

Afdeling Bestuursadvisering
Onderwerp locatieonderzoek Eendrachtskade/Paterswoldseweg

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Aan de leden van de raad
van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

GRIFFIE	
reg.nr.	GR08.1733206
ingek.	30 SEP 2008
class.	GR
te beh. door:	-2.07.51
kopie gez. aan:	

Wij zijn met het openbaar vervoer bereikbaar, buslijnen 1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over vertrektijden krijgt u via 0900-92 92

Telefoon (050) 367 76 58 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk BD 08.1728963

Datum 30 SEP 2008 Uw brief van

Uw kenmerk

In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.groningen.nl

Website

Geachte heer/mevrouw,

Dinsdag 23 september jl. heeft ons college kennis genomen van het eindrapport 'Nader onderzoek locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg'. Ons college heeft dit onderzoek ingesteld, mede op verzoek van een aantal raadsfracties, met als doel te bekijken in hoeverre de Zwarte Doos in combinatie met het gebouw voor de Voedsel en Waren Autoriteit (VWA-gebouw) geschikt te maken is voor adequate huisvesting voor de dienst SOZawe.

Het onderzoek is uitgevoerd door Grontmij, draaijer+partners en de dienst RO/EZ van de gemeente Groningen. Vanwege de aan het onderzoek verbonden duurzaamheidsaspecten is via de Milieudienst van de gemeente Groningen bureau 'DWA installatie en energieadvies' bij het onderzoek betrokken.

De deelonderzoeken zijn in één eindrapport gepresenteerd.

Tijdens de raadscommissie Werk en Inkomen van 17 september jl. heeft wethouder Verschuren u geïnformeerd over het feit dat het onderzoek is afgerond. De wethouder heeft u vervolgens gevraagd of u op korte termijn het eindrapport wilt ontvangen of pas in november van dit jaar wanneer het college haar standpunt over de locatie voor de herhuisvesting van de dienst SOZawe heeft bepaald. U heeft ervoor gekozen het rapport op korte termijn te ontvangen. U vindt het rapport daarom nu, zonder standpunt van ons college, als bijlage bij deze brief.

Onderzochte scenario's

In eerste instantie hebben de onderzoekers vijf scenario's benoemd. Deze vijf scenario's omvatten het spectrum van mogelijkheden tussen verbouw (minimummodel) en nieuwbouw (maximummodel). Eventueel denkbare andere scenario's passen volgens de onderzoeker tussen dit minimum- en maximummodel.

0177110

000 41 01

01
02
03



In het eindrapport wordt in hoofdstuk 3 aangegeven dat verbouw van de huidige locatie niet reëel is aangezien in dat geval (vrijwel) alle gebouwelementen moeten worden vervangen. Een ander potentieel scenario, het slopen van de bestaande gebouwen en nieuwbouw op de bestaande fundering, zal leiden tot gebouwen met een vrijwel dezelfde bouwstructuur als de huidige gebouwen. Deze beide scenario's zijn daarom niet verder uitgewerkt.

De onderstaande drie scenario's zijn nader uitgewerkt en van een kostenraming voorzien:

- strippen van de Zwarte Doos en het VWA-gebouw; alleen de bouwkundige constructie wordt behouden;
- strippen van de Zwarte Doos en sloop/nieuwbouw van het VWA-gebouw; van de Zwarte Doos wordt alleen de bouwkundige constructie behouden;
- volledige nieuwbouw op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg.

Wij lichten de conclusies uit het eindrapport ten aanzien van de volgende drie onderdelen eruit:

- a. het Programma van Eisen (PvE)
- b. de vastgoedaspecten
- c. de financiële aspecten

a. Programma van Eisen

Uit het onderzoek komt naar voren dat de ruimten in de Zwarte Doos en het VWA-gebouw voldoende zijn om te kunnen voldoen aan de benodigde circa 18.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

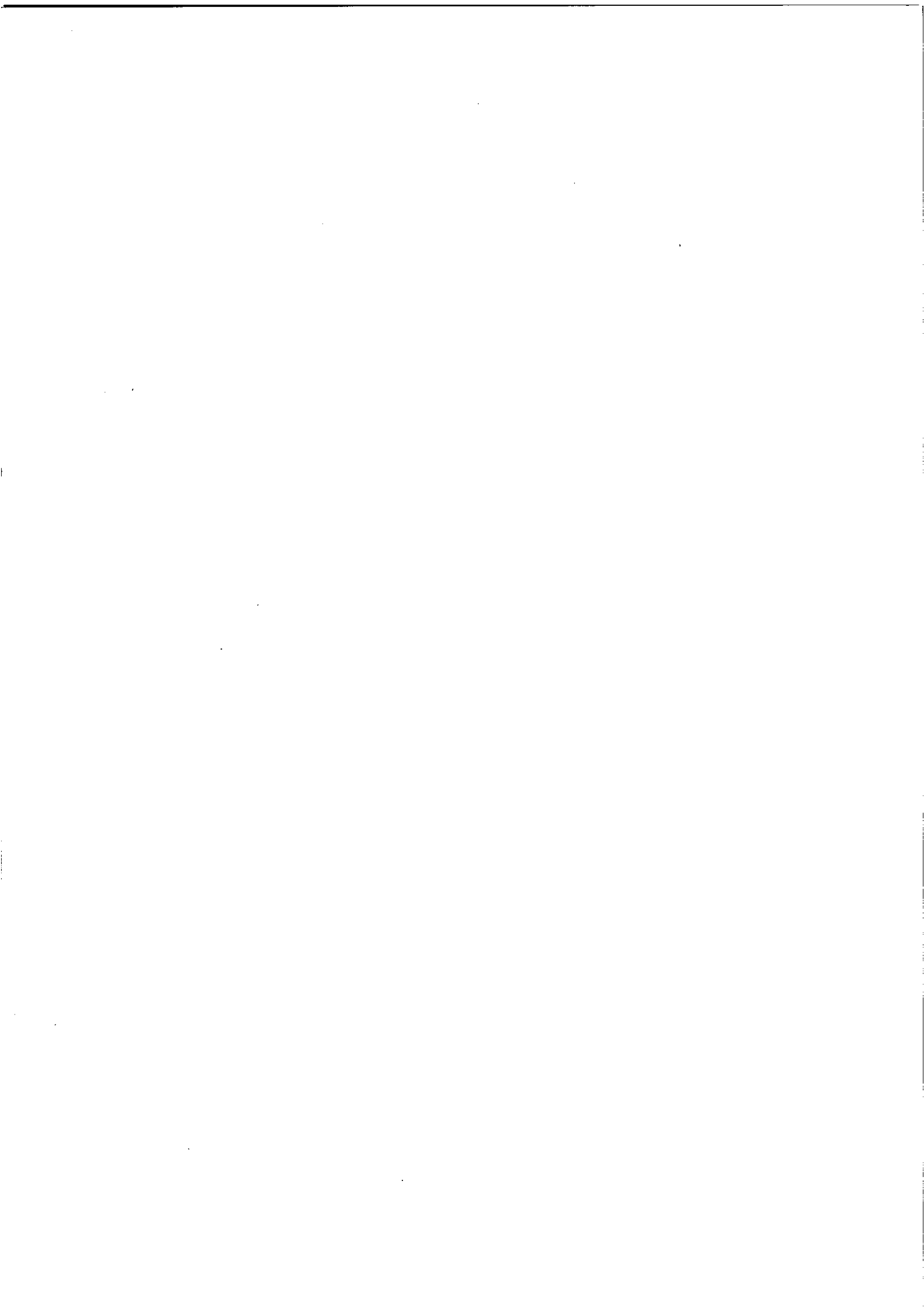
Alleen nieuwbouw kan voldoen aan de in het PvE genoemde ruimtelijke, functionele en technische uitgangspunten. De andere twee scenario's voldoen alleen als er belangrijke concessies aan het PvE worden gedaan. Desondanks zijn deze scenario's in het onderzoek verder uitgewerkt.

b. Vastgoedaspecten

Het vastgoed onderzoek heeft zich uitsluitend gericht op aankoop van de Zwarte Doos en het VWA-gebouw.

De huidige eigenaar, en namens deze de verhuurder (EPOC), van de Zwarte Doos geeft de voorkeur aan een langjarige huurovereenkomst met de gemeente Groningen. Eventuele aankoop van het pand door de gemeente Groningen is echter bespreekbaar. Daarbij is een bedrag van 18 miljoen euro genoemd.

Het pand van de VWA komt op termijn vrij maar tijdens het onderzoek is geen zekerheid verkregen omtrent het tijdstip waarop het pand beschikbaar komt. Daarbij komt dat niet bekend is wat de Staat als huidige eigenaar van het pand, ermee gaat doen. Indien het pand voor verkoop beschikbaar komt,





zal de vraagprijs tussen de 4 en 5 miljoen euro liggen.¹ In de financiële uitwerking van de verschillende scenario's wordt daarom met een aankoopbedrag voor beide gebouwen van 23 miljoen euro gerekend.

c. Financiële aspecten: stichtingskosten en kosten parkeervoorziening

In het eindrapport is een financieel overzicht gegeven van de stichtingskosten. Om financiële vergelijkingen te kunnen maken tussen enerzijds de nieuwbouw op de locatie Europapark en anderzijds de uitwerking van de drie scenario's op de locatie Eendrachtskade/Paterswoldseweg, is gebruik gemaakt van de kengetallen die ten grondslag lagen aan de financiële ramingen van de stichtingskosten van de nieuwbouw op het Europapark.

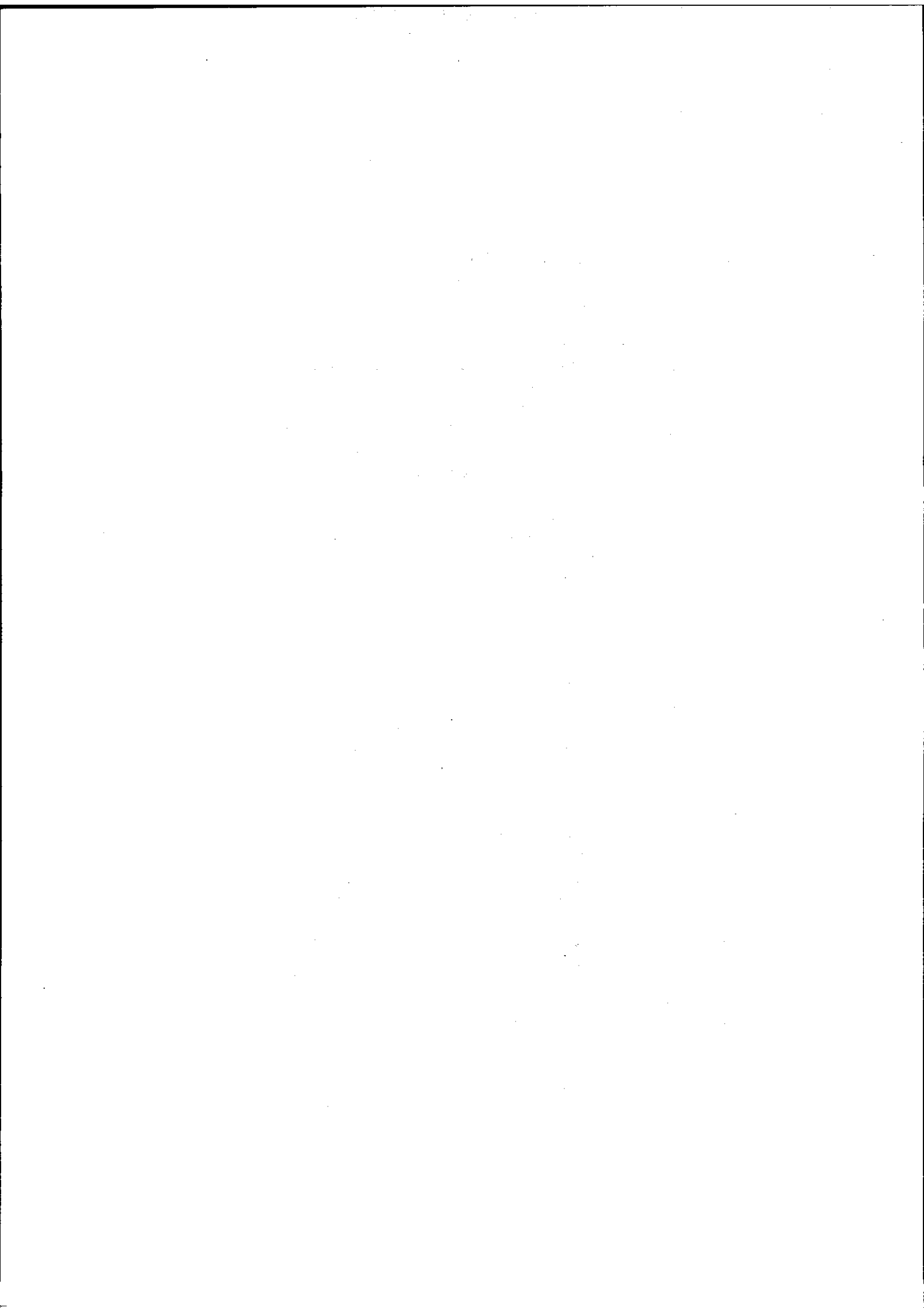
De stichtingskosten van nieuwbouw op de locatie Europapark worden in het eindrapport geschat op circa 71 miljoen euro. In deze berekening zijn zowel de bouwkosten van de parkeervoorziening opgenomen, als een globale schatting van de inkomsten die gerealiseerd kunnen worden als de parkeerruimte ook gebruikt kan worden ten behoeve van onder andere treinreizigers.

We willen een voorbehoud maken bij de bijdrage van het parkeerbedrijf. Het is niet zeker of de bijdrage uit het parkeerbedrijf kan komen. Hiervoor moet er nog een beoordeling plaatsvinden. Daarbij dienen, overeenkomstig de aanbevelingen van de rekenkamer, de financiële effecten op de meerjarenbegroting van het parkeerbedrijf zichtbaar te worden gemaakt. Wanneer de bijdrage niet uit het parkeerbedrijf komt, zullen de stichtingskosten voor de locatie Europapark circa 77 miljoen euro bedragen.

De stichtingskosten van de locatie Eendrachtskade / Paterswoldseweg verschillen uiteraard per scenario. Bij het scenario 'nieuwbouw' bedragen de stichtingskosten circa 115 miljoen euro. Hierin zijn de kosten van een parkeervoorziening inbegrepen. Bij de scenario's 'strippen' en 'strippen + nieuwbouw' zijn de stichtingskosten resp. circa 87 miljoen euro en circa 89 miljoen euro. Bij deze twee scenario's zijn de kosten van de noodzakelijke uitbreiding van de parkeervoorziening niet meegenomen. Alle scenario's zijn overigens inclusief de aankoop van de Zwarte Doos en het VWA-gebouw.

Bij de scenario's 'strippen' en 'strippen + nieuwbouw' aan de Eendrachtskade is op dit moment nog onduidelijk wat het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal zijn. De kosten van het realiseren van een adequate parkeervoorziening en ook de eventuele inkomsten uit de exploitatie daarvan kunnen daarom in dit stadium nog niet berekend worden. Zoals het zich laat aanzien zal een parkeervoorziening die qua grootte vergelijkbaar is met de

¹ De gemeente Groningen heeft bij verkoop van dit pand geen recht van eerste koop. De belangstelling wordt eerst geïnventariseerd bij ministeries, rijkscolleges en door het rijk gesubsidieerde organisaties.



Bladzijde 4 van 4
Onderwerp locatieonderzoek
Eendrachtsskade/Paterswoldseweg



parkeervoorziening bij nieuwbouw, vanwege de beperkte ruimte op deze locatie tot meerkosten leiden.

We hopen u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.
Voor nadere informatie kunt u echter contact opnemen met de heer J. de Wit (projectleider huisvesting SOZAWÉ), telefoon: 050 - 3675173.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester.

De secretaris.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. de Wit', written in a cursive style.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. van der ...', written in a cursive style. Below the signature is a horizontal line.

