# Raadsvoorstel

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Onderwerp | **Voorlopig Ontwerp revitalisering Stadhuis** | | | | |
| Registratienr. | 7040830 | Steller/telnr. | Kees Muller/ 06 51608473 | Bijlagen **6** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Classificatie | • Openbaar ○ Geheim<br>☐ Vertrouwelijk | | |
| Portefeuillehouder | den Oudsten | Raadscommissie | F en V |
| Langetermijn agenda (LTA) Raad | LTA ja: ☐ Maand Jaar<br>LTA nee: ☒ Niet op LTA | | |

**Voorgesteld raadsbesluit**

De raad besluit:

I. het Voorlopig Ontwerp revitalisering Stadhuis vast te stellen;
II. de totale voorbereidingskosten revitalisering Stadhuis te bepalen op € 1.775.000,--, dit is inclusief de voorbereidingsfase van € 975.000,-- die uw raad op 27 september 2017 nr. 8a heeft vastgesteld;
III. een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 800.000,-- voor de fase Voorlopig Ontwerp. Daarmee komt het totaal beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet uit op € 1.775.000,--;
IV. de jaarlijkse rentelasten van € 36.000,-- voortvloeiend uit de kredieten tot 2021 te dekken uit Programma 14 Overhead & Ondersteuning Organisatie (meerjaren huisvestingsbudget Vastgoedbedrijf);
V. de structurele lasten behorend bij dit krediet vanaf 2021 te dekken uit de meerjarenbegroting;
VI. de gemeentebegroting 2018 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
VII. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeente Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
VIII. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

**Samenvatting**

Op 27 september 2017 heeft de raad gekozen om optie B verder uit te laten werken. In dit raadsvoorstel wordt toegelicht welke stappen er sinds dat besluit gemaakt zijn en welke resultaten het ontwerpproces heeft opgeleverd. Verder wordt het Voorlopig Ontwerp nader toegelicht.

B&W-besluit d.d.: 28 augustus 2018

Paraaf Datum

**Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

## Aanleiding en doel

Op 27 september 2017 zijn twee revitalisatiescenario's ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Optie A: Raadzaal op de huidige locatie en optie B: Raadzaal verplaatsen naar een andere verdieping, waarbij de 3e verdieping is gesuggereerd. Uw raad heeft in ruime meerderheid gekozen om optie B verder te gaan uitwerken. En u heeft een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de ontwerpfase van het project.

In dit voorstel brengen we uw raad op de hoogte van de vorderingen en van de inhoud van het Voorlopig Ontwerp (VO). Tevens vragen wij u een aanvulling op het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat wij de voorbereidende werkzaamheden tot aan de uitvoering kunnen uitvoeren. Dit aanvullende krediet past binnen de totale begrote projectkosten.

## Kader

Het besluit van de raad van 27 september 2017 is het kader van de opdracht.
Op 18 juli 2018 heeft uw raad een besluit genomen over de tijdelijke huisvesting tijdens de verbouwingsperiode van het Stadhuis. Dat besluit staat financieel los van dit voorstel.

## Argumenten en afwegingen

**Onderzoeken en selectie ontwerpteam**
Met de besluitvorming voor optie B is de initiatieffase afgerond en de definitiefase gestart. In de definitiefase is het gebouw specifieke Programma van Eisen (PvE) opgesteld. De restauratievisie is onderdeel van het PvE.

Om tijd te besparen hebben wij, vooruitlopend op de start van de ontwerpfase, verdiepende onderzoeken laten uitvoeren door gespecialiseerde bedrijven:
- bouw- en architectuurhistorisch onderzoek, inclusief waardestelling (zie bijlage);
- kleurhistorisch onderzoek (zie bijlage);
- 3D gebouw inmeting en modellering t.b.v. een Bouw Informatie Model (BIM);
- installaties/duurzaamheid onderzoek (zie bijlage).

De uitkomsten van deze onderzoeken zijn de uitgangspunten voor de ontwerpfase.

Parallel aan deze werkzaamheden heeft de selectie plaatsgevonden van een integraal ontwerpteam. Dit is gedaan middels een openbare Europese aanbestedingsprocedure. De selectiecommissie heeft ons college geadviseerd de ontwerpopgave te gunnen aan Happel Cornelisse Verhoeven Architecten te Rotterdam. Architectenbureau Fritz (restauratie) maakt eveneens onderdeel uit van het ontwerpteam. Met de contractering van deze partij is de definitiefase afgerond en de ontwerpfase gestart. Wij hebben u met onze brief van 7 maart 2018 geïnformeerd over de inhoud en het resultaat van de selectieprocedure.

In het raadsvoorstel van 27 september 2017 schreven wij dat beide opties 'scherpe kantjes' hadden als het gaat om de consequenties voor het monument. De ontwerpfase is daarom gestart met drie bijeenkomsten met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Monumentencommissie gemeente Groningen en de gemeentelijke vakgroep Erfgoed. Doel was om samen nader onderzoek te doen naar en consensus te verkrijgen over de oplossingrichting van het ontwerpproces. Wij zijn verheugd te kunnen constateren dat deze gesprekken tot consensus hebben geleid. We zijn overeengekomen een model uit te werken die een nadere uitwerking is van de door u gekozen optie B. Onder het kopje 'Toelichting Voorlopig Ontwerp' wordt die variant toegelicht.

Ten slotte is een risicoinventarisatie uitgevoerd, waarbij de belangrijkste risico's in kaart zijn gebracht, geprioriteerd en beheersmaatregelen zijn benoemd en toegewezen. Dit is het fundament van het risicomanagement dat tijdens dit project uitgevoerd wordt.

De top 5 risico's zijn:

1. inschrijvingen (aanneemsom) hoger dan begroot;
2. gebrek aan overeenstemming met vakgroep Erfgoed, RCE en de Monumentencommissie (en evt. NCG) over oplossingen;
3. overlast omgeving en ongewenste beïnvloeding van andere projecten in het gebied;
4. onduidelijkheid over het te hanteren kader i.v.m. het aardbevingsbestendig maken;
5. de investeringskostenraming wordt overschreden.

In de bijlage zijn de risico's, de oorzaken, de gevolgen en de beheersmaatregelen verder uitgewerkt. Onder het kopje 'Financiele consequenties' worden tevens de risico's 1 en 5 nader toegelicht en risico 4 onder het kopje 'Versterking'.

**Versterking**
Meerdere overleggen met de NCG hebben ertoe geleid dat wij voorstellen het onderzoek naar de noodzakelijke versterkingsmaatregelen voor het Stadhuis niet nu uit te voeren, maar op een later tijdstip. Reden hiervoor is dat er momenteel een NPR 2017 is, maar daar kan niet officieel mee worden gerekend. Het lijkt erop dat rekenen met de NPR 2017 minder zware versterkingsmaatregelen oplevert ten opzichte van rekenen met de NPR 2015. Dit betekent dat de impact hiervan op de ontwerpopgave en de monumentaliteit beperkter uit zou kunnen vallen.

Als gevolg van het recent genomen Gaswinningsbesluit (naar 0 $m^3$ in 2030) worden in de zomer van 2018 de uitgangspunten bepaald voor een nieuwe NPR (2018/2019?). Ook hiervan wordt verwacht dat de hieruit volgende versterkingsmaatregelen nog beperkender van aard zullen zijn.
Dit in overweging te hebben genomen heeft het college besloten om de versterkingsopgave nog niet in het VO op te pakken, maar dit te bezien in de fase van het Definitief Ontwerp (DO; najaar 2018) of Technisch Ontwerp (TO; voorjaar 2019).
De consequenties in ontwerp, geld en tijd worden dan inzichtelijk en kunnen direct aan de versterkings-opgave worden gekoppeld.

**Toelichting Voorlopig Ontwerp**
In de afgelopen maanden is door het ontwerpteam in samenwerking met de gebruikers gewerkt aan het VO. De ontwerprichting van optie B, zoals uw raad heeft besloten, is hierbij doorontwikkeld. Op onderdelen stellen wij, na overleg met de bevoegde instanties en gebruikers, aanpassingen voor op het eerder gepresenteerde optie B. In bijgevoegde tekeningen en beschrijvende nota treft u het ontwerp uitgewerkt tot VO-niveau aan.

Het huidige Stadhuis is het resultaat van een geaccumuleerde bouwgeschiedenis met diverse architectonische tijdlagen. Het originele gebouw is immers diverse keren bouwkundig aangepast. De meest herkenbare aanpassing is die uit 1869 waarbij het U-vormige gebouw aan de achterzijde werd dichtgezet (met de huidige burgemeesterskamer, nieuwe B&W kamer en een deel van de nieuwe raadszaal) tot een O-vormig gebouw. Deze tijdlaag wordt inmiddels als bijna even waardevol gezien als de rest van het oorspronkelijke Stadhuis. De vakgroep Erfgoed, de RCE en de Monumentencommissie onderschrijven eveneens de waarde van deze geaccumuleerde geschiedenis.

Uitgangspunt bij de uitwerking van optie B tot een VO, is daarom het (waar mogelijk) in stand houden van de waardevolle architectonische tijdlagen zoals die aanwezig zijn in het monument. Er worden daarom met het ontwerp geen grote interventies gepleegd binnen de bestaande tijdlagen. Er is consensus bereikt om een nieuwe tijdlaag toe te voegen: de raadzaal op de zolderverdieping.

Verder hebben er diverse onderzoeken plaatsgevonden. Uit het bouwhistorisch onderzoek komt onder meer de monumentale waarde van de locatie van de trap naar voren. Daarom stellen wij voor deze in de planvorming op de huidige plek te behouden.

Ook is er gesproken over het silhouet van het huidige Stadhuis, dat als krachtig en herkenbaar baken, alzijdig op de Grote Markt staat. De gevels representeren nog grotendeels het originele gebouw naar ontwerp van Husley. Vanuit dit bijzondere gegeven, van een onaangetast gebouw, waren partijen het er over eens dat wijziging van het silhouet met een zichtbare dakopbouw niet nodig en bovendien niet

wenselijk is. Het ontwerp is daarom nu terughoudender dan in optie B. Wij stellen voor de nieuwe raadzaal niet meer boven het huidige dakniveau uit te laten steken. Het aanzicht van het Stadhuis en haar monumentale presentatie vanaf de straat blijft dan ongewijzigd. In de verdere uitwerking van het ontwerp wordt daarnaast aangestuurd op een kwalitatieve uitwerking van het dakvlak, als vijfde gevel. Het gebouw en met name het dakvlak is immers zichtbaar vanuit omliggende hoge gebouwen (zoals Martinitoren, Forum).

Bij de uitwerking van het VO is met een vertegenwoordiging van gebruikers en beheerders overleg gevoerd over de positionering van de verschillende functies in het Stadhuis. Op hoofdlijnen zijn de functies reeds gepositioneerd, maar de invulling waar welke functie precies komt is onderdeel van de volgende fasen. Het VO is immers een moment in een doorgaand proces.

Wat levert dit VO in deze fase van de uitwerking op?
- een goed gepositioneerde, flexibele in te richten en te gebruiken raadszaal van voldoende grootte met genoeg ruimte voor pers en publiek;
- het centraal gelegen lichthof (atrium) is een volwaardige binnenruimte die gebruikt kan worden als representatieve publieksruimte: de Burgerzaal;
- een vergadercentrum van voldoende grootte die flexibel gebruikt wordt;
- logisch geclusterde werkruimten voor de verschillende functies (nog verschillende varianten);
- meerdere representatieve ruimten voor grote of kleine groepen;

## Maatschappelijk draagvlak en participatie

De revitalisering van het Stadhuis is een ingreep die op veel belangstelling kan rekenen. Uit informatie die wij van stadjers krijgen, blijkt dat veel mensen trots op het Stadhuis zijn. Ze willen dat we zorgvuldig met het gebouw omgaan. Daarom hebben we een communicatieplan opgesteld dat beschrijft wanneer en op welke wijze we gaan communiceren. Het communicatieplan is als bijlage toegevoegd bij dit voorstel.

## Financiële consequenties

Uw raad heeft in september 2017 het budget voor het project Revitalisering Stadhuis vastgesteld op 15,53 miljoen euro, exclusief btw en een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 975.000,-- voor de projectfase Definitie, Voorontwerp en Definitief Ontwerp. De uitgaven uit dit voorbereidingskrediet verlopen conform de verwachtingen, wat betekent dat op dit moment circa € 600.000,-- hiervan is besteed. Het restant van het huidig voorbereidingskrediet wordt aangewend voor de fase Definitief Ontwerp. Om ook de fasen te kunnen doorlopen tot en met de prijsvorming in de markt (aanbesteding) vragen wij uw raad het voorbereidingskrediet te verhogen naar € 1.775.000,--. Dit krediet is onderdeel van het reeds vastgesteld budget.

Uit de kostenraming die is opgesteld op basis van het Voorontwerp blijkt dat de bouwkosten binnen het totaal vastgesteld budget vallen. Reguliere prijsstijgingen t.o.v. de oorspronkelijke raming zijn niet meegenomen. Ook de kostenstijging door marktwerking is niet meegenomen. Hieronder gaan wij daar verder op in.

**Financieel risico**
Inmiddels is bekend dat de kans groot is dat bij de aanbesteding van het werk in 2019 het beschikbare budget in verband met conjuncturele kostenstijgingen (marktwerking) niet toereikend is voor de ambities van het project. Daarom is het eigenlijk geen risico maar meer een reeële verwachting. Hoe gaan we daar mee om? De huidige ontwikkelingen vragen om een proactieve houding. Hierover hebben wij uw raad ook geïnformeerd met onze brief van 20 juni 2018. De proactieve aanpak voor het project Stadhuis betekent dat wij de grootste risico's, die financiële consequenties kunnen hebben op het project, beheerst willen hebben voordat wij uw raad een definitief uitvoeringskrediet vragen. In dit project betekent dit dat wij:
- zekerheid willen hebben over de kosteneffecten van eventuele versterkingsmaatregelen (eind 2018 of begin 2019);
- willen beschikken over een afgegeven omgevingsvergunning met formeel akkoord van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Deze wordt voorzien aan het eind van de technisch ontwerpfase (voorjaar 2019);

- helderheid willen hebben over het resultaat van de aanbesteding, inclusief voorstellen over eventuele maatregelen om ambities en/of scope van het project in overeenstemming te brengen met het budget (zomer 2019).

Bovenstaande maatregelen en acties zullen wij uitwerken in een aantal scenario's die wij aan uw raad zullen voorleggen ter besluitvorming.

**Uitbreiding voorbereidingskrediet**
Bovenstaande aanpak houdt in dat wij pas een uitvoeringskrediet bij uw raad aanvragen als deze risico's beheerst zijn. Dat betekent ook dat de voorbereiding van het project naast de fase van het Definitief Ontwerp ook de fase van het Technisch Ontwerp en Aanbesteding gaat behelzen. Daarom vragen wij u, *binnen het vastgestelde budget van 15,53 miljoen euro*, een aanvulling op het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 800.000,-. Het totale voorbereidingskrediet wordt daarmee € 1.775.000,--. Onderstaand overzicht laat de geprognotiseerde verdeling over de fasen zien. Voor deze kosten verzoeken wij uw raad voor een aanvullend voorbereidingskrediet van € 800.000,-- beschikbaar te stellen, de jaarlijkse rentekosten van in totaal € 36.000,-- voortvloeiend uit dit krediet tot 2021 de dekken uit het meerjaren huisvestingsbudget Vastgoedbedrijf en de structurele lasten behorend bij dit krediet vanaf 2021 te dekken uit de meerjarenbegroting Revitalisering Stadhuis.

Begrotingswijziging

**Begrotingswijziging Investeringen 2018**
**Voorbereidingsfase (Voorlopig Ontwerp) Revitalisering Stadhuis**

| | |
|---|---|
| Betrokken directie(s) | **Vastgoedbedrijf** |
| Naam voorstel | **Voorbereidingsfase (Voorlopig Ontwerp) Revitalisering Stadhuis** |
| Besluitvorming (orgaan + datum) | **Raad** |
| Incidenteel / Structureel | **I** |
| Looptijd | **2018-2020** |
| Soort wijziging | Investering |

**Financiële begrotingswijziging** *Bedragen x 1.000 euro*

| Deelprogramma | Programma | Directie | I/S | Lasten | Baten | Saldo te activeren |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.1 Overhead en onderst organisatie | 14. Overhead en ondersteuning organisatie | Vastgoedbedrijf | I | 800 | | -800 |
| **TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING** | | | | **800** | **0** | **-800** |

*Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging*

*Voor de voorbereidingsfase (Voorlopig Ontwerp) van dit project is een raming gemaakt van € 800.000,-. Hiervoor stellen wij uw raad voor een aanvullend krediet beschikbaar van € 800.000,= voor de kosten die verband houden met deze fase. Daarmee komt het totaal beschikbaar krediet uit op € 1.775.000,=*

## Overige consequenties

Uit de gebruikersgroep zullen vast onderwerpen naar voren komen, waarvan het nodig is dat wij een besluit van de raad krijgen. Eén van die onderwerpen is de uiteindelijke inrichting van de raadszaal. Dat kunnen we bijvoorbeeld in de vorm van een specifieke werksessie met uw raad bespreken. Wij zullen onze voorstellen over de werkvorm met het presidium bespreken.

## Vervolg

De globale planning van het project ziet er alsvolgt uit:

| | |
|---|---|
| 22 augustus 2018 | Voorlopig Ontwerp (VO) gereed |
| 5 september | Informele presentatie VO aan de gemeenteraad |
| 12 september | Raadscommissie F&V |
| 26 september | Raadsvoorstel VO in gemeenteraad ter besluitvorming |
| januari 2019 | Definitief Ontwerp gereed, aansluitend besluitvormingstraject |
| voorjaar 2019 | Technische uitwerking en aanbesteding |
| zomer 2019 | Uithuizing en start uitvoering revitalisering |
| voorjaar 2021 | Revitalisering afgerond, Stadhuis weer terug in gebruik genomen |

**Bijlagen:**

1. Duurzaamheid- en installatie onderzoek, Deerns dd. 22 november 2017;
2. Bouw- en architectuurhistorisch onderzoek, inclusief waardestelling, MAB dd. 28 november 2017;
3. Kleurhistorisch onderzoek; Josefien & Co, dd. Mei 2018;
4. Risico-inventarisatie Stadhuis Groningen, dd. 27 augustus 2018;
5. Voorlopig Ontwerp Happel Cornelisse Verhoeven Architecten, dd. 24-08-2018;
6. Communicatieplan Revitalisatie Stadhuis, dd. 16 juli 2018.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Peter den Oudsten

de secretaris,
Peter Teesink