

Renovatievariant ten behoeve van een vergelijkbaar nul-scenario

Ten behoeve van het vergelijkbaar maken van het nulscenario (renovatie) met het basisscenario DNP (Spoorkwartier) is het nul-scenario geactualiseerd per 1-1-2023.

Eerder heeft Draaijer en Partners onderzoek gedaan voor renovatie. Deze zijn nu geïndexeerd naar augustus 2024 (zie bijgaande excell-documenten). Dit leidt tot de volgende investeringskosten:

Kosten renovatie incl tijdelijke huisvesting: € 5.1.2b excl. BTW en prijsstijgingen)

Hieruit is als volgt het nul-scenario geactualiseerd:

- *Bouwkosten*
- *De inrichtingskosten 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.
- *Tijdelijke huisvesting (onderdeel bijkomende kosten):* als je uitgaat van de minimumvariant dan kunnen niet alle zalen tijdelijk opgevangen worden. Maar dan zou er dus eigenlijk ook een flinke afslag op de opbrengsten moeten plaatsvinden (los van eventuele imagoschade). Dat is lastig te berekenen dus is de rekenkundige keuze om het zalenpakket zo compleet mogelijk tijdelijk te huisvesten een methode om dit te kwantificeren.

Samenvatting:

STIKO Renovatie Oosterpoortt	STIKO Presentatie B&W April 2024	STIKO Actualisatie Augustus 2024	STIKO Verschil
	Prijspeil 2024	Prijspeil 2024	Prijspeil 2024
Grondkosten			
Bouwkosten			
<i>Renovatie</i>			
<i>Tijdelijke huisvesting</i>			
Inrichtingskosten			
Bijkomende kosten			
Interne Kosten Gemeente			
Heffingen			
Verzekeringen + aanloop			
Onvoorzien			
Financieringskosten			

Indexatie Bouwkosten 2024-2029

Indexatie Inrichtingskosten 2024-2029

Totaal STIKO prijspeil 2029

per m2 BVO prijspeil 2029

Totaal STIKO prijspeil 2035

5.1.2b

NB: op dit moment worden de (technische) bedrijfsmiddelen en inrichtingskosten herijkt. Dat is nog niet meegenomen in dit overzicht.

Oplosbare en niet oplosbare knelpunten bij renovatie

Het huidige gebouw en locatie kent een aantal knelpunten. Renovatie lost daarvan een aantal op. Een aantal belangrijke knelpunten blijven echter bestaan:

De volgende knelpunten kunnen niet (helemaal) worden opgelost.

1. De huidige Grote zaal kent drie niet oplosbare knelpunten: de zaalcapaciteit is te klein voor veel popmuziek, door het dubbelgebruik (klassiek en pop) is de beschikbaarheid te gering en het ombouwen is arbeidsintensief.

o 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 (oa. 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.

o 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.

2. Onvoldoende flexibiliteit van de Grote Zaal voor zowel pop als klassieke concerten

Er is nu één grote zaal in het gebouw, die zowel voor pop als klassiek gebruikt wordt. Beide soorten voorstellingen hebben een andere inrichting en ander klimaat nodig.

De opslagruimte is onvoldoende groot en ligt ook te ver af van de Grote Zaal. Het verplaatsen van meubilair en attributen kost hierdoor meer tijd. Ook is de routing onhandig en zijn de toegangsdeuren niet breed genoeg, wat zorgt voor beschadigingen aan niet alleen het meubilair en de attributen, maar ook aan wanden, kozijnen en deuren.

Dit knelpunt kan niet helemaal worden opgelost. Om deze situatie iets te verbeteren kan de opslagruimte voor meubilair en attributen iets vergroot worden (toevoegen 80m2 ten koste van horizontale verkeersruimten). Deze extra opslagruimte dient in de nabijheid van de Grote zaal te liggen. Daarnaast dienen de toegangsdeuren vanuit de zaal naar de opslagruimten verbreed te worden.

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

De buurt ervaart geluidsoverlast van het aan- en afrijden van vrachtwagens en tourbussen van de artiesten. De wagens moeten achteruitrijdend het terrein oprijden zowel bij het parkeerterrein/expeditie

ingang als bij de loading dock van de Kleine Zaal. Dit gaat gepaard met een piepsignaal. Daarnaast schijnen de koplampen in de nacht in de ramen van de omwonenden. Ook wordt hinder ervaren op het gebied van veiligheid, draaiende motoren en koeling en pratende mensen. Zeer recent zijn na overleg met de buurt een aantal fysieke optimalisaties doorgevoerd. De bocht richting De Oosterpoort is iets verruimd en parkeerplaatsen zijn iets verschoven.

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

o Verplaatsing van de loading dock van de Kleine Zaal naar de andere zijde van het gebouw (zijde Veemarktstraat). Dit levert weer nieuwe knelpunten op. Het betekent onder andere dat een gasverdeelstation dat nu al in de weg staat voor de expeditie-ingangen aan deze zijde voor het goed kunnen laden en lossen, verplaatst moet worden. Het is de vraag of het gasverdeelstation (met wijkfunctie) verplaatst kan worden naar elders (het zal in ieder geval kostbaar zijn). Daarnaast betekent het een aanpassing van de interne logistiek resulterend in langere looptijd en ook het verplaatsen van overlast. Een substantiële verbetering van de logistieke hinder bij de Palmslag wordt niet gezien. Het verplaatsen van de expeditie-ingang naar de zijde van de Veemarktstraat is niet mogelijk aangezien er flexibiliteit moet zijn voor het laden en lossen als er meerdere vrachtwagens tegelijk aankomen, aan de zijde van de Veemarktstraat is onvoldoende ruimte om hier meerdere laad- en losbewegingen tegelijk te laten plaatsvinden. Er is onvoldoende ruimte om te parkeren, maar ook in combinatie met het moeten draaien en keren van de vrachtwagens.

o Onderzocht is of het creëren van een 'eigen' ontsluitingsroute over het terrein van De Oosterpoort nog een oplossing kan bieden (zie afbeelding 2), waardoor het achteruitsteken op de openbare weg kan worden voorkomen. Een dergelijke ingreep zou volledige herinrichting van het openbaar gebied met zich meebrengen, inclusief verwijdering van groen (huidige park en aantal overige bomen), het verleggen van de huidige wegas en verlies van parkeerplaatsen (dus uitbreiding terrein benodigd).

Daarnaast zijn op het terrein van De Oosterpoort meerdere obstakels te overwinnen (hoogteverschillen, herinrichting parkeerfunctie, kabels en leidingen, et cetera). Los van de impact voor de buurt (parkeren en groen), is ook dan nog steeds sprake van een suboptimale situatie. De hinder van geluid/licht wordt nog steeds niet weggenomen omdat de bewegingen van vrachtauto's en bussen dan nog steeds via de Palmslag (zuidzijde) gaan, maar alleen vijftien meter verderop plaatsvinden. Deze aanpassing is niet probleemoplossend.

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

Voor de bevoorrading van onder andere de Grote Zaal dient nu met trucks/trailers vooruitgestoken te worden vanaf de Veemarktstraat, door de 'poort' tussen het Tromphuis en het Conservatorium. De manoeuvreerruimte voor het draaien en keren op het eigen terrein is zeer beperkt, onder andere door een gasverdeelstation op het terrein (met wijkfunctie), de dwangpunten van het Tromphuis en het Conservatorium en de beperkte ruimte op het binnenterrein.

Dit knelpunt kan niet worden opgelost doordat het Tromphuis en het Conservatorium zorgen dat de toegang naar de loading docks niet verbreed kan worden.

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

Het aan- en afrijden door vrachtwagens zorgt voor drukte en vanuit veiligheid ongewenste situaties op de doorgaande weg. Vrachtwagens blokkeren de openbare weg bij het steken (zijde Palmslag) en kruisen fietsverkeer (zijde Veemarktstraat).

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

6. Te lange wachtrijen bij uitrijden externe parkeergarage

De automobilisten die bij het uitrijden linksaf moeten kunnen vaak niet direct oprijden aangezien de weg vol staat met auto's die in de rij voor het verkeerslicht staan, hierdoor ontstaan lange wachtrijen voor het uitrijden in de parkeergarage (bij een volle garage kan het voor bezoekers drie kwartier tot een uur duren voordat er uitgereden kan worden).

Dit knelpunt is niet oplosbaar. Extra in- en uitrijbanen zijn binnen de bestaande situatie niet te realiseren. In alle gevallen blijft sprake van kruisend (fiets)verkeer en gebrek aan snelle afwikkeling.

De volgende knelpunten kunnen worden opgelost, dan wel substantieel worden verbeterd ten opzichte van de huidige situatie:

1. Lage isolatiewaarde gebouwschil

De gebouwschil kan geïsoleerd worden en voorzien van dubbel glas met zonwerende beglazing.

2. Verschillende klimaatsystemen leiden tot ongewenst comfort.

De gehele klimaatinstallatie dient een volledig herontwerp te krijgen. Dit in combinatie met de isolerende maatregelen aan de buitenschil. Dit knelpunt wordt opgelost door het compleet strippen van het gebouw ten behoeve van de renovatie en het opnieuw afbouwen.

3. Koudeval grote zaal

Het dak en de gevel moeten geïsoleerd worden, met maatregelen tegen infiltratie.

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

Dit knelpunt wordt in de renovatie deels opgelost: de wens om ook de functionaliteit aan te passen door er een bar en een inschuifbare tribune aan toe te voegen is niet meegenomen, omdat dit ook een functionele aanpassing betreft en renovatie het uitgangspunt voor dit rapport vormt. Wel is dit technisch uitvoerbaar. Het bureau Theateradvies heeft voor de aanpak van de Kleine Zaal een plan hiervoor uitgewerkt, waarvan de kosten op circa twee miljoen euro worden geschat.

5. Geluidslekken tussen de verschillende zalen

Oplossing: Om dit knelpunt op te lossen zijn er twee mogelijkheden: het realiseren van een “doos-in-doos” constructie of het doorzagen van de constructievloer om contactgeluid te voorkomen. Voor het kiezen van de meest geschikte oplossing voor deze situatie dient nader onderzoek gedaan te worden. Voor de aanpak van de geluidslekken is een kostenpost meegenomen in de investeringsraming.

6. Geluidsuitstraling naar de buurt van voorstellingen

Er moeten geluidsisolerende maatregelen worden getroffen tegen geluiduitstraling (gevel en dak). Hierbij dient gedacht te worden aan na-isolatie van wanden en daken, eventueel voor de wanden in combinatie met de daarbij nodige, akoestische maatregelen. Verder zijn oplossingen hiervoor het toepassen van geluidsisolerende beglazing op basis van berekeningen van geluiduitstraling. Dit wordt grotendeels al opgelost door isolatie van de gebouwschil.

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

Dit knelpunt wordt opgelost bij de algehele renovatie van het gebouw door het toepassen van nieuwe wand- en vloerafwerking.

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

Bezoekers lopen tegen de achterzijde van de trappen aan, de lif bevindt zich helemaal achter in het gebouw. Dit zorgt voor een onlogische en daarmee onduidelijke routing. Ook heeft De Oosterpoort veel achterdeuren waarde logistiek onlogisch is (alles staat verkeerd om).

Een oplossing is het omdraaien van de trappen. Dit oogt logischer en vriendelijker.

Hierbij kan de routing ook eenvoudiger via bebording worden aangegeven. Ook kan de routing verbeterd worden als het CBK verhuist. Dan kan bijvoorbeeld de foyer van de Grote Zaal op de eerste verdieping vergroot worden ten koste van de foyer van het middengebied, waardoor het balkon van de Grote Zaal direct bereikbaar wordt.

9. Stankoverlast toiletten kelder

De toiletten in de kelder zijn voorzien van een pompput waarin vuilwater wordt opgevangen. Daarnaast worden ze ook te weinig gebruikt omdat ze niet worden gevonden. Dit veroorzaakt geuroverlast tot op de begane grond.

De beste oplossing hiervoor is om de toiletten in de kelder weg te halen en de capaciteit op de begane grond toe te voegen.

10. Slechte vindbaarheid artiesteningang

Voor artiesten is de artiesteningang slecht te vinden, dit resulteert niet in een warm welkom voor de artiesten.

Een oplossing hiervoor is het aanbrengen van signing op en rond het terrein waarop de ingang duidelijk wordt aangegeven. Belangrijk hierbij is dat de artiesteningang al vanaf de straat goed wordt aangegeven vanaf alle zijden waar vandaan de artiesten richting De Oosterpoort rijden.

11. Tekort in voorzieningen mindervaliden

Er is slechts één mindervalidentoilet beschikbaar (alleen bij de Grote zaal) en één te kleine lift op verkeerde plek.

Er kunnen bij renovatie twee extra MIVA-toiletten gerealiseerd te worden en een extra lift in combinatie met verbeterde bewegwijzering

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

Om dit knelpunt op te lossen dienen er extra toiletten bijgeplaatst te worden op basis van gebruik. Daarnaast dienen de huidige toiletblokken zodanig aangepast te worden dat de verdeling heren- en damestoiletten conform het gebruik is (65% dames en 35% heren), en dienen de bestaande toiletgroepen vervangen te worden.

Bijlage: Overzicht onderzoeken D&P renovatiescenario's

Bijlage: Overzicht onderzoeken D&P renovatiescenario's

9-jun-18	Onderzoek renovatie De Oosterpoort		aanneemsom incl inrichting	voorbereidingskosten	Heffingen	Onvoorzien	los meubilair	verhuiskosten	tijdelijke huisvesting	totaal	Onderzoek renovatie De Oosterpoort 29-06-2018
	Bijlage hiervan: Investeringsraming Renovatievariant		5.1.2b								Onderzoek renovatie - Bijlage 2 investeringsraming totaal
		OK Bandbreedte									
		BK Bandbreedte									
13-6-2023	Memo herijking Nulscenario	Indexering									Memo Renovatievariant t.b.v. een vergelijkbaar nulscenario 13-06-2023
	Berekening Indexatie eerdere bedragen 2018 - 1-1-2023	OK Bandbreedte									20230101 Renovatievariant onderkant bandbreedte
	Berekening Indexatie eerdere bedragen 2018 - 1-1-2023	BK Bandbreedte									20230101 Renovatievariant bovenkant bandbreedte
28-5-2024	Update van de investeringsraming	OK bandbreedte									bijlage 21187 Oostpoort Globale raming Scenario 3 28052024
		BK bandbreedte									