbij de vloer en gevels rondom gekoppeld worden;
- zoldervloer: aanbrengen stalen harnas, waarbij de vloer en gevels rondom gekoppeld worden;



Aflopende vloer, zichtbaar na demontage bovenvloer (zie schegstukken)



Kinderbint is geheel vrijgekomen uit de strijkbalk

Ons kenmerk ZWVG190430
Datum 7 mei 2019



Loskomende verankering



Kinderbinten komen los uit moerbalken

Ons kenmerk ZWVG190430
Datum 7 mei 2019

f. Herstel Attiek

Recent is de attiek van het Drostenhuis (de witte kroonlijst boven op de voorgevel) grondig geïnspecteerd. De recente grondige inspectie kwam met een teleurstellend bericht. Waargenomen kon worden dat er in het verleden veel lapwerk is uitgevoerd, met als doel om de werkelijke staat te verbloemen. Zo zijn delen met spijkers vastgezet en is er over rotte plekken geschilderd. Zonder enige moeite zijn een aantal loszittende onderdelen van dit attiek en ondergelegen gootornamenten afgenomen, deze onderdelen zijn opgeslagen in de opslagcontainer. Tijdens het uit/afnemen van deze onderdelen is tevens een zwamaantasting aangetroffen. Het merendeel van de onderdelen van het attiek zijn nog dusdanig gefixeerd, dat een directe demontage niet direct noodzakelijk wordt geacht. Wel is in gezamenlijk overleg tussen opdrachtgever, architect/directie en aannemer besloten dat de straat middels bouwhekken af te zetten. Het restaureren/herstellen/vervangen van het attiek is vanwege de rijke ornamenten zeer arbeidsintensief, ook hier dient divers houtsnijwerk te worden uitgevoerd.



Overzicht attiek en ornamenten/ consoles gootconstructie

Ons kenmerk
Datum

ZWVG190430
7 mei 2019



Loszittende onderdelen, eenvoudig af te nemen



Status hout spreekt voor zich



Zwamaantasting komt aan het licht



In verleden uitgevoerd herstel

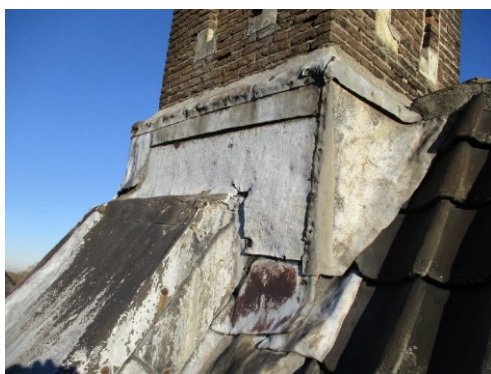
g. Zink- en loodwerk

In eerdere inspecties leek het lood en zinkwerk met regulier onderhoud af te kunnen. Recente grondige inspecties tonen aan dat regulier onderhoud onvoldoende is en dat er op grotere schaal vervanging van zink en loodwerk noodzakelijk is om in de toekomst lekkage en waterschade te voorkomen.

Ons kenmerk
Datum

ZWVG190430
7 mei 2019

Naast het vervangen van de zinken dakgoten dienen eveneens de loodaansluitingen ter plaatse van de schoorstenen en topgevels te vervangen worden, alsmede ook de loden afdekkingen en aansluitingen van de consoles en het attiek.



In slechte staat verkerende aansluitingen ter plaatse van de schoorstenen en topgevels



In slechte staat verkerende aansluitingen ter plaatse van de topgevels



In slechte staat verkerende goten en aansluitingen



h. Aanpak daken Voorstraat

Tijdens een grondige inspectie van de staat van de gebouwen aan de Voorstraat is aan het licht gekomen dat het gehele dakbeschot in slechte staat verkeerd. Dit was bij eerdere inspecties niet zichtbaar. De ruimten waren in gebruik en destructief onderzoek was niet mogelijk. Nadat de ruimten zijn leeggeruimd zijn vloerdelen losgehaald en wandbekleding losgetrokken. Tijdens deze inspectie werd duidelijk dat het dakbeschot in slechte staat verkeerd. In hoofdzaak wordt dit veroorzaakt doordat in het verleden verkeerde materialen zijn toegepast en in een verkeerde detaillering is uitgevoerd. De betreffende daken zijn in het verleden na-geïsoleerd. Op de isolatie en onder de dakpannen is een verkeerde dampopen en waterkerende folie toegepast, niet geschikt voor toepassing onder oud Hollandse pannen. Omdat deze pannen niet strak gedekt kunnen worden, dient de onderliggende folie UV-bestendig te zijn. Een dergelijke folie is niet toegepast, waardoor deze folie nu is beschadigd en lekkages veroorzaakt. Dit wordt verstrekt doordat tijdens het herdekken de dakpannen vooraf niet zijn gesorteerd. Er zijn namelijk 3 verschillende typen/afmetingen oud hollandse pannen voorradig. Op deze daken zijn deze verschillende dakpannen door elkaar aangebracht, waardoor er zich plaatselijk nog grotere openingen tussen de pannen bevinden.

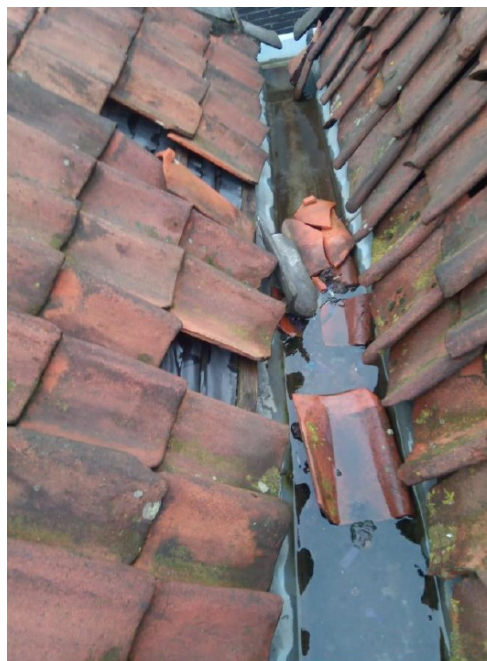
Ons kenmerk
Datum

ZWVG190430
7 mei 2019

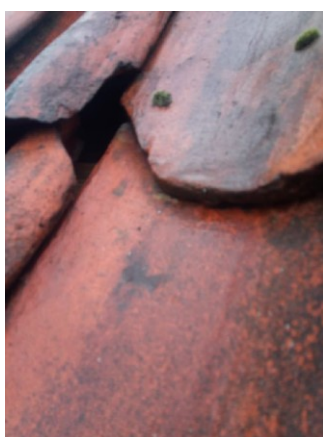
Na opbouw van de steiger dienen de dakpannen gedemonteerd te worden, vervolgens zal het isolatiepakket, inclusief folie en tengels verwijderd en afgevoerd worden. Daar waar noodzakelijk zal het ondergelegen dakbeschot en kap- en gootconstructie worden vervangen. Vervolgens zal hier een nieuw isolatiepakket worden aangebracht, voorzien van een UV-bestendige folie. De pannen zullen worden uit gesorteerd, slechte en beschadigde pannen zullen worden vervangen, om vervolgens weer te worden aangebracht



Dak Voorstraat 34



Veel beschadigingen aan het pannendak, veel water blijft in de goten staan.



Openingen ter plaatse van de oud Hollandse dakpannen



Door UV aangetaste folie, met alle gevolgen van dien



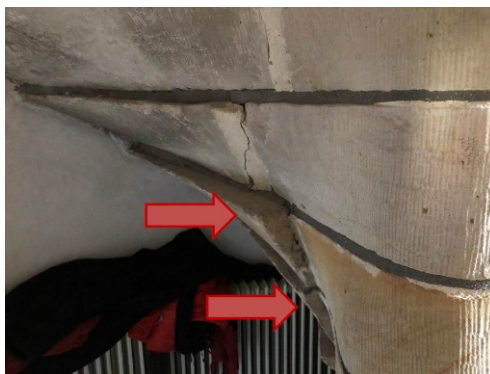
De folie is onder de goot aangebracht en niet in de goot, waar door afkomend water in de constructie terecht komt

Ons kenmerk
Datum

ZWVG190430
7 mei 2019

i. Aanpak natuurstenen trap

Ten gevolge van de verzakkingen, zoals deze reeds eerder zijn omschreven, zijn ook constructieve gebreken aan de zandstenen trap ontstaan. Doordat de roetschade op het natuursteen door een specialistisch natuursteenbedrijf is gereinigd is de schade beter zichtbaar geworden. Bij eerdere inspecties is dit uit het zicht onttrokken door vervuiling op de trap. Uit nader onderzoek is gebleken dat enkele treden zijn ontzette, bovendien is veel scheurvorming ontstaan. Omdat dit een constructieve trap betreft, de zandstenen treden zijn op elkaar gestapeld, is herstel en verankering door een specialistisch natuursteenbedrijf noodzakelijk.



Ontzette zandstenen treden



Veel scheurvorming aanwezig in de treden van de zandstenen spiltrap.

j. Herstel Bianco Carrara vloer hal

Ten gevolge van de verzakkingen, zoals deze reeds eerder omschreven zijn, is ook de marmeren Bianco Carrara vloer in de hal op de begane grond verzakt. De verzakking is ernstiger dan eerder is aangenomen. De vloer dient in zijn geheel gedemonteerd te worden, waarna de ondergrond verhoogd kan worden. Vervolgens kan de bestaande marmeren vloer hier weer worden teruggebracht, tegelijkertijd zullen beschadigingen hersteld worden. De marmeren delen die te veel beschadigd zijn, zullen als bestaand worden vervangen. Om zorg te dragen dat dit nieuwe werk aansluit met het bestaande, zullen de nieuwe delen worden gepolijst en ontstoord.

k. Aanvullend asbest CV-kamer zolder

In het basisrapport van Ingenieursbureau Broomans (projectnummer 8818327, d.d. 19 oktober 2019) wordt gesteld dat er tijdens de inventarisatie die toentertijd is uitgevoerd 0,5 m2 asbest is aangetroffen ter plaatse van de onderdorpel en dat de vloer uit twee verschillende beplatingen is opgebouwd. De bovenste niet-asbesthoudende plaat is vastgeschroefd/gespijkerd op de onderliggende constructie. Ten tijde van het onderzoek was de topvloer asbestverdacht, waardoor Broomans deze topvloer niet kon verwijderen om de onderliggende constructie te zien. Zij hebben derhalve ook niet kunnen zien dat de asbestvloer doorloopt onder de gehele CV-ruimte. Om de asbesthoudende beplating te kunnen saneren, dient de stalen lekbak onder de CV-ketel verwijderd te worden. Voorafgaand hieraan dient een alternatieve ophangconstructie voor de CV-installatie te worden gecreëerd, aangezien de installatie op poten in de lekbak staat. Na sanering zal de lekbak worden teruggeplaatst en wordt de CV-

Ons kenmerk ZWVG190430
Datum 7 mei 2019

installatie weer als oorspronkelijk opgehangen. Aangezien de vloerbeplating onder de lichte scheidingswanden door loopt, dienen deze ook te worden verwijderd.

1.2 Vervolg - PPN

De totale kosten van het onvoorziene herstel zijn geraamd op ca. € 1.450.000,- incl. algemene kosten en exclusief BTW.

Voor de onvoorziene zaken (constructie en achterstallig onderhoud) is onvoldoende dekking. We verwachten dat een deel van deze kosten gedekt kan worden uit subsidies. Het Rijk heeft een instandhoudingssubsidie voor monumenten en via Provincie Overijssel is er een subsidie restauratie rijksmonumenten. Voor beide subsidies is inmiddels een aanvraag ingediend. In augustus verwachten we uitsluitel over de toekenning van de subsidie en de hoogte van de toegekende subsidie.

Als de subsidies door Rijk en Provincie worden toegekend, dan is de inschatting dat de subsidieopbrengst circa € 580.000,- bedraagt. Voor het tekort dat er na het verrekenen van de te verkrijgen subsidies nog is doen we een beroep op een bijdrage uit de algemene middelen. Mogelijke subsidie tegenvallers zullen in de 2e Berap worden gemeld.

Na verrekening van de subsidie is er bedrag benodigd van **€ 870.000,-**

1.3 Is een gefaseerde uitvoering, anders uitvoeren of uitstel van werkzaamheden mogelijk?

Een deel van de herstelwerkzaamheden kunnen mogelijk anders worden uitgevoerd dan nu is ingeschat. Op basis van nader onderzoek door specialisten zal de beste methode van uitvoering worden bepaald. Pas nadat dit onderzoek is uitgevoerd kan de schade nog nauwkeuriger worden bepaald.

Uitstel van de werkzaamheden is in principe niet aan te bevelen. Het gebouw is momenteel leeg waardoor er geen overlast is van de werkzaamheden voor een huurder. Daarnaast is de bouwplaats ingericht dus kan het herstel van de gebreken worden meegenomen in de lopende bouwstroom. Hiermee besparen we kosten. Daarnaast zijn de geconstateerde gebreken grotendeels gebreken die vragen om een directe aanpak om grotere vervolgschade en daarmee stijgende kosten te voorkomen. Zo zal naar alle waarschijnlijkheid de verzakking in de fundering doorgaan en zal houtrot en zwam verder door het pand heen woekeren als men dit niet direct aanpakt. Het is daarom aan te bevelen om alle werkzaamheden direct in uitvoering te nemen.