



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

In de Voorjaarsnota 2023 heeft het college kenbaar gemaakt de planvorming voor het Stadsproject Schouwburgplein stil te zetten. Dit besluit is genomen omdat de totale kosten voor de Stadsprojecten onder andere door stijgende bouwkosten gestegen waren, waardoor er keuzes moesten worden gemaakt welke Stadsprojecten nog deze collegeperiode kunnen worden opgepakt en welke niet. Er is geconstateerd dat een van de oorspronkelijke doelen voor het Stadsproject, de renovatie van de parkeergarage, inmiddels urgent is. Hierdoor is besloten het project in een afgeslankte vorm te realiseren, waarvoor de benodigde financiële middelen beschikbaar zijn gesteld.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Coalitieakkoord 2022 – 2026 'Eén Stad'
- Voorjaarsnota 2023
- Kadernota Vastgoed

Toelichting:

Urgentie van renovatie van de parkeergarage

Zowel een extern adviesbureau als het Ingenieursbureau Rotterdam concludeerden in 2015 al dat een grondige reparatie van de waterkerende laag van het dak van de garage noodzakelijk is. Ondanks het voorlopig stopzetten van het Stadsproject Schouwburgplein heeft de gemeente op basis van de Kadernota Vastgoed de plicht om de lekkage te herstellen en het dak te repareren.

Het dak van de parkeergarage lekt nu op meerdere plaatsen, wat leidt tot onwenselijke situaties zoals waterplassen bij de betaalautomaten en bij installaties en kabelgoten. Daarnaast zijn er ook aanwijzingen van betonrot. Er is geconstateerd dat renovatie van de parkeergarage inmiddels urgent is. Ook een extern uitgevoerde review bevestigt dit.



De renovatie van de garage niet langer kan wachten, omdat de risico's op onveilige situaties niet acceptabel zijn. Per direct sluiten van de garage is niet aan de orde, maar kan wel binnen enkele jaren onvermijdelijk zijn. Daarom is het zaak om nu de planvorming voort te zetten, aangezien met planvorming en aanbesteding een periode van nog minstens anderhalf jaar gemoeid zal zijn. Bovendien wordt de garage de komende periode regelmatig gemonitord om de status en de veiligheid van de parkeergarage te controleren. Het nog verder uitstellen van renovatie- en herstelwerkzaamheden aan de parkeergarage brengt het risico met zich mee dat er onaanvaardbare en wellicht onbeheersbare situaties kunnen ontstaan. Deze kunnen niet alleen leiden tot aanzienlijk hogere renovatie- en beheerkosten, maar ook tot onveilige situaties binnen (en eventueel buiten) de parkeergarage. Vanwege de urgentie van de renovatie van de garage, heeft ons College besloten om alleen het verhoogde deel van het plein te renoveren, boven op de garage. Omdat het hele dak eraf moet, zal van de gelegenheid gebruik worden gemaakt om enkele beperkte verbeteringen aan het plein te realiseren en een ander dek terug te leggen. Wij hebben opdracht gegeven om de planvorming op te starten.

Versterking van het dak

Het versterken van het dak is essentieel voor het mogelijk maken van een waterberging. Bovendien stelt een versterkt dak organisatoren van evenementen in staat om podia, tenten en andere installaties op het plein te plaatsen. Afhankelijk van constructieve berekeningen kan zelfs toegang voor brandweervoertuigen mogelijk worden gemaakt, wat bijdraagt aan het beperken van veiligheidsrisico's. Het versterken van het dak is een waardevolle investering in zowel de gebruikswaarde als de toekomstwaarde van het plein.

Waterberging

Bij versterking van het dak ontstaat de mogelijkheid tot realisatie van een waterberging. De binnenstad van Rotterdam kampt regelmatig met wateroverlast. Door de dichte bebouwing, veel verharding, slecht doorlatende ondergrond en hoge grondwaterstand kan hemelwater onvoldoende in de grond infiltreren. Een van de opgaven voor het Schouwburgplein is dit waterbeheeraspect. Om de watersituatie rondom en op het plein te verbeteren en het plein klimaatbestendig te maken moet er voldoende bergingscapaciteit voor regenwater aanwezig zijn. De werkzaamheden aan het herstel van de parkeergarage, de opbouw van het plein en de aanleg van de waterberging kunnen worden geïntegreerd in een werk-met-werk-maken project. Dit is kostenefficiënt en voorkomt kapitaalverlies bij eventuele latere aanpassingen aan het plein.

Met de verschillende financiers van de waterberging worden momenteel gesprekken gevoerd om zekerheid te verkrijgen over het nakomen van hun eerdere toezeggingen.

Pocketpark

Door de projectscope van het oorspronkelijke Stadsproject fors in te perken is het mogelijk om met een beperkte investering toch een grote kwaliteitsslag met het plein te maken. Het realiseren van een pocketpark op het Schouwburgplein brengt belangrijke voordelen met zich mee. Het toevoegen van groen draagt bij aan klimaatadaptatie door regenwater op te vangen, verkoeling te bieden en de effecten van hittestress te verminderen. Tegelijkertijd verhoogt het de visuele aantrekkingskracht van het plein, waarbij de uitstraling wordt verzacht door natuurlijke elementen zoals bomen, planten en gras. Dit maakt de ruimte meer uitnodigend en aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers. Daarnaast fungeert het pocketpark als een waardevolle ontmoetingsplek, waar mensen van verschillende leeftijden samenkomen om te ontspannen, sociale interacties aan te gaan of deel te nemen aan kleinschalige activiteiten. Dit kan de sociale cohesie versterken.



Tot slot kan de vergroening en verbetering van het plein leiden tot een toename van bezoekers, wat niet alleen de dynamiek van het gebied versterkt, maar ook omliggende winkels, horeca en culturele instellingen kan stimuleren. Het pocketpark combineert duurzaamheid, esthetiek en functionaliteit.

Toekomstige situatie: artist impression pocket park tussen Pathé en Theater



Financiële consequenties/aspecten:

Door het Ingenieursbureau Rotterdam is een kostenindicatie opgesteld. Het prijspeil van deze indicatie is gebaseerd op maart 2024, waarbij rekening is gehouden met een indicatieve indexering en bouwrente. Het Ingenieursbureau adviseert om, vanwege het ontbreken van een nader uitgewerkt ontwerp, een bandbreedte van ca. 15% aan te houden.

Een financieel risico betreft de potentiële betonrot in het dak en de wanden. De exacte omvang van de potentiële betonrot kan op dit moment niet worden ingeschat en kan pas adequaat worden onderzocht nadat het huidige dak is verwijderd.

De kosten voor renovatie van de garage, een nieuwe pleininrichting met een pocketpark, een versterkt dak en waterberging zijn indicatief geraamd op € 19,21 mln.

De onderstaande dekkingsbronnen zijn beschikbaar.

	Beschikbare budget	Dekkingsbron
Renovatie garage	€ 4,6 mln	Top 6 garages
	€ 6,4 mln	IHP Parkeren 2024-2027
Waterberging	€ 0,78 mln	Tijdelijke Impulsregeling
	€ 0,29 mln	Klimaatadaptie (Rijk)
	€ 1,42 mln	Subsidie Waterberging (HHSK) Rotterdams
	€ 0,71 mln	Weerwoord (SB) Innovatieve waterberging (SO Duurzaam)



Pocketpark	€ 0,5 mln	Groenagenda
Totaal	€ 14,7 mln	

In de VJN 2024 is een claim van € 6,4 mln. ingediend binnen het IHP Parkeren 2024-2027, aanvullend op het krediet dat reeds is voorzien vanuit het Krediet Top 6 Parkeergarages (€ 4,6 mln.), voor de reparatie van het dak van de parkeergarage. De dekking van de aanvullende kapitaallasten voor dit extra krediet is voorzien in de RIM (cilinder 5, vervangingsinvesteringen).

Er is nog een aanvullend budget van € 4,51 mln nodig. Ambtelijk zal een dekkingsvoorstel worden uitgewerkt ter besluitvorming in de Voorjaarsnota 2025.

Vanwege de urgentie van het vraagstuk is de planvorming al opgestart met gebruik van eerder toegekende middelen voor planvorming. Een definitief besluit voor de uitvoering hangt samen met toekenning van krediet in de Voorjaarsnota 2025.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten