

Ruimtelijk functioneel onderzoek (RFO)

Nieuw muziekcentrum

Beeldvormende raadsvergadering

Groningen

5 februari 2025

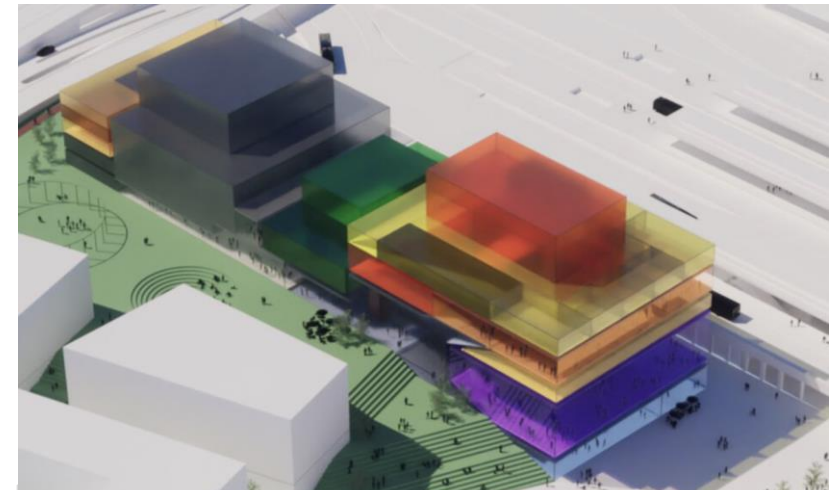
Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Werkwijze
3. Validatie
 - Verdieping t.a.v. planning, parkeren en financiën
4. Locatievergelijking

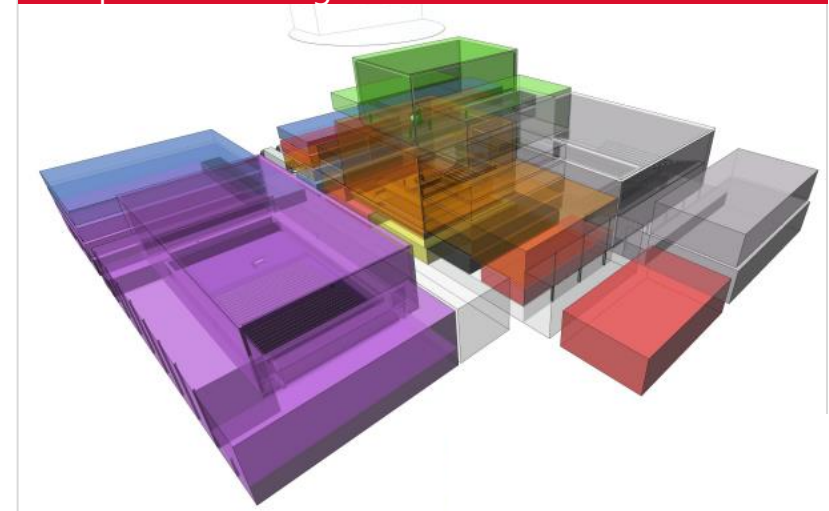


1. Wat er aan vooraf ging

- Planvorming sinds 2017
- Voorlopige kaders DNP in gemeenteraad (2022)
- Bestuursopdracht (2024)
- Aanleiding tot Ruimtelijk functioneel ontwerp (RFO)

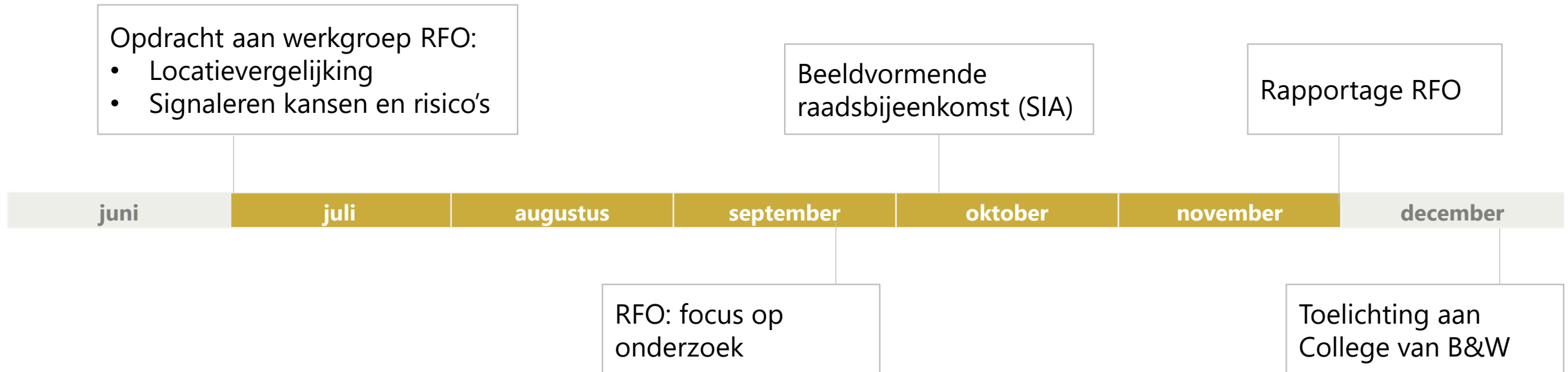


Spoorkwartier: gebouwstudie – NL Architects

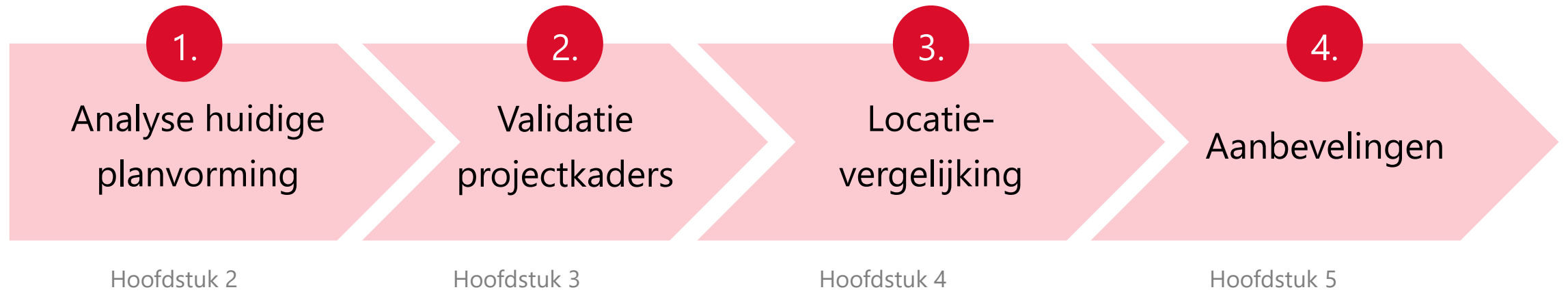


Suikerterrein: gebouwstudie – De Zwarte Hond

1. Proces totstandkoming RFO



2. Werkwijze



3. Validatie projectkaders

KWALITEIT	Onderbouwing	Correcties
Vormfactoren	Analyse gerealiseerde muziekcentra (NOAHH)	Gebouwoppervlakte (m ²) Kenmerken muziekcentra met gestapelde zalen
Parkeren*	Mobiliteitsnotitie (gemeente/SO) Voorwaarden parkeervoorziening	Aantal parkeerplaatsen (na inpassing)
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	Advies Atelier Stadsbouwmeester	n.v.t.
Overige aspecten: beeldkwaliteit, duurzaamheid en energie	n.v.t.	n.v.t.

TIJD	Onderbouwing	Correcties
Planning*	Notitie planning	Verschuiving opening muziekcentrum naar 2035

3. Verdieping: planning

Herziene planning realisatie muziekcentrum Spoorkwartier												
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
0. Ruimtelijke kaders												
1. Kredietaanvraag												
2. Uitvraag architecten												
3. Architectenselectie												
4. Ontwerpfase												
5. Aanbesteding bouwer												
6. Bouw en inrichting												
7. Verhuizen & testen												

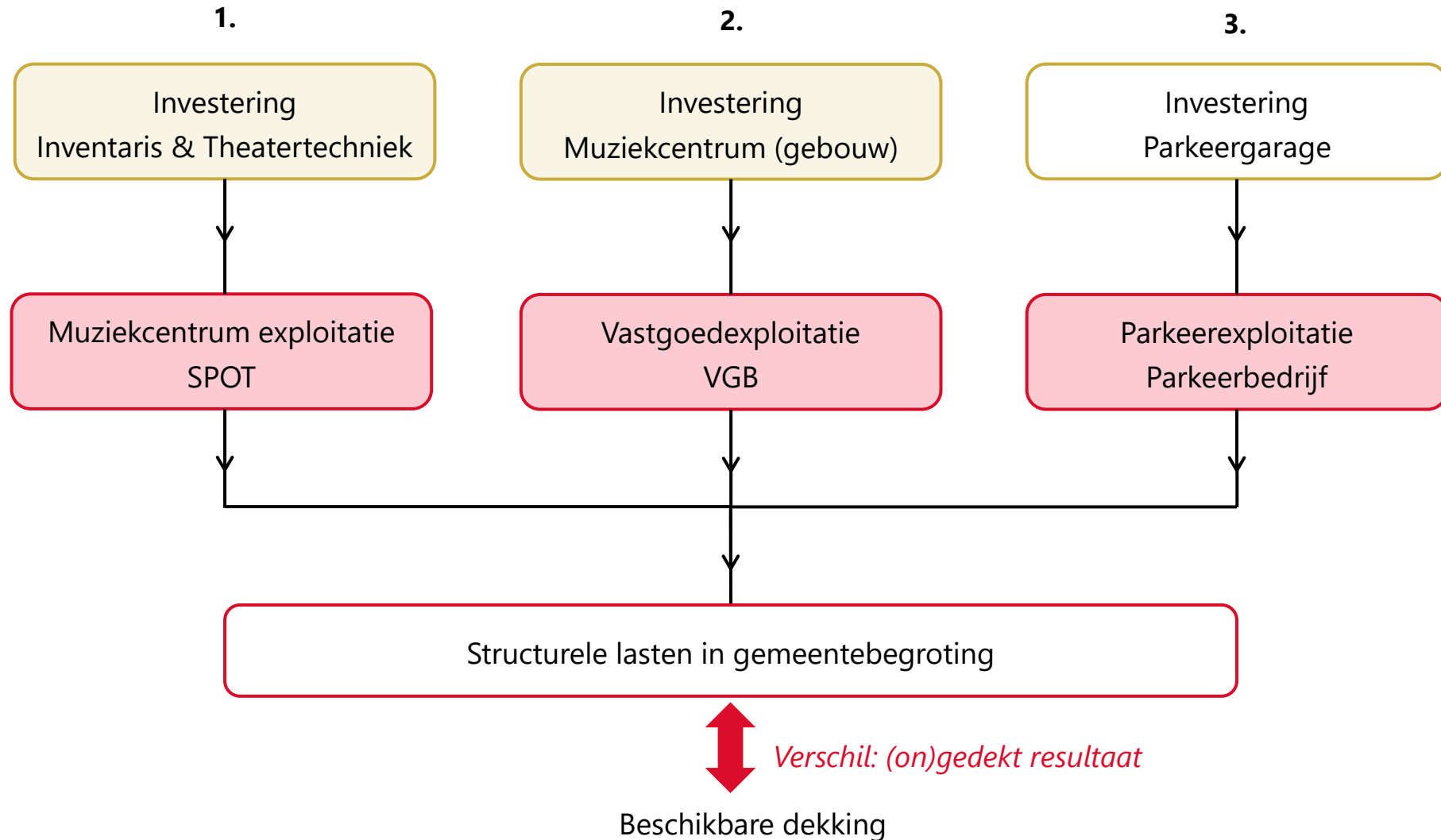
Actualisatie:

- Verschuiving: ruim 2 jaar
- Informatie uit referentieprojecten: 2 jaar
- Overig: parallele fasering en ruimtelijke kaders (3 kwartalen)

3. Verdieping: parkeren

- Bestuursopdracht: parkeeroplossing overstijgt het solitaire effect van beide gebiedsontwikkelingen
- Mobiliteitsoverwegingen
 - Locaties verschillen in: parkeervraag, alternatieve parkeerlocaties en faseerbaarheid
- Aandachtspunten voor goed functionerende parkeergarage
- Investing: voor Spoorkwartier opgevoerd (€ 59,1 mln.)
- Exploitatie: voor beide locaties ingeschat
 - Spoorkwartier kent (afnemende) onrendabele top

3. Validatie: samenhang exploitaties



*Bedrijfsexploitatie SPOT (exclusief Stadsschouwburg)

3. Validatie projectkaders

GELD	Onderbouwing	Correcties
Financiële uitgangspunten / dekking	Recente besluiten College	Afschrijvingsmethode Omgaan met OZB
Investering muziekcentrum	Doorrekening gebouwstudies en second opinion (vergelijking) Aangepaste planning Risicoanalyse	Hogere investering > <i>Verschillenanalyse</i>
Investering theatertechniek & inventaris	Memo Theater Advies Verwerking in Businesscase SPOT	Hogere investering Verplaatsing kosten van MC naar VGB
Investering parkeren	Financiële analyse (actualisatie bestaande raming 3 lagen) Opgave planvorming Suiker	Investering nu opgenomen (incl. onrendabel deel)
Exploitatieresultaat	Financiële analyse: samenstel aan exploitaties	Inschatting (on)gedekt resultaat

3. Verdieping: verschillenanalyse

Investeringskosten prijspeil 2035	Spoorzone	Suikerterrein	verschil
investering MC gebouw	356,4	277,9	-78,5
investering MC inrichting	53,8	53,8	0,0
totaal MC	410,2	331,6	-78,5
investering parkeren en fietsstalling	59,1		-59,1
totaal investering	469,3	331,6	-137,7
Exploitatieresultaat 1e 10 jaar gemiddeld	Spoorzone	Suikerterrein	verschil
Exploitatieresultaat vastgoedexploitatie	-17,4	-13,8	3,6
Exploitatieresultaat Muziekcentrum	-2,3	-3,1	-0,9
subtotaal	-19,7	-16,9	2,8
Exploitatieresultaat parkeren en fietsenstalling	-1,4		1,4
totaal exploitatieresultaat	-21,1	-16,9	4,2
geplande dekking	17,4	17,4	0,0
ongedekt resultaat	-3,8	0,4	4,2

Noties bij exploitatieresultaat:

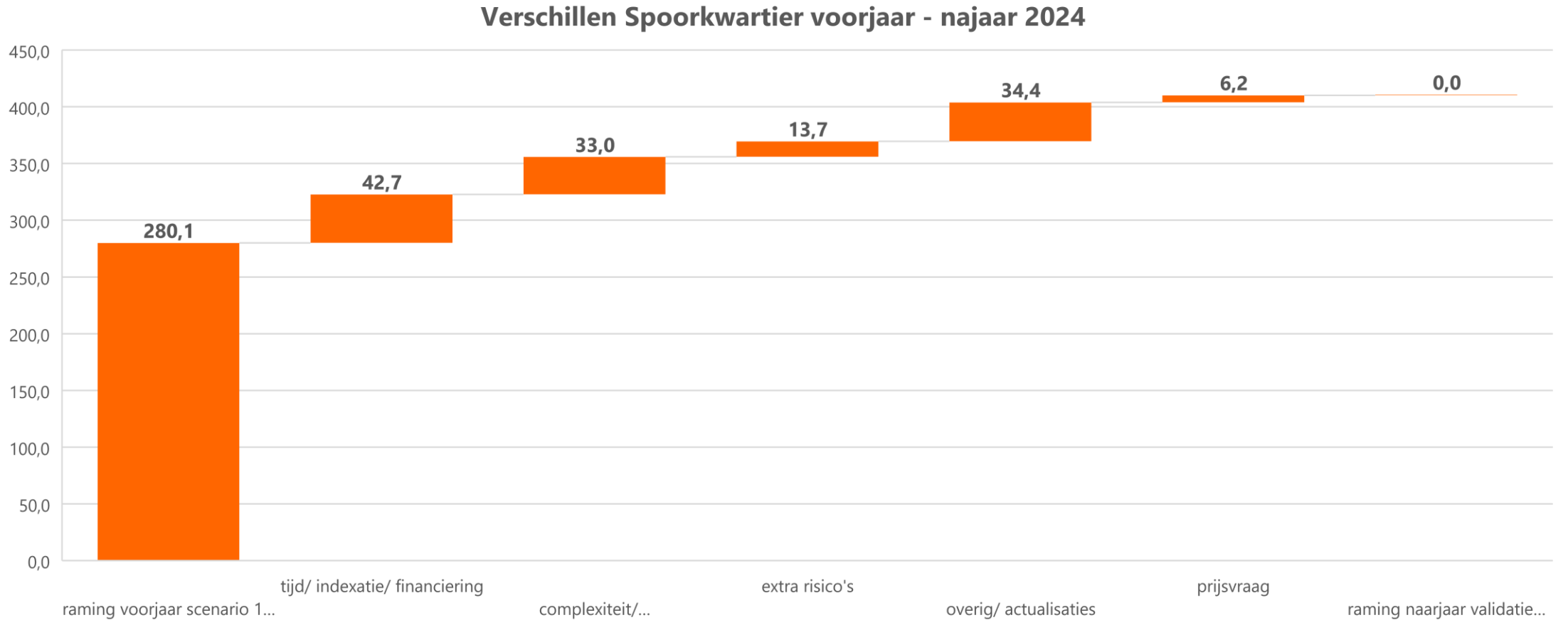
- 1^e 10 jaar gemiddeld als maatstaf gekozen voor indicatie haalbaarheid (was jaar 5)
- Parkeren € 1,4 miljoen per jaar onrendabel gemiddeld. Maar verbetert op termijn.
- VG exploitatie beïnvloed door hogere investering en hogere onderhoudskosten.
- MC exploitatie beïnvloed door lagere ingroei en verplaatsing kosten.
- Geplande dekking is gunstiger.

3. Verdieping: verschillenanalyse

SPOORKWARTIER	Bestuursopdracht voorjaar	RFO najaar	verschil
Opening (jaar)	2030	2035	
Investering MC (€ mln.) <i>excl. prijsstijgingen</i>	258,5	344,4	85,9
Investering MC (€ mln.) <i>incl. prijsstijgingen</i>	280,1	410,2	130,1

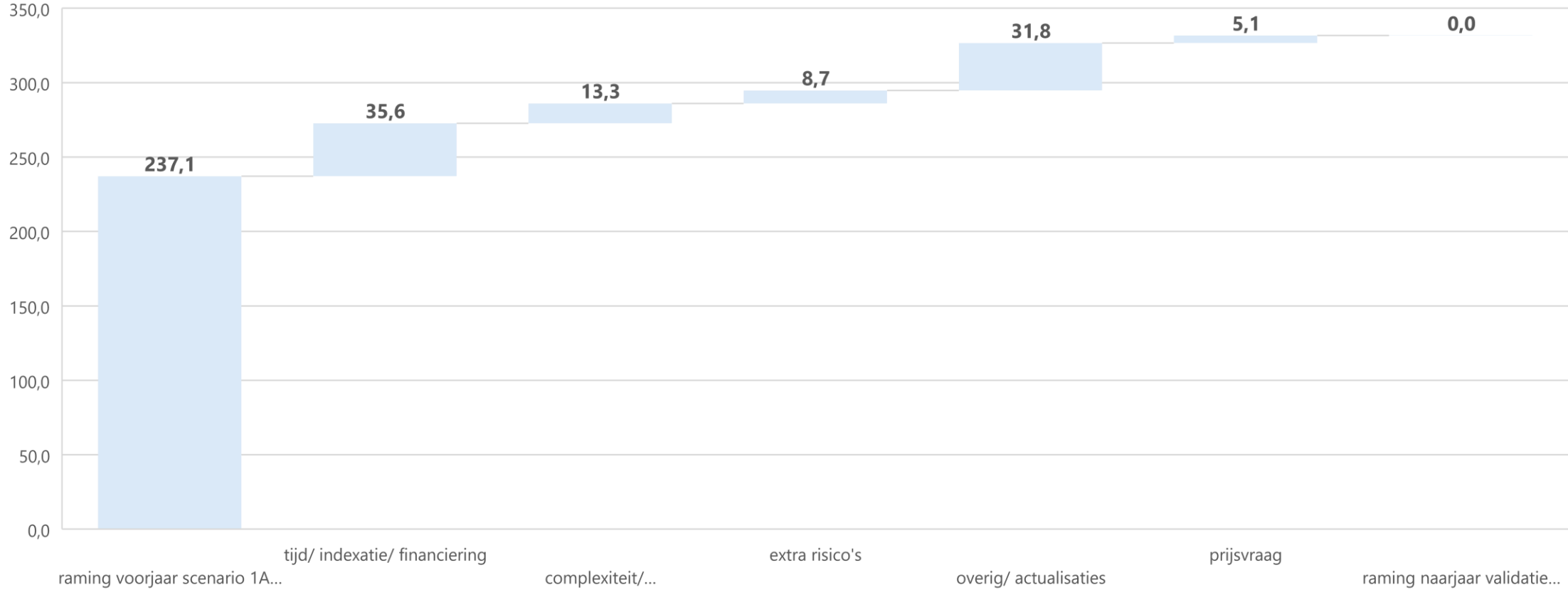
SUIKERTERREIN	Bestuursopdracht voorjaar	RFO najaar	verschil
Opening (jaar)	2030	2035	
Investering MC (€ mln.) <i>excl. prijsstijgingen</i>	220,0	275,4	55,4
Investering MC (€ mln.) <i>incl. prijsstijgingen</i>	237,1	331,6	94,6

verklaring verschillen scenario 1A - validatie Spoorkwartier met bron	validatie Spoor		extern	intern	toelichting
tijd	42,7	33%	22,7	20,1	oplevering van 2030 naar 2035 en index van 2,5% naar 2,75%
complexiteit	33,0	25%	19,4	13,6	aanpassing PVE door knellende voorwaarden en stapeling
extra risico's	13,7	11%	0,0	13,7	competitie, complexiteit, verstoringen, voorb. b&o en nazorg
overig	34,4	26%	12,5	21,9	actualisaties
prijsvraag	6,2	5%	0,0	6,2	prijsvraag
totaal verschillen	130,1	100%	54,5	75,5	



verklaring verschillen scenario 1A SUIKER - validatie Suikerterrein met bron	validatie Suiker		extern	intern	toelichting
tijd	35,6	38%	20,8	14,8	oplevering van 2030 naar 2035 en index van 2,5% naar 2,75%
complexiteit	13,3	14%	6,6	6,8	aangepaste vormfactoren PVE
extra risico's	8,7	9%	0,0	8,7	competitie, complexiteit, verstoringen, voorb. b&o en nazorg
overig	31,8	34%	12,1	19,8	actualisaties
prijsvraag	5,1	5%	0,0	5,1	prijsvraag
totaal verschillen	94,6	100%	39,5	55,1	

Verschillen scenario 1A SUIKER - validatie Suikerterrein



4. Locatievergelijking: aanpak

- Eerste deel zijn de uitkomsten uit de validatie projectkaders (kwaliteit, tijd, geld)
- Aanvullingen daarop zijn, verschillen in:
 1. Risicoprofiel: investering en exploitatie (werkgroep)
 2. Cultuur, economische en maatschappelijke effecten (Decisio)
 3. Stedenbouwkundig advies (ASBM)

4. Locatievergelijking: risicoprofiel

Thema	Spoorkwartier	Suikerterrein
Investerings-fase	Het betreft een complex gebouw, op een complexe locatie. Dit zorgt voor een stapeling van complexiteit, waardoor risico's aanzienlijk toenemen.	Het is op zichzelf een complex en daarmee risicorijk project. Er vindt echter geen stapeling van risico's plaats vanwege een minder complexe locatie.
Exploitatie-fase	De bedrijfsexploitatie gedijt goed bij de bereikbaarheid van deze locatie. Bovenop de generieke risico's zijn daarom geen locatie specifieke risico's voor bezoekersaantallen geformuleerd.	Er zijn weinig muziekcentra buiten het centrum en verder van het OV die als referentie kunnen dienen. Dat vormt een risico voor het inschatten van de bezoekersaantallen. De verwachting is dat spontaan bezoek lager is.

4. Vergelijking: cultureel, economisch en maatschappelijk

Thema	Spoorkwartier	Suikerterrein
Meeste waarde voor de stad	Sterke verbetering / grote kans voor verbetering	Verbetering / kans voor verbetering
Meeste waarde voor het gebied	Verbetering / kans voor verbetering	Sterke verbetering / grote kans voor verbetering
Meeste waarde voor het muziekcentrum	Sterke verbetering / grote kans voor verbetering	Niet sterk onderscheidend / Veel onzekerheid

4. Locatievergelijking: stedenbouwkundig

Thema	Spoorkwartier	Suikerterrein
Typologie	Onderdeel alzijdig gesloten cultuurcluster	Open cultuur campus
Ontwikkelingswaarde	Relatief inflexibel, doch ruimte binnen bouwvlak voor flexibiliteit	Relatief flexibel, bouwvlak staat niet vast, relatief weinig complicerende kaders
Toekomstwaarde	Inflexibel	Flexibel
Gebruikswaarde	Sterke verankering met <i>daily urban system</i>	Zwakke verankering met <i>daily urban system</i>
	Benut opbrengst grote stadsingreep (station)	Genereert nieuwe behoeften en grote stadsprojecten

4. Aanbevelingen: generiek

1. Inzet op een risico-gestuurde projectaanpak
2. Beoordeling van gevoeligheidsanalyse muziekcentrum exploitatie
3. Inkadering van de keuzemogelijkheden voor de parkeeroplossing
4. Nadere uitwerking van de berekeningen gebruikt in het RFO (vóór kredietaanvraag)

4. Aanbevelingen: bij keuze voor Spoorkwartier

1.

Uitvoeren van een ruimtelijke inpassingstudie in het plangebied Spoorkwartier, met als doel om meer ruimte te maken binnen het stedenbouwkundig plan om een optimaal functionerend muziekcentrum te accommoderen.

4. Aanbevelingen: bij keuze voor Suikerterrein

1. Het ontwikkelen van de identiteit van het gebied in samenhang met een stedenbouwkundig plan voor het Voorterrein op de Suikerzijde.
2. Binnen het plangebied: opstellen van een visie op/aanpak voor de huidige gebruikers van het Suikerterrein, het aanvullende programma en de openbare ruimte (tot moment opening), aansluitend op het idee van een cultuur campus.
3. Buiten het plangebied: maak concreet wat de (on)zekerheden zijn van noodzakelijke randvoorwaarden (zoals onder andere geschetst in de memo Mobiliteit en de businesscase van SPOT), met financiële en planologische consequenties voor de gemeente