

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2255998

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Ontwikkeling oostzijde Grote Markt

Groningen, **28 MEI 2010**

Aan de raad,

Groningen is een progressieve stad vol energie voor alle duizenden mensen die er wonen, studeren en werken én voor de miljoenen mensen die jaarlijks onze stad bezoeken. De aantrekkelijkheid van Groningen staat centraal in ons nieuwe collegeprogramma. Ons college wil blijven investeren in een bruisende binnenstad, een belangrijke peiler voor economische, sociale en culturele vitaliteit.

De plannen voor de Grote Markt Oostzijde en het Groninger Forum kennen een lange voorgeschiedenis. Met het afronden van de investerings- en exploitatiebegroting staan wij met uw raad aan de vooravond van een historische beslissing. Wij zijn ervan overtuigd dat de ruimtelijk ingrepen en de bouw van het Groninger Forum zullen leiden tot een ruimtelijk economische schaa sprong die zijn weerga niet kent in de geschiedenis van onze binnenstad. De plannen voor de Grote Markt hebben altijd te maken gehad met twijfel onder delen van de bevolking. Dat is inherent aan gebiedsontwikkeling waarmee grote investeringen zijn gemoeid en sprake zal zijn van tijdelijke overlast door werkzaamheden. Maar uiteindelijk wordt de stad er beter en sterker van, en krijgt Groningen weer een letterlijk en figuurlijk kloppend stadshart. Ons college is er dan ook bijzonder trots op dat we er in deze tijd van recessie en onzekerheid in zijn geslaagd om de financiering van deze binnenstadsimpuls sluitend te krijgen binnen de afgesproken financiële kaders.

Op 17 juni 2009 heeft uw raad al een belangrijk besluit genomen betreffende de realisatie van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde. U heeft toen ingestemd met het definitieve ontwerp en het definitieve bedrijfsplan van het Groninger Forum. Daarnaast heeft u opdracht gegeven voor de start van de voorbereidende werkzaamheden. Tevens heeft u een uitvoeringskrediet verstrekt voor de sloopwerkzaamheden met de restrictie dat daarmee gestart kan worden nadat de tussenrapportage (het thans voorliggend document) aan u is gepresenteerd en u de bouw- en grondexploitatie over de planontwikkeling Grote Markt oostzijde heeft vastgesteld.

Voorgeschiedenis.

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

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

Aan de ontwikkeling van de plannen voor de Grote Markt is een langdurig participatieproces vooraf gegaan met veel deelnemers in en buiten de stad. Het begon allemaal in 2001. Stadjsers stemden toen tegen de plannen voor de noordzijde van de Grote Markt en de parkeergarage onder de Grote Markt. De planvorming is vervolgens helemaal opnieuw begonnen met een groot opinieonderzoek naar de toekomst van de Grote Markt, de oprichting van een denktank met 40 betrokken 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 plan proces werd door architect/stedenbouwkundige Willem Jan Neutelings een ingenieuze ruimtelijke oplossing bedacht. De oostzijde van de Grote Markt – voor velen een ‘onherbergzaam’ gebied in het hart van de stad – kon met enkele gerichte ingrepen worden omgetoverd in een nieuwe economische en culturele trekpleister. Het plan van Willem Jan Neutelings kende drie onderdelen:

1. De oostelijke gevelwand van de Grote Markt komt zeventien meter naar voren op de oude rooilijn om de vooroorlogse intimiteit van de markt te herstellen;
2. De parkeergarage gaat geheel ondergronds om ruimte te maken voor een nieuw derde stadsplein, de Nieuwe Markt;
3. Er komt een nieuwe publiekstrekker aan dit plein: het Groninger Forum, een spraakmakend gebouw waar geschiedenis, informatie, film en debat samengaan in een nieuw concept.

In 2005 zijn de plannen voor de oostzijde van de Grote Markt onderwerp geworden van een tweede referendum – op initiatief van de tegenstanders. Bijna veertig procent van de Stadjsers ging op 29 juni 2005 bij het referendum naar de stembus. Van hen stemde een meerderheid – 53,4 % – voor het plan. Het referendum kreeg in 2007 een aansprekend vervolg toen inwoners van de stad mochten meebeslissen over de architectuur van het Groninger Forum. Het ontwerp van NL Architects kwam als grote winnaar uit de bus bij

een publieksenquête. Liefst 17.000 Stadjs deden mee aan de internetstemming. Voor Nederlandse begrippen een ongekend aantal.

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

Wij zijn er van overtuigd dat de plannen voor de Grote Markt oostzijde van grote toegevoegde waarde zijn voor de stad. Deze plannen brengen levendigheid en loopstromen op gang die nieuwe initiatieven en investeringen uitlokken. Aan de oostwand komen straks nieuwe winkels, cafés en mogelijk een hotel. Achter de oostwand komt de Nieuwe Markt, een uitnodigend stadsplein met terrassen en de horeca aan de Poelestraat krijgt een extra ‘voor deur’ 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, de parkeergarage aan het Damsterdiep, de herinrichting van het Kattendiep, de route Steentilstraat/Oosterstraat, het Cibogaterrein en het Ebbingekwartier en het Oosterhamriktracé.

Economische effecten: een schaa sprong van de Groninger binnenstad.

De ontwikkeling van de Oostwand is het startschot voor een ruimtelijk economische schaa sprong van de Groninger binnenstad die alle eerdere ruimtelijk economische ingrepen in het stadshart in effect en reikwijdte zal overtreffen. Evenals de bouw van het Groninger Museum, de Waagstraat en de Westerhaven zal deze publieke investeringen fungeren als hefboom voor omvangrijke (private) investeringen, een verdere toename van binnenstadsbezoekers en hun bestedingen en – niet onbelangrijk in tijden van recessie – in vele manjaren tijdelijke en structurele werkgelegenheid.

De verplaatsing van de Oostwand is de katalysator voor een grote reeks publieke en particuliere vervolginvesteringen in de binnenstad van Groningen, die zullen leiden tot een verwachte groei van het binnenstadsbezoek van 30 naar ca. 40 miljoen bezoekers

per jaar. Laten we de oostwand van de Grote Markt ongemoeid dan gebeurt het omgekeerde. Niet investeren in deze schaa sprong heeft tot gevolg dat het aantal bezoekers aan de binnenstad en daarmee bestedingen en werkgelegenheid zal stagneren, dan wel afnemen van ruim 30 miljoen naar ca. 25 miljoen bezoekers per jaar zo blijkt uit een economische effectrapportage van Ecorys d.d. 22 april 2009. De tijdelijke werkgelegenheid groeit door deze investering met 610 tot 1150 arbeidsjaren. Het bezoek aan de Grote Markt oostwand zelf neemt structureel toe met 452.500 tot 869.500 bezoekers die 4,7 tot 15,8 miljoen euro per jaar zullen besteden. Het structurele werkgelegenheidseffect tenslotte bedraagt 37 tot 162 arbeidsjaren

In deze cijfers is nog geen rekening gehouden met de tijdelijke werkgelegenheid als gevolg van eventuele particuliere vervolginvesteringen in de noordwand of elders in de binnenstad. Maar nog belangrijker dan tijdelijke werkgelegenheid is de structurele werkgelegenheid die ontstaat door een forse toename van bezoekers en bestedingen. De binnenstad van Groningen is een economische trekker van formaat met vele duizenden arbeidsplaatsen. De omzet van de detailhandel is de afgelopen 10 jaren sterk toegenomen en bijvoorbeeld hoger dan de omzet in de binnensteden van Den Haag en Utrecht. Dit komt o.a. doordat deze omzet voor een belangrijk deel wordt behaald door bestedingen van niet inwoners van de stad (60%). Verwacht wordt dat als er niet blijvend in de aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van de binnenstad wordt geïnvesteerd de regionale component in het omzetvolume zal afnemen. Binnensteden worden immers in toenemende mate vanuit toeristisch-recreatieve overwegingen bezocht.

Het investeren in de verplaatsing van de oostwand is de katalysator van ontwikkelingen die zoals gezegd leiden tot een groei van het aantal binnenstadsbezoekers tot 40 miljoen per jaar. Niet investeren leidt tot het stagneren van de ontwikkeling op circa 30 miljoen dan wel een daling tot circa 25 miljoen per jaar. Investeren leidt volgens deze uitgangspunten tot een groei van binnenstadsbezoek met 10 miljoen en een toename van bestedingen met 219 miljoen euro volgens de kengetallen die het SNN hanteert en tot een groei van de werkgelegenheid met 730 arbeidsplaatsen. Het niet investeren leidt tot afname van binnenstadsbezoek met 5 miljoen en een afname van bestedingen met 109 miljoen per jaar en een afname met 365 arbeidsplaatsen.

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, de planning, de risico's en de participatie aan de orde.

Stand van zaken.

Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van de voorbereidende werkzaamheden. Niet alleen is er in de ontwerpstudio's en achter de vergadertafels veel werk verzet maar ook fysiek is de nodige arbeid verricht. In de Poelestraat, de Schoolstraat, de Grote Markt, de kop van de Oosterstraat en recentelijk het Martinikerkhof zijn kabels en leidingen verlegd. Meestal ging dat gecombineerd met archeologisch onderzoek. De kiosk voor de Naberpassage is verplaatst naar de hoek Gelkingestraat en de bomen in het middengebied zijn gekapt. Daarnaast wordt gewerkt aan de verbouw van de

bestaande Camerabioscoop aan het Hereplein t.b.v. de tijdelijke huisvesting van Images en Forum. Het Milieu Effect Rapport (MER) en 3 bestemmingsplannen zijn uitgewerkt en in procedure gebracht.

Groninger Forum

Per oktober 2009 is de bestekfase van de ontwikkeling van het Groninger Forum c.s. gestart en is het projectplan voor deze fase verder gebracht. In het projectplan is het projectteam sterker gepositioneerd en is de aanhaking van de gebruikersorganisaties vormgegeven.

Om het projectteam effectief te kunnen laten functioneren zijn enkele specialistische werkgroepen ingesteld ten behoeve van onder andere het verkrijgen van de benodigde vergunningen, het organiseren van de aanbestedingen, de budget- en kostenbeheersing en het risicomangement.

In het team van de architect is in het verband met het faillissement van Bureau Bouwkunde Rotterdam dit bureau vervangen door ABT. Dit heeft in de uitwerking van het plan geen effect gehad.

In de huidige fase wordt het ontwerp van Groninger Forum technisch uitgewerkt door de ontwerpers. Zo vindt een onderzoek naar optimalisatie van de parkeergarage plaats en worden de gebruikerswensen per ruimte vastgelegd. Een principekeuze voor het gevelmateriaal (kalksteen) is gemaakt en gepresenteerd aan de Welstandscommissie. Met de indiening van de stukken voor de bouwvergunningprocedure is begin mei een belangrijke mijlpaal bereikt.

Groninger Forum Aanbod & Organisatie.

In juni 2009 heeft uw raad ingestemd met het definitieve bedrijfsplan (DB) "Feest van Cultuur en Beleving", het is daarmee leidend voor de komende jaren richting opening van het Groninger Forum. Met het vaststellen van het DB is geen einde gekomen aan de verdere ontwikkeling van het Groninger Forum. De komende jaren zullen in het teken staan van de verdere inhoudelijke ontwikkeling van het Forumconcept. "Het fundament is gelegd.... nu het eigenlijke werk".

De periode in de tijdelijke voorziening (voormalige Camerabioscoop aan het Hereplein) geeft hiervoor de gelegenheid en zal fungeren als kraamkamer voor het Forumconcept. Dat dit proces met de aanbidding van het DB niet ten einde is mag, gezien het feit dat de ingebruikname van het Forum pas in 2016 is gepland, niet verwonderlijk zijn.

Het Forumconcept.

De ambities van het Forum zijn groot. De inhoud van het Forumconcept wordt verder uitgewerkt en krijgt duidelijker vorm. Dit blijkt o.a. uit een toenemend aantal activiteiten geïnitieerd door het Groninger Forum die een steeds bredere doelgroep bereiken. Vernieuwing is een steeds terugkerend thema; in het bijzonder mogelijkheden die nieuwe multimedia bieden zullen in het Forum ten volle worden ingezet. Naast de basisinvulling van de partners zal een extra aanbod worden ontwikkeld waarbij nadrukkelijk de synergie naar voren komt.

Tevens is het organiseren van evenementen en manifestaties een inhoudelijke functie. Hier gaat het niet enkel om eigen initiatief waarbij externe partners welkom zijn, het zullen ook evenementen van buiten de eigen organisatie zijn waar het Forum in

participeert.

Last but not least zal de factor tijd bepalend zijn voor het aanbod in het Forum. Actuele gebeurtenissen die in een (historisch) kader geplaatst worden, evenals aandacht voor geschiedenis en wat wij daarvan leren voor het heden.

Een belangrijk onderdeel in het Forumconcept zijn verder de pleinen. Deze pleinen, gesitueerd op de diverse verdiepingen, zullen, als drager van thema's en activiteiten, de publieke ruimte binnen het Forumgebouw vorm geven en tegelijkertijd een voorproefje geven van wat er verder in het gebouw tegen betaling te beleven is.

Het concept op zich groeit door de ontwikkeling van de individuele expertise van de partners, als basis voor een nieuw, op synergie gebaseerd aanbod. Die methodiek is al tastbaar in de projecten die het Groninger Forum nu al ontwikkelt. Anderzijds verleidt het Groninger Forum zoveel mogelijk mensen tot meedoen door de programmering vanuit hun interessesfeer en samen met hen steeds inhoud te geven. Het concept wordt gecompleteerd doordat de ontwikkelingen in het Forum tot een waardevolle aanvulling leiden op datgene wat er nu aan educatie op cultuur, geschiedenis, actualiteit, media(wijsheid) en letteren gebied beschikbaar is. Ook deze toegevoegde waarde is reeds zichtbaar in de ontwikkeling van de activiteiten van het Forum (en haar partners) op dit moment.

Ruimte voor commerciële bedrijvigheid.

Het Forum kent diverse commerciële functies zoals horeca, bioscoopfunctie, winkelfuncties, catering verhuur zaalruimtes en ticketverkoop voor verschillende voorstellingen/tentoonstellingen. Naast de commerciële functies binnen het Forum zelf biedt de ontwikkeling grote kansen voor de uitbreiding van bestaande en vele nieuwe in Oostwand de achterzijde Poelestraat en de directe- en grotere omgeving. Ecorys heeft hierover uitgebreid gerapporteerd.

Cultureel ondernemerschap.

Van het Groninger Forum wordt cultureel ondernemerschap verwacht.

Er worden aanvullende accenten gelegd. Het Forum heeft mede als doel een ontmoetingsplaats 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 (commerciële) 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.

Bestuurlijke Organisatie.

In januari 2008 is de volgende afspraak gemaakt: partners verplichten zich tot samenwerking in een netwerkorganisatie gericht op het tot stand komen van de programmering en exploitatie van het Groninger Forum, gebaseerd op de toegevoegde

waarde van de synergie tussen de individuele expertises. In december 2008 is deze verdiept: alle activiteiten die plaats vinden in het Groninger Forum komen in één organisatie, onder één directie en binnen één exploitatie en vormen samen één identiteit.

Organisatieontwikkeling tussen nu en opening Groninger Forum:

- tussen de stichting Groninger Forum en stichting Liga wordt, met het oog op de sloop van de huidige filmzalen die Liga (via een 100% aandeel in zijn exploitatie bv, GFO) nu gebruikt, en met het oog op de ingebruikneming van de verbouwde Camerabioscoop in het najaar van 2010, een structurele verbinding en samenwerking geregeld.
- met de andere partners wordt een groeiovereenkomst opgesteld, op basis van een gezamenlijke raamovereenkomst. Dit leidt naar het uiteindelijke eindmodel: "één organisatie, één directie, één exploitatie". Onderdeel daarvan is steeds een spoorboekje dat de inhoud en de planning van de fasering aangeeft.
- er komt een beleidsraad, waarin de partners zitting nemen.

In dit bestuurlijke construct dient de rol van de gemeente (college en raad) duidelijk verankerd te zijn.

Inzet is om de definitieve organisatie uiterlijk per 31 december 2011 rond te hebben. In 2012 wordt deze definitieve organisatie operationeel. Het Groninger Forum krijgt dan een eigen plek in het kader van de nieuw op te stellen Cultuurnota.

Nieuwe oostwand (incusief Vindicat).

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

De oostwand wordt voor het grootste deel ontwikkeld door een particuliere projectontwikkelaar: Volker Wessels Vastgoed (VWV). Voor één van de panden in de nieuwe oostwand zijn wij als gemeente zelf de opdrachtgever. Dit betreft de nieuwbouw van Vindicat op de hoek Grote Markt/Martinikerkhof. Voor het ontwerp van dit pand is na een openbare publicatie aan vijf geselecteerde architecten de opdracht verstrekt een schetsontwerp uit te werken. Op basis van een beoordeling van die schetsontwerpen door een commissie bestaande uit vertegenwoordigers van Vindicat en de gemeente is architectenbureau "De Zwarte Hond" gekozen om het Vindicatpand te ontwerpen. Vervolgens zijn de overige adviseurs geselecteerd. Terwijl de contractvorming tussen gemeente en Vindicat zich nog in een eindfase bevindt, werd op 1 december jl. al een start gemaakt met het ontwerpproces. De inhoudelijke betrokkenheid van Vindicat bij het ontwerpproces gaat over de afstemming van het ontwerp op de bedrijfsvoering. Onder leiding van de gemeente is in april 2010 de basisaanbieding gereed gekomen. Daarin is geregeld welk gebouw de gemeente aan Vindicat aanbiedt conform de overeengekomen afspraken. Vindicat heeft te kennen gegeven eigen ambities in het project in te willen brengen, door zelf mede te investeren. Wij hebben de consequenties hiervan in beeld gebracht, zodat beide partijen kunnen bepalen onder welke voorwaarden deze inbreng mogelijk is.

Uw raad heeft naar aanleiding van de gelijkenis van de gevelontwerpen van de schetsontwerpen voor de nieuwbouw van Vindicat in juni 2009 de motie "Minder saai" aangenomen. Hierin heeft u uw zorg uitgesproken over de architectonische kwaliteit van de toekomstige oostwand. Op 11 februari jl. heeft Thomas Müller naar aanleiding van genoemde motie een presentatie gegeven in de raadscommissie Ruimte en Wonen.

Thomas Müller wees de commissie er op dat hij zich niet ongerust maakt over een saai eindbeeld van de nieuwe oostzijde. Hij maakt zich eerder zorgen over de profileringsdrang van de architecten om op deze unieke locatie iets exceptioneels te maken. Vijf uitzonderlijke gebouwen naast elkaar is bepaald niet de uitstraling die gewenst is voor de oostwand. Het geheel moet rust, eenheid en in zekere mate tijdloosheid uitstralen zodat het over 50 jaar ook nog een sterke uitstraling heeft. Daarom is het beeldkwaliteitplan van belang. Binnenkort wordt door VWV bekend gemaakt aan welke architecten zij opdracht geven voor het ontwerpen van de verschillende panden die samen de nieuwe oostwand gaan vormen. Bewust is ingezet op meerdere architecten om verscheidenheid te krijgen in de gebouwen. Het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitplan dient daarbij als uitgangspunt. De uitwerking van de oostwand vindt daarmee in samenhang plaats.

Op 16 februari jl. is met VWV een samenwerkingsovereenkomst getekend. Deze overeenkomst is een belangrijke stap naar een realiseringsovereenkomst. Naar verwachting zal deze in 2012 vlak voor de overdracht van de grond ondertekend worden.

Inrichting Nieuwe Markt.

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

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

Het plein wordt een belangrijke ontmoetingsplek. Niet voor niets stelt Ecorys dat er een aantal relevante maar minder gemakkelijk meetbare effecten zijn, zogenaamde uitstralingseffecten zoals de bijdrage aan de culturele identiteit van Groningen. Door de versterking van de culturele identiteit wordt de voedingsbodem voor de ontwikkeling van de creatieve industrie versterkt. Van dit type activiteiten kan met zekerheid worden gesteld dat er belangrijke *spin off* zal optreden naar andere economische sectoren.

Het Forum krijgt een prominente plek aan het plein en een deel van de programmering van de activiteiten zal hierop plaats vinden. Ook de omliggende panden die een ontsluiting aan het plein krijgen hebben belang bij de inrichting van het plein. Daarom zijn er gesprekken gevoerd met alle aanwonenden/belanghebbenden aan de Nieuwe Markt. Hun ideeën en belangen worden indien mogelijk meegenomen in het ontwerp. Inzet is om de grote diversiteit aan functies en daarmee samenhangende veelkleurigheid van de binnenstad vast te houden. Dit betekent dat ook rond dit plein wordt ingezet op publiek aantrekkende functies in de nieuwe bebouwing rondom het nieuwe plein.

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

Een deel van het gebied om het plein blijft ongewijzigd. Het bouwblok tussen Schoolstraat en Popkenstraat (waaronder het Feithuis en de muziekschool) en de bebouwing aan het Martinikerkhof-zuidzijde en de Poelestraat blijven bestaan. Er komt wel een nieuwe openbare straat aan de achterzijde van de Poelestraat, waardoor bij wijze van spreken de achterkant van de Poelestraat een tweede voorkant kan worden. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook naar dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. Aan deze nieuwe route komt kleinschalige nieuwe- en bestaande bebouwing naast elkaar voor met daarin horeca en detailhandel op de begane grond en wonen daarboven.

Poelestraat achterzijde.

In juni 2009 is aan u het beeldkwaliteitplan van AAS Architecten voor Poelestraat-achterzijde gepresenteerd. Aan de hand van dit plan is inmiddels een volumestudie gedaan. Dit onderzoek is noodzakelijk om de nieuwbouwmogelijkheden aan het plein in kaart te brengen. Door de eigenaar van Poelestraat 34 – 36 (Time-Out) zijn de verbouwplannen gepresenteerd. Inmiddels heeft u ingestemd met de sloop van een deel van het pand Schoolstraat 6-10 om de nieuwbouw van Time-Out mogelijk te maken. De verbouw moet gereed zijn voordat gestart kan worden met de sloop van achterzijde Poelestraat 34. Om dit te kunnen realiseren is gestart met de sloop van een deel van het pand Schoolstraat 10. Lefier gestart met het aanpassen van het pand Schoolstraat 6-10. De plannen voor Poelestraat 30 (Concerthuis, het huidige Images) voor het aanpassen van het pand na sloop van de bioscoopzalen zijn in vergevorderd stadium.

Grondexploitatie.

In ons raadsvoorstel van juni 2009 hebben we u de tentatieve grond- en bouwexploitatie Grote Markt ter kennisgeving voorgelegd. Nu een jaar later is het moment aangebroken om de totale grond- en bouwexploitatie begroting door uw raad te laten vaststellen.

Investeringslasten.

De realisatie van alle onderdelen van het project Grote Markt oostzijde vraagt een investering van circa € 190,3 miljoen. In juni 2009 was sprake van investeringslasten van ca € 170 miljoen (prijspeil 2010)¹. De huidige investeringen zijn geïndexeerd op eindwaarde 2016. Dit verklaart het verschil.

Zoals steeds is gemeld is dit project alleen uitvoerbaar als een belangrijk deel daarvan door de overheid wordt gefinancierd.

De begroting bestaat uit de volgende elementen:

(Alle prijzen zijn geïndexeerd naar eindwaarde 2016)

• De grondexploitatie Grote Markt incl. Vindicat (verwerving, sloop, bouwrijp maken, herinrichting openbare ruimte).	€ 68,2 miljoen
• De bouw van de fietskelder	€ 5,1 miljoen
• Archeologie	€ 2,6 miljoen
• De bouw van de nieuwe parkeergarage incl. verwerving	€ 43,0 miljoen
• De bouw van het Forum	€ 71,4 miljoen
Totaal	€ 190,3 miljoen

De totale investeringskosten bedragen daarmee dus € 190,3 miljoen. Tegenover deze uitgaven staan de volgende bijdragen, subsidies en grond- en parkeeropbrengsten.

• Bijdrage Concern (€ 3 miljoen Structureel)	€ 31,25 miljoen
• Archeologie	€ 2,60 miljoen
• Bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten	€ 5,10 miljoen
• Bijdrage REP-subsidie	€ 35,00 miljoen
• Bijdrage subsidie EFRO	€ 8,90 miljoen
• Opbrengstwaarde grond en- parkeerexploitatie	€ 87,45 miljoen
• Huuropbrengst Forum	€ 20,00 miljoen
Totaal	€ 190,30 miljoen

De totale som van de verwachte opbrengsten, subsidies en de concernbijdrage is begroot op € 190,3 miljoen. Wij verwijzen u voor een uitvoerige toelichting op deze begroting, naar de (vertrouwelijke) onderliggende stukken.

De voorliggende begroting maakt tevens inzichtelijk dat een groot deel van de totale investeringen wordt gefinancierd uit de toekomstige parkeerexploitatie en de verwachte grondopbrengst uit de verkoop van de grond aan de diverse ontwikkelaars.

¹ In juni 2009 bij de aanbidding van de tentatieve grondexploitatie meldden wij dat het resterende tekort in de grond- en bouwexploitatie begroting van de Grote Markt oostzijde € 44,9 miljoen (op startwaarde 1/1/2010) bedroeg. Dit tekort is in de grondexploitatie gedekt met een bijdrage uit het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) van € 35 miljoen en een bijdrage uit onder andere het Europees Fonds Regionale Ontwikkeling (EFRO) van maximaal € 8,9 miljoen. Het resterende tekort is opgelost doordat een aantal verwervingen goedkoper is uitgevallen dan de verwachting in juni 2009. Hierbij is een meevaller van € 1,3 miljoen gerealiseerd.

De belangrijkste commerciële partner in dit project (Volker Wessels Vastgoed) heeft zoals genoemd op 16 februari jl. een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente gesloten waarin dit belang andermaal wordt bevestigd.

Uw raad heeft besloten een bedrag van ca. € 31,25 miljoen in de gemeentebegroting te reserveren als gemeentelijke bijdrage in de grond- en bouwexploitatie. Daarnaast zijn vanuit het ISV (Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing) gemeentelijke middelen beschikbaar gesteld voor archeologie (€ 2,6 miljoen) en een bedrag voor de realisatie van de fietskelder (€ 1,7 miljoen ISV en € 3,4 stadsmeierrechten).

De bouwkosten van de parkeergarage en fietsparkeerkelder blijven binnen het daarvoor vastgestelde bouwbudget. Ook de kosten van het Forum blijven binnen het budget. Door de eigen bijdrage de externe subsidies is de grond- en bouwexploitatie begroting van het project Grote Markt Oostzijde gedekt en kunnen we het Groninger Forum bouwen.

Parkeergarage Forum.

In de garage onder het Groninger Forum komen 389 stallingplaatsen. Dit betekent een uitbreiding van ca. 150 plaatsen ten opzichte van de huidige Nabergarage. De huidige garage heeft een geschatte bezettingsgraad van ca. 35 % kort- en langparkeren (bezoekers en abonneementhouders) samen.

Het parkeerbedrijf levert een bijdrage aan de grondexploitatie van 16 miljoen euro. Bij de opzet van de tentatieve grondexploitatie in 2005 zijn we uitgegaan van een bezettingsgraad van 40% vanuit de verwachting dat een nieuwe publieksvriendelijke garage op deze locatie beter gebruikt zal worden dan de huidige Nabergarage. Voor de definitieve grondexploitatie hebben wij conform de afspraak met uw raad een second opinion laten doen door bureau Deloitte uit Amsterdam waarbij verschillende bezettingsgraden zijn doorgerekend. Hieruit blijkt dat een bezettingsgraad van 35% en een parkeertarief van 3 euro per uur nodig is voor een sluitende grondexploitatie. Op basis van de huidige bezetting van de Nabergarage en de parkeermaatregelen in de binnenstad uit de parkeernota is een bezettingsgraad van 32,5% haalbaar. In de parkeernota zijn maatregelen aangekondigd die hieraan een bijdrage leveren zoals het wijzigen van Casino garage en garage Haddingestraat in een doelgroepen garage, het vervallen van parkeerplaatsen op straat langs de Diepenring, de aanscherping van het ontheffingenbeleid en de invoering dynamisch verwijssysteem en gedifferentieerde tariefstelling.

De komende tijd gaan we onderzoeken welke aanvullende maatregelen we kunnen nemen die de bezettingsgraad verhogen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het stimuleren van bewonersparkeren en het maken van afspraken met de nieuwe hotelfunctie in de buurt van het Forum. Met deze maatregelen willen we een bezettingsgraad van 35 % realiseren. Het risico dat dit niet geheel lukt, is echter aanwezig en daarom stellen wij u voor het parkeerbedrijf in staat te stellen het risico te kunnen dragen door de jaarlijkse afdracht aan de algemene middelen voorlopig te laten vervallen, en de 0,7 miljoen de komende jaren in te zetten voor het opbouwen van de voorziening. Op het moment dat blijkt dat het risico niet optreedt, zullen wij met uw raad in overleg gaan over de afdracht en de bestemming. Daarbij zullen wij de bevindingen meenemen van het onderzoek naar het gemeentelijk parkeerbeleid in 2008. De opbouw van de voorziening

leidt tot een structurele neerwaartse aanpassing van het financiële meerjarenbeeld van 0,7 miljoen euro.

Naast de genoemde bezettingsgraad van 35% zijn de volgende uitgangspunten opgenomen in de nu voorliggende grondexploitatie:

- een stijgingspercentage van het tarief kortparkeren van 2 %;
- een kostenstijgingspercentage van 2 %;
- een rekentarief van € 3,00 (prijspeil 2016).

In afwijking van ons parkeerbeleid rekenen we met een tarief van 3 euro per uur voor de nieuwe parkeergarage. We brengen de effecten voor het parkeerbeleid in de binnenstad in beeld bij de actualisatie van de parkeernota in 2012. Hierbij kijken we integraal naar de tariefstelling van parkeren op straat en in garages.

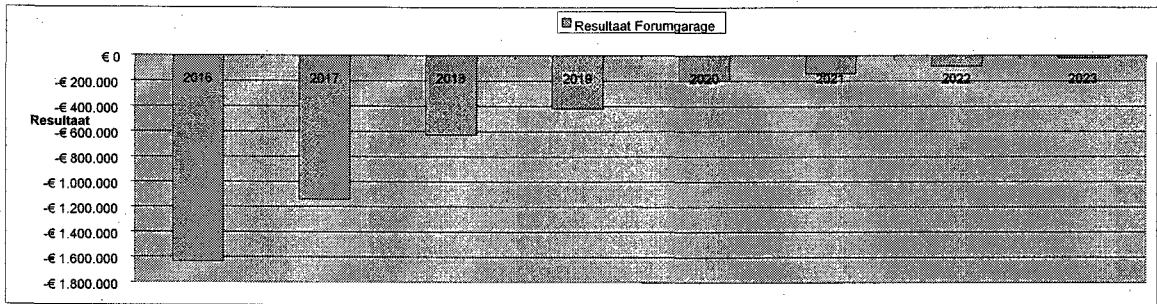
In lijn met het advies van de rekenkamercommissie is bij de berekening van het exploitatiemodel van de garage Damsterdiep door bureau Deloitte een transparant en verifieerbaar rekenmodel ontwikkeld. Ook voor de Forumgarage is dit model gebruikt. Dit rekenmodel bevat gestandaardiseerde parameters t.a.v. de renteontwikkeling, de bezettingsgraad en de inflatie en de (toekomstige) beheerskosten van de garage.

De uit de berekening te verwachten opbrengstwaarde van de nieuwe garage is hoger dan de investeringskosten van de garage. Voor het project resteert een positief saldo op de exploitatie van de parkeergarage van €16 miljoen op contante waarde die ingezet wordt voor de totale ontwikkeling. Op grond van de resultaten van het rekenmodel wordt in de bouw- en grond exploitatie uitgegaan van een opbrengstwaarde van de parkeergarage van € 64,68 miljoen. De bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde ligt voor u ter inzage in de visietrommel.

Effecten voor het parkeerbedrijf.

Onderstaande overzichten geven weer wat de effecten voor het parkeerbedrijf zijn de eerstkomende jaren. Voor de garage zelf levert dit het volgende meerjarenbeeld op:

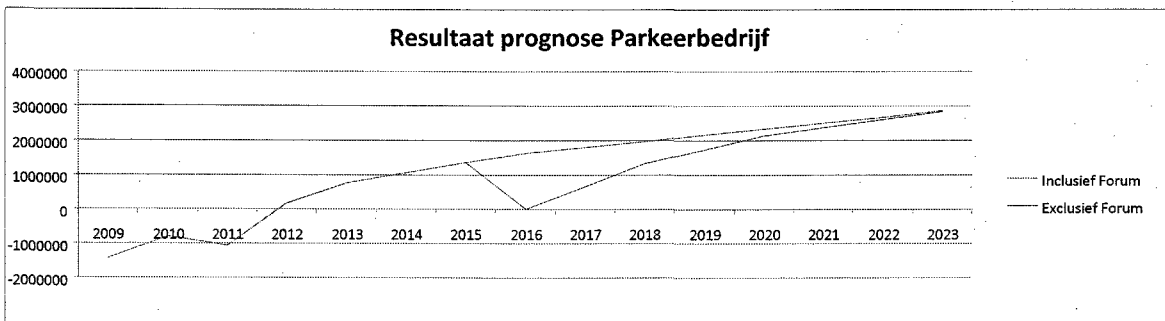
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Exploitatie opbrengsten	€ 1.817.585	€ 2.317.421	€ 2.836.523	€ 3.053.989	€ 3.279.020	€ 3.344.601	€ 3.411.493	€ 3.479.723
Exploitatie kosten	€ 336.159	€ 342.883	€ 349.740	€ 356.735	€ 363.870	€ 371.147	€ 378.570	€ 386.142
Rentelasten	€ 2.632.500	€ 2.614.399	€ 2.595.619	€ 2.576.135	€ 2.555.920	€ 2.534.947	€ 2.513.187	€ 2.490.612
Afschrijvingen	€ 482.698	€ 500.799	€ 519.579	€ 539.063	€ 559.278	€ 580.251	€ 602.010	€ 624.586
Eigenaarlasten	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198
Resultaat inclusief eigenaarlasten	-€ 1.633.772	-€ 1.140.660	-€ 628.415	-€ 417.943	-€ 200.047	-€ 141.744	-€ 82.275	-€ 21.617



Stichtingskosten € 70,2 m
 Looptijd 5 jaar
 Break-even point garage 2024

In 2023 wordt het omslagpunt bereikt, waarna een positief exploitatieresultaat wordt verwacht. Over de looptijd van 50 jaar zal de garage naar verwachting een positief resultaat laten zien. De effecten van de opname van de parkeergarage op de exploitatie van het gehele parkeerbedrijf laten zich als volgt in beeld brengen:

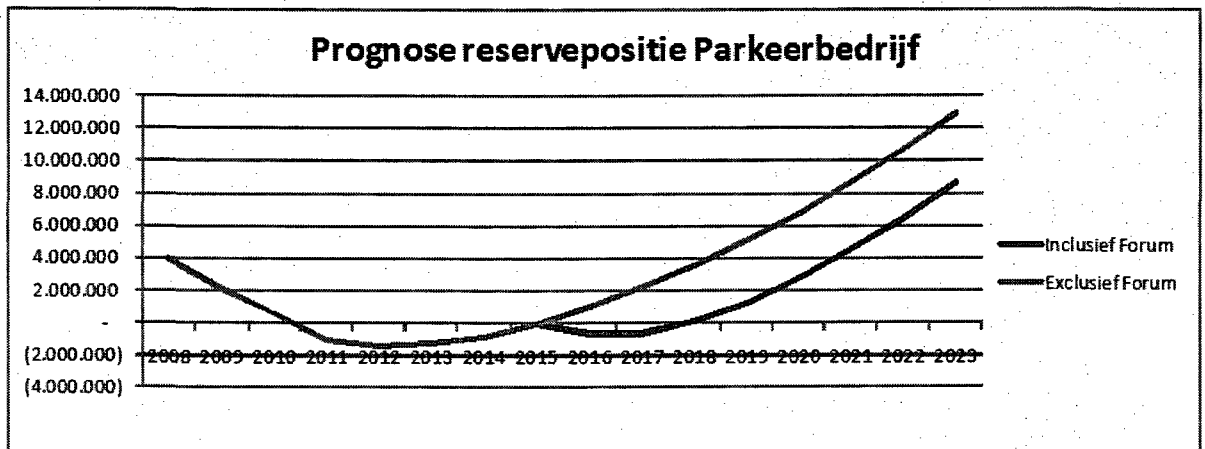
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Resultaat Parkeerbedrijf exclusief Garage Forum	€ 1.635.869	€ 1.802.494	€ 1.957.321	€ 2.153.102	€ 2.326.833	€ 2.497.587	€ 2.675.231	€ 2.861.180
Resultaat Parkeerbedrijf inclusief Garage Forum	€ 2.096	€ 661.835	€ 1.328.906	€ 1.735.158	€ 2.126.786	€ 2.355.843	€ 2.592.956	€ 2.839.564



De beginstand Resultaat Parkeerbedrijf 2016 exclusief Garage Forum bedraagt € 1.635.869². De investering in de Forumgarage heeft, na de ingroeiperiode, een positieve impact op de totale exploitatie van het Parkeerbedrijf. Op korte termijn wordt, als gevolg van aanvangsverliezen, een beroep gedaan op de reservepositie van het Parkeerbedrijf. De stand van de reserve van het parkeerbedrijf bedraagt per 31 december 2009 € 2,8 miljoen. Op 31-12-2015 is de verwachte stand van de reserve van het Parkeerbedrijf € 0. Deze tijdelijke dip wordt veroorzaakt door de ingroeiperiode van de Damsterdiepgarage. In 2018 verwachten we weer een positief saldo van de reservepositie van het Parkeerbedrijf inclusief de ingebruik genomen Forumgarage. De verwachting is dat in 2023 een positieve reserve is opgebouwd van € 8 miljoen volgens de berekeningen van Deloitte.

² wijkt af van de beginstand "Resultaat Parkeerbedrijf 2016 inclusief Garage Damsterdiep: € 1.210.875 ", zoals weergegeven in het raadsvoorstel Damsterdiepgarage. Voor de berekening in het raadsvoorstel Damsterdiep is uitgegaan van lineaire afschrijving, terwijl het voor parkeergarages gebruikelijk is om de annuïtaire afschrijvingsmethodiek te gebruiken.

Bij annuïtaire afschrijving worden de eerste jaren enkel kapitaalslasten (rente) in rekening gebracht en nagenoeg geen afschrijving. Dat verklaart het verschil "Resultaat Parkeerbedrijf 2016 inclusief Damsterdiep" vs "Resultaat Parkeerbedrijf 2016 exclusief Forum.



De exploitatieprognose van de Forumgarage ligt voor u ter inzage in de visietrommel. Hierin zijn tevens de resultaatprognoses van het parkeerbedrijf verwerkt.

Krediet.

Uw raad heeft tot op heden een bedrag van € 28,3 miljoen aan planvoorbereiding en uitvoeringskredieten beschikbaar gesteld.

Voor de verdere planuitvoering in de periode juni 2010 tot en met december 2011 is een aanvullend uitvoeringskrediet noodzakelijk. Dit krediet is voor de te maken kosten voor het project Grote Markt oostzijde en voor de inbreng van de gronden vanuit de groundbank. Volgens huidige planning is eind 2011 in totaal € 68 miljoen uitgegeven. Daarom is een aanvullend krediet noodzakelijk van € 40 miljoen.

Volgens de huidige planning wordt het aanbestedingstraject van de Parkeergarage, Forum en Vindicat medio volgend jaar afgerond. Wij stellen u voor aan de hand van dit aanbestedingsresultaat de definitieve uitvoeringskredieten voor de bouw van respectievelijke gebouwen dan beschikbaar te stellen. Medio 2011 komen we met een kredietaanvraag. U houdt hiermee maximaal uw budgetrecht bij dit project in eigen hand.

Begrotingswijziging 2010						
Betrokken dienst(en)	RD/EZ					
Raadsvoorstel	Aanvullend krediet grondexploitatie Grote Markt					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2010-2011					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren	40.000.000	40.000.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	40.000.000	40.000.000	-	-	-	-

Exploitatielasten Groninger Forum.

De exploitatiebegroting van het voorlopig bedrijfsplan (2008) sloot met een negatief saldo van € 2,24 miljoen. Door forse aanpassingen was dit tekort met de presentatie van het definitieve bedrijfsplan (2009) teruggebracht tot € 500.000,-. Dit was opgebouwd uit een tekort op de exploitatie van € 300.000,- en een reservering van € 200.000,- voor de opbouw van een weerstandsvermogen. Bij de presentatie van het definitief bedrijfsplan in juni 2009 is door het College toegezegd dat de begroting voor 2015 sluitend zal zijn. Momenteel (2010) is een aantal scenario's uitgewerkt waardoor de het tekort op de begroting is teruggebracht tot ongeveer € 200.000,-. Dat is gelijk aan de reservering ten behoeve van het weerstandsvermogen.

Om tot dit resultaat te komen is er op onderdelen op de kosten bespaard. De uitgangspunten ten behoeve van de inkomsten zijn gelijk gebleven.

De grootste besparing wordt gevonden binnen de personeelskosten. Om het wegvallen van personeel te kunnen opvangen wordt er op onderdelen extra geïnvesteerd (logistiek en automatisering). Uiteindelijk is het resultaat een besparing van rond de € 300.000,-. Daarmee is de begroting nog niet sluitend, maar er zijn wederom grote stappen gezet in de goede richting. Belangrijker dan de zuiver cijfermatige invulling (immers de opening van het Groninger Forum duurt nog ruim 5 jaar) is dat het Groninger Forum erin is geslaagd om de bekostigingsmethodiek zo gestalte te geven dat de kosten meedinen met de inkomsten, waardoor een significant deel van de kosten is veranderd van vaste kosten naar variabele kosten. De komende periode zal worden gezocht naar oplossingen om ook de reservering ten behoeve van het weerstandsvermogen in de begroting dekkend te krijgen. Daarnaast wordt in de aanloop naar de opening van het Groninger Forum in 2016 al begonnen met de opbouw van een weerstandsvermogen gedurende de

periode in de voormalige Camerabioscoop.

De uitgangspunten uit het definitieve bedrijfsplan (DB) zijn niet gewijzigd, er is dan ook geen reden om de beoordeling van de uitgangspunten (bezoekersaantallen, horecabegroting etc.) opnieuw uit te voeren.

Belangrijke conclusies naar aanleiding van het DB zijn ongewijzigd. Ter volledigheid een aantal nogmaals op een rij:

- Het duurzaamheidpakket en het duurzaamheidpakket '+' pakket is 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 verder gereguleerd te worden.
- De diverse posten die aangepast zijn hebben géén (noemenswaardig) effect op het aanbod binnen het Forum.

Kanttekeningen daarbij zijn:

- De materialisatie van het gebouw (exterieur en interieur) is nog niet definitief. Dit kan nog enige consequenties hebben voor het onderhoud c.q. de exploitatielasten. Hierop wordt actief gestuurd.
- Voorts is in de exploitatiebegroting nog geen rekening gehouden een bedrag voor de opbouw van het weerstandsvermogen.

Er bestaat belangstelling van commerciële partijen (3M en IBM) om te participeren in het Groninger Forum. Deze partijen hebben aangegeven dat hun toezeggingen afhankelijk zijn van definitieve besluitvorming rondom het Forum, maar ze investeren nu al tijd en ontwikkelingskosten in zaken zoals logistiek en 'customer profiling'. Er zijn mogelijkheden om (delen van) de inrichting en inventaris middels fondsen of sponsoring te financieren. Hier is in de exploitatiebegroting slechts bescheiden 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 voor dat het Forum haar deuren opent. Wel liggen er al ontwikkelafspraken met onder andere lightning en multimedia bedrijven die in de tijdelijke setting van Groninger Forum in de oude Camera bioscoop mee investeren om gezamenlijk ontwikkelingsfondsen te kunnen aanspreken. Bijzonder is ook dat bedrijven als Gasunie, GasTerra en het Waterbedrijf Groningen hebben besloten al in de komende vijf jaren een startsubsidie te verstrekken voor de ontwikkeling van programmering en multimedia van gezamenlijk tenminste € 110.000,- per jaar, te vermeerderen met mogelijke ondersteuning van projecten.

Tot slot nog de fiscaliteit mbt de bouw van het forumgebouw. Stichting Groninger Forum en de gemeente hebben in gezamenlijk, constructief overleg met de Belastingdienst een akkoord weten te bereiken over de fiscale positie van Stichting Groninger Forum. Die fiscale positie van de Stichting en de wijze waarop het toekomstige delen van het gebouw aan de Stichting ter beschikking worden gesteld en

daarnaast de wijze waarop het gehele gebouw wordt geëxploiteerd, neemt met zich mee dat de BTW verrekend kan worden en derhalve niet tot de kosten van de bouw gerekend behoeven te worden. Dit is een belangrijk besluit van de Belastingdienst waarmee een risico is weggenomen.

Planning.

Om de voortgang van het project te kunnen aansturen en monitoren is een totaalplanning opgesteld. Basis voor deze planning zijn de deelplanningen welke per projectonderdeel met alle daarbij betrokken partijen is opgesteld. Tevens zijn de te doorlopen procedures er in opgenomen. Rekening is gehouden met de thans voorhanden zijnde planningen van projecten waar het project Grote Markt Oostzijde van afhankelijk is. De bouw van het Damsterdiep in verband met verhuizing Nijestee en nieuwbouw Werkmancollege in verband met vrijkomen dependance Schoolstraat. Volgens de huidige planning zal het totale project inclusief de oostwand in 2016 opgeleverd worden.

Op hoofdonderdelen ziet de planning er als volgt uit:

- De procedures voor het MER en de drie bestemmingsplannen zijn gestart. De planning is gebaseerd op de proceduretijden die gelden bij werken die vallen onder de Crisis- en herstelwet. Er is rekening gehouden met beroepsprocedures tot de Raad van State. In okt. 2011 verwachten we dat het MER en bestemmingsplannen onherroepelijk wordt;
- Start werkzaamheden sloopwerk t.b.v. Parkeergarage, Forum okt. 2010;
- Start werkzaamheden sloopwerk t.b.v. nieuwbouw Vindicat maart 2011;
- Na het slopen van de panden in het middengebied is rekening gehouden met 6 maanden archeologisch onderzoek;
- Start bouw Parkeergarage en Vindicat, december 2011;
- Start sloop Naberpassage, april 2012;
- Start sloop huidige Vindicat, juni 2013;
- Start bouw oostwand, augustus 2013;
- Opening Forum 2016.

Risico's.

Voor het totale project is per projectonderdeel (sloopwerkzaamheden, bouw Forum met parkeergarage en fietsenkelder, bouw Vindicat) een risicoanalyse gemaakt. De beheersing van de verschillende risico's per projectonderdeel zijn neergelegd bij het projectmanagement van de deelprojecten. Dit zijn risico's die een directe relatie hebben met de uitvoering van het werk zoals bv. schade aan omgeving. Hiervoor wordt een vooropname en risicoprofiel van de nabijgelegen bouwwerken gemaakt op basis waarvan maximaal toelaatbare zettingen en trillingen worden vastgesteld. Deze gegevens worden gebruikt voor monitoring tijdens de uitvoering en zijn beperkende voorwaarden in het contract met de uitvoerende partijen.

Door de werkgroep risicomanagement is recent een risico-inventarisatie uitgevoerd. Daarbij is een lijst van de grootste risico's vastgesteld voor het project Groninger Forum c.s. De belangrijkste - voor dit project specifieke - risico's zijn:

- 1 Aanbestedingsrisico (de juiste aannemer voor het gebouw en een prijs binnen budget)
- 2 Complexe bouwplaats (logistiek, bereikbaarheid, veiligheid)
- 3 Obstakels in de grond.

Bij ieder risico zijn beheersmaatregelen benoemd. Ten aanzien van bovengenoemde risico's zijn de beheersmaatregelen die op dit moment getroffen worden:

1. Aanbesteding: Opstellen aanbestedingsstrategie. Het ontwikkelen van scenario's over verdeling van risico's en afgeleide contractvormen.
2. Complexe bouwplaats: Vanuit de projectgroep Forum zijn de diverse aspecten van de bouwplaatsinrichting en de aan- en afvoer van personeel, materialen en materieel aangegeven. Een en ander zal onder de centrale regie van de gemeente worden uitgewerkt in regels en richtlijnen voor de uitvoering.
3. Obstakels: Na de sloop van de opstallen worden sonderingen uitgevoerd, daarmee wordt gedeeltelijk inzicht verkregen wat werkelijk in de bodem zit. Daarmee zullen echter niet alle obstakels worden gevonden. Het blijft een risico dat inherent is aan het bouwen en pas beheersbaar is geworden als de ontgravingwerkzaamheden en het funderingswerk zijn uitgevoerd.

Niet aan de uitvoerende partijen over te dragen risico's zijn:

- vertraging in procedures en vergunningverstrekking door procedures etc.
- verwerving en beschikbaarheid bestaande panden en terreinen;
- onderlinge samenhang van de diverse deelprojecten;
- vertraging als gevolg van vertraging van andere projecten o.a. Damsterdiep;
- beperkte bereikbaarheid bouwplaatsen;
- private ontwikkelingen binnen het plangebied;
- uitvoering Tram;

In de bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde zijn de financiële risico's van het project benoemd.

Alle hierboven benoemde en bekende vallen lager uit dan de 50 % norm en worden dus in BOX III opgenomen. (Reserve Grondzaken).

Dit geldt nadrukkelijk niet voor de bouwkosten risico's van achtereenvolgens de Parkeergarage, Forum, Fietskelder en Vindicat.

Het totale risicoprofiel in BOX III van het project "Grote Markt oostzijde" is berekend op € 7,1 miljoen.

Participatie.

Het project kent al een stevig participatietraject waarin burgers geregeld zijn geconsulteerd om mee te denken dan wel hun mening te geven over de plannen. In 2001 stemden Stadgers via een referendum tegen de plannen voor de ontwikkeling van de

Noordwand en de parkeergarage onder de Grote Markt. De planvorming is daarna helemaal opnieuw begonnen en ingericht als een open plan proces. Stadters zijn met behulp van een grootschalig opinieonderzoek gevraagd naar hun gedachten over de toekomst van de Grote Markt. Er is een denktank opgericht met 40 betrokken Stadters uit alle lagen van de bevolking – het Grote Markt Forum – en er volgde een prijsvraag over de toekomstige invulling, met 83 inzendingen. Daarbij kwam de oostzijde van de Grote Markt in beeld, de zwakste plek in de binnenstad. Door het afhaken van particuliere investeerders moest de gemeente noodgedwongen zelf het initiatief nemen om deze oostzijde te ontwikkelen.

In het nieuwe open plan proces is door Willem Jan Neutelings een ingenieuze ruimtelijke oplossing bedacht. De oostzijde van de Grote Markt – een niet functionerend, ‘onherbergzaam’ deel van de binnenstad – kon met enkele gerichte ingrepen worden omgetoverd in een nieuwe economische en culturele publiekstrekker. In 2005 is dit voorstel in een tweede referendum omarmd door de Groninger bevolking. Bijna veertig procent van de kiesgerechtigde Stadters is op 29 juni 2005 bij het referendum over dit plan naar de stembus is gegaan. Een ruime meerderheid – 53,4 % – stemde vóór het plan.

In 2007 mochten inwoners van de stad opnieuw meebeslissen, ditmaal over de architectuur. Het ontwerp van NL Architects kwam als grote winnaar uit de bus bij een publieksenquête over het ontwerp van het Groninger Forum. Ruim 17.000 kiesgerechtigde Stadters deden mee aan de internetstemming. Vervolgens is in 2008, wederom samen met de Stadters, een beeldkwaliteitplan gemaakt voor de architectuur van de nieuwe Oostwand. Dit plan is op 18 juni 2008 door uw raad vastgesteld. Sinds het referendum zijn er door uw raad een lange rij besluiten over de planontwikkeling Grote Markt Oostzijde en de bouw en exploitatie van het Groninger Forum genomen, te weten op 7 juli 2005, 25 februari 2006, 19 juli 2006, 28 maart 2007, 18 juni 2008, 29 oktober 2008 en 26 november 2008. Het definitieve besluit is door uw raad genomen op 17 juni 2009. Momenteel worden de planologische procedures doorlopen voor de MER en een drietal bestemmingsplannen. Ook hierop kunnen de Stadters hun reacties geven in de vorm van bedenkingen en steunbetuigingen. Met de directe omgeving wordt een dialoog gezocht in de vorm van een klankbordgroep waarin vertegenwoordigers van bewoners, bewonersorganisaties, bedrijven, bedrijfsverenigingen en instanties vertegenwoordigd zijn. Tijdens het verdere proces wordt veel aandacht aan de communicatie besteed. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadters en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt zal hiervoor een informatiecentrum gebouwd worden waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden maar waar men ook met vragen terecht kan.

Voorstel.

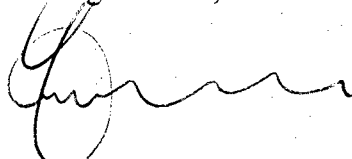
Wij stellen u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de drie onderdelen van het project Grote Markt Oostzijde;
- II. de bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde vast te stellen;
- III. de exploitatieprognose van de parkeergarage Grote Markt Oostzijde vast te stellen;
- IV. de jaarlijkse afdracht van het Parkeerbedrijf ter hoogte van 0,7 miljoen aan de algemene middelen te laten vervallen;

- V. het totale krediet van het project Grote Markt Oostzijde te bepalen op 190,3 miljoen euro te dekken uit:
- a. Bijdrage Concern 31,25 miljoen euro (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000, structureel beleid 2008 € 400.000, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000 , structureel nieuw beleid 2010 € 400.000)
 - b. Archeologie 2,60 miljoen euro
 - c. Bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten
5,10 miljoen euro
 - d. Bijdrage REP-subsidie 35,00 miljoen euro
 - e. Bijdrage subsidie EFRO 8,90 miljoen euro
 - f. Opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie 87,45 miljoen euro
 - g. Huuropbrengst Forum 20,00 miljoen euro
 - h. Stadsmeierrechten 2009 3.350.000 euro;
- VI. Een aanvullend uitvoeringskrediet van 40 miljoen euro voor de periode 2010-2011 beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee op 68,3 miljoen euro van het totaal van 190,3 miljoen euro.
- VII. De gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

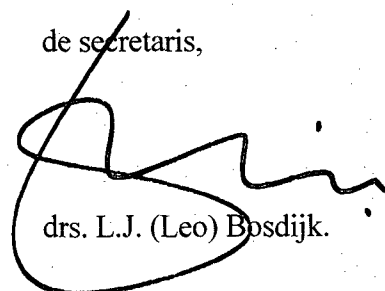
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.