B & W-nota

Portefeuille. J.J. Visser	
Auteur R. de Nieuwe/B. Groeneveld	
Telefoon 5113178 E-mail: rdenieuwe@haarlem.nl	
FD/ Reg.nr. FD/G&S 2005/112	
Te kopiëren:	
B & W-vergadering van	

Onderwerp
Voorlopig ontwerp stadskantoor

Bestuurlijke context
Het vastgestelde programma van eisen voor de nieuwbouw van het stadskantoor is omgezet in een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp voldoet in grote lijnen aan het PvE. Op een aantal punten is sprake van een afwijking die het gevolg zijn van de nadere uitwerking in het ontwerp. In principe zijn deze niet veel omvattend en hebben ze geen financiële consequenties. De volgende punten hebben wel gevolgen voor de hoogte van het aan te vragen budget, maar hebben geen structurele consequenties omdat er als tegenhanger een voordeel en dus dekking in de exploitatie ontstaat. Het betreft hier de volgende punten:

- Een in de raad vastgestelde verlaging van het aantal m2 van 26.000 naar 25.000 levert een verlaging van het investeringsbudget op € 600.000,-.
- Een grotere parkeergarage dan oorspronkelijk berekend kost € 750.000 extra aan investering. Deze kan worden gedekt door voor een belangrijk deel van de garage uit te gaan van betaalde parkeerplekken.
- Een aantal aanvullende energiemaatregelen kost € 500.000,-- maar kan worden gedekt door lagere energielasten.

In totaal wordt aan de raad gevraagd om het budget vast te stellen op € 87.250.000,-.

De totale besparing op personeels- en exploitatiekosten in relatie tot de realisatie van het stadskantoor komt uit op een bedrag van € 3,5 mln, hiervan wordt € 1,2 gerealiseerd in 2009 en € 2,3 in 2010. Dit bedrag ligt € 500.000,- hoger dan in de kadernota en zal bij het opstellen van de nieuwe kadernota in het financiële beeld worden verwerkt.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de totale besparing op de personeels- en exploitatie in relatie tot de realisatie van het stadskantoor voor 2009 vat op € 1,2 mln en voor 2010 op € 2,3 mln. In totaal een bedrag van € 3,5, hetgeen een verbetering van het meerjarenbeeld oplevert van € 500.00,-.
2. Het college stemt in het met het nu voorliggende voorlopige ontwerp van het stadskantoor.
3. Het college geeft de directeur van de FD opdracht dit nader ui te werken in een DO, inclusief het uitwerken van de in de nota nog benoemde uitgangspunten.
4. Het college verzoekt de raad om ten behoeve van de realisatie van het stadskantoor een aanvullende krediet beschikbaar van € 84,7 mln, met hierin begrepen een extra krediet van in totaal € 1.250.000,- voor het realiseren van een maximale parkeergarage binnen de kavel en een aantal aanvullende energiebesparende maatregelen. Beide investeringen worden gedekt door lagere exploitatie lasten/hogere opbrengsten
5. Communicatieparagraaf: 4 Specifieke afspraken 1 december is er een persconferentie.
6. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie CMC hierover een advies heeft uitgebracht.

1. Inleiding

Wij hebben al eerder geconstateerd dat de realisatie van het nieuwe stadskantoor een absolute voorwaarde is voor de verdere ontwikkeling van de gemeentelijke organisatie.
Het nieuwe kantoor fungeert als 'veranderingsinstrument' dat bepalend is voor de organisatiecultuur en de wijze waarop de ambtelijke organisatie met elkaar omgaat en samenwerkt. Flexibiliteit en lagere kosten zijn, samengevat in de ambitie "beter en goedkoper", voor ons begrippen die hierbij een rol spelen. Wij halen de passages uit het raadsvoorstel van 21 september jl. nog even aan:

> *Beter en goedkoper zo ziet ons college de kansen die het nieuwe stadskantoor biedt.*
> *Beter, een nieuw en flexibel kantoor sluit aan bij onze ambities voor de dienstverlening naar onze burgers, van het functioneren van de organisatie en geven wij als werkgever onze medewerkers de mogelijkheid om te werken in een kwalitatief goed gebouw. Goedkoper, het nieuwe kantoor brengt een lagere exploitatie met zich mee, wij ontwikkelen minder m2 b.v.o. kantoorruimte dan nu in gebruik en de huidige panden moeten in meer of mindere mate worden aangepast om als modern kantoor te kunnen functioneren. De kwaliteit van dergelijke aanpassingen voldoet nimmer aan die van het nieuwbouwtraject.*

Het realiseren van nieuwbouw is onlosmakelijk verbonden met het behalen van deze ambitie. Wij vorderen in dit proces, zo hebben wij met u vlak voor het zomerreces het programma van eisen afgerond en een start gemaakt met de ontwerpfase. Het mandaat voor deze fase hebben wij van u verkregen in de raadsvergaderingen van 8 juli en 21 september jl. waarin het voorbereidingskrediet voor de ontwerpfase gefaseerd is verleend en het programma van eisen is goedgekeurd. De ontwerpfase bestaat uit een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO). De basis voor deze fase ligt vast in het door u op 21 september jl. goedgekeurde programma van eisen. Bij de bespreking van dit onderwerp heeft u ons meegegeven dat het geen gemeentelijke taak is om kantoorruimte te bouwen om vervolgens aan de markt te verhuren en door de teruggang in formatie het te bouwen volume van 26.000 naar 25.000 m2 b.v.o. kantoor kan worden teruggebracht. Het programma van eisen is door ons op deze onderdelen aangepast.

Architect Döll Atelier voor de bouwkunst heeft de afgelopen maanden in goede samenwerking met Brink Management en Advies en de adviseurs Halmos (installaties, ABT (constructie), Cauberg-Huygen (bouwfysica) hard gewerkt aan de vertaling van het PvE naar het ontwerp dat u nu voor u ziet. Een gebouw met een publieks- en kantoorfunctie en een ondergrondse parkeervoorziening. Dit allemaal te realiseren op kavel W3 uit het masterplan 023 Haarlem, waar het gebied inmiddels bouwrijp wordt gemaakt. Wij zijn verheugd u het VO te kunnen presenteren, dat een vertaling is van het programma van eisen in een ruimtelijke voorstelling van het gebouw. Parallel aan deze ruimtelijke uitwerking is de hoofdopzet en de globale dimensionering van de (hoofd-) draagconstructies ontworpen, vindt een oriëntatie plaats op de funderingsprincipes en is de hoofdopzet ontwikkeld voor de installaties. Het VO wordt gecompleteerd door een voorlopige raming van de bouwkosten en het opstellen van de globale opbouw van de investeringskosten ter toetsing aan de budgettering.
Nu het VO zichtbaar is breekt voor ons een periode aan van besluitvorming, vergaren reacties en mogelijke aanpassingen te verwerken in de aansluitende DO fase van het project. Voor de goede orde vermelden wij dat deze wij met deze fase inmiddels een start hebben gemaakt en op dit punt de eerste besprekingen binnen de ambtelijke organisatie al achter de rug hebben. Wij ronden de DO fase eind maart/begin april 2006 af.

In deze fase van het project vragen wij tevens het stichtingskostenkrediet aan om de nieuwbouw van het stadskantoor mogelijk te maken. Wij hebben u meerdere malen geïnformeerd over het beeld van de te verwachten investering. Hierbij hebben wij ook inzicht gegeven in de opbouw. Met deze wetenschap op de achtergrond is op ons verzoek in het ontwerp steeds een vergelijk geweest tussen het PvE en de uitkomst hiervan voor het bouwkostenbudget. Dit kan in de praktijk leiden tot het in beeld brengen van (goedkopere) alternatieven, indien de financiële uitkomst van de gekozen oplossing hiertoe aanleiding gaf. Wij geven hiermee aan dat wij al in deze fase van het project zekerheid willen hebben over de te verwachten bouwkosten en niet later (te laat) een confrontatie op dit punt met ontwerp in de DO fase

moeten aangaan. Het ontwerpteam weet goed met deze materie om te gaan en is oplossingsgericht aan het werk.

Het nieuwe stadskantoor moet alle denkbare organisatiemodellen kunnen huisvesten. Dit heeft alles te maken met het organisatie veranderingstraject dat wij hebben ingezet. Dit traject loopt parallel aan de ontwikkeling van het ontwerp van het stadskantoor. Het VO, het gebouw concept, dat wij nu bespreken is flexibel van opzet en legt de basis om in de loop van volgend jaar de implementatie van de nieuwe organisatie vorm te geven.

Het VO zoals dat nu voorligt heeft onze instemming en beantwoord aan het programma van eisen dat wij eerder in overleg met u hebben vastgesteld. Voordat wij op een aantal onderdelen nader ingaan geven wij eerst een beeld van het besluitvormings- en communicatietraject voor deze project fase:

- 22 november besluit van ons college;
- 1 december presentatie in het ABC aan media, management, medewerkers en raadsleden;
- 9 december behandeling commissie CMC VO + kredietaanvraag;
- 21 december raadsbehandeling VO + kredietaanvraag stichtingskosten nieuwbouw.

Op 1 en 3 december zijn in het ABC deskundigen aanwezig om bezoekers, belangstellenden te woord te staan. De Haarlemmer kan tot 6 januari 2006 voor een eerste kennismaking met het stadskantoor de tentoonstelling (in de vorm van maquettes en infopanelen) in het ABC architectuurcentrum bezoeken. Daarna gaat de maquette permanent naar de EXPO aan de Grote Markt.

2. Stichtingskosten en exploitatie verwachting

Bij de financiële beoordeling van het voorlopig ontwerp hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het door de gemeenteraad op 21 september vastgestelde programma van eisen voor het stadskantoor.
- Een taakstellend budget van € 86.6 mln.

Doorrekening van het voorlopig ontwerp geeft aan dat dit in grote lijnen binnen het berekende budget kan worden gerealiseerd. In onze aanbieding aan de raad hebben aangegeven dat wij een aantal extra voorzieningen willen realiseren die hun eigen dekking met zich meebrengen. Tevens heeft de raad besloten om het aantal te realiseren meters terug te brengen van 26.000m² naar 25.000m². Voor het benodigde investeringsbudget heeft dit de volgende effecten.

1. Verlaging aantal meters

Het terugbrengen van het aantal meters van 26.000m² naar 25.000m² betekent een verlaging van het budget met € 600.000. Door de portefeuillehouder is dit bedrag al tijdens de behandeling in de raad genoemd. Bij de raad leefde de verwachting dat de besparing aanzienlijk hoger zou liggen. Wij begrijpen deze reactie, maar er spelen een aantal zaken mee die een beperkend effect hebben op de besparing.
Belangrijkste feit is dat er uitsluitend een beperking heeft plaatsgevonden in het aantal kantoormeters. Dit zijn goedkope meters. Een niet onbelangrijk deel van de kosten gaat namelijk vooral zitten in de begane grond (publiekshal, vergadercentrum, restaurant), het bijbehorende dak, de gevel en de installaties. Deze voorzieningen blijven ongemoeid en vormen ook de basis van het gebouw.

2. Hogere kosten parkeergarage

Theoretisch biedt de huidige garage plaats aan ongeveer 295 auto's. Een deel van deze ruimte gaat op aan de fietsenstalling en een paar andere (kleinere voorzieningen). Bij het berekenen van de kosten is in eerste Een volledige doorrekening van de kosten van de nu geplande garage geeft aan dat er een additionele investering dient plaats te vinden van € 750.000,-. Dit kan worden toegeschreven aan de

grotere omvang van de garage dan in de eerste schets. Deze grotere omvang was overigens ook nodig om op een daadwerkelijk aantal parkeerplaatsen van 208 (dus excl fietsenstalling e.d.) te kunnen komen. Hiermee voldoet het gebouw aan het staande beleid op dit gebied, hetgeen van belang is bij het aanvragen van de vergunning.
Ons college ziet mogelijkheden om deze extra kosten te kunnen dekken. Een deel van de parkeergarage is bestemd voor bezoekers en voertuigen van de organisatie. Het resterende deel (ongeveer 130) kan worden verhuurd aan het personeel. Een dergelijke optie past binnen de doelstelling om het parkeeroverlast in de buurt te bepreken en het gebruik van de auto door werknemers zoveel mogelijk te beperken. Met een dergelijke verhuur kan een jaarlijkse opbrengst worden gerealiseerd van € 80.000,--. Deze middelen zijn ruim voldoende om de extra investering van € 750.000,- te kunnen dekken. instantie uitgegaan van een garage met een omvang van 200 plaatsen.

3. Energiebesparende maatregelen

In en rond het gebouw hebben wij een aantal energiebesparende voorzieningen getroffen welke bijdragen aan het realiseren van een energiecoëfficiënt van 1,0. Wij zijn van mening dat met deze coëfficiënt de energiebelasting van het gebouw voldoet aan onze ambities op dit gebied. De ontwikkeling van de energieprijzen in de afgelopen periode geeft ook aan dat het beperken van de energiekosten belangrijk is. Het bereiken van de coëfficiënt is mogelijk door het aanleggen van een warmte krachtkoppeling, extra isolerend glas en het gebruik maken van besparende installaties. Vooral met de laatste twee mogelijkheden was in de budgetberekening onvoldoende rekening gehouden. Het onverkort toepassen van deze verbeteringen kosten in totaal € 500.000,-- levert per saldo een besparing op de energielasten van € 70.000,--. Dit maakt dat er sprake is van een rendabele investering. Dit effect wordt nog versterkt door de verwachting van stijgende energieprijzen naar de toekomst.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat het uiteindelijke budget als volgt moet worden vastgesteld:

Oorspronkelijk budget			86,6
Mutaties:			
1.000 m² minder	-	0,6	
hogere kosten parkeergarage		0,75	
extra energiebesparende maatregelen		0,5	
			0,65
Definitief budget			87,25

Zoals al eerder opgemerkt heeft de verhoging geen budgettaire effecten. De extra investeringen verdienen zichzelf terug in de exploitatie van het gebouw. De verlaging van het aantal m² heeft ons college al in het beeld verwerkt via het ramen van een huuropbrengst van € 100.000,-. Deze raming komt te vervallen en wordt nu overgenomen door lagere kapitaallasten tot een bedrag van € 60.000,-.

Tot op heden heeft ons college aangegeven dat het stadskantoor een financieel voordeel zal opleveren van € 400.000,-. Na de verlaging met 1.000 m² komt het voordeel uit op € 500.000,-. Daarnaast draagt het stadskantoor bij aan de realisatie van een kleinere organisatie waarvoor wij voor de jaren 2009 en 2010 een bedrag van € 3 mln hebben ingeboekt. Een tijdige realisatie is hierdoor voor ons college van strategisch belang. Wij zijn en blijven van mening dat met het handhaven van de huidige gebouwen een aantal maatregelen niet kunnen worden getroffen en dat er sprake zal zijn van een negatieve beïnvloeding van het financieel meerjarenbeeld. De vergelijking tussen de exploitatie van de huidige gebouwen en ziet er als volgt uit:

	Huidig	Nieuw
Personeelskosten	-	-/- 1,2
Kapitaallasten	3,7	4,7
Onderhoud	1,2	1,1
Energie	0,6	0,4
Verzekeringen c.a.	0,2	0,2
	5,7	**5,2**

Dit betekent dat voor het betrekken van het nieuwe stadskantoor en het opzetten van een nieuwe organisatie in totaal een besparing van € 3,5 mln kan worden ingeboekt. Dit is een belangrijke bijdrage in de huidige financiele problematiek van onze gemeente. Met recht klan worden gesproken van een verantwoorde en rendabele investering.

Een belangrijke vraag in politieke zin is hoe de totale investering van € 87,25 mln kan worden gedekt en of dit bedrag niet kan worden aangewend voor andere prioriteiten. Bij onze opmerkingen rond de exploitatie hebben wij al aangegeven dat het nieuwe stadskantoor per saldo een voordeel oplevert ten opzichte van de huidige situatie. De vrijkomende middelen binnen de huisvesting worden in dit project als volgt opnieuw ingezet:

Omzetten kapitaallasten huidige gebouwen naar nieuw gebouw	54,20 mln
Verrekenbare BTW	13,00 mln
Efficiency als gevolg van concentratie beheer in één gebouw	16,00 mln
Opbrengst boven boekwaarde	2,75 mln
Aanvullende dekking energie en parkeren	1,30 mln
Totaal	87,25 mln

Indien wij zouden kiezen voor het handhaven van de huidige situatie dan komen deze middelen niet beschikbaar en blijven beschikbaar ter dekking van de huidige situatie. In feite is slechts sprake van het efficiënt inzetten van de huidige middelen.

3. Hoofd thema's binnen het voorlopig ontwerp

De belangrijkste thema's binnen het voorlopig ontwerp zijn de constructie, de duurzaamheid, het gebouwconcept, het ondergronds parkeren en de stichtingskosten.

Constructie
In de fase van het voorlopig ontwerp heeft een uitgebreid overleg plaatsgevonden naar constructieve mogelijkheden in relatie tot de ambitie en de budgettering. Hierbij heeft telkens een integrale afweging gevonden van oplossingen in relatie tot alle ontwerpdisciplines.
De uitkomst is een opzet waarbij sprake is van een mate van beheerste ambitie. De hoofdopzet van de constructie mag sober en efficiënt genoemd worden. Op een aantal plaatsen, bij voorbeeld in het atrium of bij de entree, worden bijzondere constructies gemaakt om functionele redenen en om de architectuur te versterken. In het constructief ontwerp heeft een directe afstemming plaatsgevonden van onder en bovenbouw. Het gekozen grid van 7,8 x 7,8 meter is direct afgestemd op de garage. Dit geeft ons, binnen het kantoorconcept, tevens de gelegenheid de kleinst mogelijke werkplek te kunnen realiseren. Dit gegeven past binnen het uitgangspunt van een optimale flexibiliteit van de kantoren.

Duurzaamheid
Voor het gebouw is gezocht naar een klimaatsysteem dat zoveel mogelijk werkt zonder mechanische middelen gebruikmakend van zoveel mogelijk natuurlijke energiestromen. Hiertoe is gebruik gemaakt van alleen beproefde technieken. Uiteindelijk is gekozen voor mechanisch ventilatiesysteem met luchttoevoer via plafondinductie units en luchtafvoer via het verlaagd plafondplenum waarin centraal warmteterugwinning is opgenomen. De gevel wordt uitgevoerd met te openen ramen.

De verwarming wordt geleverd door een warmte en koude opslag installatie waarin opgenomen warmtepompen en piekketels. De koeling wordt geleverd door de winterse geaccumuleerde koude uit de diepte van de bodem. De warmte wordt in de ruimte geleverd door de in plafondinductie units. De koude wordt op dezelfde wijze in de ruimte geleverd als de warmte.

De benodigde verlichting zal worden verkregen via een optimaal daglicht toetredings ontwerp van de gevel aangevuld met TL-verlichtings armaturen in het plafond met daglichtregeling en aanwezigheidsdetectie. In de verdere uitwerking van het ontwerp zal het verlichtingsconcept worden bepaald waarbij als uitgangspunt zal worden genomen een beperkte verlichting in het plafond aangevuld met werkplekverlichting. De aansluitingen voor elektra en data voor de werkplekken aan de gevel zal worden voorzien door wandgoten. Voor de werkplekken midden in heet gebouw zal worden voorzien via scheidingswanden en/of via vloeraansluitingen via de onderliggende verdieping.

De belangrijkste eigenschappen en voordelen van het ontwerp zijn:
- laag energieverbruik met extreem lage EPC (<1.0);
- gunstig effect op de Green calc-berekening (>375);
- goede beleving in het gebouw door contact met buiten via te openen ramen, hetgeen ook aan de geluidsbelaste zijde van het gebouw mogelijk is;
- betrekkelijk energiezuinig concept waardoor lage energiekosten ontstaan;
- grote mate van flexibiliteit door een stramien gewijze opzet van de installaties

Het ontworpen systeem is voor Nederland niet uniek en heeft zich in de praktijk reeds bewezen.
Het totaalconcept levert een mensvriendelijk, duurzaam en energiezuinig gebouw op.

Greencalc berekening
De grens van 180 punten als uitgangspunt uit het PvE wordt nog niet behaald. Het huidige ontwerp komt op 140 punten uit. In het DO wordt daar nadere studie naar verricht. Het toepassen van een Mos-Sedum dak (niet in de berekening meegenomen) zal niet direct tot een positievere berekening leiden, omdat de dakconstructie dan zwaarder uitgevoerd moet worden en dat weer negatief doorwerkt in de greencalc. Conclusie is dat het huidige ontwerp niet voldoet aan de minimale grens van 180 punten conform de GreenCalc berekening. Wij voorzien voldoende mogelijkheden om die grens in het DO wel te behalen. Bijvoorbeeld door nadrukkelijk op het materiaalgebruik te sturen, nadere uitwerking en betere vergelijking met referenties (wat de basis van de Greencalcberekening is). Uitgangspunt voor uitwerking van het DO wordt daarmee nadrukkelijk aandacht geven op toepassing van materialen uit oogpunt van duurzaamheid.

Gebouwconcept, werkomgeving

Markante en fluïde vorm
Uit het massieve bouwblok dat in het Masterplan 023 voor het Stadskantoor is gereserveerd, worden als het ware twee volumes gesneden. Hierdoor ontstaan twee open ruimtes in het blok, één aan het plein en één aan het water. Aan het openbare plein tussen het Stadskantoor en de geprojecteerde school, waarover de langzaam verkeersroute loopt, ligt de ingang. De gevel van de ingangshal, die hier over twee verdiepingen loopt, is geheel transparant, waardoor een vloeiende overgang van buiten naar binnen ontstaat en de publiekshal als een voortzetting van het plein kan worden gezien. In de zuidoost hoek is een uitsnede in de vorm van een half open patio met terras gemaakt, die de relatie met het centraal in het Masterplan 023 geprojecteerde waterbassin legt. Op begane grond niveau zijn de beide uitsneden via de publiekshal met elkaar verbonden, wat het geheel een transparant karakter geeft. De kantoren zijn ondergebracht in een sculpturaal volume, dat zich om de uitsneden vouwt. De oplopende dakvlakken reageren op de gewenste bouwhoogtes aan de randen en zijn afgestemd op een optimale lichttoetreding. Ze versterken de markante en fluïde vorm van het gebouw.

Toegankelijkheid en publieke dienstverlening
Het stadskantoor heeft een eenvoudige en heldere opzet. Het publiek komt binnen in de entreehal en kan via de centrale informatiebalie doorlopen naar het atrium, waar de publieke dienstverlening plaats vindt. Het atrium is een aantrekkelijke hoge ruimte, waarin van boven daglicht toetreedt. De hoogte

en de hoeveelheid glas in het dak is zodanig gekozen dat een in verhouding aangename ruimte ontstaat, waarin niet teveel zonlicht en warmte binnenkomt. Via het atrium is het front office met de balies, digitale dienstverlening en spreekkamers bereikbaar.
De medewerkers kunnen door de hal via detectiepoortjes naar twee centrale stijgpunten (liften en trappen) lopen en vandaar naar hun kantoorverdieping gaan. Op de begane grond ligt tevens het centrale vergadercentrum, met vergaderzalen in verschillende grootten. Om de cluster met vergaderruimten heen zijn de 'wandelgangen' gesitueerd. Aangrenzend ligt het bedrijfs restaurant, met uitzicht op de Schipholweg en op de patio, waar bij mooi weer op het terras gezeten kan worden.
Het gebouw is geheel onderkelderd. Het grootste deel hiervan bevat een parkeergarage voor 211 auto 's. Daarnaast zijn hier de fietsenstalling, de douches, de kluis en enkele technische ruimten ondergebracht. Doordat het terrein aan de zuidzijde lager is dan aan de noordzijde, is een deel van de kelder voorzien van daglicht.

Gebruik buiten ruimte in relatie met de school
Het optimaliseren van de verkeerstroom voor- en na schooltijd en tijdens de pauzes vormt een uitdaging in het ontwerp voor de scholen. Het overspoelen van de directe omgeving (plein voor het stadskantoor) en verder de omringende woningen en het zwembad dient te worden vermeden.

Het plein (de openbare ruimte) voor het stadskantoor dient zodanig te worden ontworpen dat voor het schoolbezoek, bezoekers aan en werkers in het stadskantoor uit het oogpunt van veiligheid, gebruik openbare ruimte een optimale situatie ontstaat. Binnen 023 Haarlem (Q-team) wordt gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte (w.o. het plein tussen school en stadskantoor). Dit plan wordt in nauw overleg met het Q-team van 023 Haarlem, afdeling BOR/stadsbeheer en de architecten voor het stadskantoor en de VMBO school de opdrachtgever/architect nieuwbouw stadskantoor opgesteld.
Daarnaast zullen wij overleg voeren met het schoolbestuur om nadere afspraken te maken omtrent het gebruik van de buitenruimte.

Kantoorconcept en flexibiliteit
Op de verdiepingen zijn de verschillende afdelingen ondergebracht. Het nog te bepalen kantoorconcept is flexibel te realiseren: traditionele kantoorkamers, open werkruimtes, concentratiewerkplekken en combikantoren. Op elke verdieping zijn centrale ontmoetingsruimten, waaromheen de afdelingen georganiseerd worden. Deze ruimten zijn voor de meer informele ontmoetingen en werkzaamheden en zijn voorzien van een keuken met bar, vergaderplekken en flexibele werkplekken.

Architectuur en materiaal
De gevels aan de buitenranden zijn opgebouwd uit een patroon van verticale vlakken, bestaande uit dichte panelen in twee materialen c.q. kleuren, waartussen verdiepingshoge ramen zijn geplaatst. Om het gebouw goed in het Masterplan 023 te integreren, is gekozen voor de grote panelen uit antraciet metselwerk dat voegloos droog gestapeld wordt. Hiermee contrasteren de taatselementen die in aluminium uitgevoerd worden. Deze geveldelen zijn te openen. Het kozijnmateriaal aluminium is vanwege zijn degelijkheid en lange levensduur gekozen. Het is bijna onderhoudsvrij en draagt zo bij aan een duurzaam gebouw. De verhouding tussen gesloten en open vlakken is gevarieerd, afhankelijk van de achterliggende functies en de oriëntatie. Door de verdiepingshoge ramen kan kunstverlichting overdag tot een minimum beperkt blijven. De gebruiker kan hinderlijke zoninstraling weren door middel van individueel te regelen binnen liggende horizontale lamellen. De uitgesneden vlakken zijn overwegend in glas uitgevoerd en versterken de transparantie van het gebouw. Het vergadercentrum langs de Schipholweg is ook transparant en geeft het gebouw een levendige plint die ook in de avonduren verlicht zal zijn. In de grote hal zijn de publieke functies mooi vormgegeven. De balies en spreekkamers waarmee de bezoeker direct contact heeft, zijn van een warm materiaal. De keuze viel hierbij op het duurzame bamboehout, dat eigenlijk een grassoort is en een snel vernieuwbare grondstof. Op de verdiepingen is de materialisering terughoudender om een rustige werkomgeving te creëren. Alle installaties en sfeerverlichting zijn verstopt achter een verlaagd plafond van witte doeken, die akoestisch de nagalm verminderen en zo aan een goed werkklimaat bijdragen.

Duurzaam Bouwen en techniek
Het ontwerpteam heeft aan de thema's op het gebied van duurzaam bouwen gewerkt vanuit een maatschappelijke en professionele houding en een integrale aanpak. In het voorlopig ontwerp heeft dit tot de navolgende voorstellen en maatregelen geleid. Conform het Programma van Eisen wordt onder duurzaamheid c.q. duurzaam bouwen het volgende verstaan:

- een flexibele kantoorindeling;
- een goed en prettig werkklimaat;
- het gebruik van duurzame materialen;
- een energiezuinig gebouw;
- groen en water rondom het atrium.

Door toepassing van een sprinklersysteem is de eis van *flexibele kantoorindeling* optimaal uitgewerkt. Het gehele gebouw van circa 25.000 m2 kan als één brandcompartiment worden uitgevoerd en zijn er geen brandscheidingen die de kantoorindeling nadelig beïnvloeden. Door een efficiënte draagstructuur uit te werken met prefab kanaalplaten zijn de kolommen tot een minimum beperkt. Ook hierdoor is een flexibele kantoorindeling mogelijk. Door deze hoge mate van flexibiliteit zal het gebouw in de toekomst gemakkelijk aangepast kunnen worden aan de wensen die er dan zijn. De gebruiksduur van het gebouw wordt daarmee substantieel verlengd.

Een *goed en prettig verblijfsklimaat* is eigenlijk het belangrijkste onderdeel van een duurzaam gebouw. Het welbevinden van de medewerkers verhoogt de betrokkenheid en productiviteit en verlaagt het ziekteverzuim. Met de gekozen klimaatinstallaties is een hoog thermisch comfort te realiseren en is het binnenklimaat individueel bij te regelen. Door gebruik te maken van mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer is de buitenlucht na regelbaar ten aanzien van temperatuur en relatieve luchtvochtigheid. Door de toevoerlucht op dakniveau nabij het atrium aan te zuigen wordt relatief schone lucht binnengelaten. De vervuilde lucht afkomstig van het verkeer van de Schipholweg zal zich voornamelijk daar concentreren en in veel mindere mate op het dak nabij het atrium.
Door het toepassen van zeer hoogwaardig glas wordt een goede zonwering verkregen, wat ten goede komt aan het thermisch binnenklimaat in de zomerperiode, terwijl de daglichttoetreding slechts in beperkte mate wordt belemmerd. Regeling van daglicht op de werkplek kan individueel geschieden met luxaflex. Het verkeersgeluid van de Schipholweg kan eenvoudig worden geweerd door dik isolatieglas toe te passen met een extra brede spouw tussen de glasbladen. Om aan deze zijde van het gebouw het gebruik van de spuiopeningen te optimaliseren, zal een taatsraam worden ontwikkeld met een geluid gedempte spuistand (een soort grote suskast). De gemaakte keuzes ten aanzien van de klimaatinstallaties en de voorzieningen aan de gebouwschil zorgen voor optimaal binnenklimaat met een hoog comfortniveau.

Op het gebied van *het gebruik van duurzame materialen* zijn steeds de meest duurzame materialen voorzien, voorzover deze niet kostenverhogend zijn. Het duurzaam materiaalgebruik zal worden aangetoond door middel van zogenaamde Greencalc-berekeningen waarbij gestreefd zal worden naar het aangegeven niveau van 180 punten in het Programma van Eisen.

Voor wat betreft de *energiezuinigheid* wordt een energieprestatiecoëfficiënt gerealiseerd van 1,0 i.p.v. de wettelijke eis van 1,5. Er zal dus een 33% energiezuiniger gebouw gebouwd gaan worden. Deze energiezuinigheid wordt bereikt door toepassing van warmte- en koudeopslag in de bodem, warmteterugwinning uit ventilatielucht en door toepassing van energieefficiënte installaties en verlichting. Een nadere toelichting hierop is gegeven in het hoofdstuk 'Voorontwerp technische installaties'. Wij hebben inmiddels opdracht gegeven om de mogelijkheden voor het verkrijgen van een subsidie op dit gebied te onderzoeken. Aan de hand van dit onderzoek zullen wij nadere stappen op dit gebied ondernemen.

In het rondom het atrium zal de leefbaarheid en de uitstraling vergroot worden door toepassing van *water en groen* en door toepassing van vegetatie op het dak van het atrium. Dit laatste is vanuit het programma van eisen niet als eis voorgeschreven. Bij de verdere uitwerking van het VO naar DO wordt dit onderdeel op noodzaak en financiële haalbaarheid nader bezien.

Voorontwerp constructie
In de fase van het voorlopig ontwerp heeft een uitgebreid overleg plaatsgevonden naar constructieve mogelijkheden in relatie tot de ambitie en de budgettering. Hierbij heeft telkens een integrale afweging gevonden van oplossingen in relatie tot alle ontwerpdisciplines. De uitkomst is een opzet waarbij sprake is van een mate van beheerste ambitie. De hoofdopzet van de constructie mag sober en efficiënt genoemd worden. Op een aantal plaatsen, bij voorbeeld in het atrium of bij de entree, worden bijzondere constructies gemaakt om functionele redenen en om de architectuur te versterken.

Stabiliteit en dilataties
Het gebouw heeft een dusdanige omvang dat gebouwdilataties vanwege de horizontale vervormingen (door krimp, kruip en temperatuurwerking) noodzakelijk zijn. De dilataties zijn zonder kolomverdubbeling uitgevoerd. De stabiliteit wordt ontleend aan de schachten en aan wandschijven. In een aantal dilataties worden deuvels opgenomen om horizontale krachten, van het ene naar het andere gebouwdeel, over te brengen. De kelder (vloer en wanden) wordt zonder dilataties gemaakt.

Hoofdopzet constructie
In het constructief ontwerp heeft een directe afstemming plaatsgevonden van onder- en bovenbouw. Het gekozen grid van 7,8 x 7,8 meter is direct afgestemd op de garage. Ondanks de niet altijd orthogonale gebouwvorm is het aantal opvangconstructies in de garage uiterst beperkt tot een aantal kolommen. De volgende hoofdprincipes van de constructie zijn gehanteerd:

- Voor de bouw van de garage zal een bouwput noodzakelijk zijn met een verankerde tijdelijke damwand met een bemaling.
- Het gebouw wordt voorzien van een paalfundering met prefab betonpalen.
- De garage bestaat uit een betonnen kelderbak. De vloer wordt iets dikker uitgevoerd. Hierdoor worden trekpalen voorkomen.
- Voor de vloer wordt een breedplaat strokenvloer toegepast. Deze economische vloer maakt het mogelijk overstekken te maken. In dat geval wordt de strook massief uitgevoerd. In de andere delen wordt alleen de kolomkop in het werk gestort en bestaat de vloer verder geheel uit breedplaat onderdelen. Het kistwerk is hierdoor uiterst beperkt.

Deze constructieve opzet maakt bovendien een grote mate van flexibiliteit van de vloerplattegrond mogelijk. De leidingen kunnen onder de vloer passeren en er is sprake van een grote mate van indelingsflexibiliteit. Het dak mag licht worden uitgevoerd. In verband met het lastige kistwerk wordt het dak uitgevoerd in een stalen balkrooster met stalen (geperforeerde) dakplaten.

Bijzondere constructies
Het aantal bijzondere constructies is beperkt. De belangrijkste onderdelen zijn:

- de opvangconstructies bij de onderdoorgang naar de entree. Dit is in de gebouwvleugel aan de Schipholweg. Een aantal ondersteuningen wordt opgevangen om de passage kolomvrij te houden. Dit wordt gerealiseerd door een aantal vakwerkliggers toe te passen. Door de vakwerken twee verdiepingen hoog te maken worden de ingrepen in de plattegrond beperkt en wordt het staalverbruik van de liggers beperkt.
- Het dak van het atrium wordt voorzien van een dicht middendeel en een transparante rand. De rand wordt bij voorkeur met een dubbele trek/druk kabel uitgevoerd.

Voorontwerp technische installaties
Voor het gebouw is gezocht naar een klimaatsysteem dat zoveel mogelijk werkt zonder mechanische middelen en dat gebruikmaakt van zoveel mogelijk natuurlijke energiestromen. Hiertoe worden alleen beproefde technieken toegepast. Gekozen is voor een mechanisch ventilatiesysteem met luchttoevoer via plafondinductie units en luchtafvoer via een verlaagd plafond plenum, waarin centraal warmte terugwinning is opgenomen. De gevel wordt uitgevoerd met te openen taatsramen. De verwarming wordt geleverd door een warmte- en koudeopslaginstallatie, waarin warmtepompen en piekketels zijn opgenomen. De koeling wordt geleverd door de in de winter geaccumuleerde koude uit de diepte van de bodem. Zowel warmte (in de wintersituatie) als koude (in de zomersituatie) wordt in de ruimte geleverd door de plafondinductie units.

De benodigde verlichting wordt verkregen via een optimaal daglicht toetredingsontwerp van de gevel, aangevuld met TL-verlichtings armaturen in het plafond, voorzien van daglichtregeling en aanwezigheidsdetectie. In de uitwerking van het ontwerp zal het verlichtingsconcept worden vastgelegd, waarbij een beperkte verlichting in het plafond, aangevuld met werkplekverlichting, als uitgangspunt wordt gehanteerd. De aansluitingen voor elektra en data voor de werkplekken wordt in vloerputten en scheidingswanden aangebracht.

Resumé
De belangrijkste eigenschappen en voordelen van het ontwerp zijn:
- Een laag energieverbruik dat tot uitdrukking komt in een met extreem lage EPC;
- Een gunstig effect op de Greencalc berekening;
- Een goede beleving in het gebouw door contact met buiten via te openen ramen, hetgeen ook aan de geluidsbelaste zijde van het gebouw mogelijk is;
- Een betrekkelijk energiezuinig concept, waardoor lage energiekosten ontstaan;
- Een grote mate van flexibiliteit door een stramien gewijze opzet van de installaties.

Het integrale concept van gebouw en installaties levert een mensvriendelijk, duurzaam en energiezuinig gebouw op. Het ontworpen systeem is in Nederland beproefd en heeft zich in de praktijk reeds bewezen.

Kelder, parkeergarage
Bouwmanager Brink en architect Döll hebben een aanvullende opdracht gekregen om te onderzoeken of de garage kan worden vergroot door de ruimte onder het plein voor het stadskantoor en de nieuw te bouwen school te benutten. In samenwerking met ABT (constructie), Halmos (installaties) en Cauberg Huygen (brandpreventie) zijn vier varianten bestudeerd en op tekening, techniek en in kosten nader uitgewerkt. Conform het programma van eisen voor het stadskantoor dient, onder het stadskantoor ter grootte van de voetprint waarop het stadskantoor gebouwd wordt, een ondergrondse parkeergarage te worden gerealiseerd die o.a. ruimte biedt voor 211 (auto)parkeerplaatsen. De parkeergarage is met name bedoeld voor bezoekers en in beperkte mate voor het personeel dat in het stadskantoor werkzaam is. Het betreft dus geen stallinggarage, maar een openbare garage conform de NEN 2443.

<u>Variant 1</u>, éénlaagse parkeergarage onder het gebouw.
Dit is de basis conform het PVE. De éénlaagse kelder is uitgangspunt van het huidige voorlopig ontwerp. De parkeergarage zal vanaf de Schipholweg geheel ondergronds binnen de contouren van het gebouw gerealiseerd worden. Door het aflopende terrein, heeft de garage aan de achterkant van het pand een gevel (half verdiept). De kelder blijft onder het gebouw en vormt geen belemmering in het schuin aflopende terrein. Het aantal parkeerplaatsen dat, naast stallingruimte voor fietsers/brommers en motoren, gerealiseerd kan worden is circa 208. In het DO wordt dit bijgesteld op de norm uit het PvE.

<u>Variant 2</u>: éénlaagse parkeergarage onder gebouw en plein.
De parkeergarage zal onder zowel het gebouw (variant 1) als onder het plein worden gerealiseerd. Door middel van een uitbreiding richting het plein kan een verhoging van het aantal parkeerplaatsen verkregen worden. Het plein dient vanaf de Schipholweg naar de andere kant van het gebouw een hoogte van 1,5 meter te overbruggen. Voor fietsers en mindervaliden dient een hellingbaan gerealiseerd te worden. Deze hellingbaan beperkt de mogelijke uitbreiding onder het gehele plein.
Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen is circa 261 stuks.

<u>Variant 3</u>: éénlaagse parkeergarage onder gebouw, plein en school
De parkeergarage zal onder het gebouw, het plein en de nog te bouwen school worden gerealiseerd. Variant 2 wordt dus doorgezet onder de school. Door middel van deze uitbreiding zal het aantal plaatsen worden uitgebreid tot ca. 390. Bij de dimensionering van de fundering zal rekening gehouden moeten worden met de later te realiseren school. Het schoolgebouw zal op deze kelder gefundeerd moeten worden. Dit vormt tevens een restrictie van de vormgeving van het schoolgebouw, die zal worden bepaald door de geometrie van de parkeerkelder.

<u>Variant 4</u>: tweelaagse parkeergarage onder het gebouw:

De parkeergarage zal opgebouwd worden uit twee parkeerlagen (een extra laag onder variant 1), deze zullen binnen de contouren van het gebouw gerealiseerd worden. Door de uitbreiding ontstaan circa 470 plaatsen. De uitbreiding wordt alleen in de diepte gedaan, omdat dan binnen de print wordt gebleven en het voordeel van dubbel ruimtegebruik (en constructie) optreedt.

Tabel: conclusies variantenstudie

No.	Omschrijving	Opp. In m2	Aant. PP	Investerings-kosten	Kosten per p.p.	Opmerkingen
1	Eénlaags onder gebouw	7.499	211	€ 4.746.500,--	€ 22.495,--	Beperkt aantal plaatsen. Geen belemmering van de omgeving of huidig ontwerp.
2	Eénlaags onder gebouw en plein	9.039	261	€ 6.540.900,--	€ 25.050,--	Hellingbaan fietsers beperkt aantal plaatsen. Ontwerp plein verandert. Veel moeite voor relatief weinig extra plaatsen.
3	Eénlaags onder gebouw plein en school	12.519	390	€ 10.468.800,--	€ 26.840,--	Zie variant 2. Rekening houden met fundatie school. De flexibiliteit van de school wordt beperkt. Financiële dekking voor extra voorzieningen fundatie school.
4	Tweelaags onder gebouw	15.292	470	€ 10.828.800,--	€ 23.040,--	Beperkt grondgebruik. Langere bouwtijd stadskantoor (circa 3 mnd). Herzien aanvraag artikel 19 procedure

Wanneer wij het programma van eisen voor de parkeergarage nader beschouwen dan kan het stadskantoor volstaan met een éénlaagse voorziening onder het gebouw, die ruimte biedt voor 211 auto's, ca 700 fietsen, brommers/motoren, douches/kleedruimten, kluis publieksdienst, laad- en losruimte. In de stichtingskostenopzet voor de nieuwbouw is met de investering voor een dergelijke invulling van de kelder/parkeergarage rekening gehouden. Bij alle andere varianten dan één laag onder het stadskantoor gaat het om een additionele vraag naar investeringsmiddelen waar dekking voor moet worden gevonden.
De variantenstudie en dan vooral de financiële consequenties maakt ons duidelijk dat wij binnen het voorlopig ontwerp uitgaan van een éénlaagse voorziening onder het gebouw en geen uitbreiding voorstellen van de parkeergarage onder het plein en/of de school.
Naast de mogelijkheid van parkeren in de garage biedt de directe omgeving van het stadskantoor nog de mogelijk tot parkeren voor 35 plaatsen. Deze plaatsen zijn onder andere gesitueerd aan de Schipholweg voor het kantoor. Op deze plekken zullen onder meer invalide parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4. Waar wijkt het VO af van het PvE

Verschillen voorlopig ontwerp ten opzichte van het PVE, die in het VO/DO worden/zijn opgenomen:

- Als uitgangspunt wordt in het programma van eisen gesproken over een benodigd bruto vloeroppervlak (BVO) van circa 29.000 m2. In het VO is dit reeds bijgesteld tot 26.000 m2. In de raadsvergadering van 9 september is dit bijgesteld tot 25.000 m2 met een bijbehorend fte van 1.050. Dit is nu uitgangspunt voor het ontwerp van het stadskantoor.
- Er is gekozen voor een stramien 7.8 i.p.v. 7.2m zoals afgebeeld in het PVE. De indeling van de parkeerplaatsen is hierdoor optimaal en het is mogelijk de smalst mogelijke werkplek (1,8 meter breed, stramien 1,95) te realiseren. Bij de indeling van de kantoren moet hierbij rekening worden gehouden met het indelingsverlies. Uit ervaringsgetallen blijkt dat deze stramienmaat een ongunstige fno/bvo verhouding geeft.

- De publieksdienst heeft de vraag naar het aantal te realiseren balies en benodigde m2 meter kantoor verhoogd. Het VO houdt rekening met deze vraag, zij het dat in vergelijking met referentie projecten dit aan de hoge kant is. In het DO traject wordt het aantal balies en m2 kantoor definitief vastgesteld.
- Het laden en lossen in en rondom de expeditieruimte dient nader uitgewerkt te worden. De eisen zijn nu in het ontwerp nog niet herkenbaar.
- De vuilwerking is voorzien binnen de expeditieruimte. De extra benodigde m2 dienen daarop nog aangevuld te worden.
- Bij de personeelsingangen dienen baliefuncties opgenomen te worden om zo te bewaken wie binnenkomst en bezoekers te ontvangen buiten openingstijden van de centrale hal om.
- De toepassing, gebruik van duurzame materialen, halen norm green calc berekening, wordt in de DO fase geoptimaliseerd.
- Op de begane grond bevinden zich de restauratieve voorzieningen. Deze voorzieningen zullen multifunctioneel worden ingericht waardoor geen eventueel extra ontmoetingsplek (lounge ruimte, of grand café) opgenomen hoeft te worden, maar in die ruimte gerealiseerd kan worden.
- Het restaurant voldoet aan de eisen van het PVE. De ruimte lijkt echter erg krap bemeten. Met een gespecialiseerde cateraar wordt dit nader bekeken.

Het 2de deel betreft aanvullende wijzigingen op het PVE welke nog niet in het budget en voorontwerp zijn opgenomen, maar vanuit de diverse gebruikersgroepen, gemeentelijke instanties, overheden etc. gevraagd of geëist zijn. Bij deze punten zijn bedragen genoemd, waarover besloten moet worden of aanvullend budget wordt vrijgemaakt om de punten in het ontwerp op te nemen.

Omschrijving aanvullende wensen ten opzichte van het PVE en budget	Raming investeringskosten
1. Buizenpostsysteem (wens publieksdienst) De investering hiervoor wordt aangemeld voor het gemeentelijk investeringsplan of ingepast binnen een bestaand budget.	€ 200.000,--
2. Pas-o-port systeem (wens publieksdienst) De investering hiervoor wordt aangemeld voor het gemeentelijk investeringsplan of ingepast binnen een bestand budget.	€ 200.000,--
3. Brandstofopvang per 3 parkeerplaatsen (eis brandweer). De oplossing is nog onbekend, mede omdat deze eis nog niet eerder is toegepast. De aanvullende eisen van de brandweer kunnen leiden tot extra investeringen. Op dit moment is nog niet aan te geven wat de (aanvullende) eisen betekenen voor de investeringskosten. Wanneer dit leidt tot hogere stichtingskosten die normaliter niet zijn op te vangen binnen het nu in beeld gebrachte budgettaire kader wordt voor dit onderdeel extra krediet gevraagd.	n.t.b.
4. 11 extra parkeerplaatsen (221 conform PVE, budget geraamd op 200 pp) De parkeergarage moet voldoen aan een capaciteit voor 211 plaatsen voor auto's. De extra investering wordt meegenomen bij de kredietaanvraag stichtingskosten nieuwbouw.	€ 750.000,--
5. Circa 200 m2 extra m2 publieke dienst met baliefuncties (wens publieksdienst). Dit zijn duurdere m2 en extra vast meubilair. In de DO fase wordt de noodzaak van de extra balies nogmaals bekeken. Op dit moment maakt de investering onderdeel uit van de stichtingskosten.	€ 30.000,--
6. Verhogen van de fietsenstalling van 2,6 naar 3,0 meter om zo fietsen gestapeld te kunnen stallen (wens van afdeling verkeer). Het verhogen van de stallings ruimte voor fietsers garandeert voldoende parkeercapaciteit voor dit onderdeel. De investering wordt meegenomen in de stichtingskosten voor de nieuwbouw en leidt niet tot neen aanvullende kredietaanvraag.	€ 150.000,--
7. Realiseren van een aparte entree voor de fietsen aan de westkant van het stadskantoor. De entree voor fietsers en auto's was in eerste instantie gecombineerd in 1 ingang. Nadere studies leiden tot de keuze voor een gescheiden entree, aan het plein, voor fietsers. De extra investering leidt niet tot een aanvullende kredietaanvraag, wordt meegenomen in de stichtingskosten.	€ 100.000,--
8. Uitbreiding van 2*2 doucheruimten met omkleedruimte, naar 2*3 De wens om 6 in plaats vier douche ruimten te hebben leidt tot een extra investering die	€ 15.000,--

wordt opgevangen binnen de stichtingskosten. Ook dit onderdeel leidt niet tot neen aanvullende kredietaanvraag.	
9. Douche- en kleedruimte met lockers voor 100 man parkeerwachters (Wens afdeling publieksdienst). Dit onderdeel wordt in de DO fase nader uitgewerkt en leidt vooralsnog niet tot een aanvullende kredietaanvraag.	n.t.b.
10. Alle deuren conform eisen aanpasbaar bouwen uitvoeren wat betekent dat de klinken en sloten op afwijkende plaatsen komen (niet standaard, dus duurder). Dit staat wel in het pve, maar is niet gebudgetteerd. Dit onderdeel wordt in de DO fase nader op de financiële consequenties bekeken	n.t.b.

5. Risico management en (vervolg)planning

Voor de ontwikkeling van het stadskantoor zijn op dit moment, in tijd en geld voor de ontwerpfase, de belangrijkste te voorziene risico's:

- Het besluitvormingstraject vertraagt. Gevolg vertraging in aansluitende procedures zoals vrijstelling, aanbesteding en uiteindelijk de oplevering van de nieuwbouw medio 2009.
- Luchtkwaliteit, fijne stoffenbesluit het effect op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen 023 Haarlem.
- Het bouwrijp maken vertraagt, datum opleveren bouwrijpe grond wordt niet gehaald.

Voor deze onderwerpen sturen wij nauwlettend op het proces de acties, die hieruit voortvloeien. Het besluitvormingsproces rondom het VO ronden wij dit jaar af en gaan wij naadloos over in de DO fase van het project. Tot op heden loopt het besluitvormingstraject in de pas met de planning die voor het project hebben opgesteld om oplevering van de nieuwbouw medio 2009 mogelijk te maken.

Het halen van de geplande datum van medio 2009 is volgens ons college van wezenlijk belang voor de toekomst van onze organisatie en voor de verbetering van de gemeentelijke financiën. Een vertraging van het proces heeft ongewenste gevolgen in diverse opzichte. De belangrijkste zijn:

- De reorganisatie ondervindt vertraging, omdat de huidige situatie onvoldoende flexibiliteit biedt in relatie tot de nieuwe organisatie. De geplande bezuiniging voor 2009 van € 1,7 mln zal voor een belangrijk deel niet gerealiseerd kunnen worden.
- Als werkgever komen wij onze afspraken met het personeel niet na en blijft de organisatie langer zitten in de huidige gebouwen. Wij sluiten niet uit dat er in bepaalde gebouwen nog aanvullende investeringen gedaan moeten worden om de huisvesting adequaat te houden. Daarnaast moet de locatie Westergracht langer aangehouden worden. Wij verwachten dat de eigenaar voor die korte periode met een aanzienlijke verhoging van de huur komt. Zonder vooruit te willen lopen op de onderhandelingen ramen wij deze kosten op minimaal € 150.000,- op jaarbasis.
- Langere voorbereiding betekent dat de voorbereidingskosten gaan stijgen te beginnen met de rentekosten. Tevens neemt het stichtingskostenbudget toe vanwege niet geraamde prijsstijging als gevolg van het toevoegen van 1 jaar. Wij schatten dit risico op minimaal € 750.000,- per jaar vertraging.

Op dit moment laten wij onderzoek doen naar het effect van het fijne stoffenbesluit voor het plangebied 023 Haarlem en in het bijzonder de locatie van het stadskantoor. De opdracht hiervoor is uitgezet bij het bureau Tauw. De (eerste) rapportage is medio december beschikbaar. Dan zijn door ons conclusies te trekken of en in hoeverre het fijne stoffenbesluit om aanvullende maatregelen vraagt om de realisatie van o.a. het stadskantoor binnen 023 Haarlem mogelijk te maken.

Het bouwrijp maken van het westelijk deel van 023 Haarlem is inmiddels gestart. In dit gebied is ook de locatie van het stadskantoor gesitueerd. De planning binnen 023 Haarlem geeft aan dat medio oktober volgend jaar de grond bouwrijp wordt opgeleverd en het stadskantoor een aanvang kan maken met het

daadwerkelijke bouwproces. Dit beeld loopt in de pas met de planning die wij voor het stadskantoor voor ogen hebben.

De huidige planning kent de datum juni 2009 als tijdstip opleveren nieuwbouw stadskantoor. Aansluitend hierop volgt het inhuizen. Het halen van de datum van oplevering is, met de feiten die wij nu kunnen overzien, sterk afhankelijk van:

- Geen vertraging in het besluitvormingsproces ontwerpfase nieuwbouw stadskantoor.
- Het tijdig vanuit 023 Haarlem opleveren van bouwrijpe grond om de start van de nieuwbouw mogelijk te maken.
- Het uitblijven van beroepsprocedures tegen de bouwvergunning bij de Rechtbank.
- Geen vertraging in de bouwtermijn.

In een beknopt overzicht geven wij een beeld van de planning die voor ons nog steeds actueel is.

Activiteit	**Tijdspad**
Vaststelling voorlopig ontwerp nota in BenW	22 november
Voorlopig ontwerp in de commissie CMC	9 december
Voorlopig ontwerp in de raad	21 december
Uitwerken definitief ontwerp	Tot 15 maart 2006
Uitwerken bouwkundig plan, bestek en aanbesteding	maart t/m december 2006
Bouwrijp opleveren bouwgrond vanuit Haarlem	oktober 2006
Realisatiefase uitvoering parkeergarage, opbouw incl. inrichting	(december 2006) maart t/m mei 2009

Voorlopig ontwerp stadskantoor

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Met gepaste trots presenteren wij u het voorlopig ontwerp van het stadskantoor. Het ontwerp laat een markant gebouw zien, eenvoudig en helder van opzet met veel aandacht voor duurzaamheid. Het gebouw heeft naar onze mening een uitstraling die past bij een stadskantoor: herkenbaar, representatief en van architectonisch hoogstaande kwaliteit. Kortom, een gebouw dat een aanwinst is voor de stad en voor het plangebied 023 Haarlem
Het gebouw voldoet aan de uitgangspunten van het Programma van Eisen waarmee uw raad op 21 september heeft ingestemd.

1. Ambitie voor het stadskantoor "Beter en goedkoper".

De noodzaak voor geconcentreerde huisvesting van de gemeentelijke organisatie kent twee invalshoeken, financieel en organisatorisch. Hieronder wordt kort ingegaan op deze beide aspecten die een belangrijke rol hebben gespeeld in het besluitvormingstraject tot nu toe.

Financieel
Bij de aanbieding van het programma van eisen aan uw raad in juli en september van dit jaar hebben wij ambitie onze ambitie voor het stadskantoor als volgt verwoord: **"beter en goedkoper".** Wij hebben toen duidelijk een link gelegd tussen de door ons college ingezette reorganisatie en een geconcentreerde huisvesting.
Gelijktijdig met het betrekken van het stadskantoor in 2009 ramen wij een bezuiniging op de personeelskosten van € 1,2 mln, oplopend tot € 3,0 mln in 2010. Uw raad heeft deze afname van personeel doorvertaald in een verlaging van het aantal te realiseren vierkante meters met 1.000.
Naast deze bezuiniging op personeelskosten wordt met het in gebruik nemen van het pand ook een besparing op de exploitatiekosten bereikt van minimaal € 500.000,- per jaar. Dit is inclusief € 100.000 besparing op de investeringen in verband met het verminderen van het aantal vierkante meters.

De vergelijking met de huidige exploitatiekosten ziet er als volgt uit:

	Huidig	Nieuw
Personeelskosten[1]	-	-/- 1,2
Kapitaallasten	3,7	4,7
Onderhoud	1,2	1,1
Energie	0,6	0,4
Verzekeringen c.a.	0,2	0,2
	5,7	**5,2**

De besparing van € 0,5 mln kan worden toegevoegd aan het totale financiële beeld vanaf 2010. Het totale bedrag aan bezuinigingen komt hierdoor uit op € 3,5 mln.
Hier staat tegenover dat als de gemeentelijke organisatie niet verhuist naar een nieuwe centrale huisvesting de gemeente in de komende jaren extra uitgaven zal moeten begroten om de huidige gedateerde panden te laten voldoen aan de huidige eisen van een modern kantoorgebouw. Deze uitgaven kunnen oplopen tot zeker 36 miljoen euro. Zonder dat dit zal leiden tot aanzienlijke besparingen op exploitatie en personeelskosten. Voor een deel betreft het namelijk het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Voor de dekking van de investering in het stadskantoor houden wij rekening met een bedrag van € 2,75 miljoen afkomstig van de opbrengst boven boekwaarde door afstoten van de huidige panden. Op basis van de nu beschikbare gegevens bedraagt de marktwaarde van deze panden € 17,5 miljoen tegen

[1] Deze afname in personeelskosten is het gevolg van het samengaan van de organisatie in één gebouw (circa 20fte's)

een boekwaarde van € 12 miljoen. De verwachte opbrengst boven boekwaarde hebben we voor 50% ingezet als aanvullende dekking. Wij zijn van mening dat dit een voldoende veilige marge geeft. In 2006 zullen wij starten met het onderzoek naar de mogelijkheden tot het daadwerkelijk afstoten van de panden.

Organisatorisch
De gemeente Haarlem kent van oudsher een gedeconcentreerde huisvestingssituatie. De laatste 20 jaar is hier geleidelijk verbetering in aan gebracht en hebben wij in belangrijke mate een concentratie per sector gerealiseerd. Van een structurele verbetering is nog geen sprake. Daarbij komt dat de kwaliteit van de diverse kantoorpanden sterk verschillen en weinig flexibiliteit biedt. In dat kader hebben wij aan het einde van de jaren negentig geconstateerd dat de huisvestingssituatie van de gemeente Haarlem geen ondersteuning kan bieden aan de organisatiedoelstellingen. Deze constatering staat tot op heden nog steeds overeind.
In dat kader is besloten om in twee stappen te komen tot één stadskantoor. De eerste stap, een concentratie per sector, was vrij snel gerealiseerd. De stap tot een volledige concentratie was afhankelijk van het vinden van een geschikte locatie. Deze is gevonden in de locatie binnen het gebied 023 Haarlem waarmee uw raad in september 2003 heeft ingestemd .

Wij zijn als college overtuigd dat een geconcentreerde huisvesting van de organisatie een belangrijke pijler is voor het slagen van de ingezette reorganisatie. De huidige gebouwen vormen een belemmering voor onze ambities met de organisatie. Zij zijn gedateerd, van diverse kwaliteit en sluiten absoluut niet aan bij de huidige eisen voor een flexibele en extern gerichte organisatie.

2. Toelichting bij het ontwerp

In een aparte notitie die we als bijlage bij dit raadstuk ter inzage hebben gevoegd staat een uitgebreide toelichting op het ontwerp. Een aantal punten willen wij hier onder uw aandacht brengen.

- Op veel punten kunnen wij spreken van een duurzaam ontwerp. Er is sprake van een laag energieverbruik. De EPC-norm ligt op 1,0 en dat is 33% lagere dan de voorschriften uit de bouwverordening. Hierbij zijn wij uitgegaan van een beproefd systeem van mechanische ventilatie met luchttoevoer via het plafond.
- Het toepassen van duurzame materialen krijgt veel aandacht. Er zijn voldoende mogelijkheden om met het toepassen van de juiste materialen de in het PvE vastgestelde norm van 180 te halen. Dit zal duidelijk naar voren komen in het definitief ontwerp.
- Wij zijn op dit moment nog in gesprek met vertegenwoordigers van het zwembad en de scholen binnen 023 Haarlem over een gezamenlijk gebruik van de warmte kracht koppeling. Wij zijn van mening dat dit voor alle partijen tot een besparing in de energiekosten kan leiden. Het model vraagt nog enige tijd voor de verdere uitwerking.
- De publiekshal is modern met voldoende toetreding van daglicht via het atrium. Alle publieksfuncties zijn hier gesitueerd. Ook het vergadercentrum is op de begane grond gesitueerd. Door de ligging van dit centrum aan de plint van het gebouw aan de Schipholweg draagt het bij aan de levendigheid aan deze weg.
- Wij overleggen met de aangrenzende scholen over de inrichting van het buitengebied (o.a. het plein) met als doel een optimaal gezamenlijk gebruik van deze ruimte.
- De flexibiliteit van de kantoren voldoet ruim aan onze uitgangspunten. Door het weglaten van de compartimentering en het beperken van het aantal kolommen ontstaan er vrij eenvoudig in te delen ruimtes. Dit geeft voldoende mogelijkheden voor de inmiddels in gang gezette uitwerking van het kantoorconcept. Tevens sluit het gebouw aan bij onze visie op een goed werkgeverschap. Het heeft een goed en prettig verblijfsklimaat. Wij stellen eisen aan de kwaliteit van ons personeel. Met het nieuwe stadskantoor bieden wij ook kwaliteit aan het personeel.
- De omvang van de kelder die ruimte biedt aan onder meer een parkeergarage is om financiële redenen beperkt tot de grenzen van het gebouw. Andere mogelijkheden hebben wij wel onderzocht, maar vragen een beduidend hoger investeringsbudget en leveren in tijd een aantal onzekerheden.

3. Investeringsbudget

Uitgangspunt voor het budget is het op basis van kengetallen bepaalde investeringsbedrag van € 86,6 miljoen. Dit is voor ons een taakstellend bedrag. Wel moet het mogelijk zijn om extra budget voor investeringen toe te voegen als dit in de exploitatie tot besparingen leidt. Op basis van eerder besluiten en de bevindingen van het PvE zien wij nog de volgende wijzigingen.

4. *Verlaging aantal vierkante meters*
   Het terugbrengen van het aantal m² van 26.000 naar 25.000 betekent een verlaging van het budget met € 600.000. De portefeuillehouder heeft dit bedrag tijdens de behandeling in de raad al genoemd. Bij de raad leefde de verwachting dat de besparing aanzienlijk hoger zou liggen. Wij begrijpen deze reactie, maar er spelen een aantal zaken mee die een beperkend effect hebben op de besparing. Belangrijkste feit is dat het terugbrengen van het aantal vierkante meters heeft plaatsgevonden in het aantal kantoormeters. Dit zijn relatief goedkope meters. Het leeuwendeel van de bouwkosten zit namelijk vooral in de begane grond (publiekshal, vergadercentrum en restaurant), het bijbehorende dak, de gevel en de installaties. Deze voorzieningen vormen de basis van het gebouw en blijven ongemoeid.

5. *Hogere kosten parkeergarage*
   Theoretisch biedt de huidige kelder plaats aan ongeveer 295 auto's. Een deel van deze ruimte gaat op aan de fietsenstalling en een paar andere (kleinere voorzieningen). Bij het berekenen van de kosten is in eerste instantie uitgegaan van een kelder met een omvang van 200 plaatsen. Een volledige doorrekening van de kosten van de nu geplande kelder geeft aan dat er een additionele investering dient plaats te vinden van € 750.000,-. Dit kan worden toegeschreven aan de grotere omvang van de kelder dan in de eerste schets. Deze grotere omvang was overigens ook nodig om op een daadwerkelijk aantal parkeerplaatsen van 211 (dus excl fietsenstalling e.d.) te kunnen komen. Hiermee voldoet het gebouw aan de eisen op het gebied van parkeervoorzieningen voor het verkrijgen van een bouwvergunning.
   Ons college ziet mogelijkheden om de extra kosten te kunnen dekken. Een deel van de parkeergarage is bestemd voor bezoekers en voertuigen van de organisatie. Het resterende deel (ongeveer 130) kan worden verhuurd aan het personeel. Een dergelijke optie past binnen de doelstelling om het parkeeroverlast in de buurt te bepreken en het gebruik van de auto door werknemers zoveel mogelijk te beperken. Met een dergelijke verhuur kan een jaarlijkse opbrengst worden gerealiseerd van € 80.000,--. Deze middelen zijn ruim voldoende om de extra investering van € 750.000,- te kunnen dekken.

6. *Energiebesparende maatregelen*
   In en rond het gebouw hebben wij een aantal energiebesparende voorzieningen getroffen welke bijdragen aan het realiseren van een energiecoëfficiënt van 1,0. Wij zijn van mening dat met deze coëfficiënt die 33% lager ligt dan de voorschriften uit de bouwverordening, de energiebelasting van het gebouw voldoet aan onze ambities op dit gebied. De ontwikkeling van de energieprijzen in de afgelopen periode geeft ook aan dat het beperken van de energiekosten belangrijk is. Het bereiken van de coëfficiënt is mogelijk door het aanleggen van een warmte krachtkoppeling, extra isolerend glas en het gebruik maken van energie besparende installaties. Vooral met de laatste twee mogelijkheden was in de budgetberekening onvoldoende rekening gehouden. Het onverkort toepassen van deze verbeteringen kost in totaal € 500.000 maar levert per saldo een besparing op de energielasten van € 70.000 per jaar. Dit maakt dat er sprake is van een rendabele investering. Dit effect wordt nog versterkt door de verwachting van stijgende energieprijzen naar de toekomst.

Per saldo vragen wij met deze wijzigingen een verhoging van het budget met € 650.000 naar € 87.250.000. Ons college ziet dit budget als taakstellend. Een beperkte verlaging is mogelijk indien wij subsidies kunnen verkrijgen voor de getroffen maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Vooralsnog is hier niet op vooruitgelopen.

4. Verzoek

Wij zijn van mening dat de realisatie van het stadskantoor een belangrijke bijdrage zal leveren aan de vernieuwing van de organisatie en dat de combinatie van een modern kantoor en een kleinere organisatie een besparing gaat opleveren van € 3,5 miljoen per jaar. Dit bedrag wordt in twee jaren (209 en 2010) gerealiseerd. Bovendien worden zo extra uitgaven tot een bedrag van € 36 mln voor het aanpassen en verbouwen van de huidige panden vermeden. Hiermee wordt een belangrijke positieve bijdrage geleverd aan de financiële situatie van onze gemeente. Naar onze mening is investeren in het stadskantoor dan ook een verantwoorde en rendabele investering. Gelet op dit gegeven wil ons college voortvarend doorgaan met de realisatie van het stadskantoor om medio 2009 te kunnen oogsten.
Wij vragen u derhalve om het door u op 21 september beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 2.550.000 met € 84.700.000 te verhogen naar € 87.250.000

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellen van de totale besparing in relatie tot het realiseren van het stadskantoor op € 3,5 miljoen in de vorm van lagere personeels- en exploitatiekosten, waarvan € 1,2 miljoen in 2009 en in totaal € 3,5 miljoen vanaf 2010.

2. Akkoord te gaan met het voorlopig ontwerp voor het stadskantoor als basis voor het definitieve ontwerp.

3. Voor de realisatie van het stadskantoor in het plangebied 023 een krediet beschikbaar te stellen van € 84.700.000,-.

4. Het college van burgemeester en wethouders te laten zorgdragen voor de verdere uitvoering en de raad periodiek te rapporteren omtrent de voortgang van het project.

Gedaan in de vergadering van 21 december 2005

De griffier, De voorzitter,