

Onderwerp: Krediet verlenen voor Groot onderhoud wandelpromenade Molenwijk
BBV nr: 2015/429223

1. Inleiding

De wandelpromenade Molenwijk is een groot viaduct gelegen tussen Engelenburg, Prattenburg en Sandenburg. De afgelopen jaren zijn er lekkages ontstaan waardoor het onderliggende beton is beschadigd. In 2014 zijn diverse noodherstelmaatregelen uitgevoerd om de veiligheid te kunnen waarborgen. Er is voor het groot onderhoud geld geprogrammeerd in de jaren 2016, 2017 en 2018. De werkvoorbereiding zal in 2016 plaatsvinden. Het betreft alleen het herstel van het kunstwerk met bijbehorende aansluitingen. De onderliggende openbare ruimte valt niet binnen de scope van deze opdracht.

Tijdens het noodherstel is een werkgroep in het leven geroepen. De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van alle Verenigingen van Eigenaren van opstallen die met de promenade zijn verbonden, de Gemeente Haarlem en de nodige kennispartners, zoals aannemers en onderzoekbureaus. De werkgroep is ingesteld om gebruikersinformatie te achterhalen, mee te denken, de eigenaren te informeren en draagvlak te creëren.

2. Voorstel aan de Raad

Het college stelt de Raad voor :

- Variant 1 (herstel bestaande situatie) te kiezen voor uitvoering van het groot onderhoud aan de wandelpromenade Molenwijk;
- Een krediet van € 3.300.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en uitvoering en te dekken uit de Investerings Post WZ.06 Renovatie wandelpromenade Molenwijk.

3. Beoogd resultaat

Na het besluit kan worden gestart met de voorbereiding en uitvoering van het groot onderhoud. Na deze onderhoudsbeurt is de promenade (het viaduct), inclusief de ontsluitingen naar de woningen en naar de openbare ruimte hersteld, veilig en leefbaar.

4. Argumenten

Voor het project is een Pip (participatie en inspraakplan) opgesteld. Omdat er geen wijzigingen in de bestaande situatie worden doorgevoerd hoeft er geen inspraak plaats te vinden in de uitvoering. In het voortraject hebben de Vve's geparticipeerd in de vorm van een werkgroep waarin de Gemeente Haarlem en de Vve's gezamenlijk opgetrokken zijn.

De werkgroep heeft de mogelijkheden onderzocht voor de aanpak van groot onderhoud van de wandelpromenade. Er zijn 4 varianten beoordeeld en doorgerekend op basis van Total Cost of Ownership (TCO houdt in dat alle kosten voor de komende 25 jaar worden berekend om het viaduct in stand te houden volgens de gewenste beeldkwaliteit, technische normen en veiligheidsniveau).

Onderzochte varianten zijn:

1. herstel bestaande situatie;
2. versmallen wandelpromenade;
3. verbreden wandelpromenade;
4. weghalen van de wandelpromenade.

Tabel sterke en zwakke punten varianten

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
1. Draagvlak Vve	++	+	-	+
2. Technische haalbaarheid	++	-	+-	+-
3. Binnen beschikbaar budget GO	++	++	-	-
4. Binnen beschikbaar budget DO	++	++	-	++
5. Notariële aanpassingen	++	++	-	--

Verklaring der tekens	Omschrijving
++	Sterke voorkeur
+	Voorkeur
+-	Neutraal
-	Niet wenselijk
--	Onwaarschijnlijk
GO	Groot Onderhoud
DO	Dagelijks Onderhoud

Nadere toelichting tabel

Variant 1

1. De keuze voor variant 1 wordt gedragen door alle verenigingen van eigenaren die aan de promenade zijn verbonden. Zij adviseren variant 1 uit te voeren. Het advies voor variant 1 is middels een gezamenlijke brief van de Vve's kenbaar gemaakt aan de Commissie en de Raad en is als ingekomen stuk toegevoegd aan de agenda van de commissie Beheer op 19 november;
2. Is technisch de meest eenvoudige ingreep;
3. Past binnen het beschikbaar gestelde budget voor het groot onderhoud;
4. Past binnen het jaarbudget voor het dagelijks onderhoud;
5. Behoeft geen notariële aanpassing, anders dan het aangeven van de onderhoudsgrenzen.

Variant 2

1. De geraamde kosten zijn hoger dan variant 1 waardoor variant 2 in mindere mate wordt gedragen door de Vve's;
2. Is technisch mogelijk maar met meer risico's, de oorspronkelijke constructie wordt aangepast waardoor het zeer waarschijnlijk is deze er niet beter van wordt;
3. Past binnen het beschikbaar gestelde budget voor het groot onderhoud;
4. Past binnen het jaarbudget voor het dagelijks onderhoud;
5. Behoeft geen notariële aanpassing, anders dan het aangegeven van de onderhoudsgrenzen.

Variant 3

1. Variant 3 wordt niet gedragen door de Vve's omdat als gevolg van het overkappen van het parkeergedeelte geen zicht meer is op dit gedeelte. Om de veiligheid te kunnen waarborgen dient het gedeelte te worden afgesloten. Dit vraagt om een bijdrage van de Vve's en een verhoging van hun onderhoudskosten;
2. De constructie is nog niet technisch doorgerekend om te kunnen bepalen of deze ingreep zonder veel aanpassingen kan worden uitgevoerd. Er is slechts een quickscan uitgevoerd. Uit de technische berekeningen kunnen nog meer kostenverhogende maatregelen boven water komen;
3. Past niet binnen het beschikbaar gestelde budget voor het groot onderhoud;
4. Past niet binnen het jaarbudget voor het dagelijks onderhoud;
5. Behoeft notariële aanpassingen omdat de grond onder het dek moet verkocht, overgedragen of recht van overpad moet worden geformaliseerd. Daarnaast moeten in de nieuwe akte de onderhoudsgrenzen opnieuw worden aangegeven.

Variant 4

1. Variant 4 wordt wel gedragen door de Vve's maar wordt onhaalbaar geacht.
2. Het verwijderen is een eenvoudige ingreep, echter de opgangen naar de galerijen dienen te worden gewijzigd. Voor de hoogbouw kunnen de entrees worden aangepast. Voor de laagbouw dienen aparte trappen te worden gemaakt die op straatniveau uitkomen. Daarnaast is het wenselijk om de verspringende gevels van de laagbouw op te vullen zodat er een strakke gevellijn ontstaat. Hier zullen de eigenaren een bijdrage aan moeten leveren in de kosten;
3. Past niet binnen het beschikbaar gestelde budget voor het groot onderhoud;
4. Past binnen het jaarbudget voor het dagelijks onderhoud;
5. Behoeft notariële aanpassingen. De promenade is juridisch onlosmakelijk verbonden met de woningen. Daarom moeten alle eigenaren instemmen met het verwijderen van de promenade en het wijzigen van de opgangen naar de woningen.

Financiën en overige besluitvorming

In 2016 wordt de voorbereid gestart. De uitvoering zal plaatsvinden in de jaren 2017 en 2018. Door het krediet in zijn geheel beschikbaar te stellen en in te stemmen met variant 1 is er geen besluitvorming meer benodigd.

5. Risico's en kanttekeningen

In de voorbereidingsfase dient onderzoek te worden uitgevoerd om zoveel mogelijk het risico op verborgen gebreken uit te sluiten. Het onderzoek moet representatief zijn voor het gehele object. Om alle verborgen gebreken bloot te leggen zal de gehele waterdichte laag moeten worden verwijderd en is men dus al aan de uitvoering begonnen. Om deze reden wordt representatief een aantal steekproeven genomen welke een algeheel beeld geven van het viaduct. Nog steeds bestaat de mogelijkheid dat net de slechtere stukken niet allemaal in beeld zijn gebracht waardoor toch een verkeerd beeld van het viaduct ontstaat. Ondanks het onderzoek blijft de aanwezigheid van verborgen gebreken een risico. Het budget om de risico's af te kunnen dekken dient te worden behaald door het aanbestedingsvoordeel. Om deze reden dient het eventueel behaalde aanbestedingsvoordeel beschikbaar te blijven tot het einde van het project.

Het is van belang de afspraken over het onderhoudsgrenzen aan te scherpen en vast te leggen tussen de gemeente en die van de Vve's. Vanwege de vele verspringingen en hoogteverschillen tussen de verschillende bouwlagen is het bij sommige objecten niet exact duidelijk waar de grenzen liggen. De grenzen moeten in de voorbereidingsfase juridisch worden vastgelegd zodat het in de toekomst duidelijk is wie voor welk onderhoud verantwoordelijk is. Op tekening zullen de grenzen worden vastgelegd. Deze tekeningen worden vastgelegd bij een notaris en het kadaster.

6. Uitvoering

De reeds actieve werkgroep met daarin de Vve's worden geïnformeerd en geconsulteerd in diverse fases van het project.

Het inventariseren en vaststellen van de eigendomsgrenzen en onderhoudsgrenzen is een belangrijk onderdeel waar de werkgroep een rol in heeft.

Om tot uitvoering te komen worden diverse processtappen doorlopen waarin de werkgroep zal worden geconsulteerd. Het gezamenlijk opstellen van een programma van eisen is de eerste stap om tot uitwerking te komen.

In de aanbestedingsfase zullen enkele onderdelen van de inschrijvingen beoordeeld worden door de werkgroep. Het betreft het schetsontwerp (kleurstelling) en de leefbaarheid (bereikbaarheid) tijdens de uitvoering.

Het renovatie ontwerp zal aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (de ARK) worden voorgelegd. Het gaat hier met name om de kleurstellingen

Tijdens de uitvoering en oplevering heeft de werkgroep ook rol als verbinder naar hun achterban.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Wandelpromenade Centrum Molenwijk Stedenbouwkundige analyse, oktober 2014;

Bijlage 2: TCO (Total Cost of Ownership) begrotingen ten behoeve van de Wandelpromenade Centrum Molenwijk te Haarlem.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

De raad besluit Variant 1 (herstel bestaande situatie) te kiezen voor uitvoering van het groot onderhoud aan de wandelpromenade Molenwijk;

Een budget van € 3.300.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereiding in 2016 en uitvoering in 2017 en 2018;

De kosten te dekken uit Investerings Post WZ.06 Renovatie wandelpromenade Sanden/Pratten/Engelenburg.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter