

Onderwerp Verkenning Toekomstpotentie Sportcentrum Kardingewensen en
bedenkingen

Steller C. Van Ginneke

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	Bijlage(n) 1	Ons kenmerk 456295-2021
Datum	Uw brief van	Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 21 april 2021 is uw raad per brief geïnformeerd over de stand van zaken rondom de herontwikkelingsopgave van sportcentrum en recreatiegebied Kardingewensen. Middels deze brief brengen wij u graag op de hoogte van de ontwikkelingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, met als voornaamste resultaat de uitwerking van een bidboek waarin onze ambities voor de toekomst van Kardingewensen staan beschreven. Een gezonde leefstijl voor en door iedereen; met dit doel willen wij inzetten op het ontwikkelen van sportief kapitaal zodat onze inwoners ervaren wat iedere sporter al weet: het is leuk, maakt gezonder, maakt gelukkiger en draagt bij aan een vitale samenleving. In deze brief schetsen we ook een aantal aandachtspunten en geven we een doorkijk naar de vervolgstappen voor het aankomende jaar om te komen tot het gewenste resultaat.

Vitaliteitscampus

Begin dit jaar zijn wij, mede op verzoek van uw raad, gestart met het verbreden van de herontwikkelingsopgave voor het sportcentrum Kardingewensen tot een integrale, gebiedsgerichte aanpak. Eerste onderzoeken en inventarisaties tonen aan dat de potentie van Kardingewensen en meerwaarde voor de direct omliggende wijken, stad en regio beter zijn te benutten wanneer zowel vanuit ruimtelijk als sociaal-maatschappelijk perspectief naar het bredere gebied gekeken wordt. Er zijn goede koppelkansen geïdentificeerd met onder andere het onderwijs, het omliggende gebied en de wijkvernieuwing van Beijum en Lewenborg.

In dit kader zijn we in samenwerking met onderwijspartners Alfa-college en de Topsport Talent School, gestart met het verkennen van de mogelijkheden om Kardingewensen te transformeren tot Vitaliteitscampus: een omgeving waar zorg, wonen, werken, sport, bewegen, onderwijs, gezondheid, lifestyle, natuur, veiligheid, leren en recreëren op harmonieuze wijze bij elkaar komen. In dit proces betrekken we eveneens de gevestigde bedrijvigheid via Vereniging Bedrijven Noord Oost (VBNO) en organisaties zoals Natuurmonumenten. Ook de wijkontwikkeling van Beijum en Lewenborg en initiatieven van potentiële maatschappelijke en commerciële partijen

(zoals de rodelbaan) nemen we mee, om zo ruimtelijk verantwoorde keuzes te kunnen maken over het gehele gebied.

Bidbook

Om Karding te transformeren tot de beoogde Vitaliteitscampus, hebben we de afgelopen periode onze doelstellingen en programmalijnen zorgvuldig uitgewerkt. Tevens is een stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische studie uitgevoerd voor het Karding-gebied. De uitkomsten van deze exercities zijn verwerkt tot een bidbook waarin we laten zien welke richting we op willen met het sportcentrum en het recreatiegebied en welke ambities we in samenwerking met onze onderwijspartners, het bedrijfsleven en andere maatschappelijke organisaties willen realiseren.

Gebruikmakend van en respect hebbend voor de kracht die Karding heeft, verbinden we in het bidbook sport en recreatie met onderwijs, zorg, wonen en werken. Dit doen we door vanuit een campusgedachte in een parkachtige omgeving naar Karding te kijken. Met een sterke focus op vitaliteit in al haar facetten krijgt Karding een duidelijke plek in het campusecosysteem van Groningen. In de Vitaliteitscampus werken we aan de hand van 5 programma's samen toe naar een integrale gebiedsontwikkeling waarmee wij onze positie als gezondste stad van Nederland verstevigen en uitbouwen voor de opgave van de toekomst:

1. Sport en gezonde leefstijl

Om ervoor te zorgen dat iedere Groninger een gelijke kans heeft om de kracht van sport en bewegen te ervaren, maken we het sportcentrum, haar voorzieningen en de openbare ruimte toekomstbestendig en toegankelijk. Dat wil zeggen dat we inzetten op multifunctioneel en flexibel ruimtegebruik. Daarnaast zoeken we de verbinding tussen sporten binnen en buiten, fysiek en digitaal (bijvoorbeeld door LED projectie en digitale sportvloeren), en met andere domeinen zoals onderwijs, zorg, wonen en werken.

2. Recreatie en leisure

We versterken het onderscheidende vermogen van Karding door, naast het bestaande aanbod, ruimte te creëren voor vernieuwd en nieuw recreatief aanbod. Hierbij hoort ook een ondersteunend horeca-aanbod en een verblijfsklimaat waar mens (intensieve gedeelte) en dier (extensieve gedeelte) graag komen.

3. Onderwijs en arbeidsmarkt

Met de vestiging van het Alfa-college en de Topsport Talent School creëren we een HUB/uitvalsbasis waar op een breed niveau kennis uitgewisseld en gebundeld wordt. Door de combinatie van primair onderwijs in de wijken Beijum/Lewenborg en voortgezet/middelbaar onderwijs in Karding leggen we de basis voor een doorlopende leerlijn en een contextrijke multidisciplinaire leer-/werkomgeving.

4. Wonen en werken

Wonen in Karding, met respect voor het bestaande groen, vergroot het draagvlak voor de andere voorzieningen in het gebied, kan de verschillende omliggende stadswijken verbinden en heeft een positieve invloed op de verblijfskwaliteit van het gebied. Door het bestaande kantorenpark een sterker gezondheidsprofiel mee te geven en te combineren met ruimte voor nieuwe bedrijven stimuleren we kruisbestuiving.

5. Iedereen doet mee

Wij willen een ongedeelde, inclusieve gemeente zijn met vitale wijken en burgers. Met een toegankelijk, betaalbaar en uitnodigend Kardinge kunnen we een structurele bijdrage leveren op het gebied van armoede, jeugd en toekomstbestendig wonen.

Het volledige bidboek waarin de opgaven en ambities voor Kardinge met de verdere uitwerking van deze vijf programmalijnen uitgebreid staan beschreven, leggen wij hierbij graag aan u voor. In het bidboek staan ook de vervolgstappen beschreven om te komen tot het gewenste resultaat.

Consequenties verlenging gebruik sportcentrum Kardinge

Met het verwezenlijken van de ambities zoals beschreven in het bidboek zal de daadwerkelijke herontwikkeling van het sportcentrum later gerealiseerd worden dan in eerste instantie beoogd. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat er in de afgelopen jaren alleen noodzakelijk correctief onderhoud is uitgevoerd. De vervangingsinvesteringen zijn doorgeschoven en gereserveerd voor een mogelijke herontwikkeling in 2023, de zwem- en schaatsfaciliteiten zijn dan 30 jaar oud. Een aantal technische installaties zijn echter volledig afgeschreven of hebben volgens het meerjaren-onderhoudsplan hun levensduur bereikt en zijn daardoor kritiek voor de bedrijfsvoering.

De risico's nemen de komende jaren aanzienlijk toe voor de bedrijfsvoering voor het zwemmen en het schaatsen. Uitval van deze installaties zorgt niet alleen voor het buiten bedrijf moeten stellen, maar ook voor imago-schade en een derving van inkomsten. Met een aantal investeringen in vervanging en onderhoud kan het sportcentrum nog maximaal tot 2029 opengesteld worden. Het meerjaren-onderhoudsplan is hierop geactualiseerd.

Actualisatie meerjaren-onderhoudsplan

De actualisering van het meerjaren-onderhoudsprogramma heeft consequenties voor de jaarlijks benodigde dotatie aan de voorziening. Over de gehele looptijd tot 2029 is voldoende dekking aanwezig, maar in de eerste jaren is sprake van een timingsprobleem. De jaarlijkse storting in de voorziening dient met €262.000 euro verhoogd te worden op basis van het geactualiseerde meerjaren-onderhoudsplan. In de jaren 2021, 2022 en 2023 is er onvoldoende ruimte in de begroting om deze aanvullende storting volledig te dekken. Het timingsprobleem is oplosbaar door het tekort van in totaal €574.000 in de periode 2021-2023 te 'lenen' uit de algemene middelen en dit terug te storten in 2024 vanuit de ruimte die vanaf 2024 ontstaat doordat het huidige sportcentrum dan is afgeschreven. Hierdoor valt vanaf 2024 jaarlijks een budget van circa €760.000 aan kapitaallasten vrij. Over de periode 2021-2024 is deze schuif daarmee per saldo budgetneutraal. Dit budget willen we ook inzetten ter dekking van de aanvullende storting in de onderhoudsvoorziening vanaf 2024. De aanpassingen vanaf de jaarschijf 2022 zijn betrokken bij het opstellen van de ontwerpbegroting 2022, de extra dotatie aan de onderhoudsvoorziening in 2021 nemen we op in het verzamelvoorstel begrotingswijzigingen 3^e kwartaal 2021.

Risicoberekening uitval & vervanging

Daarnaast is op basis van onderzoeken en berekeningen van uitvalrisico's, een aantal zaken uit het meerjaren-onderhoudsplan gehaald en apart opgenomen op een lijst met zaken die niet preventief vervangen worden. Dat gaat bijvoorbeeld over koelmachines, de glijbaan en het golfslagbad. Indien dit risico zich voordoet, zullen we op dat

moment moeten afwegen of vervanging nog wenselijk is, met oog op de ontwikkelingen en resterende levensduur van het sportcentrum.

Bij vervanging van alle onderdelen gaat het om een bedrag van €2,7 miljoen. Op basis van een risico-inschatting komen we op een benodigd bedrag van minimaal €1,2 miljoen. Indien vervanging van een onderdeel noodzakelijk blijkt te zijn, komt dit ten laste van de onderhoudsvoorziening en dient op dat moment beoordeeld te worden of de onderhoudsvoorziening van voldoende niveau blijft voor de resterende looptijd van het sportcentrum. De mogelijkheid bestaat dat we in geval van noodzakelijk vervangen, een supplementair beroep moeten doen op aanvullende middelen. Ook hier geldt dat we dit kunnen terugbetalen na 2025 uit de vrijval kapitaalslasten Kardinge. Op een later moment komen we terug met een voorstel hoe om te gaan met de vrijvallende kapitaallasten Kardinge. De vrijval zou normaliter terugvallen naar de algemene middelen, maar we denken aan het reserveren van de vrijval van de kapitaallasten Kardinge in de jaren 2025 tot 2029 voor deze eventuele terugbetalingen of andere onvoorziene calamiteiten. Daarnaast willen we deze vrijkomende middelen inzetten voor de verdere planontwikkeling van Kardinge tot Vitaliteitscampus (zie ook bijgevoegd bidbook, onderwerp de routekaart)

Renovatiescenario: enkel vernieuwing sportcentrum

Tegenover de ontwikkeling van de integrale, gebiedsgerichte aanpak van Kardinge zoals beschreven in het bidbook, staat het zogeheten renovatiescenario: de situatie waarin slechts renovatiewerkzaamheden aan het huidige sportcentrum wordt uitgevoerd. Uitgaande van een herontwikkeling van enkel het sportcentrum in de vorm van een renovatie, wordt geconcludeerd dat er flink geïnvesteerd moet worden om de bedrijfsvoering te garanderen. Dit was de uitkomst van een technische verkenning waarover wij u in de brief van 21 april 2021 over hebben geïnformeerd. Hierin is zelfs de ambitie nog niet meegenomen om het sportcentrum te herontwikkelen volgens scenario 2 (Playground) of scenario 3 (Avonturenpark) zoals besproken in de opiniërende raadscommissie op 04 maart 2020.

Door de herontwikkeling van het sportcentrum juist breder te trekken, ontstaan er aanzienlijk meer kansen om opgaven die spelen en kunnen gaan spelen in en rondom het sportcentrum en het recreatiegebied met elkaar te bundelen. In het bidbook laten we u daarom graag zien hoe deze opgaven op harmonieuze, toekomstbestendige wijze en met oog voor duurzaamheid samengebracht kunnen worden.

Vervolgstappen

Met het opgestelde bidbook ronden we de verkenningsfase inzake de toekomstpotentie van sportcentrum en recreatiegebied Kardinge af. Het bidbook vormt het startpunt voor de vervolgfase, waarin we in samenspraak met betrokken partijen en met betrekking van bewoners verder werken aan de ontwikkeling van een gezamenlijke gebiedsvisie. De bewoners in het noordoostelijke deel van onze stad zijn trots op Kardinge en hun wensen willen we dan ook zeker meenemen in het vervolgproces, bijvoorbeeld in de vorm van inloopbijeenkomsten en werkateliers.

De gebiedsvisie moet ertoe bijdragen om alle opgaves en wensen in het gebied scherp te krijgen en om zo verantwoorde ruimtelijke keuzes te kunnen maken. Daarnaast worden door Sport050, Alfa-college en de Topsport Talent School het programma van eisen ruimtelijk, functioneel en technisch voor ieder van hun voorziening(en) uitgewerkt. Aanvullend onderzoeken we ook de financiële ontwikkelstrategie en

verkennen we de dekkingsmogelijkheden, zodat we niet alleen afhankelijk zijn van gemeentelijke financiering.

Het doel is om de gebiedsvisie inclusief ontwikkelstrategie en het plan van aanpak voor het vervolg van de gebiedsontwikkeling van Kardinge en de herontwikkeling van het sportcentrum (uitwerking van de scenario's 2 Playground en 3 Avonturenpark), eind 2022 aan u te presenteren ter besluitvorming. Op basis hiervan willen we vervolgens de integrale gebiedsgerichte aanpak met de mogelijke deelprojecten (zoals de herontwikkeling van het sportcentrum) gaan concretiseren en realiseren.

Daarnaast zullen we de planvorming opstarten om vanaf 2023 alleen minimale en noodzakelijke technische maatregelen uit te voeren om daarmee de bedrijfsvoering van de zwem- en schaatsfaciliteiten tot 2029 te garanderen.

Tot slot

Wij vernemen graag of u zich kunt vinden in de ambities zoals weergegeven in het bidbook en of u ons enthousiasme hierover deelt. Op 6 oktober 2021 zal het bidbook tijdens een beeldvormende sessie met uw raad verder worden toegelicht. Wij nemen graag uw inbreng mee in het vervolgproces.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.