

Onderwerp **Realisatie nieuwbouw huisvesting culturele instellingen Ebbingekwartier**
Registratienr 5993887 Steller/telnr Sikko Postma/Joost van Uhm/ 8281 Bijlagen 1

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

de Rook / vd Schaaf

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I nieuwbouw voor een aantal culturele instellingen, de Kunstwerf Groningen, te realiseren op de locatie aan de Bloemsingel/hoek Kolendrift;
- II de totale kosten (inclusief plankosten) voor de realisatie van de nieuwbouw Culturele Huisvesting Ebbingekwartier te bepalen op € 4.451.000,-;
- III hiervoor een uitvoeringskrediet van € 4.201.000,- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet (inclusief de reeds beschikbaar gestelde plankosten a € 250.000,-) komt daarmee uit op € 4.451.000,- van de totale kosten van € 4.451.000,-;
- IV het uitvoeringskrediet te dekken uit: € 2.050.000: Reserve Stedelijke Investeringsfonds.
€ 2.151.000: huurinkomsten;
- V als subsidie voor toegenomen huisvestingskosten voor de culturele instellingen jaarlijks € 125.000,- beschikbaar te stellen, met als dekking het hiervoor in de Cultuurnota beschikbare bedrag.
- VI de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau te wijzigen.

Samenvatting

In 2014 heeft het college opdracht gegeven onderzoek te verrichten naar mogelijke clustering van huisvesting van de culturele instellingen het Noord Nederlands Toneel, Club Guy & Roni, Het Houten Huis en de Noorderlingen in en/ of nabij het Ebbingekwartier. Dit heeft geresulteerd in de haalbaarheidsstudie "Verkenning Culturele huisvesting Ebbingekwartier". In deze nota worden de eindresultaten van dit haalbaarheidsonderzoek aan u voorgelegd.

De voorgestelde vervolgstappen om tot nieuwbouw op de locatie aan de Bloemsingel/hoek Kolendrift te komen zijn verwoord in een projectofferte die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd. Middels deze nota wordt uw Raad gevraagd in te stemmen met de voorgenomen nieuwbouw en het hiervoor benodigde uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Na positieve besluitvorming kunnen we toewerken naar realisatie van het cultuurcluster in het Ebbingekwartier in 2019. Het biedt een duurzame, goede oplossing voor de huisvestingsproblemen van een aantal culturele instellingen. Met dit "makerscluster" wordt invulling gegeven aan het creatieve Ebbingekwartier, de stedelijke infrastructuur versterkt en kansen benut op het gebied van samenwerking en synergie. Hierdoor neemt de diversiteit aan functies toe, wat bijdraagt aan een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving van het gebied. Het levert zo een bijdrage aan de beoogde doelstellingen van Next City, een bruisende, levendige en aantrekkelijke stad.

B&W-besluit d.d.: 15 november 2016

Aanleiding en doel

- Een structurele, goede oplossing bieden voor huisvestingsproblemen van een aantal culturele instellingen met effectief gebruik.
- Voldoen aan onze verantwoordelijkheid voor accommodaties van rijksgesubsidieerde podiuminstellingen.
- Veiligstellen van behoud van de culturele instellingen en gerelateerde rijkssubsidies en effecten daarvan op de infrastructuur en het vestigingsklimaat.
- Benutten van kansen die huisvesting van cultuur biedt voor het Ebbingekwartier en daarmee het gebied een extra impuls geven; invulling creatieve kwartier, synergie en samenwerking, ook met bestaande culturele instellingen. Het Ebbingekwartier is een goede optie voor het fysiek huisvesten van een productiefunctie talentontwikkeling.
- Versterking van de culturele infrastructuur.

Kader

Uw college heeft opdracht gegeven onderzoek te verrichten naar een mogelijke clustering van huisvesting van de culturele organisaties het Noord Nederlands Toneel, Club Guy & Roni, het Houten Huis en de Noordelingen in en/of nabij het Ebbingekwartier. Dit allereerst om een goede, structurele oplossing te bieden voor de huisvestingsproblemen van een aantal culturele instellingen.

Het cultuurcluster Ebbingekwartier biedt de culturele instellingen een centrale locatie in de stad met optimale mogelijkheden voor synergie en samenwerking met fundamentele partners voor de productiefunctie en talentontwikkeling. Uitgangspunt is steeds geweest dat de instellingen met elkaar een effectieve samenwerking aan willen en kunnen gaan op gebied van administratie als accommodaties. Met het cultuurcluster wordt bovendien het huisvestingsprobleem van Club Guy & Roni, dat de Noorderkerk heeft moeten verlaten, duurzaam opgelost en wordt voorkomen dat zowel De Steeg als Het Houten Huis "dakloos" zouden raken. Beide instellingen maken nu namelijk gebruik van tijdelijke locaties. Met het "makerscluster" zal de wens van De Noorderlingen, om de jongeren een goed bereikbare veilige locatie te kunnen bieden, en de wens van Het Houten Huis voor een eigen productie, repetitie- en afmonteeruimte en alle functies (ook kantoorfunctie) centraal op 1 locatie, in vervulling gaan.

Het makerscluster draagt bij aan de ambities uit de nieuwe Cultuurnota om meer en nieuw publiek voor kunst en cultuur te bereiken en de binnenstad te maken tot onze 'huiskamer' waar iedereen op een laagdrempelige wijze met cultuur in aanraking kan komen. Juist Club Guy & Roni, Het Houten Huis en de Steeg zijn sterk in het aanboren van nieuw publiek. (We zetten hiermee in op 'de stad als podium' en bieden belangrijke instellingen met een sterk aanbod met landelijke uitstraling goede, duurzame huisvesting). Door toevoeging van culturele functies kan daarbij meer samenwerking en synergie met andere partijen ontstaan. Dit is uitgangspunt voor huisvesting van culturele instellingen op het Ebbingekwartier nabij het NNT en de USVA.

Door cultuur toe te voegen aan het Ebbingekwartier willen we dit gebied bovendien een extra impuls geven. Met de realisatie van het cultuurcluster neemt de diversiteit aan functies toe en wordt het gebied aantrekkelijker als woon-, werk- en leefomgeving. De nieuwe ontwikkeling past daarmee naadloos in de doelstellingen geformuleerd rond het thema 'Next City'.



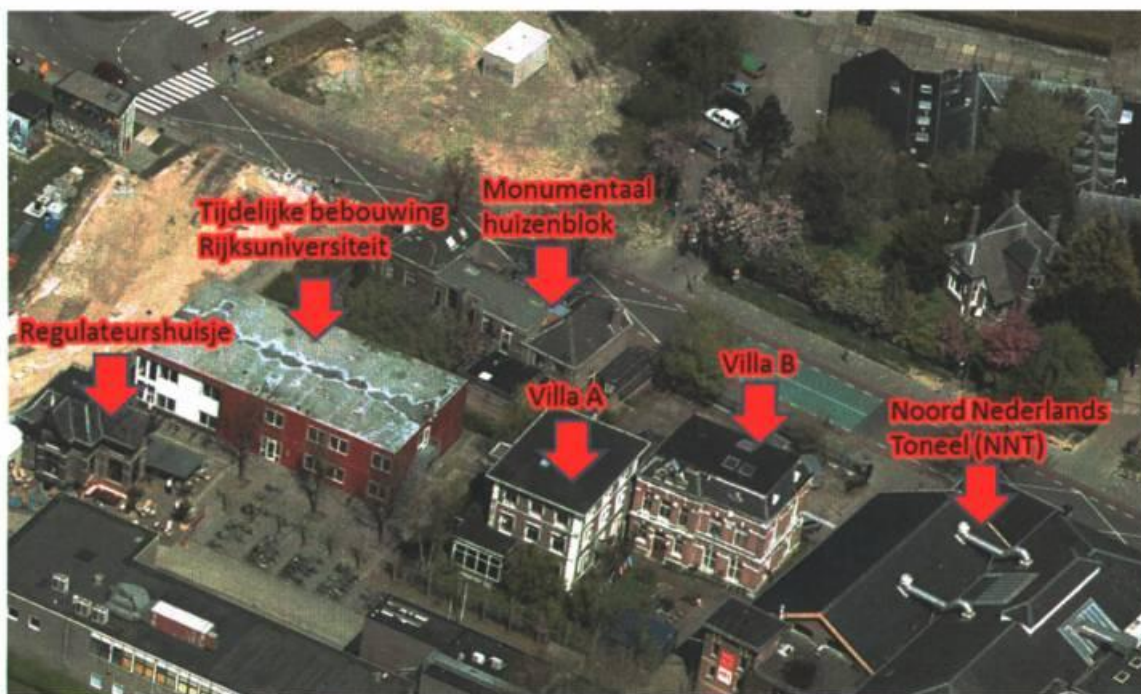
Argumenten en afwegingen

Met nieuwbouw en clustering van huisvesting van culturele organisaties op het Ebbingekwartier kan niet alleen de huidige huisvestingsproblematiek van de instellingen worden opgelost, maar wordt tevens een belangrijke bijdrage geleverd aan het handhaven en versterken van het culturele klimaat en de kwaliteit van de stad als publiek domein. Uw raad is begin van dit jaar middels een brief nr. 5479776 geïnformeerd over de tussenstand van het haalbaarheidsonderzoek naar een mogelijke clustering van huisvesting van de culturele organisaties op het Ebbingekwartier. De haalbaarheidsstudie is recent, na het bekend worden van het advies van de Raad voor Cultuur/ Kunstraad, afgerond.

Achtereenvolgens worden hieronder als eerste de voor het haalbaarheidsonderzoek relevante/ nader onderzochte onderwerpen kort besproken.

- Herijking Programma van Eisen (PvE), mede aan de hand van de hieronder weergegeven relevante onderwerpen.
- Advies Raad voor Cultuur / Kunstraad mei 2016
- Verbouw Machinefabriek
- Bloemsingel 2 t/m 8b
- Villa A en Villa B en tijdelijke bebouwing RUG

Daarna worden de belangrijkste resultaten en de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek, met als basis het in overleg met de instellingen herijkte en nog enigszins aangepaste PvE, aan u voorgelegd.



Herijking Programma van Eisen (PvE)

We hebben, mede op grond van de uit vervolgonderzoek verkregen bevindingen en als vervolg op de eerder aangeleverde tussenrapportage, de clustering van huisvesting van de cultuurinstellingen nader beoordeeld. In het haalbaarheidsonderzoek is rekening gehouden met extra ruimte voor een producerende cultuurinstelling. Deze extra ruimte hebben we vooralsnog ingevuld met het programma van De Steeg (nu tijdelijk gehuisvest). Bij de ruimte voor Het Houten Huis hebben we in het haalbaarheidsonderzoek rekening gehouden met medegebruik door het Grand. Als het Grand geen BIS gezelschap wordt, kan deze ruimte wellicht kleiner. Het advies van de Raad voor Cultuur aan de minister hierover was helaas negatief, de lobby is echter nog gaande.

Met de instellingen is, direct nadat de adviezen van de Raad voor Cultuur / Kunstraad bekend waren gemaakt, overleg gevoerd over het herijken van het PvE. Het overleg heeft geleid tot het in de eindconclusies van het haalbaarheidsonderzoek en in dit voorstel verwerkte model 3U, *Robuust incl. extra 2016*.

In de navolgende tabel zijn, naast oppervlaktegegevens van model 3U, tevens de gegevens van het oorspronkelijke voorkeursmodel 3A uit de tussenrapportage weergegeven (zie kolom Totaal 2015).

PROGRAMMA		Model 3U: Robuust incl extra 2016			Totaal 2015
		Zaal ruimte	Overige	Totaal excl. Opslag extern	
m ² NVO	Het Houten Huis + Grand	252	215	467	421
m ² NVO	NNT	0	0	0	340
m ² NVO	Club Guy&Roni + NNT	316	23	339	428
m ² NVO	De Noorderlingen	480	130	610	302
m ² NVO	Extra Instelling (de Steeg)	180	116	296	392
m ² NVO	Interne Opslag	0	0	0	140
m NVO	Verkeersruimte	123	48	171	201
m² NVO	TOTAAL	1.351	532	1.883	2.224
vormfactor NVO/BVO		0,85	0,80	0,84	0,92
m ² BVO	Het Houten Huis + Grand	296	269	565	466
m ² BVO	NNT	0	0	0	359
m ² BVO	Club Guy&Roni + NNT	372	29	401	464
m ² BVO	De Noorderlingen	565	163	727	332
m ² BVO	Extra Instelling (de Steeg)	212	145	357	421
m ² BVO	Interne Opslag	0	0	0	167
m ² BVO	Verkeersruimte	144	61	205	219
m² BVO	TOTAAL	1.589	666	2.255	2.428

Advies Raad voor Cultuur / Kunstraad/ LAGroup.

De financiële situatie voor de komende cultuurnotaperiode (2017-2020) is op basis van de positieve adviezen van de Raad voor Cultuur en Kunstraad zeker gesteld voor Het Houten Huis, Club Guy & Roni en het NNT. Voor de Noorderlingen is rijkssubsidie nog afhankelijk van inhoudelijk advies van het Fonds voor Cultuurparticipatie, maar lijkt de huidige financiële situatie (zonder rijkssubsidie) minimaal te worden gecontinueerd.

Zowel LAGroup (Onderzoek podiumkunsten, Eindrapportage) als de Kunstraad (Kunst en cultuur in Groningen, advies 2017-2020) ondersteunen de ontwikkeling van het cultuurcluster. Het biedt een duurzame, goede oplossing voor de huisvestingsproblemen van een aantal culturele instellingen. Met dit "makerscluster" wordt invulling gegeven aan het creatieve Ebbingekwartier, de stedelijke infrastructuur versterkt en kansen benut op het gebied van samenwerking en synergie. Volgens de Kunstraad is het CiBoGa complex een uitstekende plek voor de productiefunctie in talentontwikkeling.

Verbouw Bloemstraat 38 / hoek Bloemsingel (de Machinefabriek)

In nauw overleg met het NNT, Guy & Roni (G&R) en de gemeente is door architectenbureau De Zwarte Hond dit voorjaar onderzocht hoe het huidige pand van het NNT optimaler kan worden ingericht. Uit het onderzoek is gebleken dat met eenvoudige maatregelen en relatief kleine aanpassingen in het pand een aanmerkelijke ruimtewinst kon worden geboekt en er tevens qua gebruik flinke verbeteringen kunnen worden gerealiseerd. Dit, gecombineerd met de in de afgelopen periode gemaakte afspraken rond samenwerking tussen G&R en het NNT, maakte het mogelijk om tegen relatief geringe kosten een groot deel van de ruimtebehoefte voor NNT en G&R in het pand aan de Bloemstraat te realiseren. Het betreft zowel kantoor als productieruimte. Voor de beoogde nieuwbouw levert dit de nodige voordelen op, te weten een eenvoudiger ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw in de bestaande situatie, ruimte voor extra instellingen en reductie van het benodigde aantal m².

Omdat optimalisatie/ efficiënt gebruik van de Machinefabriek in alle gevallen gunstig uitvalt (ook wanneer er onverhoopt niet tot nieuwbouw zou kunnen worden overgegaan) is op voorhand besloten medewerking te verlenen aan aanpassing/ kleinschalige verbouw van de Machinefabriek.

De plannen zijn voor de zomervakantie op hoofdlijn uitgewerkt en eind mei is met de werkzaamheden gestart. De verbouw is eind augustus 2016, voor de start van de repetities van het nieuwe theaterseizoen, nagenoeg in zijn geheel afgerond. Er resteren nog slechts enkele kleine werkzaamheden.

De werkzaamheden zijn geboekt onder de noemer "binnenbezittingen". De boekwaarde van het pand wordt daardoor weliswaar iets hoger maar is na realisatie in relatie tot de nieuwe invulling en de daarbij overeengekomen huurwaarde nog alleszins acceptabel.

Het totale programma in de nieuwbouw kon dankzij deze verbouw/ aanpassing van de Machinefabriek uitgebreid worden met ruimte voor een extra instelling (de Steeg) en desondanks qua totaal te realiseren vloeroppervlak ook nog met zo'n 175 m² (ca. 7%) worden gereduceerd.

Bloemsingel 2 t/m 8b

Ter afronding van het haalbaarheidsonderzoek zijn de mogelijkheden verkend om de woningen Bloemsingel 2 t/m 8 b in de plannen te betrekken. Deze verkenning leverde het volgende op;

Het complex woningen is aangemerkt als gemeentelijk monument. De monumentale waarde van het complex zit met name in het casco, de schil. De monumentale waarde van het interieur is zeer beperkt. Ingrepen in het interieur van de woningen zijn zonder al te grote bezwaren mogelijk. Handhaving van het complex dient in alle gevallen uitgangspunt te zijn.

De woningen zijn eigendom van woningbouwvereniging Nijestee. Het complex bestaat uit 5 huurwoningen, 3 eengezinswoningen en 2 gestapelde woningen. Nijestee heeft aangegeven evt. bereid te zijn de woningen over te dragen aan de gemeente (tegen WOZ waarde) mits hiervoor voldoende draagvlak is bij de bewoners.

Uit overleg met de huidige bewoners (of vertegenwoordigers daarvan) is voornamelijk gebleken dat drie van de vijf huurders op de huidige locatie willen blijven wonen. De nieuwbouwplannen m.b.t. het cultuurcluster en de plannen voor het nieuwe busplein zijn onvoldoende redenen voor hen om te willen verhuizen. Dit ondanks het groeiende besef bij het merendeel van de bewoners dat de plannen t.o.v. de huidige situatie wel een aantasting van hun woongenot met zich mee zullen brengen. Eén huurder heeft aangegeven bij het doorgaan van de nieuwbouwplannen te willen verhuizen.

Aankoop van de panden, functieverandering en herhuisvesting van de bewoners is gezien de opstelling van de huidige huurders geen realistische oplossing, zeker niet op korte termijn. Gedwongen herhuisvesting lijkt ons, nog afgezien van de hiermee gemoeide tijd, vanuit social oogpunt geen goede optie. Voorgesteld wordt om voornamelijk af te zien van functionele integratie van het monumentale blokje woningen, de woonfunctie Bloemsingel 2 t/m 8b te handhaven en de nieuwbouwplannen om de huidige woonbebouwing heen te projecteren.

Villa A en Villa B, tijdelijke bebouwing RUG

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren zal Villa A moeten worden gesloopt. Deze villa bevindt zich in een uitermate slechte staat en is niet kostendekkend te herstellen.

Villa B bevindt zich bouwkundig in een iets betere staat en is nog te herstellen. Het betreft (nog) geen gemeentelijk monument maar kan zeker qua beeld als waardevol worden aangemerkt. Het pand kan goed in de plannen worden meegenomen en dient te worden beschouwd als een belangrijk onderdeel in de gebiedsontwikkeling. Het verwijst door zijn verschijningsvorm naar de historie van het gebied.

De locatie Villa B is verder niet uitgewerkt in deze analyse. Er wordt verondersteld dat de locatie als verblijfslocatie (wonen, short-stay, tijdelijke kantoorruimte etc.) en/of horeca tenminste kostendekkend geëxploiteerd kan worden (conservatieve aanname).

De beide panden zijn momenteel in gebruik via Carex (anti-kraak). De bewoners verkeren daarmee in een andere positie dan de bewoners van de huurwoningen aan de Bloemsingel 2 t/m 8b.

De tijdelijke bebouwing van de RUG zal eind juli /begin augustus 2017 worden gesloopt.

Resultaten en conclusies haalbaarheidsonderzoek

- Nieuwbouw voor de culturele instellingen op de locatie aan de Bloemsingel/hoek Kolendrift is in principe haalbaar, uitgaande van aftopping van de onrendabele top en de daarnaast benodigde structurele bijdrage.
- De totale kosten (inclusief plankosten) voor de realisatie van de nieuwbouw Culturele Huisvesting Ebbingekwartier worden geraamd op € 4.451.000,-.
- Van de totale stichtingskosten wordt eerste € 2.300.000,- miljoen afgetopt, de resterende kosten worden gefinancierd uit huurinkomsten, waarbij de gemeente een structurele bijdrage beschikbaar heeft om instellingen aanvullend in de extra huisvestingskosten te subsidiëren.
- Vanuit de bestemmingsvoorstellen is door de gemeenteraad voor planvoorbereiding reeds een bedrag van € 250.000,- toegekend (te beschouwen als onderdeel van de onrendabele top). Het restant van de onrendabele top van € 2.050.000,- wordt gedekt vanuit de Reserve Stedelijke Investeringsfonds.
- Een deel van het investeringsbedrag, te weten € 2.151.000,- kan worden gedekt vanuit de huurinkomsten. Om instellingen in toegenomen huisvestingslasten te compenseren, is een structurele subsidiebijdrage nodig van ca. € 125.000,- per jaar.
- Door realisatie van de verbouw van "de Machinefabriek" kan het nieuwbouwprogramma t.o.v de plannen uit de tussenrapportage worden gereduceerd.
- Integratie (functioneel) van de panden Bloemsingel 2 t/m 8b is op dit moment niet lonend en realistisch.
- Villa B kan worden behouden en goed in de planvorming worden betrokken. Na verbouw kan het pand naar verwachting kostendekkend worden geëxploiteerd. Villa A bevindt zich in een zeer slechte staat en dient te worden gesloopt.
- De financiële situatie van de betrokken instellingen biedt gezien de positieve adviezen van de Raad voor Cultuur en de Kunstraad voldoende waarborgen om de plannen door te zetten.
- Op basis van het herijkte PvE (model 3U) is de ruimtelijke inpassing op de locatie Bloemsingel/hoek Kolendrift goed mogelijk.
- Het deel van het plan gelegen aan de Kolendrift past niet geheel in het bestemmingsplan Ebbingekwartier. Een uitgebreide WABO procedure is daardoor minimaal noodzakelijk.
- Er is bij de betrokken culturele instellingen, bewoners en andere gebruikers van het Ebbingekwartier in het algemeen veel draagvlak voor de plannen (m.u.v. de bewoners van Bloemsingel 2 t/m 8b).

De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek naar de nieuwbouw zijn in getallen als volgt samen te vatten:

Model 3U: Robuust incl extra 2016				
(excl BTW)				
2.255 m2 bvo				
Robuust programma uitgevoerd in CASCO+ opzet met basis techniek grid. Nieuwbouwlocatie. Opzet met interne opslag en mogelijkheid eigen voordeur. Rekening gehouden met extra culturele instelling. Deel huidige NNT buiten beschouwing gelaten en exploitatie Villa B als kostprijsdekkend verondersteld.				
Totale investering	€	4.450.924	€	1.974 /m2 bvo
Niet-cultuur deel	€	-		
Noodzakelijke bijdrage bij referentiehuis	€	2.300.000	€	1.020 /m2 bvo
VERGELIJK HUISVESTINGS-BUDGETTEN ALL-IN		BUDGET 2018 OPGAVE INSTELLINGEN SEPTEMBER 2016	NIEUW REFERENTIE BUDGET 2018 ROBUUST MODEL 3U 2016 15-9-2016	Vershil
Het Houten Huis + Grand	€	23.000	€	56.572 € 33.572
Club Guy&Roni + NNT	€	20.000	€	40.253 € 20.253
De Noorderlingen	€	30.000	€	72.432 € 42.432
Extra instelling (de Steeg)	€	6.300	€	35.147 € 28.847
Totaal Budgetten	€	79.300	€	204.404 € 125.104

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Door de direct betrokken culturele instellingen wordt het initiatief om middels nieuwbouw tot een goede en structurele oplossing voor de huidige huisvestingsproblemen te komen breed ondersteund. Ook LAGroup (Onderzoek podiumkunsten) en de Kunstraad ondersteunen de ontwikkeling van dit makerscluster.

Enkele citaten die een goed beeld geven van het enthousiasme van de instellingen:

Harmen van der Hoek (Club Guy&Roni):

"De plannen voor een cultuur-boulevard op het Ciboga terrein zullen een enorme meerwaarde hebben voor Stad, het publiek en deelnemende organisaties. Club Guy & Roni ziet veel potentie in de ontwikkeling van een open plek waar het publiek ook echt geëngageerd kan worden met de culturele instellingen in de stad. Door het organiseren van danslessen, openbare repetities, en educatieve activiteiten maar ook gewoon als plek om het gezelschap te ontmoeten. Daarnaast is de nabijheid van onze culturele collega's zeer inspirerend, zoals ook de inhoudelijke samenwerking met de overburen op de universiteitscampus en de USVA. Juist door deze combinatie kunnen cross-sectorale samenwerkingen ontstaan tussen de wetenschapswereld en de culturele sector. Met als bijkomend voordeel dat wij midden in een van onze belangrijkste doelgroepen zitten, namelijk de (internationale) studenten in Groningen."

Arie Wink (NNT):

"Noordergasfabriek morgen uitvoeren, goed voor Cultuur en goed voor de Stad."

David van Griethuysen (Het Houten Huis):

"Het Houten Huis, een nieuwe ruimte om te ontdekken. Op onze plek staan de deuren open om de 'kleine' mens een inkijk te geven in de wereld van de verbeelding. Een lichte werkplek, waar ideeën zich als in een laboratorium kunnen ontwikkelen. Een omgeving waar ruimte is om te ontdekken."

In het algemeen zien ook de bewoners en andere gebruikers van het Ebbingekwartier huisvesting van culturele instellingen in het gebied als een kans. Door diversiteit ontstaat in dit binnenstedelijke gebied een verrijking van het woon- en leefklimaat.

Zoals het nu lijkt zijn enkel de direct aanwonenden in het woonblokje Bloemsingel 2 t/m 8b niet enthousiast over de plannen. Vanuit hun positie beoordeeld is dit begrijpelijk. Met name de hoogte van de bebouwing en de daardoor verminderde (zon)licht toetreding roepen bij de bewoners vragen op. Voor de aanwonenden is door de nieuwbouw en de realisatie van het busknooppunt aan de Bloemsingelzijde, sprake van een minder aantrekkelijke woonomgeving. Desondanks is gebleken is dat het merendeel van de huurders op de huidige locatie wil blijven wonen. De woonfunctie Bloemsingel 2 t/m 8b zal om die reden worden gehandhaafd en de nieuwbouwplannen zullen dan ook om de huidige woonbebouwing heen worden geprojecteerd. Het is uiteraard de bedoeling de bewoners te betrekken bij de verdere planontwikkeling.

De voorgestelde nieuwbouw past grotendeels, met het toepassen van enkele vrijstellingen, binnen het vigerende bestemmingsplan. Een klein deel van het plan, het deel grenzend aan de Kolendrft, valt in een ander bestemmingsplan (het plan dat destijds voor de realisatie van de regiotram is vastgesteld).

Financiële consequenties

De totale kosten (inclusief plankosten) voor de realisatie van de nieuwbouw Culturele Huisvesting Ebbingekwartier zijn geraamd op € 4.451.000,-. Uw raad wordt gevraagd het voor de nieuwbouw benodigde uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

De totale investering is ten opzichte van de tussenrapportage gedaald van ca. € 4.700.000,- naar ca. € 4.451.000,-. De structureel noodzakelijke bijdrage van € 125.000,- is ongewijzigd. Dit geldt ook voor de benodigde incidentele bijdrage (de onrendabele top) van € 2.300.000,-, die ondanks de verlaging van het investeringsbedrag ten opzichte van de tussenrapportage gelijk is gebleven. Dit is een gevolg van de afgenomen kostendragers / de in totaal iets lagere huisvestingsbudgetten.

Met de voor huisvesting/huur bij de instellingen beschikbare budgetten en de bovengenoemde bijdragen is een kostendekkende exploitatie incl. beheer mogelijk.

In de berekeningen voor de onrendabele top en de benodigde structurele huurbijdrage is uitgegaan van een rekenrente van 2,88 %. Het rentepercentage is in overeenstemming met de mededeling van de Europese Commissie (2008/C 14/02) om voor nu en in de toekomst gevrijwaard te zijn van oneigenlijke staatssteundiscussies.

In het bedrag van € 4.451.000,- zijn de kosten die gemoeid zijn met de verbouw van villa B niet opgenomen. Er is op basis van een globale kostenraming verondersteld dat deze locatie na restauratie / verbouw als verblijfslocatie (wonen, short-stay, tijdelijke kantoorruimte etc.) en/of horeca tenminste kostendekkend kan worden geëxploiteerd (conservatieve aanname).

Er is bij de vaststelling van de jaarrekening 2015 voor plankosten al een bedrag van € 250.000,- beschikbaar gesteld (exploitatiebegroting maatschappelijke ontwikkeling, beleidsveld 6.1).

Voor dekking van de structurele bijdrage wordt gedacht aan het jaarlijks beschikbaar stellen van middelen vanuit de gemeentelijke cultuurbegroting. In het voorstel voor de cultuurbegroting van de komende jaren is met een jaarlijkse bijdrage van € 125.000,- rekening gehouden.

Uitgaande van een onrendabele top van € 2.300.000,- en rekening houdend met de reeds beschikbaar gestelde € 250.000,- resteert nog een nog af te dekken eenmalig bedrag van € 2.050.000,-. Het voorstel is om dit ten laste te brengen van de Reserve Stedelijk Investeringsfonds (€ 2.050.000,- ISV, cultuurcluster Ebbingekwartier).

In de door het college recentelijk aan de Raad voorgestelde gemeentebegroting 2017 zijn de hiervoor genoemde bedragen opgenomen (raadsbehandeling 9 november 2016).

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2017 Huisvesting culturele instellingen Ebbingekwartier

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Titel Raads- Collegevoorstel	Huisvesting culturele instellingen Ebbingekwartier
Besluitvorming (orgaan - datum)	Raad
Incidenteel Structureel	I
Looptijd	2017-2019
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro	
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
06 Cultuur	06.1 Culturele infrastructuur	SO Ontwikkeling en Urv	I	4.201	4.201	0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				4.201	4.201	0	

Begrotingswijziging 2017 Huisvesting culturele instellingen Ebbingekwartier

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling (O&U)
Naam voorstel	Huisvesting culturele instellingen Ebbingekwartier
Besluitvorming (orgaan)	Raad
Incidenteel Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro			
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor		Saldo na	
						res. mut.	Toev.res.	Onttr.res.	res. mut.
06 Cultuur	06.1 Culturele infrastructuur	SO Ontwikkeling en Urv	I	2.050		-2.050			-2.050
08 Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Urv	I			0		2.050	2.050
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				2.050	0	-2.050	0	2.050	0

Risico's

Op hoofdlijnen kent het project de volgende risico's:

- **Bezwaren omwonenden:** de direct aanwonenden in het woonblokje Bloemsingel 2 t/m 8 b zijn, vanuit hun positie beoordeeld begrijpelijk, niet enthousiast over de plannen. Met name de hoogte van de bebouwing en de daardoor verminderde (zon)licht toetreding roepen bij hen vragen op. Gecombineerd met de realisatie van het nieuwe busknooppunt aan de voorzijde van de huurwoningen ontstaat voor hen in de toekomst een minder aantrekkelijke woonomgeving. Zorgvuldige participatie is van belang. Zowel informerend over het proces als inhoudelijk over de keuzes.
- **Bestemmingsplan:** Een bestemmingsplanwijziging of uitgebreide WABO procedure is hoogstwaarschijnlijk noodzakelijk. De geprojecteerde bebouwing past grotendeels, met het toepassen van enkele vrijstellingen, binnen het vigerende bestemmingsplan. Een klein deel van het plan, het deel grenzend aan de Kolendrift, dient bestemming-technisch te worden aangepast. Dit deel valt in een ander bestemmingsplan, een plan dat destijds voor de realisatie van de tram is vastgesteld.
- **Uitloop planning:** De gewenste oplevering is eind 2018 / begin 2019. Een periode van 2 jaar is voor ontwerp, voorbereiding en uitvoering krap. De planning is om die reden strak opgezet, maar er zit daarom nauwelijks tot geen rek in. Met de betrokken instellingen worden afspraken gemaakt om evt. gevolgschade door een latere oplevering zoveel mogelijk te beperken.
- **Budgetoverschrijding:** Het risico van een tegenvallend aanbestedingsresultaat, onvoorziene bouwkundige omstandigheden en ander onvoorzien meerwerk (b.v. extra milieutechnische eisen, installaties, vertraging door vervuiling/ archeologie) ligt met name bij de gemeente. Er wordt daarbij gebouwd in een binnenstedelijke omgeving, dat maakt de kans op het optreden van onvoorziene omstandigheden in de regel groter. Verder is er bij het ramen van de bouwkosten

uitgegaan van een eenvoudig (binnen) afwerkingsniveau. E.e.a. conform de wensen van de toekomstige gebruikers. Aanvullende / veranderende wensen vertalen zich daardoor vrijwel direct in hogere kosten.

Overige consequenties

Doelstelling is om het project begin 2019 af tgeronden en vervolgens 'turn key' over te dragen aan het Vastgoedbedrijf (i.o.) en de gebruikers.

Dit betekent dat er, uitgaande van een bouwtijd van ca. 1 jaar voor planvoorbereiding slechts één jaar resteert. Al met al een zeer krappe planning. Een en ander is verwoord in de Projectofferte (voorheen ook wel plan Plan van Aanpak of projectplan genoemd (zie bijlage 1).


De gemeente heeft als opdrachtgever een voorbeeldfunctie, zeker als het gaat om de architectenselectie voor een nieuw te bouwen cultuurcluster. De architectenselectie vindt mede daarom plaats op basis van een prijsvraag die uitgeschreven wordt in nauwe samenwerking met de stadsbouwmeester en Architectuur Lokaal.

Vervolg

In de projectofferte is de vervolgaanpak in hoofdlijnen omschreven.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
Peter den Ouden


de secretaris,
Peter Teesink



Projectofferte (PO) bijlage 1

(voorheen: Plan van aanpak / 'Projectplan')

Programma Cultuur

Programmaleider : Koen Eekma (DMO)
Projectmanager en steller : Sikko Postma / Joost van Uhm
Opgesteld/gewijzigd : 8 november 2016

Bestemd voor behandeling in
(voor zover van toepassing)

Programma-overleg :
PO('s) : 31 oktober 2016, PO Van der Schaaf en PO De Rook
College : 15 november 2016
RC : 7 december 2016
Raad : 21 december 2016

Naam project

Huisvesting culturele instellingen Ebbingekwartier (werktitel *Kunstwerf Groningen*).

Omschrijving uit te werken project

Het college van B&W heeft opdracht gegeven onderzoek te verrichten naar een mogelijke clustering van huisvesting van de culturele organisaties het Noord Nederlands Toneel, Club Guy & Roni, het Houten Huis en de Noordelingen in en/of nabij het Ebbingekwartier.

Begin 2016 is de (tussen-)rapportage 'Verkenning Culturele huisvesting Ebbingekwartier' besproken, waarin de stand van zaken van het haalbaarheidsonderzoek is toegelicht.

Blok 10B op het Ebbingekwartier is daaruit als meest geschikte locatie voor de voor clustering noodzakelijke nieuwbouw naar voren gekomen.



Uitsnede toekomstige invulling Ebbingekwartier, Cultuurcluster vlek 10B

De locatie 10B op de hoek Kolendrift –Bloemsingel is gelegen naast 'de Machinefabriek', het monumentale pand in gebruik als theater en productieruimte voor het NNT. Dit pand ontworpen door J.A. Mulock Houwer was oorspronkelijk een kolengestookte elektriciteitscentrale en leverde tot circa 1936 de centrale stroom aan de hele stad Groningen.

Op de locatie bevindt zich tevens een blokje monumentale woningen Bloemsingel 2 t/m 8b, ooit onderdeel van het Gasfabriekcomplex en momenteel in eigendom van Nijestee. Gezien de historische waarde is handhaving en een zorgvuldige inpassing uitgangspunt.

Van de twee op de locatie nog aanwezige villa's (de villa's A en B) zal de noordelijke en minst waardevolle (villa A) moeten worden gesloopt. Het is de bedoeling villa B via een apart traject (maar uiteraard wel in samenhang met de ontwikkelingen voor huisvesting van de culturele instellingen) te restaureren en ook qua gebruik hierbij uiteindelijk te betrekken.

Op grond van de tussenrapportage is besloten met de direct omwonenden nader in gesprek te gaan en daarbij de mogelijkheden te verkennen of het blokje monumentale woningen Bloemsingel 2 t/m 8b ook functioneel in de plannen kan worden betrokken (beëindigen woonfunctie).

Daarnaast is de afgelopen periode in nauwe samenwerking met het NNT onderzocht in hoeverre de Machinefabriek, het pand waar het NNT is gehuisvest, door een eenvoudige en slimme verbouw optimaler kan worden ingericht. Dit met als doelstelling om de beschikbare ruimtes efficiënter te benutten en daarmee de nieuwbouwpogave qua omvang en kosten zo mogelijk te beperken.

De haalbaarheidsstudie is in juni 2016, na het bekend worden van het advies van de Raad voor Cultuur / Kunstraad, afgerond.

Uit het overleg met de bewoners van de woningen Bloemsingel 2 t/m 8b is gebleken dat het functioneel betrekken van dit complex (momenteel) niet realistisch is. Handhaving van de huidige woonfunctie in dit complex is daarmee uitgangspunt.

Het onderzoek naar optimalisering van het gebruik van de machinefabriek is met succes afgerond. Inmiddels is de Machinefabriek in de periode juni t/m augustus 2016 door een relatief eenvoudige verbouw aangepast en optimaler ingericht. Er is hiermee extra ruimte gecreëerd ten behoeve van het NNT en G&R. Door deze ingreep hebben we aanzienlijk op het nieuwbouwplan kunnen besparen. Nader overleg met de beoogde culturele instellingen en herijking van de PvE's heeft tot model 3U, *Robuust incl. extra 2016* geleid.

Het totale programma is in september, na een laatste check bij de instellingen, nog enigszins aangepast en is vervolgens in een slotbijeenkomst in aanwezigheid van wethouder de Rook besproken. E.e.a. zal worden vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Het definitieve programmavoorstel voor nieuwbouw op vlek 10B in het Ebbingekwartier omvat nu, naast ruimtes voor de bovengenoemde instellingen, tevens ruimte voor een extra instelling, de Steeg (productiehuis voor professioneel jongerentheater).

Het betreft met name zaal- en oefenruimtes en daarnaast o.m. kleedruimtes, sanitaire units, kantooruimtes en enkele keukenruimtes. In oppervlak uitgedrukt in totaal ca. 2255 m² BVO. De zaal- en oefenruimtes moeten daarbij uiteraard qua afmetingen zoveel mogelijk zijn aangepast op het gewenste toekomstige gebruik. (zie Projectofferte, bijlagen 1a en 1b programma per instelling / model 3U).

De locatie legt daarbij uiteraard wel enige beperkingen op (afmetingen en vorm van het bouwterrein, de toegestane hoogtes en de belendende monumentale panden waar uiteraard rekening mee moet worden gehouden). Het is voor de toekomstige architect een uitdagende opgave om, uitgaande van het gewenste programma en rekening houdend met locatie en bijzondere omgeving, een optimaal bruikbaar en inspirerend gebouw te ontwerpen. In een aantal gevallen leveren de gewenste zaalafmetingen (m.n. bij de Noordelingen) enige spanning op met de ruimtelijke mogelijkheden die de locatie biedt. Waarschijnlijk zullen er beperkt wat concessies qua afmetingen moeten worden gedaan. Gezien de vraag naar zaalruimte zal een klein deel daarvan niet op de begane grond kunnen worden gerealiseerd.

Voor de toekomstige gebruikers is het belangrijk dat zij over een eigen herkenbaar deel van het gebouw beschikken (t.w. per instelling een eigen entree met daar omheen logisch gepositioneerd de overige door de instelling gewenste ruimtes). Belangrijke randvoorwaarde is verder dat het gebouw qua gebruik toekomstbestendig moet zijn. Bij gewijzigde behoefte en gebruik moet het relatief eenvoudig mogelijk zijn om het gebouw op een andere wijze te compartimenteren / op te delen naar de verschillende gebruikers.

Het totale programma in de nieuwbouw is, ondanks de gecreëerde ruimte voor de extra instelling, ten opzichte van de eerste plannen in 2015, qua vloeroppervlak met zo'n 175 m² (ca. 7%) gereduceerd. Doelstelling is om eind 2017/begin 2018 met de nieuwbouw te starten en het gebouw zo mogelijk eind 2018 / begin 2019 op te leveren.

De totale kosten voor de nieuwbouw van het Cultuurcluster zijn geraamd op € 4.451.000,-. De onrendabele top voor de nieuwbouw is berekend op € 2.300.000,- incidenteel. Daarnaast is er structureel een extra huurbijdrage nodig. De benodigde extra huurbijdrage is becijferd op totaal € 125.000,- structureel.

Rol directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering (ROU)

De directie ROU vervult de rol van gedelegeerd opdrachtgever.

Zij dient zorg te dragen voor / er op toe te zien dat het PvE op hoofdlijn nader wordt uitgewerkt en vervolgens in overleg met betrokken partijen wordt vertaald in een aanbesteding-gereed plan. Na aanbesteding toe te zien op een goede begeleiding / directievoering.

Doelstelling is om het project begin 2019 te hebben afgerond en vervolgens 'turn key' over te dragen aan het Vastgoedbedrijf (i.o.) en de gebruikers.

Participatie

Het programma van eisen (PvE) is in nauw overleg met de toekomstige gebruikers opgesteld.

Omwonenden zijn op hoofdlijn geïnformeerd over de ideeën en de plannen.

Ter afronding van het haalbaarheidsonderzoek zijn de mogelijkheden verkend om de woningen Bloemsingel 2 t/m 8 b functioneel in de plannen te betrekken. De woningen zijn momenteel eigendom van woningbouwvereniging Nijestee. Uit overleg met de huidige bewoners (of vertegenwoordigers daarvan) is gebleken dat minimaal drie van de vijf huurders op de huidige locatie willen blijven wonen. De nieuwbouwplannen voor het cultuurcluster en de plannen voor het nieuwe busplein aan de Bloemsingel zijn onvoldoende redenen voor hen om te willen verhuizen. Dit ondanks het groeiende besef bij het merendeel van de bewoners dat de plannen een aantasting van hun woongenot met zich mee zullen brengen. Slechts één huurder heeft aangegeven bij het doorgaan van de nieuwbouwplannen te willen verhuizen.

Gezien de opvattingen van de huidige bewoners en mede vanwege praktische redenen is voorgesteld af te zien van functionele integratie van het monumentale blokje woningen. Daarmee is handhaving van de huidige woonfunctie Bloemsingel 2 t/m 8b (in ieder geval voorlopig) uitgangspunt.

De nieuwbouwplannen moeten zorgvuldig om de huidige bebouwing heen worden geprojecteerd.

De in het bestemmingsplan aangegeven maximale bouwhoogte (inclusief vrijstellingsmogelijkheden) is daarbij richtinggevend. Het is uiteraard gewenst en onz inziens noodzakelijk de bewoners te blijven betrekken bij de verdere planontwikkeling.

Projectplanning en -fasering

Juni 2016: afronden haalbaarheidsonderzoek.

- Augustus /september: laatste check en afronden overleg instellingen m.b.t. programma van eisen (hoofdlijn PvE) en huurbijdragen.
- September/oktober: nadere inventarisatie locatie (bodem - milieu, sonderingen, kabels en leidingen)
- September/oktober nader uitwerken plan van aanpak en treffen voorbereidingen architectenselectie.
- Begin november 2016: vaststellen projectofferte door college.
- November (9-11-2016): Behandeling en vaststelling Gemeente Begroting 2017 Raad (beschikbaar stellen benodigde bijdragen).
- November 2016: raadsvoorstel met als bijlage de projectofferte.
- Medio november: Start prijsvraag architectenselectie (uitschrijfdatum /publicatie).
- November/december 2016: nader uitwerken van PvE op hoofdlijn naar definitief PvE, e.e.a. in overleg met gebruikers en de afnemer/ toekomstig beheerder, het Vastgoedbedrijf (i.o.).
- November 2016 - mei 2017: architectenselectie middels prijsvraag in twee rondes.
- Mei/juni 2017: Uitwerken schetsontwerp naar VO.
- Juli/augustus 2017: Opstellen definitief ontwerp (DO+) / calculatie.
- Juli 2017: 1^e fase aanvraag omgevingsvergunning (i.g.v. uitgebreide WABO procedure i.v.m. deel gelegen aan de Kolendrift).
- Augustus 2017: Sloop tijdelijke bebouwing RUG.
- September/december 2017; Bouwrijp maken locatie, sloop villa A, archeologisch onderzoek et cetera.
- September/oktober 2017: bestekfase inclusief tekeningen (evt. aanbesteding op basis van DO +).
- November/december 2017: aanbesteding / gunning.
- Januari/februari 2018: start nieuwbouw (verbouw/restauratie villa B parallel traject).
- Januari/februari 2019: oplevering.

(n.b Ambitieuze, optimistische planning).

Projectorganisatie en capaciteit

Er wordt ingezet op het volgende organisatiemodel:

Opdrachtgever is DMO*, afnemer is het Vastgoedbedrijf (i.o.), Stadsontwikkeling ROU is als gedelegeerd opdrachtgever verantwoordelijk voor / draagt zorg voor haalbaarheidsonderzoek, architectenselectie, ontwerp, voorbereiding, aanbesteding en uitvoering. Er wordt afgestemd en verantwoording afgelegd middels een stuurgroep.

* De opdrachtgeversrol wordt na de haalbaarheidsfase in overleg overgedragen van DMO naar het Vastgoedbedrijf.

Uitgangspunt is een 'turn key' oplevering aan het Vastgoedbedrijf (i.o.). Het inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Groningen is van toepassing.

Projectgroep

Voor dit project wordt een interne projectgroep samengesteld. De projectgroep bestaat uit de trekkers van de verschillende afdelingen.

De onderverdeling naar de inzet van de betrokken afdelingen (met bijbehorende trekker) is als volgt:

Stadsontwikkeling/ROU
Projectmanagement

Sikko Postma
Joost van Uhm

Stadsontwerp	Harmen Postma
Vastgoed	Richard Krebs
Stadsingenieurs	Toine van Boheemen
Vastgoedbedrijf (i.o.)	Jelte IJszenga
DMO	Hester Diender

Extern advies wordt ingehuurd met betrekking tot onder meer architectenselectie, aanbestedingsadvies en bouwbegeleiding.

Stuurgroep

Voor afstemming en zo nodig escalatie wordt een stuurgroep opgericht.

De projectleider draagt zorg voor een regelmatige terugkoppeling van de voortgang richting de leden van de stuurgroep. Deze stuurgroep komt ca. 1x per 2 mnd. bijeen.

De stuurgroep bestaat uit:

Namens B en W	Wethouder Paul de Rook
Vertegenwoordiger GMT/directie	Bert Popken of Alfred Kazemier
Vastgoedbedrijf (i.o.)	Paul Oortwijn
DMO	Koen Eekma
Namens de instellingen	1x of evt. 2x nog te bepalen wie.....
Projectteam	Sikko Postma
	Joost van Uhm

Architectenselectie

De architectenselectie vindt plaats op basis van een prijsvraag die uitgeschreven wordt in nauwe samenwerking met de stadsbouwmeester en Architectuur Lokaal. Architectuur Lokaal is een onafhankelijke non-profit stichting, een landelijk informatie- en documentatiepunt voor architectuurbeleid. Architectuur Lokaal beschikt middels hun steunpunt Architectuuropdrachten & Ontwerpwedstrijden over veel kennis rond prijsvragen en aanbestedingen van architectuuropdrachten.

Aanleidingen en uitgangspunten voor de prijsvraag en de bijbehorende werkwijze / vorm van (voor)selectie zijn:

- het daadwerkelijk realiseren van een toekomstbestendig, nieuw te bouwen cultuureluster.
- het d.m.v. de bovengenoemde werkwijze leveren van een bijdrage aan de architectuurdiscussie in Groningen.
- een nieuwe impuls op het Ebbingekwartier door diversiteit in hoogwaardige architectuur (het bieden van kansen aan nieuwe generaties ontwerpers, werken met getalenteerde architecten.).
- inzet op optimale kwaliteit door competitie (in de vorm van een prijsvraag).
- selectie m.b.v. een hoogwaardige vakjury.

In hoofdlijn ziet het proces van de prijsvraag er als volgt uit:

Het betreft een openbare projectprijsvraag in twee rondes conform *KOMPAS Open Oproep* op basis van visie. Deze opzet dient om enerzijds alle geïnteresseerden in staat te stellen deel te nemen aan de prijsvraag en anderzijds om de deelnamekosten beperkt te houden door te voorkomen dat onnodig veel deelnemers ontwerpinspanningen moeten verrichten. De prijsvraag voldoet aan de Europese aanbestedingsregelgeving.

Door de gemeente wordt aan de deelnemende architecten een bindend reglement verstrekt. In dit reglement zijn de opgave, de uitschrijver van de prijsvraag, de voorwaarden van de prijsvraag, de beoordeling van de inzendingen en de evt. vervolgoedracht beschreven.

De eerste ronde heeft het karakter van een ideeënprijsvraag, waarin de deelnemers wordt gevraagd om een beknopte visie op de opgave.

De architecten geven aan de hand van een beknopte opdrachtbeschrijving plus een programma van eisen op hoofdlijn elk hun ruimtelijk vertaalde visie op de opdracht weer. Deze ruimtelijk vertaalde visie moet aan een aantal vooraf overeengekomen voorwaarden voldoen, dit om de uitwerkingen goed en vergelijkbaar te kunnen beoordelen.

Uit de inzendingen selecteert een onafhankelijke vakjury minimaal drie en maximaal vijf inzendingen die het best beoordeeld worden en brengt hierover advies uit aan de uitschrijver, de gemeente Groningen.

De inzenders van de geselecteerde inzendingen worden uitgenodigd voor de tweede ronde, waarin aan hen gevraagd wordt hun visie nader uit te werken tot een architectonisch structuurontwerp met begroting (conform STB 2014). De gemeente Groningen stelt aan deze teams een ontwerpvergoeding van € 7.500,- exclusief BTW beschikbaar.

De gemeente wil tot realisatie van het winnend ontwerp komen en is voornemens in vervolg op de prijsvraag een vervolgoopdracht te verstrekken aan de winnaar om zijn/haar winnende ontwerp uit te werken tot een architectonisch en technisch definitief ontwerp (conform STB 2014).

Het is de bedoeling dat het ontwerp daarna door de winnaar, evt. in nauwe samenwerking met de te contracteren uitvoerende partij verder wordt uitgewerkt.

Bij een nationale aanbesteding dient het totaal aan architectenhonorarium minder dan € 207.000,- te zijn.

De geselecteerde architecten presenteren schriftelijk en mondeling, beide op een goed vergelijkbare wijze, het door hun geleverde werk .

Beoordeling van de 1e en 2^e ronde vindt plaats door de hoogwaardige, vakinhoudelijke jury (samenstelling nog nader te bepalen).

Nadat de prijswinnaar bekend is kan de opdracht door de gekozen architect, uitgaande van het door hem/haar aangeleverde Structuurontwerp, verder worden uitgewerkt in Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp(VO) en Definitief Ontwerp (DO). Aan de hand van de uitwerking van het ontwerp en uit nader overleg moet definitief worden bepaald of we voor het vervolgtraject kiezen voor a) de variant met bestek en tekeningen gevolgd door een traditionele aanbesteding of b) voor Design en Construct (D&C) op basis van een DO+.

Ingeval we kiezen voor Design en Construct is minimaal een nader uitgewerkt Definitief Ontwerp (een DO+) noodzakelijk .

Selectie aannemer

Voor de aannemerselectie wordt vooralsnog uitgegaan van een meervoudig onderhandse aanbesteding.

Kosten project en dekking

Op basis van het programma van eisen en een volumestudie is voor de nieuwbouw een kostenraming gemaakt.

De totale geraamde investering voor de nieuwbouw inclusief grondkosten bedraagt afgerond circa € 4.451.000,-. Een deel van deze investering zal via huuropbrengsten moeten worden gedekt.

Aangezien de financiële mogelijkheden van de gesubsidieerde culturele instellingen beperkt zijn is het voor een haalbaar plan en een toekomstbestendig verhuursituatie noodzakelijk een onrendabele top

weg te subsidiëren. Daarnaast is het, uitgaande van de bij huidige instellingen/toekomstige gebruikers beschikbare huisvestingsbudgetten en een voor culturele instellingen redelijk basis referentiebudget, noodzakelijk vanuit de cultuurbegroting jaarlijks een structurele huurbijdrage beschikbaar te stellen. De onrendabele top bedraagt € 2.300.000,- incidenteel. De structureel noodzakelijke huurbijdrage is becijferd ca. € 125.000 per jaar.

Model 3U: Robuust incl extra 2016				
(excl BTW)				
2.255 m2 bvo				
Robuust programma uitgevoerd in CASCO+ opzet met basis techniek grid. Nieuwbouwlocatie. Opzet met interne opslag en mogelijkheid eigen voordeur. Rekening gehouden met extra culturele instelling. Deel huidige NNT buiten beschouwing gelaten en exploitatie Villa B als kostprijsdekkend verondersteld				
Totale investering	€	4.450.924	€	1.974 /m2 bvo
Niet-cultuur deel	€	-		
Noodzakelijke bijdrage bij referentiehuur	€	2.300.000	€	1.020 /m2 bvo
VERGELIJK HUISVESTINGS-BUDGETTEN ALL-IN		BUDGET 2018	NIEUW	Vershil
		OPGAVE	REFERENTIE	
		INSTELLINGEN	BUDGET 2018	
		SEPTEMBER 2016	ROBUUST MODEL	
			3U 2016 15-9-2016	
Het Houten Huis + Grand	€	23.000	€	56.572 € 33.572
Club Guy&Roni + NNT	€	20.000	€	40.253 € 20.253
De Noorderlingen	€	30.000	€	72.432 € 42.432
Extra instelling (de Steeg)	€	6.300	€	35.147 € 28.847
Totaal Budgetten	€	79.300	€	204.404 € 125.104

Er is voorgesteld de structurele bijdrage € 125.000,- via de cultuurbegroting te dekken. Er is recent voor planvoorbereiding een bedrag van € 250.000,- vanuit de bestemmingsreserve beschikbaar gesteld. Hiermee kunnen de kosten tot en met het VO worden gedekt. Over de resterende onrendabele top van ca. € 2.050.000,- is in de collegeconferentie een voorstel akkoord bevonden en is in principe na goedkeuring van de Raad dekking voorhanden. Definitieve vaststelling vindt plaats op basis van goedkeuring van de begroting 2017 door de Raad (d.d. 9 november 2016).

Risico-analyse

Op hoofdlijnen heeft het project de volgende risico's:

- **Bezwaren omwonenden:** de direct aanwonenden in het woonblokje Bloemsingel 2 t/m 8 b zijn, vanuit hun positie beoordeeld overigens wel begrijpelijk, niet enthousiast over de plannen. Met name de hoogte van de bebouwing en de daardoor verminderde (zon)licht toetreding roepen bij hen vragen op. Gecombineerd met de realisatie van het nieuwe busknooppunt aan de voorzijde van de huurwoningen ontstaat voor hen in de toekomst een minder aantrekkelijke woonomgeving. Zorgvuldige participatie is van belang. Zowel informerend over het proces als inhoudelijk over de keuzes.
- **Bestemmingsplan:** Een bestemmingsplanwijziging of uitgebreide WABO procedure is hoogstwaarschijnlijk noodzakelijk. De geprojecteerde bebouwing past grotendeels, met het toepassen van enkele vrijstellingen, binnen het vigerende bestemmingsplan. Een klein deel

van het plan, het deel grenzend aan de Kolendrift, dient bestemming-technisch te worden aangepast. Dit deel valt in een ander bestemmingsplan, een plan dat destijds voor de realisatie van de tram is vastgesteld. Door aan de zijde van de Kolendrift functies onder te brengen die minder oppervlakte en breedte vragen kan aanpassing wellicht worden voorkomen. Eventueel zou ook voor een gefaseerde uitvoering kunnen worden gekozen, maar dat is vanuit oogpunt van planning en kosten veel minder aantrekkelijk.

- **Uitloop planning:** De gewenste oplevering is eind 2018 / begin 2019. Een periode van 2 jaar is voor ontwerp, voorbereiding en uitvoering krap. De planning is om die reden strak opgezet, maar er zit daarom nauwelijks tot geen rek in. Bij tegenvallers, b.v. bij bezwaren of extra proceduretijd i.v.m. het aardbevingsbestendig bouwen is er al snel sprake van vertraging. Er zijn, afgezien van zorgvuldige participatie en goede informatievoorziening, relatief weinig mogelijkheden om het indienen van bezwaren te voorkomen. Met de betrokken instellingen worden afspraken gemaakt om evt. gevolgschade door een latere oplevering zoveel mogelijk te beperken.
- **Budgetoverschrijding:** Het risico van een tegenvallend aanbestedingsresultaat, onvoorziene bouwkundige omstandigheden en ander onvoorzien meerwerk (b.v. extra milieutechnische eisen, installaties, vertraging door vervuiling/ archeologie) ligt m.n. bij de gemeente. Er wordt daarbij gebouwd in een binnenstedelijke omgeving, dat maakt de kans op het optreden van onvoorziene omstandigheden in de regel groter. Verder is er bij het ramen van de bouwkosten uitgegaan van een eenvoudig (binnen) afwerkingsniveau. E.e.a. conform de wensen van de toekomstige gebruikers. Aanvullende / veranderende wensen vertalen zich daardoor vrijwel direct in hogere kosten (er is m.a.w. weinig tot geen wisselgeld).

Voorstel

Het plan (tot en met de aanbesteding) verder uit te werken.

Projectevaluatie

Na afloop vindt er een evaluatie plaats.

Kaart met projectgrens

Kaart nog toevoegen.

Bijlagen projectofferte

Bijlage 1a, projectofferte, bijzonderheden m.b.t. PvE per instelling

Bijlage 1b, projectofferte, het gewenste programma (PvE) per instelling / model 3U

Projectofferte, bijlage 1a (Bijzonderheden m.b.t. PvE per instelling)

NNT en G&R

Het door NNT en G&R gewenste nieuwbouwprogramma kan, door de verbouw van de Machinefabriek en de daardoor gecreëerde ruimte ten opzichte van het eerder gepresenteerde voorkeursmodel 3A fors worden gereduceerd. Het betekent in feite dat NNT geen extra ruimte in de nieuwbouw meer nodig heeft en er voor G&R een zaal van 196 m² en studio van 64 m² in de nieuwbouw kunnen vervallen. Voor G&R resteren in de beoogde nieuwbouw nog één zaal van ca. 252m² (iets t.o.v. de tussenrapportage vergroot) , een kleine studio, een keuken en een toilet- en douchegroep. De overige door G&R gewenste ruimte wordt in de Machinefabriek gerealiseerd.

Het Houten Huis (HHH)

Met name de invulling voor het Het Houten Huis (HHH) bleek financieel gezien lastig. Er is bij het HHH de wens samen te werken met Grand Futura. De mogelijkheden hiertoe zijn echter, met het met het uitblijven van subsidietoekenning aan Grand, beperkt. Ook de financiële reikwijdte van HHH zelf is klein. Het HHH heeft, als vervolg op het overleg over het PvE, vier scenario's aangereikt. Een minimale invulling met enkel kantoorruimte en bijbehorende voorzieningen (scenario 1), een model waarbij HHH over een eigen zaal beschikt (scenario 2) en tussenmodellen waarbij zaalruimte gedeeld wordt met andere instellingen (scenario 3, een wat grotere zaal in samenwerking met Grand en scenario 4 samenwerking met andere instellingen zoals de Steeg, Jonge Harten e.d.). Scenario 1 voegt t.o.v. de huidige situatie te weinig toe en is naar onze mening ongewenst. Scenario 4 is onlogisch omdat er in het PvE al rekening wordt gehouden met ruimte voor één of meer extra instellingen. De voorkeur gaat uit naar scenario 3, met evt. als terugvaloptie scenario 2. In het nader uitgewerkte PvE is scenario 3 als uitgangspunt genomen. In dit scenario huurt HHH een kantoorruimte etc. en deelt een zaal met Grand Futura. Er is één entree naar kantoor en zaal en er is een extra keuken en toilet. Afmeting zaal: 14 x 18 en een hoogte van zo mogelijk ca. 8 m. Het Houten Huis gebruikt de zaal ongeveer de helft van het jaar voor repeteren en het monteren van voorstellingen. (Grand Futura draagt zorg voor techniek en onderhoud).

Extra instelling

Voor een extra instelling is in het PvE vooralnog het door de Steeg gewenste programma aangehouden en is qua huisvestingsbudget een schatting gemaakt n.a.v. de huidige huisvestingssituatie.

De Noorderlingen

De Noordelingen hebben na het overleg over het herijken van het programma aangegeven hun programma aanzienlijk te willen verruimen (van 330 m² naar ca. 790 m²). Deze wens is in het uiteindelijke PvE gedeeltelijk meegenomen i.v.m. de al in het PvE opgenomen extra ruimte, te weten scenario 3 HHH en de ruimte voor een extra instelling.

Het programma voor de Noorderlingen is ten opzichte van het in de tussenrapportage gepresenteerde voorkeursmodel 3A wel vergroot met ca. 280 m² (lesruimte 2 vergroot naar 18 x 20 x 6, het totaal NVO voor de Noorderlingen is gegroeid van 330 m² naar 610 m²).

De door de Noorderlingen daarnaast gewenste vergroting van de ontvangsruimte is gezien de elders al opgenomen extra ruimte niet meer meegenomen. Daarbij zou het volledig honoreren van de vraag ruimtelijk te veel inpassingsproblemen opleveren.

Bijlage 1b , onderliggend programma per instelling op basis Model 3U (uitgebreid)

*Scenario 3 HHH: Het Houten Huis huurt een kantoorruimte etc. en deelt een zaal met Grand Futura. Er is één entree naar kantoor en zaal en er is een extra keuken en toilet. Afmeting zaal: 14 x 18 x 8m.

*Het Houten Huis gebruikt de zaal ong. de helft van het jaar voor repetieren en het monteren van voorstellingen. (Grand Futura draagt zorg voor techniek en onderhoud).

*Samenwerking NNT en G&R (verbouw pand NNT/ Machinefabriek)

*PvE Noorderlingen gedeeltelijk gewijzigd (lesruimte 2 naar 18 x 20 x 6, ontvangsruimte ongewijzigd dit lvm toepassen scenario 3 HHH en ruimte voor extra instelling)

*Ruimte voor extra instelling (PvE de Steeg voor extra instelling aangehouden)

*PVE excl externe opslag

Model 3u, robuust incl. extra instelling							
	aantal	467 m ²	lengte	breedte	hoogte	oppervl.	volume
Het Houten Huis							
Zaal	1 st		18 m ¹	14 m ¹	8 m ¹	252 m ²	2016
Werkplaats	1 st		5 m ¹	4 m ¹	5 m ¹	20 m ²	100
Opslag	0 st		7 m ¹	4 m ¹	3 m ¹	28 m ²	84
Ontvangsruimte	1 st		5 m ¹	5 m ¹	3 m ¹	25 m ²	75
Verkeersruimte ntb							
Kantoorruimte	1 st		10 m ¹	10 m ¹	3 m ¹	100 m ²	300
Keuken	2 st		3 m ¹	4 m ¹	3 m ¹	24 m ²	72
Toiletgroep	4 st		1,5 m ¹	2 m ¹	3 m ¹	12 m ²	36
Douchegroep	1 st		2 m ¹	2,5 m ¹	3 m ¹	5 m ²	15
Werkkast	1 st		1 m ¹	1 m ¹	3 m ¹	1 m ²	3
NNT							
Zaal	0 st	0 m ²					
Repetitieruimte	0 st		i.c.m. G&R				
			i.c.m. G&R				
Club Guy&Roni							
Zaal 1	1 st	339 m ²	14 m ¹	18 m ¹	6 m ¹	252 m ²	1512
Studio	1 st		8 m ¹	8 m ¹	5 m ¹	64 m ²	320
Opslag versie 1	0 st		opslag elders				
Opslag versie 2 kostuum			opslag elders				
Opslag versie 2 decor			opslag elders				
Ontvangsruimte	0 st		i.c.m. NNT				
Verkeersruimte ntb							
Kantoor	0 st		i.c.m. NNT				
Keuken	1 st		i.c.m. NNT	3 m ¹	4 m ¹	3 m ¹	12 m ²
Toiletgroep	2 st		i.c.m. NNT	1,5 m ¹	2 m ¹	3 m ¹	6 m ²
Douchegroep	1 st		i.c.m. NNT	2 m ¹	2,5 m ¹	3 m ¹	5 m ²
De Noorderlingen							
Lesruimte 1	1 st	610 m ²	10 m ¹	12 m ¹	5 m ¹	120 m ²	600
Lesruimte 2	1 st		18 m ¹	20 m ¹	6 m ¹	360 m ²	2160
Opslag	1 st		7 m ¹	4 m ¹	3 m ¹	28 m ²	84
Ontvangsruimte	1 st		7 m ¹	7 m ¹	3 m ¹	49 m ²	147
Verkeersruimte ntb							
Kantoor	1 st		9 m ¹	5 m ¹	3 m ¹	45 m ²	135
Toiletgroep	1 st		1,5 m ¹	2 m ¹	3 m ¹	3 m ²	9
Douchegroep			2 m ¹	2,5 m ¹	3 m ¹	5 m ²	15
Extra instelling (PvE de Steeg)							
Zaalruimte	1 st	296 m ²	18 m ¹	10 m ¹	6 m ¹	180 m ²	1080
Verkeersruimte ntb							
Kantoor	2 st		5 m ¹	6 m ¹	3 m ¹	60 m ²	180
Keuken	1 st		5 m ¹	4 m ¹	3 m ¹	20 m ²	60
Toiletgroep	1 st		1,5 m ¹	2 m ¹	3 m ¹	3 m ²	9
Douchegroep	1 st		2 m ¹	2,5 m ¹	3 m ¹	5 m ²	15
Opslag	1 st		7 m ¹	4 m ¹	3 m ¹	28 m ²	84
Totaal		1712 m²					Tot. 9180 m³

excl. verkeersruimte en vormfactor (vf)

Model 3U				
M3U		les/ zaalruimte	overige	totaal excl. opslag extern
Het Houten Huis	m2 NVO	252	215	467 m2
NNT	m2 NVO	0	0	0 m2
Club Guy&Roni	m2 NVO	316	23	339 m2
De Noorderlingen	m2 NVO	480	130	610 m2
Extra instelling (PvE de Steeg)	m2 NVO	180	116	296 m2
Interne opslag	m2 NVO			
Verkeersruimte	m2 NVO	123	48	171 m2
Totaal	m2 NVO	1351	532	1883 m2
vormfactor NVO/BVO				
		0,85	0,8	
Het Houten Huis	m2 BVO	296	269	565 m2
NNT	m2 BVO	0	0	0 m2
Club Guy&Roni	m2 BVO	372	29	401 m2
De Noorderlingen	m2 BVO	565	163	727 m2
Extra instelling (PvE de Steeg)	m2 BVO	212	145	357 m2
Interne opslag	m2 BVO			(84)
Verkeersruimte	m2 BVO	144	61	205 m2
Totaal	m2 BVO	1589	666	2255 m2
				84 m2 zit in post overig
				incl vf en verkeersruimte schatting ca > 12455,9 m3