

## Notitie

<b>Project</b>	180114 Groningen, Onderzoek renovatie Oosterpoort
<b>Kenmerk</b>	1306180719-2785
<b>Betreft</b>	Scenario alleen behoud en renovatie Grote Zaal De Oosterpoort
<b>Datum</b>	6 juni 2018

Hierbij een korte analyse van het scenario waarbij alleen de Grote Zaal in De Oosterpoort wordt behouden en gerenoveerd voor klassieke muziek en de rest van het gebouw wordt gesloopt. De pop programmering wordt dan verplaatst naar een andere locatie.

Technisch is het mogelijk om alleen de Grote Zaal overeind te houden en de rest van het gebouw te slopen. Nader onderzoek naar de voorzieningen die nodig zijn om het gebouw stabiel te krijgen is wel nodig. Op het moment dat je een aantal wanden sloopt en een aantal wanden laat staan moet voorkomen worden dat het overgebleven gebouw instort. Hiervoor zijn stabiliteitsvoorzieningen benodigd die dit voorkomen. Belangrijker bij het slopen van een deel van het gebouw en het ingebruik laten van een deel gebouw is het aanpassen van de installaties. Er moet goed gekeken worden naar de posities van de technische ruimtes. Kunnen deze blijven staan of moeten deze verplaatst worden? Komen de voedingen van het gebouw binnen in het deel dat blijft staan of moet dit verplaatst worden? Alle installaties moeten worden aangepast op de nieuwe gebouwgrootte. Hierbij geldt wel dat als het uitgangspunt volledige renovatie is, dat alle installatieonderdelen hierin vervangen worden en dit direct kan worden vervangen op basis van de nieuwe grootte van het gebouw.

Bij de investeringskosten moet rekening worden gehouden met sloopkosten en kosten voor de afwerking van de nieuwe gevel, de entree en herinrichting van het vrijkomende terrein. Ook dient de huidige Grote Zaal en de omliggende ruimten alsnog volledig gerenoveerd te worden zodat deze weer voor de komende veertig jaar mee kunnen. Dit betekent het realiseren van tijdelijke huisvesting om de Grote Zaal tijdens de renovatie op te kunnen vangen. Gesteld kan worden dat dit scenario hogere investeringskosten kent dan het volledig realiseren van nieuwbouw. In een bestaand gebouw is het kostbaarder om geluidsproblemen op te lossen dan dit direct goed mee te nemen in nieuwbouw. Wel zijn er de voordelen van het gebruik van de bestaande fundatie en het skelet. Mochten ook de grondkosten worden meegenomen in de afweging, dan geldt voor het scenario dat er minder grond voor de nieuwbouw nodig is dan bij volledige nieuwbouw. Dit is voordeliger, maar als ook rekening wordt gehouden met de opbrengsten van de grondverkoop van de huidige locatie is volledige nieuwbouw weer gunstiger.

Voor de exploitatiekosten geldt dat bij het ingebruik zijn van twee locaties de totale vierkante meters huisvesting groter zijn dan bij één locatie. Dit vanwege het feit dat meerdere faciliteiten dubbel aanwezig moeten zijn (bijvoorbeeld artiesteningang en de kassa).

Pluspunt van dit scenario is dat meer lucht op de locatie ontstaat voor het verbeteren van de logistiek. Doordat er nog maar één zaal op de locatie zal blijven, neemt de parkeerdruk ook af.

De Oosterpoort geeft de volgende analyse vanuit de programmeringsmix bekeken voor het scenario van het alleen behouden van de Grote Zaal op de huidige locatie:

Het is mogelijk maar naar onze mening levert het voor de inhoud van de programmering een suboptimale situatie op. De kracht van De Oosterpoort (en van het concept van het nieuwe muziekcentrum) is mede dat deze een breed aanbod van muziekstijlen presenteert, waardoor de drempel laag is. Alles in één gebouw met korte lijnen, maar ook diversiteit in genres (van klassiek tot wereldmuziek en van jazz tot dance), diversiteit in artiesten en diversiteit in publieksgroepen. Bij een opgeknipte versie leidt dit concept tot verminderde mogelijkheden tot breed programmeren en breed publieksbereik.

Een ander sterk punt -vanuit de inhoud van de programmering bekeken- is dat verschillende zalen en foyers bij elkaar een verhoogde aantrekkelijkheid en gebruiksmogelijkheden levert voor het organiseren van festivals. Het verdelen over meerdere locaties maakt de festivalconcepten zwakker. Voor festivals zoals Take Root en Rockit!, ESNS, congressen en bedrijfsfeesten is de meerwaarde van alle zalen met alle bijbehorende voorzieningen onder één dak juist wat Groningen uniek maakt. De marktwaarde van Groningen daalt als deze festivals niet meer optimaal gehost kunnen worden.

De huidige Grote Zaal van De Oosterpoort met alle daarbij behorende behouden t.b.v. repetities en concerten van het Noord Nederlands Orkest betekent ook dat het NNO geïsoleerd raakt van het nieuw te bouwen muziekcentrum.

En vanuit het marketingperspectief bekeken:

Het splitsen naar meerdere muziekgebouwen betekent ook dat het corporate imago diffuus wordt voor zowel de bespeler als het publiek. Voor welke muziek moet men waar zijn? Het uitdragen van een eenduidig beeld en eenduidige identiteit wordt daarmee onmogelijk. Het splitsen van de klassieke muziek in groot symfonisch werk in de ene zaal en de kamermuziek in een andere is een divergerende beweging die verzwakt i.p.v. een convergerende die versterkend werkt.

Vanuit de bedrijfsvoering bekeken geeft De Oosterpoort de volgende analyse:

Voor de bedrijfsvoering is het idee dat het kostenverhogend in plaats van verlagend is. Het betekent dat er drie gebouwen geprogrammeerd moeten worden, gemarket, onderhouden en gefaciliteerd. Er komen meer dubbele functies zoals een extra avondkassa, extra restaurant, extra café, dubbele kantoren dag en avond, transportkosten goederen en personeel tussen de gebouwen, enzovoorts. Dat is kostbaar.