

Oplegnotitie

Bij het collegevoorstel: Bestuursopdracht Grote Projecten

Aanleiding Bestuursopdracht

De komende jaren staat de gemeente Groningen voor een aantal grote investeringen. Op de Strategische Investeringsagenda (SIA) staan 27 grote projecten genoemd. Projecten met een belangrijke functie voor de ontwikkeling van de regio en stad in de komende decennia. Een aantal van de in de SIA genoemde maatschappelijke voorzieningen zijn dringend aan vervanging toe. Karding, de Oosterpoort en Martiniplaza houden we met moeite overeind. Vernieuwing is noodzakelijk en onvermijdelijk, maar daarvoor hebben we in de begroting tot dusver onvoldoende gespaard. Ook de voorziene afname van het gemeentefonds in 2026 speelt een belangrijke rol bij de ontstane financiële druk. Daarbij komt nog dat ook de uitvoeringskracht onder druk staat door de schaarste van vakmensen op de arbeidsmarkt.

Duidelijk is dat we niet alle investeringsprojecten kunnen uitvoeren en zeker niet allemaal tegelijk. Dit maakt het noodzakelijk keuzemogelijkheden en besparingsopties in kaart te brengen. Via de Bestuursopdracht Grote Projecten heeft uw college gevraagd om deze keuzemogelijkheden en besparingsopties in beeld te brengen. Daarbij in eerste instantie gericht op de vier grote projecten: campus Karding (inclusief nieuw sportcentrum), Martiniplaza, het nieuwe muziekcentrum en het Museum aan de A. Deze keuze is gemaakt vanwege de urgentie, omvang en samenhang tussen deze projecten.

Leeswijzer / advies voor wijze van bespreken

De Bestuursopdracht Grote Projecten vormt de basis van het voorstel dat nu voorligt in uw college. De beantwoording van de vragen in deze opdracht heeft plaatsgevonden tijdens het overleg van uw college op 19 maart 2024. Het vraagstuk waar bestuurlijk richting aan gegeven moet worden is echter breder. Ook zijn er nieuwe vragen ontstaan tijdens de diverse onderzoeken. Met keuzes die gemaakt worden ten aanzien van bepaalde voorzieningen en fasering van opgaven in de tijd ontstaat een grotere puzzel. Keuzes voor een bepaald voorzieningenniveau of een locatie hebben immers invloed op de andere voorzieningen. Het gaat om keuzes met een grote ruimtelijke impact en om keuzes die raken aan de maatschappelijk-culturele ontwikkeling van Groningen in de komende jaren met bijbehorende financiële consequenties.

Om het goede gesprek te kunnen voeren in het college, zonder te verzanden in de vele gedetailleerde resultaten van de onderzoeken naar de projecten, is deze oplegger bijgevoegd. In deze oplegger treft u een bredere beschouwing van de bevindingen aan. En daaruit voortvloeiend een advies van de concerndirectie ten aanzien van keuzes die voorliggen en voorstellen voor het vervolgtraject. Hiermee geven we invulling aan de opdracht die het college tijdens de 1^e werkconferentie van 28 maart 2024 heeft verstrekt aan de concerndirectie. De stukken die op 19 en 28 maart 2024 in uw college zijn besproken worden niet nogmaals meegestuurd met de stukken voor de tweede werkconferentie.

Bevindingen op hoofdlijnen

Met het uitvoeren van de bestuursopdracht zijn veel analyses gemaakt en berekeningen uitgevoerd. Er is daardoor een grote hoeveelheid informatie beschikbaar waarmee het mogelijk is om richting aan te geven voor het vervolgproces van de vier grote projecten. De analyses maken duidelijk wat de samenhang is tussen de projecten De Nieuwe Poort (DNP), Karding en Martiniplaza. Keuzes over het vervolg van deze drie projecten moeten in samenhang worden genomen. Het is een schuifpuzzel waarbij een keuze voor faciliteiten bij de ene direct invloed heeft op de andere. Als je een aantal keuzes maakt dan vallen gelijk ook andere stukjes op hun plek. Wij zullen hier in de adviezen aan uw college verder invulling aan geven. Keuzes rond het Museum aan de A kunnen los van de drie andere projecten worden gemaakt. Ook daar zullen wij in de adviezen op terug komen.

Niets doen is geen optie. Er zijn altijd meer varianten te bedenken, studies uit te voeren en visies te vormen. Alleen hebben we die luxe niet en dwingt de tijd en het financieel perspectief ons tot keuzes in het huidige begrotingsproces. We moeten nu handelen om niet helemaal vast te lopen met de grote projecten. Gelukkig zijn zulke keuzes ook onderbouwd en verantwoord te maken. Met de bestuursopdracht is voldoende inzicht verkregen om de volgende stappen te kunnen zetten. En dat was ook het doel van de bestuursopdracht.

Adviezen De Nieuwe Poort (DNP)

Advies: geen renovatie Oosterpoort, maar nieuwbouw De Nieuwe Poort (DNP)

Een nieuw muziekcentrum is essentieel als Groningen haar top-5 positie als cultuurstad wil behouden. Een voorziening als de Oosterpoort is onmisbaar om de aantrekkingskracht van Groningen te kunnen behouden en om de ambities als cultuurstad waar te kunnen maken. De vraag of de Oosterpoort in aanmerking komt voor renovatie is opnieuw opgekomen tijdens het proces van uitwerken van de bestuursopdracht. Het oorspronkelijke onderzoek dateert uit 2017 en is met gebruik van indexcijfers opnieuw geraamd. Een architectonisch of stedenbouwkundig onderzoek maakte geen deel van uit van het oorspronkelijke onderzoek en daar is ook nu geen verder onderzoek naar gedaan. Sindsdien is het denken over circulair bouwen en het hergebruik van gebouwen flink veranderd, maar financieel lijkt renovatie niet interessant. Met name de tijdelijke locatie voor de exploitatie tijdens de verbouwing is daar debet aan. Ook ruimtelijke zijn er serieuze beperkingen. Wij adviseren uw college daarom om niet te kiezen voor de renovatie-variant maar deze optie achter de hand te houden als alle nieuwbouwvarianten financieel onhaalbaar blijken te zijn. Vraag is of het geactualiseerde onderzoek uit 2017 toereikend is of dat het college aanvullend onderzoek wenst naar de renovatievariant. Dit stemmen we graag nader af.

Advies: Start een verkenning naar de mogelijkheden voor herbestemming locatie Oosterpoort

Mocht de keuze voor nieuwbouw definitief zijn dan bevelen wij aan onderzoek te doen naar behoud van (onderdelen van) het gebouw, hierbij rekening houdend met de huidige opvattingen ten aanzien van duurzaamheid en hergebruik van bestaande materialen.

Advies: besluit tot het uitwerken van twee gebouw- en gebiedsvisies voor DNP

Het vervolg van de bestuursopdracht heeft twee inspirerende visies opgeleverd voor het nieuwe muziekcentrum: in het stationsgebied en op het voorterrein van de Suiker. Ze verschillen in locatiekenmerken, faseerbaarheid, flexibiliteit en in kosten. Er is dus wat te kiezen. Wel zijn er nog veel vragen en onzekerheden, zeker ook financieel en qua risicobeheersing (zijn er knoppen om aan te draaien als aannames in de businesscase tegenvallen?). Het gaat daarbij in potentie om hele grote bedragen. Advies is daarom deze twee gebouw- respectievelijk gebiedsvisies via ontwerpend onderzoek nader in te vullen en via een ruimtelijk-functioneel ontwerp te testen. Zo ontstaat meer zekerheid over de vraag of het Muziekgebouw gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden voor de daarvoor nu geraamde bedragen.

Door het onderzoek bovendien te doen voor twee locaties, is er altijd een plan B beschikbaar indien mocht blijken dat de investerings- en exploitatiekosten van het Muziekcentrum in het stationsgebied hoger uitvalt dan nu is geraamd. Dit onderzoek leidt niet tot vertraging. Het is een stap die sowieso gezet moet worden in het proces tot realisatie van DNP conform o.a. de nieuwbouw van het Forum en Vrijdag. Het verkleint het risico op verrassingen in een later stadium. Dat deze keuze geen overbodige luxe is, blijkt uit het feit dat circa 80% van de grootschalige overheidsprojecten financieel in belangrijke mate ontsporen. Vaak heeft dat te maken met een onderschatting van de complexiteit en benodigde voorbereidingstijd.

Het onderzoek vraagt de nodige voorbereidingstijd om tot een weloverwogen advies te kunnen komen. Dit zal in ieder geval niet voor de zomervakantie gereed zijn. We zullen het college nader informeren over de doorlooptijd en het vervolgproces.

Advies: Kies bij de verdere uitwerking voor scenario 1A (basisscenario -10%)

Wij adviseren te kiezen voor de verdere uitwerking van scenario 1A. Dit scenario is een afgeleide van het eerder aan de raad gepresenteerde scenario (voorlopige kadernota). Concreet gaat het dan om het realiseren van een zalenmix die de ambitie van Groningen waar kan maken als cultuurstad:

Zalenmix: 4 culturele zalen met daarbij Hubs (voor onderwijs, educatie, inspiratie & zakelijk).

The White, cap. 3200 voor versterkte muziek, popzaal.

The Purple, cap. 1100 voor klassiek, seated pop en inzet bij festivals, zakelijk.

The Orange, cap. 500-1000 multifunctioneel met 4 opstellingen, ook inzetbaar bij festivals, zakelijk.

The Green, cap. 300 voor onderwijs, cultuureducatie, inzet bij festivals, zakelijk.

Hubs, ten behoeve van festivals, onderwijs, educatie/inspiratie, tours, zakelijk.

In het scenario 1A is onderzocht of compacter bouwen mogelijk is. Dit is gedaan aan de hand van een volumestudie waarbij is uitgegaan van 10% minder m2. Hierbij is zowel gekeken naar het compacter vormgeven (minder BVO, en dus ruimte winnen) als het laten vervallen van een restaurant. De overtuiging is dat dit scenario reëel uitvoerbaar is. De ruimte die daarmee vrijkomt kan worden ingezet voor de Hubs die elders in het gebouw gepland waren (voor onderwijs, educatie, inspiratie en multimedia). Zo wordt ruimte gewonnen, maar blijft de levendigheid aan de plint gegarandeerd. Ruimte wordt ook gewonnen door reductie van het kantoorprogramma. Flexibel werken is in deze variant leidend. Aangezien het gewenste culturele programma hierbij intact kan blijven en tegelijkertijd een kostenbesparing kan worden gerealiseerd adviseren wij uw college te kiezen voor deze variant. Daarbij benadrukken wij dat het niet mogelijk is nóg compacter te gaan bouwen.

Advies: nader onderzoek parkeren

Parkeervoorzieningen vormen een grote kostencomponent in elk scenario en op elke locatie. Er zijn daarbij nog keuzes te maken al het gaat om omvang en type parkeervoorziening. Wij adviseren uw college om opdracht te geven tot een verdere verdieping op het onderwerp parkeren in samenhang met de al te maken keuzes zoals opgenomen in de andere adviezen van de concerndirectie.

buiten verzoek

buiten verzoek

buiten verzoek

Advies ten aanzien van de begroting 2025

Mocht meer tijd nodig zijn om tot een keuze te komen ten aanzien van de uitvoering en fasering van de verschillende projecten adviseren we in ieder geval in de begroting rekening te gaan houden met de gewenste investeringen. We stellen voor hier dan een structureel oplopend spaarbedrag / reservering voor op te nemen in de begroting. Dit advies werken we verder uit bij de voorbereiding van de begroting 2025 via de werkconferenties. Die uitwerking vindt plaats in samenhang met de totale investeringsvraag vanuit de SIA en de financiële situatie waarin we ons bevinden. Op dit moment is er immers geen ruimte voor het opnemen van een aanvullend spaarbedrag in de begroting. Voor het realiseren van DNP is overigens al spaarreeds oplopend tot € 6 mln opgenomen in het Meerjarenbeeld.

Keuzes ten aanzien van DNP, Kardinges en Martiniplaza zullen gevolgen hebben voor de beschikbare financiën voor de andere projecten op de SIA. We adviseren u per project een reëel scenario te kiezen, rekening houdend met fasering en prioritering.

Qua volgordelijkheid van de noodzakelijke investeringen adviseren we – gelet op de urgentie - dat het sparen voor Kardinges (met prioriteit zwemwater) en de DNP als eerste gerealiseerd moeten worden in de tijd.