

- GEWIJZIGD RAADSVOORSTEL -

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: SZ 10.2139628

Registratienummer : GR 10. 2177725  
Ingekomen op : 12 FEB 2010

Onderwerp: Structuurontwerp nieuwbouw SOZAWE

Groningen, 12 FEB 2010

Aan de raad,

Op 25 maart 2009 heeft uw raad ingestemd met ons voorstel voor nieuwbouw voor de dienst SOZAWE aan het toekomstige stationsplein op het Europapark. Als resultaat van de bij de nieuwbouw SOZAWE gevolgde selectieprocedure presenteerden de vier aan de selectieprocedure deelnemende architecten op 8 juli 2009 een gedetailleerd voorlopig Structuurontwerp aan de selectiecommissie. Het voorlopig Structuurontwerp is de vertaling van de architect van het aan hem verstrekte Projectdossier waarvan onder andere het ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen deel uitmaken.

Op 15 september 2009 heeft ons college besloten de opdracht voor het maken van een Definitief Ontwerp van het nieuwe gebouw te gunnen aan Meyer en Van Schooten Architecten te Amsterdam. Op 7 oktober 2009 hebben wij uw raad mondeling over ons besluit geïnformeerd.

Op 8 oktober 2009 heeft de architect Roberto Meyer zijn voorlopig Structuurontwerp aan de medewerkers van de dienst SOZAWE en de pers gepresenteerd. Op 27 oktober 2009 werd het voorlopig Structuurontwerp aan de leden van de raadscommissie Werk en Inkomen gepresenteerd.

*Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZAWE.*

Sinds de presentaties is het voorlopig Structuurontwerp op basis van gesprekken met de toekomstige gebruikers en direct bij de nieuwbouw betrokken diensten en adviseurs nader ingevuld. In het definitief Structuurontwerp hebben alle functies zoals die in het Programma van Eisen zijn beschreven een plaats gekregen.

Ten opzichte van het op 27 oktober 2009 aan uw raad gepresenteerde voorlopig Structuurontwerp is in het definitieve Structuurontwerp een aantal wijzigingen aangebracht. Concreet gaat het dan om het optimaliseren van de parkeervoorziening, het realiseren van de noodzakelijke voorzieningen op de Marktplaats op de begane grond en het laten vervallen van de sprong in de gevel op de begane grond aan de zijde van de Verlengde Lodewijkstraat.

Er vinden nog discussies plaats over het laten vervallen van de kolommen aan het stationsplein en het al dan niet realiseren van een in pandig los- en laadstation.

Het definitieve Structuurontwerp is beoordeeld door de bij het opstellen van het Programma van Eisen betrokken diensten en adviseurs. Hun opmerkingen en aandachtspunten zijn samen met een risicoanalyse, het Structuurontwerp, de bouwkostenraming, de planning en het risicologboek opgenomen in het "Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZAWÉ". Het door ons college vast te stellen fasedocument is primair bedoeld voor het Ontwerpteam dat tot taak heeft het Structuurontwerp uit te werken tot een Definitief Ontwerp. Voor deze uitwerking geldt het fasedocument als kader waarbinnen de uitwerking moet plaatsvinden. In het Ontwerpteam hebben zitting een vertegenwoordiger van de directie van de dienst SOZAWÉ, de projectmanager van Draaijer+partners, de architect, de constructeur, de installatieadviseur en de bouwfysisch adviseur.

Het fasedocument hebben wij, met uitzondering van de bouwkostenraming, als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. De bouwkostenraming hebben wij vertrouwelijk voor uw raad ter inzage gelegd.

Ons college is voornemens het "Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZAWÉ" vast te stellen. Voordat wij dat echter doen nodigen wij uw raad uit kennis te nemen van het genoemde fasedocument en uw opmerkingen daarover aan ons kenbaar te maken. Deze opmerkingen betrekken wij bij onze definitieve besluitvorming over het "Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZAWÉ".

#### *Samenvatting Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZAWÉ.*

In het vervolg van dit raadsvoorstel gaan wij in op enkele onderdelen van het Structuurontwerp.

#### Compact en flexibel gebouw.

Het Structuurontwerp gaat uit van een compact en bescheiden gebouw van 5 verdiepingen en 17.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) wat ongeveer neerkomt op 10.968 m<sup>2</sup> nuttig vloeroppervlak (nvo).

Tijdens het ontwikkelingsproces is met uw raad onder andere gesproken over de bruto/nuttig factor (B/N-factor). Met behulp van de B/N-factor wordt als gemiddelde voor het totale gebouw het nuttig vloeroppervlak (nvo) omgezet tot bruto vloeroppervlak (bvo). Bij de bepaling van het nuttig vloeroppervlak wordt geen rekening gehouden met de ruimte die onder andere wordt ingenomen door trappen, gangen, installatieruimten en optredende indelingsverliezen. In het bruto vloeroppervlak is hiermee wel rekening gehouden.

Het Structuurontwerp laat zien dat alle in het Programma van Eisen benoemde ruimten in het gebouw ingepast kunnen worden. Dat betekent nadrukkelijk niet dat de nu getekende functies in het Definitief Ontwerp ook feitelijk op die plaats terecht komen. De definitieve plaats komt tijdens de Ontwerpfase in samenspraak met de gebruikers tot stand.

Vanwege de geëiste flexibiliteit kunnen de verdiepingen ten behoeve van eventuele verschillende gebruikers onderverdeeld worden. Tevens bestaat de mogelijkheid het boven op het gebouw gecreëerde dakterras zonodig te verbouwen tot een extra verdieping.

Op grond van de stedenbouwkundige uitgangspunten heeft de architect een "alzijdig" gebouw ontworpen dat geen specifieke voor- of achterkant heeft. Het gebouw ligt aan het toekomstige stationsplein. Naar verwachting zal dit stationsplein in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2012 gerealiseerd zijn.

### Parkeergarage.

De parkeervoorziening zoals deze in het Structuurplan onder de nieuwbouw voor de dienst SOZawe wordt voorzien, heeft verdeeld over de verdiepingen -1 en - 2 ongeveer 216 parkeerplaatsen, waarvan circa 80 plaatsen zijn bestemd voor de dienst SOZawe. Het is de bedoeling dat de parkeervoorziening een P+R-functie krijgt. Ondergronds wordt tevens een fietsenstalling voor medewerkers en een ruimte voor opslag voor materieel gerealiseerd. De aandachtspunten van het Parkeerbedrijf voor de verdere uitwerking zijn in het fasedocument opgenomen.

Aan de westzijde van het gebouw, op de hoek van het stationsplein, komt een voorziening waar treinreizigers bijvoorbeeld koffie/thee en een krant kunnen kopen.

In ons raadsvoorstel van maart 2009 kondigden wij een onderzoek aan naar het al dan niet rendabel zijn van deze parkeervoorziening. We hebben hier met interne en externe deskundigen over gesproken. Daaruit komt het beeld naar voren dat er wel een parkeervraag zal ontstaan in dit gebied, maar dat die op dit moment nog niet kan worden bepaald. We gaan daarom eerst uit van een conservatieve berekening van de parkeervraag, te weten een bezettingsgraad van de overige (216-80=) circa 140 parkeerplaatsen van 5%. Dat zou een onrendabele top opleveren van 4 à 4,5 miljoen euro. Voor deze onrendabele top is in de grondexploitatie Station Europapark (d.d. mei 2009) reeds een voorziening opgenomen.

We hebben met onze externe adviseur afgesproken dat we op basis van zijn later te geven advies de definitieve waarde van de parkeergarage bepalen. Dat doen we op het moment dat de garage wordt opgeleverd (eind 2013). Op dat moment hebben we een beter beeld van de invulling van de omgeving, waarbij we de intentie hebben te sturen op een goed gebruik van de parkeergarage. Tot aan de definitieve bepaling van de waarde liggen de kansen en risico's van deze parkeergarage derhalve bij de grond-exploitatie Station Europapark. Ondertussen is het Parkeerbedrijf als toekomstige eigenaar wel de inhoudelijk opdrachtgever van de architect bij het ontwerp van de parkeergarage.

***Volledigheidshalve merken wij op dat de kosten van de aanleg van de parkeergarage onderdeel zijn van de totale stichtingskosten van 66 miljoen euro, die eerder met u is gecommuniceerd.***

### *Relatie met rekenkamercommissierapport Meten is Weten.*

We realiseren ons dat we bij een besluit over de aanleg van nieuwe parkeergarages moeten voldoen aan de afspraken uit dit rapport van de rekenkamercommissie. Dat wil zeggen dat de financiële gevolgen voor de gemeente onderbouwd moeten zijn als de investeringsbeslissing wordt genomen. In reactie noemen we een aantal aspecten die in dit kader relevant zijn:

- de omvang van de parkeergarage SOZawe wordt bepaald door de parkeernorm;
- de garage is groter dan nodig is om te voorzien in de parkeerbehoefte van SOZawe;
- het parkeerbedrijf heeft belangstelling om de parkeergarage te exploiteren;
- op basis van de afspraken bij het rapport van de rekenkamercommissie moet vooraf duidelijk zijn dat de garage structureel is te exploiteren binnen de resultaatopdracht van het parkeerbedrijf;
- we moeten constateren - ook na extern ingewonnen advies - dat de berekening die hiervoor nodig is, nog niet valt te maken, en dat tegelijkertijd geldt dat de parkeergarage later (*na het gereedkomen van de nieuwbouw SOZawe*) niet meer kan worden uitgebreid;

- de parkeergarage kan kostendekkend worden geëxploiteerd bij een bezettingsgraad van 10 procent van de capaciteit (216 minus 80 voor SOZawe) van 136 plaatsen. Afgerond dus 14 plaatsen gemiddeld gedurende de bedrijfstijd, ofwel **160** kortparkerende auto's per dag;

We denken dat dat een haalbare ambitie is, en wel om de volgende redenen:

- het UWV gaat nog 20 plaatsen afnemen;
- de klanten van SOZawe, UWV en bezoekers zijn nog niet meegeteld bij de 80 afgenomen parkeerplekken;
- de P+R-functie voor treinreizigers;
- de functie van de garage als overloop van bestaande en komende ontwikkelingen, zoals de Mediacentrale en in de toekomst ook nieuwe woonwijken (bezoekersparkeren), scholen, eventueel stadsstrand;
- de ligging in de nabijheid van een evenemententerrein als de Euroborg (o.a. FC Groningen);
- de verwachting dat er in de omgeving van de Informatie Beheer Groep sprake zal zijn van een tekort aan parkeerplaatsen.

Wij verwachten op termijn een kostendekkende exploitatie te kunnen realiseren. Overigens kan een exploitatierisico desnoods worden gedekt uit de voorziening van 7,6 miljoen euro die in de GREX Stationsgebied Europapark is opgenomen voor de onrendabele top van de parkeervoorziening bij het station. Voordat de garage in exploitatie wordt genomen, zullen we een exploitatiebegroting voorleggen en aangeven of de onrendabele top ten laste van de GREX moet worden gebracht.

Gegeven vorenstaande punten hebben we nu wel een besluit genomen over de aanleg van de garage en denken we dat we daarmee in voldoende mate voldoen aan de afspraken naar aanleiding van het rekenkamercommissierapport. We kondigen aan dat we u nauwkeurig zullen betrekken bij de op te stellen nadere onderbouwing van de rentabiliteit van de parkeergarage.

#### Begane grond.

Uw raad besloot op 25 maart 2009 tot het terugbrengen van het aantal m<sup>2</sup> van 18.000 m<sup>2</sup> bvo naar 17.000 m<sup>2</sup> bvo. Het verminderen van het aantal m<sup>2</sup> bvo leidde tot een vermindering van 250 m<sup>2</sup> nvo op de begane grond waardoor hier in totaal 3.350 m<sup>2</sup> nvo resteerde. Vervolgens werd in het Programma van Eisen opgenomen dat op de begane grond voor de functies ten behoeve van de Marktplaats 2.550 m<sup>2</sup> nvo noodzakelijk was en voor de benodigde facilitaire functies ongeveer 800 m<sup>2</sup> nvo.

In het huidige Structuurontwerp van de nieuwbouw komen klanten en bezoekers van het gebouw binnen via de hoofdingang aan het stationsplein. Dit plein sluit aan op de Marktplaats dat op de begane grond ligt. De architect heeft getracht de niveau-verschillen die aan de locatie verbonden zijn op een logische wijze te verwerken.

Ondanks de ruimte die de in- en uitrit van de parkeergarage op de begane grond inneemt, is de architect er in geslaagd alle voor de dienstverlening op de Marktplaats benodigde functies op de begane grond te realiseren. Het gaat dan om het informatieplein/beursvloer, de frontoffices van

het Werkplein, de Groningse Krediet Bank (GKB), de voor externen bestemde ruimten en de deels open/deels gesloten spreekruimten daaromheen. In totaal is er voor de Marktplaats 1.830 m<sup>2</sup> nvo beschikbaar.

In het Programma van Eisen is op de begane grond ongeveer 700 m<sup>2</sup> nvo ingeruimd ten behoeve van een aantal (backoffice-) werkplekken. In de afweging tussen het realiseren van deze werkplekken of het realiseren van een aantal facilitaire functies op de begane grond is de ruimte ten behoeve van de werkplekken in het Structuurontwerp op de 1<sup>e</sup> verdieping gedacht. Deze werkplekken hebben een korte verbinding met de begane grond door middel van een atrium en een brede trap.

In de "Ontwerpfase" wordt met onder andere de gebruikers van de Marktplaats en de GKB nagegaan of de plaats van de door de architect ingepaste functies aan de gebruikerswensen tegemoet komt. Mocht dat niet het geval zijn en als gevolg daarvan aanpassingen op de begane grond noodzakelijk zijn, dan gaan die aanpassingen ten koste van de facilitaire functies.

Voor de facilitaire functies op de begane grond is in het Structuurontwerp 795 m<sup>2</sup> nvo beschikbaar. Het gaat dan concreet om ruimte (inclusief werkplekken) voor het facilitair meldpunt, de postkamer, het centraal archief en ruimte voor de aan- en afvoer van goederen. Aan het begin van de Ontwerpfase moet een oplossing gevonden worden voor het al dan niet inpandig aan- en afvoeren van goederen.

#### 1<sup>e</sup> Verdieping.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping is behalve de reeds genoemde 700 m<sup>2</sup> nvo voor een aantal (backoffice-) werkplekken ook het bedrijfsrestaurant van 521 m<sup>2</sup> nvo gesitueerd; voor het zitgedeelte van het restaurant is 312 m<sup>2</sup> nvo beschikbaar. Het gaat hier om een sobere voorziening voor de circa 650 in het gebouw werkzame medewerkers en hun eventuele bezoekers.

Ook het vergader- en opleidingscentrum (492 m<sup>2</sup> nvo) zijn op de 1<sup>e</sup> verdieping gesitueerd. Hiermee wordt de optimale efficiëntie bereikt, zowel voor wat de catering in de ruimten betreft als de uitwisseling van de audiovisuele apparatuur. Ook blijven zo de zakelijke bezoekersstromen in het gebouw beheersbaar. Tot slot biedt een centraal in het gebouw gelegen vergadercentrum en bedrijfsrestaurant meer mogelijkheden tot intercollegiale contacten.

#### 2<sup>e</sup> t/m 5<sup>e</sup> verdieping.

De werkplekken van de medewerkers die niet dagelijks op de Marktplaats werken, zijn in het Structuurontwerp op de verdiepingen 2 t/m 5 gesitueerd. De door de atria lichte en transparante ruimten zijn flexibel in te richten en af te stemmen op de nog te ontwikkelen kantoorconcepten. Medewerkers krijgen de mogelijkheden het klimaat op hun eigen werkplek (onder anderen door te openen ramen) te beïnvloeden. De inbreng van de bouwfysisch adviseur in het Ontwerpteam is er op gericht vanaf de ontwerpfase aandacht te besteden aan een goed en plezierig werkklimaat in het gebouw.

#### *Duurzaamheid.*

Het Structuurontwerp van Meyer en Van Schooten Architecten levert een CO<sub>2</sub>-neutraal gebouw op dat voldoet aan de hoge (meetbare) eisen die tijdens de selectieprocedure aan de duurzaamheid gesteld zijn. Tijdens de integrale uitwerking van het Structuurontwerp tot een Definitief Ontwerp blijft duurzaamheid een belangrijk aspect. Zo worden alle keuzes die tijdens het proces gemaakt moeten worden onder andere beoordeeld naar de mate waarin zij positieve dan wel negatieve effecten op de duurzaamheid van het gebouw hebben.

Inmiddels hebben wij in het kader van de "Tijdelijke energieregeling markt en innovatie, Unieke kansen programma – NESK" een aanvraag voor een maximale subsidie van 500.000 euro ingediend. Een eventueel toe te kennen subsidie dient besteed te worden aan extra voorzieningen die leiden tot het verder terugdringen van het energiegebruik.

#### *Risicoanalyse.*

Uw raad heeft voor de nieuwbouw van de dienst een investeringsbedrag van 66 miljoen euro beschikbaar gesteld, daarvan is maximaal 38 miljoen euro voor bouwkosten gereserveerd. Om vroegtijdig inzicht te kunnen hebben in onvoorziene tegenvallers wordt op het ontwerp- en bouwproces continu een risicoanalyse uitgevoerd. Deze analyse geschiedt aan de hand van een bij te houden "risicologboek". In dit stadium van het ontwerpproces wordt in het fasedocument volstaan met het benoemen van een aantal mogelijke risico's.

Een van de genoemde risico's heeft betrekking op het niet goed op elkaar aansluiten van de begrotingen van de "bouwput Station" en de "bouwput SOZawe". Het gaat hier om twee afzonderlijke bouwprojecten waarbij de begrotingen los van elkaar tot stand gekomen zijn. De uit beide bouwprojecten voortvloeiende synergie- effecten en potentiële risico's zijn reeds in de voor uw raad in maart 2008 ter inzage gelegde uitwerkingsopdracht van de dienst RO/EZ (september 2007) benoemd. Momenteel bekijken medewerkers van de diensten RO/EZ en SOZawe in hoeverre het wenselijk en mogelijk is de uitvoering van beide projecten op elkaar af te stemmen.

Een ander risico heeft betrekking op de ruimte die het UWV nodig heeft. Zoals bekend sluit het UWV met ingang van 1 januari 2011 een aantal vestigingen van het WERKbedrijf in de regio. Hoewel het wel in het voornemen ligt de dienstverlening van de te sluiten vestigingen bij de vestiging in Groningen onder te brengen is op dit moment nog niet bekend om welke aantallen klanten en medewerkers het gaat.

Wij voeren momenteel overleg met vertegenwoordigers van het UWV om te kunnen concretiseren hoeveel extra klanten naar de nieuwe locatie op het Europapark komen en hoeveel extra werkplekken voor medewerkers hiervoor noodzakelijk zijn.

#### Uitwerking Structuurontwerp tot Definitief Ontwerp.

Zoals wij hiervoor al opmerkten zijn wij voornemens het "Fasedocument Structuurontwerp nieuwbouw SOZawe", na kennisgenomen te hebben van de opmerkingen van uw raad, definitief vast te stellen. Bij de definitieve vaststelling betrekken wij de door uw raad gemaakte opmerkingen.

Na definitieve vaststelling van het fasedocument door ons college start het Ontwerpteam met de uitvoering van de "Ontwerpfase". In deze fase, die tot november 2010 duurt, wordt het Structuurontwerp door het Ontwerpteam (via een Voorontwerp) uitgewerkt tot het Definitief Ontwerp. Volgens de huidige planning verwachten wij het Definitief Ontwerp voor de nieuwbouw SOZawe in november 2010 ter vaststelling aan uw raad voor te kunnen leggen.

#### Financiën.

In maart 2009 hebt u ten behoeve van de nieuwbouw SOZawe een (eerste) deelkrediet van 2 miljoen euro beschikbaar gesteld. Dit krediet zou (vooral) worden aangewend ten behoeve van de honoraria van de architect en de overige adviseurs. Omdat de selectieprocedure voor de architect langer duurde dan voorzien, kon pas later gestart worden met de Europese aanbestedingsprocedure voor de adviseurs. Om die reden hebben wij tot op heden slechts 0,3

miljoen euro ten laste van het door uw raad beschikbaar gestelde krediet gebracht. Van dit krediet resteert dus nog 1,7 miljoen euro.

Voor de periode waarin het Structuurontwerp (via een Voorontwerp) wordt uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp ramen wij de kosten op 2,5 miljoen euro. Rekening houdend met het restant krediet uit 2009 betekent dit dat wij uw raad nu een aanvullend deelkrediet vragen van 0,8 miljoen euro. De hierbij behorende begrotingswijziging treft u hieronder aan:

### Begrotingswijziging 2009

#### Nieuwbouw dienst SOZawe

Betrokken dienst(en)	SOZawe/Bestuursdienst
Naam voorstel	deelkrediet Definitief Ontwerp nieuwbouw SOZawe
Besluitvorming (orgaan + datum + nummer)	College d.d.19-01-2010 en Raad d.d.17-02-2010.
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2010-2013

Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Saldo
Nieuwbouw dienst SOZawe	800		0 -800	0 -800
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>-800</b>	<b>-800</b>

#### *Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging*

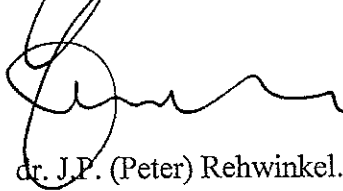
*Het Structuurontwerp nieuwbouw SOZawe moet worden uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp. Uitwerking geschiedt door het Ontwerpteam in de periode februari - november 2010. In het Ontwerpteam hebben zitting de architect, de vertegenwoordigers van de directie SOZawe, de constructeur, installatieadviseur en bouwfysisch adviseur. Het krediet wordt ingezet ter dekking van de door het Ontwerpteam te maken kosten. De structurele lasten worden opgenomen op het moment van afschrijving, te starten eind 2013.*

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met het uitwerken van het Structuurontwerp nieuwbouw dienst SOZawe tot een Definitief Ontwerp;
- II. een deekrediet van 0,8 miljoen euro beschikbaar te stellen voor het uitwerken van het Structuurontwerp nieuwbouw dienst SOZawe tot een Definitief Ontwerp, het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee op 2,8 miljoen euro;
- III. het deekrediet te dekken conform het besluit op het raadsvoorstel d.d. 25 maart 2009;
- IV. de gemeentebeegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

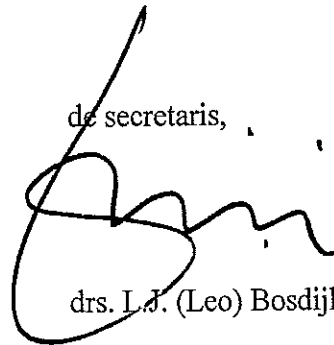
Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.