

Onderzoek nieuw muziekcentrum

Tweede fase verkenning nieuw muziekcentrum Groningen
Gemeente Groningen d.d. 14 september 2020

KNELIS



Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Doelstelling.....	3
1.3.	Opzet rapport	4
	Ruimtelijk onderzoek	4
	Financieel-maatschappelijk onderzoek.....	4
	Conclusie en aanbevelingen.....	5
2.	Ruimtelijk onderzoek (bijlage 2 t/m 5).....	6
2.1.	Inpassing ruimtelijk programma.....	6
2.2.	Beoordeling locaties	8
2.2.1.	Stad en regio	8
2.2.2.	Gebied	9
2.2.3.	Gebouw	13
2.3.	Voorkeursbepaling locatie.....	13
3.	Financieel-maatschappelijk onderzoek (bijlage 6 en 7).....	15
3.1.	Business case	15
3.1.1.	Ruimtelijk model	16
3.1.2.	Grondkosten.....	16
3.1.3.	Investeringskosten	17
3.1.4.	Stichtingskosten	18
3.1.5.	Vastgoedkosten (eigenaar)	19
3.1.6.	Kosten eigenaar/Theoretische huur.....	19
3.1.7.	Operationeel resultaat	19
3.1.8.	Kosten gebruiker	21
3.1.9.	Jaarlijkse bijdrage	21
3.1.10.	Maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA)	23
3.2.	Planning	23
4.	Conclusie en aanbevelingen.....	25
4.1.	Conclusie	25
4.2.	Aanbevelingen (bijlage 8 en 9)	26
4.2.1.	Kadernota.....	26
4.2.2.	Voorstel voor bekostiging en financiering	26

1. Inleiding

In hoofdstuk 1 staat de aanleiding voor het starten van een verkenning naar een nieuw muziekcentrum in Groningen omschreven, gevolgd door de doelstelling. De inleiding geeft verder een overzicht van de deelopdrachten welke ten grondslag hebben gelegen aan het onderzoek naar de meerwaarde van een nieuw muziekcentrum.

1.1. Aanleiding

'Cultuur is belangrijk voor onze leefkwaliteit. Cultuur is bepalend voor onze aantrekkelijkheid. Wij willen een verbindend, toegankelijk en ambitieus cultuurbeleid. We gaan daarom door met de planontwikkeling van de nieuwe Oosterpoort.' (Coalitieakkoord Gezond, Groen, Gelukkig Groningen, p. 32).

Het handhaven van een kwalitatief hoogstaand en authentiek cultureel aanbod is van groot belang voor de leefbaarheid en aantrekkingskracht van Groningen. Maar wil Groningen als cultuurstad voorop blijven lopen dan moeten de cultuurinstellingen wel met hun tijd mee kunnen gaan.

Voor SPOT Groningen (SPOT) en de cultuurpijlers Noord Nederlands Orkest (NNO) en Eurosonic Noorderslag (ESNS) zal het echter steeds moeilijker worden om bij de tijd te blijven. In 2017 werd immers geconstateerd dat hun thuisbasis De Oosterpoort niet meer toekomstbestendig te maken is. De onderhoudskosten worden steeds hoger en het gebouw voldoet niet meer aan de eisen en wensen van artiesten en publiek als het gaat om de omvang, de faciliteiten, de sfeer en de akoestiek van de zalen. Daarom is in het coalitieakkoord Gezond, Groen, Gelukkig Groningen opgenomen dat doorgestaan wordt met de ontwikkeling van een nieuw muziekcentrum.

De constatering in 2017 dat het einde van de levensduur van De Oosterpoort in zicht is, was aanleiding voor de gemeenteraad om een verkenning naar een nieuw muziekcentrum te starten. Tevens is besloten alleen nog te investeren in De Oosterpoort ten behoeve van een instandhouding voor een periode van tien jaar.

Ter afronding van de eerste fase van de verkenning is in september 2018 door de gemeenteraad, op basis van het raadsvoorstel Verkenning nieuw muziekcentrum (reg. nr. 6994630), een besluit genomen over de ambities voor een nieuw muziekcentrum. Op basis van onderzoek, extern advies en de visies van de toekomstig gebruikers, is bepaald dat een nieuw muziekcentrum minimaal drie en optioneel vier zalen moet bevatten, waaronder een zaal voor versterkte muziek met een capaciteit van maximaal 3.500 staplaatsen.

Voor de tweede fase van de verkenning is opdracht gegeven tot het opstellen van een business case. De bedoeling is om de kosten van een nieuw muziekcentrum af te wegen tegen de baten, rekening houdend met de kansen en de risico's, zodat de gemeenteraad een besluit kan nemen over het starten van het project. De business case heeft betrekking op twee locaties, te weten Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan. Over de afbakening van het aantal locaties voor het muziekcentrum is de gemeenteraad in juli 2019 per brief (reg. nr. 136305-2019) geïnformeerd.

1.2. Doelstelling

Het realiseren van een nieuw muziekcentrum moet bijdragen aan de doelstelling om de positie van Groningen in de top van cultuursteden in Nederland te behouden. Naast het huisvesten van SPOT en het NNO moet het muziekcentrum geschikt zijn voor het organiseren van festivals als ESNS. In het muziekcentrum zijn de faciliteiten aanwezig om gerenommeerde artiesten te verleiden naar Groningen te komen en tegelijkertijd aanstormende talenten te ondersteunen in hun ontwikkeling. Overdag is het muziekcentrum net zo levendig als 's avonds door het aanbieden van een mix van cultureel, maatschappelijk en commercieel programma. De programmamix zal zorgen voor kruisbestuiving tussen artiesten en publiek, onderwijs en bedrijfsleven.

Dit rapport bevat zowel in ruimtelijk als financieel-maatschappelijk opzicht de uitkomsten van het onderzoek naar de meerwaarde van het muziekcentrum op de twee locaties Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan. Op basis van het onderzoek kan er een voorkeur uitgesproken worden voor één van de twee locaties.

Voor het vervolg van het project is het voorstel om opdracht te geven tot het opstellen van een kadernota waarin zo concreet en eenduidig mogelijk de kaders en de aanpak van het project zijn opgenomen.

Indien de gemeenteraad besluit tot nieuwbouw, kan op basis van de kadernota opdracht gegeven worden tot het maken van een ontwerp en het voorbereiden van de bouw van het muziekcentrum. Wanneer het ontwerp definitief is zal de gemeenteraad gevraagd worden om krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van het project waarna de selectieprocedure van een aannemer gestart kan worden.

Opgemerkt moet worden dat bij het uitblijven van een besluit over de ontwikkeling van het muziekcentrum er toch kosten gemaakt moeten worden. In 2017 is namelijk besloten alleen nog te investeren in De Oosterpoort ten behoeve van een instandhouding voor een periode van tien jaar. Er is een 'sterfhuisconstructie' ingericht waarbij er minimaal onderhoud gepleegd wordt aan De Oosterpoort. Moet De Oosterpoort langer in stand gehouden worden dan moet er grootschalig onderhoud uitgevoerd worden, waarna het gebouw weer conform de Meerjarenonderhoudsplanung moet worden onderhouden.

1.3. Opzet rapport

Door de gemeenteraad is opdracht gegeven tot het opstellen van een business case met een differentiatie naar de twee locaties. Aan deze opdracht is invulling gegeven door integraal onderzoek te doen naar de meerwaarde van het muziekcentrum. Verschillende adviesbureaus hebben een bijdrage geleverd aan het onderzoek. De uitkomsten van deze deelopdrachten worden in onderhavig rapport in samenhang behandeld.

Het rapport is opgedeeld in drie onderdelen namelijk A. het ruimtelijk onderzoek, B. het financieel-maatschappelijk onderzoek en C. de conclusie en aanbevelingen voor het vervolg.

Ruimtelijk onderzoek

Het ruimtelijk onderzoek is gebaseerd op onderstaande deelopdrachten en het integraal advies over de twee locaties dat is uitgebracht door de vak afdelingen binnen de gemeente en SPOT. Hoofdstuk 2 van onderhavig rapport is aan het ruimtelijk onderzoek gewijd.

	Deelopdracht	Steller
2	Ruimtelijke beoordeling twee locaties Het onderzoek heeft betrekking op enerzijds het inpassen van het ruimtelijk programma van het muziekcentrum op de twee locaties. Anderzijds het beoordelen van de twee locaties zodat de meerwaarde van het muziekcentrum in ruimtelijk opzicht bepaald kan worden.	Team 4 architecten
3	Onderzoek mobiliteit nieuw Muziekcentrum In het mobiliteitsonderzoek is per locatie het aandeel bezoekers dat gebruik gaat maken van OV, auto en fiets bepaald. De parkeervraag voor auto's is hiervan afgeleid.	Sweco
4	Onderzoek exploitatie parkeren nieuw Muziekcentrum Het onderzoek laat zien wat het financieel effect van het muziekcentrum is op de parkeerexploitatie van parkeergelegenheden op de twee locaties.	Sweco
5	Capaciteitsanalyse kruispunten verplaatsing muziekcentrum Er is onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling op drie kruispunten op de route Europaweg-Petrus Campersingel-Sumatralaan.	Goudappel Coffeng

Financieel-maatschappelijk onderzoek

Aan het financieel-maatschappelijk onderzoek liggen onderstaande deelopdrachten ten grondslag. De uitkomsten van het financieel-maatschappelijk onderzoek staan omschreven in hoofdstuk 3. Tevens is in hoofdstuk 3 een toelichting op de planning opgenomen.

	Deelopdracht	Steller
6	Business case Muziekcentrum Om tot een business case te komen is gevraagd om een raming te maken van de stichtingskosten van een nieuw muziekcentrum en te bepalen welke jaarlijkse bijdrage naar verwachting nodig is voor de realisatie en exploitatie van het gebouw en voor de operatie door SPOT.	draaijer + partners
7	MKBA Oosterpoort Groningen De MKBA laat zien wat de meerwaarde van het muziekcentrum in financieel-maatschappelijk opzicht is. De kosten en baten van het muziekcentrum voor de gemeente, de provincie en Nederland zijn in beeld gebracht, evenals de maatschappelijke effecten.	Decisio

Conclusie en aanbevelingen

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de conclusie en aanbevelingen voor het vervolg. Vooruitlopend op het opstellen van een bekostigingsvoorstel en financieringsplan zijn een aantal denkrichtingen voor bekostiging en financiering van een nieuw muziekcentrum verkend. Onderstaande deelopdrachten liggen aan de aanbevelingen ten grondslag.

	Deelopdracht	Steller
8	Haalbaarheidsstudie Fondsenwerving Er is haalbaarheidsstudie gedaan naar fondsenwerving voor een nieuw muziekcentrum. Geïnterviewd is welke inkomstenbronnen er zijn voor de bouw en exploitatie van het gebouw anders dan een bijdrage van de gemeente.	Becca Europe/Efesai
9	Financiering Muziekcentrum Groningen Er is onderzoek gedaan naar het verbeteren van de exploitatie van het muziekcentrum, enerzijds door de ontwikkeling van het muziekcentrum te combineren met ander programma. Anderzijds door een organisatie- en contractvorm te kiezen waarmee tot een publiek-private samenwerking gekomen wordt	Rebel

2. Ruimtelijk onderzoek (bijlage 2 t/m 5)

Hoofdstuk 2 bevat het ruimtelijk onderzoek dat betrekking heeft op enerzijds het inpassen van het ruimtelijk programma van het muziekcentrum op de twee locaties. Anderzijds het beoordelen van de twee locaties zodat de meerwaarde van het muziekcentrum in ruimtelijk opzicht bepaald kan worden. Met in acht neming van de alternatieve invullingen wordt tot een voorkeursbepaling voor één van de twee locaties gekomen.

2.1. Inpassing ruimtelijk programma

In september 2018 zijn door de gemeenteraad de ambities voor een nieuw muziekcentrum vastgesteld. Op hoofdlijnen laten de ambities zich vertalen in onderstaand ruimtelijk programma:

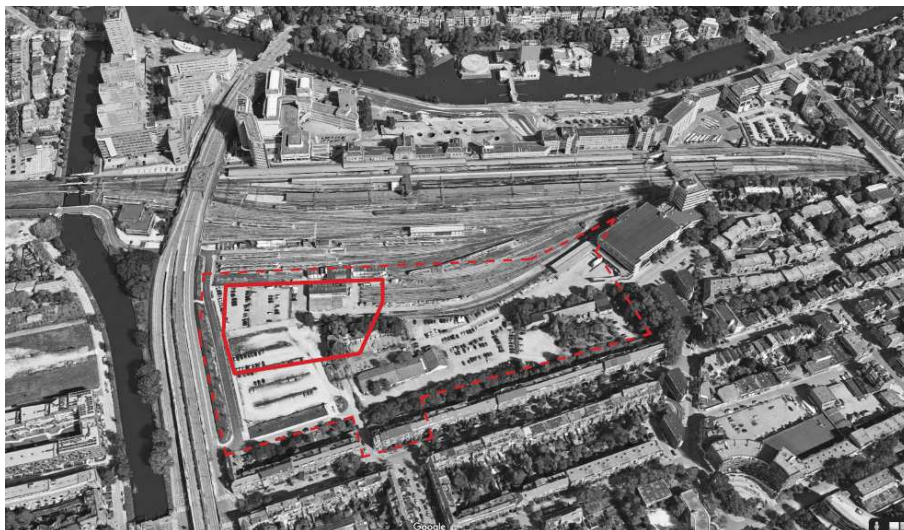
- The White : zaal voor versterkte muziek met maximaal 3.500 staplaatsen
- The Purple : zaal voor niet versterkte muziek met maximaal 1.000 zitplaatsen
- The Orange : zaal voor multifunctioneel gebruik met maximaal 600 zitplaatsen
- The Green : zaal voor multifunctioneel gebruik (optioneel)

De rest van het ruimtelijk programma van het muziekcentrum bevat onder meer een entreezone, garderobe en toiletten, basserie, restaurant en keuken, break-out rooms, kantoren, logistiek en auto- en fietsparkeren.

In juli 2019 is de gemeenteraad per brief (reg. nr. 136305-2019) geïnformeerd over de afbakening van het aantal locaties voor het muziekcentrum. De locaties Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan worden als meest kansrijk gezien.

Stationsgebied Zuid

Met de vernieuwing van het station en het verplaatsen van het opstel terrein voor treinen naar Haren is het gebied aan de zuidzijde van het station beschikbaar gekomen voor gebiedsontwikkeling. De ambitie is om er een gemengd woon-werkgebied te maken met ruimte voor kantoren, woningen en voorzieningen zoals horeca en detailhandel. Het stationsgebied staat aan het begin van ontwikkeling; het programma en de grondexploitatie moeten nog vastgesteld worden. Ook is de grond in het gebied nog niet volledig in eigendom van de gemeente, zo moet een deel van de plot van het muziekcentrum nog verworven worden. De plot van het muziekcentrum is gelegen in de hoek van het nieuw te realiseren busstation en het Emmaviaduct. Het muziekcentrum daar moet een alzijdig gebouw worden waarbij aan de kant van het Emmaviaduct meer massa en hoogte mogelijk is. Aan het plein moet het gebouw in interactie met het openbaar gebied voor levendigheid zorgen. Voor auto's en vrachtverkeer is het muziekcentrum ontsloten vanaf de insnijding van het Emmaviaduct. Het autoparkeren moet plaatsvinden op de plot van het muziekcentrum. Het fietsparkeren moet in pandig opgelost worden.



Afbeelding: locatie Stationsgebied Zuid

Vrydemalaan

De locatie Vrydemalaan is gelegen tussen het Ebbingekwartier, de Healthy Ageing Campus en de Oosterhamrikzone in. Het is één van de laatste te ontwikkelen locaties in de transformatie van het Cibogaterrein naar een gemengd en levendig gebied. De grondexploitatie en het planologisch kader voor de ontwikkeling van de plot zijn vastgesteld. De locatie is volledig eigendom van de gemeente maar tijdelijk in gebruik gegeven aan DOT en woningcorporatie Nijestee ten behoeve van studenthuisvesting. Een nieuw muziekcentrum aan de Vrydemalaan moet de verbinding leggen met de wijken eromheen en vanaf alle zijden toegankelijk zijn. De plot zal het muziekcentrum twee gezichten geven: levendig en ontspannen naar het Oosterhamrikkanaal en stedelijk en formeel naar de Vrydemalaan. Incidenteel moet het muziekcentrum visueel en/of fysiek onderbroken worden om de lengte van het gebouw te verkorten. De ontsluiting voor vrachtverkeer is gelegen tegenover de Antonius Deusinglaan. Voor het autoparkeren kan gebruik gemaakt worden van de parkeergarages Boterdiep en Circus, het fietsparkeren moet inpandig opgelost worden.



Afbeelding: locatie Vrydemalaan

Inpassing ruimtelijk programma

Door Team 4 architecten is onderzoek gedaan naar de inpassing van het ruimtelijk programma op de twee locaties, rekening houdend met de randvoorwaarden opgegeven door de gemeente.

Per zaal is gekeken naar de omvang van de zaal en de relatie met het podium en voorzieningen zoals foyer, backstage en expeditie. Zo zijn er vier typen zalen bedacht waarvan zeker is dat deze door SPOT, het NNO en ESNS goed te gebruiken zijn. Door te werken met typen zalen is een potentieel risico voor de uitwerking ondervangen, namelijk dat het ruimtelijk programma niet in te passen is zonder concessies te doen aan het functioneren van de zalen. Een goed muziekcentrum valt of staat toch met perfect ontworpen zalen. Zeker voor The Purple, de zaal voor niet versterkte muziek waar het NNO concerten zal geven, is dit cruciaal aangezien de afmetingen van de zaal een rol spelen in de akoestiek.

De typen zalen in combinatie met de rest van het ruimtelijk programma waaronder een entreezone, garderobe en toiletten, basserie, restaurant en keuken, break-out rooms, kantoren, logistiek en auto- en fietsparkeren zijn vertaald naar een ruimtelijk model. De positie van de logistiek is een belangrijk onderdeel daarin, enerzijds omdat overlast voor de omgeving door vrachtverkeer zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Anderzijds is de positie van de logistiek bepalend voor de wijze waarop de zalen te schakelen zijn. De zalen moeten allemaal bereikbaar zijn vanuit de logistiek en bij voorkeur worden niveauverschillen voorkomen omdat verticaal transport kostenverhogend is voor de exploitatie van het gebouw.

Uit de modellenstudie is gebleken dat er verschillende combinaties van de vier typen zalen met de rest van het programma mogelijk zijn. Dat is positief want hoe meer modellen er mogelijk zijn op een locatie, hoe meer vrijheid er is voor een architect om op termijn tot een optimaal ontwerp te komen.

Daarnaast laat de modellenstudie zien dat het op beide locaties mogelijk is om een parkeervraag van 300 en 600 auto's en van 1.000 en 2.000 fietsen te accommoderen. Voor het financieel effect van het muziekcentrum op de parkeerexploitatie van parkeergelegenheden op de twee locaties wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2. Tot slot is uit de modellenstudie gebleken dat het verschil tussen beide locaties in ruimtelijk opzicht groot is. Bij het Stationsgebied Zuid is de plot nagenoeg vierkant waardoor het voor de hand liggend is om de zalen rondom een kern met publieksruimten te schakelen. Bij de Vrydemalaan is de plot langgerekt, de zalen liggen achter elkaar met de publieksruimten aan de buitenzijde.

Samenvattend is de uitkomst van dit deel van het onderzoek dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn geconstateerd om het muziekcentrum in te passen op de twee locaties; beide locaties zijn nog steeds kansrijk om er een mooi muziekcentrum te realiseren.

2.2. Beoordeling locaties

Nadat geconstateerd is dat het muziekcentrum inpasbaar is op beide locaties, zijn de twee locaties beoordeeld. Deze beoordeling is gebaseerd op de deelopdracht Ruimtelijke beoordeling twee locaties van Team 4 architecten (bijlage 2). Tevens bevat de beoordeling samenvattingen van de deelopdrachten Mobiliteit en Exploitatie parkeren nieuw Muziekcentrum van Sweco (bijlage 3 en 4) en de deelopdracht Capaciteitsanalyse kruispunten verplaatsing muziekcentrum van Goudappel Coffeng (bijlage 5). Tot slot is integraal advies uitgebracht over de twee locaties door de vak afdelingen binnen de gemeente en SPOT.

Uitgangspunt bij de beoordeling van de twee locaties is dat het muziekcentrum een plek van ontmoeting moet zijn waar artiesten en publiek in contact komen met elkaar en samen een uniek en onvergetelijk moment beleven. In de waarden Ontmoeten, Beleven en Uniek moet het muziekcentrum haar meerwaarde laten zien voor Stad en regio, zowel op cultureel als maatschappelijk en commercieel gebied. Bij de beoordeling van de twee locaties zijn de schaalniveaus Stad en regio, gebied en gebouw onderscheiden.

2.2.1. Stad en regio

Een bijzonder muziekcentrum zet Groningen cultureel op de kaart net als het Forum, het Groninger Museum en de Stadsschouwburg. Een kwalitatief hoogstaand en breed cultureel aanbod is belangrijk voor de leefbaarheid en aantrekkingskracht van de stad. Daarmee is het muziekcentrum ook sociaal-maatschappelijk en ruimtelijk-economisch van belang.

Locatie is echter in de regel geen doorslaggevend criterium voor het slagen van cultuurbeleid. De uitwerking van cultuurambities laat zich sneller vertalen in bijvoorbeeld programma en organisatie dan in locaties. Cruciaal is wel dat een kernvoorziening zoals het muziekcentrum centraal gelegen is zodat deze voor iedereen bereikbaar is. In dat opzicht kan het muziekcentrum tevens behulpzaam zijn bij het realiseren van de ambitie uit de omgevingsvisie The Next City om de binnenstad te verruimen.

In het stationsgebied kan de bovenregionale functie van het muziekcentrum beter benut worden aangezien de locatie optimaal bereikbaar is. Met een muziekcentrum in het stationsgebied wordt hét vervoersknooppunt van de stad verbonden met een bovenregionale ontmoetingsplek. Het muziekcentrum en het Groninger Museum samen kunnen het stationsgebied tot het visitekaartje van Groningen cultuurstad maken. Door een nieuw muziekcentrum aan de zuidzijde van het station te realiseren zal het station straks twee voorkanten hebben. Maar dat gegeven alleen is niet voldoende voor het inlossen van de ambitie om het centrum te vergroten. Er moeten maximaal inspanningen verricht worden om de barrièrewerking van het station en de Stationsweg te verminderen en de noord-zuidverbinding in de stad te verbeteren.

Een muziekcentrum aan de Vrydemalaan kan de drie werelden van het Ebbingekwartier, de Healthy Ageing Campus en de Oosterhamrikzone met elkaar verbinden. In relatie tot de ontwikkeling van de Oosterhamrikzone kan het muziekcentrum verder een interessante combinatie vormen met het vernieuwen van Karding en onderdeel worden van een sport - cultuur as. Daarmee wordt het Oosterhamriktracé geladen met betekenis en kan uiteindelijk zelfs van waarde zijn voor het beter aanhechten van Beijum en Lewenborg.

Ten aanzien van de betekenis van het muziekcentrum op het schaalniveau van Stad en regio kan gesteld worden dat vooral vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt de stad baat heeft bij een muziekcentrum aan de Vrydemalaan. Bijgedragen kan worden aan het streven naar een ongedeeld Groningen, vanwege de uitstraling van de voorziening maar ook door een passend maatschappelijk programma te bieden. Het muziekcentrum kan zo een impuls geven aan de leefkwaliteit in het noordoosten van de stad.

2.2.2. Gebied

Vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt is de functie van het muziekcentrum als aanjager van een gebiedsontwikkeling interessant om te benoemen. Het muziekcentrum kan een gebiedsontwikkeling op gang brengen, versnellen of anderszins een boost geven. Drie thema's zijn daarbij van belang: verblijfsklimaat, koppelkansen en bereikbaarheid en parkeren.

Verblijfsklimaat

Al is de aantrekkelijkheid van de omgeving een belangrijk pluspunt om voor de Vrydemalaan te kiezen, ruimtelijk-economisch zal de meerwaarde van het muziekcentrum in het stationsgebied groter zijn. Juist omdat de omgeving van de Vrydemalaan al een gemengd en levendig gebied is, zal de komst van een muziekcentrum dit niet verder versterken, waar dat in het stationsgebied wel het geval is. Dit is ook direct een randvoorwaarde: in het stationsgebied moet meer energie gestopt worden in de routing naar de binnenstad en de aantrekkelijkheid en functiemix in het gebied. Er is nog veel onbekend en het is moeilijk voor te stellen hoe het stationsgebied er in de toekomst uit gaat zien, de levendigheid is er nog niet. Tegelijkertijd is er nog veel bespreekbaar en beïnvloedbaar. Enerzijds is er dus twijfel of de sfeer van het stationsgebied zal passen bij het muziekcentrum, anderzijds kan het muziekcentrum daar zelf juist een rol in spelen. Daarmee is het slagen van het muziekcentrum in het stationsgebied onlosmakelijk verbonden met het succes van de gebiedsontwikkeling.

Koppelkansen

De clustering van cultuurinstellingen is een pluspunt van de Vrydemalaan en kan beleidsdoelstellingen zoals talentontwikkeling dienen. Ook ESNS ziet het betrekken en benutten van de cultuurinstellingen in de buurt als kans. De clustering van cultuurinstellingen wordt door SPOT als natuurlijk en aantrekkelijk ervaren. Door dicht bij elkaar te zijn wordt ontmoeting, samenwerking en uitwisseling vanzelfsprekend. Een nieuw muziekcentrum aan de Vrydemalaan zal waardevol zijn als aanvulling op het cultuurcluster dat in het Ebbingekwartier is ontstaan. Ook het aangaan van een relatie met het UMCG, de RUG en de Healthy Ageing Campus kan zowel op inhoud als financieel kansen bieden. Er is bij de Vrydemalaan echter beperkt ruimte om additioneel programma te ontwikkelen. De locatie is nagenoeg de laatste in de transformatie van het Cibogaterrein. Wel wordt er bij de Vrydemalaan gezorgd voor een loop van het station door de binnenstad naar het muziekcentrum wat een positief effect zal hebben op de retail en horeca langs de route. Mensen 'proeven' de binnenstad en besluiten misschien een keer terug te komen.

In het stationsgebied wordt het muziekcentrum aan het begin van de ontwikkeling gerealiseerd. Daarmee kan het muziekcentrum een aanjager voor de gebiedsontwikkeling zijn en kunnen koppelkansen met ander (economisch) programma zoals horeca, hotel- en congresfaciliteiten optimaal werken. Er is niet direct een koppelkans met kantoren al heeft deze functie wel baat bij hotel- en congresfaciliteiten. Verder zal het muziekcentrum in het stationsgebied nadrukkelijk bijdragen aan een levendig verblijfsklimaat wat goed is voor de vestiging van kantoren in het stationsgebied. Zo wordt het stationsgebied een meer gemengd stedelijk gebied.

De gemeente, SPOT en de onderwijsinstellingen Alfa-college, Noorderpoort, Hanzehogeschool en NHL Stenden Hogeschool hebben een convenant gesloten op basis waarvan intensivering van de samenwerking onderzocht wordt. In het stationsgebied worden er meer koppelkansen met onderwijs gezien dan op de Vrydemalaan maar ook in het stationsgebied is de ruimte voor onderwijs ondergeschikt aangezien de gemeente het HBO en MBO primair wil huisvesten op locaties als Europapark, Kardingeside en De Suikerzijde. De relatie Kardingeside - Vrydemalaan als onderdeel van een sport - cultuur as kan in dat opzicht misschien wel een rol spelen in de samenwerking tussen het muziekcentrum en de onderwijsinstellingen.

Bereikbaarheid en parkeren

Omdat het stationsgebied optimaal bereikbaar is zullen bezoekers van het muziekcentrum daar makkelijker voor het openbaar vervoer kiezen dan op welke andere locatie dan ook. Dit sluit goed aan bij één van de invalshoeken van de mobiliteitsvisie: concentratie van ontwikkelingen met een ruimtelijk-economisch belang bij OV knooppunten om daarmee duurzaam vervoer maximaal te stimuleren. Aan het optimaal bereikbaar zijn van het muziekcentrum kan overigens ook het nadeel kleven dat bezoekers na een event snel weer weg zijn. Het zal een uitdaging worden om mensen langer te laten verblijven in het stationsgebied.

Bij de Vrydemalaan is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer geborgd door de nabijheid van het busknooppunt UMCG-noord. Maar voor de meeste bezoekers van buiten de stad zal dit een overstap betekenen waardoor het minder aantrekkelijk is om van het openbaar vervoer gebruik te maken.

Sowieso is vanuit de regio de autoafhankelijkheid vaak groot en een gegeven. Daarom is het tijdig realiseren van voldoende parkeergelegenheid in het stationsgebied voorwaardelijk aan de komst van het muziekcentrum. Bijkomend voordeel van de locatie Vrydemalaan is dat er geen noodzaak is om extra parkeergelegenheid te realiseren; er kan gebruik gemaakt worden van de parkeergarages Boterdiep en Circus.

Samenvatting onderzoeken Mobiliteit en Exploitatie parkeren nieuw Muziekcentrum

Door Sweco is onderzoek gedaan naar de mobiliteit van de bezoekers van het muziekcentrum en het effect van het muziekcentrum op de parkeerexploitatie van parkeergelegenheden op de twee locaties.

In het mobiliteitsonderzoek is voor zowel de locatie Stationsgebied Zuid als Vrydemalaan het aandeel bezoekers dat gebruik gaat maken van OV, auto en fiets bepaald. De parkeervraag voor auto's is hiervan afgeleid. Er is een inschatting gemaakt van het aantal en de herkomst van de bezoekers aan het muziekcentrum. Daarnaast is de bereikbaarheid van de twee locaties beoordeeld. Tot slot is ter verificatie gekeken welk vervoersmiddel bezoekers van De Oosterpoort verkiezen.

Uitkomst van het mobiliteitsonderzoek is dat naar verwachting bij de Vrydemalaan 4% meer van de fiets en 14% meer van de auto gebruik gemaakt zal worden dan bij de locatie Stationsgebied Zuid. Resultierend in een parkeervraag voor auto's van circa 390 plaatsen voor de Vrydemalaan en circa 280 plaatsen voor de locatie Stationsgebied Zuid.

Rondom de locatie Stationsgebied Zuid zijn op dit moment onvoldoende parkeergelegenheden aanwezig om de parkeervraag van het muziekcentrum te accommoderen. Daarom zal er voor het muziekcentrum maar ook voor de rest van het nieuw te realiseren programma in het stationsgebied tijdig extra parkeergelegenheid gerealiseerd moeten worden.

De parkeervraag van de rest van het programma is nu nog moeilijk in te schatten, er moeten veel aannames worden gedaan, bijvoorbeeld over het soort en de omvang van het programma, het parkeerconcept, de parkeernormen en in relatie daartoe de mate van dubbelgebruik. De parkeervraag van het programma in het stationsgebied, inclusief de plot van het muziekcentrum, kan variëren van 300 tot 600 plaatsen.

Er is een eerste verkenning uitgevoerd naar de investeringskosten en het exploitatieresultaat van een nieuw te bouwen parkeergarage in het stationsgebied waar ook het muziekcentrum gebruik van zal maken.

Uitkomst van de verkenning is dat de investeringskosten dusdanig hoog zijn dat er naar verwachting sprake is van een negatief exploitatieresultaat, variërend van - € 5,7 miljoen bij 270 plaatsen bovengronds tot - € 51,0 miljoen bij 600 plaatsen ondergronds.

Met de komst van een muziekcentrum naar het stationsgebied moet er misschien een parkeergelegenheid gerealiseerd worden met meer plaatsen dan zonder muziekcentrum. In dat geval zullen ook de investeringskosten van de parkeergelegenheid hoger zijn. Voor deze extra investering is geen reservering opgenomen in de grondexploitatie van het stationsgebied noch in de business case van het muziekcentrum.

In aanvulling hierop een tweetal kanttekeningen bij bovengronds parkeren:

- Op de locatie Stationsgebied Zuid moeten er in het muziekcentrum wellicht zalen gestapeld worden om plaats te maken voor bovengronds parkeren. Dit is niet alleen nadelig voor de exploitatie van het muziekcentrum ook de investeringskosten zullen naar verwachting stijgen met € 7,7 miljoen. Tegelijkertijd doet zich bij het stapelen van zalen de kans voor om bovenop de parkeergarage additioneel programma te realiseren, onder voorwaarde dat er marktvrage is naar extra programma in

het stationsgebied en verhoging van de bebouingsdichtheid stedenbouwkundig wenselijk geacht wordt. Met dit additioneel programma kunnen extra grondopbrengsten gegenereerd worden waardoor de extra investeringskosten van het muziekcentrum (deels) terug te verdienen zijn.

- Een parkeergarage met 270 plaatsen bovengronds is vrijwel altijd voldoende voor de bezoekers van het muziekcentrum, maar op piekmomenten en bij dubbelgebruik door de rest van het programma in het stationsgebied zijn de bezoekers alsnog aangewezen op parkeergelegenheden in de omgeving.

Indien gekozen wordt voor de zuidzijde van het station als locatie voor het muziekcentrum is nader onderzoek naar optimalisatie van het parkeren nodig. Ten eerste moet de parkeervraag van het muziekcentrum en de rest van het nieuw te realiseren programma in het stationsgebied nauwkeuriger bepaald worden. Ruimtelijk moet onderzocht worden of het bovengronds parkeren uitgebreid kan worden. Op basis van een Programma van Eisen moeten de investerings- en exploitatiekosten gespecificeerd worden en tot slot moeten alternatieven onderzocht worden om op piekmomenten en bij dubbelgebruik de parkeervraag van het muziekcentrum te accommoderen. Het is echter allerminst zeker dat optimalisatie van het parkeren ertoe zal leiden dat de investeringskosten van een nieuw te bouwen parkeergarage met de parkeerexploitatie zijn terug te verdienen. In dat geval moet in de business case van het muziekcentrum alsnog rekening gehouden worden met een bijdrage aan parkeren.

De locatie Vrydemalaan heeft als bijkomend voordeel dat er in de buurt al een aantal parkeergarages aanwezig zijn. In het mobiliteitsonderzoek is vastgesteld dat de parkeergarages Boterdiep en Circus voldoende restcapaciteit hebben om de parkeervraag van het muziekcentrum te accommoderen. Het effect van het muziekcentrum op de exploitatie van de parkeergarages Boterdiep en Circus is inzichtelijk gemaakt door een raming te maken van de extra opbrengsten en de extra exploitatiekosten.

Uitkomst van de raming is dat het exploitatieresultaat van de parkeergarages zal verbeteren. Onderstaande kansen en risico's zijn het meest van invloed op het exploitatieresultaat:

- De raming van de opbrengsten en de exploitatiekosten kan wijzigen afhankelijk van de bezoekers- en parkeeraantallen.
- De gehanteerde tarieven kunnen wijzigen afhankelijk van de tarieven voor parkeren op straat en in andere parkeergarages in de omgeving.

Om het effect van het optreden van deze kansen en risico's in beeld te brengen is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Op basis daarvan is een surplus op de exploitatie van € 0,5 miljoen per jaar voorstelbaar. Dit surplus kan echter niet opgevat worden als directe verbetering van het exploitatieresultaat van de parkeergarages Boterdiep en Circus. Reden hiervoor is allereerst dat bezoekers van het muziekcentrum natuurlijk niet verplicht kunnen worden om gebruik te maken van de parkeergarages Boterdiep en Circus, men is vrij om de auto elders te parkeren. Ten tweede maken bezoekers aan DOT en aan De Oosterpoort nu ook gebruik van parkeergarages van de gemeente. Bij het realiseren van een nieuw muziekcentrum aan de Vrydemalaan zullen deze opbrengsten komen te vervallen. Tot slot kunnen concullega's met hun tarieven inspelen op de komst van het muziekcentrum waardoor een deel van de geprognoseerde opbrengsten wegvloeien. Voorzichtigheid is dus geboden bij het kwantificeren van het effect van het muziekcentrum op het exploitatieresultaat van de parkeergarages Boterdiep en Circus.

De locatie Vrydemalaan is centraal gelegen maar daardoor is de afstand tot de ringwegen groot. De route Europaweg-Petrus Campersingel-Sumatralaan is binnen het stedelijk netwerk nu al problematisch als het gaat om de verkeersafwikkeling en betrouwbaarheid. Zonder maatregelen wordt dit probleem naar verwachting in de toekomst alleen maar groter.

Aangezien er beperkt overlap is in het gebruik van het muziekcentrum met de avondspits en de bezoeken van het UMCG zullen de verkeersstromen naar het muziekcentrum echter niet of nauwelijks invloed hebben op de verkeersafwikkeling. Investerings in een oplossing voor de bereikbaarheidsproblematiek in het noordoosten van de stad zijn nog steeds nodig maar niet voorwaardelijk aan de realisatie van een muziekcentrum aan de Vrydemalaan. Toch kan niet uitgesloten worden dat er op termijn beperkingen optreden in de gebruiksmogelijkheden van het muziekcentrum als en zolang investeringen in een oplossing voor de bereikbaarheidsproblematiek in de omgeving van het muziekcentrum niet tot stand komen.

Samenvatting onderzoek Capaciteitsanalyse kruispunten verplaatsing muziekcentrum

Door Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de capaciteit van de kruispunten op de route Europaweg-Petrus Campersingel-Sumatralaan.

Om het effect van het muziekcentrum op de verkeersafwikkeling te bepalen zijn een tweetal maatgevende situaties bekeken:

1. De ochtendspits: bij congressen en meetings in de ochtend zal het bezoekend verkeer in de ochtendspits aankomen.
2. De avond van 18.00 - 20.00 uur: bij een event in de avond zal het bezoekend verkeer na de avondspits komen maar wel het uitgaand verkeer van het UMCG kruisen.

Het criterium om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de cyclustijd van de kruispunten. Wanneer al het verkeer afgewikkeld kan worden binnen 90 seconden wordt de verkeersafwikkeling als goed beoordeeld. Tussen de 90 en 120 seconden is de verkeersafwikkeling matig en boven de 120 seconden slecht.

Uitkomst van het onderzoek is dat de kruispunten nu en in de toekomst in de maatgevende situaties het verkeer goed tot matig kunnen verwerken. Uitgezonderd het kruispunt Damsterdiep – Petrus Campersingel, de verkeersafwikkeling daarvan wordt als matig tot slecht beoordeeld.

Het extra verkeer dat gegeneerd wordt door het muziekcentrum, heeft maar zeer beperkt impact op de verkeersafwikkeling. Alleen op het kruispunt Petrus Campersingel – Damsterdiep is een toename van de cyclustijd door het bezoekend verkeer te verwachten. De capaciteitsanalyse laat zien dat er wellicht mogelijkheden zijn om de verkeersregeling te optimaliseren waardoor deze toename (deels) oplosbaar is maar daarvoor is nader onderzoek nodig.

Alternatieve invullingen

Voordat tot een voorkeursbepaling voor één van de twee locaties gekomen kan worden moet ook gekeken worden naar de mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan en de alternatieve invullingen wanneer er geen muziekcentrum op de locaties gerealiseerd wordt.

Op de locatie Vrydemalaan is een gecombineerd programma beoogd in gebouwen met de bestemming Gemengd. Op de begane grond is ruimte gereserveerd voor uitbreiding van het UMCG en op de verdiepingen kunnen woningen gerealiseerd worden.

Het UMCG heeft aangegeven dat de ruimtevraag van het UMCG zich voorsnog beperkt tot de huidige locatie begrensd door de Oostersingel, Vrydemalaan en Petrus Campersingel, Hanzeplein. Het gebied ten noorden van de Vrydemalaan is op de korte en langere termijn niet in beeld voor de uitbreiding van UMCG voorzieningen of de vestiging van grootschalige medische bedrijven. Wel is bekend dat bepaalde kleinere bedrijven zich rondom het UMCG willen vestigen en dit zou mogelijk in combinatie met wonen aldaar gerealiseerd kunnen worden. Tevens vraagt het UMCG aandacht bij de ontwikkeling en inrichting voor de aansluiting van dit gebied op de campus. Het college van B en W is het eens met deze visie van het UMCG.

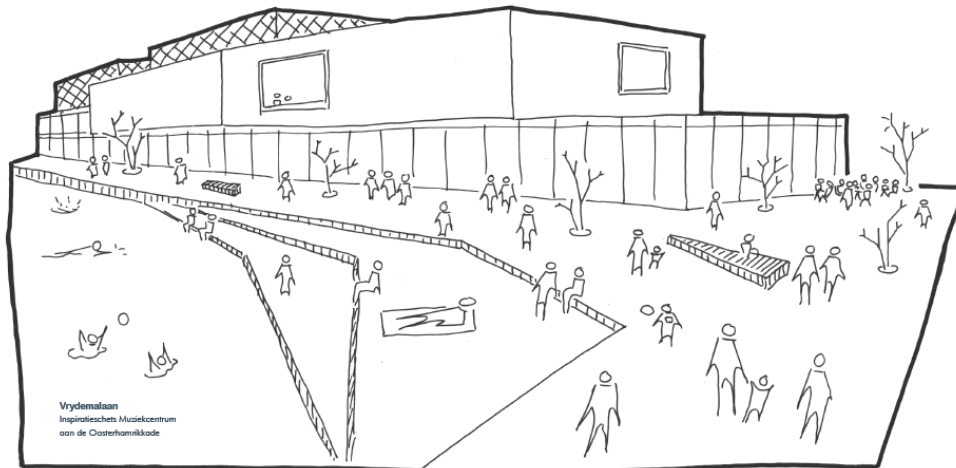
Het stationsgebied zonder muziekcentrum wordt waarschijnlijk een woon-werkgebied met een ander soort verblijfskwaliteit dan wanneer er een publieksfunctie gevestigd wordt. Maar aangezien de maat en schaal van het programma bepalend zijn voor de levendigheid in een gebied hoeven alternatieve invullingen geen afbreuk te doen aan de aantrekkelijkheid van het stationsgebied als vestigingsplek.

Samenvattend zal ruimtelijk-economisch de meerwaarde van het muziekcentrum in het stationsgebied groter zijn dan op de Vrydemalaan. Daarbij zal het mes aan twee kanten snijden. In het stationsgebied zal het muziekcentrum direct bijdragen aan het creëren van een gemengd en levendig gebied en zijn er koppelkansen met ander (economisch) programma. Gaat de voorkeur uit naar de Vrydemalaan als locatie voor het muziekcentrum dan wordt uitgesloten dat de locatie in de toekomst nog een rol kan spelen in het oplossen van de ruimtevraag en herstructureringsopgave van het UMCG.

2.2.3. Gebouw

Door SPOT worden op de Vrydemalaan meer mogelijkheden gezien om een alzijdig gebouw te realiseren met terrassen, balkons en een boulevard aan de waterkant. De Vrydemalaan is een kans voor het muziekcentrum om zich te identificeren met het levendig en groen karakter aan het Oosterhamrikkanaal.

De boulevard is aantrekkelijk, in termen van zowel daghoreca als verblijfsfunctie en toegankelijkheid voor bezoekers. Publiek kan het gebouw veilig en waar nodig verspreid verlaten.



Impressieschets Team 4 architecten: muziekcentrum aan het Oosterhamrikkanaal

Op de locatie Vrydemalaan liggen de zalen grotendeels naast elkaar waardoor het gebouw flexibel te gebruiken is en de logistiek grotendeels gelijkvloers te organiseren is. Het is vrij eenvoudig om onderdelen van het gebouw zoals de zalen, foyers, horeca en break-out rooms te combineren of juist te splitsen.

Aandachtspunten voor de uitwerking zijn de aansluiting van The White, de zaal voor versterkte muziek, met de rest van het gebouw en de logistiek. Verder is aan de Vrydemalaan, anders dan bij het stationsgebied, de zichtbaarheid van het muziekcentrum vanaf de toegangswegen naar de stad minder goed.

In het stationsgebied is het muziekcentrum een compact gebouw maar daardoor waarschijnlijk meer gesloten zoals bij Tivoli Vredenburg in Utrecht. De zalen liggen dicht bij elkaar wat goed is voor festivals maar verticaal transport in het gebouw zal nadelig zijn voor de exploitatie van het gebouw. Horeca op het stationsplein kan kansen bieden maar tegelijkertijd is er sprake van een afhankelijkheid ten aanzien van de invulling van de omliggende plots; de aantrekkelijkheid van het gebied op lange termijn is nu nog lastig in te schatten.

Het is evident dat het realiseren van een icoon ondergeschikt is aan de betekenis van het muziekcentrum voor Stad en regio. Maar dat wil niet zeggen dat het muziekcentrum niet bijzonder moet zijn. Het gebouw moet events en festivals niet alleen mogelijk maken maar moet ook een bijdrage leveren aan de ervaring ervan, zowel voor artiest als publiek. Daarvoor is het niet nodig om een icoon te maken maar wel een monument.

2.3. Voorkeursbepaling locatie

Op basis van de beoordeling van de twee locaties kan geconcludeerd worden dat zowel de locatie Stationsgebied Zuid als Vrydemalaan nog steeds kansrijk is om er een mooi muziekcentrum te realiseren. De twee locaties hebben afwisselend voor- en nadelen.

In het stationsgebied kan de bovenregionale functie van het muziekcentrum beter benut worden aangezien de locatie optimaal bereikbaar is. Door h t vervoersknooppunt van de stad te verbinden met het muziekcentrum als bovenregionale ontmoetingsplek, kan nadrukkelijk bijgedragen worden aan een levendig verblijfsklimaat, wat goed is voor de vestiging van ander (economisch) programma in het gebied.

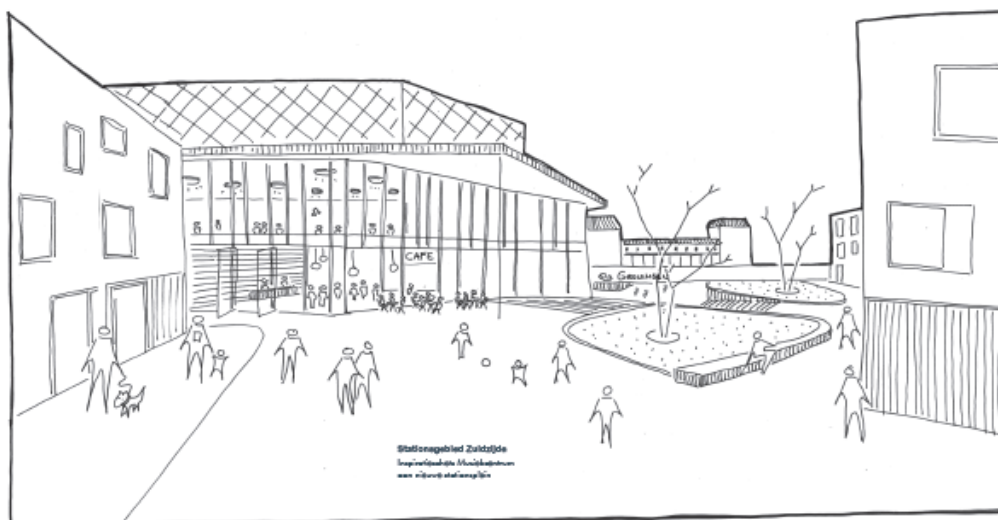
Daarnaast kiezen de bezoekers van het muziekcentrum in het stationsgebied makkelijker voor het openbaar vervoer dan op welke andere locatie dan ook. Hiermee wordt bijgedragen aan de beleidsdoelstelling om duurzaam vervoer te stimuleren. Desondanks is het tijdig realiseren van voldoende parkeergelegenheid voorwaardelijk aan de komst van het muziekcentrum naar het stationsgebied aangezien de autoafhankelijk vanuit de regio nu eenmaal groot en een gegeven is.

Van een nieuw te bouwen parkeergarage is allerm minst zeker dat de investeringskosten met de parkeerexploitatie zijn terug te verdienen. Vooralsnog is in de business case van het muziekcentrum echter geen rekening gehouden met een bijdrage aan parkeren. Tot slot is van belang te beseffen dat het slagen van het muziekcentrum in het stationsgebied onlosmakelijk verbonden is met het succes van de gebiedsontwikkeling. De kans om bij te dragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat gaat in het stationsgebied gelijk op met het risico dat de levendigheid alleen van het muziekcentrum moet komen.

Aan de Vrydemalaan kan het muziekcentrum een impuls geven aan de leefkwaliteit in het noordoosten van de stad. Bijgedragen kan worden aan het streven naar een ongedeeld Groningen, vanwege de uitstraling van de voorziening maar ook door een passend maatschappelijk programma te bieden.

De Vrydemalaan is een kans voor het muziekcentrum om zich te identificeren met het levendig en groen karakter van het Oosterhamrikkanaal. De clustering van cultuurinstellingen is eveneens een pluspunt van de Vrydemalaan. De toekomstige gebruikers van het muziekcentrum zien het betrekken en benutten van de cultuurinstellingen in de buurt als kans; door dicht bij elkaar te zijn wordt ontmoeting, samenwerking en uitwisseling vanzelfsprekend. Bijkomend voordeel is dat er gebruik gemaakt kan worden van de parkeergarages Boterdiep en Circus. Tot slot wordt er bij de Vrydemalaan gezorgd voor een loop van het station door de binnenstad naar het muziekcentrum wat een positief effect zal hebben op de retail en horeca langs de route. De verkeersstromen naar het muziekcentrum zullen niet of nauwelijks voor een verandering van de verkeersafwikkeling zorgen aangezien er beperkt overlap is in het gebruik van het muziekcentrum met de avondspits en de bezoeken van het UMCG. Toch kan niet uitgesloten worden dat er op termijn beperkingen optreden in de gebruiksmogelijkheden van het muziekcentrum als en zolang investeringen in een oplossing voor de bereikbaarheidsproblematiek in de omgeving van het muziekcentrum niet tot stand komen.

Alles overwegend vinden wij dat de meerwaarde van het muziekcentrum voor Stad en regio in het stationsgebied groter is dan aan de Vrydemalaan. Juist omdat de omgeving van de Vrydemalaan al een gemengd en levendig gebied is, zal de komst van een nieuw muziekcentrum dit niet verder versterken. In het stationsgebied zal het muziekcentrum daarentegen nadrukkelijk bijdragen aan een levendig verblijfsklimaat, wat goed is voor de vestiging van ander (economisch) programma in het gebied. Het muziekcentrum en het Groninger Museum samen kunnen het stationsgebied tot het visitekaartje van Groningen cultuurstad maken en als vliegwiel dienen voor de gebiedsontwikkeling. Daarom vinden wij het stationsgebied de beste locatie voor een nieuw muziekcentrum.



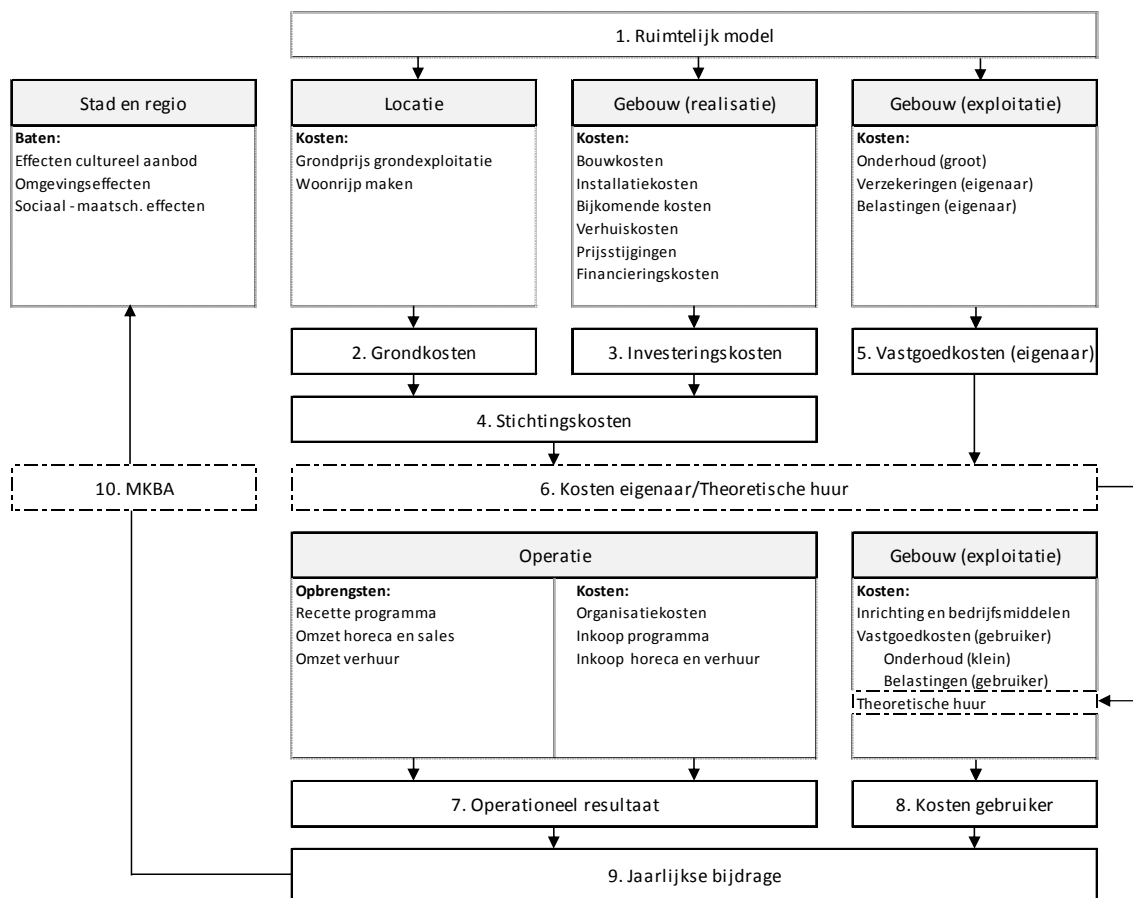
Impressieschets Team 4 architecten: muziekcentrum aan het plein ten zuiden van het station

3. Financieel-maatschappelijk onderzoek (bijlage 6 en 7)

In hoofdstuk 3 staan de uitkomsten van het financieel-maatschappelijk onderzoek omschreven, dat bestaat uit de business case en de MKBA. Tevens is in hoofdstuk 3 een toelichting op de planning opgenomen. De bedragen in dit hoofdstuk zijn exclusief BTW.

3.1. Business case

Om tot een business case te komen is aan draaijer + partners gevraagd om een raming te maken van de stichtingskosten van een nieuw muziekcentrum en indicatief te bepalen welke jaarlijkse bijdrage naar verwachting nodig is voor de realisatie en exploitatie van het gebouw en voor de operatie door SPOT. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen het stationsgebied en de Vrydemalaan. Onderstaand staat de business case van het muziekcentrum schematisch weergegeven.



Afbeelding: Weergave business case nieuw muziekcentrum

De kosten voor instandhouding van De Oosterpoort tot het moment van ingebruikname van het muziekcentrum zijn niet opgenomen in de business case. Evenmin is rekening gehouden met opbrengsten bij herontwikkeling van De Oosterpoort, de plek waar SPOT en het NNO nu gevestigd zijn. Tot slot is mede bekostiging door derden, bijvoorbeeld door het verstrekken van subsidies, buiten beschouwing gelaten.

Onderstaand zijn de afwegingen bij de elementen van de business case opgenomen.

3.1.1. Ruimtelijk model

Het ruimtelijk programma van het muziekcentrum is vertaald naar een locatie specifiek ruimtelijk model. De business case is gebaseerd op het ruimtelijk model waarbij de vier typen zalen zoveel mogelijk op één niveau liggen. Hierdoor worden extra kosten tijdens de exploitatie van het gebouw als gevolg van verticaal transport zoveel mogelijk voorkomen.

3.1.2. Grondkosten

Ten aanzien van de grondkosten is een belangrijk verschil tussen de twee locaties dat de grondexploitatie van de Vrydemalaan bij de jaarlijkse actualisatie is vastgesteld terwijl er bij het stationsgebied sprake is van een tentatieve grondexploitatie. Hierdoor kunnen de grondkosten bij de Vrydemalaan relatief nauwkeurig ingeschat worden, terwijl er voor het stationsgebied aannames gedaan moeten worden.

Verder hebben we voor de grondprijs een principekeuze moeten maken. We hadden kunnen rekenen met een grondprijs voor maatschappelijk vastgoed maar hebben ervoor gekozen een grondprijs te hanteren waarbij het effect op de grondexploitatie van de locaties neutraal is. Hierdoor is de impact van het muziekcentrum op de grondexploitatie verwerkt in de voorkeursbepaling voor één van de twee locaties. In het vervolg van het project kan deze principekeuze herzien worden.

Uitgangspunt voor het muziekcentrum is dat er een bouwrijp kavel geleverd wordt; de kosten voor bouwrijp maken, sloop, sanering en verleggen van kabels en leidingen¹ zijn verdisconteerd in de grondkosten. Verder is er voor het stationsgebied vanuit gegaan dat de insnijding van het Emmaviaduct onderdeel is van de grondexploitatie. Vanuit het muziekcentrum wordt alleen voorzien in een inrit tot de logistiek, dat is voor de Vrydemalaan ook het geval. De kosten voor de logistiek zelf en voor de inpandig te realiseren fietsenstalling zijn onderdeel van de investeringskosten van het muziekcentrum. Er is geen rekening gehouden met een bijdrage aan de grondexploitatie voor extra parkeergelegenheid.

Bij zowel het stationsgebied als de Vrydemalaan is voor de aansluiting van het gebouw op het aanpalend openbaar gebied een stelpost opgenomen. Deze stelpost is bij de Vrydemalaan hoger omdat er extra wensen vanuit het muziekcentrum verwacht worden ten aanzien van de inrichting van de kade langs het Oosterhamrikkanaal en het plein aan de Bloemsingel.

Kansen en risico's

In de raming van de grondkosten zijn geen reserveringen opgenomen voor het beheersen van risico's in de grondexploitatie van de locaties. De volgende kansen en risico's kunnen optreden.

Stationsgebied en Vrydemalaan

- De raming van de saneringskosten op de twee locaties is gebaseerd op globaal bodemonderzoek, de omvang van de bodemvervuiling kan tegenvallen. Nader onderzoek is nodig om dit risico te beheersen.
- Het bestemmingsplan voor de twee locaties moet gewijzigd worden om het muziekcentrum planologisch mogelijk te maken. Bij het niet tot stand komen van de bestemmingsplanwijziging kan het project niet doorgaan. Bij het later tot stand komen kan er vertraging in de planning van het muziekcentrum optreden. Daarnaast kan er een verzoek tot vergoeding van planschade ingediend worden. Om deze risico's te minimaliseren is vroegtijdig overleg met omwonenden nodig.

Vrydemalaan

- De locatie Vrydemalaan is eigendom van de gemeente maar de grond is tijdelijk in gebruik gegeven aan DOT en woningcorporatie Nijestee ten behoeve van studentenhuysvesting. De overeenkomst voor de studentehuisvesting zal beëindigd zijn voordat de startbouw van het muziekcentrum gepland is. De overeenkomst met DOT zal anderhalf jaar eerder beëindigd moeten worden. Dit is een risico zowel in tijd als geld.

¹ In het ruimtelijk onderzoek is voor de locatie Vrydemalaan een strook van 11 m vanuit de kade vrijgehouden zodat daar de kabels en leidingen kunnen blijven liggen, deze zijn kostbaar om te verleggen.

Stationsgebied

- In het stationsgebied is de grond nog niet volledig in eigendom van de gemeente, een deel van de plot van het muziekcentrum moet nog verworven worden. De onderhandelingen hierover kunnen zowel in tijd als geld invloed hebben op de ontwikkeling van het muziekcentrum.
- Bij het stationsgebied is er de noodzaak om tijdig voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Uit een eerste verkenning is gebleken dat de investeringskosten van een parkeergarage in het stationsgebied dusdanig hoog zijn dat er naar verwachting sprake is van een negatief exploitatieresultaat. Indien gekozen wordt voor het stationsgebied als locatie voor het muziekcentrum is nader onderzoek naar optimalisatie van het parkeren nodig. Het is echter allerm minst zeker dat optimalisatie van het parkeren ertoe zal leiden dat de investeringskosten terug te verdienen zijn met de parkeerexploitatie van de parkeergarage. In dat geval moet in de business case van het muziekcentrum alsnog rekening gehouden worden met een bijdrage aan parkeren. De realisatie van een parkeergarage is niet alleen in geld een risico maar ook in tijd. Zeker wanneer gekozen wordt voor ondergronds parkeren kan de invloed op de planning van het muziekcentrum groot zijn.
- In het stationsgebied wordt het risico op vertraging verder vergroot door de wisselwerking tussen muziekcentrum en gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van het muziekcentrum moet gelijk oplopen met de ontwikkeling van het stationsgebied om te voorkomen dat het muziekcentrum bij opening omringd wordt door bouwplaatsen of braakliggend terrein.
Tegelijkertijd zien wij de maakbaarheid van het stationsgebied als een kans. Indien het muziekcentrum meer als 'aanvullend programma' gezien wordt in plaats van 'alternatief programma', kan het resultaat van de grondexploitatie verbeteren, onder voorwaarde dat er markt vraag is naar extra programma in het stationsgebied. Verder kan het muziekcentrum een aanjager voor de gebiedsontwikkeling zijn. Er zijn koppelkansen met ander programma zoals horeca, hotel- en congresfaciliteiten en een levendig verblijfsklimaat is goed voor de vestiging van kantoren in het gebied.
Naast de kans op een publiek-private samenwerking kan het muziekcentrum met haar daghoreca en de verhuur van zalen profiteren van een meer gemengd stedelijk gebied.
Verhoging van de bebouwingsdichtheid in het stationsgebied moet stedenbouwkundig wel wenselijk geacht worden en meer programma zal impact hebben op het parkeren. Ruimtelijk en financieel is de maakbaarheid van het stationsgebied dus een kans en een risico ineen.

3.1.3. Investeringskosten

Op basis van het ruimtelijk model per locatie is een raming van de investeringskosten gemaakt. Naast de bouw- en installatiekosten, oftewel de aanneemsom, zijn dat de bijkomende kosten bestaande uit voorbereiding- en begeleidingskosten, leges, aansluitkosten, CAR-verzekering en plankosten. Tevens is een stelpost opgenomen voor de verhuizing van SPOT naar het muziekcentrum. Tot slot zijn de prijsstijgingen en financieringskosten onderdeel van de investeringskosten.

Ambitie is om een toekomstbestendig en flexibel gebouw te maken dat in staat is om zich makkelijk aan te passen aan veranderend gebruik. Ook een bijzonder gebouw met een attractiewaarde voor artiesten en publiek in combinatie met robuust materiaalgebruik maken het muziekcentrum toekomstbestendig. Voor de raming van de bouw- en installatiekosten is daarom uitgegaan van een hoog kwaliteitsniveau. Hiervoor is als referentie het kwaliteitsniveau van Theater de Stoep in Spijkenisse genomen, dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente met betrekking tot de architectuur.

De investeringskosten voor het muziekcentrum in het stationsgebied zijn hoger dan aan de Vrydemalaan. Hier zijn hoofdzakelijk twee redenen voor. Ten eerste zijn de plankosten voor een muziekcentrum in het stationsgebied hoger ingeschat. De wisselwerking tussen muziekcentrum en gebiedsontwikkeling zal meer onderzoek en afstemming vragen. Ten tweede is de bouw tijd vanwege de parkeergarage langer waardoor de prijsstijgingen en financieringskosten van het muziekcentrum hoger zijn.

Kansen en risico's

Met de volgende kansen en risico's ten aanzien van de investeringskosten moet rekening gehouden worden.

Stationsgebied en Vrydemalaan

- Bij wijziging van wet- en regelgeving en bij het specificeren van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het muziekcentrum kunnen er extra eisen en wensen opgevoerd worden waardoor de investeringskosten stijgen. Met name de uitwerking van het beoogd kwaliteitsniveau maar ook de eisen ten aanzien van de installaties en de akoestiek kunnen tot kostenstijgingen leiden waar geen optimalisaties tegenover gezet kunnen worden.
- In de raming van de investeringskosten is een post onvoorzien opgenomen, passend bij het risicoprofiel en de fase waarin het project zich nu bevindt. Het risico bestaat dat de post onvoorzien ontoereikend is. Het continu monitoren van de kosten en risico's tijdens het proces van ontwerp tot aan oplevering is van belang om tot een financieel beheersbaar project te komen.
- Voor beide locaties is aardbevingsbestendig bouwen niet noodzakelijk. Moet op termijn toch aan deze norm voldaan worden dan zal dat naar verwachting een stijging van de bouwkosten met 10% geven. De ontwikkelingen op dit gebied moeten goed in de gaten gehouden worden.
- Door ontwikkelingen op sociaal-maatschappelijk en economisch vlak kunnen wijzigingen in de prijsstijgingen en financieringskosten² optreden.

3.1.4. Stichtingskosten

Ten aanzien van de stichtingskosten is getracht een zo compleet en nauwkeurig mogelijk beeld te schetsen. In de eerste fase van de verkenning was dat beeld er nog niet. Toen waren de grondkosten, plankosten en kosten voor logistiek en fietsenstalling nog niet in beeld. Maar van groter belang zijn de prijsstijgingen en financieringskosten waar in het verleden nog geen rekening mee gehouden was. De raming van de stichtingskosten laat nu een totaalbeeld zien.

Onderstaand de optelling van de grondkosten en de investeringskosten resulterend in de stichtingskosten per locatie, waarbij de bandbreedte een inschatting is van de kansen en de risico's.

	ondergrens	gemiddeld	bovengrens
Grondkosten		€ 15,0 miljoen	
Investeringskosten		€ 177,0 miljoen	
Stichtingskosten	- 5,0%	€ 192,0 miljoen	+ 5,0%

Tabel: raming stichtingskosten Stationsgebied

	ondergrens	gemiddeld	bovengrens
Grondkosten		€ 8,0 miljoen	
Investeringskosten		€ 170,0 miljoen	
Stichtingskosten	- 5,0%	€ 178,0 miljoen	+ 5,0%

Tabel: raming stichtingskosten Vrydemalaan

Het verschil in stichtingskosten van circa € 14,0 miljoen tussen de twee locaties laat zich op hoofdlijnen verklaren door de grondkosten, de plankosten en de prijsstijgingen en financieringskosten. In het stationsgebied is de grond meer waard, zal de wisselwerking tussen muziekcentrum en gebiedsontwikkeling meer onderzoek en afstemming vragen en is de bouwtijd vanwege de parkeergarage langer waardoor de prijsstijgingen en financieringskosten van het muziekcentrum hoger zijn.

² Om het risico op wijziging van de financieringskosten te kwantificeren is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd waarbij uitgegaan is van een rente van 3,9% i.p.v. 1,9%. Hierdoor zal de jaarlijkse bijdrage naar verwachting met circa € 0,6 miljoen per jaar stijgen.

3.1.5. Vastgoedkosten (eigenaar)

In de exploitatiefase van het muziekcentrum komen de kosten voor beheer en groot onderhoud van het gebouw voor rekening van de eigenaar. Daarnaast moet het eigenaarsdeel van belastingen en verzekeringen betaald worden. Deze kosten vormen samen de vastgoedkosten voor de eigenaar. Het verschil tussen de locaties is ten aanzien van de vastgoedkosten gering, vooral de afdracht van de OZB is hoger bij het stationsgebied t.o.v. de Vrydemalaan omdat de stichtingskosten van het muziekcentrum aan de zuidzijde van het station hoger zijn.

3.1.6. Kosten eigenaar/Theoretische huur

De rente en afschrijving van de stichtingskosten en de vastgoedkosten voor de eigenaar vormen samen de te betalen huur door de gebruiker. We spreken in dit geval over een theoretische huur omdat SPOT een afdeling van de gemeente is, in de praktijk is er geen sprake van een huurrelatie. De theoretische huur moet opgevat worden als een prognose van het totaal aan kosten voor de eigenaar zoals dat bij ongewijzigd beleid in de gemeentebegroting tot uitdrukking zal komen.

3.1.7. Operationeel resultaat

'We geloven in de kracht van podiumkunsten en in de dialoog tussen artiesten en publiek. Met een sterk aanbod creëren we plekken van ontmoeting en plekken van betekenis voor een zo breed mogelijk publiek.' (Beleidsnota Ontmoet Beleef van SPOT Groningen, p.7).

Programmamix

Om uitvoering te geven aan haar missie en te zorgen voor kruisbestuiving tussen artiesten en publiek, onderwijs en bedrijfsleven, wordt door SPOT ingezet op het aanbieden van een mix van cultureel, maatschappelijk en commercieel programma.

Cultureel

In een nieuw muziekcentrum krijgen de bezoekers toegang tot een kwalitatief hoogwaardig en breed cultuuraanbod. Het samenbrengen van vier zalen met elk hun eigen sfeer in één gebouw zal zorgen voor verbinding en wisselwerking tussen genres, culturen, stromingen, concepten, artiesten en publiek. In het muziekcentrum zijn de faciliteiten aanwezig om gerenommeerde artiesten te verleiden naar Groningen te komen en tegelijkertijd aanstormende talenten te ondersteunen in hun ontwikkeling. Niet alleen 's avonds maar ook overdag en 's nachts is er programmering door het aanbod op het gebied van muziek en dans uit te breiden met dance en festivals. Daarmee kan SPOT haar plek in de cultuurketen van Groningen versterken. Voor het NNO is het muziekcentrum de thuisbasis waar zij concerten geven maar ook repeteren. Het merendeel van de tijd zal het NNO hiervoor The Purple gebruiken maar ook The Green is te gebruiken als repetitieruimte. Hierdoor ontstaat er meer flexibiliteit in de programmering waardoor SPOT een beter operationeel resultaat kan realiseren.

Maatschappelijk

De programmamix maatschappelijk moet zorgen voor inbedding van de podiumkunsten en het muziekcentrum in de samenleving en zal zich ontwikkelen langs drie richtingen: onderwijs, amateurkunst en cultuureducatie. In aanloop naar een nieuw muziekcentrum hebben de gemeente, SPOT en de onderwijsinstellingen Alfa-college, Noorderpoort, Hanzehogeschool en NHL Stenden Hogeschool de ambitie uitgesproken om de samenwerking te intensiveren. Aan deze ambitie zal onder meer invulling gegeven worden door onderwijs op locatie te geven. In het ruimtelijk programma van het muziekcentrum is hier rekening mee gehouden door The Green en de break-out rooms geschikt te maken voor onderwijs. Verder is er in het muziekcentrum een rol weggelegd voor de amateurkunst. Een aantal verenigingen zoals Toonkunstkoor Bekker of Gruno's Postharmonie kan vanwege hun omvang voor optredens vrijwel alleen in het muziekcentrum terecht. Zij zullen veelal gebruik maken van The Orange en The Green. Tot slot zal SPOT vanuit het muziekcentrum uitvoering blijven geven aan projecten zoals De Wijk De Wereld om de kennismaking met de podiumkunsten voor jong en oud te stimuleren.

Commercieel

De zalen en break-out rooms van het muziekcentrum zijn primair nodig voor het cultureel programma maar kunnen ook ingezet worden voor congressen en meetings. Verder is de (dag)horeca belangrijk om van het muziekcentrum een ontmoetingsplek te maken en het operationeel resultaat van SPOT te verbeteren.

Publieksbereik

Door de programmamix zal naar verwachting het publieksbereik van het muziekcentrum in aantal verdubbelen ten opzichte van De Oosterpoort en er komen meer bezoekers uit de regio en binnen- en buitenland. In totaal worden er circa 550.000 bezoekers verwacht in het eerste jaar na opening van het muziekcentrum, waarvan 464.000 voor de drie programmalijnen samen en 86.000 voor de daghoreca. De verdeling van bezoekers over de programmalijnen is circa 70% cultureel, 10% maatschappelijk en 20% commercieel. De groei van het aantal bezoekers laat zich hoofdzakelijk verklaren door The White, de zaal voor versterkte muziek met een capaciteit van maximaal 3.500 staplaatsen en The Green waar onder meer het onderwijs en de amateurverenigingen gebruik van maken. The Green zal tevens dienst doen als repetitieruimte voor het NNO. In de vijf jaar na opening zal het aantal bezoekers gestaag doorgroeien tot circa 640.000 bezoekers per jaar.

Operationeel resultaat

Uitgaand van een muziekcentrum met vier zalen en een publieksbereik in 2035 van circa 640.000 bezoekers worden er naar verwachting voor circa € 7,6 miljoen per jaar aan opbrengsten gegenereerd. Daartegenover staan de organisatie- en inkoopkosten van SPOT met circa € 5,9 miljoen per jaar. Resultierend in een positief operationeel resultaat van circa € 1,6 miljoen per jaar.

Ondanks dat in het stationsgebied meer verwacht wordt van de programmalijn commercieel zal het operationeel resultaat op de twee locaties nagenoeg gelijk zijn.

Kansen en risico's

De raming van het operationeel resultaat van het muziekcentrum is gebaseerd op de solide bedrijfsvoering van SPOT in de afgelopen jaren. Er is gebruik gemaakt van de trendanalyse van SPOT en de analyse van kosten en baten van events en klantdata. Verder zijn verschillende specialisten en marktpartijen geraadpleegd. Tot slot is de input voor de raming geverifieerd door middel van benchmarks en ervaringen vanuit Tivoli Vredenburg. Daarnaast zijn de risico's binnen de operatie gekwantificeerd door een aantal gevoeligheidsanalyses uit te voeren zoals onderstaand weergegeven. De impact van de risico's zijn doorgerekend voor het jaar 2035.

- Horeca bestedingen dalen met 25%
De bestedingen aan zowel pauze- als daghoreca en de arrangementen dalen met 25%. Er komen wel evenveel bezoekers, maar ze geven minder uit. Het resultaat zal naar verwachting dalen met circa € 1,8 miljoen per jaar.
- Daghoreca bestedingen dalen met 50%
Alleen de bestedingen aan daghoreca dalen met 50%. Er komen wel evenveel bezoekers, maar ze geven minder uit. Het resultaat zal naar verwachting dalen met circa € 0,2 miljoen per jaar.
- Aantal bezoekers daalt met 20%
Voor de events en horeca samen komen er 20% minder mensen. De kosten per event blijven wel constant. Het resultaat zal naar verwachting dalen met circa € 1,7 miljoen per jaar.
- Aantal events daalt met 20%
Voor de events komen er 20% minder mensen. De bezoekers hebben nog wel dezelfde bestedingen aan horeca. Het resultaat zal naar verwachting dalen met circa € 0,5 miljoen per jaar.

De toetsing van de operatie door SPOT aan de hand van gevoeligheidsanalyses laat zien dat de risico's binnen een bandbreedte van - € 0,2 tot - € 1,8 miljoen per jaar vallen.

3.1.8. Kosten gebruiker

Het totaal aan kosten voor SPOT als toekomstig gebruiker van het muziekcentrum bestaan uit de rente en afschrijving van inrichting en bedrijfsmiddelen en de vastgoedkosten voor de gebruiker.

Inrichting en bedrijfsmiddelen

Door SPOT is in samenwerking met Bureau Theateradvies een raming gemaakt van de inrichting van het muziekcentrum en (de vervanging van) de bedrijfsmiddelen, waaronder podiumtechniek en meubilair. Bij het specificeren van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het muziekcentrum kunnen er extra eisen en wensen opgevoerd worden waardoor de inrichtingskosten stijgen. Tegelijkertijd zijn er wellicht bedrijfsmiddelen uit De Oosterpoort herbruikbaar. Onderstaand de raming van de inrichtingskosten, waarbij de bandbreedte een inschatting is van de kansen en de risico's.

	ondergrens	gemiddeld	bovengrens
Inrichtingskosten	- 5,0%	€ 29,0 miljoen	+ 5,0%

Tabel: raming inrichtingskosten Stationsgebied en Vrydemalaan

Vastgoed kosten (gebruiker)

In de exploitatiefase van het muziekcentrum komen de kosten voor het dagelijks onderhoud voor rekening van SPOT. Daarnaast moet het gebruikersdeel van de belastingen en verzekeringen betaald worden. Deze kosten vormen samen de vastgoedkosten voor de gebruiker.

3.1.9. Jaarlijkse bijdrage

In de jaarlijkse bijdrage zijn de theoretische huur, het operationeel resultaat en de kosten voor de gebruiker verdisconteerd. De jaarlijks bijdrage is nodig voor de realisatie en exploitatie van het gebouw en voor de operatie door SPOT over een periode van 40 jaar, dit is de standaard afschrijftermijn binnen de gemeente. De jaarlijkse bijdrage is exclusief de bijdrage aan de Stadsschouwburg van circa € 2,0 miljoen per jaar prijspeil 2020. Onderstaand is per locatie het verloop van de jaarlijkse bijdrage over de eerste vijf jaar na ingebruikname van het muziekcentrum weergegeven. Bedragen x 1.000.000.

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Jaarlijkse bijdrage		€ 15,0	€ 14,7	€ 14,4	€ 14,0	€ 13,7	€ 13,6

Tabel: verloop jaarlijkse bijdrage Stationsgebied

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Jaarlijkse bijdrage	€ 14,1	€ 13,8	€ 13,5	€ 13,2	€ 12,8	€ 12,7	€ 12,6

Tabel: verloop jaarlijkse bijdrage Vrydemalaan

Het verschil tussen de twee locaties in jaarlijkse bijdrage laat zich hoofdzakelijk verklaren doordat de stichtingskosten voor een muziekcentrum in het stationsgebied hoger zijn dan aan de Vrydemalaan. De jaarlijkse bijdrage is in het eerste jaar na opening van het muziekcentrum het hoogst, daarna is een licht afnemende trend zichtbaar. Hiervoor zijn twee redenen:

- De verwachting is dat in de vijf jaar na opening het aantal bezoekers gestaag zal doorgroeien tot circa 640.000 bezoekers per jaar in 2035, de opbrengsten uit de operatie zullen navenant toenemen.
- De stichtingskosten worden lineair afgeschreven in 40 jaar tot 10% van de investeringskosten (restwaarde). Hierdoor ontstaat er een 'piekbelasting' in de gemeentebegroting. In het vervolg van het project kan onderzocht worden of deze piekbelasting is af te vlakken door het toepassen van een ander soort afschrijvingsmethodiek (annuïtair i.p.v. lineair), het verlengen van de afschrijftermijn en het hanteren van een aanvangshuur.

Vergelijking met De Oosterpoort

In de gemeentebegroting is tot 2032 een reservering van circa € 0,8 miljoen per jaar opgenomen voor het eigenaarsdeel van de vastgoedkosten en de rente en afschrijvingen van de verbouwing van De Oosterpoort in 2019. Ter plaatse van de binnentuin is een overkapping aangebracht om de geluidsoverlast voor de omgeving te beperken en er zijn maatregelen getroffen t.b.v. de brandveiligheid. Verder heeft SPOT over de jaren 2018-2020 een jaarlijkse bijdrage ontvangen van circa € 4,6 miljoen voor De Oosterpoort.

Deze bijdrage is ter afdekking van het operationeel resultaat, de rente en afschrijving van de vervanging van de bedrijfsmiddelen in De Oosterpoort en de vastgoedkosten voor de gebruiker.

In de toekomst met een nieuw muziekcentrum is het operationeel resultaat naar verwachting positief. De jaarlijkse bijdrage zal dan volledig besteed worden aan de theoretische huur, de rente en afschrijving van inrichting en bedrijfsmiddelen en de vastgoedkosten voor de gebruiker. Ter indicatie: voor een nieuw muziekcentrum aan de zuidzijde van het station wordt de jaarlijkse bijdrage in 2035 geschat op € 13,6 miljoen per jaar en aan de Vrydemalaan op € 12,6 miljoen per jaar.

Het bedrag in de gemeentebegroting en de jaarlijkse bijdrage voor De Oosterpoort staan ogenschijnlijk in schril contrast met het bedrag per jaar dat straks naar verwachting nodig is voor de realisatie en exploitatie van het muziekcentrum en voor de operatie door SPOT. De vergelijking tussen De Oosterpoort en het muziekcentrum gaat echter mank, hoofdzakelijk om twee redenen.

Ten eerste is in 2017 besloten alleen nog te investeren in De Oosterpoort ten behoeve van een instandhouding voor een periode van tien jaar. Er is een 'sterfhuisc constructie' ingericht waarbij er minimaal onderhoud gepleegd wordt aan De Oosterpoort. Echter zonder besluit over een nieuw muziekcentrum moet De Oosterpoort duurzaam in stand gehouden worden. Hiermee zijn kosten gemoeid hoger dan waarvoor nu een reservering is opgenomen in de gemeentebegroting.

Kanttekening bij instandhouding van De Oosterpoort is dat het cultuuraanbod zal verbreden noch toenemen en het publieksbereik niet zal verdubbelen zoals bij een nieuw muziekcentrum met vier zalen. Sterker nog, het risico bestaat dat Groningen haar positie in de top van cultuursteden in Nederland niet kan behouden omdat artiesten en publiek uitwijken naar podia met zalen waarvan de omvang beter aansluit bij hun eisen en wensen. De operatie van SPOT zal hierdoor verder onder druk komen te staan, temeer een aantal problemen zoals ze in 2017 zijn geconstateerd ten aanzien van de logistiek (bereikbaarheid, veiligheid, overlast omgeving) en de inefficiëntie in het gebruik van De Oosterpoort niet opgelost worden.

Gezien het maatschappelijk belang van De Oosterpoort is het voorstel om het nul scenario, waarmee het voortbestaan van De Oosterpoort als voorziening op lange termijn verzekerd is, te onderzoeken en de uitkomsten hiervan te betrekken bij het opstellen van de gemeentebegroting 2022.

Ten tweede moet opgemerkt worden dat er voor De Oosterpoort en het muziekcentrum een ander prijspeil gehanteerd wordt. Wanneer de jaarlijkse bijdrage voor De Oosterpoort geïndexeerd wordt naar 2035 dan zou SPOT een bedrag ontvangen van circa € 6,2 miljoen per jaar.

Varianten

Er is een aantal varianten op het ruimtelijk programma van het muziekcentrum uitgewerkt, mede naar aanleiding van een toezegging door het college van B en W aan de gemeenteraad. Beschreven staat wat de invloed van de varianten is op de stichtingskosten en de jaarlijkse bijdrage.

Het gaat om de varianten:

- The White realiseren met 2.500 of 3.500 stapplaatsen in plaats van 3.000 stapplaatsen
Met het verkleinen of vergroten van The White is een vermindering respectievelijk vermeerdering van de investeringskosten gemoeid van circa € 2,4 miljoen. Vertaald naar rente en afschrijving per jaar is het effect nihil. Een differentiatie in zaalcapaciteit is daarom vanuit financieel oogpunt niet nodig.

- Het niet realiseren van The Green
Bij het laten vervallen van The Green zal het aantal events naar verwachting afnemen met circa 25%. Het operationeel resultaat zal hierdoor dalen met circa € 0,2 miljoen per jaar. De vermindering van de investeringskosten zal circa € 10,0 miljoen bedragen, vertaald naar rente en afschrijving gaat het om circa € 0,4 miljoen per jaar.
De meerwaarde van The Green voor het onderwijs, talentontwikkeling en de amateurkunst is groot. Daarnaast zal The Green dienst doen als repetitieruimte voor het NNO. Hierdoor ontstaat er meer flexibiliteit in de programmering waardoor SPOT een beter operationeel resultaat kan realiseren. Daarom zal The Green optioneel onderdeel blijven van het ruimtelijk programma. Bij het nemen van het investeringsbesluit voor realisatie van het muziekcentrum moet over The Green een finaal besluit genomen worden.

3.1.10. Maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA)

Er is een MKBA uitgevoerd om te bepalen of de business case in evenwicht is. Uitkomst van de MKBA is een baten-kostenverhouding voor de gemeente Groningen van 0,9. Op nationaal niveau is de verhouding 1,1 aangezien ook veel bezoekers van buiten de stad profiteren van het cultureel aanbod van het muziekcentrum. De MKBA laat dus zien dat een nieuw muziekcentrum van meerwaarde is voor de gemeente, de provincie en Nederland.

Binnen de MKBA bestaan de kosten hoofdzakelijk uit de jaarlijkse bijdragen over een periode van 40 jaar. Ten aanzien van de baten is rekening gehouden met herontwikkeling van De Oosterpoort en de mogelijkheid tot BTW compensatie voor de gemeente. Verder zijn de baten een optelling van maatschappelijke effecten voor de gemeente, de provincie en Nederland. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de waarde van het cultuuraanbod en de omgevingseffecten.

Door een kwalitatief hoogwaardig en breed cultuuraanbod komen er meer bezoekers naar het muziekcentrum. Dit zal leiden tot meer werkgelegenheid (circa 110 voltijdbanen) als gevolg van extra bestedingen aan toeleveranciers en de retail en horeca in de binnenstad. Verder zal de naamsbekendheid en de aantrekkelijkheid van Groningen toenemen waardoor de prijzen van vastgoed zullen stijgen. Ten opzichte van De Oosterpoort is een belangrijk omgevingseffect van een nieuw 'gasloos' muziekcentrum de beperking van het gasverbruik, vergelijkbaar met 500 huishoudens. Zo wordt de uitstoot van 1.200 ton CO₂ vermeden. Echter niet alle maatschappelijke effecten zijn te kwalificeren. De bijdrage van het muziekcentrum aan talentontwikkeling, sociale cohesie of educatie laat zich moeilijk inschatten en waarderen. En een gevoel van trots en geluk is niet in geld uit te drukken. Wel is duidelijk dat deze maatschappelijke effecten in alle geval positief beïnvloed worden door een nieuwe muziekcentrum.

De uitkomst van de MKBA is voor beide locaties redelijk vergelijkbaar. De verschillen betreffen vooral nuanceverschillen in hoe het muziekcentrum kan bijdragen aan de directe omgeving (en vice versa). Beide locaties hebben hun voor- en nadelen. Het muziekcentrum kan in het stationsgebied de grootste meerwaarde voor het gebied en de omgeving realiseren: de omgeving kan zich nog vormen naar het muziekcentrum en het muziekcentrum kan als vliegwiel dienen voor de gebiedsontwikkeling. Maar daar staat tegenover dat de jaarlijkse bijdrage voor een muziekcentrum in het stationsgebied hoger is dan aan de Vrydemalaan en er is sprake van een afhankelijkheid ten aanzien van de invulling van de omliggende plots. Het risico bestaat dat de levendigheid in het stationsgebied alleen van het muziekcentrum moet komen.

3.2. Planning

Voor de periode tot ingebruikname van het muziekcentrum is een planning gemaakt (zie bijlage 6b). De planning voorziet in een startbouw begin 2026. Voor de Vrydemalaan is het moment van ingebruikname gepland begin 2029. Een nieuw muziekcentrum aan de zuidzijde van het station zal naar verwachting een jaar later in gebruik genomen kunnen worden vanwege de noodzaak om een parkeergarage te realiseren.

In de planning wordt rekening gehouden met alle te doorlopen stappen zoals het maken van een ontwerp, het selecteren van een aannemer en natuurlijk de realisatie en ingebruikname van het muziekcentrum. Daarnaast is rekening gehouden met het wijzigen van het bestemmingsplan, het verkrijgen van een omgevingsvergunning en de besluitvormingstrajecten binnen de gemeente. In de planning staat aangegeven wanneer de locaties beschikbaar (verworven) moeten zijn. Gaat de voorkeur uit naar de Vrydemalaan als locatie voor het muziekcentrum dan moet de overeenkomst met DOT anderhalf jaar eerder beëindigd worden.

Gelijk met de constatering in 2017 dat het einde van de levensduur van De Oosterpoort in zicht is, werd besloten alleen nog te investeren in De Oosterpoort ten behoeve van een instandhouding voor een periode van tien jaar. Er is een zogenaamde 'sterfhuisconstructie' ingericht waarbij er minimaal onderhoud gepleegd wordt aan De Oosterpoort. Op basis van de planning moet echter geconcludeerd worden dat het onvermijdelijk is dat De Oosterpoort minimaal twee jaar langer in stand gehouden wordt. Daarom wordt voorgesteld om opdracht te geven tot actualisatie van de Meerjarenonderhoudsplanning van De Oosterpoort.

4. Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de conclusie en aanbevelingen voor het vervolg omschreven.

4.1. Conclusie

Een nieuw muziekcentrum zal ertoe bijdragen dat Groningen als cultuurstad voorop kan blijven lopen. Bezoekers krijgen toegang tot een kwalitatief hoogwaardig en breed cultuuraanbod en het publieksbereik zal naar verwachting verbreden en in aantal verdubbelen ten opzichte van De Oosterpoort.

Ruimtelijk zijn er geen belemmeringen geconstateerd om het muziekcentrum in te passen op de locaties Stationsgebied Zuid en Vrydemalaan; beide locaties zijn nog steeds kansrijk om er een mooi muziekcentrum te realiseren.

Het muziekcentrum kan aan de Vrydemalaan vooral sociaal-maatschappelijk van meerwaarde zijn voor Stad. Door de ligging aan het Oosterhamrikkanaal en de clustering van cultuurinstellingen in de omgeving kan het muziekcentrum een impuls geven aan de leefkwaliteit in het noordoosten van de stad. Bijgedragen kan worden aan het streven naar een ongedeeld Groningen, vanwege de uitstraling van de voorziening maar ook door een passend maatschappelijk programma te bieden.

In het stationsgebied kan de bovenregionale functie van het muziekcentrum beter benut worden aangezien de locatie optimaal bereikbaar is. Door hét vervoersknooppunt van de stad te verbinden met het muziekcentrum als bovenregionale ontmoetingsplek, kan nadrukkelijk bijgedragen worden aan een levendig verblijfsklimaat, wat goed is voor de vestiging van ander (economisch) programma in het gebied.

Wel moet er in het stationsgebied, ten opzichte van de Vrydemalaan, meer energie gestopt worden in de routing naar de binnenstad en de aantrekkelijkheid en functiemix in het gebied. Er is nog veel onbekend en het is moeilijk voor te stellen hoe het stationsgebied er in de toekomst uit gaat zien, de levendigheid is er nog niet. Tegelijkertijd is er nog veel bespreekbaar en beïnvloedbaar. Daarmee is het slagen van het muziekcentrum in het stationsgebied onlosmakelijk verbonden met het succes van de gebiedsontwikkeling.

Stad en regio hebben ons inziens vooral ruimtelijk-economisch baat bij een muziekcentrum in het stationsgebied. Het muziekcentrum en het Groninger Museum samen kunnen het stationsgebied tot het visitekaartje van Groningen cultuurstad maken en als vliegwiel dienen voor de gebiedsontwikkeling. Daarom vinden wij het stationsgebied de beste locatie voor een nieuw muziekcentrum.

In het kader van het financieel-maatschappelijk onderzoek hebben we getracht een zo compleet en nauwkeurig mogelijk beeld te schetsen van de stichtingskosten van het muziekcentrum. Naar verwachting bedragen de stichtingskosten inclusief inrichtingskosten voor een nieuw muziekcentrum aan de zuidzijde van het station circa € 221,0 miljoen en indicatief de jaarlijkse bijdrage circa € 13,6 miljoen in 2035. Aan de Vrydemalaan zijn de stichtingskosten inclusief inrichtingskosten circa € 14,0 lager en de jaarlijkse bijdrage in 2035 circa € 1,0 miljoen.

Het verschil in stichtingskosten tussen de twee locaties laat zich op hoofdlijnen verklaren door de grondkosten, de plankosten en de prijsstijgingen en financieringskosten. In het stationsgebied is de grond meer waard, zal de wisselwerking tussen muziekcentrum en gebiedsontwikkeling meer onderzoek en afstemming vragen en is de bouwtijd vanwege de parkeergarage langer waardoor de prijsstijgingen en financieringskosten van het muziekcentrum hoger zijn. Dit is eveneens een verklaring voor het verschil in jaarlijkse bijdrage aangezien het operationeel resultaat, de inrichtingskosten en de vastgoedkosten voor beide locaties nagenoeg gelijk zijn.

Door middel van een MKBA is aangetoond dat de business case van het muziekcentrum in evenwicht is aangezien de kosten van een nieuw muziekcentrum opwegen tegen de baten. De kosten bestaan hoofdzakelijk uit de jaarlijkse bijdragen over een periode van 40 jaar.

De baten zijn een optelling van maatschappelijke effecten voor de gemeente, de provincie en Nederland. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de waarde van het cultuuraanbod en de omgevingseffecten waaronder extra bestedingen aan toeleveranciers en de retail en horeca in de binnenstad en beperking van de CO₂-uitstoot door nieuwbouw. Echter niet alle maatschappelijke effecten zijn te kwalificeren. De bijdrage van het muziekcentrum aan talentontwikkeling, sociale cohesie of educatie laat zich moeilijk inschatten en waarderen. En een gevoel van trots en geluk is niet in geld uit te drukken. Wel is duidelijk dat deze maatschappelijke effecten in alle geval positief beïnvloed worden door een nieuwe muziekcentrum.

Uitkomst van de MKBA is een baten-kostenverhouding voor de gemeente Groningen van 0,9 voor zowel het Stationsgebied Zuid als de Vrydemalaan. Op nationaal niveau is de verhouding 1,1 voor beide locaties aangezien ook veel bezoekers van buiten de stad profiteren van het cultureel aanbod van het muziekcentrum. De MKBA laat dus zien dat een nieuw muziekcentrum van meerwaarde is voor de gemeente, de provincie en Nederland.

4.2. Aanbevelingen (bijlage 8 en 9)

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wordt voorgesteld om de verkenning naar een nieuw muziekcentrum als afgerond te beschouwen en een voorkeur uit te spreken voor de locatie Stationsgebied Zuid. Voorstel is om het project Nieuw Muziekcentrum Groningen te starten en opdracht te geven tot het opstellen van een kadernota.

4.2.1. Kadernota

In de kadernota worden zo concreet en eenduidig mogelijk de kaders en de aanpak van het project Nieuw Muziekcentrum Groningen opgenomen. De eerder opgegeven uitgangspunten en randvoorwaarden worden gespecificeerd en locatie specifiek gemaakt. Daarbij houden we oog voor optimalisatiemogelijkheden binnen de gebiedsontwikkeling met betrekking tot de positionering en inpassing van het muziekcentrum in het stationsgebied. Verder moeten het beoogd kwaliteitsniveau en de duurzaamheidsambitie maar ook de eisen ten aanzien van de installaties en de akoestiek uitgewerkt worden in een ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen. Tevens moet er een voorstel voor een projectorganisatie, een participatieplan en een risicodossier opgesteld worden. Tot slot is een voorstel voor bekostiging en financiering van een nieuw muziekcentrum onderdeel van de kadernota. Indien de gemeenteraad besluit tot nieuwbouw kan op basis van de kadernota opdracht gegeven worden tot het maken van een ontwerp en het voorbereiden van de bouw van het muziekcentrum. Wanneer het ontwerp definitief is zal de gemeenteraad gevraagd worden om krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van het project waarna de selectieprocedure van een aannemer gestart kan worden.

4.2.2. Voorstel voor bekostiging en financiering

Vooruitlopend op het opstellen van een bekostigingsvoorstel en financieringsplan zijn een aantal denkrichtingen voor bekostiging en financiering van een nieuw muziekcentrum verkend.

Herontwikkeling Oosterpoort

Wanneer SPOT, het NNO en ESNS hun intrek nemen in het muziekcentrum, kan op de locatie van De Oosterpoort een herontwikkeling plaatsvinden. Voor de eerste verkenning naar herontwikkeling van De Oosterpoort is geen concreet ontwerp gemaakt en er is geen locatie specifiek programma meegegeven. In plaats daarvan is uitgegaan van een bandbreedte voor de dichtheden en zijn algemeen geldende kengetallen voor bouw- en woonrijp maken gehanteerd. Conclusie van een eerste verkenning is dat de opbrengstpotentie beperkt is wanneer per 1 januari 2030 De Oosterpoort plaats zou maken voor een gemengd woon-werkgebied. De opbrengstpotentie kent een bandbreedte van € 2,2 miljoen - € 4,7 miljoen.

Met name de boekwaarde van De Oosterpoort en de sloop- en saneringskosten drukken de opbrengstpotentie. Opgemerkt moet worden dat algemeen geldende risico's bij herontwikkeling zoals onzekerheid over de sloop- en saneringskosten, marktwerking en planologische procedures in het kader van deze eerste verkenning nog niet goed ingeschat kunnen worden. Evenmin is er onderzoek gedaan naar de maatschappelijke wens en de mogelijkheid van hergebruik en herbestemming van De Oosterpoort.

Voorzichtigheid is dus geboden bij het inrekenen van de opbrengstpotentie. Aanbeveling voor het vervolg is om een visie op te stellen voor herontwikkeling van de locatie van De Oosterpoort en op basis daarvan de opbrengstpotentie aan te scherpen.

Haalbaarheidsstudie Fondsenwerving

Door Becca Europe en Efesai is een haalbaarheidsstudie gedaan naar fondsenwerving voor een nieuw muziekcentrum. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat er goede mogelijkheden zijn om geld in te zamelen voor de bekostiging van het muziekcentrum. De gemeente heeft een goede kans om naast de eigen bijdrage andere inkomstenbronnen te vinden voor de bouw en exploitatie van het gebouw. Bovendien is de investering in fondsenwerving relatief klein en het rendement op de investering erg goed.

Verschillende geïdentificeerde inkomstenbronnen vereisen de ontwikkeling van relaties en dit kost tijd. Wel brengen verschillende inkomstenbronnen jaarlijks geld op en dat kan gedurende de jaren flink oplopen.

Europese subsidies kunnen een rol spelen bij de bekostiging van het project. Projectaanvragen kunnen al goed voorbereid worden om binnen de nieuwe Europese programmaperiodes in te dienen. Zo kan de onzekerheid over fondsenwerving binnen afzienbare tijd verminderen.

Naast het geld zal fondsenwerving voor het muziekcentrum een versterkend effect hebben op de relaties met bedrijven, organisaties en de gemeenschap. Deze relatievorming is ook voor de lange termijn van belang.

De haalbaarheidsstudie laat zien dat er in potentie minimaal € 9,3 miljoen aan inkomsten gegenereerd kunnen worden, met een positieve inschatting van € 29,7 miljoen en in het meest positieve scenario zelfs oplopend tot boven de € 50 miljoen. De private fondsenwerving zal direct ten goede komen aan de bouw en exploitatie van het muziekcentrum, publieke subsidies (Europese Unie en regionale investeringsfondsen) zullen ingebed moeten worden binnen de ontwikkelopgaven van de stad. Dit is tevens een verklaring voor de bandbreedte van het potentieel resultaat van een fondsenwervingscampagne.

Om meer zekerheid te krijgen over het potentieel aan inkomsten wordt aanbevolen om zo spoedig mogelijk te starten met het voorbereiden van de subsidieaanvragen en fondsenwervingscampagne.

Financiering door koppeling met andere functies en/of andere contractvormen

Door Rebel is onderzoek gedaan naar het verbeteren van de exploitatie van het muziekcentrum, enerzijds door de ontwikkeling van het muziekcentrum te combineren met ander programma. Anderzijds door een organisatie- en contractvorm te kiezen waarmee tot een publiek-private samenwerking gekomen wordt.

Het onderzoek heeft geleid tot de volgende bevindingen:

- Het toevoegen van programma is met name interessant in het stationsgebied. Bij de Vrydemalaan is het toevoegen van programma minder kansrijk omdat er minder ruimte is voor extra programma, hierdoor zal het te behalen voordeel snel wegvallen tegen de extra investeringskosten wegens het stapelen van zalen.
- Het combineren van programma kan voordelen opleveren voor de grondexploitatie maar ook tot synergie in de exploitatie leiden. De meeste synergievoordelen zijn te verwachten van een samenwerking met het onderwijs of ander programma zoals hotel- en congresfaciliteiten.
- Een geïntegreerd contract waarbij bijvoorbeeld het ontwerp en de realisatie van het muziekcentrum ineens aanbesteed wordt, kan in potentie financieel meerwaarde opleveren. Echter de uitvraag moet dan aan de voorkant helder zijn en de risico's moeten voor een marktpartij te overzien zijn. De casus voor het muziekcentrum is vrij complex waarmee de te behalen voordelen minder zeker zijn.
- Het door een externe partij laten financieren van het muziekcentrum, al dan niet in combinatie met extra programma is mogelijk, mits de gemeente contractpartij is. En wederom is cruciaal dat de uitvraag aan de voorkant helder is, hetgeen in het geval van het muziekcentrum complex is.

Samenvattend is van de drie denkrichtingen voor bekostiging en financiering van een nieuw muziekcentrum de fondsenwerving het meest kansrijk. Aanbevolen wordt hier zo snel mogelijk vervolg aan te geven. Om tot een integraal bekostigingsvoorstel en financieringsplan te komen is verder van belang om onderzoek te doen naar optimalisatie van het ruimtelijk programma in relatie tot het opstellen van een ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen. Daarnaast kan gekeken worden naar de mogelijkheid om te sparen bijvoorbeeld door de jaarlijkse bijdrage en de reservering in de gemeentebegroting voor De Oosterpoort te indexeren. Tot slot is het zinvol om onderzoek te doen naar het afvlakken van de piekbelasting van de jaarlijkse bijdrage voor een nieuw muziekcentrum in de gemeentebegroting, door het toepassen van een ander soort afschrijvingsmethodiek, het verlengen van de afschrijftermijn en het hanteren van een aanvangshuur.