

Raadsstuk 89/2007
B&W datum 10 april 2007
Sector/Afd FD/gs
Reg.nr(s) 07/25

Onderwerp **Voorlopig ontwerp en duurzaamheid gemeentelijke kantoren**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inleiding

In de raadsvergadering van 8 februari jl. heeft uw raad besloten tot het aanwijzen van de locaties Zijlpoort (Postkantoor) en Raakspoort (multiplex gebouw binnen de Raaks) als nieuwe kantoorlocaties voor de gemeente Haarlem. Twee binnenstedelijke locaties met een geheel eigen karakter. Het Stadhuis aan de Grote Markt blijft het bestuurscentrum van de gemeente met hieraan gerelateerde ambtelijke ondersteuning.

Voorlopig ontwerp

Voor beide nieuwe gebouwen is een voorlopig ontwerp gemaakt. Dit voorlopige ontwerp vormt de basis voor de komende maanden op te stellen definitieve ontwerp. Met behoud van zorgvuldigheid is voortvarend gewerkt aan het voorlopig ontwerp. Omdat vooral het Raaksproject als geheel in een strakke planning zit is snelheid in ontwerpen gewenst om het (bouw)proces voor de Raaks op tempo te kunnen houden. De door beide architecten geleverde kwaliteit is naar de mening van het college buitengewoon. Vooral het maatschappelijk gevoelig liggende Raaksproject heeft veel intensieve aandacht gekregen. Door de vervallen casino plannen heeft het gebouw op de hoek Raaks-Zijlvest een enorme mogelijkheid gekregen om sterk in kwaliteit te groeien. Een korte beschrijving van beide locaties geeft het volgende beeld te zien:

Zijlpoort

Hier hebben we te maken met een bestaand gebouw dat straks ook na de nieuwbouw grotendeels in zijn huidige vorm/structuur overeind blijft. Het gebouw dat nu aan de voorkant in de Gedempte Oude Gracht de ingang heeft (huidige postkantoor) wordt grotendeels in zijn oude luister hersteld en krijgt in het binnengebied een gedaantewisseling door de toevoeging van nieuwbouw. Op de begane grond wordt het bedrijfsrestaurant gevestigd dat dienst doet voor beide kantoorlocaties. In het ontwerp wordt tevens een binnentuin gerealiseerd die overdag vanuit de Zijlstraat openbaar toegankelijk is. Voldoende lichtinval en een prachtige (buiten) verblijfsruimte is hiervan het gevolg. Een eerste studie leert dat de gewenste kantooromgeving, een variatie van maatwerk en standaard kantoorplekken, en de te plaatsen vierkante meters kantoorruimte, goed binnen het gebouw is in te passen. Onder het gebouw is een kelder waar o.a. plaats is voor archief en stallingruimte voor fietsen, brommers en motoren. In het gebouw (begane grond en kelder) is tevens een sportschool gevestigd. De gemeente wordt straks bij

oplevering van het geheel eigenaar van het gebouw (de sportschool huurt). De architect voor het gebouw is de Haarlemse Max van Aerschot.

Raakspoort

Binnen de Raaks project huisvest het multiplex gebouw zowel de gemeentelijke kantoren en publiekshal als de (Minerva)bioscoop. Het gemeentelijke gedeelte van het gebouw krijgt een hoogteaccent in de vorm van een toren. Het accent vergroot de herkenbaarheid van het kantoor en de publiekshal. Een nieuwbouwoontwikkeling die in het kantoorgedeelte o.m. ruimte biedt voor de nieuwe publiekshal en functies die hieraan zijn gerelateerd. Het beschikbare aantal meters leidt ertoe dat de publieksfuncties verdeeld gaan worden over twee verdiepingen. Het ontwerp geeft net als bij de Zijlpoort voldoende ruimte om onze kantoorhuisvesting te realiseren. Om voor de kantoorvloeren voldoende lichtinval te krijgen is in het ontwerp sprake van een atrium. Onder het gebouw komt een parkeergarage met 1000 openbare plaatsen. De stalling voor fietsen, brommers en motoren is onder gebouw Zijlpoort. Het ontwerp biedt op diverse punten buiten verblijfsruimten in de vorm van dakterrassen. De publiekshal heeft een centrale ingang aan de Zijlvest. De gemeente wordt bij oplevering eigenaar van het gebouw. De architect voor het gebouw is Peter Wilson.

Interieur

Beide ontwikkelaars leveren een casco gebouw. De gemeente draagt zelf de verantwoordelijkheid voor de inrichting en realisatie van het interieur. Architect Henk Döll is hiervoor aangetrokken. Omdat Henk Döll reeds als architect het ontwerp voor kantoor 023 heeft gemaakt is gewaarborgd dat die opgedane kennis en achterliggende visies voor de inrichting niet verloren gaan. Ook de inrichting van beide gebouwen is daarmee op gelijk niveau. De architect sluit nu al aan bij het ontwerpproces van beide gebouwenarchitecten. Zo verzekeren wij dat de gewenste kantoorinrichting past in de ontwerpen zoals deze door Peter Wilson en Max van Aerschot worden gemaakt. De samenwerking en interactie verlopen heel goed. De feitelijke ontwerp opdracht voor het interieur start na het gereed zijn van het definitief ontwerp voor beide gebouwen. Dan begint de fase waarin Henk Döll met de ambtelijke organisatie in overleg gaat om het ontwerp van de inrichting af te maken. De hoofdlijnen worden nu reeds vastgesteld.

Wij hebben het voorlopig ontwerp op 12 april aan een breed publiek laten zien. Naast onze medewerkers en de pers heeft ook uw raad op die dag kennis kunnen nemen van beide ontwerpen.

Raadsbehandeling 8 februari jl.

In een raadsbrede motie is gevraagd om de duurzaamheid bij de ontwikkeling van beide gebouwen te verhogen. In de motie worden de vlg. vragen gesteld:

- Welke maatregelen moeten genomen worden om een Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) van 8 te halen.
- Wat zijn de kosten van deze maatregelen.
- Of en zo ja wanneer verdienen deze kosten zich weer terug met inachtneming van subsidiemogelijkheden.

In samenspraak met de afdeling milieu en de Brink Groep was reeds het huidige programma van eisen volgens de GPR methode getoetst. Deze GPR methode geeft de

mate van duurzaamheid van een bouwproject aan in een vijftal categorieën: energie, materialen, afval, water en gezondheid. Het GPR systeem is een methode die gebruikt wordt om duurzaamheid van gebouwen te toetsen.

Het bouwbesluit (de minimale eis) geeft een GPR gemiddelde van 5. Het nu voorliggende PVE ligt gemiddeld op een 6,9 en een 7, ruim boven het bouwbesluit. Onderzocht is welke aanvullende investeringen en maatregelen noodzakelijk zijn om de gemiddelde GPR-score op 8 te brengen.

GPR 8

De nu voorliggende ontwerpen komen al hoger uit dan het bouwbesluit niveau. Dit komt onder meer door de voorgenomen aanleg van een warmte/koude opslag onder het gebouw Zijlpoort (energielevering naar beide gebouwen) en de mogelijkheid om in beide gebouwen de ramen te openen. Een overzicht.

Onderdeel	Raakspoort	Zijlpoort
Energie	6,7	6,7
Materialen	7,3	8,0
Afval	6,4	6,8
Water	7,5	7,3
Gezondheid	6,4	6,2
Gemiddeld GPR getal	6,9	7,0

Er zijn diverse maatregelen mogelijk om het GPR getal omhoog te brengen. Sommige maatregelen zijn rendabel, andere maatregelen zijn niet rendabel. Investeringen in water en materialen zijn rendabel omdat zij direct leiden tot lagere kosten. Dit geldt niet voor afval en gezondheid. Een van de maatregelen is inmiddels getroffen. In de aankoopsum voor de Zijlpoort zit de koppeling met een warmte/koude opslag voor beide gebouwen begrepen. Hiermee komt het onderdeel energie al uit op een 8. Omdat het verminderen en hergebruik van afval maatschappelijk belangrijk is en de ermee gemoeide kosten relatief gering zijn, willen wij deze investering wel doen. Wij zullen de benodigde investering meenemen in het eerder door uw raad beschikbaar gestelde krediet van € 72 mln.

Bij het onderdeel gezondheid ligt het gecompliceerder. De investeringen op dit gebied hebben vooral betrekking op het per werkruimte kunnen regelen van de ventilatie, de temperatuur en de zonwering. Dergelijke voorzieningen verhogen de tevredenheid van de medewerkers en kunnen wellicht een drukkend effect op het ziekteverzuim hebben. Het ziekteverzuim binnen een organisatie wordt echter ook beïnvloed door: privé omstandigheden, de tevredenheid ten opzichte van de organisatie, relatie met het management enzovoort. Het specifiek uitlichten van een effect op de arbeidsproductiviteit op basis van een maatregel gaat voorbij aan de complexiteit van de arbeidstevredenheid. Om deze reden willen wij geen besparing op dit terrein inboeken. In het onderstaande overzicht treft u de rendabele investeringen aan en het effect ervan op het gemiddelde GPR getal, waarbij voor gezondheid het getal 6,4 respectievelijk 6,2 is gehandhaafd.

Onderdeel	GPR Raakspoor	Investering in €	GPR Zijlpoort	Investering in €
Energie	8,0	0	7,9	0
Materialen	8,0	433.000	8,2	516.000
Afval	8,0	19.000	8,2	22.000
Water	8,1	6.500	8,1	6.500
gezondheid	6,4		6,2	
Gemiddeld getal	7,7		7,7	
Investering		458.500		544.500

Om het GPR getal op een 8 te brengen zijn aanvullende investeringen nodig op het gebied van gezondheid. Op dit gebied zijn op dit moment beide gebouwen niet volledig gelijk. Bij het gebouw Raakspoor is de regelbaarheid van de ventilatie per werkruimte beter, bij het Zijlpoort gebouw is het individueel regelen van de kamer temperatuur beter. Indien beide gebouwen op dit gebied gelijk worden gemaakt vergt dit een extra investering van € 890.000,-. Zoals gemeld, wil het college daar geen besparing tegenover zetten omdat wij ons niet rijk willen rekenen. In het belang van goed werkgeverschap en het maken van een gelijke start achten wij deze investering wel verantwoord. De ermee gepaard gaande jaarlijkse lasten van € 89.000 gaan echter wel ten koste van het voordeel op de huisvesting.

Het zou wellicht mogelijk zijn om de extra investering te dekken uit de verkoop opbrengst boven boekwaarde van onze te verlaten gebouwen. Dit is echter op dit moment niet te voorspellen omdat dit vooral afhangt van de willigheid van de onroerend goed markt.

Met deze investering op het gebied van gezondheid wordt het gemiddelde GPR getal een 8.

Een overzicht van de investeringen en besparingen per gebouw.

Zijlpoort	Investering	Lasten op jaarbasis	Besparing op jaarbasis	Opmerking
Materialen	516.000	78.000	80.000	Lagere energielasten
Afval	22.000	3.300	0	
Water	6.500	1.000	1.000	Minder Waterverbruik
Gezondheid	400.000	40.000	0	
Totaal	944.500	122.300	81.000	

Raakspoor	Investering	Lasten op jaarbasis	Besparing op jaarbasis	Opmerking
Materialen	433.000	65.000	67.000	Lagere energielasten
Afval	19.000	2.900	0	
Water	6.500	1.000	1.000	Minder Waterverbruik
Gezondheid	490.000	49.000	0	
Totaal	948.500	117.900	68.000	

Doordat bij materialen de terugverdiend tijd iets korter dan de geldende afschrijvingstermijn komt de besparing hoger uit dan de lasten. Uit het voorgaande

overzicht blijkt dat de investeringen in water en materialen rendabel zijn omdat zij leiden tot lagere kosten. Dit geldt niet voor afval en gezondheid.

Voorstel

Om volmondig invulling te geven aan de Raadsmotie over duurzaamheid voor de nieuwe huisvesting en gebouwen neer te zetten met een gemiddeld GPR getal van 8 stellen wij uw raad voor akkoord te gaan met een verhoging van het krediet voor de huisvesting met een bedrag van € 1.893.000 ten behoeve van de volgende duurzame maatregelen:

Materialen	€ 949.000
Afval	€ 41.000
Water	€ 13.000
Gezondheid	<u>€ 890.000</u>
Totaal	€ 1.893.000

Tevens stellen wij u voor om akkoord te gaan met het voorliggende ontwerp per gebouw en het college te machtigen om dit ontwerp in overleg met de ontwikkelaars te vertalen in een definitief ontwerp.

Dit definitieve ontwerp zullen wij dan nog presenteren aan de commissie Bestuur. Wij beseffen dat dit een korte procedure is. Mede in belang van de totale ontwikkeling van de Raaks en de start van de bouw van het kantoor willen wij echter het definitieve ontwerp zo snel mogelijk in de bouwplan procedure (artikel 19) brengen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. akkoord te gaan met het voorlopig ontwerp voor het gebouw Raakspoort
2. akkoord te gaan met het voorlopig ontwerp voor het gebouw Zijlpoort;
3. het college te machtigen om de onder 1 en 2 bedoelde voorlopige ontwerpen om te zetten in een definitief ontwerp en aan de hand hiervan de noodzakelijke vergunningsprocedure(s) te starten;
4. ten behoeve van het bereiken van een GPR 8 voor beide panden een krediet beschikbaar te stellen van € 1.893.000;
5. te bepalen dat een bedrag van € 1.003.000 wordt afgeschreven over een periode van maximaal 15 jaar en een bedrag van € 890.000 in maximaal 20 jaar;
6. de bepalen dat de budgettaire lasten ad € 240.200 worden gedekt binnen het huisvestingsbudget, waarvan € 151.200 uit lagere exploitatielasten als gevolg het besparende karakter van de investering.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter,