

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1913836

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Grote Markt oostzijde

Groningen,

Aan de raad,

De planv-orming voor de oostzijde van de Grote Markt is in een beslissende fase beland. Opeenvolgende stadsbesturen - colleges en gemeenteraden - hebben jarenlang gediscussieerd en nagedacht 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 het voorliggende raadsvoorstel staan wij met uw raad aan de vooravond van een belangrijke ontwikkeling. Een besluit waarmee we de vooroorlogse intimiteit en sfeer van de Grote Markt herstellen. Waarmee we de loopstromen in de binnenstad blijvend veranderen door een nieuwe publiekstrekker, het Groninger Forum, te bouwen achter de nieuwe oostzijde. Dat Forum komt te staan aan een nieuw derde stadsplein met terrassen, een welkome toevoeging aan de openbare ruimte in de binnenstad. Met deze gerichte ingrepen 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.

Bij de ontwikkeling van de plannen voor de Grote Markt zijn heel veel participanten in en buiten de stad betrokken. Het begon allemaal in 2001. Stadjsers stemden toen massaal 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 Stadjsers - 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 planproces 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 - kan met

enkele gerichte ingrepen worden omgetoverd in een nieuwe economische en culturele trekpleister. Het plan van Willem Jan Neutelings bestaat uit 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 Stadters ging op 29 juni 2005 bij het referendum naar de stembus. Van hen stemde een meerderheid - 53,4 % - voor het plan.

De democratische legitimatie voor de Grote Markt oostzijde 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 Stadters deden mee aan de internetstemming.

Ook de plannen voor de nieuwe oostwand werden in overleg met de stad verder uitgewerkt. Rond de zomer van 2007 werd het beeldkwaliteitsplan 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 beeldkwaliteitsplan 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 ervan 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 een hotel. Achter de oostwand komt de Nieuwe Markt, een intiem 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 Folkingestraat).

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 (met o.a. IKEA), de parkeergarage aan het Damsterdiep, de herinrichting van het Kattendiep, de route Steentilstraat/Oosterstraat, het CiBoGa-terrein, het Ebbingekwartier en het Oosterhamriktracé.

In dit raadsvoorstel schetsen we de stand van zaken met betrekking tot de drie onderdelen van het project Grote Markt oostzijde: Groninger Forum met parkeergarage en fietsparkeerkelder, Oostwand Grote Markt en Poelestraat achterzijde. Daarna komen de financiële aspecten aan de orde. We sluiten af met een voorstel voor het vervolgtraject.

Groninger Forum: definitief ontwerp.

Nadat uw raad in november 2008 daarvoor groen licht had gegeven heeft het ontwerpteam met NL Architects/Bureau Bouwkunde, de technische adviseurs en de stichting Groninger Forum het voorlopig ontwerp uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Als bijlage bij dit voorstel zijn illustraties en tekeningen van het definitief ontwerp gevoegd.

In de fase van het definitief ontwerp is door de architect en adviseurs gewerkt aan de verdere verfijning van het voorlopig ontwerp. Verdere uitwerking heeft plaatsgevonden op de constructie en uitvoering van het Forum, parkeergarage en fietsenstalling.

Daarnaast zijn er enkele verbeteringen doorgevoerd. De locatie van het restaurant met 200 zitplaatsen is verbeterd. Deze voorziening op de 10^e verdieping is verplaatst van het midden van het gebouw naar de Grote Marktzijde. Daarmee is een volledige publiektoegankelijke bovenste verdieping gerealiseerd.

Ook de logistiek van publiek en goederen is in het ontwerp verbeterd. Een logistieke route ten behoeve van aanvoer en afvoer is onder het Forum gerealiseerd zodat dit buiten het beeld van het publiek kan plaatsvinden. Om het publiek optimaal gebruik te laten maken van de roltrappen in het atrium zijn deze aangepast en beter gepositioneerd.

Samen met de Adviesraad Gehandicaptenbeleid is het ontwerp van het gebouw en de aansluiting van het gebouw op de omgeving getoetst op bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid. Dat heeft geleid tot verschillende verbeteringen, zoals de bereikbaarheid van alle verdiepingen - inclusief het dakterras - via liften. Ook zijn suggesties gedaan die van belang zijn bij de verdere detaillering van de plannen. De adviesraad zal bij de uitwerking van die suggesties worden betrokken.

Overeenkomstig het besluit van uw raad is voorts de uitgebreide fietsparkeerkelder opgenomen. Deze heeft een capaciteit van circa 1.500 plaatsen.

Verder heeft uw raad bij de aanbidding van het voorlopig ontwerp ermee ingestemd het toen gepresenteerde duurzaamheidspakket en het duurzaamheidspakket "+" mee te nemen bij de verdere planuitwerking. De maatregelen zijn - op een enkel punt na, dat in het vervolg pas geïntegreerd kan worden - in het definitief ontwerp verwerkt.

Groninger Forum: definitief bedrijfsplan.

Met betrekking tot de uitwerking van het definitief bedrijfsplan heeft uw raad in november 2008 een aantal opdrachten meegegeven aan de stichting Groninger Forum. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende definitief bedrijfsplan "Huis van Verhalen", dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Dit plan is de uitkomst van een proces met twee aan u gepresenteerde tussenfases: de rapportage "More Progress" van november 2007 en het voorlopig bedrijfsplan "Eenheid in Verscheidenheid" van november 2008. Dat dit proces met de aanbidding van het definitief bedrijfsplan niet ten einde is, mag gezien het feit dat de ingebruikname van het Forum pas in 2015 wordt verwacht niet verwonderlijk zijn.

Er zijn ten opzichte van het voorlopig bedrijfsplan "Eenheid in Verscheidenheid" wederom belangrijke stappen gezet. In de huidige fase is nog niet alles volledig uitgewerkt en er dienen nog een aantal stappen gezet en zaken aangescherpt te worden. Externe bureaus hebben de aannames uit het voorlopig bedrijfsplan beoordeeld en waar nodig aangepast. Dit heeft vooral geleid tot een gunstiger exploitatiebegroting.

Hieronder geven we onze belangrijkste bevindingen ten aanzien van het definitief bedrijfsplan.

Het Forumconcept.

De ambities van het Forumconcept zijn groot en zijn duidelijk zichtbaar in het definitief bedrijfsplan.

De inhoud van het Forumconcept is verder uitgewerkt en krijgt duidelijker vorm, mede aan de hand van de uitkomsten van een tweetal zogenaamde Forum-forum bijeenkomsten. Bijeenkomsten waar deelnemers uit de wereld van cultuur, economie, toerisme, educatie en kennisinstellingen de plannen voor het Forum bespreken, bespreken en aanzetten gaven tot verdere ontwikkeling.

Het maakt ook duidelijk dat een Forumconcept nooit "uitontwikkeld" is, en dat ook niet dient te zijn. Vernieuwing is een steeds terugkerend thema.

In het voorlopig bedrijfsplan werd aangegeven dat "integraal" aanbieden van informatie kenmerkend dient te zijn voor het Forum. Deze gedachte is nader uitgewerkt en leidt tot steeds nieuwe mogelijkheden.

Met name mogelijkheden die nieuwe multimedia bieden zullen in het Forum ten volle worden ingezet. Hiermee worden naast de traditionele bibliotheek-, film-, en informatie(be)zoeker nieuwe doelgroepen aangesproken. *Cross selling* wordt hierbij als centraal begrip geïntroduceerd. Nadrukkelijk wordt een bredere invulling voorgesteld dan in eerste instantie vanuit het traditionele aanbod van de participanten wordt verwacht. Voor de collecties van de Groninger Archieven en het Groninger Museum is belangrijk dat ze meer en beter toegankelijk worden, maar ook dat deze collecties in een bredere context worden gepresenteerd en worden gekoppeld aan actuele gebeurtenissen. De functie die Images momenteel vervult in het filmcircuit zal worden verbreed en versterkt. Niet enkel kwantitatief (meer zalen = meer voorstellingen) maar ook kwalitatief door "film" te koppelen aan het aanbod van de andere partners. Daarnaast biedt deze versterking de mogelijkheid om, als dislocatie, op (inter)nationale schaal te participeren in o.a. festivals.

Voor het aanbod van de bibliotheek betekent het een grote kwalitatieve sprong voorwaarts. Een ontwikkeling die in het huidige pand slecht gedeeltelijk realiseerbaar is. De wijze waarop huidige en nieuwe functies vanuit "de bibliotheek" in het Forum

worden aangeboden zijn aanzienlijk groter en beter dan in een "klassieke" bibliotheek. Daarnaast zal het aanbod niet enkel gebaseerd zijn op de mogelijkheden van de partners in het gebouw, maar worden derden bij het aanbod betrokken. Dit kunnen culturele of informatieve instellingen zijn, maar ook andere.

Een belangrijk onderdeel in het Forumconcept waren de sferen. Deze werden in het voorlopig bedrijfsplan uitvoerig beschreven. In het definitief bedrijfsplan is dit nader uitgewerkt. De sferen zijn verder ontwikkeld tot *pleinen*, gesitueerd op de diverse verdiepingen, als drager van thema's en activiteiten.

De doelgroepen.

Het voorlopig bedrijfsplan gaf al uitvoerig aan welke doelgroepen beoogd werden en hoe deze zijn te bereiken. In het definitief bedrijfsplan wordt hier nader op ingegaan. In de analyse van het externe bureau Stratus wordt een onderscheid gemaakt tussen de *aanbodgebonden* bezoeker en de *algemene* bezoeker.

De *aanbodgebonden* bezoekers zijn personen die naar het Groninger Forum komen voor een bezoek aan bibliotheek, archief, film of een ander specifiek doel. Dit kunnen ook evenementen of tentoonstellingen zijn. Deze bezoekersgroep bestaat deels uit de huidige gebruikers van de deelnemende organisaties van het Forum. Voor hen zal dat betekenen dat men wordt verleid om meer en beter gebruik te maken van de mogelijkheden die het Forum biedt. Bij de nieuwe bibliotheek in Amsterdam heeft een breder en ander informatieaanbod geleid tot veelvuldiger bezoek. Daarnaast zal de aandacht worden gericht op de "nieuwe" bezoekers. In de eerste plaats door een gericht nieuw aanbod, dat - vooral door de wijze waarop informatie wordt aangeboden - nieuwe, jonge bezoekers zal verleiden tot een bezoek aan het Forum. Daarnaast zullen tentoonstellingen, sferen, debat en evenementen brede groepen verleiden tot een bezoek aan het Forum.

De *algemene* bezoekers zijn alle bezoekers die niet vanwege het culturele aanbod komen. Dit zijn de "toevallige" passanten, zoals toeristen die voor het gebouw komen, bezoekers speciaal voor de horeca, etc.

In het definitief bedrijfsplan zijn, in tegenstelling tot het voorlopig bedrijfsplan, ook de huidige toeristenstromen in Groningen meegenomen.

Cultureel ondernemerschap.

Van het Groninger Forum wordt cultureel ondernemerschap verwacht. Daarvoor zijn in het voorlopig bedrijfsplan goede stappen gezet. In het definitief bedrijfsplan is dit verder uitgewerkt in het onderdeel *programming*.

Er worden aanvullende accenten gelegd. Het Forum heeft mede als doel een ontmoetings-plaats te zijn voor verschillende doelgroepen. De opdracht daarbij dat een groot deel van het aanbod binnen het Forum gratis moet zijn, stelt hoge eisen aan het cultureel ondernemerschap.

Het cultureel ondernemerschap in het Groninger Forum kenmerkt zich door:

- aandacht voor marketing en management, zoals dit in een onderneming geschiedt, praktisch en resultaatgericht;
- verschillende vormen van financiering, zowel sponsoring vanuit overheden, fondsen en bedrijfsleven, als dienstverlening aan diezelfde groepen en de consument;
- gebruik van communicatiemiddelen en trends die nationaal en internationaal de aandacht trekken;

- beschikbaarstelling van onderzoeksdata/kengetallen, praktische aanwijzingen, aankondigingen en verslagen van belangrijke ontwikkelingen.

De sfeerbeschrijving in het definitief bedrijfsplan maakt duidelijk op welke wijze dit cultureel ondernemerschap wordt vormgegeven:

- mogelijke partners met wie samen wordt opgetrokken uit binnen- en buitenland (met name de lijn Oldenburg, Bremen en Hamburg);
- breed aanbod van activiteiten voor diverse doelgroepen;
- beschrijving van "business to business" aanbod;
- duurzaamheid niet enkel als uitgangspunt voor het gebouw maar ook als centraal thema in de programmering.

Organisatie.

Op 17 januari 2008 hebben de instellingen die samenwerken in het Groninger Forum een convenant getekend. Daarmee werd de basis gelegd voor de verdere samenwerking.

Een vervolgstap is de uitspraak van betrokken organisaties dat in het Groninger Forum gewerkt wordt als één organisatie, met één directie en één exploitatiebegroting.

Welk organisatiemodel voor deze organisatie wordt gekozen is momenteel onderwerp van nader onderzoek. Voor het einde van het jaar zal hierover een definitief voorstel worden voorgelegd.

Bureau Berenschot en Plas Bossinade begeleiden en adviseren hierbij het Groninger Forum.

Het kader waarin de nieuwe organisatie moet passen wordt samen met de dienst OCSW ontwikkeld. Externe toetsing door de stadsadvocaat past in deze nadere ontwikkeling.

Tijdelijke huisvesting Images in Camera.

Filmhuis Images wordt een belangrijk onderdeel van het nieuwe Groninger Forum. De bioscoopzalen van Images aan de achterzijde van de Poelestraat worden gesloopt en in de nieuwbouw van het Forum geïntegreerd. Aangezien de bouw van het Groninger Forum zo'n vijf à zes jaar in beslag zal nemen moet Images tijdelijk ergens anders worden ondergebracht om deze periode te overbruggen. Het is van essentieel belang om tijdens de bouw van het Forum het aantal filmbezoekers vast te houden en waar mogelijk uit te breiden om op die manier een sterke arthouse filmcomponent voor het Forum te behouden en straks op de definitieve locatie verder te ontplooiën.

Bij het onderzoek naar geschikte locaties is de voormalige Camerabioscoop aan het Hereplein als meest geschikte locatie voor de tijdelijke huisvesting van Images naar voren gekomen. Het pand biedt naast de tijdelijke huisvesting van Images ook de mogelijkheid de komende jaren een aantal activiteiten van het Groninger Forum te programmeren. Forum en Images kunnen daarmee alvast laten zien hoe de samenwerking tussen Forum en Filmhuis kan plaatsvinden.

Bij dit raadsvoorstel is een schetsboek gevoegd, waarin de voorgenomen verbouw in beeld is gebracht. Als uw raad daarmee instemt zal dit verbouwplan worden uitgewerkt en vervolgens worden uitgevoerd.

Nieuwe oostwand.

Vorig jaar juni heeft uw raad het beeldkwaliteitsplan 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 project-ontwikkelaar: Volker Wessels Vastgoed. 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.

In de afgelopen periode is de architectenselectieprocedure overeenkomstig de Europese aanbestedingsrichtlijnen doorlopen. Via een openbare publicatie zijn architecten opgeroepen zich als gegadigde te melden. Samen met Vindicat zijn daar vijf architecten uit geselecteerd die een schetsontwerp hebben uitgewerkt. Op basis van een beoordeling van die schetsontwerpen door een commissie bestaande uit vertegenwoordigers van Vindicat en de gemeente is de architect gekozen die het Vindicatpand gaat ontwerpen.

Daarmee kan het ontwerpproces voor het Vindicatpand starten en kan Volker Wessels ook verder met het ontwerpproces en de functionele invulling voor haar deel van de nieuwe oostwand. De uitwerking van de oostwand vindt daarmee in samenhang met elkaar plaats. Het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan dient daarbij als uitgangspunt.

Poelestraat achterzijde.

Tussen het Groninger Forum en de Poelestraat achterzijde wordt een nieuwe straat gerealiseerd. Dat biedt de eigenaren in dit gebied nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De Poelestraat krijgt als het ware twee voorkanten: één aan de Poelestraat en één aan de kant van het Groninger Forum.

In overleg met de eigenaren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door AAS architecten. Wij verwijzen u hiervoor naar de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlage. De invulling van Poelestraat achterzijde kan vorm krijgen door een afwisseling van verbouw van bestaande panden en (vervangende) nieuwbouw. In het beeldkwaliteitsplan is in hoofdlijnen aangegeven hoe die invulling vorm zou kunnen krijgen. Het is aan de desbetreffende eigenaren om daar verder inhoud aan te geven. In het bestemmingsplan dat voor de achterzijde van de Poelestraat wordt opgesteld zullen wij de ruimte bieden om die initiatieven mogelijk te maken.

In het beeldkwaliteitsplan worden ook uitspraken gedaan over de architectonische uitwerking. Daarmee biedt het plan een handvat voor de welstandsbeoordeling.

Financiën.

In ons raadsvoorstel van november vorig jaar hebben we een beeld geschetst van de stand van zaken betreffende de financiële aspecten van de Grote Markt oostzijde. Daarbij maakten we onderscheid tussen de *investeringslasten* en de *exploitatiekosten* (de kosten die zijn gemoeid met de exploitatie van het Forum).

In dit raadsvoorstel geven we een geactualiseerd beeld van zowel de investeringslasten als de exploitatiekosten. Daarna gaan we nog afzonderlijk in op de kosten en financiering van de verbouw van de Camerabioscoop ten behoeve van het Groninger Forum en Images.

Investeringslasten.

De bouwkosten van het Forum met parkeergarage en fietsparkeerkelder maken deel uit van de tentatieve grondexploitatiebegroting Grote Markt oostzijde. Deze grondexploitatie bestaat uit drie deelprojecten: Forum met parkeergarage en fietsparkeerkelder, Oostwand Grote Markt en Poelestraat achterzijde. In de grondexploitatie van het project Grote Markt zijn de kosten (verwerving, sloop, bouwrijp maken, bouwen, herinrichting openbare ruimte) en de grondopbrengsten die verband houden met deze drie deelprojecten opgenomen.

De realisatie van het project Grote Markt oostzijde is een omvangrijke ingreep in de binnenstad en brengt grote investeringen met zich mee. In het totale plangebied - Forum, parkeergarage, fietsparkeerkelder, nieuwe oostwand en Poelestraat achterzijde - gaat het om een investering van circa € 170 miljoen. Het project is alleen realiseerbaar als een belangrijk deel daarvan door de overheid wordt gefinancierd. Zoals bekend hebben we wat betreft de gemeentelijke bijdrage in de grondexploitatie een bedrag van € 31,25 miljoen in de gemeentebegroting gereserveerd. Het resterende tekort moet worden gedekt door bijdragen van andere overheden. In november vorig jaar - bij de aanbidding van het voorlopige ontwerp - meldden wij dat het resterende tekort in de grondexploitatie van de Grote Markt oostzijde € 44,9 miljoen (op startwaarde 1/1/2010) bedroeg.

Na de uitwerking van het definitief ontwerp voor het Forum, de parkeergarage en de fietsparkeerkelder is dit nog steeds het actuele beeld.

De bouwkosten van de parkeergarage en fietsparkeerkelder blijven binnen het daarvoor vastgestelde bouwbudget. Ook de kosten van het Forum blijven binnen het budget, waarbij nog ruimte is een aantal aanvullende wensen van de gebruikers mee te nemen. Die ruimte is beperkt zodat er keuzes gemaakt moeten worden.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in overleg met de stichting Groninger Forum worden bepaald welke aanvullende wensen wel en niet worden gehonoreerd. Het gaat daarbij onder meer om de volgende punten: de invulling van de tussenvloer op -1 niveau, het aanbrengen van een vide ten behoeve van een "Engelse bibliotheek", verplaatsen kolom begane grond en het aanbrengen van een roltrap naar de 1^e verdieping.

Randvoorwaarde bij het overleg over deze gebruikerswensen is dat ze alleen worden gehonoreerd als het vastgestelde bouwbudget niet wordt overschreden. Bij de afweging van de gebruikerswensen zal nadrukkelijk worden gekeken naar de positieve effecten die deze maatregelen kunnen hebben op de exploitatie van het gebouw.

Dekking tekort grondexploitatie.

Het grootste deel van het hierboven genoemde tekort in de grondexploitatie van € 44,9 miljoen kan worden gedekt door een bijdrage uit het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) van het Regiospecifiek Pakket Zuiderzeelijn. We gaan uit van een bijdrage van € 35 miljoen. Het provinciebestuur steunt ons daarbij.

Voor het resterende tekort ad € 10 miljoen hebben we de afgelopen periode intensief overleg gevoerd met de provincie Groningen en het SNN voor een bijdrage uit het EFRO (Europees Fonds Regionale Ontwikkeling). Dit heeft geresulteerd in een subsidieaanvraag van € 10 miljoen, die op 23 april jl. is ingediend. Gezien het gevoerde overleg zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau kan ervan uit worden gegaan dat die subsidie wordt toegekend.

Daarmee is de grondexploitatie Grote Markt oostzijde in principe gedekt en kunnen we

het Groninger Forum bouwen. De voorlopige grondexploitatiebegroting Grote Markt oostzijde ligt voor u ter inzage bij de inliggende stukken. Volgend jaar juli (2010) wordt de grondexploitatiebegroting ter vaststelling aan u voorgelegd. Daarbij zullen we ook de consequenties van de bouw van de Forumparkeergarage voor de meerjarenbegroting van het parkeerbedrijf in beeld brengen.

Exploitatielasten Groninger Forum.

We zijn op dit moment nog ongeveer vijf jaar verwijderd van de opening van het Forum. Dat betekent dat we in dit stadium met aannames moeten werken.

De exploitatiebegroting in het definitief bedrijfsplan is in vergelijking met de exploitatiebegroting in het voorlopig bedrijfsplan aanzienlijk gunstiger en evenwichtiger. In vergelijking met het voorlopig bedrijfsplan is het tekort van € 2,24 miljoen teruggegaan naar een tekort van € 500.000,--. In dit bedrag is ook een bedrag van € 200.000,-- opgenomen voor opbouw van het weerstandsvermogen. Daarmee volgen wij het advies van de commissie Kouwenhoven, om een bedrag te reserveren voor onvoorziene omstandigheden.

We constateren dat de aanvankelijke tekorten drastisch zijn teruggebracht en dat biedt voldoende houvast voor een uiteindelijk sluitende exploitatie.

De uitgangspunten met betrekking tot de kosten van de inrichting, de bezoekers-aantallen en de horeca-exploitatie zijn in opdracht van het Groninger Forum door externe deskundigen onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in de nieuwe exploitatiebegroting.

Bureau PRC heeft de interieurbegroting nader onderzocht. Hier zijn forse besparingen behaald.

Muller Moerkerk heeft de horeca-exploitatie nader onderzocht en beoordeeld. Ook wat de horeca betreft wordt in het Forum uitgegaan van één exploitatie. Onderlinge concurrentie wordt hiermee uitgesloten en de organisatie kan flexibeler inspelen op specifieke behoeftes in het Forum. De kengetallen voor de bestedingen in de horeca die Muller Moerkerk hierbij heeft gehanteerd zijn geënt op de Groninger (culturele) instellingen.

Bureau Stratus heeft een analyse van de bezoekersstromen gemaakt. Volgens Stratus zijn de bezoekersstromen zoals opgenomen in de exploitatiebegroting aan de conservatieve kant. In het voorlopig bedrijfsplan was enkel uitgegaan van "nieuwe" bezoekers aan de stad. In het definitief bedrijfsplan zijn ook de reguliere toeristenstromen aan de stad voor een deel (40%) meegenomen. Vanuit het Forum is bewust gekozen voor een behoudend scenario.

De analyses van de externe bureaus en de daaruit naar voren gekomen aanpassingen hebben ertoe geleid dat het tekort van € 2,24 miljoen in het voorlopig bedrijfsplan is teruggegaan naar een tekort van € 500.000,-- in het definitief bedrijfsplan.

De wijzigingen ten opzichte van het voorlopig bedrijfsplan betreffen met name de volgende punten:

- Meerkosten voor een totaalbedrag van € 311.000,-- vanwege:
 - 1) extra horecapersoneel en medialab;
 - 2) extra bedrijfsuitgaven (ICT en bedrijfskleding).
- Tegenover de meerkosten staan bezuinigingen en extra inkomsten voor een totaalbedrag van € 2.061.000,-- vanwege:
 - 1) minder personeel overhead en algemene personeelskosten;
 - 2) hogere bijdrage partners;

- 3) lagere huisvestingslasten als gevolg van inbouw duurzaamheids(plus)-pakket;
- 4) meer inkomsten als gevolg van aanpassing bezoekersstromen;
- 5) minder afschrijving als gevolg van aangepaste inventarisbegroting.

Als we de diverse veranderingen in de begroting beoordelen komen we tot de volgende conclusies.

Er zijn géén concessies gedaan ten aanzien van de duurzaamheid. Het duurzaamheids-pakket en het duurzaamheidspakket "+" zijn integraal opgenomen.

Ten aanzien van de kwaliteit van klimaatbeheersing in het gebouw zijn géén concessies gedaan. Het Forum blijft onder alle omstandigheden een aangenaam en werkbaar klimaat bieden. Wel dient de daglichttoetreding middels het Atrium nog gereguleerd te worden.

De diverse posten die aangepast zijn hebben géén (noemenswaardig) effect op het aanbod binnen het Forum. Op basis van de diverse onderbouwingen door derden zijn de aanpassingen acceptabel en worden de bezuinigingen als reëel beoordeeld.

Daarbij plaatsen we nog de volgende kanttekeningen.

Het voorlopig ontwerp is eerder door bureau Draaier + Partners beoordeeld op onderhoudaspecten. Omdat werd geconstateerd dat het gebouw onder andere door de vorm en de materialisatie op onderdelen onderhoudsgevoelig is werden aanbevelingen gedaan om de kosten voor onderhoud te verkleinen. Het definitief ontwerp moet op dit punt nog worden beoordeeld. Dat kan leiden tot een aanpassing van de exploitatie-begroting.

Gezien de fase waarin de organisatie en de plannen zich bevinden en gelet op de opzet van de exploitatiebegroting zien wij mogelijkheden om deze begroting verder in evenwicht te krijgen.

Wij baseren deze conclusies op het volgende:

- Er is een gereede kans dat met hulp van Gasunie-Gasterra het thema duurzaamheid verder wordt uitgewerkt. Enerzijds belast dit het bouwbudget niet, anderzijds heeft dit een besparend effect op de huisvestingslasten.
- Er bestaat belangstelling van commerciële partijen (3M en IBM) om te participeren in het Groninger Forum. Deze partijen hebben aangegeven dat definitieve toezeggingen afhankelijk zijn van definitieve besluitvorming rondom het Forum.
- Er zijn mogelijkheden om (delen van) de inrichting en inventaris middels fondsen of sponsering te financieren. Hier is in de exploitatiebegroting nog geen rekening mee gehouden.

Cultureel ondernemerschap betekent ook dat bijvoorbeeld tentoonstellingen of inrichting van de pleinen in samenwerking met derden kunnen worden ontwikkeld c.q. worden betaald.

Voor het maken van concrete afspraken over (co-)financiering voor inrichting en tentoonstellingen is het momenteel nog te vroeg, omdat het nog enige tijd duurt voordat het Forum haar deuren opent.

Mochten bovenstaande exercities niet leiden tot het gewenste resultaat dan kan:

- middels een versobering van de inrichting een bezuiniging worden gerealiseerd, die - zonder dat dit direct leidt tot een verlaging van het voorzieningenniveau -

een verlaging van de exploitatiekosten oplevert. Deze besparing ligt tussen de € 150.000,-- en de € 350.000,--;

- alsnog een beroep worden gedaan op (een deel van) de in de gemeentebegroting 2009 (p. 151) opgenomen risicobuffer van € 3,5 miljoen (gereserveerd om toekomstige exploitatierisico's Forum af te dekken).

Verbouw Camerabioscoop.

Zoals we hiervoor hebben aangegeven is in samenwerking met de Stichting Groninger Forum en Images een voorstel uitgewerkt voor de verbouw van de Camerabioscoop. We zijn van plan Images hier tijdelijk in onder te brengen en daaraan gekoppeld activiteiten van het Forum te programmeren.

De verbouw van de bioscoop wordt geraamd op circa € 2 miljoen (excl. BTW).

In de gemeentebegroting is een bedrag van € 1 miljoen gereserveerd voor Images. Een deel daarvan (€ 300.000,--) wordt aangewend om een oude schuld tussen GFO (Groninger Film Onderneming) Images en de gemeente te saneren. Dit bevordert een soepele overgang van Images naar het Forum en voorkomt dat het toekomstige Forum daarmee wordt belast. Het resterende bedrag van het budget van € 1 miljoen (ad € 700.000,--) wordt aangewend voor de verbouw van de Camerabioscoop.

Dan resteert er nog een bedrag van € 1,3 miljoen aan te dekken verbouwkosten.

Aangezien door de verbouwing de waarde van het onroerend goed toeneemt, verwachten wij dat de boekwaarde van het Camerapand met € 1,3 miljoen kan worden verhoogd. Daarmee zijn de verbouwkosten ad € 2 miljoen gedekt.

De Stichting Groninger Forum heeft tot aan de opening van het Forum de beschikking over een budget om programma-activiteiten te ontplooiën. Een deel van dat budget zal worden ingezet voor de inrichting en exploitatie van de Camerabioscoop.

De plannen voor de verbouw en exploitatie van de Camerabioscoop worden de komende periode verder uitgewerkt.

Vervolgtraject.

Zowel het definitief ontwerp als het definitief bedrijfsplan bieden naar onze mening voldoende basis om de volgende stap in het planontwikkelingstraject te zetten en de eerste uitvoeringswerkzaamheden te starten in het kader van het bouwrijpmaken van het plangebied de Grote Markt oostzijde. Daartoe stellen wij voor een planvoorbereidingskrediet ad € 2,5 miljoen en een eerste uitvoeringskrediet ad € 15 miljoen beschikbaar te stellen. Een specificatie van de kosten waarvoor het krediet wordt aangewend treft u aan bij de inliggende stukken.

Het planvoorbereidingskrediet wordt gedekt uit de gemeentelijke bijdrage (ad € 31,25 miljoen) in de voorlopige grondexploitatie Grote Markt oostzijde.

Volgend jaar juli leggen wij een tussenstand betreffende de plannen Grote Markt oostzijde aan u voor en dan zullen wij u - tegelijkertijd met de vaststelling van de grondexploitatiebegroting - ook voorstellen een vervolguitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Het traject voor de komende periode ziet er als volgt uit.

Planuitwerking.

Het definitief ontwerp voor het Forum wordt verder uitgewerkt in de vorm van bouwtekeningen en bestekken. Ook het bedrijfsplan wordt verder uitgewerkt. Het aanscherpen en actualiseren van het bedrijfsplan is een voortdurend proces en duurt feitelijk tot aan de opening van het Forum in 2015. Voorts wordt het verbouwplan voor de Camerabioscoop ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van Images en het Forum uitgewerkt.

Naast de uitwerking van de plannen voor het Forum worden de komende periode ook de andere onderdelen van het plangebied Grote Markt oostzijde verder uitgewerkt. Voor de oostwand betekent dat onder andere dat de geselecteerde architect voor het Vindicatpand opdracht krijgt het ontwerp voor de nieuwbouw uit te werken. Parallel daaraan werkt Volker Wessels verder aan de uitwerking van de andere panden van de nieuwe oostwand.

Verder worden de ontwerp-bestemmingsplannen voor de drie deelgebieden - Forum c.a., oostwand en Poelestraat achterzijde - afgerond, zodat na de zomervakantie de inspraakprocedure kan starten.

In bijlage 1 van dit raadsvoorstel hebben we de actuele planning opgenomen ten aanzien van de verdere planontwikkeling Grote Markt oostzijde. We koersen aan op opening van het Forum in 2015.

Om die planning te kunnen halen wordt een begin gemaakt met het bouwrijpmaken van de locatie. Daarbij gaat het om de volgende werkzaamheden.

Verleggen kabels en leidingen.

De start van deze werkzaamheden is gepland in september (direct na de 28 augustus-activiteiten). Een deel van de werkzaamheden - met name verleggen gasleidingen - moet voor de winterperiode worden afgerond.

Verplaatsingen.

De kiosk die nu voor de oostwand staat moet in het najaar van 2009 worden verplaatst. In overleg met de eigenaar is een nieuwe locatie gevonden (hoek Grote Markt/Gelkingestraat).

Images wordt volgens ons voorstel in het tweede kwartaal van 2010 verplaatst naar de Camerabioscoop. In deze periode moet ook de VVV tijdelijk worden geherhuisvest. Bedoeling is om dit te doen in een tijdelijk onderkomen dichtbij de huidige locatie.

Sloopwerkzaamheden 1^e fase.

De start van de werkzaamheden is gepland in augustus 2010. Het gaat om de sloop van de panden in het binnengebied. Op bijgevoegde kaart zijn de te slopen panden tijdens de 1^e fase (en ook in de daarop volgende fases) weergegeven. De feitelijke sloopwerkzaamheden starten wij nadat wij volgend jaar juli de tussenrapportage over de planontwikkeling Grote Markt oostzijde - tegelijkertijd met de vaststelling van de grondexploitatiebegroting - aan u hebben voorgelegd.

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)		RO/EZ				
Naam voorstel		Planontwikkeling Grote Markt oostzijde				
Incidenteel / Structureel		Incidenteel				
Soort wijziging		Investering				
Tijdsplanning krediet		2009-2011				
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve
7.07	Bedrijven/Kantoren	17.500.000	17.500.000	-		
Totale begrotingswijziging		17.500.000	17.500.000	-	-	-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met het definitief ontwerp en het definitief bedrijfsplan voor het Groninger Forum c.a.;
- II. een planvoorbereidingskrediet van € 2,5 miljoen beschikbaar te stellen, met als dekking gemeentelijke bijdrage in de voorlopige grondexploitatie Grote Markt oostzijde;
- III. een uitvoeringskrediet van € 15 miljoen beschikbaar te stellen, met als dekking de gemeentelijke bijdrage in de voorlopige grondexploitatie Grote Markt oostzijde;
- IV. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.