

NOTITIE

DATUM 3 februari 2025
AAN De leden van de Stuurgroep
VAN RYSE
BETREFT Mogelijkheden voor optimalisering en verduurzaming VO Raadhuis De Paauw

1. INLEIDING

Begin september is het integraal ontwerpteam onder leiding van Happel Cornelisse Verhoeven (hierna HCVA) gestart met het opstellen van het Voorontwerp (hierna VO) voor de renovatie en restauratie van Raadhuis De Paauw. Gedurende een intensief ontwerpproces heeft het ontwerpteam gestreefd naar een zo optimaal mogelijk resultaat, waarbij in deze fase zowel de functionele als ruimtelijke indeling van het gebouw zijn uitgewerkt en er belangrijke keuzes zijn gemaakt om binnen het budgettaire kader te blijven.

Het ontwerpteam heeft een VO gerealiseerd waarin de gestelde doelen, eisen en ambities van de gemeente Wassenaar adequaat zijn verwerkt en dat past binnen het krediet en alle overige kaders die de raad heeft gesteld.

Naast het VO heeft het ontwerpteam ook enkele mogelijkheden voor optimalisering en verduurzaming geïdentificeerd die de kwaliteit met betrekking tot de monumentale waarde of de gebruikswaarde kunnen verbeteren. Hieronder worden deze mogelijkheden voor optimalisering en verduurzaming nader toegelicht en worden de investeringskosten, subsidiemogelijkheden en eventuele terugverdientijden in kaart gebracht. Het is belangrijk hierbij te vermelden dat deze mogelijkheden voor optimalisering en verduurzaming modulair en onafhankelijk van elkaar kunnen worden toegepast binnen het project.

2. MOGELIJKHEDEN VOOR OPTIMALISERING EN VERDUURZAMING

1. Zolder als volledige gebruiksruimte

Voorontwerp	Optimalisering / verduurzaming	Investeringskosten	Subsidies	Terugverdiëntijd
• Integraal toegankelijk d.m.v. lift; • Behoud huidige vluchtrap en verhoogde vloer naast 2.01; • 4 ARBO-werkplekken; • 2 overlegruimtes (1x16 m² en 1x34 m²);	• Vluchtrap verbeteren en verplaatsen; • Verhoogde vloer naast 2.01 verwijderen; • Dakramen plaatsen voor extra daglicht; • 8 ARBO-werkplekken; • 2 overlegruimtes (2x34 m²); • 2 extra belcellen	€326.000,-	n.v.t.	n.v.t.

Advies

De voorgestelde extra ingrepen creëren extra werk- en vergaderplekken, zowel op de zolderverdieping als op de eerste verdieping. Daarnaast wordt de werkomgeving verder geoptimaliseerd, door o.a. een logischere routing en extra daglicht. Dit sluit goed aan bij een zo optimaal mogelijk gebruik van Raadhuis De Paauw en goed werkgeverschap. Het uitvoeren van dergelijke ingrepen na afronding van dit project heeft veel impact op het gebruik. Wij adviseren daarom om de optimalisatie van de zolderverdieping op te nemen in de scope van dit project.

2. Specifieke restauratieopgaves

Voorontwerp	Optimalisering / verduurzaming	Investeringskosten	Subsidies	Terugverdiëntijd
• Volledige restauratie van spiegelhal, tuinkamer, kamer burgemeester en Pieter Twentzaal. • Gedeeltelijke restauratie van de raadzaal, excl. fries en plafond (huidige beschadigingen worden gerepareerd). • Gedeeltelijke restauratie van de trappenhuizen: excl. balustrades (huidige beschadigingen worden gerepareerd).	• Volledige restauratie van de raadzaal: incl. fries en plafond. • Volledige restauratie van de trappenhuizen: incl. balustrades.	€580.000,- €395.000,-	Verwacht wordt dat deze kosten geheel gedekt kunnen worden door subsidies, indien besloten wordt dat de verkregen subsidies kunnen terugvloeien in het project.	n.v.t.

Advies

Uit vooronderzoek is gebleken dat de bouwkundige staat van zowel het plafond en de fries in de raadzaal als de balustrades in de trappenhuizen momenteel nog goed is, cosmetisch onderhoud is echter wel nodig. Eventuele ingrepen zouden dan ook restauratief en esthetisch van aard zijn. Het ontwerpteam heeft er daarom besloten om alleen de reparatie van eventuele beschadigingen op te nemen in het VO, in plaats van een volledige restauratie van beide elementen. Echter, met name de restauratie van het plafond en de fries in de raadzaal is een intensieve ingreep. Mocht er op een later moment (na afronding van de restauratie van De Paauw) worden besloten om het plafond en de fries alsnog te restaureren, dan zal er gedurende circa één jaar een rolsteiger worden geplaatst in de raadzaal. Dit zal logischerwijs invloed hebben op het gebruik van de raadzaal gedurende die periode. Wij adviseren dan ook om in ieder geval de raadzaal volledig te laten restaureren, inclusief plafond en fries, binnen de scope van dit project.

3. Verduurzaming				
Voorontwerp	Optimalisering / verduurzaming	Investeringskosten	Subsidies	Terugverdientijd*
• Klimaatinstallatie (c.q. alle leidingen en radiatoren) volledig vernieuwen; • Behoud huidige CV ketel; • Bestaande regelinstallatie wordt uitgebreid;	Optimalisatie A+1 • Het gehele gebouw wordt voorzien van mechanische balansventilatie met warmteterugwinning.	€100.000,-	PM	17 jaar
• Raadzaal, Trouwzaal, Pieter Twentzaal en Horeca worden voorzien van mechanische balansventilatie met warmteterugwinning. • Overige ruimten worden voorzien van mechanische afvoer i.c.m. natuurlijke toevoer via de gevel. • Thermisch opwaarderen glasvlakken met monumentaal isolatieglas, buitenkozijnen voorzien van kierdichting; • Thermisch opwaarderen platte- en pannendaken.	Optimalisatie A+2 • Het gehele gebouw wordt voorzien van mechanische balansventilatie met warmteterugwinning. • Naast verwarmen is ook koelen mogelijk. • Elektrische warmtepomp aangesloten op gesloten bodemlus.	€250.000,-	PM	21 jaar
	Optimalisatie A+3 • Thermisch opwaarderen zinken dak.	€700.000,-	PM	70 jaar
	Optimalisatie A+4 • Het gehele gebouw wordt voorzien van mechanische balansventilatie met warmteterugwinning. • Naast verwarmen is ook koelen mogelijk. • Elektrische warmtepomp aangesloten op open bronsysteem (WKO).	€450.000,-	PM	38 jaar

Advies

De gemeenteraad heeft in het voortraject van dit project besloten om niet in te zetten op duurzaamheid anders dan dat het gerealiseerd kan worden door werk met werk te maken en die verder gaan dan het bereiken van regulier werkcomfort. Tevens alleen die duurzaamheidsmaatregelen toe te passen die zich binnen 20 jaar terugverdienen. Optimalisatie A+3 en A+4 zijn daarmee per definitie uitgesloten van verdere overweging.

Optimalisatie A+2 zou gezien de geringe overschrijding van de terugverdientijd interessant kunnen zijn. Zeker als eventuele subsidies de terugverdientijd verder kunnen verkorten. Echter vraagt deze optimalisatie om een verzwaren van de huidige nutsaansluiting voor elektra. De landelijke problematiek op het gebied van netcongestie brengt een risico voor deze keuze mee. Er zal nader moeten worden onderzocht of het mogelijk is om vóór de oplevering van De Paauw de bestaande aansluiting te verzwaren. Anders zijn er aanvullende kosten voor tijdelijke voorzieningen noodzakelijk.

Optimalisatie A+1 voldoet aan de maximale terugverdientijd, behoeft geen vergroting van de huidige aansluiting en kan, naar verwachting, deels gefinancierd worden door subsidies.

Omdat de gemeente Wassenaar hiermee tevens een bijdrage kan leveren aan de maatschappelijke duurzaamheidsdoelstellingen, adviseren wij allereerst om optimalisatie A+2 nader te onderzoeken. Indien na uitvoerig onderzoek blijkt dat optimalisatie A+2 onhaalbaar is, door technische of financiële beperkingen, kan er altijd worden teruggevallen op optimalisatie A+1. Deze alternatieve optimalisatie biedt eveneens voordelen en verbeteringen op het gebied van duurzaamheid.

*Gebaseerd op de geadviseerde tarieven voor elektriciteit en gas voor 2025.