MEMO

Aan : SPOT/VGB

Van : [redacted] 5 5.1.2e i.s.m. SPOT/VGB

Datum : Concept, 04-11-2024

Onderwerp: Actualisatie Renovatiescenario Oosterpoort

Actualisatie

Ten behoeve van het vergelijkbaar maken van het renovatiescenario van de Oosterpoort met het basisscenario voor een nieuw muziekcentrum (DNP, Spoorkwartier) zijn de financiële ramingen voor het renovatiescenario geactualiseerd naar medio 2024 en is er een inhoudelijke toets uitgevoerd op de uitgangspunten voor renovatie. Eerder heeft Draaijer en Partners in 2018 onderzoek gedaan naar de mogelijkheid tot renovatie (zie bijlage 1). Daarin is op prijspeil 2017 een financiële bandbreedte onderzochte van [redacted] 5.1.2b exclusief BTW, financieringskosten en (voorbereidings)kosten van de gemeente. Op basis van prijspeil 2029 en inclusief financieringskosten geeft het toenmalige onderzoek een bandbreedte van [redacted] 5.1.2b De bouwprijzen, -eisen en -techniek hebben zich verder ontwikkeld en daarom is opnieuw naar deze raming gekeken. Medio 2024 is er opnieuw geactualiseerd nadat het college hierover in april is geïnformeerd. Dit leidt tot de volgende investeringskosten op prijspeil 2029 (bandbreedte +/- 10%):

Kosten renovatie incl. tijdelijke huisvesting: [redacted] 5.1.2b (excl. BTW, prijspeil 2029)

STIKO Renovatie Oosterpoort prijspeil 2029/2034	STIKO Presentatie B&W April 2024 Prijspeil 2024	STIKO Actualisatie Augustus 2024 Prijspeil 2024	STIKO Verschil Prijspeil 2024
[redacted] 5.1.2b			

Hierin is als volgt geactualiseerd voor de belangrijkste hoofdkosten:

- Bouwkosten: De bouwkosten zijn opnieuw geraamd door Basalt (zie bijlage 2).
- Inrichtingskosten: De inrichtingskosten zijn conform de huidige opzet voor nieuwbouw proportioneel verschaald naar een kleiner gebouw. In de renovatievariant wordt het gebouw volledig gestript en weer opgebouwd. Het is onrealistisch om de oude inrichting, -inbouw en -techniek weer in het nieuwe gebouw te monteren. NB: De raming voor bedrijfsmiddelen en inrichtingskosten wordt herijkt. Dat is nog niet meegenomen in deze memo en moet nog verschaald worden.
- Tijdelijke huisvesting (onderdeel bijkomende kosten): Uitgaande van de minimumvariant kunnen niet alle zalen tijdelijk opgevangen worden. Dan zou er ook een flinke afslag op de opbrengsten moeten plaatsvinden (los van eventuele imagoschade). Mogelijk programmaverlies en subsidieverlies (NNO) zijn in deze niet gekwantificeerd. Rekenkundig is het zalenpakket daarom zo compleet mogelijk tijdelijk gehuisvest teneinde programmaverlies te beperken. Ook is opnieuw een vergelijk gemaakt met het Zuiderstrandtheater. Hieruit blijkt dat de tijdelijke huisvestingskosten realistisch ingeschat zijn.

Beperkingen huidige locatie

In het oorspronkelijke rapport 'Onderzoek renovatie De Oosterpoort' (d.d. 29-06-2018) is toegelicht welke oplosbare en niet oplosbare knelpunten er zijn na renovatie. Draaijer heeft ook inhoudelijk gecontroleerd of de uitgangspunten in het rapport nog steeds relevant zijn en geconstateerd dat dat het geval is (zie bijlage 3). Renovatie lost een aantal van de knelpunten op. Een aantal belangrijke knelpunten blijven echter bestaan. De niet-oplosbare knelpunten zijn het meest zwaarwegend en daarom hier uitgewerkt (voor de uitwerking van alle punten: zie bijlage 1):

De volgende knelpunten kunnen niet (helemaal) worden opgelost:

1. *De huidige Grote zaal kent drie niet oplosbare knelpunten: de zaal heeft in de huidige markt een te geringe verdiencapaciteit voor veel popmuziek, door het dubbelgebruik (klassiek, NNO en pop) is de beschikbaarheid te gering en het ombouwen is arbeidsintensief en kost veel tijd.*

   De huidige muziekmarkt vraagt om een grotere (verdien)capaciteit. Op dit moment komen veel populaire artiesten niet (of sporadisch, omdat het toevallig goed in de tour past of omdat ze aan het begin van hun carrière een kans kregen in Groningen (o.a. bij ESNS) omdat ze onvoldoende kunnen verdienen aan de kaartverkoop. Marktonderzoek en gesprekken met boekingskantoren zoals Mojo en Friendly Fire hebben uitgewezen dat een zaal met een zaalcapaciteit van rond de 3000 voor Groningen optimaal is.
2. *Onvoldoende flexibiliteit van de Grote Zaal voor zowel pop als klassieke concerten.*

   De Grote zaal wordt naast popmuziek ook gebruikt voor (repetities van) het NNO en de Klassieke programmering van SPOT. Ombouw van inrichting, klimaat en akoestiek kost acht uur met 4-6 personen. Behalve duur en arbeidsintensief, betekent het ook dat er veel aanbod aan Groningen voorbijgaat. Zo blokkeert een ochtendrepetitie toch een popconcert op dezelfde dag.

3. *Overlast in de buurt door het aan- en afrijden van vrachtwagens en tourbussen artiesten aan de zijde van de Palmslag.*

   Gesteld kan worden dat dit knelpunt niet kan worden opgelost. De volgende zaken zijn rondom dit knelpunt onderzocht:

   - Verplaatsing van de loading dock van de Kleine Zaal naar de andere zijde van het gebouw (zijde Veemarktstraat). Dit levert weer nieuwe knelpunten op.
   - Onderzocht is of het creëren van een 'eigen' ontsluitingsroute over het terrein van De Oosterpoort nog een oplossing kan bieden, waardoor het achteruitsteken op de openbare weg kan worden voorkomen. Dit levert weinig voordeel, vraagt om veel aanpassingen en levert weer nieuwe knelpunten op.

4. *Slecht bereikbare laad- en losmogelijkheden aan de zijde Veemarktstraat*

   Indien het Tromphuis wordt afgebroken is dit deels oplosbaar, maar gezien punt 1 geen zinnige investering. Daarnaast geldt ook hier de vraag of het gasverdeelstation (met wijkfunctie) verplaatst kan worden naar elders.

5. Vanuit veiligheid ongewenste situatie aan- en afvoer door vrachtwagens en te lange wachtrijen bij uitrijden externe parkeergarage.

Dit knelpunt kan niet worden opgelost. Er is geen mogelijkheid de vrachtwagens of auto's op een andere manier de weg op en af te laten rijden.

De volgende knelpunten kunnen worden opgelost, of substantieel worden verbeterd:

1. Lage isolatiewaarde gebouwschil

2. Verschillende klimaatsystemen leiden tot ongewenst comfort.

3. Koudeval grote zaal

4. Gedateerde zaalinrichting kleine zaal, met arbeidsintensieve en slijtgevoelige inrichting.

5. Geluidslekken tussen de verschillende zalen

6. Geluidsuitstraling naar de buurt van voorstellingen

7. Geen goede uitstraling van foyer met name voor publiek klassieke concerten

8. Onduidelijke routing intern door verplaatsen hoofdentree van west- naar noordzijde in 1992

9. Stankoverlast toiletten kelder

10. Slechte vindbaarheid artiesteningang

11. Tekort in voorzieningen mindervaliden

12. Toiletten zijn gedateerd en hebben onvoldoende capaciteit, een onjuiste verdeling dames/heren en geen goede verdeling over het gebouw.

Toelichting tijdelijke huisvesting

Voor de ramingen uit 2018 (prijspeil 2017) bestond er een minimum en maximum variant. Naar het huidige inzicht representeert op dit moment het midden van de bandbreedte een scenario zonder (tijdelijk) programmaverlies, omzetverlies en subsidieverlies. Voor vrijwel elke recente verbouwing van muziekcentra en theaters is tijdelijke huisvesting geregeld. Vaak in de vorm van een tijdelijk gebouw zoals het Zuiderstrandtheater (duurder) en Tivoli (goedkoper). Tivoli was dat een vrij kale hal

vooral voor popprogrammering (de Rode Doos) die wat verder van de binnenstad af stond en minder bezoekers kon faciliteren (programmaverlies). Andere voorbeelden zijn er ook zoals de Brabanthallen welke niet op muziek zijn gericht (beurs/ congres) en waarbij ook gebruik is gemaakt van ander (tijdelijk) beschikbaar vastgoed. Deze tijdelijke hallen hadden vrij weinig akoestische inrichting, theatertechniek of verdere inrichting nodig en waren dus vrij 'kaal' en minder prijzig dan de andere voorbeelden.

Voor de Oosterpoort gaat het om een Rijksgesubsidieerde instelling welke op basis van subsidies richting de 5.1.2b per jaar aan omzet naar de stad haalt en waarvoor een gemeentelijke 'verplichting' bestaat om de huisvesting te regelen. De vervangende grote zaal moet dus op orde zijn. Voor de grote zaal heb je dan in feite ook het gebouw voor de huidige pop- en gemixte programmering beschikbaar uitgaande van een variant waarbij geen sprake is van programmaverlies. Het is dan nodig de grote zaal naast de akoestische inrichting voor klassiek ook te voorzien van de benodigde inrichting en theatertechniek zodat ook de overige programmering door kan gaan. De overige zalen idem. De verbouw vereist eerst 'uitruimen' en voorzichtig slopen, waarna in een aantal jaren de (grondige) verbouw kan plaatsvinden, daarna zal er 'ingehuist' moeten worden terwijl de tijdelijke locatie doordraait . Totaal ca. 4-5 jaar waarvan 2-3 jaar bouwen. De bouwkosten voor zo'n tijdelijke huisvesting bedragen ca. € 5.1.2b (incl. inrichtingskosten).

Er zijn natuurlijk ook andere benaderingen mogelijk. Je kunt ook uitgaan van programmaverlies. Wat er in die periode met de Rijkssubsidie voor het NNO gebeurd is moeilijk te voorspellen. Daarnaast zal er weer 'ingroei' moeten plaatsvinden op de programmering naar 100% hetgeen naar verwachting in 5-10 jaar weer terug zal zijn op het trendmatige niveau (omdat de functie is onderbroken). Al met al komt deze benadering al snel in de buurt van de kosten voor een tijdelijk gebouw maar de effecten geven een grotere onzekerheid. Zijn er nog andere oplossingen denkbaar? Wellicht. Maar dat vereist mogelijk (een combinatie van) tijdelijke locaties en het incasseren van enig programmaverlies van deze of andere functies welke nu nog niet vanzelfsprekend beschikbaar is. Het is ook niet te voorspellen of het daar per saldo goedkoper van wordt.

Bijlagen:
Bijlage 1: Onderzoek renovatie De Oosterpoort - d.d. 29 juni 2018
Bijlage 2: Raming Basalt Oosterpoort Groningen - Scenario - d.d. 28 mei 2024
Bijlage 3: Notitie: relevantie renovatieonderzoek 2018 - d.d. 21 oktober 2024

Groningen, 4 november 2024.