Uitwerking bestuursopdracht vervolg grote projecten

dnp

Gemeente Groningen

agenda

Waarom DNP en wat is dan de opgave?
- Scenario's
- Martiniplaza

Suiker en DNP

Stationsgebied en DNP
- parkeren

financiele vertaling
- scenario's
- financiele knoppen

aandachtspunten

Gemeente Groningen

Opgave DNP

Waarom DNP
Oosterpoort is technisch en economisch afgeschreven voor de functie muziekcentrum
- Ontwikkeling en groei stad kan niet gefaciliteerd worden
- Nieuwe ontwikkelingen cultuur kunnen niet worden bediend
- overlast buurt
- grote beperkingen in logistiek/(brand)veiligheid/facilitaire voorzieningen

Positie in de 'markt' staat onder druk

Vanaf 2014 onderzoeken
- nieuwbouw gunstiger dan renovatie, verduurzamen en tijdelijke huisvesting bottleneck
- versterkt concept met muziek, dans, dance,…
- '24/7', mede door crosswise
- 3* meer bezoekers tegen (veel) lagere kosten per bezoeker
- voorkeur voor stationslocatie, ook vanuit ESNS/NNO

Martiniplaza
- congres – muziek
  - vullen elkaar aan, beperkte overlap

Gemeente Groningen

Opgave DNP

Scenario's
Vele scenario's uitgewerkt: basis scenario met 4 zalen leidt tot maximale maatschappelijke en bedrijfseconomische resultaat
Alle uitwerkingen met minder zalen leidt tot hogere jaarlijkse lasten of maatschappelijk verlies, wel met lagere investeringen
Basisscenario nog verder uitgewerkt: leidt tot ca 10% lagere investering

- logistiek / ontsluiting aangescherpt
- meer synergie in foyerruimte opgenomen
- minder standalone horeca en minder kantoorruimte

Scenario's zijn niet locatiegebonden, uitwerking in investeringen en exploitatie wel

og geen subsidies verwerkt

Gemeente Groningen

Parkeren

Vraag Goudappel: kijk naar ander mobiliteitsvormen en optimaal gebruik maakt van beschikbare parkeercapaciteit

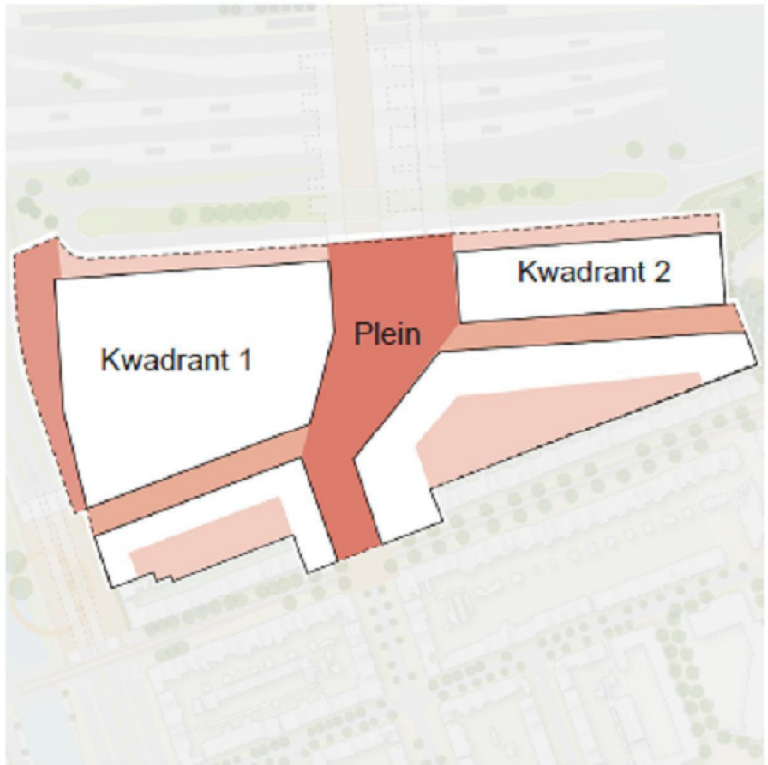
- *De parkeerbalansen leveren een bandbreedte op van circa 530 –630 parkeerplaatsen.*
- *Voor MC de parkeervraag de 10edrukste dag gehanteerd*
- *Inzetten op garage binnen straal van 500 meter (330 beschikbaar)*

- *Conclusie dat in het Spoorkwartier een voorziening met 300 parkeerplaatsen volstaat*

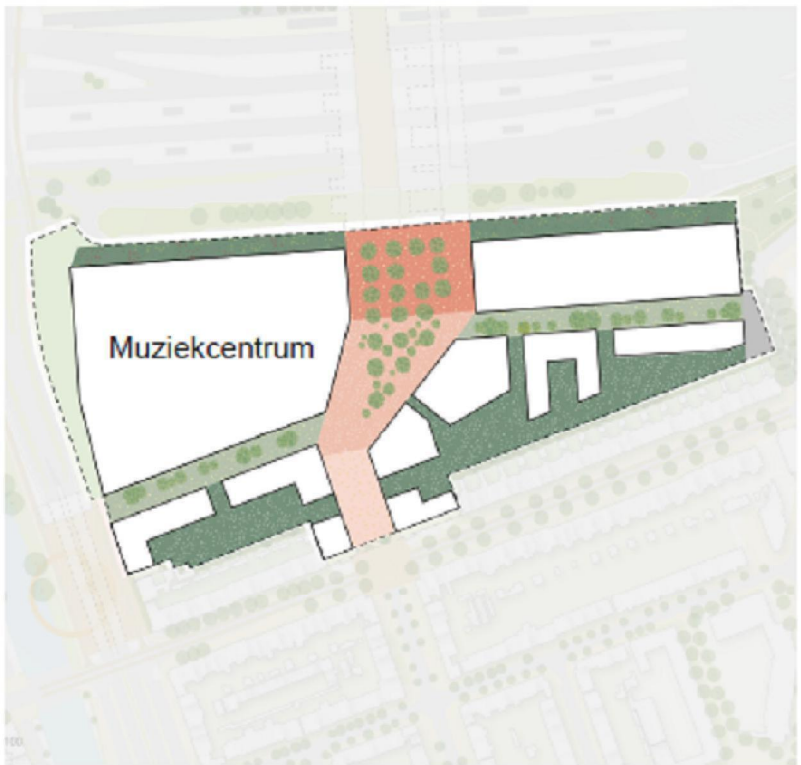
Randvoorwaarde:

- *Invoeren Een hoog parkeertarief, om parkeeroverlast en zoekverkeer in de omliggende woonbuurten te voorkomen.*
- *Afspraken maken met (NS) over een kwaliteitsimpuls noordelijke garagesparkeertarief, om parkeeroverlast en zoekverkeer in de omliggende woonbuurten te voorkomen.*

RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE STUDIE NL Architects

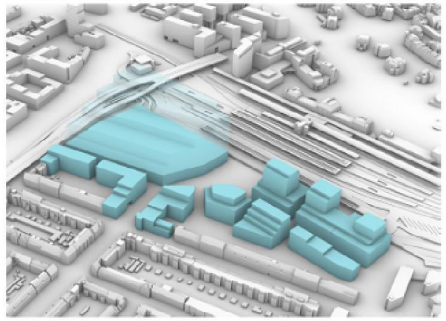


Stationsplein - Kwadranten

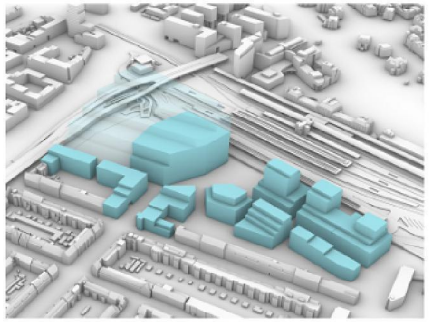


Openbare ruimte en haar karakter

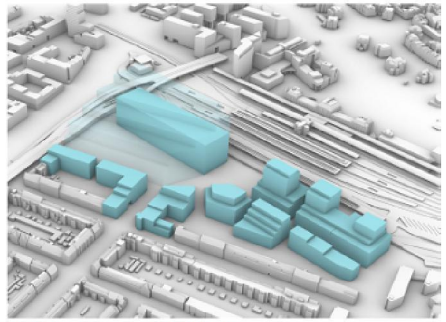
Volumestudies



PLAT volume van 220.000m³*



BLOK volume van 220.000m³*



STRIP volume van 220.000m³*



PLAT

Met een PLAT volume is het programma van het muziekgebouw ruimtelijk onvoldoende groot om een gebouw te creëren van een hoogte die goed past is in het stedenbouwkundige plan.

Het hele muziegebouw programma is te realiseren op één á twee lagen. Met als uitkomst een laag volume waardoor de o.a. loopafstanden lang worden.

Eventueel additioneel programma zal bovenop het muziekgebouw moeten komen of kan alleen in kleine oppervlakten worden gerealiseerd.

Parkeren zal deels of geheel onder het muziek programma (de zalen) moeten worden gerealiseerd.



BLOK

Met het BLOK volume kan het een iconisch gebouw worden, centraal gelegen in het Spoorkwartier en prominent aan het Stationsplein.

De grotere maat van het blok ten opzichte van de andere Spoorkwartier blokken lijkt zo centraal passend.

Het deels afsluiten van het westelijke deel van de kavel is een minder positieve consequentie.

Dit westelijke deel ligt "klem" tussen het Emmaviaduct en het Station. Deze hoek wordt complex, omdat hier ook de enige mogelijke toegang voor de laad- en loszone voor het muziekgebouw is.



STRIP

Met een STRIP volume ontstaat de kans een muziekgebouw te realiseren dat past bij de maat en de oriëntatie van de Spoorkwartier blokken.

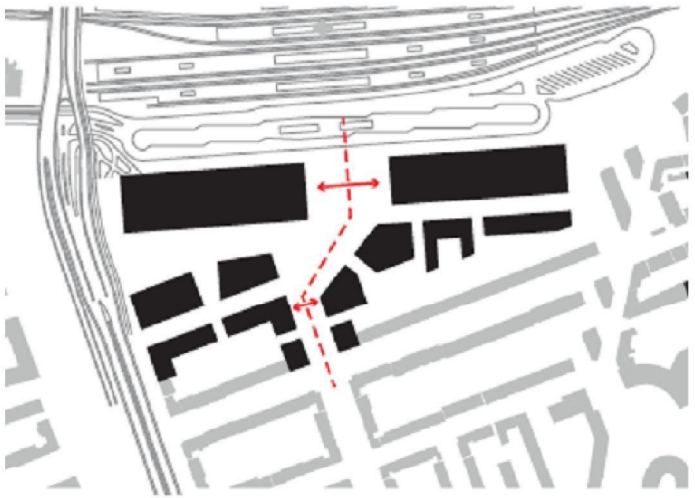
Het muziekgebouw is herkenbaar en leesbaar als unieke bestemming.

Vanaf het station zijn de activiteiten in het gebouw duidelijk zichtbaar. Aan het Stationsplein staat een prominent gebouw met een uitnodigend en open entreegebied.

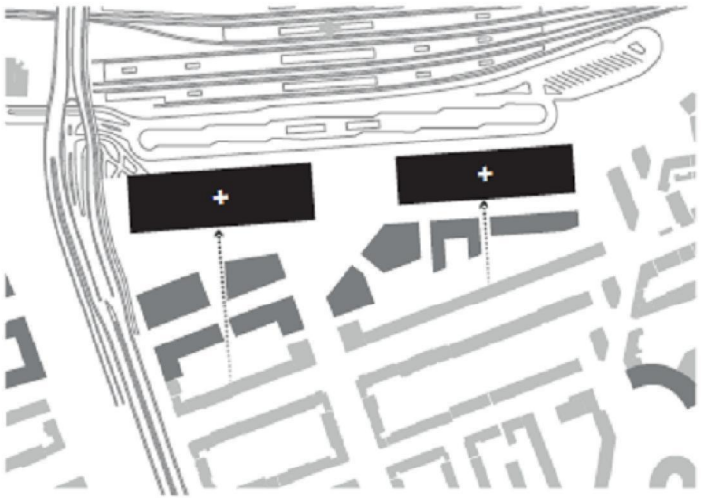
Aan de zuidzijde ontstaat de ruimte voor een groene buitenruimte en een demarcatie van Muziekgebouw, parkeren en additoneel programma.

Gemeente Groningen

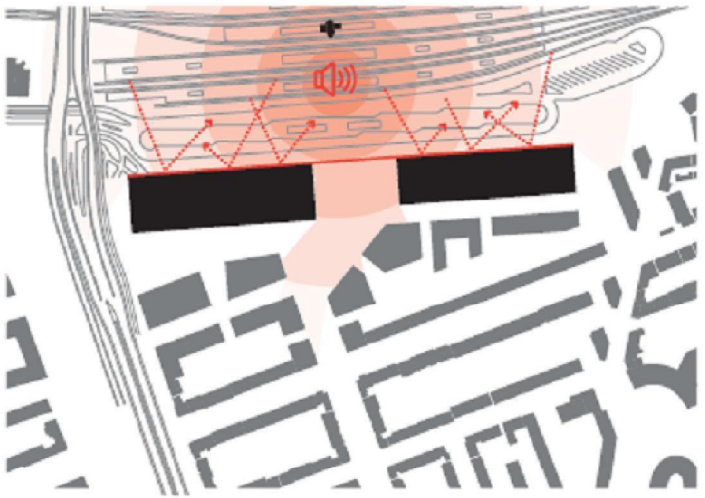
Voorkeursmodel



Spoorkwartier met de bouwblokken in balans, qua schaal en structuur



Trapsgewijs oplopende bouwhoogte, hoogste blokken aan de stationszijde



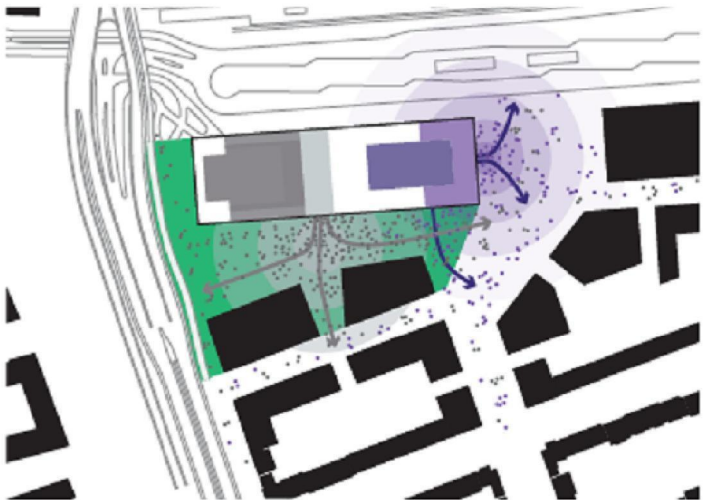
Groot deel afscherming van stationsgeluiden naar de achterliggende woonwijk



Meerdere entrees. De hoofdentree aan het plein, de "White"-zaal en het restaurant krijgen een extra entree op het zuiden

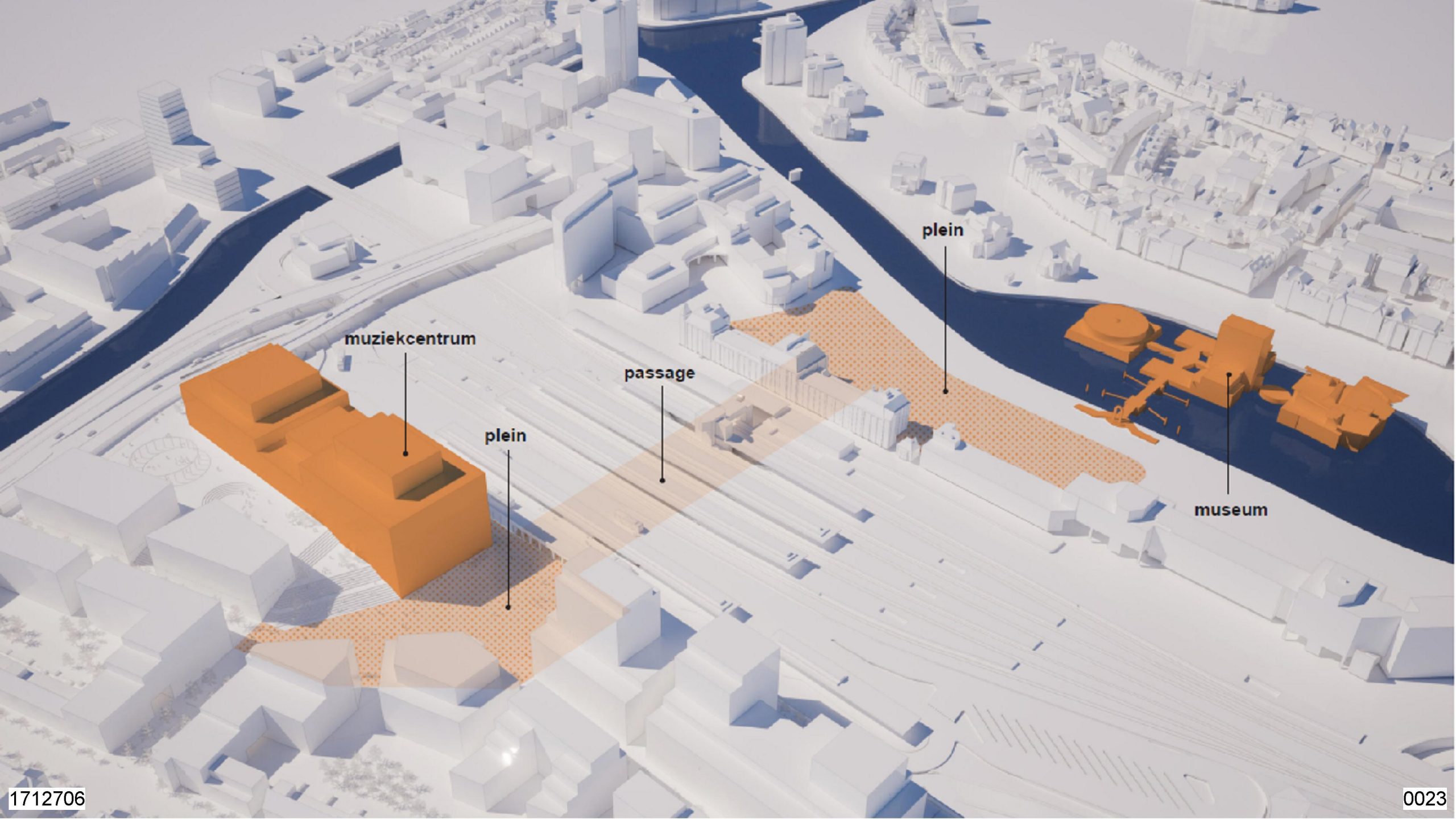


Een attractief en uitnodigend gebouw met rondom foyers en een zichtbaar programma

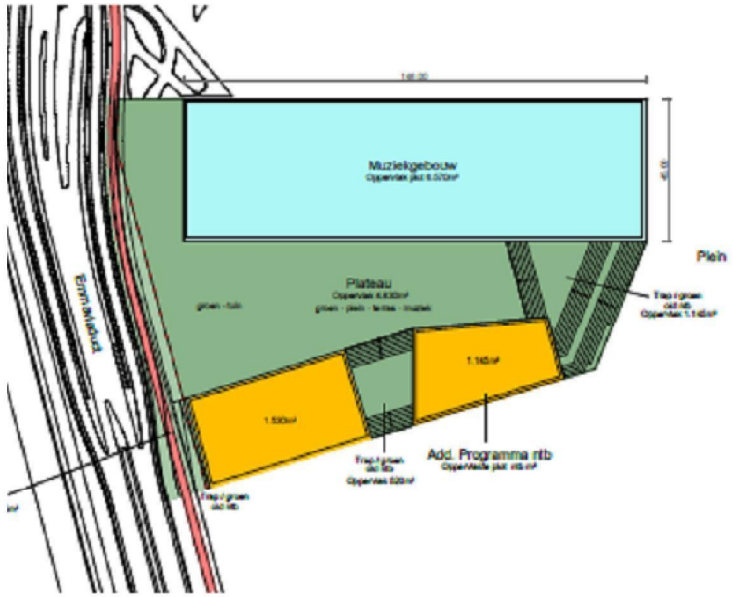


Het plateau met een extra toegang en uitgang, overgangsgebied en scheiding voor publiek massa's

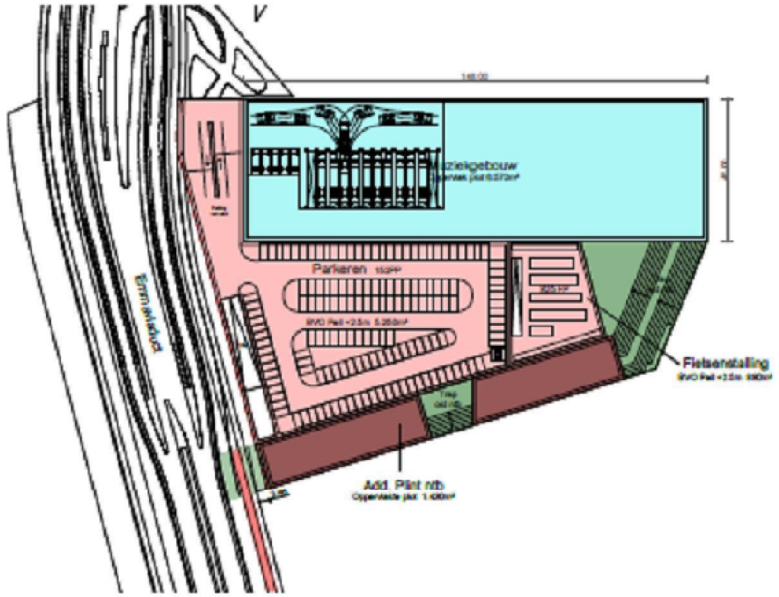
Gemeente Groningen


muziekcentrum
plein
passage
plein
museum

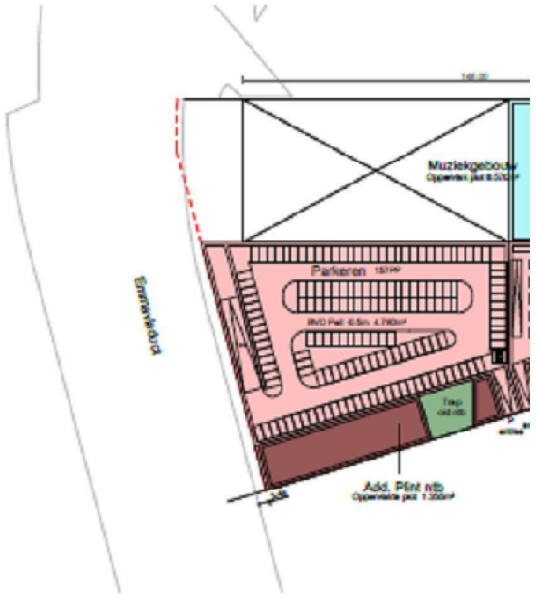
Parkeren



Plattegrond peil +7,5m

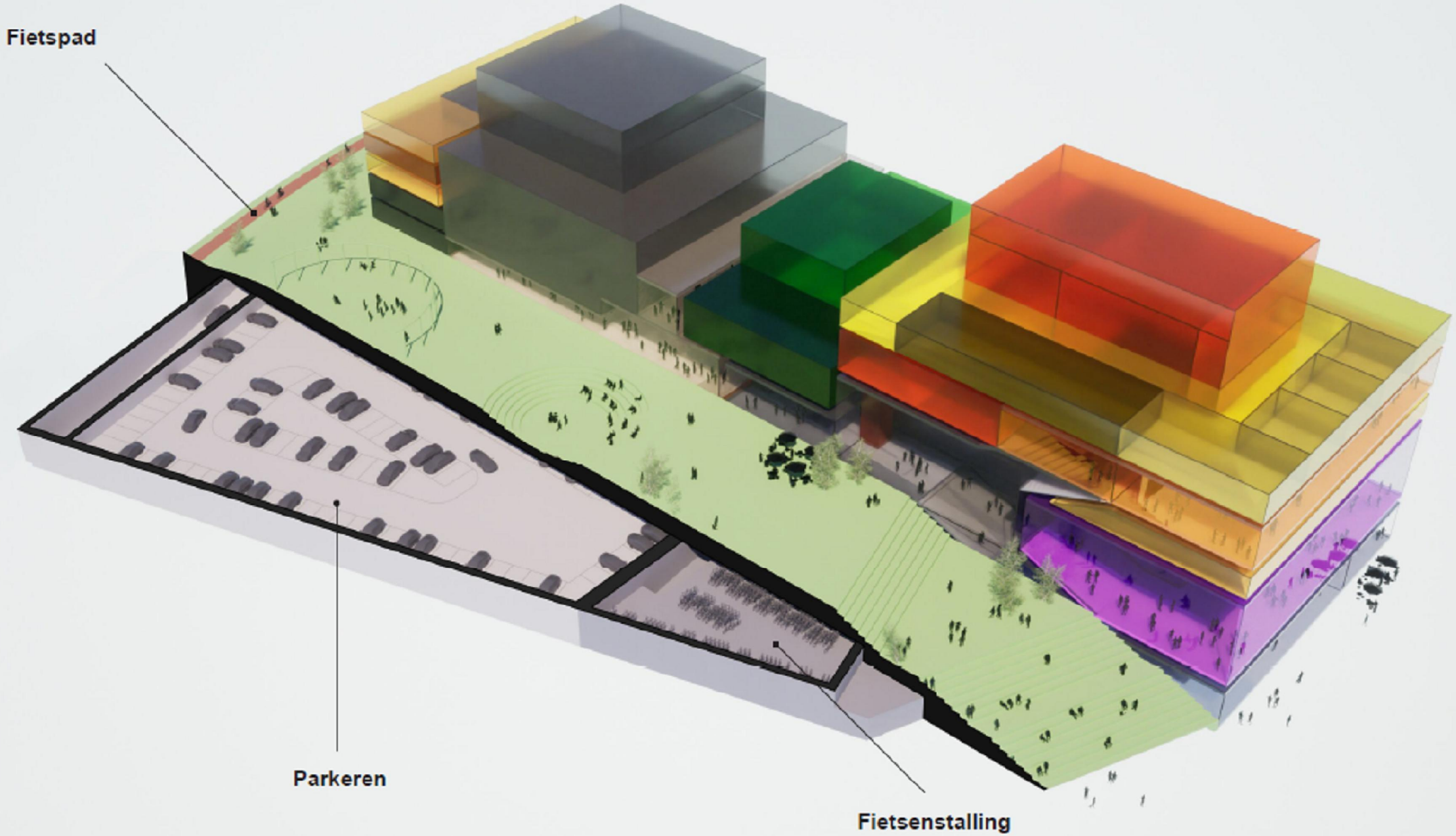


Plattegrond peil+2,5m

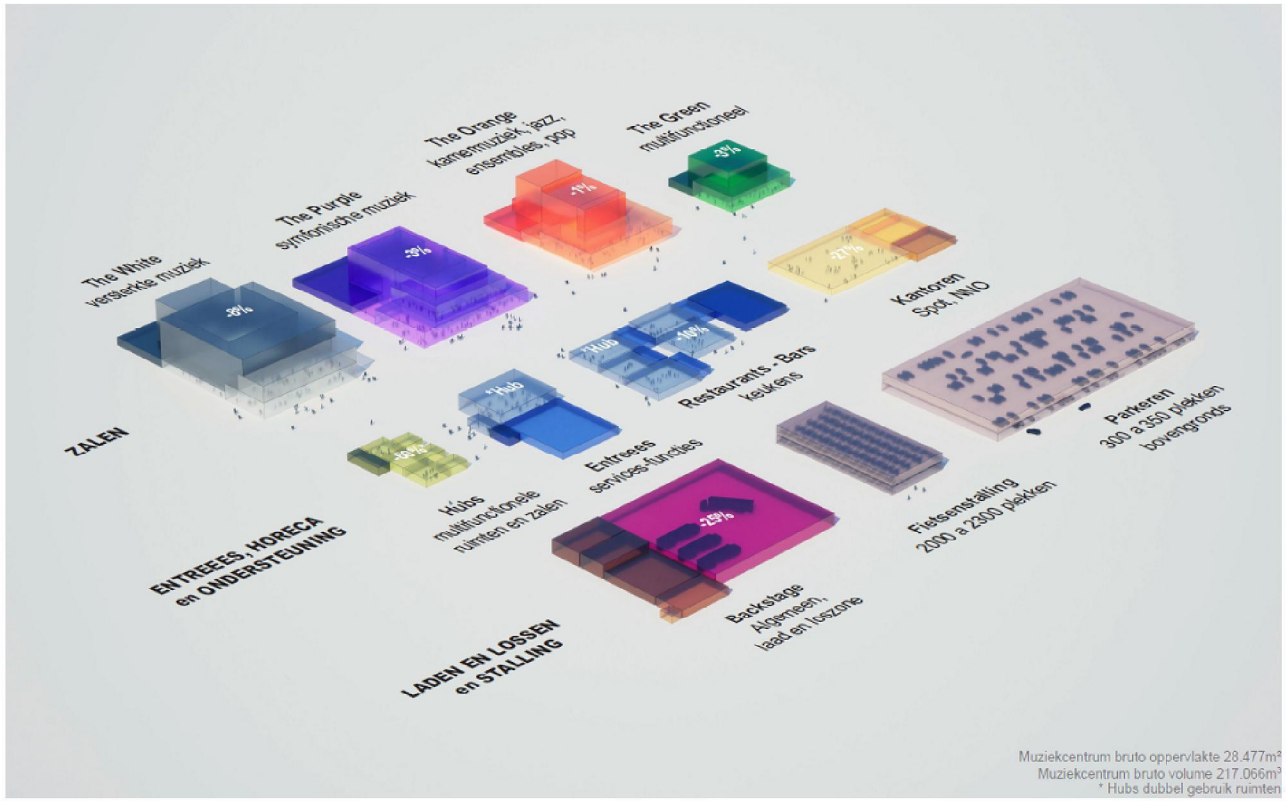


Plattegrond peil -0.5

Gemeente Groningen


Fietspad
Parkeren
Fietsenstalling

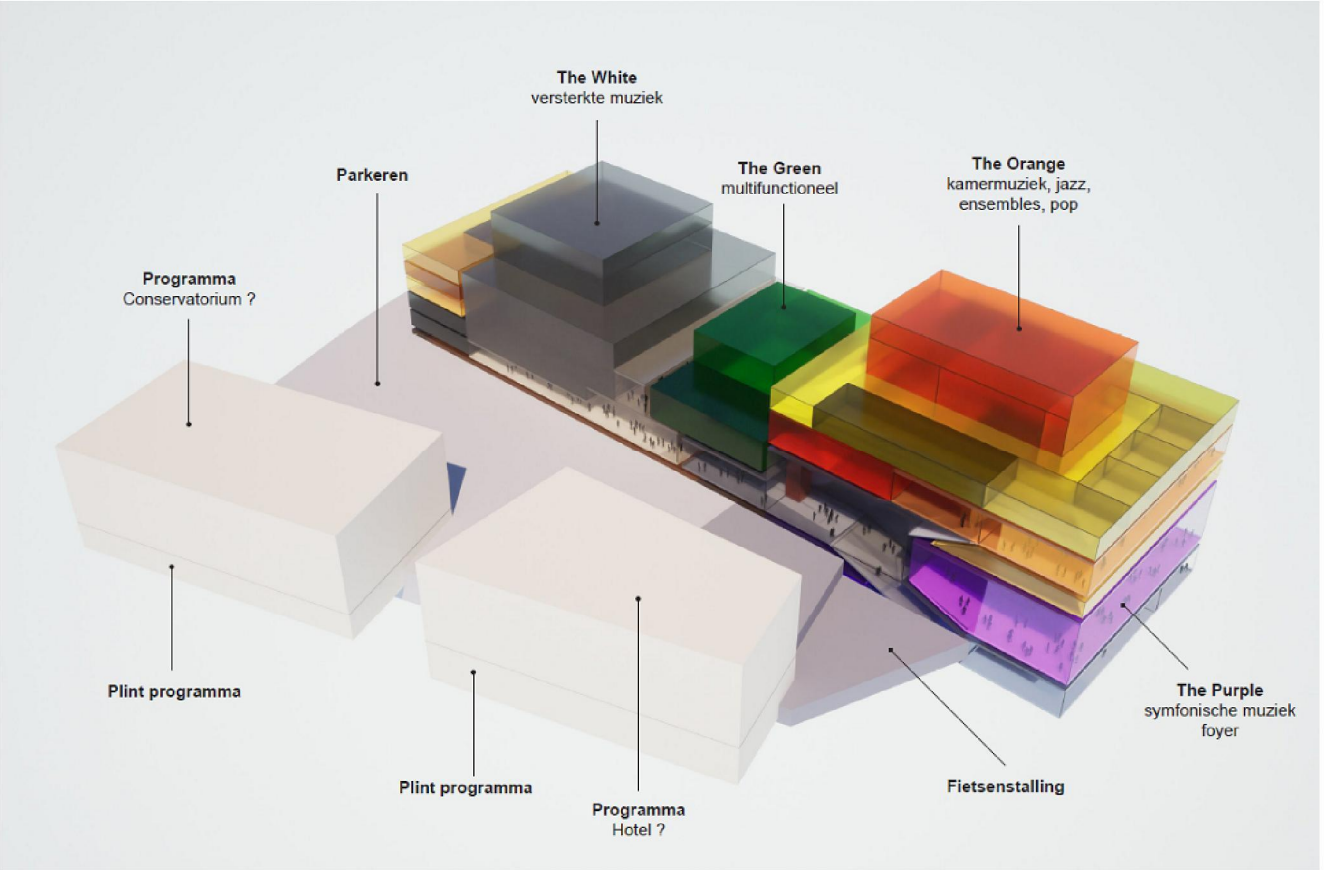
Programma



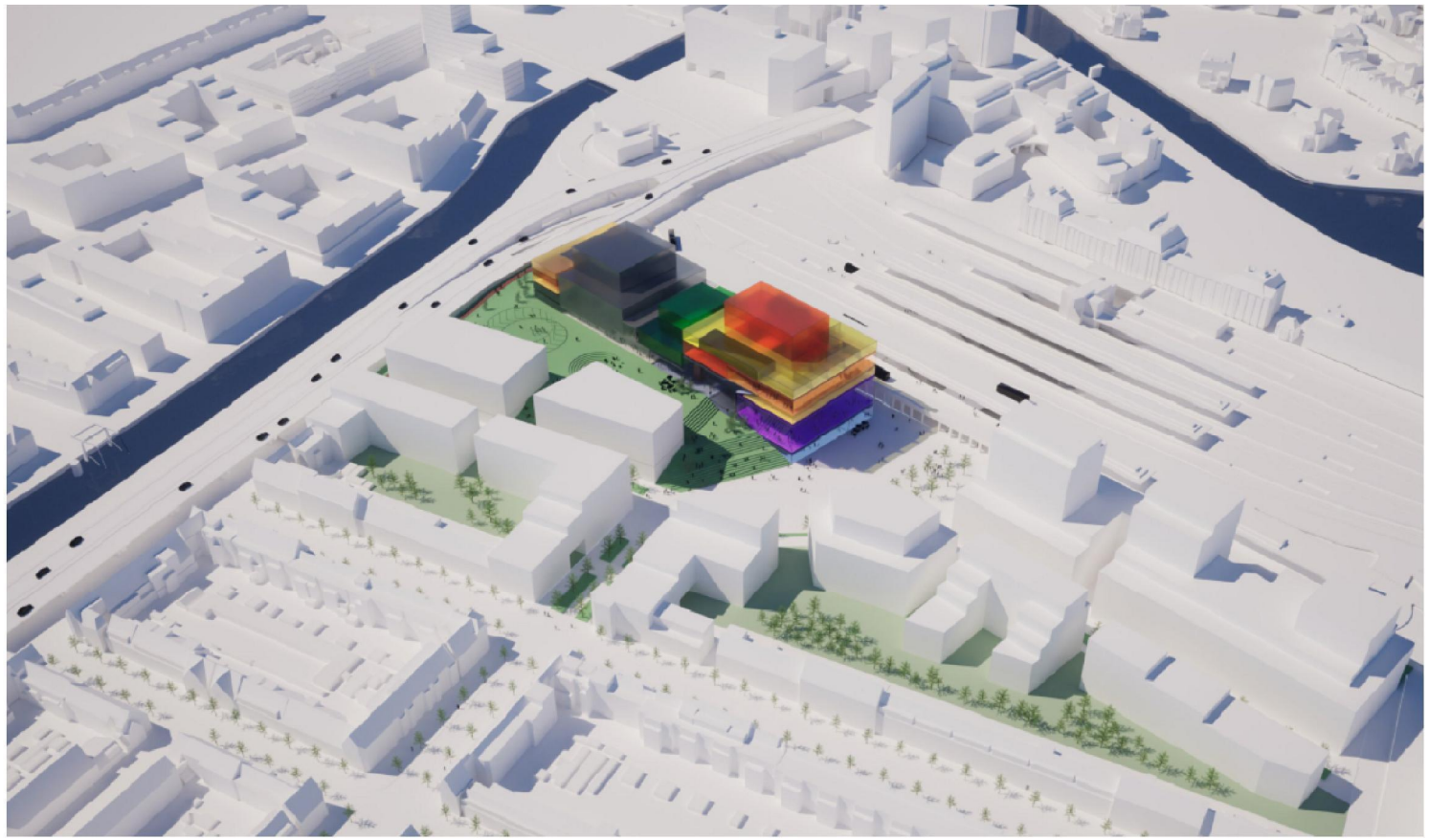
STAP 1: MUZIEKGEBOUW PROGRAMMA + PARKEREN AUTO EN FIETS

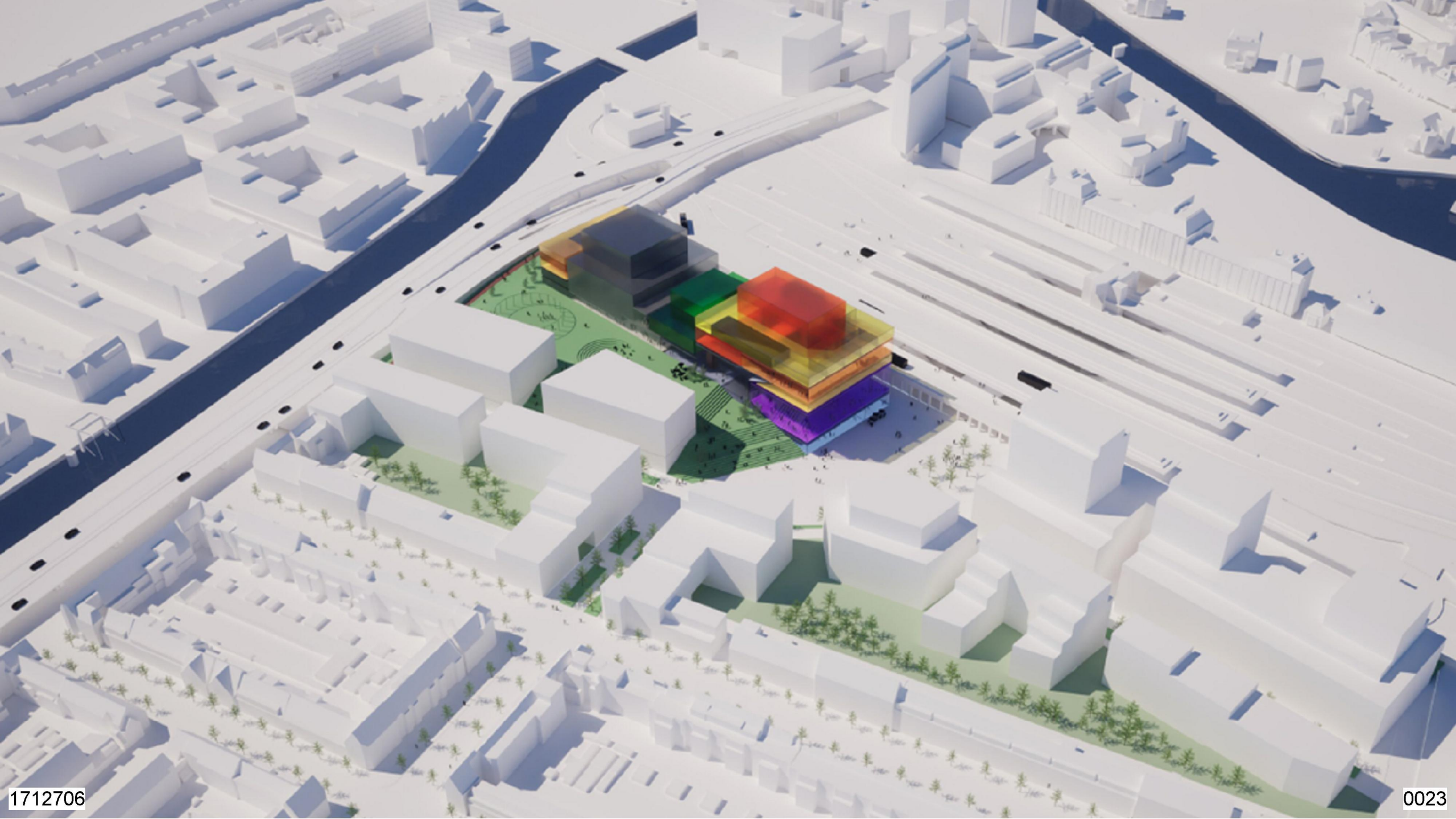
13

Muziekgebouw programma en massa



Ruimtelijke beelden







1712706

0023



1712706

0023


1712706
0023






1712706
0023

Hoofdconclusies Stationsgebied en DNP

Andere benadering mobiliteitsopgave voor de stad en het gebied leidt tot meer mogelijkheden om te optimaliseren in het parkeren in het stationsgebied

Gebouwd parkeren, naast DNP, leidt tot (veel) lagere kosten.

NL architecten heeft een voorkeurs model uitgewerkt waarbij gebouwd parkeren leidt tot een groen binnenplein, met daarbij ruimte voor extra programma (kantoor, wonen, of conservatorium).

Deze uitwerking laat zien dat de 'plot' veel potentie heeft om het muziekcentrum optimaal te accommoderen, binnen de grenzen van het stedenbouwkundig plan. Hierin is nog optimalisatie mogelijk.

Het Muziekcentrum geeft de zuidzijde van het station en het Spoorkwartier een nieuwe bestemming voor een zeer breed publiek.

Geen alternatief van een voorziening die een gelijke trekkracht en dynamiek met zich meebrengt als het muziekcentrum

Suiker en DNP ([redacted] werkt uit)

Suiker biedt alle ruimte om zonder beperkingen DNP te ontwikkelen. Hierdoor kan van lagere investeringskosten worden uitgegaan [redacted]

De inschatting is dat meer aanlooptijd benodigd is om te groeien naar de maximale exploitatie.

DNP versterkt de ontwikkeling van de Suiker.

Financiele doorrekening

Voorkeursscenario leidt tot een positieve operationele exploitatie. Iedere aanpassing in de zalenconfiguratie leidt tot hogere jaarlasten. Zonder Green wel lagere lasten maar ook minder maatschappelijke waarde.

Dankzij deze gunstigere opertationele exploitatie worden de veel hogere vaste lasten door de hoge investeringen deels goedgemaakt. Dit leidt uiteindelijk tot een minimale jaarlijkse extra bijdrage tov de begroting van minimaal [redacted] Dit kan verder worden gereduceerd als de ambities mbt duuraamheid en/of kwaliteit worden verlaagd. Hiervoor zijn keuzemogelijkheden opgesteld.

Lagere investeringen Suiker worden deels beperkt langere ingroei verwachting. Op de Suiker kan dit tekort van [redacted] worden teruggebracht, nog zonder het verlagen van de ambities zoals opgenomen in de keuzemogelijkheden

5.1.2b

Kansen en bedreigingen muziekcentrum locatie Spoorkwartier	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ beschikbaarheid locatie binnen voorziene termijn	-	-	x
+ nabij hoofdstation en overig openbaar vervoer	-	-	x
+ nabij de binnenstad en overige voorzieningen	-	-	x
+ postitieve invloed op de gebiedsontwikkeling	x	-	x
+ koppelkans andere functies gebied	x	-	x
+ kans op voorpost verruimde binnenstad	x	-	x
+ spin-off binnenstad (nu niet onderzocht)*	-	-	-
* vereist een vergelijkend MKBA met andere locaties (nu niet uitgevoerd)			
+/- parkeren en vervoersoplossing in combi met station en overig OV	x	x	-
+/- ruimte voor alternatieven parkeren voor gebied en gebouw	x	x	-
+/- mobiliteitsoplossing zonder muziekcentrum ook nodig	x	x	-
+/- vervuiling ondergrond (investeringsrisico of kans tov andere functie)*	x	x	-
* geldt mogelijk ook voor andere publieke functies op deze locatie			
- (kostbare) parkeeroplossing altijd in combinatie met gebied	x	x	-
- stedenbouwkundig plan beperkt parkeeralternatieven	x	x	-
- stedenbouwkundig complexer door wens extra programma op plot	x	x	-
- wens tot nog meer versterkend programma in het gebouw	-	x	-
- kwalitatieve eisen (vormfactoren, afwerking) mogelijk hoger dan elders	-	x	-
- mogelijk complexere bouw door context mobiliteits infra (tunnel/ viaduct)	-	x	-
- onzekerheden planontwikkeling overig programma gebied	x	-	-

Kansen en bedreigingen muziekcentrum locatie Suiker	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ veel flexibiliteit ontwerp in combi met kavel en ligging vanuit stedenbouwkundig plan	x	x	-
+ flexibiliteit ontwikkeling programma omgeving (af te stemmen op muziekcentrum)	x	x	-
+ altijd proportionele, schaalbare en faseerbare parkeeroplossing (maatwerk)	x	x	-
+ andere verdienpotentie of- aanjager GREX/ andere verdienmodellen dan elders*	x	x	x
+ buitenruimte omgeving proportioneel beschikbaar	x	x	-
+ kans op nieuw stedelijk milieu (aantrekkelijk)	x	-	x
+ andere subsidiekansen locatie *	x	x	x
+ koppelkans bestaand bebouwing (Zeefgebouw, Werkplaatsgebouw etc)	x	-	-
+ koppelkansen andere stedelijke functies tbv levendiger gebied	x	-	x
+ benutting station Suiker (mogelijk effect op planning)	x	-	-
+ alternatieve dekkingsmiddelen parkeeroplossing ring west	x	-	-
* geldt mogelijk ook voor andere publieke functies op deze locatie			
+/- flexibiliteit fasering ontwikkeling/ bouw muziekcentrum	-	x	x
+/- ruimte voor alternatieven parkeren voor gebied en gebouw	x	x	-
+/- parkeeroplossing zonder muziekcentrum ook nodig	x	x	-
+/- vervuiling ondergrond (investeringsrisico of kans tov andere functie)*	x	x	-
+/- funderingsresten irt layout (exploitatierisico/ besparingskans)*	x	x	-
* geldt mogelijk ook voor andere publieke functies op deze locatie			
- risico proportionaliteit ingerekend effect afstand tot binnenstad	-	-	x
- beschikbaarheid locatie binnen voorziene termijn (bestaand gebruik >2030)	-	x	x
- fasering gebiedsontwikkeling (bouwput/ opruimen tijdelijk gebruik)	-	-	x
- tijdstip start schuift verder op in gebiedsontwikkeling ('legoland-clausule' kost tijd)	-	-	x
- fasering bereikbaarheid met station (duurt langer met risico op vertraging)	x	-	x
- nieuw stedelijk milieu moet zich nog ontwikkelen	x	-	x
- minder spin-off/ interactie binnenstad door meer externe ligging	x	-	-

Gemeente Groningen

aandachtspunten

Naast de beantwoording is meer uitgewerkt over de gevoeligheid van de scenario's. Met name de effecten van hogere kosten, hogere rente, minder bezoekers en events zijn uitgewerkt.

Het effect van faseren en splitsen is ook verder onderzocht. Faseren leidt tot (veel) hogere kosten doordat een standalone fase leidt tot veel dubbele investeringen en tot tijdelijk dubbele exploitatielasten. Dit geldt ook voor splitsen. Dit is alleen interessant als deze extra kosten en de negatieve ontwikkeling voor het muziekcentrum opwegen tegen de verwachte bijdrage aan de gebiedsontwikkeling.