



Werkboek Revitalisering Stadhuis Groningen

1 maart 2017

Inhoudsopgave

	pagina
1. Programma werkbijeenkomst	3
2. Doel werkbijeenkomst	4
3. Werkwijze deelsessies	5
a. Indeling deelsessies	
4. Toelichting bouwstenen per deelsessie	7
5. Financiën	44
a. Investeringskosten	
b. Dekkingsmiddelen	
c. Richtinggevende vragen	
d. Referentieprojecten (incl. benchmarkcijfers)	
6. Overall planning	45

1. Programma werkbijeenkomst

Programma werkbijeenkomst

1 maart 2017 - locatie: nieuwe raadzaal

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Opening | 20.00 – 20.05 uur |
| 2. Presentatie Jeroen de Willigen | 20.05 – 20.15 uur |
| 3. Parallele deelsessies (oude en nieuwe raadzaal) | |
| 1. Ronde 1 | 20.15 – 20.45 uur |
| 2. Ronde 2 | 20.45 – 21.15 uur |
| 3. Ronde 3 | 21.15 – 21.45 uur |
| 4. Plenaire terugkoppeling | 21.45 – 22.15 uur |
| 5. Vervolgtraject en afsluiting | 22.15 – 22.30 uur |

NB Op 27 februari 2017 van 19.00 tot 20.00 uur is er een inloopbijeenkomst in het Stadhuis waarin de raadsleden technische vragen kunnen stellen aan ambtenaren die in de projectgroep zitten.

2. Doel werkbijeenkomst

De werkbijeenkomst is georganiseerd ter voorbereiding op de bespreking in de raadscommissie Financiën en Veiligheid van 10 mei 2017 en besluitvorming in de raadsvergadering van 31 mei 2017. De besluitvorming dient te gaan over:

- Globaal Programma van Eisen
- Richtinggevend budgettair krediet
- Voorbereidingskrediet

Het doel van de werkbijeenkomst is om richtinggevende informatie op te halen om het Globaal Programma van Eisen verder uit te werken.

3. Werkwijze deelsessies

Toelichting

Om de richtinggevende informatie op te halen vinden er deelsessies plaats waarin de bouwstenen worden besproken.

Werkwijze

- Er zijn 3 rondes met in totaal 6 deelsessies. De bouwstenen zijn verdeeld over deze 6 deelsessies.
 - Er vinden twee deelsessies tegelijkertijd plaats (fracties verdelen bemensing; maximaal 2 fractieleden per sessie)
 - Eén deelsessie specifiek over de financiën
- Tijdens de deelsessies wordt de inhoud van de betreffende bouwstenen besproken
- De deelsessies worden geleid door een voorzitter, die stuurt, samenvat en concludeert
- De resultaten van de deelsessie worden samengevat op een flip-over
- De voorzitters van de deelsessies geven tijdens de plenaire terugkoppeling de conclusies van de deelsessies
- Plenair wordt de gezamenlijk conclusie van de bouwstenen vastgesteld

3a. Indeling deelsessies

Ruimte: Nieuwe raadzaal	Ruimte: Oude Raadzaal
Ronde 1: 20.15 – 20.45 uur Sessie A1: Raadzaal Door: Iljan van Hardevelt* (v), Jeroen de Willigen	Ronde 1: 20.15 – 20.45 uur Sessie B: Onderhoud en Duurzaamheid Door: Paul Oortwijn (v), Kees Muller
Ronde 2: 20.45 – 21.15 uur Sessie C: Representativiteit en publieksruimten Door: Bert Popken (v), Marloes Rodenburg*	Ronde 2: 20.45 – 21.15 uur Sessie D: Flexibele werkomgeving en vergaderen Door: Iljan van Hardevelt* (v), Jeroen de Willigen
Ronde 3: 21.15 – 21.45 uur Sessie E: Financiën Door: Paul Oortwijn (v), Kees Muller	Ronde 3: 21.15 – 21.45 uur Sessie A2: Raadzaal Door: Iljan van Hardevelt* (v), Jeroen de Willigen

(v) = voorzitter deelsessie

* van Twynstra Gudde

4. Toelichting bouwstenen per deelsessie

In dit werkboek vindt u een toelichting op de bouwstenen (per deelsessie).

- Programma van Eisen (concept)
- Mogelijkheden (resultaten onderzoeken)
- Toelichting mogelijkheden
- Resultaten publieksenquête
- Bevindingen
- Richtinggevende vragen

NB Vorig jaar zijn door drie architecten mogelijke denkrichtingen uitgewerkt voor het Stadhuis. De resultaten zijn soms opgevat als concrete voorstellen. Het is belangrijk te onderstrepen dat het ideeën zijn die niet zijn getoetst op haalbaarheid, consequenties van de ideeën voor monumentwaarden, constructies, bouw- en brandveiligheid e.d. Deze toetsen vinden later plaats bij schetsplannen, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp.



Deelsessie A1 en A2

Raadzaal

- Programma van Eisen (concept)
- Mogelijkheden (resultaten onderzoeken)
- Toelichting mogelijkheden
- Resultaten publieksenquête
- Bevindingen
- Richtinggevende vragen

Raadzaal

Programma van Eisen (concept)

- Uitbreiding tot 45 plaatsen raadsleden (nu nog 39 plaatsen), en daarnaast optimaliseren:
 - Tafel/desk B&W – 7 personen
 - Tafel/desk medewerkers gemeente – ca. 10 personen
 - Tafel/desk pers – ca. 6 personen
- Recht doen aan het dualisme, met optimale onderlinge zichtlijnen (ook ten opzichte van AV)
- Verbeteren klimaatbeheersing en (positionering) audiovisuele middelen
- Minimaal de bestaande hoeveelheid plaatsen op de publiekstribune realiseren, met een sterke voorkeur voor uitbreiding hiervan
- Het toevoegen van een interruptiepodium is wenselijk



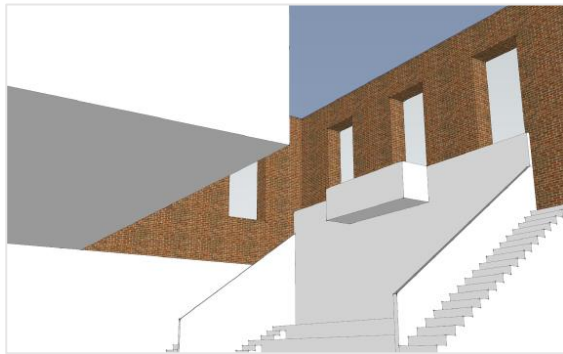
Raadzaal

Mogelijkheden

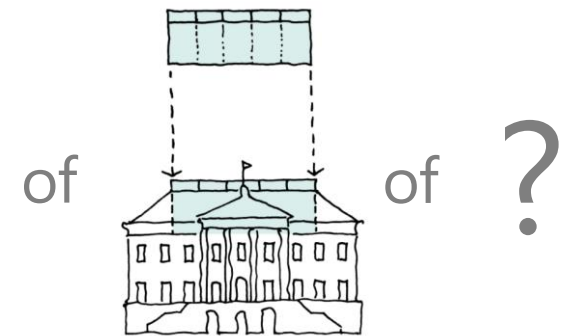
6 extra stoelen



Herverdeling, inclusief uitbreiding



Herlocatie



Raadzaal

Toelichting mogelijkheden

6 extra stoelen

Oplossing voldoet op onderdelen:

- Uitbreiding naar 45 plaatsen mogelijk
- Basis aanpassingen

Maar op onderdelen ook niet:

- Lage plafonds & keldergevoel blijft
- Klimaatbeheersing voldoet niet (o.a. aanzuiglucht vanuit atrium blijft) en AV waarschijnlijk lastig op te lossen
- Nauwelijks flexibel gebruik mogelijk

Herverdeling, inclusief uitbreiding

Oplossing voldoet op onderdelen:

- Uitbreiding naar 45 plaatsen en nieuwe opstelling mogelijk (ruimtelijker gevoel)
- Basis aanpassingen

Maar op onderdelen ook niet:

- Gevraagd 300 m², oplossing 220 m²
- Publieksplaatsen verschuiven naar atrium
- Lage plafonds & keldergevoel blijft (of wordt versterkt)
- Nauwelijks flexibiliteit mogelijk van de zaal i.v.m. vaste tribune in atrium
- Lage hoogte beperkend voor AV-oplossingen en klimaatbeheersing

Herlocatie

Oplossing voldoet op de volgende onderdelen:

- Uitbreiding naar 45 plaatsen en nieuwe opstelling met voldoende ruimte
- Prominente locatie in gebouw
- Verbetering klimaatbeheersing en (positionering) AV mogelijk
- Multifunctioneel gebruik mogelijk: bijeenkomsten, receptie etc.
- Van meest onaantrekkelijke naar meest aantrekkelijk ruimte

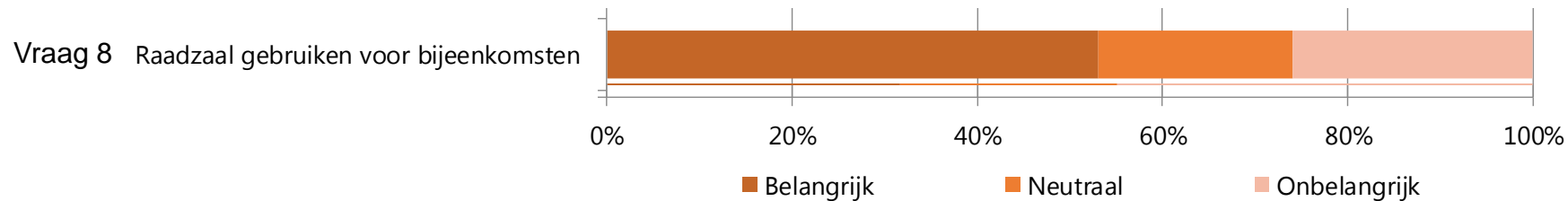
Aandachtspunten:

- Opstelling monumentenzorg/(streven naar) reversibiliteit
- Toegankelijkheid/routing/verticale stijgpunten

Raadzaal

Resultaten publieksenquête

- Vraag 8: Eén keer in de maand vergadert de gemeenteraad in de raadzaal. Deze ruimte is nu niet geschikt voor (publieks)bijeenkomsten. Hoe belangrijk vindt u het dat de ruimte wel gebruikt wordt voor verschillende bijeenkomsten?



NB Uit de open vragen van de publieksenquête komt naar voren dat het niet wenselijk is om de gevels aan te passen

Raadzaal

Bevindingen

- Uit het ontwerpend onderzoek blijkt dat het basis Programma van Eisen (concept) in mogelijkheid 1 en 2 op de volgende onderdelen niet (volledig) te realiseren is:
 - Recht doen aan het dualisme, met optimale onderlinge zichtlijnen
 - Verbeteren klimaatbeheersing en (positionering) van de audiovisuele middelen
 - De voorkeur om de hoeveelheid plaatsen op de publiekstribune uit te breiden (niet haalbaar in mogelijkheid 1)
 - De wens om een interruptiepodium te realiseren
- Het Programma van Eisen (concept) is te realiseren indien de raadzaal wordt verplaatst (mogelijkheid 3)

Raadzaal

Richtinggevende vragen

De drie belangrijkste (ruimtelijke) eisen van de raadzaal zijn:

- Mogelijkheid voor een gelijkwaardige opstelling voor meer raadsleden
- Behoud (en bij voorkeur uitbreiding) van het aantal publieksplaatsen en
- Verbeteren van de audiovisuele middelen en zichtlijnen

1. Indien deze eisen op de huidige locatie niet te realiseren zijn. Op welke eis mag dan worden 'ingeboet'?
2. Hoe toegankelijk en transparant dient de raadzaal zijn?
3. Hoe kijkt u aan tegen het multifunctioneel gebruik van de raadzaal (en dus de betreffende eis aan flexibele inrichting)?

Deelsessie B

Onderhoud & Duurzaamheid

- Programma van Eisen (concept)
- Mogelijkheden (resultaten onderzoeken)
- Toelichting mogelijkheden

- Resultaten publieksenquête
- Bevindingen
- Richtinggevende vragen

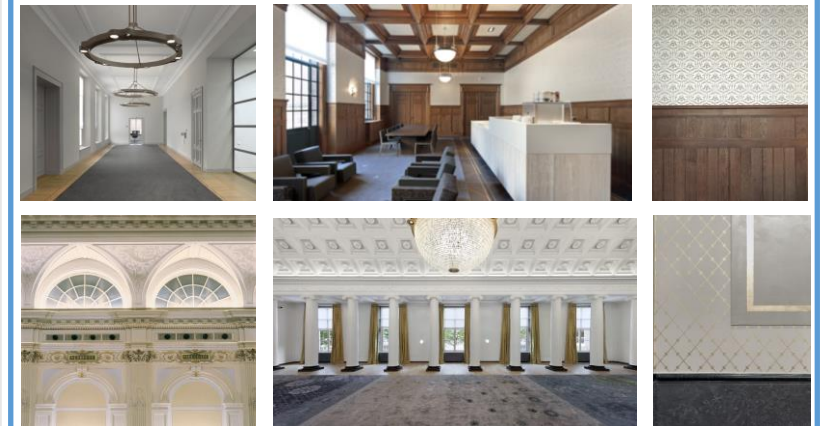
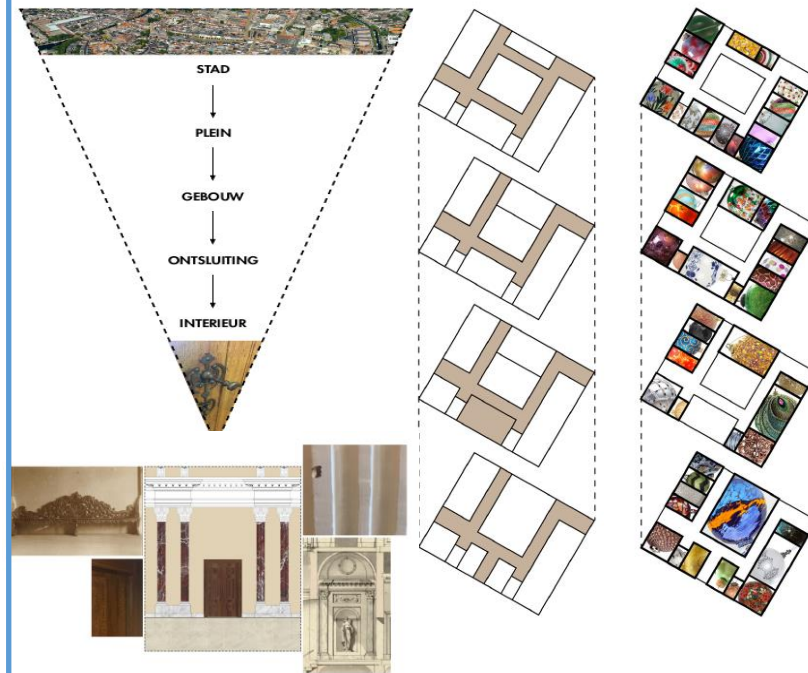
Onderhoud

Mogelijkheden

Onderhoud

+ Restauratie

+ Restauratie tot in detail



Onderhoud

Toelichting mogelijkheden

Onderhoud

Het volgende noodzakelijk onderhoud wordt uitgevoerd:

- Schilderwerk binnen en buiten
- Vervangen hang- en sluitwerk valramen
- Verlichtingsplan
- Vervangen vloerbedekking
- Onderhoud trap entree
- Vervangen verwarmingsinstallaties
- Herstel en reinigen gevel

+ Restauratie

Naast het noodzakelijk onderhoud wordt ook een intensieve studie gedaan naar de ontstaansgeschiedenis van het Stadhuis en de kernwaarden van de neoclassicistisch architectuur.

Het onderhoud van de structuur van het gebouw (gevel, entree, gangen en stijpunten) wordt restauratief uitgevoerd. Onder andere de marmeren vloerafwerking wordt hersteld (vloerbedekking wordt verwijderd), de centrale trap vernieuwt (inclusief schilderwerk), er worden hangende armaturen geplaatst (i.p.v. indirecte plafond verlichting) en er worden nieuwe toiletgroepen en pantry's gerealiseerd.

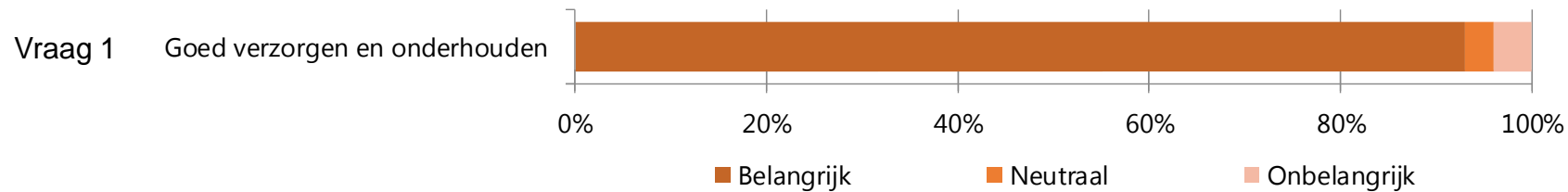
+ Restauratie tot in detail

Naast het onderhoud en restauratie wordt de monumentale waarde verder hersteld/ versterkt, door een hogere detaillering en ambitieniveau van de restauratie.

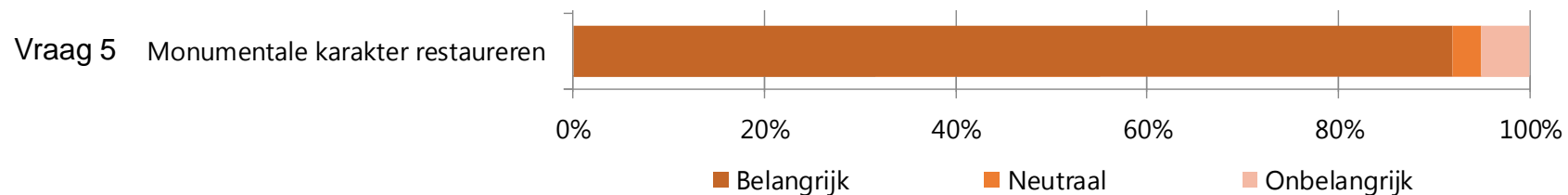
Onderhoud

Resultaten publieksenquête

- Vraag 1: Het Stadhuis is het huis van de stadse democratie. Het hoort er om representatieve redenen van binnen en van buiten goed verzorgd en onderhouden uit te zien.



- Vraag 5: In het verleden zijn er diverse verbouwingen geweest. Daardoor is het monumentale karakter van het interieur niet altijd verbeterd. Systeemplafonds horen bijvoorbeeld niet in een rijksmonument. Hoe belangrijk vindt u het dat het monumentale karakter van het Stadhuis gerestaureerd moet worden?



Onderhoud

Bevindingen

- Onderhoud is noodzakelijk
 - Omdat bij vervanging wordt uitgegaan van duurzamere varianten verbetert dit de energieprestatie (energiezuinigere CV, verlichting in LED)
- In de mate van restauratie zijn keuzes mogelijk. Door tevens te restaureren (mogelijkheid 2 en 3) wordt de monumentale waarde hersteld/versterkt
- In mogelijkheid 3 vindt ten opzichte van mogelijkheid 2 restauratie tot in detail plaats (hogere detaillering en ambitieniveau)

Onderhoud

Richtinggevende vragen

Het noodzakelijk onderhoud wordt uitgevoerd. Het onderhoud van de structuur van het gebouw (gevel, entree, gangen en stijpunten) zou restauratief uitgevoerd moeten worden om de monumentenstatus niet aan te tasten.

1. Vindt u dat dit onderhoud restauratief uitgevoerd moet worden (dit leidt tot mogelijkheid 2 en 3)?
2. Vindt u dat ook alle andere ruimten (kantoren, trouwruimten, B&W-kamers) op een restauratieve manier opgeknapt moeten worden?

NB Onder 'onderhoud' wordt verstaan: het in stand houden van het bestaande gebouw. Onder 'restauratie' wordt verstaan: (onderdelen van) het gebouw verbeteren en terugbrengen naar de oorspronkelijke staat.

Duurzaamheid

Programma van Eisen (concept)

- Verduurzaming en klimaatbeheersing op orde brengen
- Duurzaamheid dient, naast gedrag en gebruik van het gebouw, gevonden te worden in technische oplossingen

Duurzaamheid

Mogelijkheden



Aandachtspunten:

- ⓘ PV oppervlak afhankelijk van dakoplossing, inpassing vraagt aandacht
- ✗ het isoleren van de gevel aan de binnenzijde bij variant 4 en MV balans in variant 3 conflicteert met restauratie-aanpak

Referentie	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
Bestaand	maatregelen basis minimaal	comfortvariant natuurlijke ventilatie	comfortvariant mechanische ventilatie	na-isoleren + huidige installatiesysteem
Gevel ongeïsoleerd	Gevel ongeïsoleerd	Gevel ongeïsoleerd	Gevel ongeïsoleerd	Gevel isoleren binnenzijde ✗
Ramen enkel glas	Achterzetramen	monumentglas HR	monumentglas HR	monumentglas HR
zoldervloer ongeïsoleerd	Zoldervloer isoleren	Zoldervloer isoleren	Zoldervloer isoleren	Zoldervloer isoleren
Hellend dak ongeïsoleerd	Hellend dak fractiekamers isoleren	Hellend dak fractiekamers isoleren	Hellend dak fractiekamers isoleren	Hellend dak fractiekamers isoleren
Natuurlijke ventilatie [matige werking]	Natuurlijke ventilatie [matige werking]	Natuurlijke ventilatie [matige werking]	MV balans met warmtetrugwinning ✗	Natuurlijke ventilatie [matige werking]
HR107 CV ketel	HR107 CV ketel	Warmtepompsysteem-HR107 CV ketel bivalent	Warmtepompsysteem-HR107 CV ketel bivalent	HR107 CV ketel
Compressor koelmachine [tbv raadzaal]	Compressor koelmachine [tbv raadzaal]	Compressor koelmachine [tbv raadzaal] + bodemsysteem duurzame koeling	Compressor koelmachine [tbv raadzaal] + bodemsysteem duurzame koeling	Compressor koelmachine [tbv raadzaal]
bestaand radiatorensysteem	bestaand radiatorensysteem met intelligente zoneschakeling/regeltechniek	nieuwe W-installatie verwarming met Lage temperatuurverwarming + koeling in werkvertrekken	idem als variant 2 + uitbreiding met een luchtverversingsysteem ventilatie	idem als variant 1
gedateerde verlichtingsystemen	LED lichtplan	LED lichtplan	LED lichtplan	LED lichtplan
160m2 PV paneel binnendaken	160m2 PV paneel binnendaken ⓘ	160m2 PV paneel binnendaken ⓘ	160m2 PV paneel binnendaken ⓘ	160m2 PV paneel binnendaken ⓘ

Energie label:



Duurzaamheid

Toelichting mogelijkheden

Variant 1

In variant 1 worden beperkte duurzaamheidsmaatregelen getroffen (vooral isolatiemaatregelen). De huidige technische installaties blijven behouden. De installatie is echter slecht in te regelen zodat een goed warmtecomfort (nog steeds) niet te garanderen is en de installatie zal vanwege de leeftijd in de toekomst steeds meer gebreken vertonen door slijtage.

Variant 2

In variant 2 wordt gefocust op een verbetering van het binnencomfort in combinatie met energiebesparing. Er worden nieuwe installaties toegevoegd (o.a. warmtepompsysteem en nieuwe w-installaties). Het gebouw wordt in feite gemoderniseerd tot een bruikbaar kantoorgebouw met een acceptabel comfortniveau.

Variant 3

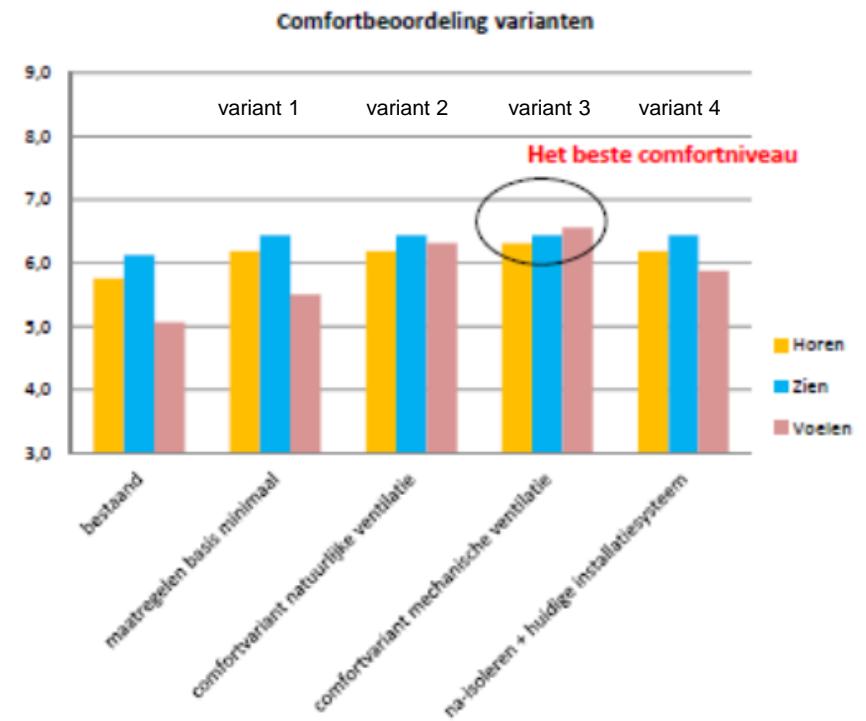
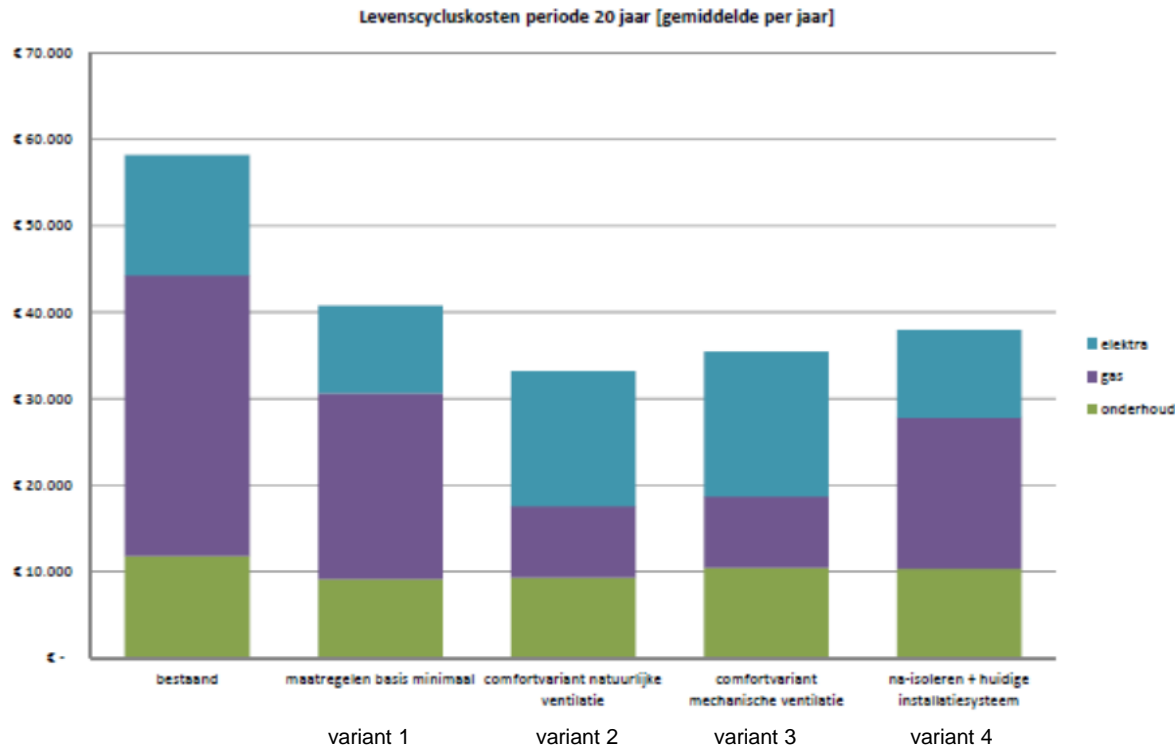
Variant 3 vertoont veel overeenkomsten met variant 2. In variant 3 is sprake van mechanische ventilatie (in plaats van natuurlijk ventilatie zoals opgenomen in variant 2). Variant 3 scoort hierdoor hoger op comfort, echter de bouwtechnische maatregelen (o.a. aanbrengen ventilatiekanalen) zijn ingrijpender dan bij variant 2.

Variant 4

Variant 4 is een zeer ingrijpende bouwtechnische maatregel die hoge kosten met zich meebrengt maar waarbij een energielabel A haalbaar is. Het rendement is naar verhouding laag, de kosten (hoger dan variant 2 en 3) vs. comfortniveau (lager dan variant 2 en 3).

Duurzaamheid

Bevindingen (afkomstig uit onderzoek naar duurzaamheid)



Duurzaamheid

Bevindingen

- Door aanpak onderhoud al winst in duurzaamheid (energiezuinigheid)
 - LED-verlichting, CV-ketel, isoleren zoldervloer/dak
- Alle varianten bestaan uit een combinatie van aanvullende maatregelen
 - Glas ramen, ventilatiesysteem, hogere energiezuinigheid verwarmingsinstallatie
 - Te integreren in oplossingen
- In variant 1 is een goed warmtecomfort (nog steeds) niet te garanderen (installatie slecht in te regelen) en de installatie zal vanwege de leeftijd in de toekomst steeds meer gebreken vertonen door slijtage
- In het duurzaamheidsonderzoek wordt variant 2 of 3 aanbevolen. Hiermee wordt het gebouw gemoderniseerd tot een bruikbaar kantoorgebouw met een acceptabel comfortniveau. Deze opzet zal ook een aanzienlijke (lange termijn) besparing opleveren
- Variant 2 en 3 liggen dicht bij elkaar. In variant 2 wordt het meeste rendement behaald (kosten vs. comfort). Bij variant 3 is (ten opzichte van variant 2) een luchtverversingsinstallatie is opgenomen, waardoor het comfortniveau hoger ligt dan bij variant 2
- Bij variant 3 en 4 is sprake van een tegenstrijdigheid in de maatregel om de duurzaamheidsverbetering te realiseren en het behoud en restauratie van het monumentale karakter (vanwege de bouwkundige ingrepen die nodig zijn)

Duurzaamheid

Richtinggevende vragen

Er is een tegenstrijdigheid in de maatregel om de maximale duurzaamheidsverbetering te krijgen en het behoud en restauratie van het monumentale karakter. Het betreft het aanbrengen van ventilatiekanalen (zoals opgenomen in variant 3) en het isoleren van de gevel aan de binnenzijde (zoals opgenomen bij variant 4).

1. Wat zou volgens u het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid moeten zijn (met inachtneming van de vier parameters, te weten duurzaamheid, monumentaliteit, effectiviteit (investering) en comfort)?
 - Gaat duurzaamheid voor monumentaliteit?
 - Gaat duurzaamheid boven effectiviteit (investering)?
 - Gaat duurzaamheid boven comfort?

4. Deelsessie C

Representativiteit en Publieksruimten

- Programma van Eisen (concept)
- Mogelijkheden (resultaten onderzoeken)
- Toelichting mogelijkheden
- Resultaten publieksenquête
- Bevindingen
- Richtinggevende vragen

Representativiteit en Publieksruimten

Programma van Eisen (concept) - Representativiteit

- Representativiteit dient verbeterd te worden
- Uitstraling dient te passen bij het gekozen model en de monumentale status van het gebouw
- Het gebouw met de kenmerkende statuur mag een gepaste distantie kennen als 'huis van de stad'

Programma van Eisen (concept) - Publieksruimten

Hoofdentree

Optimalisering is gewenst op de volgende onderdelen:

- Toegankelijkheid van de entree vanaf buitenzijde
- Representativiteit van de hoofdentree
- Bewegwijzering/signing
- Zichtbaarheid van buiten

Centrale hal (ontvangstruimte)

Optimalisering is gewenst op de volgende onderdelen:

- Verbeteren van de centrale hal ten opzichte van ruimte bodes, momenteel afstand te groot/bodes hebben geen direct zicht op de centrale hal
- Centrale hal dient overzichtelijk, ruim, open en licht te zijn
- Centrale hal dient gebruikt te kunnen worden voor maatschappelijke doeleinden, zoals exposities

Trouwzaal en bijbehorende ruimten

- Multifunctioneel inzetbaar
- De trouwzaal dient gebruikt te kunnen worden voor bijeenkomsten, (commissie)vergaderingen en als extra capaciteit voor het volgen van raadsvergaderingen

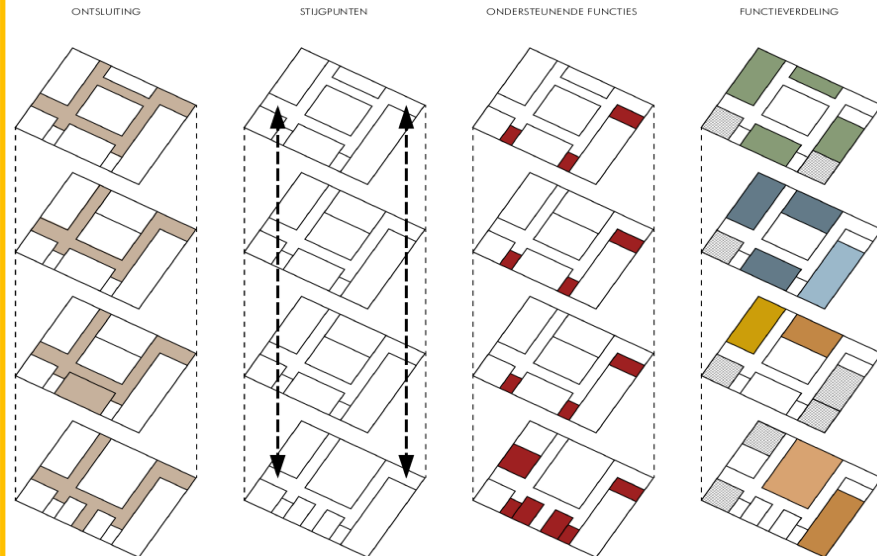
Representativiteit en Publieksruimten

Mogelijkheden

Huidige situatie



Restauratie/revitalisering publieksruimten
o.a. aanpassen ontvangstruimte, trouwzaal



+ restauratie tot in detail + maatwerk meubilair



Representativiteit en Publieksruimten

Toelichting mogelijkheden

Huidige situatie

De huidige situatie blijft behouden.

Restauratie/revitalisering publieksruimten
o.a. aanpassen ontvangstruimte, trouwzaal

Er vindt basis restauratie van de publieksruimten plaats:

- Aanpak ontvangstruimte en trouwzaal (en bijbehorende ruimten)
- Basiskwaliteit nieuw meubilair
- Passende kwaliteit afwerking (vloeren, wanden, plafonds)
- Verlichtingsplan restauratief inpassen

+ restauratie tot in detail + maatwerk meubilair

Naast de basis restauratie van de publieksruimten wordt de monumentale waarde van de publieksruimten verder hersteld/versterkt, door een hogere detaillering en ambitieniveau van de restauratie.

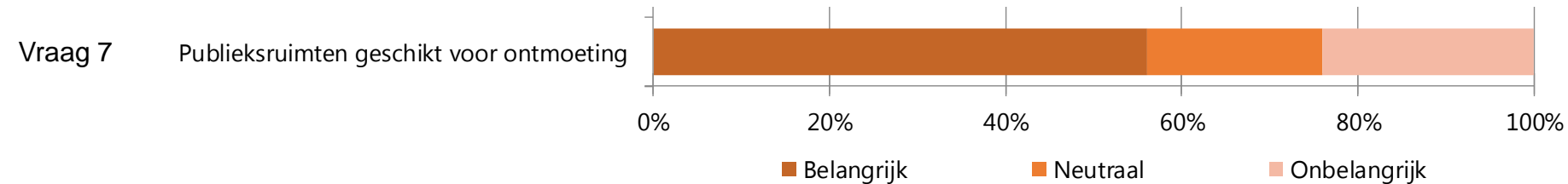
Samenhang tussen architectuur, interieur en (maatwerk) meubilair:

- Eenheid met het gebouw
- Een nieuwe monumentaliteit en zeer representatief
- Restaureren tot in detail: texturen, textiel, kleur, meubilair

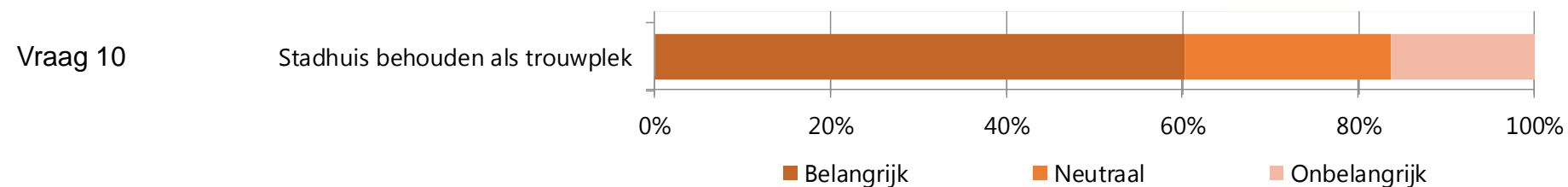
Representativiteit en Publieksruimten

Resultaten publieksenquête

- Vraag 7: Het Stadhuis is een vergaderplek voor de gemeenteraad, een werkplek maar ook een ontmoetingsplek. De publieksruimten moeten waar nodig daarop worden aangepast.



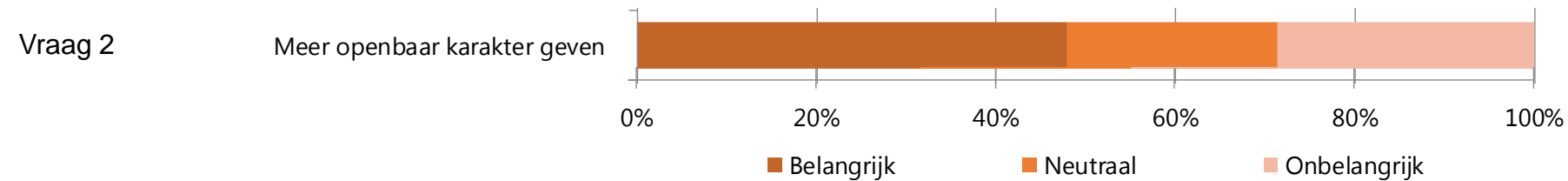
- Vraag 10: Er wordt steeds minder getrouwd in het Stadhuis. Het kan immers op heel veel andere plekken ook. Hoe belangrijk vindt u dat er in het Stadhuis getrouwd kan worden?



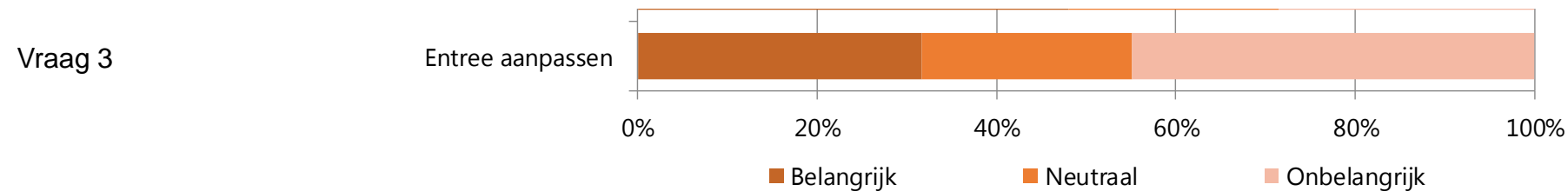
Representativiteit en Publieksruimten

Resultaten publieksenquête

- Vraag 2: Het Stadhuis staat midden in de stad op de Grote Markt. Het is belangrijk dat het Stadhuis een meer openbaar, publiek karakter krijgt.



- Vraag 3: Het Stadhuis moet uitnodigend en gemakkelijk en openbaar toegankelijk zijn. Hoe belangrijk vindt u aanpassing van de huidige entree van het Stadhuis?

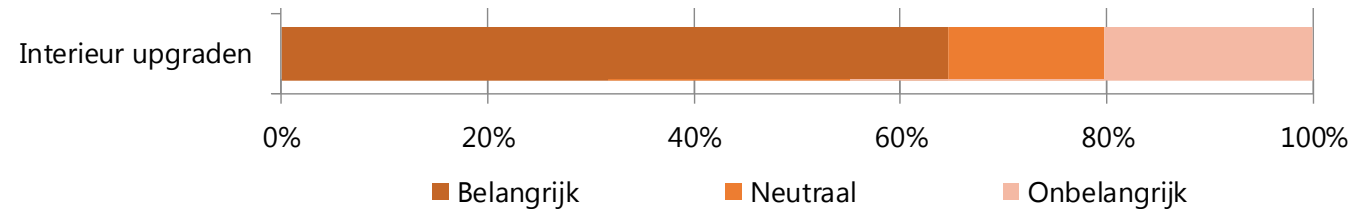


Representativiteit en Publieksruimten

Resultaten publieksenquête

- Vraag 6: Het interieur van het Stadhuis verdient - afgezien van de noodzakelijke opknapbeurt – een extra upgrading, passend bij het monumentale karakter van dit gebouw. Vindt u dit belangrijk?

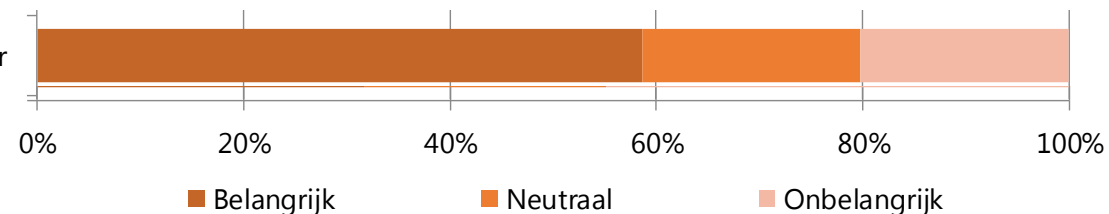
Vraag 6



- Vraag 9: Het gemeentebestuur wil graag burgers in de wijk ontmoeten. Vindt u het andersom ook belangrijk dat burgers het gemeentebestuur in het Stadhuis kunnen ontmoeten?

Vraag 9

Faciliteren ontmoeting burgers-bestuur



Representativiteit en Publieksruimten

Bevindingen

- In mogelijkheid 1 wordt geen nadere invulling gegeven aan de eisen om de representativiteit te verbeteren en de publieksruimten beter (multifunctioneel) te gebruiken. Representativiteit heeft wel (indirect) profijt van het onderhoud dat wordt uitgevoerd
- In zowel mogelijkheid 2 als 3 wordt nadere invulling gegeven aan de eisen
 - In mogelijkheid 2 is sprake van basis restauratie en basis meubilair
 - In mogelijkheid 3 is sprake van restauratie tot in detail en maatwerk meubilair

Representativiteit en Publieksruimten

Richtinggevende vragen

Het Stadhuis staat midden in de stad op de Grote Markt en heeft momenteel een gesloten karakter. Publieksruimten worden beperkt flexibel gebruikt. Indien er bij de revitalisering flexibel meubilair wordt toegepast, dan kunnen de ruimten in de toekomst voor verschillende bijeenkomsten worden gebruikt (bijvoorbeeld recepties, lezingen, exposities, workshops).

1. Wat voor karakter (open/gesloten) vindt u passend bij het Stadhuis?
2. Dient het mogelijk te zijn dat iedereen in een beperkt deel van het Stadhuis ontvangen kan worden?
Bijvoorbeeld door de ontvangstruimte (met toezicht bodes) ruimtelijk anders op te lossen.
3. Moet het Stadhuis méér representatief zijn dan andere gebouwen in de stad?
4. Hoe kijkt u aan tegen het flexibel gebruik van de publieksruimten (en dus de betreffende eis aan flexibel meubilair)?

Deelsessie D

Flexibele werkomgeving en vergaderen

- Programma van Eisen (concept)
- Mogelijkheden (resultaten onderzoeken)
- Toelichting mogelijkheden
- Resultaten publieksenquête
- Bevindingen
- Richtinggevende vragen

Flexibele werkomgeving en vergaderen

Programma van Eisen (concept)

Flexibele werkomgeving

- Uitgangspunt is een werkomgeving bestaande uit persoonsgebonden werkplekken en een flexibele werkomgeving
 - Uitgangspunt voor de flexibele werkomgeving is een gedeeld gebruik van werkplekken om de bezetting en benutting van werkplekken te verbeteren
- De flexibele werkomgeving geldt voor de raadsfracties, griffie en adviseurs van het college. De overige personen (burgemeester, wethouders, secretariaten, GMT, beheerder en bodes) behouden een persoonsgebonden werkplek
- Ook de mogelijkheden voor een *activiteit gerelateerd werkomgeving (AGW)*, dient in het ontwerpproces verder onderzocht te worden. De AGW bestaat uit (half)open en gesloten werkplekken, concentratie-, telefoon- en aanlandplekken

Vergaderen

- Het aantal vergaderruimten dient te worden uitgebreid om meerdere commissievergaderingen tegelijkertijd te faciliteren
- Indien de vergaderruimten niet in gebruik zijn voor raads- of commissievergaderingen of fractieoverleg, dienen deze ruimten voor andere doeleinden gebruikt te kunnen worden
- De behoefte aan een ruimte om (digitale) stukken voor te bereiden voor (fractie)vergaderingen blijft bestaan (multifunctioneel gebruik)
- Alle vergaderruimten dienen geschikt te zijn zowel voor intern overleg als overleg met externe partijen

Flexibele werkomgeving en vergaderen

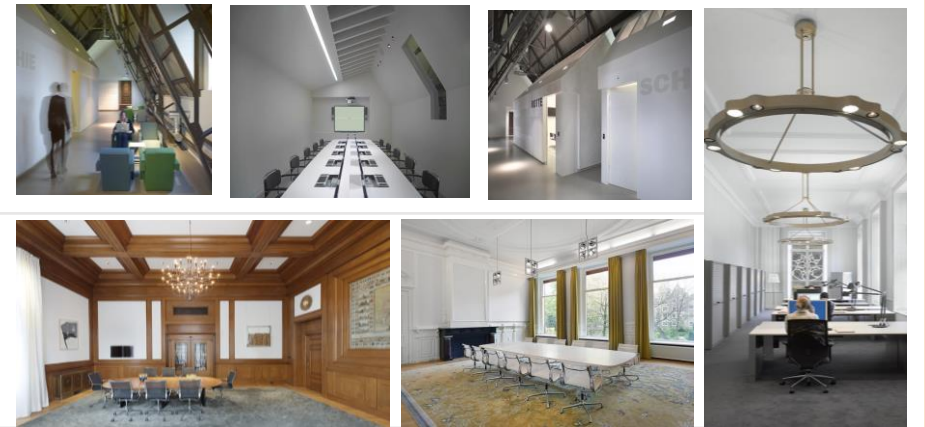
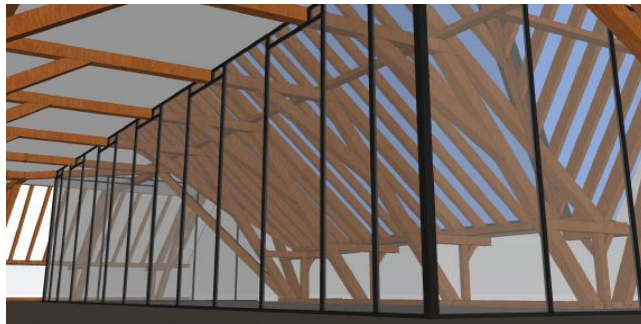
Mogelijkheden

Huidige situatie

Restauratie/revitalisering werkomgeving
o.a. flexplekken, werkplekken, vergaderruimten,
inclusief aanpassen 3e verdieping

+ restauratie tot in detail + maatwerk meubilair

Huidige situatie blijft
behouden.



Flexibele werkomgeving en vergaderen

Toelichting mogelijkheden

Huidige situatie

Huidige situatie blijft behouden.

Restauratie/revitalisering werkomgeving
o.a. flexplekken, werkplekken, vergaderruimten,
inclusief aanpassen 3e verdieping

Er vindt basis restauratie van de werkomgeving (werkplekken en vergaderen) plaats:

- Realisatie van goede werkomgevingen:
 - Aanpak vergaderruimten begane grond en hoofdverdieping
 - Flexibele werkomgeving
 - Persoonsgebonden werkplekken
 - Inclusief aanpak 3^e verdieping
- Basiskwaliteit nieuw meubilair
- Passende kwaliteit afwerking (vloeren, wanden, plafonds)
- Verlichtingsplan restauratief inpassen

+ restauratie tot in detail + maatwerk meubilair

Naast de basis restauratie van de werkomgeving (werkplekken en vergaderen) wordt de monumentale waarde van de werkomgeving verder hersteld/versterkt, door een hogere detaillering en ambitieniveau van de restauratie.

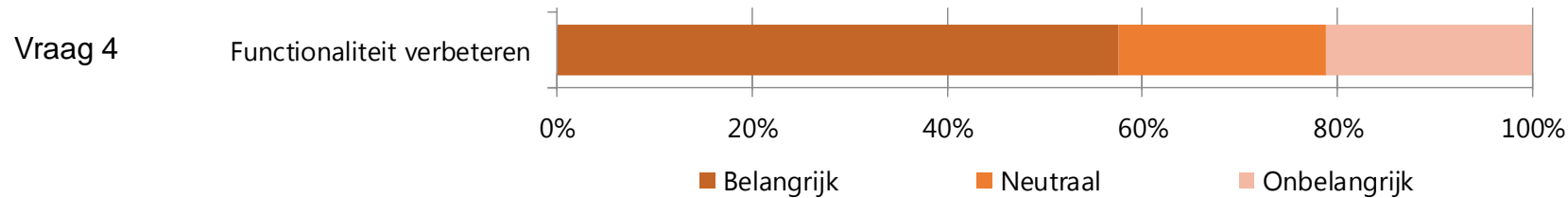
Samenhang tussen architectuur, interieur en (specifiek) meubilair:

- Eenheid met het gebouw
- Een nieuwe monumentaliteit en zeer representatief
- Restaureren tot in detail: texturen, textiel, kleur, meubilair

Flexibele werkomgeving en vergaderen

Resultaten publieksenquête

- Vraag 4: Het Stadhuis is ontworpen eind 18e eeuw. Sindsdien is het een aantal malen verbouwd en aangepast. Tegelijk met het groot onderhoud is het moment nu daar om de functionaliteit van het gebouw te verbeteren door de indeling van publieke ruimten en werkplekken op een doelmatige wijze aan te pakken.



Flexibele werkomgeving en vergaderen

Bevindingen

- In mogelijkheid 1 (behouden van de huidige situatie) wordt geen nadere invulling gegeven aan het uitbreiden (meer vergaderruimten) en (meer) flexibel gebruiken van de werkomgeving
- Met zowel mogelijkheid 2 als 3 wordt voldaan aan de eisen om de werkomgeving uit te breiden (meer vergaderruimten) en meer flexibel te gebruiken
 - In mogelijkheid 2 is sprake van basis restauratie en basis meubilair
 - In mogelijkheid 3 is sprake van detail restauratie en maatwerk meubilair

Flexibele werkomgeving en vergaderen

Richtinggevende vragen

Door een werkomgeving te realiseren die door meerdere personen te gebruiken is, kan een hogere benutting/bezetting van het Stadhuis worden gerealiseerd. Het Stadhuis gaat meer leven en biedt personen een werkplek rond vergaderingen.

1. Welke mate van open en/of gesloten werkplekken heeft uw voorkeur, en voor welke functies is dit geschikt?
2. De fractieleden beschikken momenteel over vaste fractiekamers. Is het wenselijk dat fractieleden flexibel gaan werken (in vergaderkamers die als fractiekamers gebruikt kunnen worden)?
3. Welke functies/afdelingen zouden volgens u naar het Stadhuis kunnen verhuizen?

5. Financiën

- a. Investeringskosten
- b. Dekkingsmiddelen
- c. Richtinggevende vragen
- d. Referenties

5. Financiën – Uitgangspunten

Uitgangspunten:

- Investeringskostenraming Twynstra Gudde
- Beschikbare budgetten uit meerjarenonderhoudsplannen
 - Vastgoedbedrijf (€ 391k)
 - Afdeling Huisvesting (€ 304k)
- Geraamde BRIM subsidie (€ 285k)
- Afschrijvingstermijnen volgens de financiële verordening van de gemeente Groningen
- Rentepercentage volgen rente-omslag percentage (hierna: ROP) 2017

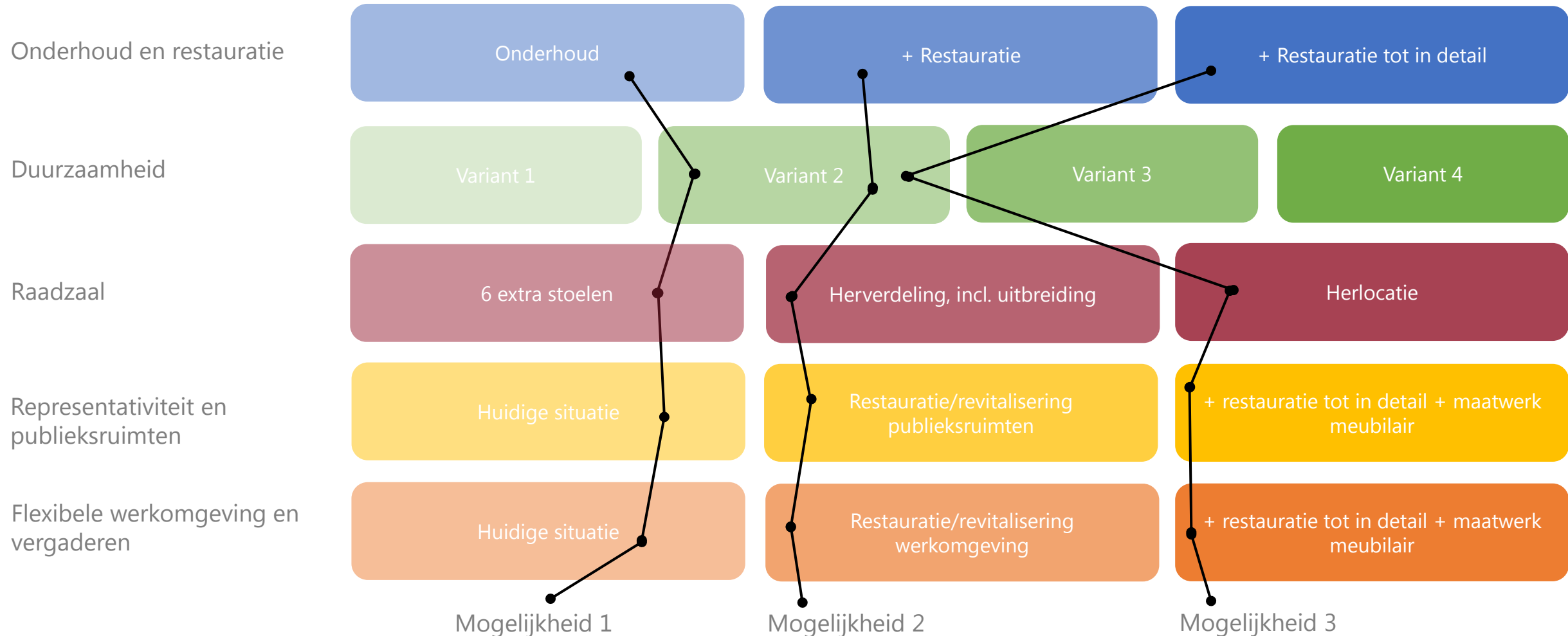
Alternatieve mogelijkheden:

- Lagere afschrijvingstermijnen

Afschrijvingstermijnen conform financiële verordening		Mogelijke afschrijvingstermijnen	
- Inrichting	10 jaar	- Inrichting	20 jaar
- Installaties	15 jaar	- Installaties	20 jaar
- Radiatoren + leidingen	15 jaar	- Radiatoren + leidingen	50 jaar
- (Ver)nieuwbouw	20 jaar	- (Ver)nieuwbouw	50 jaar

- Lager rentepercentage
 - ROP 2017: 2,30%
 - Mogelijkheid: verwachte ROP 2018 1,85 %

5a. Financiën – Investeringskosten



NB Voor een indicatie van de investeringskosten zijn er drie mogelijkheden doorgerekend. Uiteraard zijn er ook andere (onderdelen van) combinaties mogelijk.
NB Exclusief tijdelijke huisvesting en verhuiskosten.

5a. Financiën – Investeringskosten vs. dekkingen

Basisvariant:

Incidentele kosten € (x 1000)	Mogelijkheid 1	Mogelijkheid 2	Mogelijkheid 3
Onderhoud	1.885	1.885	1.885
Duurzaamheid	0	0	0
Restauratie	221	1.271	1.271
Meerprijs raadszaal elders			162
Subtotaal	2.106	3.156	3.318
Incidentele dekking (mjop + brim)	982	982	982
Nog incidenteel te dekken	1.124	2.174	2.336

Structurele kosten € (x 1000)	Mogelijkheid 1	Mogelijkheid 2	Mogelijkheid 3
Onderhoud	39	39	39
Duurzaamheid	142	142	142
Restauratie	29	573	573
Meerprijs raadszaal elders			281
Subtotaal	209	754	1.034
Beschikbare dekking via duurzaamheid	35	35	35
Nog structureel te dekken	173	718	999

Alternatief (lagere afschrijvingstermijnen en rente):

Incidentele kosten € (x 1000)	Mogelijkheid 1	Mogelijkheid 2	Mogelijkheid 3
Onderhoud	1.885	1.885	1.885
Duurzaamheid	0	0	0
Restauratie	221	1.271	1.271
Meerprijs raadszaal elders			162
Subtotaal	2.106	3.156	3.318
Incidentele dekking (mjop + brim)	982	982	982
Nog incidenteel te dekken	1.124	2.174	2.336

Structurele kosten € (x 1.000)	Mogelijkheid 1	Mogelijkheid 2	Mogelijkheid 3
Onderhoud	23	23	23
Duurzaamheid	133	133	133
Restauratie	16	310	310
Meerprijs raadszaal elders			150
Subtotaal	172	467	617
Beschikbare dekking via duurzaamheid	35	35	35
Nog structureel te dekken	137	432	581

NB Voor een indicatie van de investeringskosten zijn er drie mogelijkheden doorgerekend. Uiteraard zijn er ook andere (onderdelen van) combinaties mogelijk.
NB Exclusief tijdelijke huisvesting en verhuiskosten.

5b. Financiën – Dekkingsmiddelen

Naast de reguliere onderhoudsbudgetten en de ingeschatte Monumentensubsidie (BRIM) worden als aanvullende dekking de volgende bronnen onderzocht:

- Claim begroting 2018 (ter ophoging reguliere onderhouds- en huisvestingsbudgetten t.b.v. stadhuis)
- Intensiveringsmiddelen Woningbouw (Monumentaal deel)
- Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVN) (Monumentaal deel)
- Benutten boekwaarde (lijkt niet bruikbaar)
- Benutten grondwaarde (idem)
- Benutten inrichtingsbudgetten raadfracties (op dit moment geen gebruik van maken)
- Aardbevingsbijdrage NAM voor versterking en Hoog Risicovolle Bouw Elementen (HRBE's) (is i.v.m. prioritering onzeker)

5c. Financiën – Richtinggevende vragen

Richtinggevende vragen

In de financiële verordening van de gemeente Groningen zijn uitgangspunten opgenomen voor het financiële beleid, de financiële organisatie en het financiële beheer, waaronder regels voor waardering en afschrijving van activa.

1. De mogelijkheid bestaat om af te wijken van de afschrijvingstermijnen zoals opgenomen in de financiële verordening (zie tabel). Hoe kijkt u aan tegen het afwijken van de afschrijvingstermijnen?
2. De huidige ROP 2017 van de gemeente Groningen bedraagt 2,30%. De mogelijkheid bestaat om af te wijken en uit te gaan van de verwachte ROP 2018 van 1,85%. Hoe kijkt u aan tegen het afwijken van de 2,30%?

Afschrijvingstermijnen conform financiële verordening		Mogelijke afschrijvingstermijnen	
- Inrichting	10 jaar	- Inrichting	20 jaar
- Installaties	15 jaar	- Installaties	20 jaar
- Radiatoren + leidingwerk	15 jaar	- Radiatoren + leidingwerk	50 jaar
- (Ver)nieuwbouw	20 jaar	- (Ver)nieuwbouw	50 jaar

5d. Financiën – Referentieprojecten (incl. benchmark)



1.



2.



3.



5.



6.

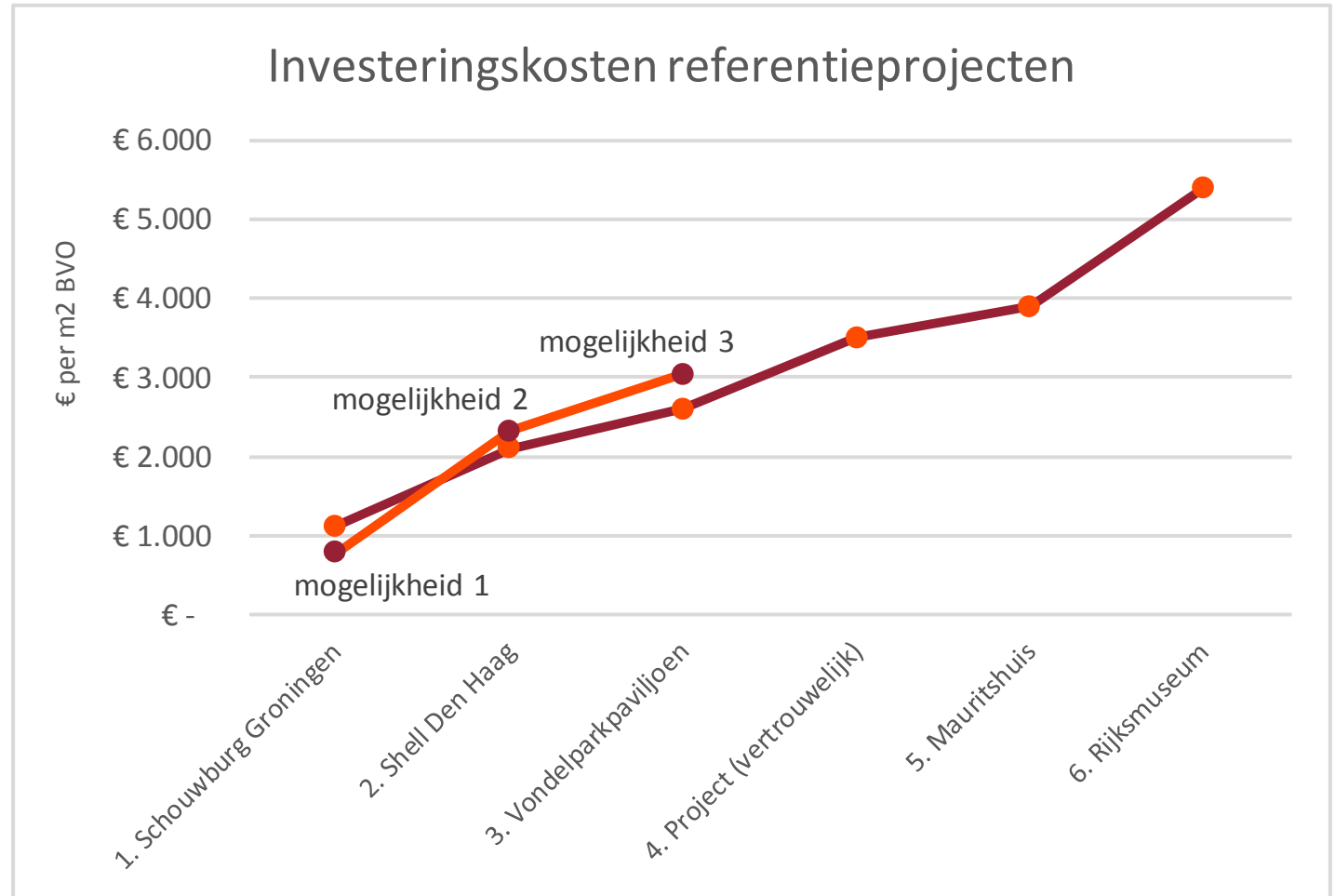
Project	Omschrijving	Totaal m2 BVO	€ per m2 BVO
1. Schouwburg Groningen	Monument, renovatie / restauratie inclusief vervangen theaterstoelen	1.090	€ 1.125,-
2. Shell Den Haag	Monument, restauratie en interne vernieuwing voormalig hoofdkantoor	16.000	€ 2.100,-
3. Vondelparkpaviljoen	Monument, casco renovatie, vernieuwing installaties. Transformatie, complete vernieuwing interieur/inbouw	2.500	€ 2.600,-
4. Project (vertrouwelijk)	Monument, renovatie, vernieuwing installaties, bijzondere beveiliging, upgrade energievoorziening	90.000	€ 3.500,-
5. Mauritshuis	Monument, renovatie en uitbreiding monumentaal museum	6.400	€ 3.900,-
6. Rijksmuseum	Monument, casco renovatie en uitbreiding. Vernieuwing installaties, verduurzaming, afwerking/interieur op restauratieve monumentale wijze	44.500	€ 5.400,-
7. Project (vertrouwelijk)	Monument, casco renovatie, vernieuwing installaties, verduurzaming afwerking interieur op restauratieve wijze	(mondelijke toelichting)	(mondelijke toelichting)

NB Bovenstaande bedragen zijn investeringskosten, exclusief btw.

NB Bedragen zijn prijspeil oplevering en niet geïndexeerd naar prijspeil heden.

NB Het betreft hier referentieprojecten met elk hun eigen specifieke kenmerken.

5d. Financiën – Referentieprojecten (incl. benchmark)



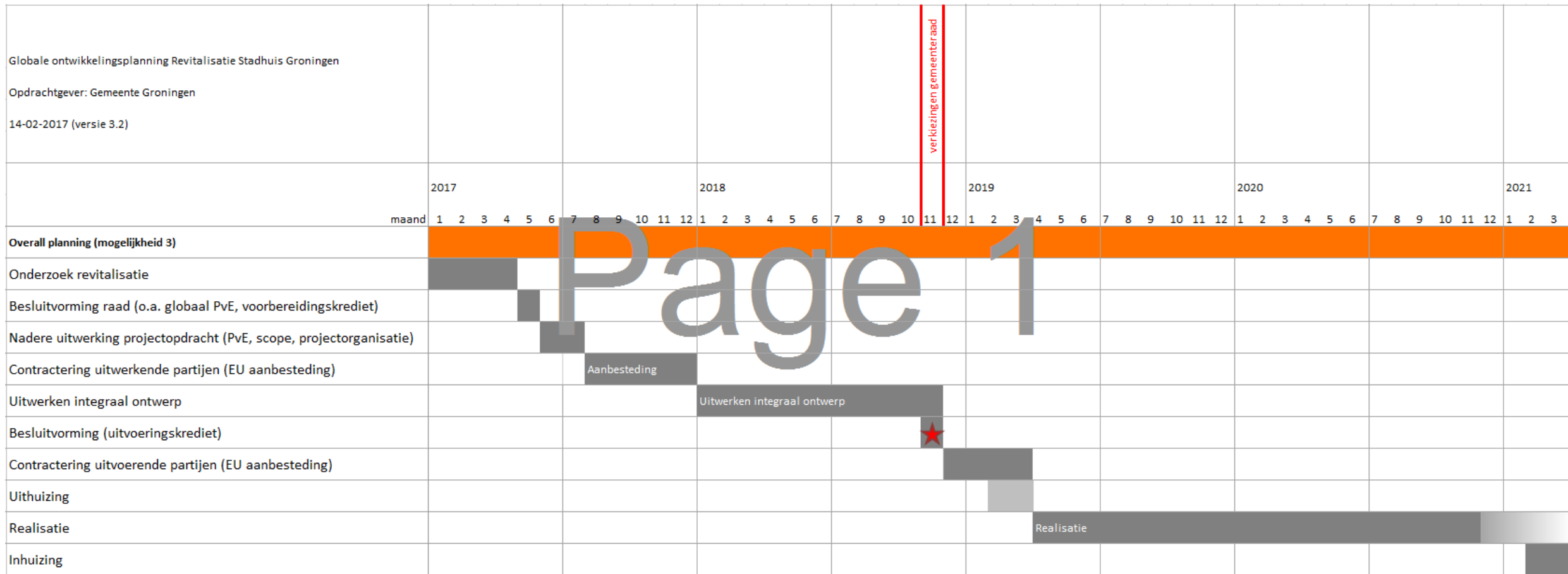
NB Bovenstaande bedragen zijn investeringskosten, exclusief btw.

NB Bedragen zijn prijspeil oplevering en niet geïndexeerd naar prijspeil heden.

NB Het betreft hier referentieprojecten met elk hun eigen specifieke kenmerken.

6. Overall planning

6. Overall planning



NB Planning indicatief, afhankelijk van scope project.