



Collegevoorstel OG

Zaak : Arendshof 201, Parkeergarage Arendshof renovatie

Zaaknummer : 1057630

gemeente **Oosterhout**

Datum: 02 december 2024	Initialen auteur: CLA	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Vastgoed, Facility & Secretariaat	

Onderwerp:

Arendshof 201, Parkeergarage Arendshof renovatie

Geraadpleegde teams:

Control en Vastgoed, Facility en Secretariaat

Communicatie: ja d.m.v.:

geen

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Raadsinformatiebrief
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 39
- ☐ Raadsvoorstel
- ☐ Overige bijlagen:

Behandeling in / door:

☐ Raad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Van der Zanden

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1057630 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 02 december 2024

Openbaar

Zaaknummer: 1057630

Onderwerp:

Arendshof 201, Parkeergarage Arendshof renovatie

Voorstel:

1. Parkeerkeergarage Arendshof II te herstellen / renoveren naar aanleiding van lekkages
2. Hiervoor een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van €100.000,- uit de -uitvoeringsplanning accommodatiebeheer 2024

Samenvatting (circa 10 regels)

Sinds december 2020 is de gemeente eigenaar van winkelcentrum Arendshof II
Het is de bedoeling om het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II te vestigen.

De parkeergarage Arendshof is onderdeel van Arendshof II.

Op dit moment zijn er onderhoudsproblemen en lekkages in de parkeergarage. Eerdere ingrepen hebben niet tot het gewenste resultaat geleid.

Onderzoek heeft uitgewezen dat het parkeerdek van de parkeergarage meerdere gebreken vertoont.

Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is er in 2024 een bedrag gereserveerd.

De werkzaamheden worden uitgevoerd als de definitieve plannen van het nieuwe gemeentehuis bekend zijn.

Omdat de plannen van de verbouwing van Arendshof II op dit moment nog niet definitief zijn, stellen wij grote werkzaamheden en hoge investering met betrekking tot lekkages uit.

Wel zijn er op dit moment noodoplossingen getroffen zodat er geen verdere schade ontstaat.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

De gemeente is eigenaar en daarmee verantwoordelijk en aansprakelijk voor het Arendshof II.

Aanleiding

In december 2020 heeft de gemeente Oosterhout het winkelcentrum Arendshof II aangekocht.
Het is de bedoeling het nieuwe gemeentehuis in Arendshof II te vestigen.

De parkeergarage Arendshof maakt onderdeel uit van Arendshof II.

Al voordat het Arendshof II is aangekocht door de gemeente zijn er problemen door lekkages in de parkeergarage. Deze lekkages bevinden zich voornamelijk in het gedeelte waar H&M gevestigd is. Er zijn meerdere herstelwerkzaamheden uitgevoerd, maar helaas zonder resultaat.

Inmiddels is er door een lekdetectiebedrijf een onderzoek ingesteld en zijn er meerdere gebreken geconstateerd.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden uit het onderzoeksrapport is een bedrag van € 100.000,- opgenomen in de uitvoeringsplanning accommodatiebeheer 2024. Omdat de plannen voor de verbouwing van het gemeentehuis nog niet definitief zijn en de exacte inhoud van de plannen nog niet bekend is, zijn er dit jaar geen ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd aan de parkeergarage. De grotere onderhoudswerkzaamheden schuiven daarmee door naar 2025.

De getroffen noodoplossingen zorgen ervoor dat er geen verdere schade ontstaat.

Het is de bedoeling de ingrijpende werkzaamheden uit te voeren als de definitieve plannen voor het gemeentehuis bekend zijn.

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

Rapport naar aanleiding van het onderzoek van een lekdetectiebedrijf.

De uitvoering van de werkzaamheden worden vanuit VP&A (beheerder parkeergarage) en team Vastgoed gemonitord.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

VP&A die het beheer en onderhoud verzorgt van Arendshof II.

H&M huurder van een winkelpand in Arendshof II

Vanuit team Vastgoed is er contact met VP&A. VP&A heeft contact met de H&M.

Zij zijn ervan op de hoogte dat wij wachten met grote investeringen tot het definitieve plan voor het nieuwe stadhuis bekend is.

Wat willen we gaan doen?

Om de lekkages weg te nemen dienen de aansluitingen op de eerste en tweede verdieping waterdicht te worden uitgevoerd. Dit betreft ten minste de volgende aansluitingen:

- De aansluiting tussen hellingbaan en dakbedekking op de eerste verdieping.
- De aansluitingen en doorvoeren van de installaties van de slagbomen en automaten.
- De aansluitingen van de hemelwaterafvoeren van de hellingbaan naar de tweede verdieping.
- De aansluitingen van de hemelwaterafvoeren van het parkeerdek op de tweede verdieping.
- De afdichtingen tussen alle dilatatie/plaatnaden van het parkeerdek op de tweede verdieping
- De dakopstand van de parkeergarage dient waterdicht uitgevoerd te worden. De toegepaste knelstrip dient zorgvuldig waterdicht te worden aangesloten op de betonconstructie. Ter plaatse van een aansluiting op metselwerk dient een waterkerende folie aangebracht te worden in het metselwerk. Hiervoor dient een deel van het metselwerk te worden verwijderd.
- De noodoverstorten in het parkeerdek dienen waterdicht te worden aangesloten. Op basis van de waarnemingen zijn deze afdichtingen al enkele malen hersteld.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Om definitieve schade aan het pand te voorkomen is het noodzakelijk om de lekkage op te lossen.

Het niet uitvoeren van de werkzaamheden lijkt in eerste instantie een besparing, maar de staat van de parkeergarage zal verder verslechteren en de lekkages en daarmee de kosten voor herstel verder toenemen.

Er wordt voorgesteld de werkzaamheden uit te stellen tot het definitieve plan van het nieuwe stadhuis bekend is omdat er anders mogelijk onnodige investeringen worden gedaan.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Vooralsnog blijkt het opgenomen krediet van € 100.000 ten laste van de uitvoeringsplanning accommodatiebeheer 2024 voor groot onderhoud ter bestrijding van de lekkages parkeergarage Arendshof toereikend. Met de producten in de planning en controlcyclus wordt aan uw college en raad gerapporteerd over de financiële voortgang.

Risico's?

De vermelde werkzaamheden uit het lekdetectie rapport kunnen niet het gewenste resultaat behalen en dan moet er verder worden onderzocht naar een blijvende oplossing.

Den geplande werkzaamheden zorgen er hoe dan ook voor dat het pand in en betere conditie komt.

Communicatie

Kernboodschap: De gemeente gaat het parkeerdek van parkeergarage Arendshof renoveren / herstellen naar aanleiding van lekkage.

De werkzaamheden worden uitgevoerd als het definitieve plan voor het nieuwe stadhuis bekend is.