

Opdrachtgever	Gemeente Peel en Maas
Project	De Heuf
Projectnummer	22HIC045-00
Kenmerk	20220408/FP/02
Datum	14 april 2022
Betreft	Kosten revitaliseren de Heuf
Opgesteld door	

SCHATTING KOSTEN REVITALISEREN SPORTCOMPLEX DE HEUF PANNINGEN

1 INLEIDING

In dit document wordt puntgewijs een schatting gemaakt van de te nemen maatregelen en hierbij behorende directe kosten ten behoeve van het verlengen van de levensduur van sportcomplex de Heuf te Panningen met 20 jaar. Hierbij is het verduurzamen van gebouw en installatie inbegrepen.

Algemeen beeld gebouw:

Algemeen beeld is dat het gebouw en installatie onderhevig zijn aan achterstallig onderhoud, veroudering. Er dienen behoorlijke kosten gemaakt te worden om het achterstallig onderhoud te verhelpen. Verschillende gebouwdelen dateren uit verschillende bouwjaren door het meermaals uitbreiden van het complex. Verschillende installaties hebben hun theoretische levensduur reeds bereikt en dienen te worden vervangen. Ook zijn verschillende installaties naar huidige maatstaven energetisch zeer onzuinig.

2 MAATREGELEN EN KOSTEN

Asbestsanering

Onder meer het dak van de handbalarena bevat asbest. Het asbest dient direct, al dan niet op termijn te worden gesaneerd. Dit zijn dus kosten die hoe dan ook gemaakt zullen worden.

Geschatte directe kosten: € 150.000,-

Isoleren gebouwschil:

De bouwkundige schil is niet tot slecht geïsoleerd. Advies is om de gebouwschil van (aanvullende) isolatie te voorzien.

Gevel:

De gevel is gedeeltelijk uitgevoerd als een metselwerken spouwmuur. De verschillende bouwdelen dateren uit verschillende bouwjaren en hebben mogelijk verschillende in de isolatiewaardes. Het advies de spouwmuren van de buitengevel (aanvullend) te isoleren. Hiervoor zal onderzoek dienen plaats te vinden in hoeverre (na-)isoleren mogelijk is. Daar waar de gevel wordt gevormd door geprofileerde metalen panelen, worden deze vervangen door beter geïsoleerde gevel-panelen (PIR-platen).

Geschatte directe kosten: € 50.000,-

Dak handbalarena:

Het dak is toe aan een grondige renovatie. Hoewel het dak voor een groot deel met geprofileerde platen is afgedekt, zijn deze koud op de bestaande dakconstructie geplaatst. Met name het dak van de handbalarena en de aan noordelijke zijde grenzende verhuurbare ruimtes verkeren in bouwtechnische slechte staat. Bestaande

en overkluisde dakgoten zijn lek. Ook liggen de oude asbesthoudende platen liggen hier op het gehele dak. De renovatie van het dak van 5 jaar geleden dient dan ook (grotendeels) opnieuw te worden uitgevoerd.

Advies is om hier het dak vanaf de draagconstructie geheel te vernieuwen. Hiervoor zal asbestsanering dienen plaats te vinden. Het nieuwe dak zal worden uitgevoerd met geïsoleerde dakplaten, waarbij het dak geschikt wordt gemaakt voor zonnepanelen.

Geschatte directe kosten: € 510.000,-

Dak voorste sportzaal:

Dit dak zou bij de renovatie in 2017 van isolatie zijn voorzien. De mate van isolatie bij de schouw niet duidelijk geworden. Gezien het feit dat de het dak relatief recent is vernieuwd, geldt het advies geen wijzigingen aan dit dak toe te passen.

Gebouwinstallaties: Verwarming, koeling, luchtbehandeling en warm tapwater

Algemeen:

In het gebouwcomplex zijn er in huidige situatie maar liefst 4 verschillende "centrale" warmteopwekkingsinstallaties. Delen van bestaande verwarmingscircuits zijn afgekoppeld of buiten werking. Op andere plaatsen is een aanvullende groep aangekoppeld. Hierdoor kan het bijvoorbeeld dat de verwarmingsinstallatie voor de handbalarena (wedstrijdzaal) brandt om slechts één enkele radiator te verwarmen. De cv-installaties zelf tonen signalen van mankementen door veroudering. Deze installaties dienen dan ook grondig onder handen te worden genomen.

Door de te verwarmen zones te herverdelen naar gebruik kan de verwarminginstallatie efficiënt worden ingezet. dit betekent het volgende:

1. Het voorzien van de trainingszaal en de handbalarena middels stralingspanelen. Daarnaast zullen de twee zalen worden voorzien van balansventilatie middels een luchtbehandelingskast met warmteterugwinning. Warmteopwekking zal plaats vinden middels een warmtepompopstelling.
2. Het voorzien van de kleedruimtes en slaapzalen van warmte middels warmtepompen ten behoeve van verwarming en extern gestookte warmtepompboilers ten behoeve van het warmtapwater
3. Het voorzien van de verhuurde ruimte fysio-support van luchtverwarming middels een split-unit opstelling. Voor het afrekening van energiekosten hoeft dan enkel het elektraverbruik te worden bemeterd.
4. Het voorzien van de overige verhuurbare ruimtes van verwarming middels luchtverwarming door middel van een split-unit opstelling per verhuurbaar deel.

Daar waar splitunits worden toegepast, kan de installatie tevens worden ingezet ten behoeve van koeling.

*Geschatte directe kosten € 940.000,-**

**(excl. leegstaande en overige ruimtes en warm tapwater)*

Verwarming leegstaande en overige ruimtes:

Het complex heeft ruimtes die nu leegstaan/niet in gebruik zijn. Advies is om hier over te gaan op een verwarmingssysteem middels splitunit opstellingen. Zo kan voor dit gedeelte geheel gasloos te gaan. Ook kan er zo worden ingespeeld in veranderingen in ruimtebezetting. Aanvullend wordt geadviseerd om een elektriciteitsmeter per verhuurbaar deel toe te passen.

Geschatte directe kosten: € 60.000,-

Warmtapwater:

Het warmtapwater wordt op meerdere plaatsen opgewekt. Het warm tapwater gebruikt voor de douches van de kleedruimtes enerzijds, en de keuken en poetsen anderzijds. De douches worden voorzien middels 2 extern gestookte boilers. Advies is om de extern gestookte boilers om te bouwen of geheel te vervangen door warmtepompboilers. Warm tapwater ter plaatse van poetschokken en de keuken wordt decentraal in voorzien middels close in boilers.

Geschatte directe kosten: € 70.000,-

Verlichting

De verlichtingsarmaturen zijn verouderd en aan vervanging toe. De huidige eigenaar heeft ter plaatse van de slaapzalen reeds gedeeltelijk de conventionele verlichting voor LED-verlichting vervangen en aanwezigheidschakeling toegepast. Het advies is hier alle bestaande verlichtingsarmaturen te vervangen voor LED-armaturen.

Geschatte directe kosten: € 330.000,-

Sportvloeren

In het meerjaren onderhoudsplan van het sportcomplex staat vervanging van alle sportvloeren ingepland voor 2028 enerzijds en 2033. Door de sportvloeren nu grondig te renoveren en waar nodig te vervangen, wordt de verwachte levensduur van de sportvloer wordt verlengd tot 20 jaar. Groot vervangingsonderhoud is dan gedurende de levensduur niet nodig.

Geschatte kosten directe: € 230.000,-

Optioneel: Eigen energieopwekking middels zonnepanelen

Oppervlakte en oriëntatie van het dak van de handbalarena, maken dit dak uitermate geschikt voor stroomopwekking middels zonnepanelen. Door middel van zonnepanelen kan de totale energiebehoefte per jaar tot minimaal worden teruggebracht. Echter, lopen gebruikstijden van de hal uit de pas met de piek energieopwekking van zonnepanelen. Overdag wordt elektriciteit opgewekt, terwijl vooral in de avonduren er een energievraag is. Omdat het daarnaast onduidelijk is hoelang (terug-)leveren van elektriciteit financieel aantrekkelijk blijft, is het plaatsen van zonnepanelen voor het afdekken van de eigen behoefte niet zonder meer een gegeven. Het is daarom van belang om te kijken naar alternatieve concepten als:

- Het leveren van energie aan naastgelegen zwembad;
- Het beschikbaar stellen (verhuren) van het dakoppervlakte voor externe partijen ten behoeve van energieopwekking.

Op deze wijze kan het gebouw als een duurzaam gebouw worden geëxploiteerd.

Geschatte directe kosten: € 180.000,-

Optioneel: Sanitaire voorzieningen

In het meerjaren onderhoudsplan van het sportcomplex staat in 2033 onder meer de sanitaire voorzieningen ingepland voor circa € 355.000,-. Momenteel (2022) is vervanging van de sanitaire voorzieningen nog niet nodig. Plaatselijk herstel van de sanitaire ruimtes is wel nodig. Indien wordt gekozen om de sanitaire voorzieningen mee te nemen in het maatregelenpakket zal er geen groot vervangingsonderhoud nodig zijn gedurende de verlengde levensduur.

Geschatte kosten directe: € 355.000,-

Optioneel: Overige posten

Het meerjarenonderhoudsplan omvat verschillende posten vervanging. Dit betreft bijvoorbeeld de vervanging van verschillende binnenvloeren en binnenwandafwerkingen. Door de posten mee te nemen in het maatregelenpakket worden groot vervangingsonderhoud binnen de levensduur van 20 jaar sterk beperkt.

Geschatte kosten directe: € 260.000,-

Subtotaal

Geschatte totale directe kosten revitalisatie: € 3.135.000,-