

**RAADSVOORSTEL:**

2011-2012

Ons kenmerk: RO 11.2762376

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde

Groningen, **19 OKT 2011**

Aan de raad,

Het afgelopen jaar zijn belangrijke stappen gezet op weg naar vernieuwing van de Grote Markt en de binnenstad. Op 30 augustus jl. klonk het startschot voor de uitvoering van deze revitaliseringsoperatie. Weliswaar acht maanden later dan oorspronkelijk gepland maar nog steeds in de volle overtuiging dat de plannen voor de Grote Markt Oostzijde de aantrekkelijkheid van ons stadshart een belangrijke impuls zullen geven. Investeren in de binnenstad van Groningen is investeren in de gehele Groninger economie.

De commissie Terlouw heeft ons college in de overtuiging gesterkt dat de ruimtelijk ingrepen, de investeringen in cultuur en de bouw van het Groninger Forum zullen leiden tot een belangrijke economische schaa sprong voor de binnenstad. Juist in tijden van recessie is het van belang om als overheid te blijven investeren om de voorwaarden te scheppen voor commerciële ontwikkelingen. Investeren van deze omvang, met daarbij een uitgestrekt planproces, gaan gepaard met uiteenlopende discussies in de politiek, de media en de stad. Dat is inherent aan gebiedsontwikkeling van deze ingrijpende omvang en aard. Uiteindelijk worden stad en regio er beter en sterker van en krijgt Groningen weer een kloppend stadshart. Wij zijn er in geslaagd om, conform de wens van uw raad, de financiering van deze binnenstadsimpuls sluitend te krijgen binnen de afgesproken financiële kaders.

Op 17 juni 2009 heeft uw raad al een belangrijk besluit genomen betreffende de realisatie van de ontwikkeling Grote Markt Oostzijde. Op 23 juni 2010 heeft u dit besluit bevestigd, de bouw- en grondexploitatie vastgesteld en een uitvoeringskrediet verstrekt voor de sloopwerkzaamheden. In bijgaand voorstel informeren we u over de stand van zaken van de verschillende projectonderdelen.

We zijn er in geslaagd om een vertragings schade als gevolg van het aanhouden van de REP-subsidie voor een groot deel binnen de bouw- en grondexploitatie op te lossen zonder dat dit gevolgen zal hebben voor de te realiseren kwaliteit. Wel is nog een taakstellende optimalisatie noodzakelijk van € 1,9 miljoen. De verwachting is dat het komend jaar invulling aan deze optimalisatie kan worden gegeven. De provincie heeft inmiddels toegezegd een bedrag van € 293.333,-- aan rentevergoeding aan ons over te maken. Met dit bedrag wordt de taakstellende optimalisatie op eindwaarde teruggebracht naar € 1.525.000,--. In de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie is dit

bedrag nog niet verwerkt.

Zowel de vertraging als voortschrijdend inzicht op diverse onderdelen hebben we vertaald in de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde. Met dit voorstel vragen we u de exploitatie vast te stellen. Voorts vragen we u het uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor de bouw van de parkeergarage, de fietsenkelder, het Forum, en de nieuwbouw voor Vindicat.

### **Voorgeschiedenis.**

De plannen voor de Grote Markt Oostzijde en het Groninger Forum kennen een lange voorgeschiedenis. Opeenvolgende stadsbesturen - colleges en gemeenteraden - hebben jarenlang nagedacht en gediscussieerd over de ontwikkeling van het stadshart. Die discussie is onlosmakelijk verbonden met ons verleden. De reconstructie van de Grote Markt na de Tweede Wereldoorlog heeft het stadshart uit balans gebracht. De oostzijde met de teruggelegde rooilijn en het oostelijk deel van de noordzijde hebben geen toegevoegde waarde voor de binnenstad. Samen vormen ze de doodse, ongebruikte zijden van de markt; een centraal stadsplein onwaardig.

Met de ingezette ontwikkeling van de Grote Markt - de verplaatsing van de oostwand naar de oude rooilijn - herstellen wij de vooroorlogse sfeer en intimiteit van de Grote Markt. Door de parkeergarage ondergronds te bouwen ontstaat een nieuw, derde stadsplein met terrassen: de Nieuwe Markt. Centraal op dit plein komt een nieuwe publiekstrekker, het Groninger Forum. Met deze ruimtelijke ingrepen veranderen we de loopstromen in de binnenstad blijvend, voegen we nieuwe openbare ruimte toe en lokken we nieuwe investeringen en economische ontwikkelingen uit in dit deel van de binnenstad. Met de plannen voor de oostzijde hebben we de kans om een historische vergissing goed te maken en de Grote Markt zijn grandeur terug te geven.

Aan de ontwikkeling van de plannen voor de Grote Markt is een langdurig participatieproces vooraf gegaan met veel deelnemers in en buiten de stad. Het begon allemaal in 2001. Stadgers stemden toen tegen de plannen voor de noordzijde van de Grote Markt en de parkeergarage onder de Grote Markt. De planvorming is vervolgens helemaal opnieuw begonnen met een groot opinieonderzoek naar de toekomst van de Grote Markt, de oprichting van een denktank met 40 betrokken Stadgers - het Grote Markt Forum - en een prijsvraag over de toekomstige invulling. Daarbij kwam de oostzijde van de Grote Markt in beeld, de zwakste plek in de binnenstad. Door het afhaken van particuliere investeerders moest de gemeente noodgedwongen zelf het initiatief nemen om deze oostzijde te ontwikkelen. In het nieuwe open plan proces werd door architect/stedenbouwkundige Willem Jan Neutelings een ingenieuze ruimtelijke oplossing bedacht. De oostzijde van de Grote Markt - voor velen een "onherbergzaam" gebied in het hart van de stad - kon met enkele gerichte ingrepen worden omgetoverd in een nieuwe economische en culturele trekpleister. Het plan van Willem Jan Neutelings kende drie onderdelen:

1. de oostelijke gevelwand van de Grote Markt komt zeventien meter naar voren op de oude rooilijn om de vooroorlogse intimiteit van de markt te herstellen;
2. de parkeergarage gaat geheel ondergronds om ruimte te maken voor een nieuw derde stadsplein, de Nieuwe Markt;

3. er komt een nieuwe publiekstrekker aan dit plein: het Groninger Forum, een spraakmakend gebouw waar geschiedenis, informatie, film en debat samengaan in een nieuw concept.

In 2005 zijn de plannen voor de oostzijde van de Grote Markt onderwerp geworden van een tweede referendum - op initiatief van de tegenstanders. Bijna veertig procent van de Stadgers ging op 29 juni 2005 bij het referendum naar de stembus. Van hen stemde een meerderheid - 53,4 % - voor het plan. De meerderheid van de stemmers was weliswaar voor het plan maar de opkomst was te laag. Hierdoor moest het (correctieve)referendum als niet gehouden beschouwd worden. Met als gevolg dat het liggende raadsbesluit geldig bleef.

Het referendum kreeg in 2007 een aansprekend vervolg toen inwoners van de stad mochten meebeslissen over de architectuur van het Groninger Forum. Het ontwerp van NL Architects kwam als grote winnaar uit de bus bij een publieksenquête. Liefst 17.000 Stadgers deden mee aan de internetstemming. Voor Nederlandse begrippen een ongekend aantal.

Ook de plannen voor de nieuwe oostwand werden in nauw overleg met de stad verder uitgewerkt. Rond de zomer van 2007 werd het beeldkwaliteitplan van de Berlijnse architect Thomas Müller gepresenteerd. Tijdens een druk bezochte informatie-bijeenkomst in de Oosterpoort kon men op de plannen reageren en daarna ook nog bij een tentoonstelling over het beeldkwaliteitplan in de hal van de dienst RO/EZ. Uit de formele inspraakprocedure die daarop volgde bleek dat de plannen met grote instemming werden begroet.

Wij zijn er van overtuigd dat de plannen voor de Grote Markt Oostzijde van grote toegevoegde waarde zijn voor de stad. Deze plannen brengen levendigheid en loopstromen op gang die nieuwe initiatieven en investeringen uitlokken. Aan de oostwand komen straks nieuwe winkels, cafés en mogelijk een hotel. Achter de oostwand komt de Nieuwe Markt, een uitnodigend stadsplein met terrassen en de horeca aan de Poelestraat krijgt een extra "voordeur" tegenover het Forumgebouw. Bijkomend voordeel: de bibliotheek krijgt een grote kwalitatieve impuls en wordt een bibliotheek van en voor de toekomst, Filmhuis Images kan doorgroeien van drie naar vijf zalen. De historische collectie van het Groninger Museum kan weer worden getoond in directe wisselwerking met de actualiteit. De Groninger Archieven krijgen hun zo gewenste verbinding met de binnenstad. En Groningen krijgt er een spraakmakend gebouw bij; een publiekstrekker van formaat, zowel op regionaal als (inter)nationaal niveau. Bovendien kan de vrijkomende ruimte van de bibliotheek in de Oude Boteringestraat worden benut voor de uitbreiding van universitaire voorzieningen in de binnenstad, waarmee deze belangrijke functie voor de binnenstad behouden blijft.

Met de herontwikkeling van de Grote Markt Oostzijde krijgt dit deel van de binnenstad een impuls die vergelijkbaar is met ontwikkelingen die eerder in gang zijn gezet aan de westkant van de binnenstad (Westerhaven met de aanlooproute A-straat/Brugstraat) en de zuidkant van de binnenstad (Groninger Museum met aanlooproute Folkingerstraat). De ontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt staat niet op zichzelf, maar vormt onderdeel van een reeks van nieuwe plannen in het oostelijk deel van de stad.

Tot deze keten van nieuwe ontwikkelingen behoren (van zuidoost naar noordoost): het nieuwe stadsdeel Meerstad, de Eemskanaalzone en het Sontplein, de parkeergarage aan het Damsterdiep, de herinrichting van het Kattendiep, de route Steentilstraat/-Oosterstraat, het CiBoGaterrein en het Ebbingekwartier en het Oosterhamriktracé.

### **Stand van zaken.**

#### ***Groninger Forum, fietsenstalling en parkeergarage.***

Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van het afronden van de voorbereidende werkzaamheden. Ook is een aantal contra-expertises uitgevoerd. Zo zijn de constructieve uitgangspunten gecheckt en is de totale constructie door een onafhankelijk extern bureau, welke niet bij de ontwikkeling betrokken is of is geweest, gecontroleerd en goed bevonden. Daarnaast heeft er een extra toets op de bouwkosten plaatsgevonden. De rapportages wezen op een gedegen voorbereiding van de door ons gecontracteerde partners. De plannen voor de bouw van de garage, de fietsenstalling en het Forum bevinden zich in de TO-fase (technisch ontwerp). Bestekken en tekeningen zijn nagenoeg gereed. We verwachten eind dit jaar te starten met de Europese aanbestedingsprocedure. Voor de zomervakantie van 2012 wordt naar verwachting het werk gegund. De uitvoering start in september 2012 met het aanbrengen van de diepwand.

#### ***Nieuwe oostwand (incl. Vindicat).***

In juni 2008 heeft uw raad het beeldkwaliteitplan voor de nieuwe oostwand vastgesteld. In dat plan zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de nieuwe oostwand neergelegd.

De oostwand wordt voor het grootste deel ontwikkeld door een particuliere projectontwikkelaar: Volker Wessels Vastgoed (VWV). Voor één van de panden in de nieuwe oostwand zijn wij als gemeente zelf de opdrachtgever. Dit betreft de nieuwbouw van Vindicat op de hoek Grote Markt/Martinikerkhof. Voor het ontwerp van dit pand is na een openbare publicatie aan vijf geselecteerde architecten de opdracht verstrekt een schetsontwerp uit te werken. Op basis van een beoordeling van die schetsontwerpen door een commissie bestaande uit vertegenwoordigers van Vindicat en de gemeente is architectenbureau De Zwarte Hond gekozen om het Vindicatpand te ontwerpen.

Vervolgens zijn de overige adviseurs geselecteerd. Eind 2009 is een start gemaakt met het ontwerp-proces. De inhoudelijke betrokkenheid van Vindicat bij het ontwerp-proces gaat over de afstemming van het ontwerp op de bedrijfsvoering. Onder leiding van de gemeente is in 2010 de basisaanbieding gereed gekomen. Daarin is geregeld welk gebouw de gemeente aan Vindicat aanbiedt conform de overeengekomen afspraken. Vindicat heeft te kennen gegeven eigen ambities in het project in te willen brengen, door zelf mede te investeren. Wij hebben de consequenties hiervan in beeld gebracht, zodat beide partijen kunnen bepalen onder welke voorwaarden deze inbreng mogelijk is. In september 2011 is het DO vastgesteld en wordt dat omgezet naar bestek en tekeningen welke de basis zullen vormen voor de aanbesteding.

Uw raad heeft naar aanleiding van de gelijkenis van de gevelontwerpen van de schetsontwerpen voor de nieuwbouw van Vindicat in juni 2009 de motie "Minder saai" aangenomen. Hierin heeft u uw zorg uitgesproken over de architectonische kwaliteit van de toekomstige oostwand. Op 11 februari 2010 heeft Thomas Müller naar aanleiding van genoemde motie een presentatie gegeven in de raadscommissie Ruimte en Wonen. Thomas Müller wees de commissie er op dat hij zich niet ongerust maakt over

een saai eindbeeld van de nieuwe oostzijde. Hij maakt zich eerder zorgen over de profileringsdrang van de architecten om op deze unieke locatie iets exceptioneels te maken. Vijf uitzonderlijke gebouwen naast elkaar is bepaald niet de uitstraling die gewenst is voor de oostwand. Het geheel moet rust, eenheid en in zekere mate tijdloosheid uitstralen zodat het over 50 jaar ook nog een sterke uitstraling heeft. Daarom is het beeldkwaliteitplan van belang. Medio december zal VWV bekendmaken aan welke architecten zij opdracht geven voor het ontwerpen van de verschillende panden die samen de nieuwe oostwand gaan vormen. Bewust is ingezet op meerdere architecten om verscheidenheid te krijgen in de gebouwen. Het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitplan dient daarbij als uitgangspunt. De uitwerking van de oostwand vindt daarmee in samenhang plaats. Bij de vaststelling van de bouw en grondexploitatie op 23 juni 2010 is door uw raad de motie "Betrekken inwoners bij architectonisch ontwerp Oostwand" aangenomen. Als VWV in december de architecten presenteert aan uw raad en de burgers van de stad zal ook bekend worden gemaakt op welke wijze de betrokkenheid bij het ontwerpproces vorm zal krijgen.

### ***Inrichting Nieuwe Markt.***

Nadat de panden van de Naberpassage en Vindicat gesloopt zijn zal een groot deel van deze locatie niet weer bebouwd worden. De ruimte tussen het Forum en de achterzijde van de panden die de nieuwe oostwand vormen biedt straks de mogelijkheid voor de realisatie van een derde stadsplein, de "Nieuwe Markt". De Nieuwe Markt is een waardevolle en hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad met globaal een oppervlakte van ca. 50 x 40 m. Dit komt qua grootte overeen met het centrale deel van de Grote Markt rond de ster. De openbare ruimte krijgt een inrichting op het kwaliteitsniveau dat hoort bij "Ruimte voor Ruimte" toegespitst op en in samenhang met de nieuwe en bestaande bebouwing rond het nieuwe plein. Dit uit zich in het handhaven en uitbreiden van de terrasmogelijkheden aan de bestaande noordzijde van het plein en tevens in de mogelijkheid terrassen te realiseren aan de west en zuidzijde. Daardoor wordt een aantrekkelijk verblijfsgebied gerealiseerd met de Grote Markt en met de Poelestraat.

De groenstructuur van de binnenstad is een belangrijke identiteitsdrager voor de stad en vergroot de herkenbaarheid van het ruimtelijke stadsbeeld. In uiterlijk en functie dragen alle groenvoorzieningen in grote mate bij aan de sfeer van het stedelijke leven: meestal als aankleding van de openbare ruimte, soms als contrast met het drukke stadsleven. Op de Nieuwe Markt wordt aan de noordzijde een aantal bomen gehandhaafd. Daarnaast is dit aanleiding om rond de bestaande bebouwing aldaar en op de meest zonnige plek van het plein het groene karakter, als omzoming van de uit te breiden terrasfunctie op deze plek, verder te versterken.

Het plein wordt een belangrijke ontmoetingsplek en verblijfplaats voor alle Stadgers, van jong tot oud. Niet alleen het Forum krijgt een prominente plek aan het plein - een deel van de programmering van de activiteiten zal hierop plaatsvinden - ook de omliggende panden, die een ontsluiting aan het plein krijgen, hebben belang bij een aantrekkelijke inrichting van het plein. Daarom zijn er gesprekken gevoerd met alle aanwonenden/belanghebbenden aan de Nieuwe Markt. Hun ideeën en belangen worden indien mogelijk meegenomen in het ontwerp. Inzet is om de grote diversiteit aan functies en daarmee samenhangende veelkleurigheid van de binnenstad vast te houden. Dit betekent dat ook rondom dit plein wordt ingezet op publiekaantrekkende functies in de nieuwe bebouwing.

De ontwikkeling van het Forum zal de bestaande en nieuwe functies rond het nieuwe plein stimuleren. Ondergronds is ruimte voor zowel een nieuwe fiets- en parkeergarage. De bezoekersstromen bewegen zich over het plein.

Een deel van het gebied om het plein blijft ongewijzigd. Het bouwblok tussen Schoolstraat en Popkenstraat (waaronder het Feithuis en de Muziekschool) en de bebouwing aan het Martinikerkhof-zuidzijde en de Poelestraat blijven bestaan. Er komt wel een nieuwe openbare straat aan de achterzijde van de Poelestraat, waardoor bij wijze van spreken de achterkant van de Poelestraat een tweede voorkant wordt.

Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook naar dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. Aan deze nieuwe route komt kleinschalige nieuwe en bestaande bebouwing naast elkaar voor met daarin horeca en detailhandel op de begane grond en wonen daarboven.

Bij het plein is het belangrijk dat er een goed lichtplan ontwikkeld wordt zodat er ook een aangenaam klimaat in de avonduren ontstaat. Momenteel wordt gestudeerd op de aanlichting van de gebouwen en de verlichting in de openbare ruimte.

### ***Poelestraat achterzijde.***

In juni 2009 is aan u het beeldkwaliteitplan van AAS Architecten voor Poelestraat-achterzijde gepresenteerd. Tevens is in 2009 een volumestudie uitgevoerd, die een beeld schept van de nieuwbouwmogelijkheden aan de Nieuwe Markt. In augustus 2011 heeft het project Achterzijde Poelestraat een herstart gemaakt. Inmiddels zijn verkennende gesprekken gevoerd met de enige eigenaar die naast de gemeente eigendom in het projectgebied heeft, en wordt toegewerkt naar een keuze in ontwikkelstrategie. Een aantal particuliere eigenaren is bezig met het realiseren van hun verbouwplannen aan de randen van het projectgebied. De plannen voor Poelestraat 30 (Concerthuis, het huidige Images) voor het aanhelen en aanpassen van het pand na sloop van de bioscoopzalen zijn gereed. De nieuwe "voorgevel" van de Poelestraat 34 en 36 (café-restaurant Time Out) is goeddeels gereed. Ook voor de Poelestraat 12 is inmiddels een plan in voorbereiding.

### ***Planning.***

Door het aanhouden van de REP subsidie is het project Grote Markt Oostzijde met circa 8 maanden vertraagd. Op 12 januari 2011 is uw raad per brief geïnformeerd over deze vertraging evenals over de financiële gevolgen daarvan. Als gevolg van deze vertraging is de projectplanning voor het project Grote Markt Oostzijde aangepast. In het hierna-volgend overzicht is de vertraging verwerkt.

Basis voor de projectplanning zijn de deelplanningen welke per projectonderdeel met alle daarbij betrokken partijen zijn opgesteld. Tevens zijn de te doorlopen procedures in de projectplanning opgenomen. In de projectplanning is rekening gehouden met de actuele gewijzigde planning van de bouw van het Damsterdiep in verband met verhuizing Nijestee.

Er wordt thans aangestuurd op complete realisatie van het gehele project begin 2017.

De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- de m.e.r.-procedure is afgerond en de drie bestemmingsplannen hebben de zienswijzenprocedure doorlopen. Er is rekening gehouden met de mogelijkheid van een beroepsprocedure bij de Raad van State. Hierbij is in de planning uitgegaan van

de verkorte beroepsprocedure, die geldt voor projecten die vallen onder de Crisis- en herstelwet. We verwachten dat medio 2012 de bestemmingsplannen onherroepelijk worden.

- start werkzaamheden sloop ten behoeve van nieuwbouw Vindicat december 2011;
- na het slopen van de panden in het middengebied is rekening gehouden met 6 maanden archeologisch onderzoek;
- tijdens de sloopwerkzaamheden en archeologisch onderzoek wordt Poelstraat 30 verbouwd;
- gelijktijdig met het archeologisch onderzoek worden geluidwerende voorzieningen aangebracht bij woningen aan de Schoolstraat en St. Jansstraat;
- start bouw Parkeergarage en Vindicat, september 2012;
- start sloop Naberpassage, voorjaar 2013;
- start sloop huidige Vindicat, eind 2014;
- start bouw oostwand, voorjaar 2015;
- opening Forum 2017.

Vorengenoemde mijlpalen zijn indicatief. De in de planning opgenomen uitvoeringsperioden zullen zeker nog aan verandering onderhevig zijn. Enerzijds worden er thans pogingen ondernomen om versnelling te bereiken. Zo wordt onderzocht of de bouwtijd van het Forum kan worden ingekort. Anderzijds spelen er risico's waardoor vertraging kan ontstaan. Bovenbeschreven mijlpalen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie.

#### **REP-subsidie.**

Op 8 juli 2011 hebben wij de definitieve REP-subsidie Grote Markt Forum ontvangen. De subsidie wordt in tranches uitgekeerd. In september 2010 zijn tussen ons college en het college van GS afspraken gemaakt over de financieringsbijdrage van de gemeente aan het totale RSP-pakket, inclusief REP.

Onderdeel van deze afspraken is dat de gemeente Groningen het cofinancieringsdeel voor het REP-programma (€ 10,1 miljoen, prijspeil 2011) pas overmaakt na gereedkoming van het Forum. Deze bijdrage kan tot het einde van het project administratief in de grondexploitatie worden ingebracht. De bijbehorende iboi-vergoeding aan de provincie Groningen is in deze geactualiseerde grondexploitatie bepaald op 1,8% vanaf 2012.

#### **Bouw- en grondexploitatie.**

Uw raad wordt gevraagd de voorliggende geactualiseerde bouw- en grondexploitatie vast te stellen als financieel kader waarbinnen het project dient te worden gerealiseerd.

#### Financieel resultaat.

De bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde vormt een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie, die uw raad op 23 juni 2010 heeft vastgesteld. De huidige exploitatie gaat nog steeds uit van een sluitend financieel resultaat. De totale investeringskosten van het project Grote Markt Oostzijde worden geraamd op € 190,0 miljoen op eindwaarde 31-12-2017. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 190,0 miljoen op eindwaarde. Hierbij wordt opgemerkt dat er in de exploitatie een post is opgenomen voor optimalisatie van € 1,9 miljoen. Daarmee is het verwachte financiële resultaat budgettair neutraal. Voorafgaand of bij de gunning van het Forum,

de fietsenstalling en de parkeergarage aan de bouwkundige aannemer zal uw raad geïnformeerd worden over de invulling van de taakstellende optimalisatie.

#### Verschillen met bouw- en grondexploitatie juni 2010.

Op enkele onderdelen hebben verschuivingen in de kosten en opbrengsten plaatsgevonden. Nadelige verschuivingen en voordelige verschuivingen vallen tegen elkaar weg, waardoor het financiële resultaat € 0,-- blijft, rekening houdend met een taakstellende optimalisatie van € 1,9 miljoen.

In de hiernavolgende tabel worden de verschillen samengevat. Door de vertraging van 8 maanden als gevolg van het aanhouden van de REP-subsidie nemen vooral de rentekosten en in mindere mate de planontwikkelingskosten toe. De totale verdragingskosten bedragen circa € 4,29 miljoen. Dit komt ongeveer overeen met de € 0,5 miljoen per maand, waarover u eerder door ons bent geïnformeerd. Daarnaast worden de kosten voor projectcoördinatie, projectbeheersing, risicobeheersing en communicatie (planontwikkelingskosten) thans hoger geraamd dan in 2010. Ook de kosten voor verwervingen en schadeloosstellingen en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn hoger geraamd. De verwachte grond- en verkoopopbrengsten voor de oostwand en achterzijde Poelestraat zijn voorzichtigheidshalve naar beneden bijgesteld op basis van recente ongunstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. In totaal betreffen de nadelige ontwikkelingen van de geraamde kosten en opbrengsten in de bouw en grondexploitatie € 6,74 miljoen. Zie linkerkolom.

In de rechterkolom vindt u de voordelige ontwikkelingen in de geraamde kosten en opbrengsten. Zo zijn de bouwrijzen in de periode 2009 en 2010 minder hard gestegen dan verwacht. Op basis hiervan is het investeringsbudget op eindwaarde van het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage met € 0,88 miljoen aangescherpt. Daarnaast heeft de vertraging een voordeel voor de opbrengstwaarde van het Forum. Omdat het Forum later zal worden opgeleverd stijgt de opbrengstwaarde van het Forum als gevolg van de geïndexeerde aanvangshuur. De grootste voordelige aanpassing volgt uit de kostenraming van het recent gereedgekomen bestek en tekeningen van het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage. De kostenraming viel 2,7% lager uit dan voorzien, wat op eindwaarde een voordeel geeft van € 2,96 miljoen. Deze verlaging van de kosten heeft voor alle duidelijkheid dus plaatsgevonden zonder enige aanpassingen aan kwaliteit of programma. Het verschil is bevestigd door een onafhankelijke bouwkostendeskundige. Het totaal van deze voordelige ontwikkelingen is € 4,84 miljoen. Het resterende gat in de bouw- en grondexploitatie gedekt uit een nog nader in te vullen taakstellende optimalisatie van € 1,90 miljoen op eindwaarde. Dit is ter indicatie ca. 2% van de totale investeringskosten van het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling.

De uitgangspunten van de door u in juni 2010 vastgestelde parkeerexploitatie zijn niet gewijzigd.

Samengevat betekent dit dat de nadelige verschuivingen in de bouw- en grondexploitatie als gevolg van onder andere de vertraging kunnen worden opgevangen door gunstige bouwkosten indexeringen, indexering aanvangshuur Forum, lagere besteksramingen en een taakstellende optimalisatie.

Het resultaat is sluitend te maken indien we er de komende jaren in slagen om scherp te blijven sturen op de inzet van onze eigen middelen, bijdragen van derden en subsidies.



Samenvatting verschillenanalyse in miljoenen			
nadelig		voordelig	resultaat
1 extra planontwikkelingskosten door vertraging aanhouden REP	-€ 0,62	1 lagere bouwindex over periode 2009 en 2010 dan verwacht	€ 0,88
2 extra rentekosten door vertraging aanhouden REP	-€ 3,67	2 indexering aanvangshuur Forum als gevolg van vertraagde oplevering	€ 1,00
<b>subtotaal verdragingskosten aanhouden REP</b>	<b>-€ 4,29</b>	3 herziening investeringsbudget Forum, fietsenstalling en parkeergarage op basis van raming technisch ontwerp	€ 2,96
3 geraamde planontwikkelingskosten: meerkosten voor o.a projectcoördinatie, projectbeheersing, risicobeheersing en communicatie	-€ 0,56		
4 verwachte meerkosten verwervingen en schadeloosstellingen	-€ 0,44		
5 verwachte meerkosten voorbereiding en toezicht	-€ 0,09		
6 bijstelling grondopbrengsten oostwand en achterzijde Poelestraat als gevolg van ontwikkelingen op vastgoedmarkt	-€ 1,36		
<b>subtotaal voor optimalisaties</b>	<b>-€ 6,74</b>	4 taakstellende optimalisatie	€ 4,84 -€ 1,90
<b>totaal na realisatie optimalisaties</b>	<b>-€ 6,74</b>		<b>€ 6,74 € 0,0</b>

Binnen het project worden thans diverse mogelijkheden voor het realiseren van de taakstellende optimalisatie onderzocht. Mogelijkheden om de taakstellende optimalisatie te realiseren zijn:

- versnelling van de bouwtijd (rentevoordeel);
- aanbestedingsvoordeel Forum, fietsenstalling, parkeergarage;
- aanbestedingsvoordeel Vindicat;
- aanbestedingsvoordeel sloopkosten;
- optimalisatie financiering en kasritmes.

Mochten vorenstaande mogelijkheden onvoldoende middelen opleveren om volledige taakstellende optimalisatie in te vullen dan rest er een bezuiniging op ontwerp van Forum, fietsenstalling of parkeergarage.

De verwachting is dat uit vorenstaande mogelijkheden de benodigde optimalisatie van € 1,9 miljoen op eindwaarde gehaald kan worden. De budgetbeheersing en project-aansturing is er op gericht om de optimalisatie volledig te realiseren zonder aantasting van de post onvoorzien.

#### Risicobeheersing.

Het project Grote Markt Oostzijde kent een uniek risicoprofiel. Het risicoprofiel wijkt af van een gemiddeld project van deze omvang vanwege:

- de complexe binnenstedelijke situatie;
- de complexe samenhang tussen een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de complexiteit van de constructie;
- een grote kans op vertragingen als gevolg van vorenstaande punten.

Om deze reden wordt er binnen het project Grote Markt Oostzijde een meer dan gemiddelde aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren. De ingezette risico-

beheersing vormt geen (absolute) garantie dat het project ook binnen de financiële kaders wordt gerealiseerd. Sommige risico's zijn immers onbeheersbaar voor het project. Wel kan gesteld worden dat door actief te sturen op risicobeheersing, het risicobewustzijn binnen het project de afgelopen periode aanmerkelijk toegenomen is en de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk is verkleind. In de periode 2010-2011 zijn binnen de projectgroep circa 65 risicobeheersmaatregelen geformuleerd. Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen worden zowel de kans dát deze risico's zich voordoen als de gevolgen indien de risico's zich voordoen beperkt. De extra aandacht voor de risicobeheersing heeft de afgelopen periode geresulteerd in onder andere:

- een overall risicoanalyse en risicoanalyses voor deelprojecten;
- second opinion op bouwconstructie;
- second opinion op 1<sup>e</sup> concept algemene voorwaarden aanbesteding;
- monitoringsplan bestaande bebouwing;
- een opdracht voor het uitschrijven van een bouwlogistiek plan. Dit plan is nog niet gereed; de verwachting is dat met het opstellen van dit plan onaangename verrassingen tijdens de uitvoering kunnen worden voorkomen;
- second opinion op kostenramingen bestek Forum, fietsenstalling en parkeergarage.

In de de bouw- en grondexploitatie en de bijbehorende planning is rekening gehouden met een volgtijdelijke uitvoering van het project Grote Markt Oostzijde en de Tram. Bij gelijktijdige uitvoering kunnen gemakkelijk complicaties in de bouwlogistiek en vertragingen ontstaan. In de bouw- en grondexploitatie gaan we hierop in.

In de voorliggende bouw- en grondexploitatie wordt uitgebreid op de risicobeheersing ingegaan.

#### Krediet.

Door u is in totaal € 68.750.000,-- aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld.

Datum	Krediet
30-12-2002	€ 500.000,--
29-01-2003	€ 420.000,--
28-04-2004	€ 1.580.000,--
25-02-2006	€ 2.500.000,--
28-03-2007	€ 2.500.000,--
18-06-2008	€ 1.250.000,--
29-10-2008	€ 500.000,--
26-11-2008	€ 2.000.000,--
17-06-2009	€ 2.500.000,--
17-06-2009	€ 15.000.000,--
23-06-2010	€ 40.000.000,--
totaal:	€ 68.750.000,--

Binnenkort zal gestart worden met diverse aanbestedingsprocedures. Dit zijn aanbestedingsprocedures voor onder andere het Forum, de parkeergarage, de fietsenstalling en Vindicat. De verwachting is dat deze deelprojecten in het begin van de zomer van 2012 aan uitvoerende partijen kunnen worden gegund. Om deze verplichtin-

gen aan te kunnen gaan is het noodzakelijk dat uw raad het volledige krediet beschikbaar stelt. Dit betekent een aanvullend uitvoeringskrediet voor de bouw- en grondexploitatie van € 115 miljoen. Het totaal van het beschikbare uitvoeringskrediet komt daarmee op € 183,75 miljoen.

Uw raad zal bij de gunning van de bouw van het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling worden geïnformeerd over de wijze waarop de taakstellende optimalisatie wordt gerealiseerd.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet				
Aanvullend krediet ontwikkeling oostzijde grote markt				
Betrokken dienst(en)	RO/EZ			
Soort wijziging	Ontwikkeling oostzijde grote markt			
Tijdsplanning krediet	2011-2013			
Pr. nr.	Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5	Overig economie en werkgelegenheid	115.000.000	115.000.000	0
				0
	<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>115.000.000</b>	<b>115.000.000</b>	<b>0</b>

Begrotingswijziging 2011							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ / BSD						
Naam voorstel	Ontwikkeling oostzijde grote markt						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Pr. nr.	Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Saldo	
					Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	
2.5	Overig economie en werkgelegenheid	RO/EZ			-	10.100.000	10.100.000-
13.1	Overig College en Raad	BSD			-	10.100.000	10.100.000
	<b>Totalen begrotingswijziging</b>				-	<b>10.100.000</b>	<b>10.100.000</b>

### Participatie.

Het project kent al een stevig participatietraject waarin burgers geregeld zijn geconsulteerd om mee te denken dan wel hun mening te geven over de plannen. In 2001 stemden Stadgers via een referendum tegen de plannen voor de ontwikkeling van de noordwand en de parkeergarage onder de Grote Markt. De planvorming is daarna helemaal opnieuw begonnen en ingericht als een open plan proces. Stadgers zijn met behulp van een groot-schalig opinieonderzoek gevraagd naar hun gedachten over de toekomst van de Grote Markt. Er is een denktank opgericht met 40 betrokken Stadgers uit alle lagen van de bevolking - het Grote Markt Forum - en er volgde een prijsvraag over de toekomstige invulling, met 83 inzendingen. Daarbij kwam de oostzijde van de Grote Markt in beeld, de zwakste plek in de binnenstad. Door het afhaken van particuliere investeerders moest de gemeente noodgedwongen zelf het initiatief nemen om deze oostzijde te ontwikkelen.

In het nieuwe open plan proces is door Willem Jan Neutelings een ingenieuze ruimtelijke oplossing bedacht. De oostzijde van de Grote Markt - een niet functionerend, "onherbergzaam" deel van de binnenstad - kon met enkele gerichte ingrepen worden omgetoverd in een nieuwe economische en culturele publiekstrekker. In 2005 is dit voorstel in een tweede referendum omarmd door de Groninger bevolking. Bijna veertig procent van de kiesgerechtigde Stadgers is op 29 juni 2005 bij het referendum over dit plan naar de stembus gegaan. Een ruime meerderheid - 53,4% - stemde vóór het plan. In 2007 mochten inwoners van de stad opnieuw meebeslissen, ditmaal over de architectuur. Het ontwerp van NL Architects kwam als grote winnaar uit de bus bij een publieksenquête over het ontwerp van het Groninger Forum. Ruim 17.000 kiesgerechtigde Stadgers deden mee aan de internetstemming. Vervolgens is in 2008, wederom

samen met de Stadgers, een beeldkwaliteitplan gemaakt voor de architectuur van de nieuwe oostwand. Dit plan is op 18 juni 2008 door uw raad vastgesteld.

Sinds het referendum zijn er door uw raad een lange rij besluiten over de planontwikkeling Grote Markt Oostzijde en de bouw en exploitatie van het Groninger Forum genomen, te weten op 7 juli 2005, 25 februari 2006, 19 juli 2006, 28 maart 2007, 18 juni 2008, 29 oktober 2008 en 26 november 2008. Het definitieve besluit is door uw raad genomen op 17 juni 2009. Op 23 juni 2010 heeft uw raad dit herbevestigd.

Momenteel worden de planologische procedures doorlopen voor een drietal bestemmingsplannen. Ook hierop kunnen de Stadgers hun reacties geven in de vorm van bedenkingen en steunbetuigingen.

Met de directe omgeving wordt een dialoog gezocht in de vorm van een klankbordgroep waarin vertegenwoordigers van bewoners, bewonersorganisaties, bedrijven, bedrijfsverenigingen en instanties vertegenwoordigd zijn.

Tijdens het verdere proces wordt veel aandacht aan de communicatie besteed. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadgers en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt wordt hiervoor een informatiecentrum gebouwd waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden maar waar men ook met vragen terecht kan. Het informatiecentrum wordt in november 2011 geopend.

Burgers kunnen op elk moment van de dag actuele informatie betreffende het project Grote Markt Oostzijde raadplegen op de projectsite: <http://grotemarkt.groningen.nl>

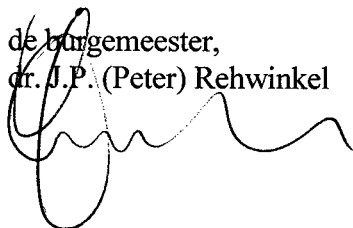
Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot het project Grote Markt Oostzijde;
- II. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt Oostzijde te bepalen op € 190,0 miljoen
- III. de kosten te dekken uit:
  - a. bijdrage Concern € 31,25 miljoen (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000,--, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000,--, structureel beleid 2008 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2010 € 400.000,--), correctie nieuw beleid 2011 -€ 94.000,--;
  - b. archeologie € 2,60 miljoen;
  - c. bijdrage ISV-subsidie t.b.v. fietskelder + stadsmeierrechten € 5,05 miljoen;
  - d. bijdrage REP-subsidie € 35,00 miljoen;
  - e. bijdrage subsidie EFRO € 8,90 miljoen;
  - f. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 86,2 miljoen;
  - g. huuropbrengst Forum € 21,00 miljoen;
  - h. administratief inbrengen van de gemeentelijke cofinancieringsbijdrage REP (€ 10,1 miljoen prijspeil 2011) in de bouw- en grondexploitatie van 1 oktober 2011 tot de afronding van het project;

- IV. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 115 miljoen voor de periode 2012-2013 beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee op € 183,75 miljoen van het totaal van € 190 miljoen;
- V. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

