

Raadsvoorstel



Onderwerp **Krediet opwaardering en herinrichting entreehal Oosterpoort**
Steller/telnr. **Annemarie van der Molen/7735 Bijlagen 0**

Classificatie Openbaar Geheim

Portefeuillehouder Vertrouwelijk
 De Rook

Raadscommissie

Langetermijn agenda LTA ja: Maand Jaar
(LTA) Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een krediet beschikbaar te stellen van € 575.000,- voor het opwaarderen en herinrichten van de entreehal en de restaurantfunctie van muziekcentrum De Oosterpoort;
- II. het afdekken van de beschadigde tegelvloer van de entreerimte van € 75.000,- te dekken uit deelprogramma 6.1 Culturele infrastructuur (onderhoudsbudget in de exploitatie van SPOT);
- III. de structurele kapitaallasten vanaf 2022 van € 67.275,- te dekken uit de investeringsruimte die ontstaat door vrijval op eerder toegekende routine vervangingskredieten;
- IV. de gemeentebegroting 2021 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Reeds voor de coronacrisis is besloten de bedrijfsvoering van muziekcentrum De Oosterpoort nog 10 jaar voort te zetten en voor de periode daarna de mogelijkheden voor een opvolger te onderzoeken. Afspraak is dat investeringen in de huidige voorziening uitsluitend worden gepleegd als ze in 10 jaar af te schrijven zijn of indien deze zichzelf binnen de genoemde periode terugverdienen. Met het oog op de continuïteit is het tegelijk van belang dat verdien capaciteit, service en publieksbeleving van De Oosterpoort op niveau blijven. In dat licht vragen we uw raad een krediet voor verbetering van de entree en horecafaciliteiten. Voor een deel gaat het om vervangingsinvesteringen die gedekt kunnen worden uit vrijval op reeds eerder verstrekte kredieten voor routine vervangingsinvesteringen. Omdat het totale project niet als zodanig was opgenomen in het MJOP leggen we dit voor aan uw raad. De investering zorgt ervoor dat De Oosterpoort ook de komende jaren aantrekkelijk blijft voor publiek. Tegelijkertijd wordt een structurele kostenbesparing gerealiseerd.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Gezien het perspectief in bouwkundig opzicht en de negatieve invloed hiervan op de exploitatie, is in 2018 besloten de bedrijfsvoering van muziekcentrum De Oosterpoort uiterlijk nog 10 jaar voort te zetten. Tevens is besloten onderzoek te doen naar een mogelijke opvolger en uitsluitend nog tot investeringen in de huidige Oosterpoort te komen die zichzelf kunnen terugverdienen in de genoemde periode. De opening van het nieuwe muziekgebouw is op z'n vroegst voorzien in 2029.

De uitdaging is binnen deze kaders De Oosterpoort voldoende aantrekkelijk te houden voor het publiek. Dat moet zich immers thuis blijven voelen in de huidige voorziening én behouden (en liefst uitgebreid) worden op weg naar een mogelijk nieuw muziekcentrum. Daarmee heeft SPOT ook in de komende periode voor De Oosterpoort de opdracht zo goed mogelijk aan de kwaliteitseisen van publiek en programmering te voldoen en te komen tot een optimale exploitatie.

In dat licht komt SPOT met een voorstel tot verbetering van entreehal en foyer. Juist de mix van functies in dit gebied vraagt een inrichting die recht doet aan elk van deze functies (ontvangst, verkeer, verblijf) op een wijze die zo goed mogelijk bijdraagt aan service, publieksbeleving en verdien capaciteit van De Oosterpoort. Uw raad wordt nu een krediet gevraagd om tot uitvoering te kunnen overgaan.

Kader

- Op 21 februari 2018 (reg.nr 6746218) is besloten tot het doen van noodzakelijke investeringen voor de instandhouding van De Oosterpoort. Dit betrof investeringen die:
 - o noodzakelijk zijn om te voldoen aan wet- en regelgeving;
 - o nodig zijn om De Oosterpoort naar behoren te laten functioneren;
 - o in 10 jaar technisch en economisch af te schrijven zijn of kunnen worden terugverdiend.Afspraak is dat investeringen die niet aan één van de bovenstaande eisen voldoen maar wel gewenst zijn, uw raad apart en voorzien van een businesscase ter besluitvorming worden voorgelegd.
- Bij de eindpresentatie (raadsbesluit 18-11-2020) van ons onderzoek naar de mogelijkheden voor een 'nieuwe Oosterpoort' is vastgesteld dat een eventueel nieuw muziekcentrum op z'n vroegst in 2029 wordt opgeleverd en is het MJOP van de huidige Oosterpoort hierop aangepast.

Argumenten en afwegingen

Om aantrekkelijk te blijven voor programmering en publiek, moet De Oosterpoort in beweging blijven, óók - of beter: juist - met een mogelijk nieuw muziekcentrum aan de horizon. SPOT is als gemeentelijk exploitant tot de conclusie gekomen dat op korte termijn drie belangrijke verbeteringen mogelijk zijn:

1. herinrichting van het entreegebied
2. vernieuwing van het horecaconcept
3. het vervangen van een deel van de capaciteit van bewaakte garderobe door lockers.

Herinrichting entreegebied

Het pakket van functies in en rond de entreehal van De Oosterpoort is een kluwen met veel en massale logistiek. Verbetering van de exploitatie, service en gastvrijheid kan alleen met een herschikking. Najaar 2019 heeft SPOT o.l.v. De Unie architecten een analyse gemaakt van problemen en mogelijke oplossingen. Daarbij kwamen diverse varianten aan bod, elk met eigen voor- en nadelen. De oplossing die nu wordt voorgesteld leidt tot zowel tot de gewenste verbetering als structurele besparingen:

- *Verplaatsing garderobe, inzet lockers*
Nieuw garderobesysteem (sneller, grotere capaciteit, minder personeel) in de hoek langs de wand aan de vijver. Toevoegen lockers (250 op verdieping entreehal, 250 in glazen gang). De bewaakte garderobe wordt gesloten bij minder dan 1.000 bezoekers (pop). Het publiek gebruikt dan alleen de lockers, wat leidt tot een besparing op personeelskosten. De kwaliteitsimpuls (sneller, makkelijker) maakt het tevens mogelijk de prijs van de garderobe iets te verhogen (0,50 cent).

- **Verplaatsing kassa**
De grote kassabalie is te groot voor huidige gebruik, neemt veel plaats in en staat op een onlogische, voor het publiek bij binnenkomst onzichtbare plek. De huidige plek van de kassa bepaalt bovendien de uitstraling naar buiten, die veel beter voor horeca kan worden benut. De front office kassa wordt verplaatst naar de huidige garderobe en wordt tevens rolstoelvriendelijk gemaakt. De back office wordt verplaatst naar de bestaande kantoren elders in het gebouw. De huidige kassa voldoet tevens niet aan de arbo-eisen. Het is er te warm of te koud en tochtig.

Vernieuwing horecaconcept

Om aan de wet geluidshinder te voldoen kreeg De Oosterpoort in 2019 een tuinfoyer. SPOT deed hier vervolgens een proef met de verkoop van Streetfood, vooral gericht op jong en nieuw publiek. Het succes hiervan vraagt inmiddels om een ruimere plek, die bovendien meer in het oog springt. Voor het á la carte restaurant, meer geliefd bij het oudere publiek, geldt het omgekeerde: de ruime entreehal is niet ideaal voor het creëren van de gewenste intimiteit. SPOT heeft hiertoe het volgende voorstel:

- **Streetfoodcafé entreehal**
Het huidige restaurant en café in de entreehal worden samengevoegd tot een ruime streetfood brasserie met centrale bar, vooral gericht op nieuw en jonger publiek, bij uitstek de groeimarkt van De Oosterpoort. Een pop up variant in de entreehal heeft reeds de potentie van dit concept laten zien: doelgroepen die eerder niet in De Oosterpoort aten voor een concert, doen dat nu wel.
- **Intiem á-la-carte restaurant tuinfoyer**
Voor het oudere, vaak klassiek gerichte publiek wordt á-la-carte restaurant Tromp verplaatst naar de intiemere tuinfoyer, naast de foyer van de Grote Zaal, waartoe een nieuwe bar wordt geplaatst. Bereikbaarheid en identiteit van Tromp, gespecialiseerd in streekproducten, worden zo versterkt, waarmee het ook hier aantrekkelijker wordt vooraf aan een concert te dineren.



Figuur 1. Entree Oosterpoort na aanpassingen.

De voorgestelde ingrepen zijn erop gericht meer sfeer te brengen in het entreegebied, in te spelen op trends en nieuwe ontwikkelingen, en de logistiek en verdien capaciteit te verbeteren. Van belang is dat iedere bezoeker zich bij binnenkomst meteen welkom voelt, op elk moment van de dag.

Corona

We verwachten dat de publieksactiviteiten in 2022 weer gaan opstarten. Een goede voorbereiding hierop is noodzakelijk. Zodra de deuren van De Oosterpoort weer open kunnen moet het publiek worden verleid om terug te komen. Daarvoor moet de drempel om De Oosterpoort te bezoeken letterlijk en figuurlijk laag zijn. Het feit dat er op dit moment geen programma is biedt kansen om de ingrepen aan de entree juist nu te doen, zonder dat het de programmering stoort. SPOT voorziet dat de voorgestelde aanpassingen

verdienkansen opleveren. Gezien de huidige onzekere tijden stellen we voor hier in de begroting nog geen rekening mee te houden. En de investeringen te dekken uit bestaande middelen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Met de voorgestelde aanpassingen wil SPOT inspelen op de vraag vanuit de markt. Met name vanuit het poppubliek is er behoefte aan een modern horecaconcept rond streetfood, evenals naar lockers voor het opbergen van goederen als jassen, tassen, laptops en telefoons. Vanwege de ruimte en het bedien gemak, en omdat de exploitant niet aansprakelijk voor diefstal kan zijn, verkiezen veel mensen vandaag de dag een locker boven de garderobe. Het succes van deze concepten (streetfood en lockers) is te zien in voorname podia als Ziggo Dome en Afas Live.

Financiële consequenties

Investering

De herontwikkeling van de entreehal van De Oosterpoort vraagt een eenmalige investering, geraamd op € 575.000,- exclusief btw. Deze bestaat uit de volgende elementen:

Vervanging:

- Interieur en meubels	€ 130.000,-
- Garderobe door nieuw knaapjessysteem en lockers	€ 175.000,-
- Kassabalie	€ 75.000,-
- Barmeubel	€ 50.000,-
- Verlichting e.d.	€ 25.000,-
- Horeca apparatuur en installatiewerk	€ 120.000,-

Daarnaast zal het afdekken (ipv kostbare reparatie vervanging) van de tegelvloer € 75.000,- bedragen. Deze aanpassing wordt gezien als onderhoud en zal daarom niet als investering worden aangemerkt.

Zowel de lockers als het nieuwe garderobesysteem (waarde € 175.000) kunnen worden meeverhuisd naar een eventueel nieuw muziekgebouw.

Dekking

Het MJOP wordt iedere vier jaar herijkt. Jaarlijks worden routine investeringskredieten door de raad beschikbaar gesteld. De vervangingsinvesteringen worden niet per project goedgekeurd door de raad, maar in het totaal zodat bedrijfsmiddelen efficiënt en flexibel vervangen kunnen worden. Bij de herijking zien we dat bij een aantal investeringen het toegekende krediet niet of niet volledig is besteed.

Een voorbeeld hiervan is de vrachtwagenlift die niet wordt vervangen, maar zo is gereviseerd dat de lift weer 25 jaar mee kan. In plaats van € 750.000,- (volledige vervanging) is nu € 348.000,- geïnvesteerd in grondige revisie waarbij de levensduur verlengd kan worden naar de gebruikelijke afschrijvingstermijn. Het gevolg hiervan is dat € 402.000,- kan vrijvallen. Daarnaast laat voortschrijdend inzicht in het MJOP zien dat € 184.000,- minder geïnvesteerd hoeft te worden aan bedrijfsmiddelen omdat geen vervanging nodig is. Tenslotte is voor de herinrichting entree, de bar van het theatercafé die reeds eerder is gerenoveerd en enkele kleinere posten in het MJOP voor in totaal € 110.000,- aan krediet kan vrijvallen. De hiervoor genoemde restantkredieten van in totaal € 696.000 vallen bij de jaarrekening 2020 vrij waardoor binnen de reeds begrote kapitaalasten structurele ruimte ontstaat van € 73.247 waaruit de nu voorgestelde investeringen ruimschoots gedekt kunnen worden. De kapitaalasten worden hiermee opgevangen binnen de bestaande begroting en dit leidt derhalve niet tot een begrotingswijziging.

Het afdekken van de tegelvloer bedraagt € 75.000,- en zal binnen het reguliere onderhoudsbudget in de exploitatie van SPOT worden opgevangen en zal niet leiden tot een verhoging van het exploitatietekort in 2021.

Opbrengst

De voorgestelde aanpassingen in de entreehal dragen bij aan een efficiëntere bedrijfsvoering. Door het gebruik van lockers is er minder personeelsinzet nodig. Daarnaast is de capaciteit van de restaurants uitgebreid. De afgelopen jaren is er geëxperimenteerd met verschillende foodconcepten voor de diverse doelgroepen die De Oosterpoort bezoeken. Hieruit bleek, dat er markt is voor een tweede brasserie/restaurant met een grotere capaciteit. Dit levert verdienkans op. Gezien de huidige onzekere tijden stellen we voor hier in de begroting nog geen rekening te houden met de verdienkans. De geplande investeringen kunnen gedekt worden uit vrijval op bestaande routine investeringskredieten. Eventuele voordelen die ontstaan door deze investeringen leveren dan uiteindelijk een positieve bijdrage aan de exploitatie van SPOT.

Afschrijving

Bij de te hanteren afschrijvingstermijn is aangesloten bij de restant looptijd van het gebouw De Oosterpoort tot en met 2031. Dit stemt nagenoeg overeen met de verwachte ingebruikname van het nieuwe muziekcentrum in 2029/2030 op de locatie Stationsgebied Zuid (zie raadsvoorstel nr. 447832-2020). Bij een eventueel vertrek naar het nieuw muziekcentrum vóór 2031 komt de eventuele restantboekwaarde ten laste van de algemene middelen. De investering verwachten we in 2021 af te ronden. De afschrijvingslasten starten in 2022. In 2021 zijn er beperkte extra rentelasten door de investeringen; deze kunnen in de exploitatie van de SPOT worden opgevangen.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

1. Investeringskrediet Entreehal Oosterpoort

Betrokken directie(s)	SPOT	x € 1.000,-
Soort wijziging	uittrekken investeringskredieten	
Tijdsplanning krediet	2021	

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
6 Cultuur			
1. Krediet Entreehal Oosterpoort	575	-	-575
Totalen begrotingswijziging	575	0	-575

Overige consequenties

In de aanloop van een nieuw muziekcentrum wordt nauw samengewerkt met het NNO. Dit vanwege de inhoudelijke invulling van de nieuwe programmering. Er wordt onderzocht hoe deze samenwerking verder bekrachtigd kan worden. Als er meer over bekend is komen we hier bij uw raad op terug.

Vervolg

Inzet is nog dit voorjaar - in overleg met de afdeling Inkoop - de voorbereidingen voor de verbouw ter hand nemen om realisatie voor de zomer van 2021 te kunnen halen. Daarmee wordt de reguliere programmering zo min mogelijk belast.

Lange Termijn Agenda

N.v.t.

**Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,**

**burgemeester,
Koen Schuiling**

**secretaris,
Christien Bronda**

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.