



THE CLUBHOUSE PROJECT



บทนำ

ในที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี สมาคมราชกรีฑาสโมสร เมื่อวันอังคารที่ ๒๗ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ มีการรายงานว่า อาคารคลับเฮาส์มีความเสื่อมโทรมตามอายุขัย จึงได้มีการเข้าศึกษาโครงสร้างของอาคารดังกล่าว ซึ่งตามที่บริษัท เอส ที เอส เอ็นจิเนียริ่ง คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินโครงสร้างอาคารโดยการทดสอบการรับน้ำหนักของอาคารคลับเฮาส์หลังเก่า และพบว่าโครงสร้างในบริเวณที่ให้บริการสมาชิก สามารถรับน้ำหนักบรรทุกจรได้เพียง ๙๑ กิโลกรัมต่อตารางเมตร ซึ่งมีระดับต่ำกว่ามาตรฐานที่ยอมรับได้

ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัย คณะกรรมการอำนวยการทั่วไปจึงมีมติระงับการใช้อาคารคลับเฮาส์ เป็นการชั่วคราว และได้เสนอการแก้ไขปัญหา ๓ แนวทาง ดังต่อไปนี้

๑. ซ่อมแซมเล็กน้อยอาคารคลับเฮาส์หลังเก่า

โดยการซ่อมแซมโครงสร้างในส่วนที่มีความเสียหายเพื่อให้สามารถรับน้ำหนักบรรทุกจรได้ ๒๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร ซึ่งเพียงพอต่อการใช้งานตามโครงสร้างอาคารหลังเก่า

๒. ซ่อมแซมใหญ่อาคารคลับเฮาส์หลังเก่า

โดยการซ่อมแซมและเสริมกำลังโครงสร้างอาคารเพื่อให้สามารถรับน้ำหนักบรรทุกจรได้ ๔๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร ตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

๓. ก่อสร้างอาคารคลับเฮาส์หลังใหม่ทดแทนอาคารหลังเก่า

ในการสร้างอาคารหลังใหม่ สมาคมฯ จะต้องศึกษาและจัดเตรียมแบบก่อสร้างและรายละเอียดของการก่อสร้าง เพื่อที่จะประเมินราคาก่อสร้างสำหรับการพิจารณาต่อไป

จากนั้น คณะกรรมการอำนวยการทั่วไปได้ปรึกษาหารือแนวทางการดำเนินงานกับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์มาโดยตลอด กอปรกับสมาคมฯ ได้รับแจ้งจากกรมศิลปากรว่าอาคารคลับเฮาส์เป็นอาคารโบราณสถานที่ควรอนุรักษ์ไว้ สมาคมฯ จึงพิจารณาหาแนวทางที่ดีที่สุดในการฟื้นฟูอาคารคลับเฮาส์ให้กลับมาใช้งานได้อย่างสมบูรณ์อีกครั้ง

ภาพความเสียหายของอาคารคลับเฮาส์



การพิจารณาแนวทางของกรมศิลปากร

อาคารคลังเฮาส์ภายในสมาคมราชกรีฑาสโมสร เป็นอาคารที่มีคุณค่าความสำคัญทางประวัติศาสตร์การพัฒนาประเทศไทยในช่วงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๕ ถึงต้นรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๖ เห็นสมควรอนุรักษ์รูปแบบดั้งเดิมของอาคารดังกล่าวไว้ในตำแหน่งที่ตั้งเดิม โดยมีแนวทางที่สามารถดำเนินการได้ ดังนี้

๑. แนวทางการบูรณปฏิสังขรณ์ เป็นแนวทางที่เหมาะสมกับการรองรับกิจกรรมสันตนาการทั่วไป อาทิ การจัดเลี้ยง การประชุม และการชมกีฬาที่มีผู้ใช้สอยในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนไม่มากนัก
๒. แนวทางรื้อถอนก่อสร้างกลับขึ้นใหม่ เป็นแนวทางที่เหมาะสมกับการรองรับกิจกรรมสันตนาการขนาดใหญ่ที่จำเป็นต้องรองรับผู้ใช้สอยจำนวนมากในช่วงเวลาเดียวกัน กรมศิลปากร ให้สมาคมฯ วิเคราะห์รูปแบบทางสถาปัตยกรรมดั้งเดิมและการเปลี่ยนแปลงของอาคารคลังเฮาส์เพื่อใช้ประกอบในการดำเนินการอนุรักษ์ตามข้อพิจารณา ทั้ง ๒ แนวทาง สมาคมฯ จึงได้จัดทำรายงานดังกล่าวและนำเสนอให้กรมศิลปากรพิจารณา และกรมศิลปากรเห็นชอบตามรายงานที่สมาคมฯ จัดทำ

ผลการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพของอาคาร

๑. ความเสียหายจากรายงานการสำรวจของบริษัท เอส ที เอส เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด

๑.๑ จากการสำรวจในแนวราบของอาคาร (Building Plane Survey) ระบุว่าเอียงของอาคารยังอยู่ในค่าที่ยอมรับได้ไม่เกิน ๑ ต่อ ๓๐๐

๑.๒ จากการทดสอบเพื่อประเมินค่ากำลังรับแรงอัดสูงสุด (f_c') ของคอนกรีต โดยวิธี Rebound Hammer (Schmidt) โดยคอนกรีตพื้นมีกำลังอัดสูงสุด ๒๓๓ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

๑.๓ จากการทดสอบเพื่อประเมินความสมบูรณ์ของเนื้อคอนกรีต (Ultrasonic Pulse Velocity) โดยคอนกรีตเสารับแรงอัดสูงสุดได้ ๑๓๘ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร และคานรับได้ ๑๔๔ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

๑.๔ จากการทดสอบการรับน้ำหนักของพื้น (Floor Load Test)

๑.๔.๑ ห้อง Dancing รับได้ ๒๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร (เทียบเท่า Load LL ๑๕๐)

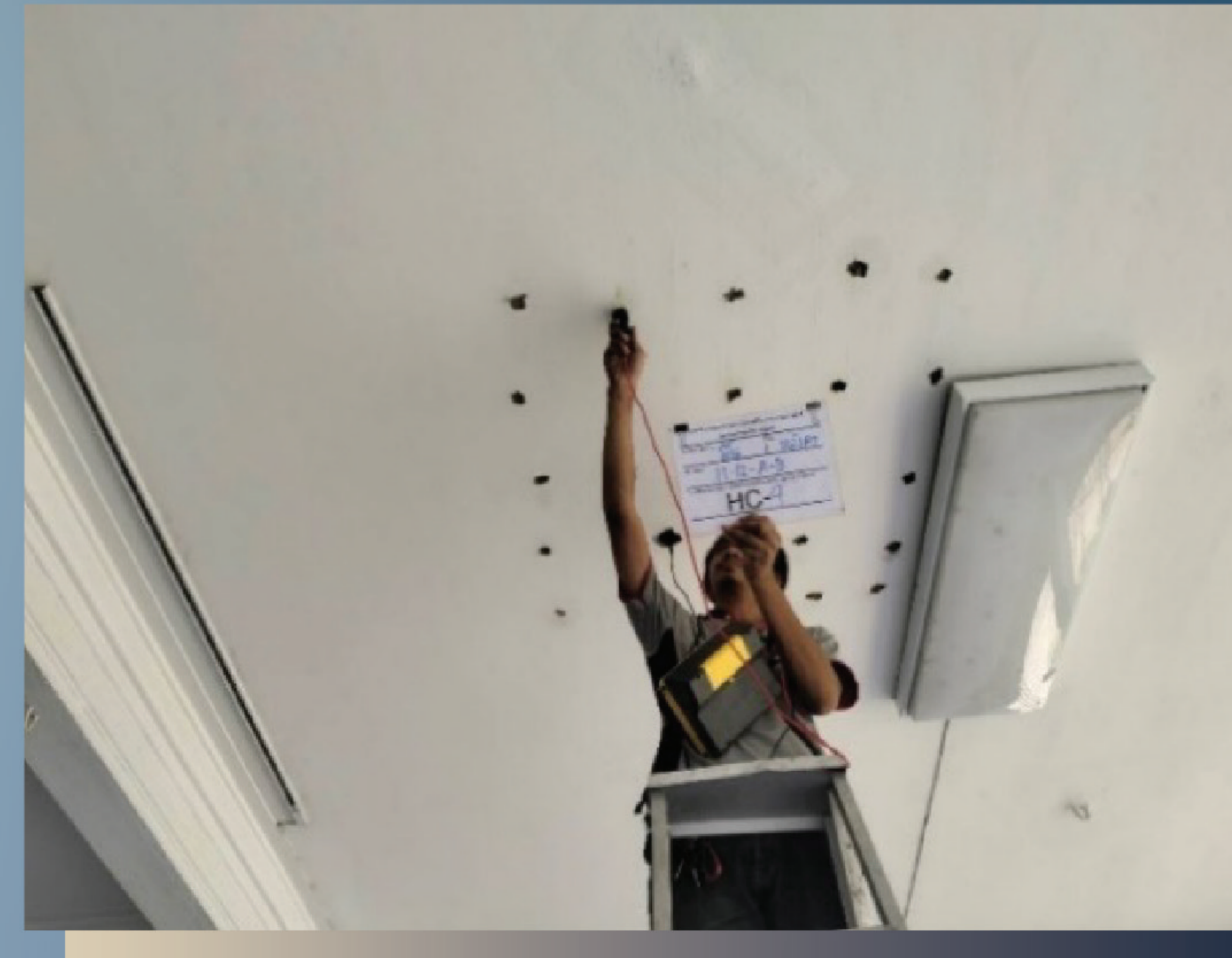
๑.๔.๒ ระเบียงชั้น ๒ รับได้ ๓๑๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร (เทียบเท่า Load LL ๑๕๐)

๒. ผลความเสียหายจากการตรวจวัดความฟุกร่อนในเหล็กเสริมของโครงสร้างคอนกรีต (Corrosion Test) โดยวิธี Half-Cell Potential Test (๑๐ ตำแหน่ง)

- ความน่าจะเป็นร้อยละ ๙๐ ที่จะไม่เกิดการกัดกร่อนของสนิมในเหล็กเสริมคอนกรีต มี ๕ ตำแหน่ง
- มีโอกาสเกิดหรือไม่เกิดการกัดกร่อนของสนิมในเหล็กเสริมคอนกรีต มี ๔ ตำแหน่ง
- ความน่าจะเป็นร้อยละ ๙๐ ที่จะเกิดการกัดกร่อนของสนิมในเหล็กเสริมคอนกรีตมี ๑ ตำแหน่ง

๓. ความเสียหายจากการสำรวจทางกายภาพด้วยสายตา (Visual Inspection) ผลการสำรวจพื้นชั้น ๒ ด้านติดกับสระว่ายน้ำคาดว่ามีความเสียหายรุนแรง เนื่องจากไม่มีหลังคาปกคลุมทำให้เป็นพื้นที่รับน้ำฝนและมีน้ำหนักจากระบบกระทำอย่างสม่ำเสมอ ทำให้คอนกรีตเสื่อมสภาพ หลุดล่อนและเหล็กเสริมเกิดสนิม สำหรับพื้นชั้น ๒ ด้านติดกับสนามม้าแข่ง คาดว่ามีความเสียหายปานกลางเนื่องจากมีน้ำฝนสาดเข้ามาภายในทำให้คอนกรีต เสื่อมสภาพ หลุดล่อนและเหล็กเสริมเกิดสนิม พื้นที่ใต้หลังคาอื่นๆ มีรอยน้ำรั่วซึมเป็นจำนวนมาก คาดว่าเกิดจากมีหลังคารั่วซึม

ภาพแสดงการทดสอบอาคาร



แนวทางในการนำอาคารคลับเฮาส์กลับมาใช้งาน

คณะกรรมการอำนวยการทั่วไปเสนอทางเลือก ๓ แนวทางในการนำอาคารคลับเฮาส์กลับมาใช้ใหม่ เพื่อให้สมาชิกลงคะแนนในที่ประชุม เพื่อเป็นหลักในการดำเนินงานต่อไป

ตารางแสดงการเปรียบเทียบ ๓ แนวทาง

แนวทาง	งบประมาณ (บาท) (โดยประมาณ)	ระยะเวลา ดำเนินงาน	อายุการใช้งาน
๑. ซ่อมแซมอาคารคลับเฮาส์ (Renovate) ๒๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร	๒๘๖ ล้านบาท	๖๓๐ วัน (๒๑ เดือน)	ไม่น้อยกว่า ๔๐ ปี
๒. ซ่อมแซมและเสริมกำลังอาคาร คลับเฮาส์ (Retrofit) ๔๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร	๒๙๕ ล้านบาท	๖๓๐ วัน (๒๑ เดือน)	ไม่น้อยกว่า ๔๐ ปี
๓. ก่อสร้างอาคารคลับเฮาส์หลังใหม่ ทดแทนอาคารหลังเก่า (Rebuild) ๔๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร	๒๗๘ ล้านบาท	๖๐๐ วัน (๒๐ เดือน)	ไม่น้อยกว่า ๔๐ ปี

หมายเหตุ: งบประมาณของทุกแนวทางข้างต้น ไม่รวมงบประมาณการทำห้องครัวและอุปกรณ์เป็นเงิน ๕๐ ล้านบาท โดยจะเป็นครัวหลักของอาคารคลับเฮาส์ ซึ่งจะต้องขออนุมัติจากสมาชิกในการนี้ด้วย

แนวทางที่ ๑ การซ่อมแซมอาคารคลับเฮาส์ (Renovate)

การซ่อมแซมงานสถาปัตยกรรมและเสริมกำลังโครงสร้าง พื้น คาน เสา และฐานราก เพื่อให้สามารถรับน้ำหนักบรรทุกจรได้ที่ ๒๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร สำหรับกิจกรรมการใช้งานเป็นอาคารที่ไม่เป็นที่ชุมนุมคนจำนวนมาก และจำกัดการใช้งานตามข้อกำหนดการออกแบบอาคาร สำนักงาน ธนาคาร (กฎกระทรวงฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๒๗)

งบประมาณ (บาท) (โดยประมาณ)	ระยะเวลาดำเนินงาน	อายุการใช้งาน
๒๘๖ ล้านบาท	๖๓๐ วัน (๒๑ เดือน)	ไม่น้อยกว่า ๕๐ ปี

แนวทางที่ ๒ การซ่อมแซมและเสริมกำลังอาคารคลับเฮาส์ (Retrofit)

การซ่อมแซมงานสถาปัตยกรรมและเสริมกำลังโครงสร้าง พื้น คาน เสา และฐานราก เพื่อให้สามารถรับน้ำหนักบรรทุกจรได้ที่ ๔๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร สำหรับกิจกรรมการใช้งานอาคารเป็นสโมสร และสามารถชุมนุมคนได้ตามที่กฎหมายกำหนด สอดคล้องกับการใช้งานจริงและตามมาตรฐานข้อกำหนดการออกแบบอาคารชุมนุมคน ตลาด อาคารสรรพสินค้า หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร ห้องประชุม (กฎกระทรวงฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๒๗)

งบประมาณ (บาท) (โดยประมาณ)	ระยะเวลาดำเนินงาน	อายุการใช้งาน
๒๙๕ ล้านบาท	๖๓๐ วัน (๒๑ เดือน)	ไม่น้อยกว่า ๔๐ ปี

แนวทางที่ ๓ ก่อสร้างอาคารคลับเฮาส์หลังใหม่ทดแทนอาคารหลังเก่า (Rebuild)

การรื้อถอนและสร้างคืนกลับใหม่ โดยคงรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเดิม และโครงสร้างอาคารสามารถรองรับน้ำหนักบรรทุกทุกใช้งานได้ ๔๐๐ กิโลกรัม ต่อตารางเมตร สำหรับกิจกรรมการใช้งานอาคารเป็นสโมสร และสามารถชุมนุมคนได้ตามที่กฎหมายกำหนด

งบประมาณ (บาท) (โดยประมาณ)	ระยะเวลาดำเนินงาน	อายุการใช้งาน
๒๗๘ ล้านบาท	๖๐๐ วัน (๒๐ เดือน)	ไม่น้อยกว่า ๘๐ ปี