

Investeringsplan restauratie interieur

Raadhuis De Paauw

Wassenaar



Opdrachtgever: **Gemeente Wassenaar**

Opgesteld door: **Raymond Kuilboer**

Datum: **Oktober 2021**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Leeswijzer	4
2. PROJECTDOELSTELLING	5
2.1 Hoofddoel	5
2.2 Subdoelen	5
2.3 Bouwwerk Informatie Model (BIM)	6
2.4 Duurzaamheidsvisie	6
2.5 Ambitieniveau referentie	6
2.5.1 Hoog	8
2.5.2 Middel	9
2.5.3 Laag	10
3. OBJECTGEGEVENS	11
3.1 Objectgegevens	11
3.2 Objectomschrijving	11
4. UITGANGSPUNTEN (FUNCTIONEEL) GEBRUIK	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Functioneel gebruik kelder	14
4.3 Functioneel gebruik bel etage	15
4.4 Functioneel gebruik 1 ^e verdieping	16
4.5 Functioneel gebruik 2 ^e verdieping	16
4.6 Kaders en uitgangspunten doorrekening	17
4.7 Intern transport en toegankelijkheid	19
4.8 Uitvoeringsperiode in relatie tot gebruik	19
5. RESTAURATIE INTERIEUR HOOFDHUIS	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Financiële impact	21
5.3 Scenario's in ambitie	22
6. INRICHTING INTERIEUR HOOFDHUIS	23
6.1 Algemeen	23
6.2 Financiële impact	23
7. GEBOUWDE ELEMENTEN BUITENRUIMTE	24
7.1 Duiding gebouwde elementen buitenruimte	24
7.2 Financiële impact	28
8. INTEGRALE INVESTERING BUITENPLAATS DE PAAUW	29

BIJLAGEN	30
BIJLAGE 1 – HERSTELKOSTEN INTERIEUR	31
BIJLAGE 2 – INRICHTINGSKOSTEN INTERIEUR	34
BIJLAGE 3 – GEBOUWDE ELEMENTEN BUITENRUIMTE	35

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Gemeente Wassenaar hecht belang aan op orde hebben van de eigendommen op buitenplaats De Paauw. De gehele buitenplaats kent een zeer hoogwaardige erfgoed kwaliteit en vertegenwoordigt een centraal punt van de periode van rond 1850. De periode waarin prins Frederik een belangrijke stempel drukte op buitenplaats De Paauw in het bijzonder en Wassenaar als geheel.

De afgelopen jaren zijn er diverse elementen op de buitenplaats gerestaureerd. Gestart is feitelijk met de restauratie van het zinken beeld De Jongeling op de gemetselde sokkel achter de grote vijver. Gevolgd door de restauratie van het tempeltje in de Prinsessetuin en het terug plaatsen van het beeld Spes.

De afgelopen jaren is het park en de buitenzijde van het hoofdhuis gerestaureerd.

Met de keuze om het hoofdhuis in te zetten als het bestuurscentrum van Wassenaar staan we voor de opgave om de binnenzijde van het hoofdhuis te restaureren. Het afgelopen jaar zijn hiervoor verkenningen opgestart om op diverse aspecten meer inzicht te verkrijgen over de staat en hoedanigheid van het interieur. Om de vervolgstappen goed te kunnen zetten hebben we ons zelf tot doel gesteld in deze rapportage meer (financieel) inzicht te geven in opgave die voor ons licht. De komende maanden wordt er op ingezet om de restauratievisie en huisvestingsvisie op elkaar af te stemmen om te komen tot een zo helder mogelijke restauratie opdracht. Zowel de restauratievisie als het huisvestingsplan zijn momenteel nog in ontwikkeling. Tezamen kunnen deze pas leiden tot een daadwerkelijk restauratie- en transformatieplan.

1.2 Leeswijzer

Deze rapportage verwoordt de eerste vertaling van de verkenningen welke momenteel in uitvoering zijn om meer specifiek de restauratie opgave van het interieur van hoofdhuis De Paauw te definiëren.

Hoofdstuk 2 gaat hierbij dieper in op de uitgangspunten en kaders van de doorrekening. Hoofdstuk 3 duidt het object. Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene uitgangspunten waarop de doorrekening is gebaseerd.

In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven de uitkomsten van de restauratie van het interieur van het hoofdhuis. Om vervolgens in hoofdstuk 6 meer duiding te geven aan de bijkomende vaste inrichtingskosten. Om een goed totaal beeld te geven van de investering op de totale buitenplaats De Paauw wordt in hoofdstuk 7 nader ingegaan op de gebouwde elementen in park De Paauw. Hoofdstuk 8 sluit af met een totale opsomming van de gewenste investering.

In de drie bijlagen is een enkele verdieping op onderdelen opgenomen.

2. Projectdoelstelling

2.1 Hoofddoel

Het hoofddoel van de restauratie is dat hoofdhuis De Paauw technisch, bouwkundig, monumentaal en functioneel voor de lange termijn weer aan de wettelijke normen voldoet en vrij is van de huidige gebreken. Dan is 24 uur per dag, 7 dagen per week ongestoord gebruik weer mogelijk. Er moeten in het complex voor minimaal 25 jaar na oplevering geen grootschalige ingrepen meer nodig zijn en een volgende onderhoudsbeurt moet uitgevoerd kunnen worden zonder dat het elders onderbrengen van de gebruikers opnieuw noodzakelijk is.

2.2 Subdoelen

De verbeteringen als integraal onderdeel van de restauratie opgave moeten sober en doelmatig zijn. Op onderdelen zullen de nog aanwezige erfgoed kwaliteiten nadrukkelijk een plek krijgen. De historische context zal in delen van het gebouw hersteld worden en hiermee het verhaal en beleving kunnen vertellen van de belangrijkste periode van het gebouw; de bewoning van prins Frederik. Dit alles altijd vanuit het perspectief dat het gehele gebouw ingezet kan worden voor de hedendaagse functies die verwacht en gevraagd mogen worden. We mogen dan ook stellen dat we dit vertalen naar verbeteringen die de functionele knelpunten in de bedrijfsvoering van de gebruikers oplossen en verbeteringen die leiden tot een grotere mate van flexibiliteit, duurzaamheid en innovatie.

Daarbij worden de volgende subdoelen nagestreefd:

- **Monumentale en omgevingswaarde**
Het behouden van de monumentale en omgevingswaarde van buitenplaats De Paauw.
- **Ongestoord toekomstig gebruik**
Zorgen dat het primaire proces van de gebruikers, na restauratie, zo min mogelijk wordt verstoord en de overlast wordt beperkt.
- **Comfortabele en veilige werk- en verblijfsomgeving**
Het kunnen bieden van een comfortabele, gezonde en veilige werkomgeving voor iedereen die op de Paauw werkzaam is of op bezoek komt.
- **Beheer en onderhoud**
Het in de toekomst efficiënter kunnen beheren en onderhouden van de (installatie) technische componenten.
- **Duurzaamheid/innovatie**
Het toepassen en gebruiken van materialen en installaties zodat de milieubelasting nihil is of bijdraagt aan verbetering van het milieu. Daar waar mogelijk innovatie als dit bijdraagt aan een verbetering in gebruik. Innovatie duiden wij als nieuwe toepassingen waarvan de werking in de praktijk nog niet aangetoond is.

2.3 Bouwwerk Informatie Model (BIM)

De restauratie van het interieur van De Paauw is een complex project. Het omvat hoog specialistische ingrepen. Beschikbare bouwtekeningen zijn lang niet altijd actueel en volledig. Voor een zorgvuldige voorbereiding van de restauratie hebben we daarom het hoofdhuis van binnen en buiten laten scannen. Deze scans zijn gebruikt om een digitaal 3D-model te maken, in de toekomst verkennen we verder of we dit 3D-model kunnen inzetten als een Bouwwerk Informatie Model (BIM). Met deze 3D weergave kunnen onder meer architecten, constructeurs, aannemers en installateurs nauwkeurig en integraler hun voorbereidingen en werkzaamheden uitvoeren. Bij het toekomstige beheer biedt dit voordelen om efficiënt en effectief de beheer informatie te koppelen en ontsluiten.

2.4 Duurzaamheidsvisie

De restauratie van het interieur van De Paauw zal, bedoeld of onbedoeld, worden gezien als een voorbeeldproject van hoe in de huidige tijd om kan worden gegaan met monumentale publieke gebouwen. Ook in dat kader is het van belang om aandacht te besteden aan de verduurzaming van het gebouw. Het afgelopen decennium zijn vele spraakmakende, prachtige projecten opgeleverd met een duurzaam resultaat, waaronder ook rijks- en gemeentelijke monumenten. Het is daarom geen onredelijke gedachte om duurzaamheid bij de restauratie van het interieur een plek te geven.

De huidige inzet correspondeert met de omschrijving 'sober en doelmatig', maar als de restauratie daarop wordt gebaseerd bestaat het risico dat het gebouw binnen de gestelde doeltermijn (25 jaar) op aspecten niet meer voldoet aan de eisen van dan. Er zal zo veel als mogelijk worden ingezet op een gebouw die de volgende eigenschappen kent klimaat adaptief, CO2-neutraal en circulair.

2.5 Ambitieniveau referentie

Zoals eerder aangegeven zijn er nog altijd historische afwerkingen en kwaliteiten aanwezig in het gebouw. Enerzijds in ieder geval als verschijningsvorm, anderzijds zijn op divers plaatsen, met name op de bel etage, nog de historische afwerkingen aanwezig onder de huidige afwerkingen. Het terug brengen van de historische kwaliteiten en beleefbaar maken van deze verschijningsvorm en belevingswaarde zullen als voorwaarde gesteld worden bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Dit hoeft zeker geen belemmering te zijn in het gebruik van het gebouw en voegt te allen tijde een kwaliteit toe welke uitgedragen kan worden en een aantrekkingskracht heeft op de omgeving. Hierbij kunnen we er zelfs vanuit gaan dat op deze onderdelen een interieur ontstaat van internationale allure. Geborgd in een historische context en toepasbaar gemaakt voor een hedendaagse functie.

Op met name de bel etage gaan we er voor nu vanuit dat er enkele ruimten een rol als stijkkamer gaan vervullen, zonder het functioneel gebruik uit het oog te verliezen en in de weg te staan.

Als we een stijlkamer meer handen en voeten geven kunnen de volgende definitie hanteren:

Een "stijlkamer" is een kamer of ruimte met oorspronkelijke afmetingen/verhoudingen waarin een ensemble van samenhangende interieurelementen uit een bepaalde tijd aanwezig is: het historische interieur, waaronder bijvoorbeeld plafonds, wand- en vloerafwerking/-bekleding, houtwerk, lijstwerk, lambrisering en ornamentiek vallen. In bijzondere gevallen behoort tevens de combinatie met de "losse inrichting zijnde de meubilering" tot het historisch interieur.

In de financiële doorrekening is rekening gehouden met het op hoog niveau restaureren van een betreffende ruimte. Dit zijn de ruimten die ook nu nog herkenbaar zijn en zich uitten in een hogere kwaliteit in verschijningsvorm. Voorbeelden hiervan zijn de burgemeesterskamer, trouwzaal, spiegelhal en Raadzaal.

In de doorrekening manifesteert dit zich door het hogere kengetal dat gehanteerd wordt voor een bepaalde afwerking.

Een hoger afwerkingsniveau impliceert dat er ruimte is om dit afwerkingsniveau te verlagen. In zekere mate bestaat deze mogelijkheid ook. Het verlagen van het afwerkingsniveau in ruimten waar de erfgoed kwaliteit nog herkenbaar is zal zeker onderwerp van gesprek zijn met de vergunning verlenende instantie en de Rijksdienst. Welke ruimte hierin geboden wordt moet uiteindelijk blijken.

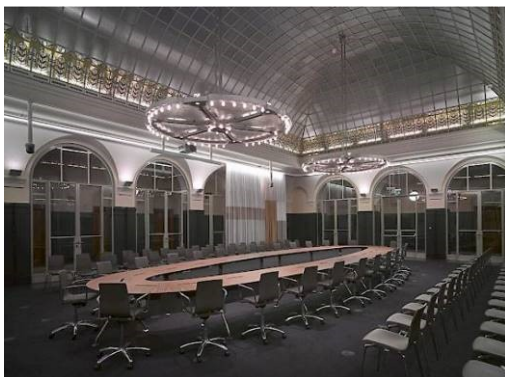
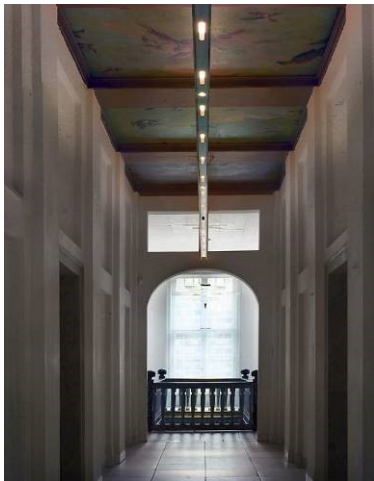
Wel kunnen we stellen dat een gebouw als deze zich niet leent om door een bepaalde ondergrens heen te zakken. Een laag basis afwerkingsniveau zoals bijvoorbeeld bij 'start-up bedrijven' wel wordt aangetroffen kunnen we bij het hoofdhuis uitsluiten. Te meer omdat voor de nieuwe functie al grote ingrepen in de ruimtes nodig zijn om de installaties aan te passen.

In deze rapportage is dan ook ruimte geboden om bij de ruimten waar een hoog afwerkingsniveau is gehanteerd terug te gaan naar een 'middel' niveau. Een niveau dat in het grootste deel van het gebouw is gehanteerd. Opgemerkt moet worden dat deze verlaging in kwaliteit zich met name uit in de afwerkingslagen. Verlaging in voorzieningen zoals installaties is niet mogelijk, hier wordt uitgegaan van één niveau.

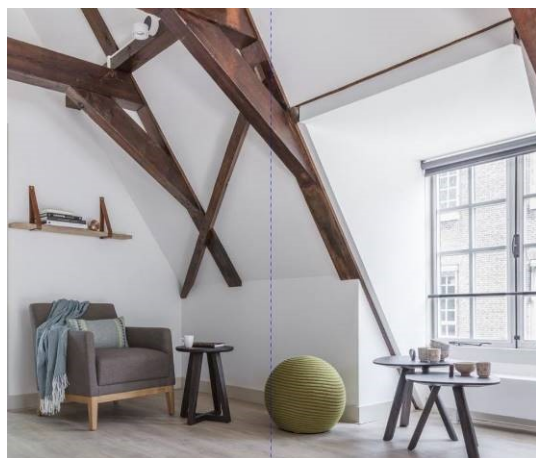
In een later hoofdstuk geven wij u inzicht wat de financiële effecten zijn bij het verlagen van het verhoogde ambitie niveau van enkele ruimten.

Om u een indruk te geven van een bepaald kwaliteitsniveau zijn onderstaand referentie beelden opgenomen. Deze hebben altijd een bepaalde mate van subjectiviteit in zich, maar geven echter een indruk.

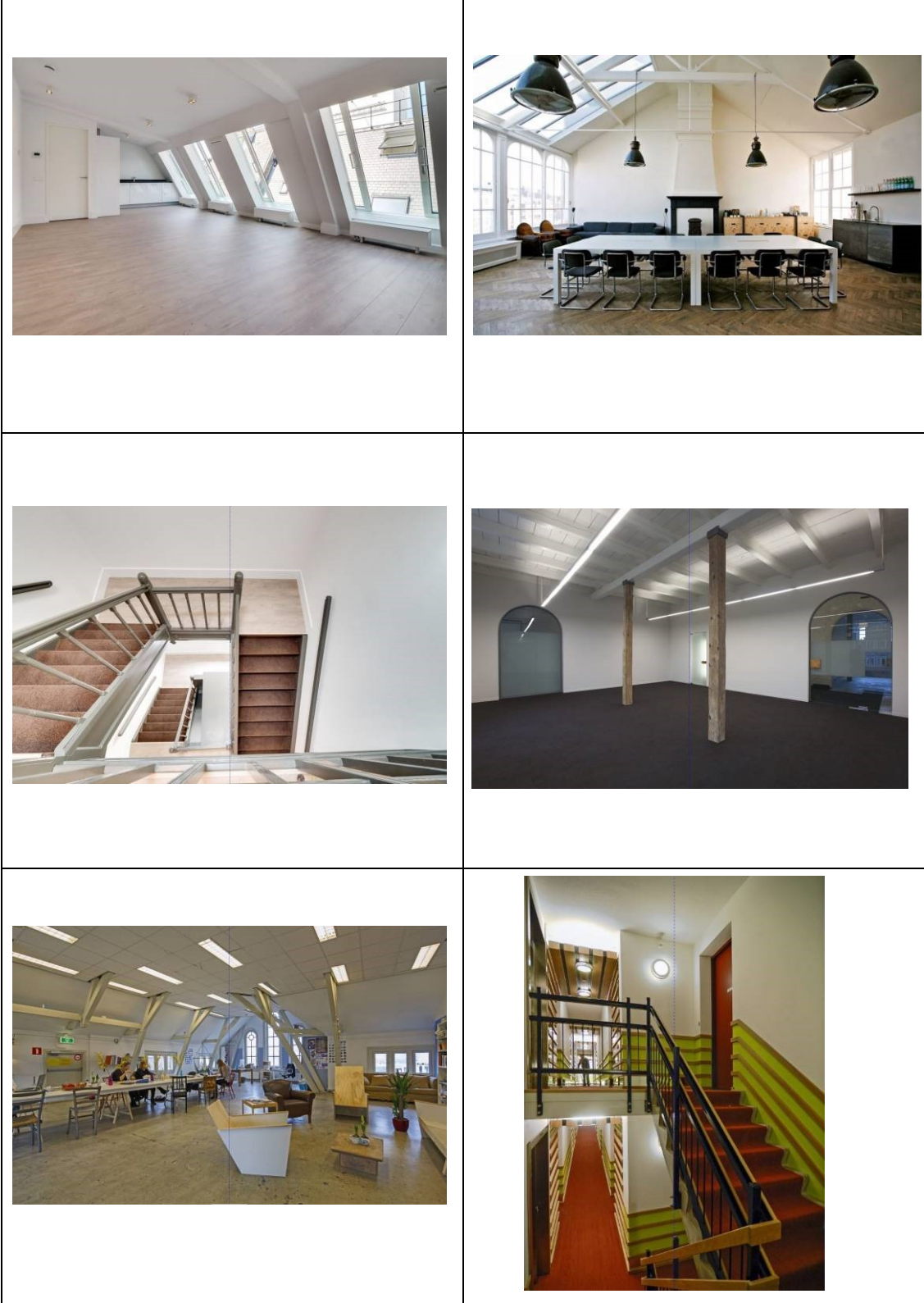
2.5.1 Hoog



2.5.2 Middel



2.5.3 Laag

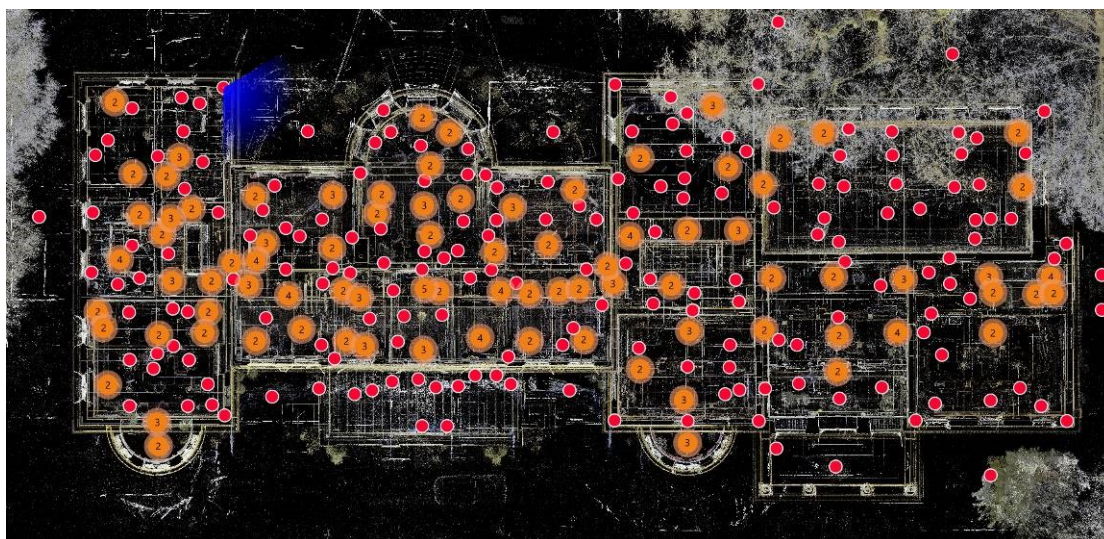


3. Objectgegevens

3.1 Objectgegevens

Complex:	Buitenplaats De Paauw
Bouwjaar:	Divers
Adressen:	Raadhuislaan 22, Wassenaar
Oppervlakte:	
Kadastraal no.:	

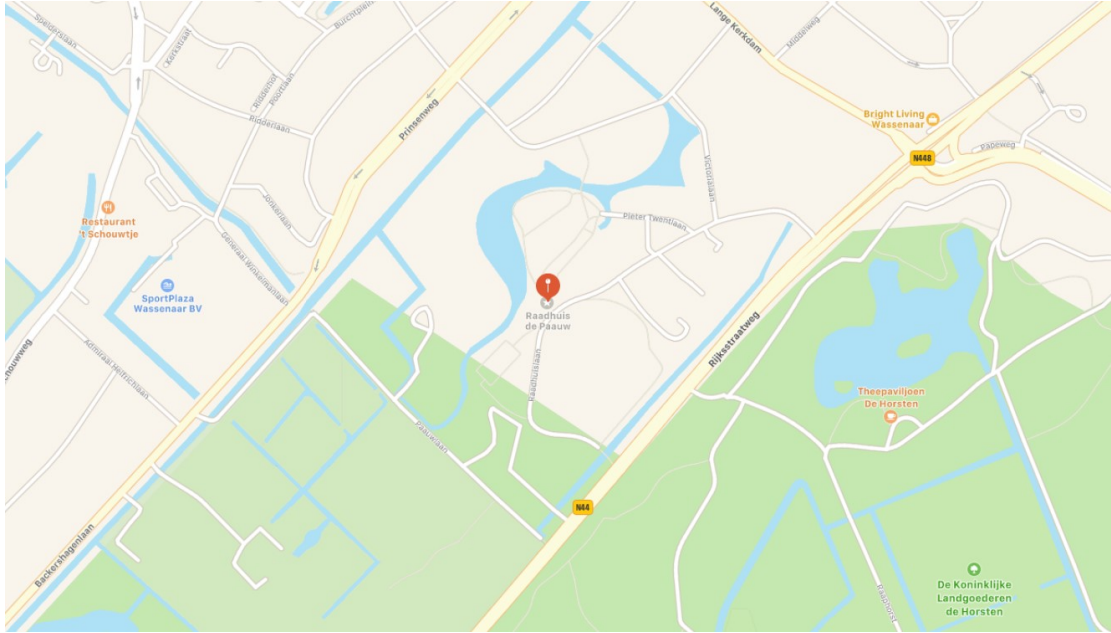
3.2 Objectomschrijving



Historische buitenplaats De Paauw, dat in oorsprong uit omstreeks de 17de eeuw dateert, en in 1840 (J.D. Zocher jr.) en omstreeks 1853 (H.H.A. Wentzel) in neoclassicistische trant is verbouwd. Het hoofdgebouw bestaat uit een symmetrisch hoofdvolume met hoekpaviljoens en aan de noordoostzijde een vleugel met colonnade. Het pand telt boven een souterrain twee bouwlagen en een mezzanine.

De buitenzijde is recent geheel gerestaureerd en geeft invulling aan de beeld- en materiaalkwaliteiten van rond 1850.

Van het door de architect Wentzel ontworpen interieur zijn onder meer de trappenhuisen, diverse vertrekken in Empirestijl met schouwen in verschillende kleuren en afwerkingen bewaard gebleven en nog goed herkenbaar. Sinds de gemeente Wassenaar in 1925 eigenaar is geworden van het gebouw zijn er diverse kleinere verbouwingen en aanpassingen uitgevoerd. De hoofdstructuur is altijd bewaard gebleven en zeker op de beletage zijn de historische afwerkingen nog aanwezig onder de huidige afwerkingen.



4. Uitgangspunten (functioneel) gebruik

4.1 Algemeen

Een goede restauratie is alleen dan mogelijk als deze aansluit bij de toekomstige functie. Restaureren om alleen de historische kwaliteiten weer terug te brengen dient geen doel. Een restauratie wordt pas beleefbaar en het erfgoed heeft pas een toegevoegde waarde als deze zich vormt naar het gebruik.

Dit geldt meer dan zeker voor het hoofdhuis. Het pand houdt pas dan zijn waarde en functie als er 'geleefd' kan worden; het is geen museum.

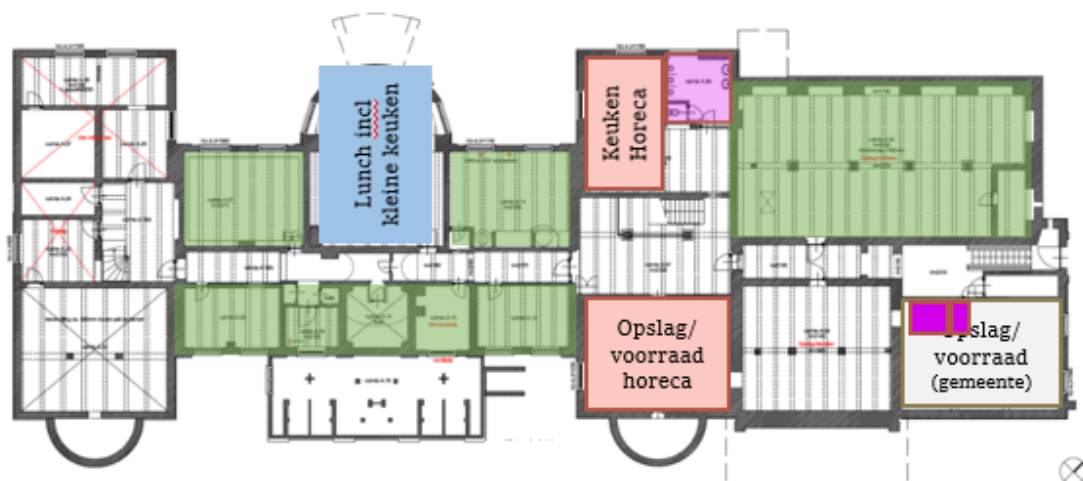
Dit maakt dat het belangrijk is om daadwerkelijk te weten welke functie wordt toegekend aan welke ruimten. Dit biedt de mogelijkheid om de ingrepen en aanpak van de restauratie hierop aan te passen. Momenteel is het Programma van Eisen nog niet zo gedetailleerd uitgewerkt dat dit bekend is. Dit maakt dat in voorliggende investeringsraming aannamen zijn gedaan voor toekomstige functies en bijbehorende ingrepen op ruimte niveau. Er is momenteel een concept globaal vlekkenplan voor handen. Dit vlekkenplan duidt op hoofdlijnen welke functies waar gehuisvest zullen worden. Deze indeling is voor nu aangehouden om de ruimte aanpassingen te koppelen aan maatregelen en bijbehorende financiële consequenties. Dit maakt dat voorliggende investeringsraming een behoorlijke betrouwbaarheid heeft, en toch bij de verdere uitwerking tot bestek kan afwijken. Aangenomen mag worden dat de marges van genoemde bedragen liggen binnen 15% - 20%.

Onderstaand de vlekkenplannen zoals wij deze nu hebben gebruikt voor de uitwerking.

- (ARBO) Werkplekken
- Vergader / Project
- Publieksfuncties
- Pantry & lunch
- Horeca
- Technische ruimtes

- Lift
- Toiletten

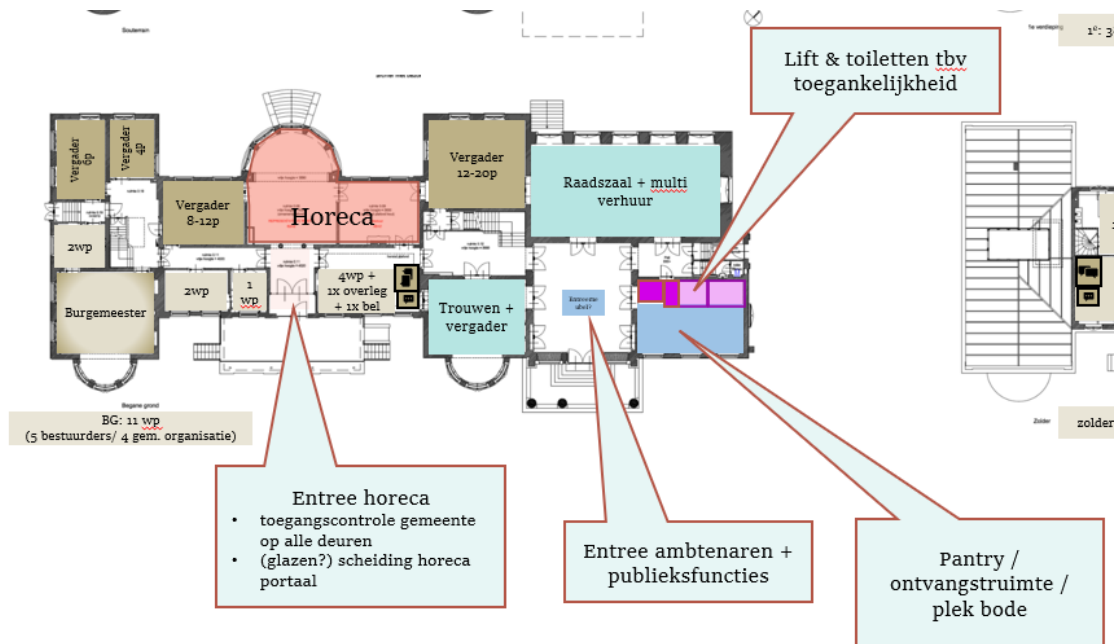
4.2 Functioneel gebruik kelder



Voor de kelder zijn we er nu vanuit gegaan, dat de huidige ketelruimte ook gehandhaafd blijft voor de installaties. De geduide ambtelijke lunch gelegenheid gaan we vanuit dat deze een plek krijgt in (een deel van) de raadselder.

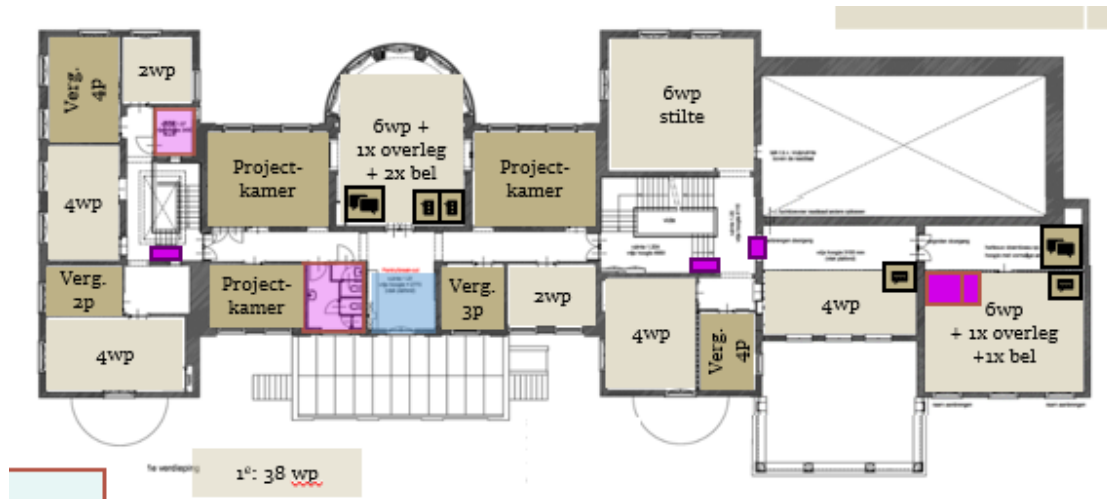
Aangemerkt moet worden dat de ruimte waar nu deels ook de lift in gepositioneerd staat minder bruikbaar wordt omdat hier leidingen doorheen lopen voor de nieuwe bovengelegen toiletgroepen.

4.3 Functioneel gebruik bel etage



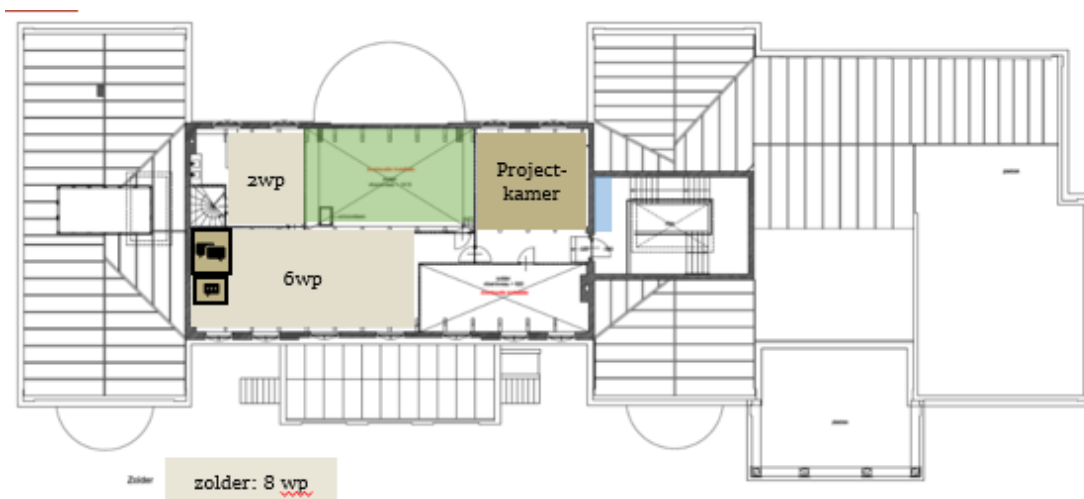
In het vlekkenplan is een onjuiste weergave gegeven van de maatvoering van de nieuwe toiletgroepen (huidige Muzenzaal). Er moet rekening mee gehouden worden dat de helft van deze ruimte in beslag genomen wordt door een tweetal volwaardige toiletgroepen en een invalidentoilet. Inclusief verkeersruimte hiernaar toe maakt dat de ruimte minder dan nu voorzien ingezet kan worden als gelegenheid als pantry en ontvangstruimte.

4.4 Functioneel gebruik 1^o verdieping



Op deze verdieping is er voor gekozen in het rekenmodel rekening te houden met een nieuw te formeren toiletgroep rondom de lift in het huidige 'oud archief'. De huidige toiletgroepen zijn functioneel volstrekt onvoldoende en niet toekomst bestendig. De huidige toiletgroep aan de voorgevel kan dan ingezet worden als kantoor of vergaderplek.

4.5 Functioneel gebruik 2^o verdieping



Er is in de raming geen rekening gehouden met de geduide pantry. Deze locatie is niet realistisch.

4.6 Kaders en uitgangspunten doorrekening

Algemeen

- Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW
- Prijs ontwikkelingen zijn in de huidige markt zeer moeilijk in te schatten. Grote fluctuaties kunnen zich in een zeer kort tijdsbestek voordoen
- Gebruikte kengetallen zijn ingeschat op hoe de markt momenteel zou inschrijven

Facilitair en logistiek

- In de doorrekening is rekening gehouden met meervoudig gebruik van bestuur, ambtelijk apparaat en horeca
- Er is rekening gehouden met het afzonderlijke toegankelijkheidsvoorzieningen van deze verkeersstromen
- Gevoelsmatig biedt het vlekkenplan nog onvoldoende dekking voor de facilitaire component. Voor nu biedt het model vermoedelijk voldoende capaciteit in de kelder voor opslag en voorzieningen. In de raming is een aanname voor een pantry/keuken ondersteunend aan de bodes; de locatie is nog onvoldoende geduid.

Telefonie/ICT/beveiliging

- Telefonie wordt na de restauratie ontsloten middels WIFI en 4G/5G
- De werkplekken moeten voorzien zijn van bedraad UTP aansluitingen
- Data wordt (op termijn) ontsloten via cloud services
- In de raming is voorzien dat er beperkte computer ruimte beschikbaar voor met name routers, UPS, e.d.
- Er worden geen aanvullende voorzieningen gemaakt voor aansluitingen van Providers
- Er is in de raming geen rekening gehouden met een noodstroom voorziening (anders dan de kortdurende afschaal voorziening middels UPS)

Toegangscontrole

- Er is vanuit gegaan dat in het interieur zonering van ruimte gebieden zal zijn. Bijvoorbeeld bij toegankelijkheid van horeca en ruimten ten dienste van ambtelijke huisvesting. In de raming is dan ook rekening gehouden met toegangsbeveiliging (ook CCTV), inbraakbeveiliging, e.d.

Audio/camera

- Er is in de raming geen rekening gehouden met specifieke voorzieningen ten dienste van de raadsvergaderingen. Er is geen rekening gehouden met camera en audio voorzieningen om vergaderingen uit te zenden
- Er is geen rekening gehouden met audio voorzieningen

Beeld apparatuur raadsvergaderingen

- Geen rekening mee gehouden

Elektro technische voorzieningen, bekabeling

- Er is vanuit gegaan dat er grootschalige vernieuwing aan de elektrotechnische installatie zal plaatsvinden. Hier is geen ruimte voor versobering of het bijstellen van een ambitie niveau
- Er wordt getracht bij de restauratie de nieuw aan te leggen installatie zoveel als mogelijk uit het zicht weg te werken

Noodstroom voorzieningen

- Er is rekening gehouden met een zeer beperkte opvang in externe spanningswisselingen
- Er is geen rekening mee gehouden dat langdurige stroomuitval kan worden opgevangen

Brandmeldinstallatie

- Op basis van het nieuwe gebruik wordt een nieuw Programma van Eisen opgesteld ten aanzien van de brand- en vluchtveiligheid
- Vervanging en vernieuwing van de integrale installatie is voorzien

Bliksem beveiliging

- Er is rekening gehouden met een zeer beperkte voorziening voor ontspanningsbeveiliging

Warmte opwekking en distributie, koude opwekking, lucht behandeling

- De klimaat installatie wordt afgestemd op het specifieke gebruik van ruimten. Het klimaat en bouwfysische concept is momenteel onderdeel van uitwerking. Eén en ander voor verdere uitwerking als het Programma van Eisen gedetailleerder is uitgewerkt.
- Er is een post opgenomen om de vernieuwde klimaatinstallatie aan te laten sluiten bij een duurzaamheidsambitie
- Ten aanzien van de horeca is een geringe post opgenomen om rekening te houden met specifieke afzuiging; inclusief ontgeuring

Sanitaire voorzieningen

- Er is rekening mee gehouden dat de huidige toiletgroepen in de kelder worden aangepast naar voorzieningen ten dienste van de horeca
- Er is rekening mee gehouden dat op de beletage en 1^e verdieping nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd in de nieuw (constructief) in te richten vlek van de Muzenzaal en het 'oud archief'

4.7 Intern transport en toegankelijkheid

Wanneer De Paauw als bestuurscentrum wordt gebruikt, is het wenselijk een zo groot mogelijk deel van het gebouw integraal toegankelijk te maken. De mogelijkheden hiervoor zijn echter beperkt, doordat het gebouw als rijksmonument beschermd is. Daarnaast wordt toegankelijkheid op de verdieping bemoeilijkt door de vier niveaoverschillen die zich op de verdieping bevinden. Deze zijn het gevolg van de historische ontwikkeling van het pand, waarbij in verschillende periodes uitbreidingen zijn gerealiseerd.

De verschillende scenario's zijn verkend in een separaat advies door Prent Architecten en Wevers & Van Luijpen.

Vanwege de hierboven beschreven situatie wordt in dit advies aanbevolen:

- De lift in het bouwdeel uit 1952 in te bouwen; dit brengt de minste schade toe aan het monument, en in dit bouwdeel dienen al constructieve wijzigingen te worden doorgevoerd om het oud-archief bruikbaar te maken voor het nieuwe gebruik.
- Op de verdieping worden aanvullende maatregelen (trapliften en plateaulift) aanbevolen.

De kosten voor dit scenario bedragen € 667.911,- (directe kosten € 525.000,- en toerekenbare algemene kosten € 142.911,-). Deze kosten zijn meegenomen in de berekening.

In de huidige situatie is enkel de beletage toegankelijk voor mensen met een beperking (35% van het vloeroppervlak). Met bovengenoemd scenario is net even meer dan 90% toegankelijk.

Een theoretische mogelijkheid is om nog een aanvullende lift tussen de eerste verdieping en de zolder te maken, zodat 100% toegankelijk gemaakt kan worden. Tegenover deze optie staan relatief hoge kosten tegenover een beperkte winst, terwijl door de lift ook weer ruimte verloren gaat. Deze aanvullende kosten (ingeschat op € 180.000,-) zijn niet meegenomen.

4.8 Uitvoeringsperiode in relatie tot gebruik

De restauratie werkzaamheden behelzen een omvangrijke ingreep. Op het gebied van vernieuwing van installatie componenten zijn de werkzaamheden ingrijpend. Het verdient hiermee de sterke voorkeur om de gebruikers uit het gebouw te huizen tijdens de werkzaamheden. Een gebouw in gebruik tijdens de restauratie is nagenoeg onmogelijk.

Mocht er alsnog overwogen worden het gebouw tijdens de restauratie toch in gebruik te houden spelen de volgende overwegingen:

- De daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden is nu voorzien voor september 2023 tot en met april 2026
- Voor een lange periode tijdens deze bouwperiode is de raadzaal alsnog niet te gebruiken; vermoedelijk 2,5 jaar

- Het gebouw in gebruik houden zal prijsopdrijvend werken; hierbij moet rekening gehouden met minimaal 35% (11,6 miljoen zal minimaal 15,7 miljoen zijn)
- De bouwtijd zal toenemen; vermoedelijk zal de einddatum met 2,5 jaar toenemen en daarmee bij een start september 2023 opgerekt worden naar eind 2028
- De werkzaamheden brengen tijdens kantoortijden een noemenswaardige geluidsoverlast te weeg
- Uitvoeringswerkzaamheden kunnen niet stil gelegd worden voor welke activiteiten in het gebouw dan ook
- Het moeten opsplitsen van het gebouw in zones tijdens de uitvoering zal een aanzienlijke gevoeligheid voor storingen te weeg brengen. Dit zal effect hebben op de continuïteit van het bedrijfsproces
- Het gebruik van het gebouw stelt eisen aan het voldoen aan wet- en regelgeving. Met name de brand- en vluchtveiligheid moeten ten alle tijden geborgd zijn; dit zal tot uitdagingen leiden. Hiermee zal er een aanzienlijke inspanning gepleegd moeten worden op bijvoorbeeld het gebied van brandveiligheid. Het toewijzen tot een geheel bouwterrein voorkomt dit

5. Restauratie interieur hoofdhuis

5.1 Algemeen

Hoofdhuis De Paauw is sinds 1925 in het bezit van gemeente Wassenaar. In deze periode zijn er diverse kleinere en grotere ingrepen geweest om het aan te passen aan de functionele behoefte van dat moment. Ingrepen zijn verschillend van aard. Soms met minder respect voor het erfgoed. In andere situaties zijn de erfgoed afwerkingen gebleven en verdwenen onder nieuwe afwerkingen. Dit laatste is feitelijk vanuit het behoud van het monument een goede wijze om de gelaagdheid te behouden.

De verschillende ingrepen in de afgelopen decennia maken dat op verschillende onderdelen een gedateerdheid is ontstaan. En zeker op installatie technisch gebied een grote verbetering noodzakelijk is. In de ramingen die nu gehanteerd worden is rekening gehouden met het terugbrengen en/of beleefbaar maken van de erfgoed kwaliteiten. En het pand in ieder geval functioneel te maken zodat het pand ingezet kan worden en aansluit bij het huisvestingsplan.

5.2 Financiële impact

Verdieping	Investering
-1 – kelder	€ 1.282.050,-
0 – beletage	€ 7.984.135,-
00 – tussenverdieping	€ 36.681,-
1° verdieping	€ 1.315.225,-
01 – tussenverdieping	€ 357.182
2° verdieping – zolder	€ 503.623,-
02 – tussenverdieping	€ 91.689,-
Subtotaal	€ 11.570.585,-
BTW	€ 0,-
Totaal	€ 11.570.585,-

Onderdeel	Investering
Bouwkosten en bouwplaats voorzieningen	€ 7.497.964,-
Onvoorzien, leges, algemene kosten, winst en risico, CAR	€ 2.735.991,-
Adviseurs; directievoering, toezicht, kleurenadvies, restauratie architect	€ 413.660,-
Subtotaal	€ 11.570.585,-
BTW	€ 0,-
Totaal	€ 11.570.585,-

5.3 Scenario's in ambitie

Eerder is geduid dat uitgegaan wordt van een bepaald kwaliteitsniveau van zowel afwerking als verschijningsvorm. Dit wordt voor een belangrijk deel ingegeven door de kaders die het erfgoed ons meegeeft. De Paauf vertegenwoordigt een gebouw met een zeer hoog erfgoed technische kwaliteit. Verschijningsvorm, gebruikte materialen en afwerkingen mogen als uniek en van zeer hoge kwaliteit beschouwd worden. Dit verdient niet alleen, vereist zelfs een boven gemiddelde inspanning om hier zorgvuldig mee om te gaan. Er zal bij een aantal aspecten en ruimten te allen tijde uitgegaan moeten worden van een verhoogde (financiële) inspanning.

Dit betekent echter niet dat er binnen dit kader niet alsnog keuzen zijn te maken. Een goed voorbeeld hiervan is de balzaal. Voorzien is een restauratie van de aanwezige afwerkingen; zoals het zeer sierlijke en kwalitatief hoogwaardige monumentale plafond; uniek in z'n verschijningsvorm en kwaliteit. Een toonbeeld van de Pruisische invloeden. Voorzien is nu om deze kwaliteiten weer volledig tot z'n recht te laten komen. Een alternatief zou zijn slechts schoon te maken en mogelijk een nieuwe afwerklaag. Gedetailleerdheid gaat hiermee nog verder verloren, en de werkelijk opgave wordt vooruit geschoven.

Binnen de raming is er de mogelijkheid om met name bij de ruimten met een hoogwaardige kwaliteit terug te gaan in kwaliteit. De winst die hiermee valt te behalen is feitelijk alleen van toepassing op de afwerkingen en kwaliteit van gebruikte materialen.

Hiermee moeten we ook constateren dat er geen winst is te behalen op de gebouw gebonden voorzieningen (klimaat, elektra, e.d.); deze werkzaamheden moeten ten alle tijden plaatsvinden.

Indicatief kan geduid worden dat verlaging van de restauratie kwaliteit op integraal niveau de volgende besparing met zich mee kan brengen.

Restauratie conform wensbeeld	Investering
Restauratie interieur	€ 11.570.585,-
Bijkomende vaste inrichting	€ 1.107.731,-
Restauratie gebouwde elementen buitenruimte	€ 2.217.014,-
Totaal	€ 14.895.330,-

Restauratie verlaagde kwaliteit	Investering
Restauratie interieur	€ 10.347.739,-
Bijkomende vaste inrichting	€ 1.107.731,-
Restauratie gebouwde elementen buitenruimte	€ 2.217.014,-
Totaal	€ 13.672.484,-

6. Inrichting interieur hoofdhuis

6.1 Algemeen

Met betrekking tot de inrichting zijn twee zaken meegenomen:

1. de vaste inventaris die noodzakelijk is voor het functioneren van de algemene functies (balie voor bodes en pantry's, e.d.)
2. de delen van de vaste inventaris die behoren bij het algemene gebruik zoals stoffering en verlichting van de vertrekken.

NB de facilitaire inrichting die nodig is voor het functioneren van de kantoorfunctie dient verder te worden uitgewerkt aan hand van de huisvestingsvisie

6.2 Financiële impact

Onderdeel	Investering
Bouwkosten en bouwplaats voorzieningen	€ 750.305,-
Onvoorzien, leges, algemene kosten, winst en risico, CAR	€ 243.777,-
Adviseurs; directievoering, toezicht, kleurenadvies, restauratie architect	€ 113.649,-
Subtotaal	€ 1.107.731,-
BTW	€ 0,-
Totaal	€ 1.107.731,-

7. Gebouwde elementen buitenruimte

7.1 Duiding gebouwde elementen buitenruimte

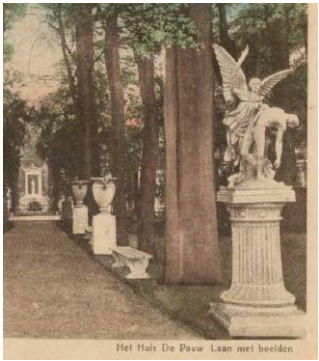



Met betrekking tot de beelden en elementen in de buitenruimte is reeds vermeld dat enkele onderdelen in de afgelopen jaren zijn gerestaureerd. Nu het park is hersteld, komen ook andere beelden in aanmerking voor herstel. Het betreft hier uitsluitend de onderdelen die nog op de buitenplaats aanwezig zijn, en onderdelen die wegens schade in het gebouw of op de kwekerij zijn opgeslagen.






Enkele onderdelen die zich ooit op de buitenplaats bevonden maar nu volledig zijn verdwenen zijn omwille van het overzicht opgenomen. Hiervoor zijn vooralsnog geen werkzaamheden voorzien.


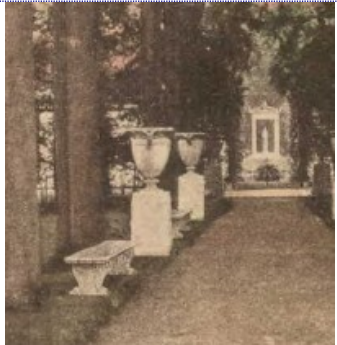
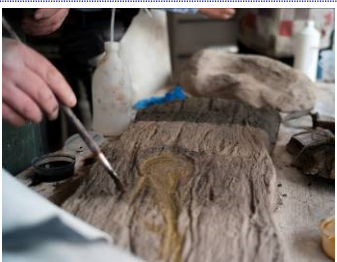

In het overzicht zijn omwille van de volledigheid ook objecten weergegeven die historisch gezien tot Buitenplaats De Paauw behoorden, maar zich nu niet meer op gemeente-eigendom bevinden. Voor deze objecten zijn geen werkzaamheden voorzien.

Een bijzonder onderdeel binnen het park vormt de Prinsessetuin. Momenteel vindt vooroverleg plaats met de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed omtrent de herstelsценario's. Om die reden zijn momenteel geen werkzaamheden opgenomen. De financiële impact zal op een toekomstig moment inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Onderdeel	Beeld	Instandhouding globaal
Betende Knabe		Restauratie afgerond
Spes		Restauratie afgerond

<p>Athena met krijger</p>	 <p>Het Huis De Paauw. Laan met beelden</p>	<p>Huidige afwerkingen verwijderen, zinken beeld herstellen, herstel sokkel en fundering, nieuwe afwerkingen en terugplaatsen</p>
<p>Nike met held</p>		<p>Inventariseren huidige schadebeelden, pasmaken restanten, afwerkingen verwijderen, 3d scan, modelleren herstel, herstel sokkel en fundering, nieuwe afwerkingen en terugplaatsen.</p>
<p>Fortuna</p>		<p>Geen reconstructie voorzien.</p>
<p>Viktoria</p>		<p>Inventariseren huidige schadebeelden, pasmaken restanten, afwerkingen verwijderen, 3d scan, modelleren herstel, formeren sokkel en fundering, nieuwe afwerkingen en terugplaatsen.</p>

<p>Karyatiden (onderdeel stibadium)</p>		<p>Oorspronkelijke stibadium momenteel in Ommen. Geen reconstructie voorzien.</p>
<p>Adler</p>		<p>Geen reconstructie voorzien.</p>
<p>Amazone zu pferde</p>		<p>Particulier eigendom; geen rol gemeente.</p>
<p>Hermen</p>		<p>Particulier eigendom; geen rol gemeente.</p>
<p>Leeuwen, drinkbak</p>		<p>Herontwikkelen (winter) overkapping, herstel scheuren, herstel fundering, verplaatsen en terugplaatsen marmer elementen (tbv funderingsherstel), herstel voegen, reconstructie ontbrekende ringen.</p>

Vazen		<p>Inventariseren huidige schadebeelden, pasmaken restanten, afwerkklagen verwijderen, 3d scan, modelleren herstel, formeren sokkel en fundering, nieuwe afwerkklagen en terugplaatsen.</p>
Banken, beukenlaantje		<p>Reconstructie banken (materiaal gebruik ter visie).</p>
Cementrustieke bruggen en kademuur		<p>Restauratievisie momenteel in eindfase (iom en gesubsidieerd door Provincie), herstel cementrustiek, formeren leuningwerk, herstel rotspartijen, herstel brughoofden, herstel fundering kademuur.</p>
Prinsessetuin		<p>Restauratievisie is momenteel in ontwikkeling. Stapsgewijs herstel in scenario's is onderdeel van de uitwerking. Op toekomstig moment financiële impact inzichtelijk.</p>
Hoofdhuis, aanlichten		<p>Ontwikkelen plan en uitvoering spaarzame aanlichting hoofdhuis.</p>
Pergola		<p>Kolommen zijn volgestort met beton, opnieuw opbouwen metselwerk kolommen, formeren houten afwerking, herstel stalen hekwerken.</p>

Kwekerij, tuinmuur		Herstel afdekkers, lokaal herstel voegwerk, lokaal herstel metselwerk.

7.2 Financiële impact

Onderdeel	Investering
Bouwkosten en bouwplaats voorzieningen	€ 1.487.522,-
Onvoorzien, leges, algemene kosten, winst en risico, CAR	€ 483.301,-
Adviseurs; directievoering, toezicht, kleurenadvies, restauratie architect	€ 246.191,-
Subtotaal	€ 2.217.014,-
BTW	€ 0,-
Totaal	€ 2.217.014,-

8. Integrale investering buitenplaats De Paauw

Onderdeel	Investering
Restauratie interieur De Paauw	€ 11.507.585,-
Inrichtingskosten interieur De Paauw (niet zijnde facilitaire kosten)	€ 1.107.731,-
Gebouwde elementen buitenruimte	€ 2.217.014,-
BTW	€ 0,-
Totaal	€ 14.895.330,-

Bijlagen

Bijlage 1 – Herstelkosten interieur

Verd.	Ruimte	VVO	BVO	Ambitie	Totaal:
-1	-1.01	22,8	30,9	Middel	€ 38.052
-1	-1.02	17,3	23,4	Middel	€ 24.168
-1	-1.03	20,9	28,4	Middel	€ 62.134
-1	-1.04	15,1	20,5	Middel	€ 23.235
-1	-1.05	56,4	76,5	Middel	€ -
-1	-1.06	6,8	9,2	Middel	€ 16.996
-1	-1.07	14,2	19,2	Middel	€ 83.218
-1	-1.08	22,0	29,9	Middel	€ -
-1	-1.09	15,2	20,5	Middel	€ -
-1	-1.10	4,5	6,2	Middel	€ 48.850
-1	-1.11	21,6	29,3	Middel	€ -
-1	-1.12	8,0	10,9	Middel	€ -
-1	-1.13	17,3	23,5	Middel	€ 196.461
-1	-1.14	34,6	46,9	Middel	€ 106.251
-1	-1.15	44,3	60,0	Middel	€ 63.371
-1	-1.16	30,0	40,7	Middel	€ 37.434
-1	-1.17	15,4	20,9	Middel	€ 36.183
-1	-1.18	13,4	18,2	Middel	€ 38.375
-1	-1.19	29,0	39,3	Middel	€ 54.228
-1	-1.20	134,9	183,0	Middel	€ 135.953
-1	-1.21	4,9	6,6	Middel	€ 6.064
-1	-1.22	53,9	73,1	Middel	€ 58.719
-1	-1.23	58,0	78,6	Middel	€ 60.830
-1	-1.24	51,0	69,2	Middel	€ 56.339
-1	-1.25	18,5	25,1	Middel	€ 28.358
-1	-1.26	9,4	12,7	Middel	€ 58.948
-1	-1.27	12,7	17,3	Middel	€ 19.591
-1	-1.27 nst	12,0	16,3	Middel	€ 28.291
0	00.01	7,2	8,5	Hoog	€ 145.514
0	00.02	32,0	37,8	Hoog	€ 353.768
0	00.03	15,7	18,6	Middel	€ 40.270
0	00.04	11,2	13,2	Middel	€ 26.641
0	00.05	19,7	23,3	Middel	€ 38.147
0	00.06	23,6	27,9	Hoog	€ 602.339
0	00.07	68,8	81,4	Hoog	€ 426.046

0	00.08	3,7	4,4	Middel	€	21.065
0	00.09	2,8	3,3	Middel	€	9.544
0	00.10	4,3	5,0	Middel	€	16.536
0	00.11	7,9	9,4	Middel	€	24.351
0	00.12	27,9	33,0	Middel	€	45.683
0	00.13	19,5	23,0	Middel	€	36.520
0	00.14	36,1	42,7	Hoog	€	56.713
0	00.15	67,8	80,1	Hoog	€	326.006
0	00.16	37,3	44,0	Hoog	€	157.567
0	00.17	30,3	35,8	Hoog	€	1.039.153
0	00.18	2,9	3,4	Hoog	€	38.523
0	00.19	63,2	74,7	Hoog	€	315.909
0	00.20	84,5	99,9	Hoog	€	528.683
0	00.21	137,3	162,4	Hoog	€	2.580.924
0	00.22	14,9	17,7	Middel	€	53.312
0	00.23	3,9	4,6	Middel	€	17.824
0	00.24	1,5	1,7	Middel	€	-
0	00.25	56,7	67,0	Middel	€	562.620
0	00.26	62,7	74,1	Hoog	€	520.478
0	00.27	11,5	13,6	Hoog	€	-
0	00.28	1,7	13,8	Hoog	€	-
0	00.29	9,4	11,2	Hoog	€	-
T00	T0.01	4,0	9,2	Middel	€	22.993
T00	T0.02	1,5	3,4	Middel	€	6.844
T00	T0.03	1,7	3,8	Middel	€	6.844
1	01.01	38,6	48,2	Middel	€	95.123
1	01.02	14,8	18,5	Middel	€	21.264
1	01.03	11,2	13,9	Middel	€	29.721
1	01.04	19,7	24,7	Middel	€	35.834
1	01.05	18,5	23,1	Middel	€	26.892
1	01.06	4,3	5,3	Middel	€	26.965
1	01.07	6,2	7,7	Middel	€	-
1	01.08	34,8	43,5	Middel	€	63.433
1	01.09	12,5	15,6	Middel	€	39.648
1	01.10	26,5	33,2	Middel	€	33.966
1	01.11	24,4	30,5	Middel	€	39.628
1	01.12	16,1	20,1	Middel	€	26.914
1	01.13	6,0	7,5	Middel	€	21.092
1	01.14	31,6	39,5	Middel	€	45.996
1	01.15	66,7	83,4	Middel	€	212.322

1	01.16	37,3	46,6	Middel	€	49.452
1	01.17	38,2	47,8	Middel	€	56.245
1	01.18	38,6	48,2	Middel	€	77.939
1	01.19	18,7	23,4	Middel	€	30.778
1	01.20	54,9	68,6	Middel	€	185.916
1	01.21	81,2	101,5	Middel	€	-
1	01.22	14,6	18,2	Middel	€	34.285
1	01.23	32,7	40,8	Middel	€	65.429
1	01.24	18,3	22,9	Middel	€	71.949
1	01.25	13,5	16,8	Middel	€	24.434
T01	T1.01	79,8	103,0	Middel	€	357.182
2	02.01	84,2	136,5	Middel	€	190.867
2	02.02	108,4	175,7	Middel	€	312.756
T02	T2.01	25,8	29,8	Middel	€	91.689

Bijlage 2 – Inrichtingskosten interieur

Onderdeel	Investering
Bewegwijzering / ruimte duiding	PM
Ontvangst meubilair; spiegelhal	€ 36.909,-
(groot) keuken, ambtelijke organisatie	PM
Groot keuken, horeca	PM
Stoffering vitrage, stijkamers	€ 187.780,-
Stoffering gordijnen, stijkamers	€ 206.124,-
Ontvangst meubilair; adjudantenkamer	€ 26.575,-
Kroonluchters, stijkamers	€ 383.857,-
Ontvangst inrichting, meubilair tbv bodes	€ 44.291,-
Keuken, 1 ^e verdieping	€ 11.073,-
Stoffering vitrage, gebouw	€ 68.651,-
Stoffering, binnen zonwering, gebouw	€ 68.651,-
Ophangstelsysteem schilderijen	€ 73.819,-
BTW	€ 0,-
Totaal	€ 1.107.731,-

Bijlage 3 – Gebouwde elementen buitenruimte

Onderdeel	Investering
Betende Knabe	Afgerond
Spes	Afgerond
Athena met krijger	€ 55.656,-
Nike met held	€ 90.665,-
Fortuna	€ 0,-
Viktorija	€ 163.206,-
Karyatiden	€ 0,-
Adler	€ 0,-
Amazone zu pferde	Particulier bezit
Hermen	Particulier bezit
Leeuwen, drinkbak	€ 140.005,-
Vazen	€ 339.535,-
Banken, beukenlaantje	€ 21.412,-
Cementrustieke bruggen en kademuur	€ 424.131,-
Prinsessetuin	PM
Hoofdhuis, aanlichten	€ 114.708,-
Pergola	€ 740.446,-
Kwekerij, tuinmuur	€ 102.472,-
BTW	€ 0,-
Totaal	€ 2.217.014,-

