

Werkgroep RFO

Toelichting aan wethouders

Conceptversie voor werkgroep (5 nov)

5 november 2024

Inhoudsopgave

1. Opdracht werkgroep
2. RFO - Validatie
 - Methode
 - Stand van zaken
3. RFO – Vergelijking locaties
 - Methode
 - Stand van zaken
4. Planning afronding rapportage RFO



1. Opdracht werkgroep RFO

*"Een ruimtelijk-functioneel ontwerp (**RFO**) waarin de twee bestaande gebouw- en gebiedsvisies op de beoogde locaties (Spoorkwartier resp. het Suikerterrein) vergelijkbaar zijn gemaakt."*



Tweeledige doelstelling:

1. Het product draagt primair bij aan het komen tot een **locatiekeuze**, door het aanleveren van informatie waarbij de locaties vergelijkbaar zijn gemaakt.
2. Het RFO dient echter nog een tweede doel, namelijk het signaleren of de relevante **kansen en risico's** voor de plannen voldoende in beeld en voorzien zijn van beheersmaatregelen.



Scopewijziging: RFO → Ruimtelijk Functioneel Ontwerp Onderzoek

Binnen scope	Buiten scope
• Planvorming muziekcentrum tot en met scenario 1A • <u>Geen</u> opdracht tot verdere optimalisatie • Locaties: (1) Spoorkwartier en (2) Suikerterrein • Uitkomsten economische effectrapportage (Decisio)*	• Alternatieve locaties • Onderzoek renovatie (0 scenario) > VGB • Update kosten instandhouding 2033-2035-2040 > VGB

Wat is het project?

21-10-2020
Raadsbesluit: 2^e fase
verkenning nieuw
muziekcentrum

09-02-2022
Voorlopige kaders
nieuw
muziekcentrum

2024
Optimalisatie PvE
(scenario 1A) &
onderzoek locatie
Suikerterrein

Het project: Nieuw Muziekcentrum (DNP) volgens de kaders tot nu toe:

Kwaliteit:

Ruimtevrage: 18.054m² nuttig oppervlak*,
en 2.652 m² logistieke ruimte.

Geld:

Geraamde kosten: 5.1.2b

Tijd:

Geplande openingsjaar: 2030

4 muziekzalen:

De White	3.200 plaatsen
The Purple	1.000 plaatsen
The Orange	900 plaatsen
The Green	300 plaatsen

Validatie:

In de validatie worden de
planning en geraamde kosten
bijgesteld.

Risico's

Aan het realiseren van een muziekcentrum zijn risico's verbonden, ongeacht de locatie.

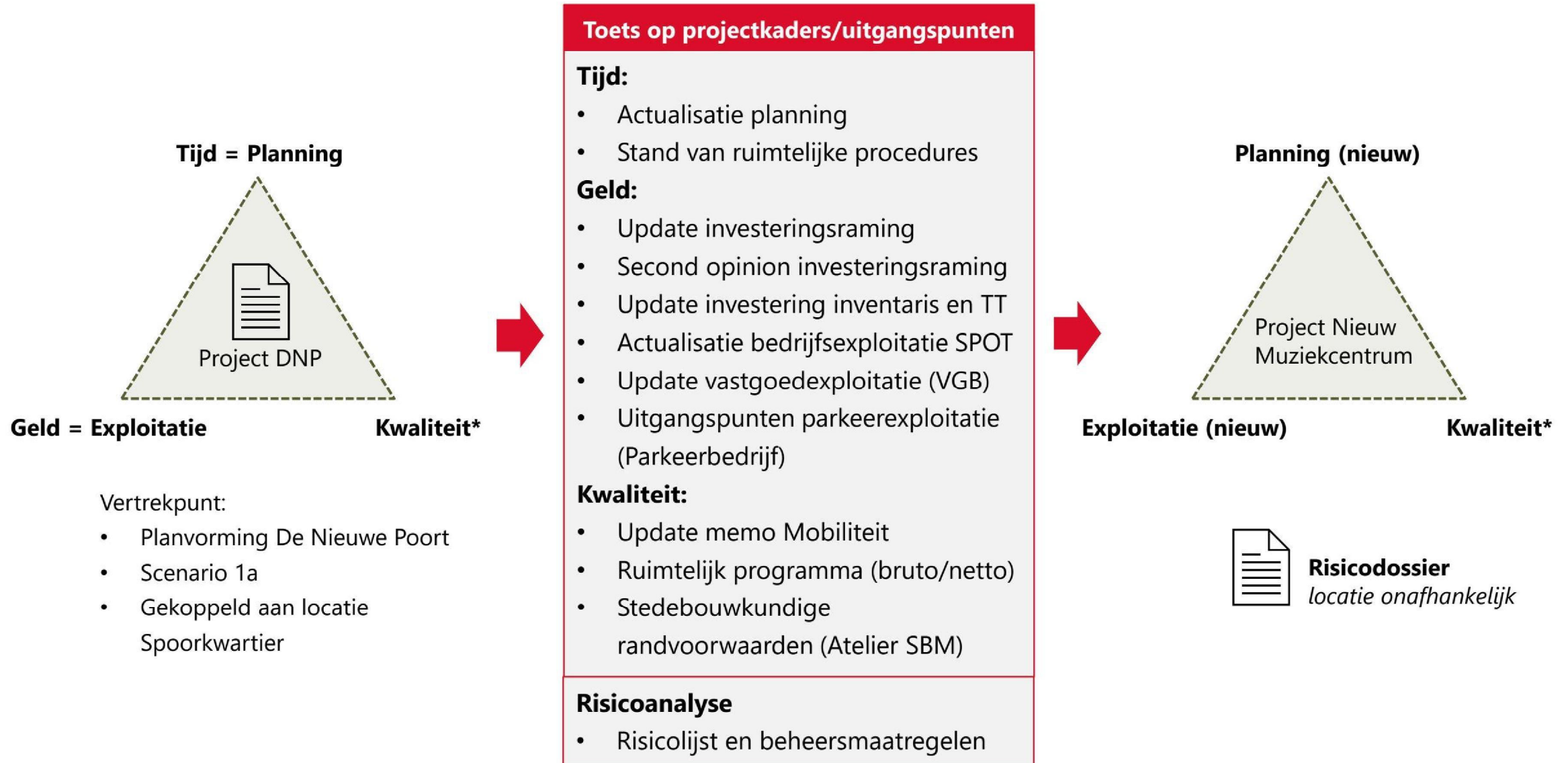
De werkgroep RFO heeft 2 Ongewenste Topgebeurtenissen geformuleerd:

1. Investerings: De investeringskosten voor het gebouw nemen significant toe waardoor draagvlak afneemt en de gestelde ambitie niet behaald wordt.
2. Exploitatie: De culturele en financiële doelstellingen van het gebouw worden niet behaald omdat het gebouw niet goed functioneert of onvoldoende bezoekers trekt of accommodeert.

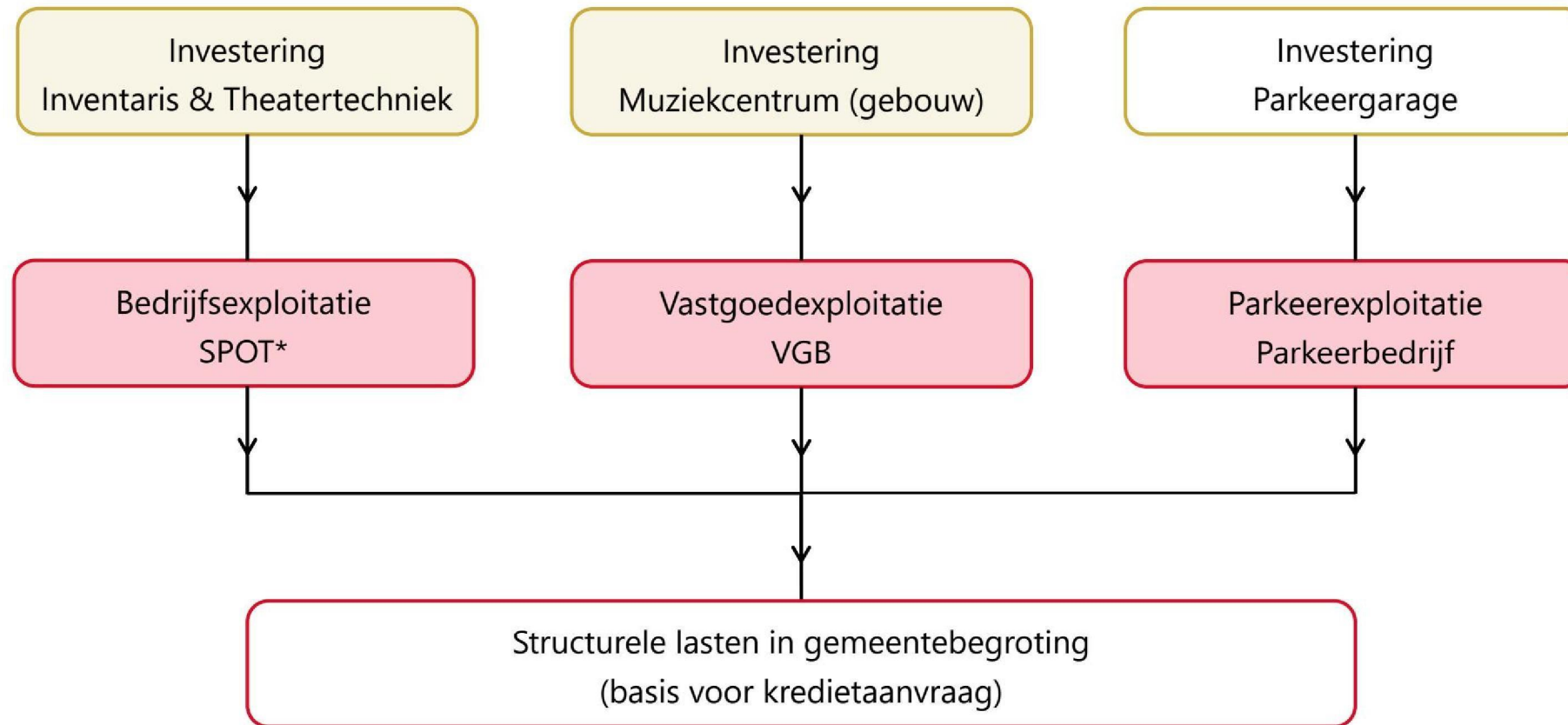
* Het in de Raad besproken PvE bestond uit 20.315 m² nuttig oppervlak.

1712653 [^]a een optimalisatieslag is dit met ca. 10% teruggebracht (Scenario 1a).

2. Methode RFO - validatie



2. Verdieping - exploitaties

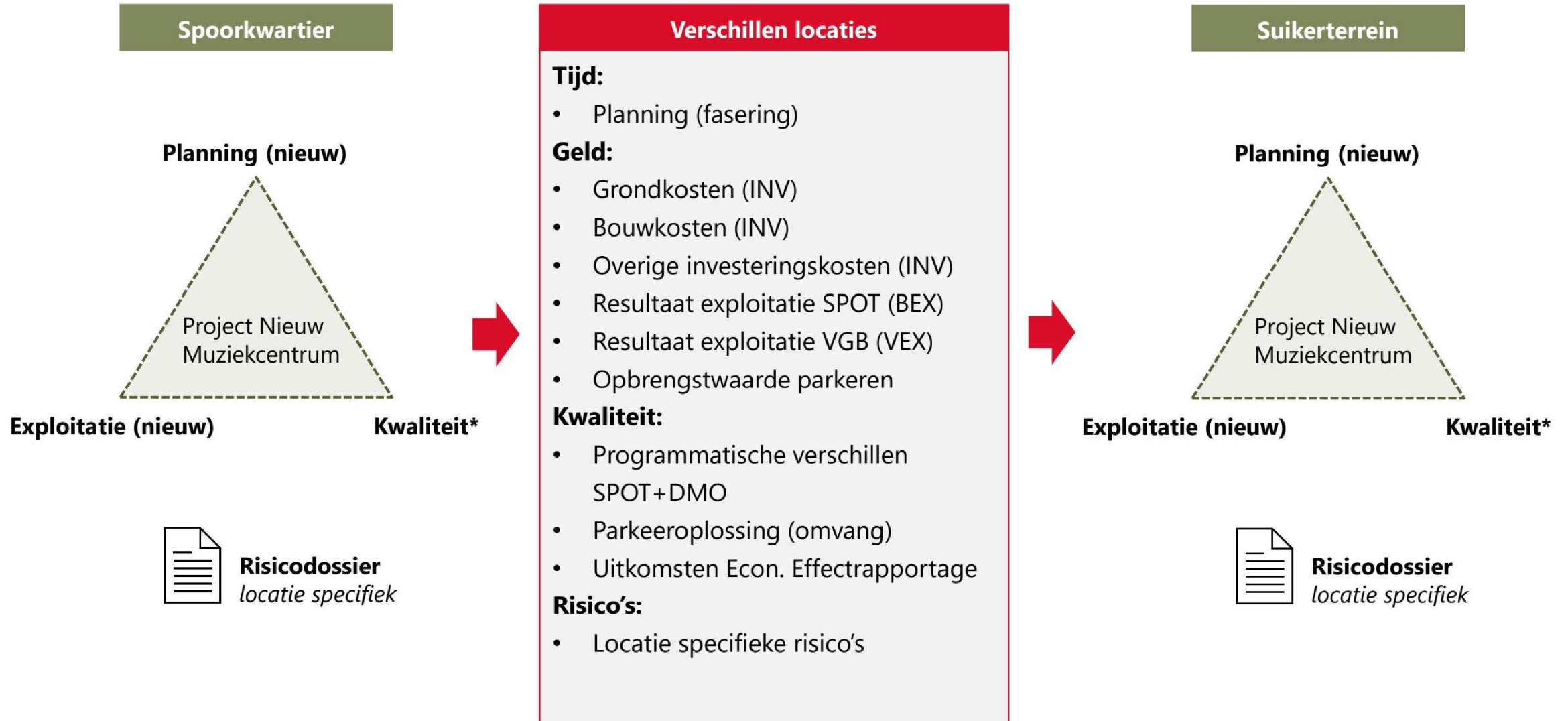


*Bedrijfsexploitatie SPOT (exclusief Stadsschouwburg)

2. Validatie – stand van zaken

Constateringen	
Tijd	• Opening nieuw muziekcentrum niet eerder dan 2035 (diverse redenen)
Geld	• Raming theatertechniek valt hoger [...] uit • Effect vertraging heeft kostenconsequenties
Kwaliteit	• Aangepaste bruto-netto verhouding leidt tot hoger gebouw (bij stapeling o.b.v. gebouwstudies) • Aantal parkeerplaatsen neemt toe op basis van memo Mobiliteit • Advies ASBM stelt vergelijkbare eisen aan beeldkwaliteit
Risico's	• Ongewenste topgebeurtenissen: 1. Investeringskosten voor nieuw muziekcentrum nemen significant toe waardoor draagvlak afneemt en gestelde ambitie niet gehaald wordt 2. Culturele en financiële doelstellingen nieuw muziekcentrum worden niet behaald omdat het gebouw niet goed functioneert of niet voldoende bezoekers trekt

3. Methode RFO – vergelijking locaties



3. Vergelijking – stand van zaken

Constateringen	
Tijd	• Langere uitvoeringsfase Spoorkwartier gecompenseerd door stand ruimtelijke procedures. Gelijk moment van opening (2035) • Fasering parkeren Suikerterrein (maaiveld, niet gekoppeld aan SPOT)
Geld	• Grondkosten in Spoorkwartier ca. 5.1.2b hoger • Investering (bouwkosten): [...] • Investering (overige kosten): [...] • Bedrijfsexploitatie SPOT: [...] • Vastgoedexploitatie VGB: [...] • Opbrengstwaarde parkeergarage: [...]
Kwaliteit	• Parkeervoorziening op Suikerterrein in fasen te realiseren, met groter aantal parkeerplaatsen, wel volledig bovengronds • Eisen aan oplossing in pandige loadingdocks lager bij Suikerterrein • Programmatisch: kansen/bedreigingen [...] • Uitkomsten Economische effectrapportage [...]
Risico's	• Onlosmakelijke realisatie van muziekcentrum en parkeervoorziening in Spoorkwartier (uitvoering, planning én kredietaanvraag) • Stedenbouwkundig kader mogelijk knellend op Spoorkwartier

4. Planning afronding rapportage RFO

