



Let op onder embargo tot 23-11-2016 12.30 uur

Onderwerp Uitslag ontwikkelcompetitie Hoekpand Grote Markt

Steller E. Dijkhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	8297	Bijlage(n)	-	Ons kenmerk	6034350
Datum	23-11-2016	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte heer, mevrouw,

De transformatie van de oostzijde van de Grote Markt wordt door de Stadgers met warme belangstelling gevolgd. Zo ook de meest recente ontwikkeling van de oostwand. Aan de oostwand staat sinds twee jaar de nieuwbouw van studentensociëteit Vindicat. Het middendeel krijgt een hotel naar een ontwerp van de Berlijnse architect Thomas Müller. Voor het hoekpand Grote Markt-Poelestraat werd een ontwikkelcompetitie uitgeschreven. Voor het hoekpand zochten we een creatieve oplossing vanuit de markt, die zowel een waardige afsluiting van de oostwand vormt als een interessante verbinding tot stand brengt tussen de Grote Markt en de Poelestraat.

Op 10 en 11 november zijn tijdens Let's Gro twee publieksavonden georganiseerd in het Groninger Forum aan het Hereplein. Eén over de eerste schetsen voor het hotel aan de oostwand, de andere over het hoekpand Grote Markt-Poelestraat. Beide avonden zijn druk bezocht en er werd levendig gedebatteerd. Aan de ontwikkelcompetitie van het hoekpand was een publieksenquête verbonden.

Eerste schetsen WestCord Hotel

Thomas Müller presenteerde op 10 november een drietal schetsen voor de gevels van het WestCord hotel. Na deze avond waren de drie schetsen te zien op de gemeentelijke website waar de bezoekers van de site een reactie konden achterlaten. Er kwamen bijna 1.500 reacties binnen, vrijwel allemaal positief. Er was waardering voor de klassieke gevelopvatting van Thomas Müller, die volgens een aantal reacties mooi aansloot bij andere gebouwen op en rond de Grote Markt. Ook prezen sommigen de verwijzing naar het rijke verleden van Hanzestad Groningen. De variant met de rechte gevel kreeg weinig bijval. De reacties van het publiek worden gedeeld met de architect, ontwikkelaar VolkerWessels Vastgoed en WestCord Hotels. We verwachten voor de zomer een nadere uitwerking van de schetsen.

Ontwikkelcompetitie hoekpand

Op 11 november presenteerden de drie deelnemers aan de ontwikkelcompetitie hun plannen voor het hoekpand Grote Markt-Poelestraat: de ontwikkelaars Mensenborgh, NESK en PME/Vastgoud.

Wij hebben grote waardering voor de indrukwekkende prestaties van de drie deelnemers: in korte tijd kwamen zij met voldragen voorstellen en kwalitatief hoogstaande ontwerpen. Na deze avond zijn de maquettes en de informatiepanelen verhuisd naar het Informatiecentrum op de Grote Markt.

Publieksenquête

Na de publieksavond van 11 november ging ook de publieksenquête van start. Via www.hoekpandgrotemarkt.nl konden mensen hun voorkeur uitspreken voor de architectuur van één van de drie ontwerpen. Zij kregen daarin een even zware stem als de vakjury. Naast architectuur beoordeelde de vakjury ook het programma, bouwlogistiek en duurzaamheid.

20.419 mensen hebben hun stem uitgebracht en een overgrote meerderheid tekent zich af voor het plan Merckt van ontwikkelaar Mensenborgh met het ontwerp van architectenbureau Powerhouse Company.

Uitslag Publieksenquête

In totaal zijn er 20.419 stemmen uitgebracht.

Mensenborgh 14572 stemmen = 71%

NESK 4949 stemmen = 24%

PME/Vastgoud 898 stemmen = 4%

Het publiek heeft in overgrote meerderheid gekozen voor het plan van Mensenborgh.

Vakjury

De vakjury onder voorzitterschap van Thomas Müller heeft de drie ingediende plannen intensief getoetst. De jury is lovend over de kwaliteit van de drie ontwerpen. Zij kwam tot dezelfde winnaar en een andere volgorde voor de nummer twee PME/Vastgoud en drie NESK.

Van Mensenborgh prijst de jury onder meer de detaillering en rijkheid van het gebouw. Ook de krachtige afsluiting van de Grote Markt, als ook de goede opmaat die het pand vanuit de Poelestraat naar diezelfde Grote Markt vormt, oogst waardering bij de jury. Het is naar het oordeel van de jury een goed doordacht concept waarbij in het gebouwontwerp vanaf de basis rekening is gehouden met duurzaamheid en energie. De jury noemt het plan een voorbeeld van een duurzame ontwikkeling voor dit soort gebouwen.

Bij PME/Vastgoud is de jury onder de indruk van architectuur van het pand. Zij oordeelt dat er sprake is van een duidelijke meerwaarde ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan. De zorgvuldige analyse die daaraan ten grondslag ligt is daarvoor de basis. De gemaakte keuzes op basis van die analyse geven blijk van vakmanschap.

Bij NESK heeft de jury waardering voor de duidelijke koers die gekozen is: het terugbrengen van groen in de stad. De jury preest de uitgekende bouwmethodiek en bouwlogistiek.

Wij hebben besloten het advies van het publiek en de vakjury over te nemen en het plan van Mensenborgh tot winnaar uit te roepen van de ontwikkelcompetitie voor het Hoekpand Grote Markt.

Planning en vervolgstappen

Op korte termijn sluiten we met Mensenborgh een koop- en realisatieovereenkomst. Mensenborgh gaat de plannen van een voorlopig ontwerp (VO) verder ontwikkelen tot een technisch ontwerp (bestek) en vraagt vergunningen aan.

In het vroege voorjaar van 2017 wordt het huidige pand Grote Markt 30-33/Poelestraat 2 gesloopt. Rond de zomervakantie van 2017 start de bouw van het complex. Voor de zomervakantie van 2018 is het casco van het pand gereed en eind 2018 wordt het opgeleverd.

Financiering van de plannen

De winnaar heeft een prijs voor de locatie geboden die voldoet aan een minimumbod. Dit bedrag ligt tevens op het niveau van het aankoopbedrag van het hoekpand Grote Markt 30-33/ Poelestraat 2 in 2013. Wij hebben u daarover destijds geïnformeerd per brief d.d. 04-06-2013 met kenmerk 3591567. Het huidige hoekpand is destijds in eerste instantie aangekocht als strategische aankoop vanuit de Grondbank als kans voor de totale ontwikkeling. Daarbij is met u afgesproken dat het besluit om het pand bij de ontwikkeling te betrekken en te slopen pas zou worden genomen als de financiële haalbaarheid in voldoende mate kan worden gegarandeerd. De ontwikkelaar zal voor zijn rekening en risico het huidige pand gaan slopen. Daarmee realiseren we een financieel haalbare herontwikkeling van deze deellocatie. Wij hebben besloten het pand vanuit de Grondbank voor de boekwaarde in te brengen in de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. Wij zullen vervolgens de verkoop en verdere begeleiding van het ontwikkelproces en bouwproces van deze ontwikkeling verder vanuit de bouw- en grondexploitatie afhandelen. De beperkte plankosten, de inbreng van de locatie alsmede de verkoop zal verwerkt worden in de eerstvolgende herziening van de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. De volgende herziening staat gepland in het najaar van 2017.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink