

Outline locatievergelijking nieuw Muziekcentrum

Concept d.d. 9 juli 2024

1. Inleiding (aanleiding, doelstelling, methode RFO)
 - a. Oosterpoort en gemeente hebben een ambitie/toekomstperspectief
 - i. Het gebouw van de Oosterpoort is aan vervanging toe (GVB), de Oosterpoort wil een functionele uitbreiding (schaalsprong maken, SPOT) en deze landt op een andere plek in de stad (GREX, economische Spin off)
 - ii. Daar zitten verschillende horizonnen in en dito risicoprofiel (2035 exploitatie voor SPOT en aanloopkosten in variant 5 jaar. Verschil in bijdrage zit vooral in het feit dat het gebouw afgeschreven is), (2070: GVB) en GREX (??)
 - b. Keuze in de basis voor een eindsituatie; welke zekerheid is dan nodig voor SPOT?
2. Voorgeschiedenis (wat ligt er al aan werk?)

CONCEPT

Spoor 1 – het nieuwe Muziekcentrum

Organisatie:

Deelnemers: 5.1.2e + collega Vector-i (trekker), 5.1.2e (DZH), 5.1.2e (NL), 5.1.2e + 5.1.2e (TA), Elly (SPOT).

Ondersteuning: 5.1.2e + 5.1.2e en kostenadviseur (n.t.b.)

Apart betrekken: GVB (5.1.2e, evt. 5.1.2e), 5.1.2e 5.1.2e (NOAHH)

Mijlpalen:

1. RFO (inclusief toets SPOT/TA) → medio september

2. ...

- a. **Vraag** > Hoe ziet een succesvol nieuw muziekcentrum eruit?
- b. Bestaande (kern)producten:
 - i. Programma van Eisen (2021)
 - Bruto/nuttig verhouding (paragraaf x.x)
 - ii. Aangepaste ruimtestaat
 - iii. Businesscase SPOT
 - Uitgangspunten vastgoedexploitatie (draaijer)
 - Relevante bevindingen Rebel
 - iv. Kostenraming Basalt
 - Relevante bevindingen Rebel
 - v. Gebouwstudie NL
 - vi. Gebouwstudie DZH
- c. Aanvullende producten:
 - i. Ruimtelijk functioneel Ontwerp (Vector-I):
 1. Realistische bruto/nuttig verhouding
 - a. Extra toets 5.1.2e 5.1.2e (NOAHH)
 2. Toets SPOT/Theater Advies t.a.v. logistiek
 - ii. Kostenraming adviseur (bureau n.t.b.)
 1. Nieuwe kostenraming o.b.v. geoptimaliseerd PvE (exact dezelfde input als Basalt)
 2. Aangepaste kostenraming o.b.v. RFO (Vector-i) en stedenbouwkundige uitgangspunten.
 - iii. Beoordeling uitgangspunten vastgoedexploitatie (VGB)
- d. Bevindingen/vergelijking

Spoor 2 – het parkeerprogramma

Organisatie:

Deelnemers: 5.1.2e (Mobiliteit), 5.1.2e (Parkeerbedrijf), 5.1.2e (Stationslocatie),

Ondersteuning: 5.1.2e

Apart betrekken: Alfred

Mijlpalen:

1. Ambtelijk advies parkeren beide locaties (conform format Stationsgebied) → half september

2. ...

- a. **Vraag** > Welke gebalanceerd parkeerprogramma hoort bij het nieuwe muziekcentrum?
- b. Bestaande (kern)producten:
 - i. Eigen onderzoek SPOT (2023) – parkeerbehoefte
 - ii. Stationsgebied:
 - Onderzoek Sweco (2020)
 - Onderzoek GoudAppel Coffeng
 - Memo Advies Parkeergarage DNP (gemeente, feb 2024)
 - Kostenraming Basalt parkeergarage (??)
 - iii. Suikerzijde:
 1. Memo Suiker
- c. Aanvullende producten:
 - iv. Ambtelijk advies parkeerbehoefte nieuwe muziekcentrum (o.b.v. SPOT), vergelijken voor Stationsgebied en Suiker > alleen effect afstand/modal split
 - v. Ambtelijk advies parkeeroplossing in Stationslocatie > parkeerbehoefte MC, parkeerbehoefte direct (overig locatie), minus door gebruik van andere parkeervoorzieningen.
 - Verdeelsleutel kosten aan gebouw/gebied
 - Risico's en kansen.
 - vi. Ambtelijk advies parkeeroplossing in Suiker > parkeerbehoefte MC, parkeerbehoefte direct (overig locatie)
 - Verdeelsleutel kosten aan gebouw/gebied
 - Risico's en kansen.
 - vii. Businesscase parkeren (toets bedrag van BuCa : 5.1.2e)
 - Versus inschatting Stationsgebied (5.1.2e : 5.1.2b)
- d. Bevindingen/vergelijking

Spoor 3 – de stedenbouwkundige uitgangspunten

Organisatie:

Deelnemers: Atelier SBM 5.1.2e
Ondersteuning: 5.1.2e
Apart betrekken: 5.1.2e (NL) en 5.1.2e (DZH)

Mijlpalen:

1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden (2x A4) → medio september
2. Stuurgroep → eind september

- a. **Vraag** > Welke randvoorwaarden worden gesteld vanuit de locaties aan het nieuwe muziekcentrum en wat betekent dat voor het nieuwe muziekcentrum?
- b. Bestaande (kern)producten:
 - viii. Stationsgebied:
 - Stedenbouwkundig plan (PosadMaxwan, 2021)
 - Programmering Stationsgebied (Bureau Stedelijke Planning, jan. 2023)
 - ix. Suikerzijde
 - Stedenbouwkundig plan (DZH, ...)
 -
- c. Aanvullende producten:
 - x. Stedenbouwkundige randvoorwaarden Stationsgebied (Atelier Stadsbouwmeester)
 - xi. Stedenbouwkundige randvoorwaarden Suiker (Atelier Stadsbouwmeester)
 - xii. Update van de bouwkostenraming (o.b.v. beeldkwaliteit)
- d. Bevindingen/vergelijking

CONCEPT

Spoor 4 – de grondexploitatie

Organisatie:

Deelnemers: 5.1.2e (trekker), 5.1.2e | .2e (Stationsgebied), 5.1.2e (Suiker) + Bureau Stedelijke Planning?

Ondersteuning: 5.1.2e

Apart betrekken: Alfred?

Mijlpalen:

1. Programma gebied Suiker (of projectie programma Station) → medio augustus

2. ...

- a. **Vraag** > Wat zijn de financiële effecten van het plaatsen van het nieuwe muziekcentrum op beide locaties?
- b. Bestaande (kern)producten:
 - xiii. Stationsgebied
 - Uitgangspuntennotitie grondexploitatie (5.1.2e 5.1.2e)
 - **Second opinion op GREX (Rebel)**
 - xiv. Suiker – Voorterrein
 - Uitgangspunten grondexploitatie (5.1.2e)
 - ...
- c. Aanvullende producten:
 - xv. **Algemeen:**
 - Uitgangspunten grondexploitatie (gemeente, generiek)
 - **Schaduwprogramma (dienst Stedelijke Planning)**
 - NB. De Suiker heeft geen schaduwprogramma, want er is geen programma. Stationsgebied > er is dan even geen plan meer.
 - xvi. **Grondexploitatievergelijking (5.1.2e)**
 - xvii. **Wat zijn de effecten van de locatie op de bouwkosten > zie kostenraming Basalt (derden); in opslagen.**
- d. Bevindingen/vergelijking

CONCEPT

Spoor 5 – maatschappelijk en economische effecten

Organisatie:

Deelnemers: 5.1.2e i. 1.2e (opdrachtgever richting bureau n.t.b.)

Ondersteuning: 5.1.2e

Apart betrekken: ...

Mijlpalen:

1. Selectie bureau → ?
2. Inhoudelijke afstemming met bureau (5.1.2e 5.1.2a)
3. ...
4. Oplevering concept rapport → eind oktober
5. Integratie in vergelijkingstudie → november

- a. **Vraag** > Wat zijn de effecten op de stad van het plaatsen van het nieuwe muziekcentrum in beide locaties? (effecten locatie zelf niet meegenomen)
- b. Bestaande (kern)producten:
xviii. ...
- c. Aanvullende producten:
xix. **Effect Rapportage (bureau n.t.b.)**
- d. Bevindingen/vergelijking

3. Uitvoerbaarheid

Deelnemers: 5.1.2e (trekker), leden Werkgroep, extern advies planning?

Ondersteuning:

Apart betrekken:

Mijlpalen:

1. Uitzetten vraag toets op planning → z.s.m. (5.1.2a?)
2. Opzet risicoanalyse → medio augustus

- a. **Vraag** > welke kansen en risico's voor het nieuwe muziekcentrum zijn relevant voor de locatiekeuze?
 - i. Ten aanzien van nadere planvorming (voor opening)
 - ii. Ten aanzien van exploitatie (na opening)
- b. Bestaande (kern)producten:
 - i. Planning (draaijer)
- c. Aanvullende producten:
 - i. **Risico-analyse (product werkgroep)**
 - ii. **Second opinion op planning (gemeente intern of bureau n.t.b.)**

4. Conclusie/samenvatting