IA Bouwkunde
onderdeel van IA GROEP

Projectnr.	6020020
Datum	16-07-2020
Versie	V1
Betreft	Technische Opname

Opname bestaande toestand
Schoolgebouw a/d Rubenslaan
Gemeente Utrecht

Algemene projectgegevens

Project:	Technische Opname schoolgebouw Rubenslaan
Adres:	Rubenslaan 91, 3582 JH Utrecht
Opdrachtgever /bouwdirectie:	Gemeente Utrecht Utrechtse Vastgoed Organisatie Team Onderwijs Contactpersoon: Postbus 8406 3503 RK Utrecht Tel.: e-mail:
Adviseur:	IA Groep Geograaf 40 6921 EW Duiven Tel.: (026) 384 44 44

Technische Opname

1 ALGEMEEN

1.01 Opdracht

Begin juli 2020 heeft Gemeente Utrecht ons opdracht gegeven om de technische staat van het pand op te nemen.
Doel is de technische staat vast te leggen en een eerste verkenning te doen t.a.v. de toekomstige gebruiksmogelijkheden.
De huidige bestemming is maatschappelijke doeleinden / onderwijs.
Gemeente Utrecht heeft de intentie het perceel in de toekomst opnieuw voor onderwijs- of maatschappelijke doeleinden te gebruiken. Daarom kijken we specifiek naar het pand in hoeverre deze daartoe is her te gebruiken.

1.02 Conclusies

De technische staat van het pand is slecht.

- Onderhoud aan dak en gevel heeft al enige jaren niet plaatsgevonden waardoor er lekkages zijn opgetreden.
- Het interieur is gedeeltelijk gesloopt, waarbij specifiek plafond- en vloerafwerkingen in zeer slechte staat verkeren. Dit geldt ook voor een groot aantal wandafwerkingen.
- De technische installaties zijn sterk verouderd en verkeren in deplorabele toestand, waarbij kapot sanitair het meest in het oog springt.
- Het onderhoud van het terrein laat sterk te wensen over: zo zijn verhardingen (waar onder het schoolplein) verzakt en beschadigd en is er geruime tijd geen tuinonderhoud geweest waardoor klimop het gebouw gedeeltelijk overwoekert en bomen te dicht langs de gevel groeien.
- Indien op deze locatie in de toekomst een onderwijsfunctie zal worden gehuisvest adviseren wij het huidige gebouw volledig te slopen.

2 bouwconstructie

2.01 Historie

Het gebouw is vermoedelijk in twee fasen gebouwd:
1. Het gestapelde deel (3 bouwlagen; “hoogbouw”) is van 1956;
2. De laagbouw (1 bouwlaag; “laagbouw”) aan de noordzijde is enkele jaren later aangebouwd.

2.02 Draagconstructie

De “hoogbouw” heeft een structuur van in het werk gestorte betonnen kolommen, balken en vloeren. Opvallend daarbij is het relatief grote aantal kolommen omdat de balkoverspanningen klein zijn. In de klaslokalen zijn de overspanningen wel groter (tot 8 meter) maar liggen de balken hier op korte afstand van elkaar.
De “laagbouw” heeft een structuur van stalen kolommen en balken op een betonnen B.G.-vloer met geprefabriceerde betonnen dak-elementen.
Alle ruimtes hebben hoge plafonds.

2.03 Gevels

Gesloten geveldelen zijn opgebouwd als gemetselde spouwmuur, zonder isolatie. (Zie foto 1).
De gevelpuien zijn van stalen T-profielen, gevuld met enkel glas. De afdichtingen met stopverf verkeren in slechte staat: de stopverf is uitgedroogd, gescheurd en hier en daar verkruimeld. Ook het hang- en sluitwerk verkeert in slechte staat. (Zie foto 2).
Door vandalisme is een groot aantal ruiten gebroken. (Zie foto 3).
Ook zijn een aantal gevels met graffiti besmeurd.

2.04 Daken

De daken zijn niet direct geïnspecteerd, maar het grote aantal lekkages duidt op een slechte staat van onderhoud. Daarbij valt op dat de lekkagesporen zich niet alleen rond de daklichten in de laagbouw voordoen maar ook op tal van plekken in de hoogbouw.

2.05 Interieur

Scheidingsmuren zijn in hoofdzaak gemetseld, met aan gangzijde meestal schoonmetselwerk en aan binnenzijde meestal stucwerk. Op dit stucwerk zijn allerlei afwerkingen gelijmd, ter decoratie en ter verbetering van de akoestiek.
Opvallend is het grote aantal kleine ruimtes (‘hokjes’) voor sanitair, als berging en als kantoorruimte. Met name de sanitaire ruimtes verkeren in deplorabele toestand: kapotte deuren en kapotte sanitaire toestellen. De wastafels en wc’s zijn bovendien grotendeels sterk gedateerd: wc’s met hoge stortbakken komen nog voor.

2.06 Plafonds en vloeren

De klaslokalen en overblijfruimte/aula zijn voorzien van eenvoudige systeemplafonds, in de gangen zijn geen verlaagde plafonds toegepast. In sanitaire ruimtes en kantoren zijn gedeeltelijk vaste plafonds van geschilderde gipsplaten toegepast. Met name de systeemplafonds verkeren in slechte staat.
De vloerafwerkingen zijn in hoofdzaak van marmoleum of soortgelijke vloerbedekking met een sterk vermoeden van asbesthoudende delen* en verkeren eveneens in slechte staat. De vloeren van de sanitaire ruimtes zijn getegeld. Door de sterke vervuiling waren

deze niet te inspecteren.

* Zie rapporten asbestonderzoeken:
  - rapportage asbestinventarisatie conform certificatieschema asbestinventarisatie en asbestverwijdering gepubliceerd in de staatscourant op 6 december 2018 met publicatienummer 68771; datum rapportage 16 oktober 2019;
  - destructief onderzoek; datum rapportage 26 januari 2020.

3 technische installaties

3.01 CV-installatie

De hoofdverdeler met circulatiepompen bevindt zich in een souterrain onder de hoofdtrap. Deze wordt gevoed door een centrale stadsverwarmingsinstallatie verderop in de wijk of in een naburige wijk. Voor zover er een regelinstallatie aanwezig is zal deze defect of buiten gebruik zijn aangezien er continu heet water in het systeem circuleert. Dit resulteert in ruimtes waar de temperatuur de 30 graden overstijgt. (Op de opname-dag was het bewolkt en buiten 18 graden).
Radiatoren en leidingen zijn sterk verouderd; de meeste dateren nog van eind jaren ‘50.

3.02 Elektrische installatie

De hoofdverdeelinstallatie is geplaatst in het souterrain onder de hoofdtrap en is sterk verouderd. Op de verdiepingen bevinden zich onderverdeelkasten van verschillende bouwjaren en uitvoeringen. (Stoppen en aardlekschakelaars). Zie foto nrs. 13 en 14.

3.03 Ventilatie installatie

In drie lokalen zijn muur- en raamventilatoren geplaatst geweest, de overige ruimtes zijn niet-mechanisch geventileerd. De ventilatoren zijn niet meer aanwezig.

3.04 Liftinstallatie

De Otis-lift is van bouwjaar 2002 en is volgens de onderhoudskaart in de liftmachinekamer tot 2005 onderhouden. Door lekkage in de liftmachinekamer vertonen een aantal onderdelen corrosie en kan de lift als afgeschreven worden beschouwd.

3.05 Transformatorruimtes

In de zijgevel van de laagbouw (zijde Rubenslaan) bevinden zich twee deuren met aanduiding: “Levensgevaarlijk Hoogspanning”. Hier bevinden zich twee transformator-ruimtes van de regionaal netbeheerder en zijn in bedrijf.

4 exterieur

4.01 Bestratingen

Aan de zijde van de Mesdaglaan is de hoofdingang naar het schoolgebouw, welke wordt bereikt via het schoolplein. Dit plein is geheel bestraat met trottoirtegels die door verwering een ruw oppervlak hebben gekregen. De tegels zijn grotendeels ongelijk verzakt.
Vanaf de vluchttrap (zuidzijde) liggen enkele losse ‘staptegels’ richting openbare weg.

4.02 Fietsenstalling

Aan de achterzijde van de school bevindt zich een fietsenstalling welke geheel overwoekerd is door planten. De bestrating is sterk verzakt. De stalling is deels overkapt met een pergola-achtige constructie van stalen kolommen en balken waarop houten daken liggen. Het staalwerk is sterk gecorrodeerd en de houten daken verrot.
De afscheiding naar een pad tussen aangrenzende woningen en de school wordt gevormd door prefab betonnen wandelementen. Door verzakking staan de elementen niet meer in een lijn.

4.03 Begroeiing tegen de gevels

De gehele westgevel van de hoogbouw, naast de hoofdentree, doorlopend tegen de noordgevel, is overwoekerd door Hedera. Deze heeft zich zelfs door een open raam op de 1^{e} verdieping naar binnen weten te dringen.
Ook zijn enkele bomen dicht tegen de gevels aangegroeid.

4.04 Overig groen

Door achterstallig onderhoud zijn groenstroken overwoekerd door diverse planten.

4.05 Hekwerk

Een van de weinige elementen die in redelijke staat van onderhoud verkeert is het lage hekwerk rond het schoolplein. Gezien de uitvoering en de staat is deze van latere datum dan de schoolgebouwen.

5 toekomstige gebruiksmogelijkheden

Uit het bouwtechnisch onderzoek is naar voren gekomen dat het schoolgebouw in slechte staat verkeert.
Daar komt bij dat de ongeïsoleerde gevels met stalen kozijnen en enkele beglazing ongeschikt zijn om een school of andere maatschappelijke bestemming in te huisvesten.
Tellen we daar de sterk verouderde technische installaties bij op dan blijft alleen het volledig 'strippen' van het gebouw als laatste behoudsmogelijkheid over.
Na het 'strippen' resteert een beton- en staalskelet met vloeren, daken, enkele bestaande (gesloten) geveldelen en binnenwanden.
Een moderne school met leerpleinen, computer-ondersteunend en/of project-onderwijs is hierin echter niet in te realiseren: de afmetingen, verhoudingen en de draagstructuur (veel kolommen op korte afstanden) lenen zich hier feitelijk niet voor.
Daarmee is herbestemming voor onderwijsdoeleinden geen haalbare optie.

Fotobijlagen

Deze foto’s maken onderdeel uit van een grotere reportage en zijn bedoeld om een indruk van de algehele staat van het gebouw te geven.

1 – Ongeïsoleerde spouwmuur

2 – Slecht hang- en sluitwerk

3 – Schade door vandalisme

4 – Schade door lekkage

5 – Voorgevel laagbouw (met rechtsachter overwoekerde gevels van de hoogbouw)

6 – Hoofdentree laagbouw met schoolplein (zijde Mesdaglaan)

7 – Hoofdentree hoogbouw

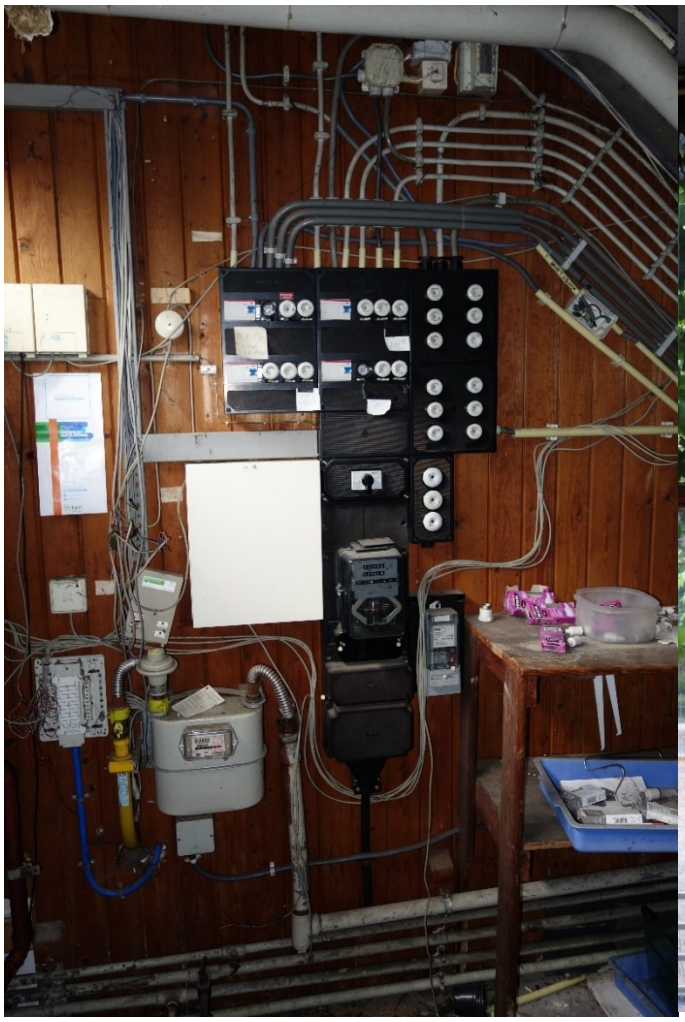
8 – Zijde Marislaan

9 – Achterpad met fietsenstalling

10 – Vloerbedekking

11 – Systeemplafond met betonbalk

12 – Vernield sanitair



13 – Elektrische hoofdverdeler in souterrain

14 – Lokale verdeelkast

15 – Lokaal