

REFERAT Teknik- og Ejendomsudvalget d. 07-10-2019

Mødedato Mandag d. 07. oktober 2019 kl. 15:00

Mødested Mødelokale 3

Mødedeltagere Torben Haack, Erling Larsen, Niels Rolskov, Søren D. Brask, Flemming Christensen (Fravær), Erik Swiatek, Paul Christensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Tagsag - anlægsbevilling.....	4
Lukket: Eventuelt.....	6

Punkt 119: Godkendelse af dagsorden

Sagens forløb

07-10-2019 Teknik- og Ejendomsudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Sag 120 overføres til åben dagsorden.

Flemming Christensen (C) og Torben Haack (F) deltog ikke.

Punkt 120: Tagsag - anlægsbevilling

2017-004000

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen samt Kultur og Økonomiforvaltningen indstiller til

Teknik- og Ejendomsudvalget, at

1. Teaterbygningen lukkes den 13. oktober 2019 af hensyn til sikkerhed for brugerne af Teaterbygningen,

2. lukkeperioden varer til taget er udskiftet (forventeligt ultimo uge 8 i 2020),

Kultur- og Idrætsudvalget, at

3. Kultur- og Idrætsudvalget tager orienteringen til efterretning,

Teknik- og Ejendomsudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at

4. der gives en anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 9,5 mio. kr. til udskiftning af taget på Teaterbygningen, finansieret af kassen.

Baggrund og vurdering

I forbindelse med etablering af ventilation i Teaterbygningens sal i 2018 blev der boret huller gennem taget til ventilationskanalerne. Taget består af betontagelementer, og det blev konstateret, at der var rust i en del af armeringen i de borekerner, der blev udtaget i forbindelse med arbejdet.

Rust i armering i dæklag på betonelementer er ikke et særsyn, hvorfor der først blev igangsat en nærmere undersøgelse af taget i foråret 2019.

Undersøgelsen pegede på, at taget ikke havde det så godt, hvorfor Teknologisk Institut og ingeniørfirma Lyngkilde blev sat på sagen. Resultatet af disse undersøgelser konkluderer, at der er brug for et nyt tag/loft, da taget ikke længere har en tilstrækkelig bæreevne.

Baggrund

Taget består af en række betonelementer som er 0,5 m. brede, 5 m. lange og ca. 0,16 m. tykke. Hvert dækelement vejer ca. 400 kg.

Rådgiverne konstaterede, at der var tale om elementer af porebeton, hvilket medfører, at elementerne kan optage fugt. Der er ingen dampspærre i loftkonstruktionen, og den fugtige varme luft fra salen kan stige op og kondensere oppe over det nedhængte loft, hvor der ingen isolering er.

Når dækelementerne optager fugt, rustar armeringen i elementerne. Når jern rustar, udvider det sig, og dermed springer store betonskaller af dækelementernes underside. Dette forringer bæreevnen.

Rådgiverne har konstateret, at ca. halvdelen af betonelementerne har tegn på afskalning under armeringen. Derudover er dækkene ikke støbt sammen, så dækkene kan ikke optage tryk for hinanden.

Rådgiverne tør simpelthen ikke udføre en prøvebelastning, da risikoen for et uvarslet brud er for høj. Flere af dækkene har meget ringe eller ingen bæreevne tilbage.

Teaterbygningen består af en "gammel" del fra 1800-tallet ("Villaen"), og en nyere tilbygning fra 1953, og det er på denne nyere del af ejendommen (herunder Teaterbygningens sal og sceneafsnit), at der er benyttet porebeton som tagelementer på en del af taget.

Porebetondæk anslås normalt at have en levetid på 40-50 år. De aktuelle tagdækelementer er ca. 65 år, og vurderes således aldersmæssigt at være uden restlevetid.

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke kunnet finde eksempler i Danmark på en lignende problemstilling, hvor et 65 år gammelt tag af porebetonelementer i hele sin levetid må formodes at have været udsat for kondenserende fugtig luft på undersiden af elementerne. Der har med andre ord ikke været noget, som skulle have indikeret, at taget på Teaterbygningen skulle have været en særligt risikobetonet bygningsdel.

Forvaltningen er i gang med at undersøge, om kommunen har andre bygninger med en lignende problemstilling, men har foreløbig (heldigvis) ikke fundet nogen.

Konklusion – risikovurdering

Rådgiverne vurderer, at de mest beskadigede dækelementer må formodes at være i en sådan tilstand, at restbæreevne (ud over nuværende egenvægt af konstruktionen) hverken kan beregnes eller vurderes. Derfor kan disse dæk udgøre en sikkerhedsmæssig risiko i tilfælde af yderligere belastning.

Der er således udstukket et midlertidigt forbud mod al form for færdsel og ekstra belastning på/af taget.

Belastning i form af snedække eller lignende betragtes i den forbindelse også som yderligere belastning. Et eventuelt kollaps af ét eller flere dækelementer vil ikke kunne opfanges af det lette nedhængte loft, og de 400 kg. tunge elementer forventes i givet fald at styrte ned i salen.

Det vurderes derfor, at der er risiko for nedstyrtning af en eller flere dækelementer ved snelast på taget.

Forvaltningen anbefaler derfor, at den risikobelastede del af Teaterbygningen lukkes den 13. oktober 2019, og frem til taget er renoveret.

Forvaltningen har sammen med rådgivende ingeniører estimeret et bygherreoverslag og en tidsplan for udskiftning af taget.

Arbejdet omfatter i hovedtræk demontering og opbevaring af udstyr i salen og på/over scenen (henunder ventilationsanlæg), totalinddækning af bygningen, demontering og bortkørsel til godkendt deponi af tagelementerne, oplægning af nyt tag, opfyldelse af myndighedskrav i forbindelse med tagudskiftningen, nødvendig udbedring af bygningsdele, som måtte være beskadiget under arbejderne, samt genmontering af udstyr i salen og på/over scenen. Det er ikke hele den nye del af bygningen, der har tagelementer af porebeton. Leisnergangen, Galleriet og den lave del af bygningen mod banelegemet har almindelige betondækelementer og er således ikke omfattet af ombygningen. Toiletkernen og salen derimod har porebetondæk.

Desværre er det sidste fag af porebetondæk fra salen afsluttet ved ydervæg af "Villaen" og ligger ind over adgangstrapperne til 1.salen og afskærer dermed adgangen til både Musikcaféen og lokalet i sidebygningen. Dette fag er båret på muret ydervæg i "Villaen", hvilket komplicerer fjernelsen af porebetondækket og montage/bæring af nyt tagdæk. Det har været en forudsætning for flytning og afholdelse af arrangementer, at en del af arrangementerne kunne flyttes til Musikcaféen. I og med, at der er to indvendige trapper, der fører til førstesalen, er forvaltningen pt. ved at undersøge, om man kan reparere trapperne på skift, eller udføre interimis foranstaltninger således, at Musikcaféen kan benyttes under renoveringen. Det afgørende er, om der må være 50 personer eller 150 personer i Musikcaféen ad gangen.

Økonomi

Kommunens rådgiver har udarbejdet et overslag på ca. 6,5 mio. kr. for de nødvendige arbejder i forbindelse med udskiftningen af taget. Det er forvaltningens vurdering, at der bør tillægges mindst 35% (eller ca. 2,3 mio. kr.) til uforudsete udgifter, idet der er tale om et stærkt risikobetonet genopretningsarbejde. Der bør derfor afsættes ca. 8,8 mio. kr. til byggearbejderne.

Hertil kommer udgifter til et forventet driftstab samt eventuelle krav om erstatning, som lejerne måtte have krav på. Denne del af omkostningerne er ikke endeligt beregnet endnu, men forventes at ligge på mellem 0,5 - 1,0 mio. kr.

De samlede udgifter kan således beregnes til cirka 9,5 mio. kr.

Tidsplan

Forvaltningen vurderer, at arbejdet kan være færdigt cirka 4 måneder efter igangsætning. Hvis arbejdet kan igangsættes ultimo uge 44 (2019), vil det forventeligt kunne være afsluttet ultimo uge 8 i 2020.

Økonomi

Økonomisk Afdeling bemærker, at der søges om anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 9,5 mio. kr. Den budgetterede kassebeholdning vil blive påvirket negativt med 9,5 mio. kr., da der ikke er afsat rådighedsbeløb i budgettet. Herudover skal det bemærkes, at anlægsprojektet indgår i beregningen af anlægsloftet, og der er en risiko for overskridelse af vedtaget anlægsniveau i budgettet.

Sagens forløb

07-10-2019 Teknik- og Ejendomsudvalget

Beslutning ikke frigivet

29-10-2019 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Ad. pkt. 1: Godkendt. Dele af bygningen søges holdt åben i byggeperioden.

Ad. pkt. 2: Indstillingen udgår. Forvaltningen bedes inden Økonomiudvalgets møde udarbejde et notat om Teaterbygningens tilstand iøvrigt.

Ad. pkt. 4: anbefales af et flertal i udvalget Erik Swiatek (A), Erling Larsen (A) og Niels Rolskov (Ø). Søren D. Brask (V) og Paul Christensen (V) afventer stillingtagen.

Bilag

Teaterbygningen - Berørte dele af taget

Punkt 121: Lukket: Eventuelt