

Bijlage 1: Beoordeling huidige locaties Bibliotheek Haarlem

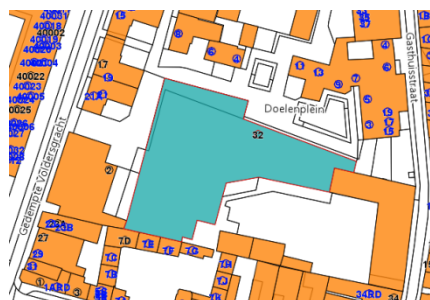
Centrale vestiging – Gasthuisstraat 32/Doelenplein

De centrale vestiging van de bibliotheek in Haarlem omvat meerdere gebouwen die in eigendom zijn bij de gemeente. Het is gesitueerd in het historische centrum van Haarlem. Het grootste (nieuwe)



gedeelte dateert uit 1974 en meet 5.436 m². Dit gedeelte heeft geen monumentenstatus. De overige gebouwen op deze locatie wel. Er is door Vastgoed op deze locatie nadrukkelijk gekeken naar de onderhoudsstatus en uit te voeren werkzaamheden, aangezien er aanzienlijk (groot) onderhoud staat gepland. Naast de mogelijkheden voor het toepassen van verduurzaming van het gebouw is hierbij ook gekeken naar het binnenklimaat. Uit

onderzoek van onze huisinstallateur Engie blijkt dat het klimaat niet voldoet aan vigerende wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsomstandigheden. De gecombineerde kosten van verduurzaming, voldoen aan wet- en regelgeving en het geplande onderhoud maken het noodzakelijk om na te denken over de wijze waarop de gemeente kan voorzien in een toekomstbestendige huisvesting van de centrale bibliotheekfunctie in Haarlem.



Aanpassen installatie

De kosten voor de benodigde aanpassingen om te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsomstandigheden zijn als volgt: Indien we alleen de installatie dusdanig aanpassen dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving, komen de kosten op € 1.208.000,=. Gezien de warmte in het gebouw zomers is ook berekend wat de kosten zijn om koeling toe te passen. De meerkosten van varianten in koeling komen op een bedrag tussen de € 600.000,= en € 1.100.000,=. De totale investering voor het binnenklimaat varieert dus tussen € 1.208.000,= en € 2.342.100,= waarbij opgemerkt moet worden dat de installatie na plaatsing niet hetzelfde comfortniveau kan bereiken als bij nieuwbouw.

Duurzaamheid en onderhoud

Door onze bouwkundige aannemer is een opname gedaan voor de onderhoudswerkzaamheden, inclusief verduurzamingsmaatregelen (betere isolatie en energiebesparend glas). De geraamde bedragen voor het onderhoud inclusief verduurzaming zijn € 300.000,= voor bouwkundige voorzieningen en € 200.000,= voor de dak werkzaamheden.

Om het gebouw dus weer op niveau te brengen en weer enige jaren verder te kunnen, zal Vastgoed / de gemeente dus tussen € 1.673.000,= en € 2.842.100,= moeten uitgeven.

Vestiging Oost (Reinaldahuis) – Leonard Springerlaan 5

Gemeente is eigenaar van een gedeelte van dit gebouw en zit daarom in de VVE Woonzorg Nederland te Deventer. Vastgoed verhuurt ca. 500 m2 BVO aan de bibliotheek. Gebouwd in 2005. Onderhoudsstatus is goed te noemen, conditiescore 3 (3 is de gemeentelijke standaard / ambitie) VG betaalt jaarlijkse VVE bijdrage voor onder andere het onderhoud.

Vestiging Schalkwijk – Fie Carelsenplein 2

In Schalkwijk is de bibliotheek gehuisvest nabij winkelcentrum Schalkwijk. Ook hier heeft de gemeente een gedeelte van dit gebouw in eigendom en verhuurt ca. 1500m2 BVO aan de bibliotheek. Vastgoed zit in een VVE die door Yver wordt beheerd. Op deze locatie is een eigen installatie aangebracht, die wordt onderhouden door Vastgoed, buiten de VVE om. Hiervoor verwachten wij een kostenpost van totaal € 87.000,- t/m 2024.

Vestiging Noord – Planetenlaan 170

Gemeente is eigenaar van een gedeelte van dit gebouw en verhuurt ca. 1600m2 BVO aan de bibliotheek. We zitten in een VVE die eveneens door Yver wordt beheerd. Er is een eigen installatie aangebracht waar we jaarlijks onderhoud aan plegen. In de onderhoudsbegroting is hiervoor t/m 2024 € 90.0000,- opgenomen.

Voor alle vestigingen geldt dat vertrek van de bibliotheek op deze locatie voor Vastgoed betekent dat we tot verkoop zullen overgaan, mocht er geen andere (maatschappelijke) gebruiker zijn.

De vraagstukken die spelen bij deze 4 vestigingen zijn:

1. Centrumvestiging

- Huidige functie van de centrumvestiging van de Bibliotheek voor de stad en gewenste functie in de toekomst, eventueel in combinatie met partners.
- Blijven op de huidige locatie, waarbij meer of minder ingrijpende verbouwingen/aanpassingen kunnen worden gepleegd, aansluitend op de wensen van de buurt. Ook de mogelijkheid van sloop/nieuwbouw zal worden bekeken. Het verduurzamen van de vestiging speelt daarbij een belangrijke rol.
- Verhuizen naar een andere, eveneens centraal gelegen locatie, waarbij de mogelijkheid kan worden onderzocht om met maatschappelijke en of culturele instellingen samen een gebouw te betrekken. Huren van een pand behoort daarbij ook tot de mogelijkheden.

2. Vestiging Schalkwijk

- Blijven op de huidige locatie aan het Fie Carelseplein, met een paar ingrepen in verband met uitbreiding van functie en gebruik van het Taalplein en mogelijke andere wensen vanuit de buurt
- Verhuizen naar het winkelhart van Schalkwijk, waarbij bij de invulling van de nieuwe locatie rekening wordt gehouden met de wensen vanuit de buurt. Belangrijk is dat de functie van het Taalplein/Taalhuis genoeg ruimte krijgt. Er kan onderzocht worden of gezamenlijke huisvesting met CJG/Sociaal Wijk Team mogelijk en wenselijk is.

3. Vestiging Reinaldahuis (oost)

- Blijven op de huidige locatie op basis van het bestaande bibliotheekconcept, mogelijk met aanpassingen naar aanleiding van het gesprek met de buurt
- Verhuizen naar het Slachthuisterrein, mogelijk in combinatie met andere maatschappelijke en culturele functies, om gezamenlijk een cultureel en maatschappelijk hart voor stadsdeel Oost te creëren.

4. Vestiging Noord

- Blijven op de huidige locatie op basis van het bestaande concept, mogelijk met aanpassingen naar aanleiding van het gesprek met de buurt
- Toevoeging van functies op het gebied van Taalplein/Taalhuis en /of andere maatschappelijke en culturele functies.