

To: Rik van Niejenhuis [5.1.2e] s@groningen.nl]
From: Bert Popken
Sent: Sat 3/22/2025 7:55:27 PM
Subject: Deze is beter leesbaar: NMC
Received: Sat 3/22/2025 7:55:28 PM

Besluitvorming Nieuwe Muziekcentrum

1. Inleiding

Het College heeft begin januari de Raad geïnformeerd over het vervolgproces van de bouw van het Nieuwe Muziekcentrum. Afgesproken is dat er middels een quickscan wordt beoordeeld of het uitbreiden van de kavel in het Stationsgebied een optie is. Verder is afgesproken dat de mogelijkheden in kaart worden gebracht van het spreiden van het beoogde programma over twee locaties (splittingsvarianten). De verwachting van het college was om de raad na circa twee maanden te informeren over de uitkomsten van beide trajecten. Vanwege de complexiteit van de opgave is in de meningsvormende raadsbijeenkomst van 12 februari door het college echter een volgorde van de splitsingsvarianten aangegeven. Eerst de quickscan daarna de splitsingsvarianten.

2. Quick Scan

Het verruimen van de kavel bleek bij nadere studie niet bij te dragen aan een oplossing. De vraag is daarom opnieuw geformuleerd: 'onderzoek via een quickscan, uitgaande van het financieel kader, het meest haalbare scenario voor het totale concept op het stationskwartier'. De conclusie is dat er voldoende ruimte op de kavel beschikbaar is om een bovengrondse parkeervoorziening te realiseren en een 'plattere' variant van het nieuwe muziekcentrum. In de geest van een 'Quick Scan' was voor het uitwerken van een volwaardig RFO (Ruimtelijk Functioneel Ontwerp) geen tijd. Financiële optimalisaties zijn daarom geraamd, op basis van de onderliggende ramingen van het RFO ontleend aan zowel variant Spoorkwartier als Suikerterrein. Om een idee te geven van de financiële variabelen volgt een korte opsomming:

- 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.

Deze optimalisaties leiden indicatief tot een daling van het exploitatietekort van [5.1.2b] naar [5.1.2b]. De investeringskosten dalen door de 'quickscan-optimalisatie' van [5.1.2b] naar [5.1.2b] uitgaande van hetzelfde prijspeil. De conclusie is dan ook dat het project niet binnen het financieel kader past, uitgaande van het bestaande ruimtelijk functionele programma.

3. Programmatische ingreep

Vervolgens is de vraag gesteld of een programmatische ingreep soulaas biedt. Concreet betekent dit dat de 'Green' (1.336 m² bvo/circa 5% van het totaal) uit de gebouwstudie wordt gehaald en dat de effecten daarvan worden beoordeeld. Het financieel effect is te verwachten in de vastgoedexploitatie, maar ook in de bedrijfsexploitatie van SPOT. In het totaal zal het om enkele procenten gaan. Aanvullend moet gewogen worden wat de kwalitatieve effecten zijn voor de culturele prestatie van SPOT, de betrokken partners en de stad. Op voorhand is duidelijk dat de programmatische ingreep het project niet binnen het financieel kader zal brengen. Mogelijke procesaanbeveling is om onderzoek te doen naar financiële bijdragen van derden (publiek of privaat).

4. Splitsingsvarianten

Er is nog geen onderzoek verricht naar splitsingsvarianten. Duidelijk is wel dat de mogelijk interessante varianten nauwelijks gedocumenteerd zijn. Bovendien hebben we ook nog geen aanwijzingen dat deze wel binnen het financieel kader uit zullen komen. Dat leidt tot de aanbeveling om de eerder onderzochte variant op het Suikerterrein (zie RFO) als 'terugvaloptie' te hanteren, indien het financieel kader leidend blijft.

Wel zijn enkele overwegingen mee te geven:

- splitsingsvarianten waarbij de Suikerzijde in beeld is voor de popzaal lijken alleen zinvol als de popzaal wordt geïntegreerd in de bedrijfsvoering van Martiniplaza
- een slimme fasering moet een wezenlijk onderdeel zijn van een mogelijke keuze vanwege de noodzaak van een wissellocatie
- het renoveren van de huidige Oosterpoort zal niet veel goedkoper zijn dan nieuwbouw. Het niet hoeven bouwen van een parkeergarage en de wissellocatie zijn bepalende factoren.

5. Beslisboom

Mocht het college een principe-besluit willen nemen dan zijn de keuzes over het besluit over het nieuwe muziekcentrum grofweg als volgt samen te vatten:

- indien college en raad **5.1.2b** structureel **5.1.2b** extra ter beschikking stelt kan het nieuwe muziekcentrum in sterk afgeslankte vorm op het stationskwartier gerealiseerd worden. Is het antwoord 'nee' dan
- ligt de keuze voor om het volledige programma van het nieuwe muziekcentrum op de Suikerzijde te realiseren zonder noodzakelijke extra budgetten. Is het het antwoord hierop 'nee' dan
- ligt de keuze voor om het programma te splitsen, waarbij de huidige Oosterpoort wordt opgeknapt en de grote popzaal wordt geïntegreerd met Martiniplaza op het Suikerterrein.

Hiervoor is op dit moment geen harde financiële raming te geven. Er mag vanuit worden gegaan dat dit binnen de raming past. Is het antwoord hierop 'nee', dan

- ligt de keuze voor om het programma te splitsen waarbij het programma van de huidige Oosterpoort nieuw wordt gebouwd op het stationskwartier en de grote popzaal wordt geïntegreerd met Martiniplaza op de Suikerzijde. Is het antwoord hierop 'nee', dan
- ligt de keuze voor om geen popzaal te bouwen en de huidige Oosterpoort op te knappen en de Multifunctionele hal van het nieuwe Martiniplaza en het Zeefgebouw op de Suikerzijde te gebruiken als wissellocatie. Is het antwoord hierop 'nee', dan
- kan worden onderzocht of opknappen van de Oosterpoort met een grote popzaal op het stationskwartier een mogelijkheid is.

Uiteraard zijn hier vele nuances, varianten en opmerkingen bij te plaatsen, maar met een grove kwast is dit het schilderij.

6. Slotopmerkingen

De quickscan is een tussenstap waarmee nader inzicht is verkregen. Belangrijk is dat Stedenbouw en de Stadsbouwmeesters nog geen akkoord hebben gegeven op de optimalisatie-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.

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 prijsvraag cq het winnend plan van een ontwerpprijsvraag
- mogelijk financieel economische ontwikkelingen
- definitieve planning

Verstuurd vanaf mijn iPad