

MEMO Quickscan NMC in Spoorkwartier

Aan	Bert Popken (concerndirecteur gemeente Groningen)
Van	5.1.2e
CC	Kerngroep NMC
Datum	16-04-2025
Onderwerp	Quickscan NMC in Spoorkwartier

1. Inleiding

Het College van B&W heeft op 10 januari 2025 de raad geïnformeerd over het vervolgproces Nieuw Muziekcentrum (RIS 373967-2024). Daarin trekt het college een aantal conclusies op basis van onder meer het Ruimtelijke Functioneel Onderzoek.

Ten aanzien van het vervolg zag het college een tweetal routes:

- *We gaan ten eerste via een quickscan beoordelen of het uitbreiden van de kavel in het Stationsgebied een optie is.*
- *Als tweede route gaan we, op basis van al het onderzoek dat het afgelopen jaar is verricht, de mogelijkheden in kaart brengen van het spreiden van het beoogde programma over twee locaties (splitsingsvarianten).*

De verwachting van het college was om de raad na circa twee maanden te informeren over de uitkomsten van beide trajecten. In de meningsvormende raadsbijeenkomst van 12 februari is door wethouder Van Niejenhuis echter een volgordelijkheid in de routes aangegeven.

Voor de uitvoering van de quickscan is de werkgroep RFO (nu Kerngroep NMC) gevraagd haar werkzaamheden voort te zetten. Hiertoe was een planning opgesteld, gericht op het aanleveren van de quickscan ten behoeve van het Voorjaarsdebat op 9 juli 2025.

Op 11 maart heeft de Kerngroep NMC een stand van zaken gegeven aan wethouder Van Niejenhuis en De Wrede. Op hun verzoek is een memo opgesteld, om te delen met het College van B&W en de Ambtelijke Stuurgroep.¹

Het College van B&W is op dinsdag 8 april naar buiten getreden met een besluit over het Nieuwe Muziekcentrum. In haar [brief](#) aan de gemeenteraad licht het college haar keuze toe voor een renovatie van de huidige Oosterpoort en de bouw van een nieuwe popzaal - De Grote Popzaal - in het Spoorkwartier.²

Met genoemd collegebesluit zijn de werkzaamheden van de Kerngroep NMC in het kader van de quickscan beëindigd. Deze memo beschrijft de doorlopen stappen van de quickscan tot het moment van besluitvorming in het College van B&W.

¹ Stand van zaken quickscan NMC – medio maart d.d. 16-03-2025 (memo aan College van B&W resp. Ambtelijke Stuurgroep)

² Brief aan de gemeenteraad – Besluitvorming Nieuw Muziekcentrum d.d. 08-04-2025 (kenmerk 112595-2025)

2. Quickscan: afgeronde stappen

Als eerste stap is aan het Atelier Stadsbouwmeester (ASBM) gevraagd een advies te geven over de mogelijkheden van verruiming van het kavel. Dit heeft ertoe geleid dat het additionele programma op het kavel verdwijnt, maar het kavel niet wordt vergroot.³

Met inachtneming van het advies van het ASBM is een aanvullende vraag door het college aan de Kerngroep NMC gesteld: via een quickscan, uitgaande van het financieel kader, het meest haalbare scenario voor het totale concept te onderzoeken.⁴ Op basis van de 'capaciteitsstudie' door NL Architects in samenwerking met de Stadsbouwmeester is op 11 februari door de Kerngroep NMC geconstateerd dat:

- er ruimte op het kavel beschikbaar is om een bovengrondse parkeervoorziening te realiseren
- er ruimte op het kavel is om een 'plattere' variant van het nieuwe muziekcentrum te realiseren.

Voor het uitwerken van een volwaardig RFO (Ruimtelijk Functioneel Ontwerp) is geen tijd beschikbaar gesteld. Mogelijke financiële optimalisaties zijn daarom geraamd, op basis van de onderliggende ramingen van het RFO - ontleend aan zowel variant Spoorkwartier als Suikerterrein. De financiële gevolgen van de optimalisaties laten zich op hoofdlijnen als volgt beschrijven:

- lagere bouwkosten door platter gebouw dan RFO Spoorkwartier
- lagere kosten voor het loadingdock omdat deze niet langer onder het muziekcentrum geplaatst wordt (referentie RFO Spoorkwartier)
- hogere bouwkosten voor het muziekcentrum door meer geveloppervlakte
- hogere grondkosten voor het muziekcentrum in Spoorkwartier door vervallen van additioneel programma op het kavel
- lagere bouwkosten parkeergarage (referentie RFO Spoorkwartier)
- lagere parkeeropbrengsten c.q. hoger risicoprofiel parkeerexploitatie.

Bovenstaande optimalisaties leiden indicatief tot een daling van het exploitatietekort van 5.1.2b naar 5.1.2b. Deze bedragen zijn zeer grofmazig en worden waar mogelijk nog nader uitgewerkt (validatie). De voorlopige conclusie is dat hiermee het project nog niet binnen het financieel kader past, uitgaande van het bestaande ruimtelijk functioneel programma.

Een toelichting op de financiële optimalisaties quickscan is bijgevoegd als bijlage.

3. Quickscan: niet afgeronde stappen

Het gesprek met wethouders Van Niejenhuis en De Wrede met de Kerngroep op 11 maart heeft geleid tot het advies om, als laatste stap, een programmatische ingreep te onderzoeken.

De voorgestelde ingreep in het ruimtelijk functioneel programma betekent concreet dat The Green (als zaal met bijbehorende functionaliteit ad 1.336 m² bruto vloeroppervlak) uit de gebouwstudie zou worden gehaald en dat de effecten daarvan worden beoordeeld. Door een teruggang in vierkante meters was een financieel effect te verwachten in de vastgoedexploitatie, maar ook in de bedrijfsexploitatie van SPOT. Aanvullend zou SPOT in beeld brengen wat de kwalitatieve effecten zouden zijn voor haar culturele prestatie, de betrokken partners en de stad.

Op voorhand was de inschatting dat we met de programmatische ingreep het financieel kader nog niet zouden bereiken. Daarom was de Kerngroep NMC voornemens procesaanbevelingen doen, die de haalbaarheid van het project in een vervolgfase mogelijk zouden kunnen verbeteren. Daarbij werd onder meer gekeken naar financiële bijdragen van derden (publiek of privaat).

³ Advies ASBM d.d. 27-01-2025

⁴ Op basis van de memo Aanvullend advies vervolgoopdrachten Nieuw Muziekcentrum d.d. 18-01-2025 (memo aan College van B&W)

Onderstaande tabel beschrijft in hoofdlijnen het onder handen werk met betrekking tot de programmatische ingreep. De kwalitatieve effecten van het schrappen van The Green, beschreven vanuit diverse disciplines, zijn in beeld gebracht en op hoofdlijnen als volgt samengevat:

Thema	Kwalitatieve effecten
Stedenbouw	Er ontstaat meer schuifruimte op het kavel waardoor zich nieuwe varianten aandienen. Zonder The Green ligt het voor de hand om andere zalen aan het plein te positioneren en verder te studeren op de beste positie van The White (de grote popzaal), o.a. om deze te realiseren zonder gevels aan de openbare ruimte. Het risico op dode gevels blijft aanwezig, omdat er veel publieke functies langs te straten liggen en het muziekcentrum vanwege beheersbaarheid maar enkele entrees zal willen gebruiken. Er is meer volume te realiseren op het kavel. Aanbeveling is om te verkennen of additioneel programma op de westzijde van het kavel mogelijk is. De parkeergarage bevindt zich op de westzijde (eventueel noordwest) en daarmee ver van het stationsplein, hetgeen ongunstig is voor het gebruik.
Gebieds-ontwikkeling	Door wegvallen van The Green is er meer ruimte op het kavel en daardoor flexibele invulling. Dit biedt kansen voor andere/aanvullende programma's. Denkbaar is dat deze losstaand/zelfstandig ontwikkeld worden. De bovengrondse parkeergarage is goed aangesloten op het Emmaviaduct, maar een goede, 'vriendelijke' korte verbinding naar het plein en het gebied is nog niet aanwezig en wel voorwaarde voor succes van het gebied. De positionering van de fietsenstalling is verslechterd ten opzichte van het model NL (Bestuursopdracht) en vormt een ontwerpogave voor de volgende fase. Er zijn meer mogelijkheden om de (hoofd)entree richting zuidoosthoek van het kavel te positioneren, om vrije loop voor reizigers te houden, en levendigheid in de plint te realiseren. Er is meer ruimte voor bouwlogistiek/bouwterrein.
Cultuurbeleid	De programmering van The Green draagt bij de gemeentelijke cultuurdoelstellingen, zoals meer ruimte voor innovatie, cultuurdeelname en talentontwikkeling, als ook voor nieuwe verbindingen (onderwijs, werkveld en andere kunst disciplines). Daarbij zou meer zalen het muziekcentrum toekomstbestendiger maken, bijvoorbeeld door meer opties voor festivals. Het opgeven van The Green beperkt de mogelijkheden in het muziekcentrum, maar niet in de mate dat essentiële programmaonderdelen (zoals Crosswise of NNO) onder druk komen te staan. The Green schrappen zorgt niet voor onoverkomelijke problemen, en het behoud weegt niet op tegen de beleidsmatige nadelen van de alternatieve scenario's van splitsing en/of vestiging elders.
Exploitatie (SPOT)	De zalenmix zonder The Green leidt tot een overzichtelijke afname van flexibiliteit en capaciteit, met als gevolg een programmadruck die hanteerbaar is. Van de 214 evenementen die in The Green voorzien waren kan circa 30-35% intern verplaatst worden, een vergelijkbaar percentage van de evenementen kan naar externe locaties. Het verwachte effect op publiek/bereik is: ca. 16.000 verplaatsen intern/extern en 9.000 vervanging voor zoeken. Er zijn geen grote nadelige gevolgen voor de exploitatie van de zaal, omdat deze financieel niet rendabel is. Op de investering in technische bedrijfsmiddelen (inrichting) en facilitaire kosten zijn kostenbesparingen te verwachten.

Tot slot

Op 8 april was door de Kerngroep NMC nog geen onderzoek verricht naar de splitsingsvarianten. Alle capaciteit ging uit naar de quickscan op het Spoorkwartier (alles onder één dak).

Bijlage – Toelichting op financiële optimalisaties quickscan

Het college heeft aangegeven dat de op 24-11-2024 ingerekende dekking het financieel kader is waarbinnen het project gerealiseerd moet worden. De locatie Suikerterrein kende ten opzichte van deze dekking een positief resultaat van € 0,4 miljoen per jaar gemiddeld over de 1^e 10 jaar exploitatie. De locatie Spoorkwartier kende een negatief resultaat van € 3,8 miljoen.

De Kerngroep NMC is gevraagd of met een ruimtelijke optimalisatie de locatie Spoorkwartier alsnog financieel haalbaar kan worden uitgewerkt.

De quickscan levert een ruimtelijke variant op met een veel platter NMC binnen de kavel. Deze variant levert een optimalisatie van € 1,3 miljoen op. Daarmee resteert een tekort van € 2,5 miljoen gemiddeld over de 1^e 10 jaar exploitatie. De investeringskosten dalen van € 469 naar € 434 miljoen uitgaande van hetzelfde prijspeil.

De volgende kanttekening zijn op dit moment relevant:

- *De quickscan is een tussenstap waarmee nader inzicht is verkregen. Stedenbouw heeft nog geen akkoord gegeven op de variant. Geadviseerd wordt de variant niet te presenteren in het politieke debat. Dit tussenresultaat is niet rijp om als uitgangspunt te dienen voor verdere uitwerking.*
- *Uitgaande van het PvE, de kwaliteitskaders en het risicoprofiel en uitgaande van de inzichten die zijn opgedaan met de quickscan zien we thans geen mogelijkheid om op de Spoorkwartier tot een alternatief plan binnen het financieel kader te komen.*
- *Wij adviseren in het politieke debat door ons gepresenteerde cijfers als ‘voorlopig’ en ‘indicatief’ te presenteren om zo de komende jaren ruimte te houden voor bijstelling van de cijfers op basis van voortschrijdend inzicht. En wij adviseren er rekening mee te houden dat de thans geraamde kosten mogelijk bijstelling vragen op basis van onder andere:*
 - *een RFO toets en risicoanalyses*
 - *een nog op te stellen plan van aanpak en planning waarin de risicogestuurde aanpak wordt uitgewerkt*
 - *ontwerpvrijheid ontwerpprijsvraag*
 - *het winnend plan van een ontwerpprijsvraag*
 - *en mogelijk financieel economische ontwikkelingen*
 - *definitieve planning.*

Op basis van ervaring en onderzoek merken we nogmaals op dat grootschalige complexe projecten een veel grotere kans hebben om financieel te ontsporen. Ook al wordt volop ingezet op een ‘risico gestuurde projectaanpak’, dan nog blijft er een meer dan gemiddeld risico over op verder oplopende kosten. We noemen in dit kader een drietal relevante kenmerken van het project:

1. Het project heeft nog een lange doorlooptijd

Als gevolg hiervan hebben externe ontwikkelingen zoals prijsontwikkelingen, nieuwe wet- en regelgeving, eventuele economische crises en mogelijke faillissementen van contractpartijen een meer dan gemiddelde kans om vat te krijgen op de planning, de investeringskosten, de exploitatie van het Muziekcentrum en de parkeergarage. Het feit dat we pas aan het begin van het project staan, betekent ook dat lang niet alle risicofactoren zijn onderzocht. Zo zal de voortgang en planning van andere ontwikkelingen in de grondexploitatie Stationsgebied impact kunnen hebben op onder andere de bouwlogistieke uitgangspunten, de parkeerexploitatie en risicoverdeling.

2. Het betreft een stedenbouwkundig belangrijke en ook complexe locatie

Deze locatie is een belangrijk ‘entree’ van de stad vraagt om een passende stedenbouwkundige inpassing en architectonisch maatwerk. Dit maakt het ramen van kosten op dit moment nog lastig. Voortschrijdend inzicht tot en met de ontwerpprijsvraag kan

gemakkelijk leiden tot hogere kosten. Er is nog een RFO-fase nodig om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een ontwerpprijsvraag te (her)formuleren. Ook de ontwerpprijsvraag zelf kan leiden tot voortschrijdend inzicht.

3. *Er zijn nog relatief weinig terugvalopties voorhanden*

Om het project binnen de financiële kaders te krijgen zijn de eerstkomende periode nog meerdere optimalisaties nodig, zoals het eventueel schrappen van The Green. Dit zijn optimalisaties boven op de optimalisaties die in het proces tot nu toe al zijn doorgevoerd. Een gebrek aan resterende terugvalopties maakt het project financieel minder goed beheersbaar. Elke tegenvaller wordt dan immers zichtbaar in het financieel resultaat.