

Onderzoek Haalbaarheid Huisvesting Stedelijk Gebied

**PERSPECTIEF VANAF NIEUWE ONTSLUITINGSWEG
OP UITRUK EN ZUIDELIJKE ENTREEGEVEL**



PERSPECTIEF



Betreft:	Document Haalbaarheid huisvesting stedelijk gebied
Opgesteld door:	Hans Koopmans - Regisseur huisvesting stedelijk gebied
Datum:	25-03-2022
Status:	Definitief
Bijlagen:	Structuurontwerp Arriva locatie; De Unie Architecten, dd. 02-03-2022 Structuurontwerp Winschoterweg; De Unie Architecten, dd. 01-12-2021 Notitie ontsluiting en parkeren; Goudappel, dd. 01-12-2021 Schema Planning & Besluitvorming, dd. 01-01-2022

Inhoud

1	Vooraf.....	3
2	Beoogd effect.....	4
3	Procesbeheersing.....	4
4	(Locatie) analyse	5
5	Van één gebouw naar twee locaties.....	6
6	Ruimtelijk programma	7
7	Massastudie Arrivalocatie (Plan de Unie)	7
8	Massastudie Winschoterweg (Plan de Unie).....	8
9	Huidige huurcontracten.....	9
10	Dealstructure	9
11	Financieel.....	10
12	Risicoanalyse	11
13	Planning en Financiën.....	13

1 Vooraf

Op 13-12-2018 is het Algemeen Bestuur akkoord gegaan met de randvoorwaarden, uitgangspunten en werkwijze voor het onderzoek zoals geformuleerd in de “Startnotitie Onderzoek huisvesting stedelijk gebied” dd. 12-11-2018. Deze startnotitie bouwde voort op een uitgevoerde QuickScan naar de haalbaarheid van alternatieve kazernelocaties, alsmede de huisvesting ten behoeve van het dagdienstpersoneel, waarvan het Algemeen Bestuur in haar vergadering van 08-12-2017 kennis had genomen.

Aanleiding hiervoor was de vraag van de gemeenteraad van de gemeente Groningen naar de mogelijkheden van een substantiële verbetering van de brandweezorgdekking in het stedelijk gebied. De QuickScan leverde op dat de brandweezorg in de stad Groningen vanuit twee locaties kan worden verzorgd. Door deze locaties slim te positioneren zou het dekkingspercentage van 67% kunnen worden verhoogd naar 72 tot 78%.

Los van de vraag over de dekkingsgraad is geconstateerd dat sprake is van een technisch en functioneel sterk verouderde kazernelocatie die sowieso om aanzienlijke investeringen vraagt. Gecombineerd met de planologische ontwikkelingen rondom de Sontweg is daarom in de startnotitie het uitgangspunt geformuleerd deze locatie te verlaten.

De door de QuickScan benoemde slimme positionering van een tweetal uitruklocaties betekent altijd dat één daarvan dichterbij de binnenstad dient te liggen. Uit het door gemeente Groningen en VRG uitgevoerde locatieonderzoek naar diverse “uitrukparen” voor de primaire brandweezorg in de stad, blijkt de realisatie van een uitrukfunctie dichterbij de binnenstad weinig kansrijk, dan wel bezwaren met zich mee te brengen. Enkel op de denkbeeldige cirkel waarop de huidige twee uitruklocaties ook al liggen zijn alternatieve locaties te creëren. Herpositionering van de uitruklocaties op deze cirkel betekent echter dat de dekkingsgraad niet noemenswaardig toeneemt.

Vanuit dit perspectief is in overleg de focus verlegd naar een tweetal kansrijke locaties: de Bornholmstraat (voormalige Arrivalocatie) en de Winschoterweg en is de conclusie getrokken dat naast de locatie Vinkhuizen nieuwbouw op de beschikbare locatie ‘Arriva’ de meest optimale dekkingsgraad voor de stad oplevert.

Behalve dat deze locatie te klein is om alle overige brandweerfuncties die momenteel aan de Sontweg gehuisvest zijn te huisvesten, staat (realistisch) oefenen op gespannen voet met de directe nabijheid van woon en retailfuncties. Met de locatie aan de Winschoterweg kan in deze behoefte wel goed voldaan worden.

In de opgestelde massastudies voor beide locaties is het beoogde programma zichtbaar gemaakt, is gekeken hoe dit programma zich verhoudt tot de beschikbare ruimte en zijn de financiële consequenties geraamd.

Ondanks de noodzaak tot vertrek van de huidige locatie in verband met stadsontwikkeling in dat gebied, is ook de optie van renovatie van de Sontweg 10 voor alleen de VRG, financieel doorgerekend. Daaruit blijkt, dat de in de komende jaren voor de begroting relevante exploitatielasten van een vergelijkbaar niveau zijn als bij nieuwbouw het geval is.

Voor de vervanging van haar huidige huisvesting aan de Sontweg zijn daarmee 2 geschikte locaties in beeld die niet alleen de totale huisvestingsvraag van de VRG kunnen faciliteren, maar waar tevens voldoende ruimte is voor gezamenlijke huisvesting met zowel de GGD als eventueel andere aanvullende organisaties:

Arrivallocatie: “Veiligheidsgebouw”

- Plek en volume zodanig dat er sprake is van een zelfbewuste en zichtbare uitstraling
- Alle mogelijkheden om hedendaagse brandweer organisatie goed te outillieren
- Ontsluiting voor uitruk goed te organiseren
- Geschikt om ook de kantoren te huisvesten
- Groot genoeg om gezamenlijke huisvesting van VRG met onder andere GGD te organiseren (Synergie)

Winschoterweg: “RLOC”

- Zeer geschikt voor modern Regionaal Logistiek- en Oefencentrum
- Centraal in de regio
- Dicht bij de beroepspost
- Aan oppervlaktewater

Directeur VRG acht de twee beschikbare locaties geschikt om de in de startnotitie geformuleerde huisvestingsvraag te faciliteren. In het opgestelde document wordt de haalbaarheid onderbouwd. Na besluitvorming vormt dit de overgang naar de volgende fase. Daarin zal het globale ruimtelijk en programma omgezet worden in een daadwerkelijk functioneel en technisch programma van eisen. Dit zal te zijner tijd aan het Algemeen Bestuur worden voorgelegd. Na vaststelling daarvan zal vervolgens de ontwerpfase een aanvang kunnen nemen.

Gestreefd wordt om deze besluitvorming parallel te laten verlopen met de besluitvorming over de kaderbrief/begroting 2024-2027. De financiële consequenties na 2023 kunnen dan in het totale financiële perspectief van de VRG geplaatst worden.

2 Beoogd effect

- Bestuurlijke overeenstemming over de locatiekeuze en de daarbij gehanteerde uitgangspunten voor het onderzoek huisvesting stedelijk gebied
- Inzicht in het gewenst programma qua:
 - o Ruimtebeslag; ingedeeld in hoofdfunctionaliteiten op gebouwniveau
 - o Verdeling over de twee locaties
- Kennisname van de:
 - o Benodigde investeringsbehoefte (raming op kengetallenniveau)
 - o exploitatie effecten
- Bestuurlijke intentie welke samenwerkingspartners deel gaan nemen aan de verdere ontwikkeling van de genoemde gebouwen
- Start van de volgende fase

3 Procesbeheersing

Om de besluitvorming te borgen wordt voor de procesbeheersing gewerkt met een systematiek van fasedocumenten. Documenten die een overstap naar een volgende fase in een project mogelijk maken na goedkeuring door het bestuur.

Gewerkt wordt met een 5-tal fases met bijbehorende beslisdocumenten:

- Startnotitie
- Haalbaarheid
- PvE
- Ontwerp
- Realisatie

Met de in december 2018 goedgekeurde startnotitie is de aanzet gegeven om de haalbaarheid te onderzoeken. Het fasedocument haalbaarheid ligt thans voor.

Besluitvorming over dit haalbaarheidsdocument behelst een tweetal aspecten. Ten eerste worden de analyses gedeeld en de randvoorwaarden, locaties en uitgangspunten vastgesteld. Vervolgens wordt opdracht gegeven om op basis daarvan het (functioneel en ruimtelijk) programma van eisen op te stellen en te voorzien van bijbehorende budgetten. Het eindresultaat van deze fase wordt weer ter besluitvorming voorgelegd en vormt vervolgens de start van het ontwerpproces. Waarmee de ontwerp-opgave aangestuurd kan worden. Het resultaat van die fase wordt uiteindelijk neergelegd in het beslisdocument realisatie. Door accordering daarvan vindt de feitelijke investeringsbeslissing plaats.

4 (Locatie) analyse

Normen opkomsttijden

In 2010 is het Besluit veiligheidsregio's (Bvr) van kracht geworden. Hierin worden normen worden gesteld voor de opkomsttijden van de eerste tankautospuit. In het Besluit is niet opgenomen in welke mate de opkomsttijden moeten worden gehaald en welke mate van dekking of overschrijding (welk percentage) van de normtijden acceptabel is. Elke regio dient zelf in een dekkingsplan de opkomsttijden inzichtelijk te maken en vast te stellen waar welke opkomsttijden gelden. Eventuele afwijkingen ten opzichte van de in het Besluit genoemde tijden moeten worden gemotiveerd en bestuurlijk vastgesteld.

Rekenuitgangspunten

De opkomsttijd is de tijd die verloopt tussen het overgaan van de telefoon op de Brandweermeldkamer en de 'ter plaatse'-melding van de 1e tankautospuit (het moment van aankomst bij het brandadres). De opkomsttijd bestaat daarmee uit: de verwerkingstijd van de meldkamer, de uitruktijd vanaf de brandweerpost en de rijtijd van de brandweerpost naar het incident. Naast de standaard gehanteerde norm(tijden) is ten behoeve van het berekenen van de dekkingsgraad voor verschillende "locatieparen" het model rijroutenetwerk geactualiseerd door voor het wegennet ook de bestuurlijk (reeds) vastgestelde aanpassingen mee te nemen. Dit betekent dat uitgegaan wordt van het weggennet per ca 2030. Naast de verkeerskundige veranderingen is eveneens van belang voor de beoordeling van de toekomstige effectiviteit van de brandweezorg, hoe de stad zich ruimtelijk en programmatisch ontwikkelt. Daartoe is het woningbouwprogramma t/m 2040 (ca 20.000 woningen), per CBS-buurt modelmatig meegenomen in de berekeningen.

"Locatieparen"

Voor het samenstellen van de verschillende onderzochte "locatieparen" is aangesloten bij de ontwikkelingslocaties zoals door het gemeentebestuur geformuleerd in de nota "Omgevingsvisie 'The Next City': de Groningse leefkwaliteit voorop" dd. juli 2018.

De gekozen locaties zijn daarmee niet gedetailleerd getoetst, maar indicatief m.b.t. de effecten op de dekkingsgraad. Behalve een objectgebonden analyse is eveneens een gebiedsgebonden analyse van de dekkingsgraad opgesteld.

Conclusie Locatieanalyse

Enkel met een hypothetische uitruklocatie op de ook in de QuickScan genoemde locatie Zaanstraat is de dekkingsgraad door middel van een ruimtelijke ingreep te verhogen. Het wordt niet reëel geacht om daar een uitruklocatie aan toe te voegen. Alle overige onderzochte locaties geven geen verbetering van de dekkingsgraad. Ook de nabijheid van (te realiseren) bus tracés

bieden in dit verband onvoldoende soelaas. Op grond hiervan is geconcludeerd dat het de meest verstandige keuze is om de uitruk voor de stad te handhaven in Vinkhuizen (geen nieuwbouw/andere locatie nodig) en in de directe omgeving van de huidige locatie aan de Sontweg.

De brandweezorg kan vervolgens kwalitatief verder verbeterd worden door middel van technische maatregelen en aanpassingen in de operationele bedrijfsvoering. Zo is bijvoorbeeld de uitruktijd die gerealiseerd is de laatste 3 jaar, al teruggebracht van de rekenkundige 2 minuten naar thans 1,40 minuten.

5 Van één gebouw naar twee locaties

Arriva-locatie: Basisbrandweezorg en kantoren crisis, veiligheid en gezondheidszorg

De keuze om op de voormalige Arriva-locatie de basisbrandweezorg te equiperen biedt de mogelijkheid om hier ook de VRG kantorenfuncties voor crisis en veiligheid aan toe te voegen. Gezien de locatie kan hier meerwaarde gecreëerd worden door daar een gebouw voor crisis, veiligheid en gezondheidszorg van te maken. Deze synergie wordt in ieder geval bereikt met het toevoegen van de GGD. Onderzocht is of ook aanvullende organisaties als Zorg- en Veiligheidshuis en Rigg toegevoegd kunnen worden, evenals het verder uitbreiden van het crisiscentrum door het eventueel toevoegen van (mono) crisisruimtes voor Politie en gemeente (meldkamer en plek voor het gemeentelijk Veiligheidsteam).

Vanuit ambtelijke advisering lijkt deze optie niet langer opportuun. Bestuurlijk zal dit nog getoetst dienen te worden.

Winschoterweg: Regionaal Logistiek en Oefencentrum

Logistiek en oefenen vergt een aparte locatie los van de uitruk (knippen Sontweg):

- Niet alles past op Arriva
- Locatie/milieu beperkingen vanwege oefenen

Gegeven de locatiebeperkingen van de voormalige Arriva locatie is de Winschoterweg in beeld gekomen om daar de logistieke functies en het realistisch oefenen onder te brengen.

Deze locatie ligt ten opzichte van de infrastructuur centraal in de regio, geeft vanwege de nabijheid van de nieuwe uitrukpost aan de Bornholmstraat het meeste rendement voor de beroeps brandweerlieden (zo min mogelijk belasten van de paraatheid) en ligt aan oppervlaktewater. De mogelijkheden van deze locatie bieden tevens de meerwaarde om de ambities op het gebied van een goed geëquipeerd oefen- en vakbekwaamheidscentrum waar te maken. Op deze wijze ontstaat een regionaal centrum voor oefenen en logistiek.

Geconcludeerd is dat het in de provincie positioneren van deze functies niet tot nauwelijks bijdraagt aan het verbeteren van de paraatheid van door vrijwilligers bezette posten. De locatie van logistieke functies dragen enkel bij aan de regio brede paraatheid als de verschillende functies verdeeld over de regio worden gehuisvest. Dit leidt tot versnippering terwijl de bereikbaarheid slechter wordt en de bedrijfsvoering minder efficiënt. Daarnaast is de urgentie om in de regio meer beroepsbezette posten te organiseren niet meer opportuun gegeven de bijgestelde demografische prognose en ontwikkelingen in de taakdifferentiatie. Al met al zijn de nadelen van het opknippen van de verschillende functies groter dan de meerwaarde voor de paraatheid.

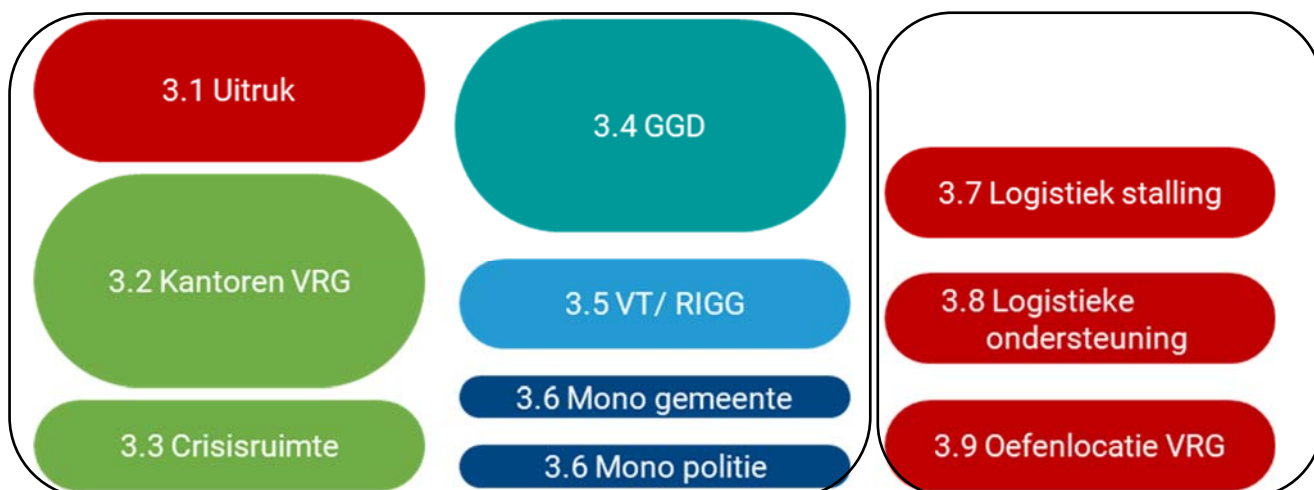
6 Ruimtelijk programma

Ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijk programma zijn de verschillende functies die momenteel aan de Sontweg gehuisvest apart onderscheiden:

- Uitrust
- Kantoren VRG
- Crisisruimte
- Logistiek
 - o Stalling
 - o Ondersteuning
- Oefenen/vakbekwaamheid

Deze zijn vervolgens aan de hand van rekenuitgangspunten en kengetallen normatief van oppervlaktes voorzien en over de twee locaties verdeeld. De ruimtebehoefte van de specifieke functies is bepaald op grond van ervaringsgegevens die voor zo ver mogelijk gebenchmarkt zijn door Draaijer+Partners. Dit betekent dat er voor de kantoorfuncties alsmede het crisiscentrum een zeer flexibele invulling mogelijk is, terwijl voor de brandweerfuncties sprake is van een uitgesproken programma. Passend bij de brandweerorganisatie van vandaag

De ruimtebehoefte van de mogelijke aanvullende functies als GGD, Zorg- en Veiligheidshuis, RIGG, en mogelijke verschillende crisisruimtes voor gemeente en politie zijn in dit kader ook apart benaderd. Gezien hun reactie zullen deze gemakkelijk afgeschakeld kunnen worden.



Figuur: Ruimtelijk programma in verschillende functies

Voor beide locaties is aan de hand van een massastudie onderzocht hoe het beoogde programma zich verhoudt tot de beschikbare ruimte en stedenbouwkundig kan worden ingepast. Doel van de massastudies is het leggen van een solide ruimtelijke basis voor een optimaal functionerend en zorgvuldig ingepaste huisvesting van de VRG. De studie is in samenwerking met de gemeente Groningen tot stand gekomen en integreert gewenst programma, stedenbouwkundige uitgangspunten, ruimtelijke opeenvolging van programma, functie voor de omgeving, zichtbaarheid en herkenbaarheid en meerwaarde voor gebruikers en omgeving.

7 Massastudie Arrivallocatie (Plan de Unie)

Voor het gebied waar deze locatie deel van uitmaakt wordt, in vervolg op het naastgelegen ontwikkelingsgebied Stadshavens I, door de gemeente de komende tijd een stedenbouwkundig

plan gemaakt. Vooruitlopend daarop is in samenwerking met de gemeente Groningen tot een envelop gekomen die ruimte biedt voor nadere invulling van het structuurontwerp én ruimte laat voor ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied. De huisvesting van de VRG wordt onderdeel van een overgangszone tussen de (bestaande) retail en het te ontwikkelen woongebied rondom de Scandinavische havens. In deze overgangszone is ruimte voor gemixt en bijzonder programma.

Rekening houdend met ruimtereservering voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied, ontstaat een locatie waarin voldoende plaats is voor het opgestelde programma.

De stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke verkenning voor deze locatie zijn in samenspraak met de gemeente Groningen (Stadsontwikkeling) opgesteld en corresponderen met de uitgangspunten die de gemeente Groningen stelt aan het door haar op te stellen structuurplan voor het gebied waar deze locatie deel van uit maakt.

De locatie biedt naast een volledig geoutilleerde brandweerkazerne, ruimte om ook de kantoren voor zowel de VRG als de GGD te huisvesten. Ook kunnen de voor de VRG noodzakelijke crisisruimten uitgebreid worden tot een volledig en multidisciplinair crisiscentrum. De locatie in de stad heeft het daarnaast in zich om tot een markant veiligheidsgebouw te komen. Waarmee een sprong in het veiligheidsdomein gemaakt kan worden.

Stedenbouwkundig noodzaakt de locatie tot een alzijdig gebouw, waarin de verschillende functies duidelijk te onderscheiden zijn en zich helder kunnen presenteren.

De uitrukhal ligt daarbij aan een ontsluiting met een directe aantakking op de Sontweg. Door het bureau Goudappel is aangegeven hoe dit verkeerskundig uitwerkt. Bij de twee nog te herinrichten kruispunten kan hier zowel technisch als verkeerskundig goed op geanticipeerd worden.

Organisatie van gebouw en programma is optimaal gericht op een directe, overzichtelijke, snelle routing intern en extern (o.a. voor uitruk); een fijne werkomgeving met prettige zichtrelaties met de omgeving en programma op de optimale plek in relatie tot functie, gebouw en stad. Parkeren en ruimte voor het dagelijks oefenen is eveneens goed in te richten. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de ruimtelijke studie van De Unie architecten.

Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend door het verkeerskundig bureau Goudappel.

Voor de benodigde parkeerruimte op de Arrivalocatie is zowel de variant voor parkeren op maaiveld doorgerekend als parkeren in een vrijstaand parkeergebouw.

Participanten crisiscentrum

Om deze mogelijkheid niet op voorhand uit te sluiten is in het programma rekening gehouden met het uitbreiden van het crisiscentrum met ruimten voor politie en gemeentelijk toezicht. Uit nader overleg met politie wordt duidelijk dat deze niet geïnteresseerd zijn. De directie stadstoezicht heeft inmiddels onomkeerbare stappen gezet voor het concentreren van al haar werkzaamheden op een locatie aan het Hanzeplein.

Daarmee zullen deze twee participanten afvallen en zal er sprake zijn van een crisiscentrum ten behoeve van alleen de VRG. Gezien de opzet van het programma kunnen deze ruimten eenvoudig “afgeschakeld” worden en zal hier in de volgende fase geen rekening meer mee worden gehouden.

8 Massastudie Winschoterweg (Plan de Unie)

De locatie ligt gunstig ten opzichte van de uitvalswegen naar de gehele regio. Oppervlaktewater ten behoeve van realistische duik oefeningen is eveneens direct aanwezig. Het vigerende

bestemmingsplan “Bedrijventerrein Zuidoost” lijkt geen belemmering te vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Voorgesteld wordt om het terrein over een middenas te verdelen in enerzijds een nader in te delen ruimte met werkplaatsen en logistiek en een “kopgebouw” waarin testen (PPMO) les- en examinatielokalen, kleedruimte en een vakbekwaamheidshub wordt ingericht.

Aan het eind van de middenas is aan het Winschoterdiep een met voertuigen bereikbare insteekhaven gedacht ten behoeve van duik oefeningen.

Aan de andere zijde van de middenas is vervolgens een stookgebouw, oefenplaat en voldoende ruimte voor nader te bepalen oefeningen geprojecteerd.

De met het oefenen gepaard gaande milieubelasting lijkt op deze locatie eveneens te passen.

Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de ruimtelijke studie van De Unie architecten.

9 Huidige huurcontracten

VRG - Sontweg

De gemeente Groningen is eigenaar van de Sontweg 8a en 10. In 2018 is voor Sontweg 10 een huurovereenkomst voor onbepaalde gesloten Uitgaande van een beperkte onderhoudstermijn. Vanwege de in de huidige huur verdisconteerde beperkte onderhoudshorizon voor de Sontweg 10 is daarmee momenteel geen sprake van reële kosten voor een hedendaagse (brandweer)organisatie. Het huurcontract voor de Sontweg 10 is namelijk gebaseerd op een onderhoudshorizon tot 31-12-2023.

Naar het zich laat aanzien is het noodzakelijk om de panden aan de Sontweg ook na 2023 nog enige jaren langer te huren en daarmee te onderhouden. Om inzicht te krijgen in de financiële risico's daarvan is de directie vastgoed van de gemeente Groningen als verhuurder gevraagd om een tweetal scenario's op te stellen. Wordt het pand nog 3 jaar langer gehuurd dan lijken de onderhoudskosten zich nog binnen de kaders van het huurbedrag voor de periode tot eind 2023 te bewegen. Wordt deze periode langer dan neemt het risico van bovenmatige onderhoudskosten aanzienlijk toe. Bij het bepalen van het weerstandsvermogen kan dit risico worden meegenomen in de P&C cyclus.

GGD – Hanzeplein

Bij de verzelfstandiging van de GGD per 01-01-2020 is qua €/m2 vooralsnog gekozen voor een niet marktconforme huur. Deze huurafsprake geldt eveneens tot ultimo 2023.

10 Dealstructure

Bij de oprichting van VRG is als uitgangspunt voor het eigendom van het vastgoed gekozen om deze daar waar mogelijk bij VRG te leggen. Dit betekent dat VRG in principe als investeerder en eigenaar optreedt. Om de contractverhoudingen zo simpel en praktisch mogelijk te houden ligt het in de rede om dit voor het gehele te ontwikkelen vastgoed te laten gelden en de GGD en overige participanten als huurder te beschouwen. Daartoe zullen modelovereenkomsten worden uitgewerkt en dienen er intentieovereenkomsten gesloten te worden.

Om een evenwichtige keuze te kunnen maken zal volledigheidshalve onderzocht worden of investering door een externe partij (bijvoorbeeld via sale en -lease back) een alternatief kan zijn.

11 Financieel

Renovatie	Investeringskosten *1.000	Grondkosten *1.000	Totale kosten 40 jaar * 1.000	Gemiddelde kosten per jaar	per m ² bvo
Renovatie					
Renovatie	€ 33.229	Excl.	€ 88.249	€ 2.206	€ 209
Renovatie excl. tijdelijke huisvesting	€ 23.781	Excl.	€ 75.023	€ 1.876	€ 178
Nieuwbouw maaiveld parkeren					
Basis	€ 37.109	€ 4.207	€ 90.734	€ 2.268	€ 189
Basis +	€ 44.936	€ 4.228	€ 108.693	€ 2.717	€ 188
Basis ++	€ 51.032	€ 4.429	€ 122.789	€ 3.070	€ 188
Nieuwbouw gebouwd parkeren					
Basis	€ 40.859	€ 4.207	€ 99.499	€ 2.487	€ 207
Basis +	€ 51.327	€ 4.207	€ 123.630	€ 3.091	€ 214
Basis ++	€ 60.050	€ 4.207	€ 143.734	€ 3.593	€ 221

Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is aan het bureau Draaijer+Partners de opdracht gegeven om een eerste raming te maken van zowel de benodigde investeringskosten als de gebouw gebonden exploitatielasten. Over een periode van 40 jaar, op basis van normen en kengetallen en in een aantal scenario's door te rekenen. De cijfers kennen een prijspeil van 01-01-2022. Als basis geldt het scenario van nieuwbouw voor alleen de VRG. Basis+ is de situatie dat de GGD wordt toegevoegd terwijl in het scenario Basis++ ook de overige kantoor- en crisisfuncties zijn toegevoegd.

Investeringsraming VRG; Nieuwbouw vs. Renovatie

Ondanks de noodzaak tot verplaatsing is voor een goede vergelijking allereerst de variant van renovatie van Sontweg 10 (voor alleen de VRG) doorgerekend. Uitgaande van eenzelfde exploitatieperiode.

Renovatie wordt gecijferd op een investering van € 33,2 mln. (rekening houdend met de noodzakelijke tijdelijke huisvestingskosten). Tegen een investering voor nieuwbouw van € 41,3 mln. (investering + grond). Ten opzichte van nieuwbouw voor alleen de VRG op de twee nieuwe locaties, komt Draaijer+Partners tot de conclusie dat de investering bij renovatie van het pand weliswaar € 8 mln. lager ligt dan bij nieuwbouw voor de VRG, maar dat de exploitatielasten op een vergelijkbaar niveau uitkomen als nieuwbouw.

Investeringsraming Nieuwbouw VRG/GGD

Door toevoeging van de GGD op de Arrivalocatie neemt het totale investeringsniveau uiteraard toe, maar kan er door de gezamenlijke huisvesting tegelijkertijd een efficiëntie van 20% op restaurant, pantry's, en entreegebied bereikt worden.

De totaalinvestering voor zowel de VRG als de GGD wordt geraamd op een bedrag van € 49,2 mln. (investering + grond). Indien het parkeren in een apart parkeergebouw ondergebracht dient

te worden in plaats van op maaiveld, stijgt de investering met € 6,4 mln. tot een bedrag van € 55,6 mln.

Ten aanzien van de weg en het groen is er vanuit gegaan dat dit openbaar wordt en geen onderdeel is van de uit te geven grond. De kosten hiervan wordt geraamd op € 722.108,-.

Investeringsraming ruimtes voor overige partners

Om inzicht te krijgen in het geval er aanvullende partners deelnemen is er ook een scenario gemaakt met extra kantoor- en crisisfuncties ten behoeve van bijvoorbeeld Zorg- en Veiligheidshuis, RIGG. Politie/Gemeentelijk beleidsteam, stadsbeheer. Ruimtelijk is er voldoende capaciteit op de Arrivalocatie om dergelijke organisaties te faciliteren. Gezien de reactie van deze partijen lijkt deze optie niet langer opportuun. In de volgende fase zal dit ook bestuurlijk getoetst dienen te worden en kan onderzocht worden in hoeverre er zich nog potentiële andere gegadigden aandienen. Als dit zich aandient zal sprake dienen te zijn van aanvullende kostendragers.

Exploitatielast

De totale exploitatielasten voor de renovatievariant worden door Draaijer+Partners geraamd op € 2.206.000,- p/jr. Dit is vergelijkbaar met het scenario waarbij alleen voor de VRG nieuw gebouwd wordt (€ 2.268.000,- p/jr.). Daarbij is in de renovatievariant over de exploitatieperiode een wat hoger niveau gehanteerd voor de onderhoudskosten. Vanuit de verwachting dat bij de renovatievariant een minder energiezuinig gebouw gerealiseerd kan worden dan bij nieuwbouw geldt dit ook voor de energielasten.

Om te voldoen aan de huidige technische- en arbo eisen alsmede de aanvullende behoefte van een hedendaagse brandweerorganisatie om oefenen en vakbekwaamheid op de nieuwe locatie op een hedendaags niveau te houden, is in het scenario voor nieuwbouw van de VRG uitgegaan van meer m2 dan in het renovatiescenario beschikbaar is.

Indien de GGD wordt toegevoegd is de jaarlijkse exploitatielast becijferd op een bedrag van € 2.717.000,- p/jr. Daarmee is sprake van een (marktconforme) prijs per m2 van € 188,-. Dit betekent een uitbreiding van de exploitatielasten met in totaal € 866.000,- ten opzichte van de huidige situatie. Voor 94% toe te rekenen aan de VRG en voor 6% aan de GGD.

Dit bedrag wordt bij de variant met gebouwd parkeren € 375.000,- per jaar hoger (€214,-/m2). Aangezien er op maaiveld voldoende ruimte aanwezig is en gebouwd parkeren tot een disproportionele toename van de investeringskosten leidt, lijkt enkel de variant met maaiveld parkeren opportuun.

12 Risicoanalyse

Dealstructure

Gezien het specifieke karakter van de brandweervuncties zullen eventuele externe investeringspartijen naar verwachting risico-opslagen en lange huurtermijnen hanteren die gevolgen kunnen hebben voor zowel de exploitatielasten, als ook de balans. Deze en andere consequenties zullen in een afwegingsmatrix afgezet dienen te worden tegen eigendom van de VRG.

Indien sprake zal zijn van investering in en financiering van door de VRG te verhuren ruimten zal dit beheerst dienen te worden door langjarige huurcontracten af te sluiten. Dit zal in de PvE fase

uitgewerkt worden. Uitgangspunt is dat bij de start van de ontwerpfase voldoende zekerheid daarover zal zijn verkregen.

Investeringsraming

De investeringsraming kent een peildatum van 01-01-2022. Gedurende het verdere ontwikkelingsproces zal deze steeds gemonitord dienen te worden. Dit impliceert dat opbrengstenindex en kostenindex gelijke tred dienen te houden. Belangrijkste risico in dit verband, lijkt momenteel de ontwikkeling van de bouwkosten te zijn. Dit betreft een autonome (markt)ontwikkeling. Daarbij dient bedacht te worden dat de aanbesteding pas eind 2024/begin 2025 zal plaatsvinden. Aangezien uitgegaan wordt van een reëel programma met bijbehorend kwaliteitsniveau zijn op dit gebied weinig mitigerende maatregelen beschikbaar. Gedurende het gehele proces kritisch blijven met betrekking tot optimalisatie van het totale volume is in dit verband het belangrijkste beheersingsinstrument.

Inrichtingskosten

In de investeringsraming zijn inrichtingsonderdelen als maatwerkmeubilair, kantoormeubilair, kantine-meubilair, keukeninrichting vaste opslagvoorzieningen, verblijfsruimte inrichting, duikbassininstallatie, terreininrichting en dergelijke opgenomen. Niet meegenomen zijn zaken als ICT & AV -middelen, en specifieke gebruiksvoorzieningen. De benodigde ICT -middelen zullen gefinancierd dienen te worden uit het reguliere meerjaren investeringsprogramma.

Met name de brandweervoorzieningen vragen in dit verband speciale aandacht. Het gaat dan voornamelijk om machinerie in de werkplaats van de Technische Dienst, (ademlucht, wasserij, lascabine, afzuiging daarvan ed.) Deze semi permanente installaties zijn veelal voor de vorming van VRG aangeschaft. Daarnaast gaat het om specifieke inventaris voor vakbekwaamheid en P&O (PPMO baan ed.).

Voor de GGD zijn in dit verband onder andere Röntgenapparatuur inclusief bijbehorende voorzieningen en laboratorium voorzieningen (labtafels, zuurkasten en labtafels) te noemen.

De noodzakelijke investeringen in de werkplaatsinrichting voor het nieuwe logistieke centrum worden de volgende fase in beeld gebracht en betrokken in de integrale investeringsvraag voor het nieuwe logistiek centrum.

Exploitatieraming

Ook de exploitatieraming kent een peildatum van 01-01-2022. Belangrijk risico is in dit verband eveneens de verhouding tussen kosten- en opbrengstenindex. Belangrijkste risico is echter de ontwikkeling op de kapitaalmarkt. In de huidige raming is uitgegaan van een rentepercentage van 2% . Ten opzichte van de huidige rente is rekening gehouden met een risico-opslag.

Beschikbare grond

- Arrivalocatie

Naast het in eigendom van de gemeente Groningen zijnde terrein van Arriva is voor het creëren van een afdoende uitrit op de Sontweg, grond benodigd van Ikea. De gemeente zal hier tot aankoop/grondruil met Ikea dienen te komen. Slagen van deze onderhandelingen is conditioneel voor de realisatie van de ontwikkeling. Daarnaast dient met de aanliggende panden overleg plaats te vinden over wijziging van de parkeersituatie. In de volgende fase dient dit tot afspraken te leiden. Pas bij voldoende duidelijkheid daarover kan met het ontwerpproces begonnen worden.

- Winschoterweg

De gehele locatie is in eigendom van de Gemeente Groningen.

RO en milieu

- Arrivallocatie

De voorgestane ontwikkeling past qua functie in het huidige bestemmingsplan. De voorgestane hoogte is hoger dan toegestaan en nog afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren programma. Hiervoor zal vrijstelling gevraagd dienen te worden. De gebruikelijke risico's ten aanzien van bestemmingswijziging zijn met andere woorden aan de orde.

- Winschoterweg

De ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan.

Belangrijkste risico's lijken gelegen op het gebied van flora en fauna. Ten aanzien van de bomen doet de gemeente een Bomen Effect Analyse (BEA). In de volgende fase kan hier rekening mee worden gehouden.

Daarnaast is in het gebied een buizerd aanwezig wiens broedplaats niet ingepast lijkt te kunnen worden. In de volgende fase zal in overleg met de provincie als vergunning verstrekker worden gezien hoe dit gecompenseerd kan worden.

Als laatste is er in het gebied sprake van een route/verblijf van watervleermuizen. Ook hiervoor zal in de volgende fase onderzocht dienen te worden welke maatregelen hiervoor getroffen dienen te worden.

Er wordt vanuit gegaan dat de lokale luchtkwaliteit voldoet aan de reguliere normen en daarmee geen beletsel vormt voor de te vestigen ademluchtwerkplaats. In de volgende fase zal in dit verband nader onderzoek plaatsvinden of de belendende bedrijven eventueel aanvullende detectieapparatuur benodigd.

Huidige huurcontracten

- VRG

Langer blijven zitten op de Sontweg kent een toenemend risico van alsdan niet meer uit te stellen noodzakelijk onderhoud met bijbehorende huurconsequenties.

- GGD

Zoals de planning nu voorligt zal de GGD het Hanzeplein in ieder geval 3 jaar extra dienen te huren.

13 Planning en Financiën

Kosten haalbaarheidsfase (2019-2021)

De kosten voor de haalbaarheidsfase zijn ten laste gebracht van de bestemmingsreserve ontwikkeling stedelijk gebied en de reguliere exploitatie.

PvE fase(2022)

De kosten ten behoeve van het opstellen van het genoemde programma van eisen zijn geraamd op €480 K en worden als volgt gedekt:

- €58 duizend, Reserve stedelijk gebied

- €272 duizend, Bestemmingsvoorstel jaarrekening 2021
- €150 duizend, opgenomen in Begroting 2022 (budget externe consultancy)

Ontwerp- en realisatie (2023-2027)

De verwachting is dat het PvE begin 2023 bestuurlijk kan worden voorgelegd. Dan is er ook beter zicht op de structurele financiële consequenties.

Na de PvE fase kan de daadwerkelijke ontwerpfase van start gaan. Met ingang van 2023 zal rekening gehouden moeten worden met de rentekosten van een alsdan voor te leggen voorbereidingskrediet (10% van de totale investeringsbehoefte). Dit bedrag zal pas daadwerkelijk vrijgegeven worden bij een positief besluit op het alsdan voor te leggen fasedocument PvE. In de concept beleidsbegroting 2023 is rekening gehouden met een bedrag van €100 duizend per jaar. De concept beleidsbegroting 2023 zal in juli 2022 ter besluitvorming worden voorgelegd aan het AB na het zienswijzetraject.

De financiële consequenties na 2023 zullen worden meegenomen in de kaderbrief / begroting 2024-2027. Besluitvorming over het realisatiebesluit met bijbehorend investeringskrediet is pas begin 2025 te verwachten. De nieuwbouw zal op deze wijze op zijn vroegst rond 2027 in exploitatie komen. Vanaf dat moment dient in de begroting rekening gehouden te worden met de reële kosten van een hedendaagse (brandweer) organisatie. Zoals aangegeven is, vanwege de in de huidige huur verdisconteerde beperkte onderhoudshorizon voor de Sontweg, hier momenteel geen sprake van.