

To: 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@ groningen.nl]; 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]@ groningen.nl]  
From: 5. 5.1.2e [redacted]  
Sent: Tue 2/27/2024 6:38:56 AM  
Subject: FW: bouw- en investeringskosten muziekcentrum - ter voorbereiding van het gesprek met Basalt dinsdag  
Received: Tue 2/27/2024 6:38:57 AM

Tkn. Ik heb vandaag met Bert een gesprek met Basalt.

Van: Bert Popken <5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>  
Verzonden: maandag 26 februari 2024 13:55  
Aan: 5. 5.1.2e [redacted] <5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>; 5.1.2e [redacted] <5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>; Marcel Slijkhuis <5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>  
Onderwerp: Fwd: bouw- en investeringskosten muziekcentrum - ter voorbereiding van het gesprek met Basalt dinsdag

Ter info, Bert

Van: 5.1.2e [redacted]@ planet.nl  
Datum: 26 februari 2024 om 13:06:56 CET  
Aan: Bert Popken <5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>  
Kopie: Jan Kleine - Bureau Pau <5.1.2e [redacted]@ pau.nl>, 5.1.2e [redacted] <5.1.2e [redacted]@ groningen.nl>  
Onderwerp: bouw- en investeringskosten muziekcentrum - ter voorbereiding van het gesprek met Basalt dinsdag

Dag Bert,

Morgen hebben we een gesprek met Basalt. Misschien is het goed dat we van te voren nog even te bellen en het onderstaande even samen door te nemen.

**Kort samengevat:**  
Mijn voorlopige inschatting is dat een muziekcentrum op de Stationslocatie nog een stuk duurder wordt, zeker als het concept van 5.1.2e [redacted] uitgangspunt wordt. De inpassing op het stationsgebied is complex. Ik zou zelf deze complexiteit, een langere voorbereidingstijd en vooral de financiële gevolgen van het meer stapelen van muziekzalen in de bouw- en investeringsraming inrekenen. Mede als gevolg daarvan denk ik dat de verschillen met de Suikerlocatie aanmerkelijk groter worden dan tot nu geraamd. Ik ligt dit hieronder toe:

**Nog geen complete onderbouwing**  
Ik heb inmiddels van 5.1.2e [redacted] de financiële presentatie van 9 februari ontvangen. De financiële onderbouwing waarin o.a. de cijfers van Basalt worden doorberekend naar de investeringsbedragen in de presentatie van 9 februari 2035 heb ik nog niet ontvangen, behoudens scenario 1 5.1.2b [redacted]. Op basis hiervan weet ik hoe 5.1.2e [redacted] de cijfers van Basalt aanvult om tot de investeringsbedragen in de eindpresentatie van 9 februari te komen. Ik ken niet de rekensom op basis waarvan het jaarlijks ‘resultaat eigenaar vastgoed’ voor het jaar 2035 wordt berekend 5.1.2b [redacted] 5.1.2b [redacted] scenario 1).  
Ik heb de berekening van de 5.1.2b [redacted] miljoen investering op Suiker nog niet en ook niet de berekening van de jaarlijkse kosten vastgoed op Suiker. Het verschil tussen scenario 1A en scenario Suiker is in de eindpresentatie 5.1.2b [redacted] (investeringssom) en jaarlijks 5.1.2b [redacted] (resultaat eigenaar vastgoed). De achterliggende berekening hiervan heb ik dus (nog) niet. Ik beschik ook niet over de raming van de parkeergarage en niet over de grondexploitatie.

**Ramingen Basalt en vormfactoren**  
De huidige ramingen van Basalt zijn oorspronkelijk opgezet in 2021. De prijzen zijn prijspeil 2021. Voor de rapportage van 9 februari zijn de ramingen onder aan de streep geïndexeerd naar 2023/2024. Mijn veronderstelling is dat in 2021 er alleen een PvE en een locatie bekend was. Het uitgangspunt was destijds dacht ik dat er een parkeergarage onder het gebouw zou worden gerealiseerd. Echter in de raming van Basalt staan heipalen onder het muziekcentrum. Hier mis ik de toelichting.

De ramingen van Basalt zijn (destijds) opgezet volgens de methode die voor een PvE fase gebruikelijk is. Voor de bouwkosten zijn de ‘vormfactoren’ die op dat moment door Basalt zijn ingerekend van groot belang.

De mate van 'stapeling van ruimten' resulteert in andere voor de begroting relevante vormfactoren, zoals BVO/FNO verhouding en de gevel/vloerverhouding. Het is daarom belangrijk om met 'ontwerpend onderzoek' te toetsen op welke wijze een gebouw op de locatie past. Zodra er meer bekend wordt over de gebouwworm wordt normaalgesproken een raming op dit voortschrijdend inzicht aangepast.

De locatie op stationsgebied is begrenst in zijn oppervlak. Daarmee is het niet geheel mogelijk om alle bezoekersstromen in het muziekcentrum op maaiveld te houden. Voor de bouwkosten en exploitatiekosten heeft dit gevolgen. Het programma moet deels 'gestapeld' worden gebouwd. Zolang de parkeergarage onder het Muziekcentrum is bedacht is een stapeling van muzieksalen minder nodig. Zodra de garage naast het muziekcentrum wordt gebouwd is meer stapeling nodig. Basalt rekent in de begroting scenario 1 en 1a met een stapeling dat neer komt op gemiddeld 2,4 bouwlagen. Mijn voorlopige inschatting is dat een stapeling van 1,5 bij een muziekcentrum gezien de publiekstroom optimaal is.

Misschien is het goed dinsdag te beginnen met een toelichting van Basalt op de raming zoals deze oorspronkelijk tot stand is gekomen. Ik zou de volgende vragen willen stellen:

- In hoeverre wordt de stapeling van 2,4 gedictieerd door de omvang van de locatie?
- In hoeverre zijn er schetsontwerpen gemaakt om de vormfactoren te toetsen?
- Op basis waarvan is de BVO/FNO factor van 1,42 bepaald? Wie heeft deze bepaald? Op basis waarvan is de gevel/vloerverhouding van 65% bepaald?
- In hoeverre heeft Basalt zelf de bouwtijd (3 jaar en 3 maanden) en voorbereidingstijd (nu nog 2,5 jaar) inschat? Of is er een planning aangeleverd door bijvoorbeeld Draaijer?
- Hoe hangt de raming samen met de parkeergarage (paalfundering)? Wat was destijds het uitgangspunt van de raming van de parkeergarage?
- Hoe hangt de aangehouden bouwtijd samen met de bouwtijd van de parkeergarage, bodemsanering e.d.?
- Wie heeft de installaties geraamd? Is er een technisch PvE voor de installaties?
- Waarop is de post nadere planuitwerking (5%) en onvoorzien (10%) gebaseerd?

## Investeringsraming

5.1.2e neemt voor een belangrijk deel de ramingen van Basalt over. Hier en daar voegt hij nog een post toe en hij berekent de prijsstijgingen en rentekosten opnieuw. De post onvoorzien is verder uitgesplitst en ook iets opgehoogd. De bouw- en voorbereidingstijd zijn dezelfde.

Mij is niet bekend hoe er op dit moment aan de parkeergarage is gerekend en hoe de demarcatie met de grondexploitatie er precies uit ziet.

Op basis van hoe ik er nu tegen aan kijk denk ik dat de complexiteit van het project nog onvoldoende vertaald is in de investeringsraming en ik denk dat de voorbereidingstijd tot start bouw wordt onderschat (met o.a. gevolgen voor prijsstijging).

80% van grootschalige overheidsprojecten ontspoorde financieel in belangrijke mate. Dit heeft vaak te maken met een onderschatting van de complexiteit en doorlooptijd aan de voorkant en vervolgens de aansturing van de complexiteit en samenhang. Wat opvalt is dat het bouw- en woonrijp maken, de parkeergarage en het muziekcentrum nog als afzonderlijke projecten lijken te worden aangestuurd. Dit vertaalt zich o.a. 9 februari j.l. in een afzonderlijke presentatie van de cijfers. Ik denk steeds: het wordt één bouwproject met één hoofdaannemer. Het start met een saneringsopgave en het eindigt met de oplevering van een muziekcentrum en een garage. Dit alles bij elkaar samen is bepalend voor de complexiteit, bouwlogistiek en bouwtijd etc.

Vraag aan Basalt:

Wie zorgt voor de samenhang tussen de kostenramingen en het complete plaatje? Is het voor het overzicht niet logisch om één investeringsraming voor muziekcentrum, garage, bouwrijp maken en bodemsanering te maken?

## Vergelijking tussen Stationsgebied en Suiker

Er is door Basalt geen raming gemaakt van een gebouw op Suiker. De financiële vergelijking is gemaakt op enkele onderdelen. Beredeneerd is wat verschillen zouden kunnen zijn. Per verschil is een bedrag bepaald. Onder andere zijn de volgende verschillen ingerekend:

1. Op suiker is geen overdekte docking station nodig
2. De FNO/BVO verhouding is verlaagd van 5.1.2b
3. Kortere bouwtijd

Ik denk dat de verschillen tussen de locaties groter worden dan thans geraamd als uit wordt gegaan van de concepten van 5.1.2e.

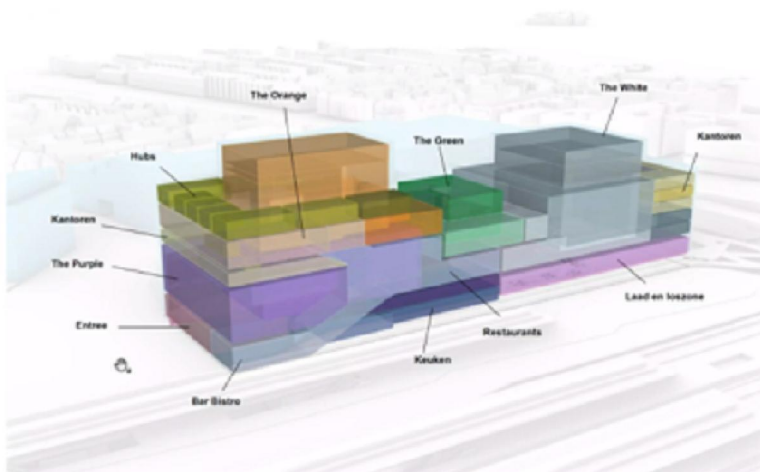
Het ontwerp van 5.1.2e heeft wat ik begrijp nog geen status. Ik heb vluchtig iets gezien en heb alleen onderstaand plaatje in bezit.

Toen ik in 2021 betrokken bij de toenmalige locatiekeuze vond ik de aangewezen bouwlocatie op het stationsgebied 'uitdagerend', omdat de locatie wordt ingesloten door het spoor en een veel hoger gelegen viaduct. Er is daarnaast logistieke complexiteit. Het gebouw wat er op komt wordt beeldbepalend. Iedereen die de stad in komt met de auto of trein gaat het gebouw zien. Dit alle vraag wat van het ontwerp.

Ik ken geen eerdere ontwerpschetsen. Met het concept van 5.1.2e zie voor het eerst een ontwerp dat 'antwoord' geeft op deze stedenbouwkundige 'complexe uitdaging'. Door meer stapeling toe te passen kan de parkeergarage (goedkoper) bovengronds worden gebouwd. Door het maaiveld op te tillen en aan te sluiten op de viaduct ontstaat een logischer geheel vanuit verschillende gezichtspunten. Door meer te stapelen wordt het muziekcentrum hoger en zal/kan het uitgroeien tot een beeldbepalende 'landmark' bij de entree voor de stad. Een project dus waarmee Groningen zich opnieuw (programmatisch en architectuur) op de kaart kan zetten.

De conclusies die financieel uit dit 'ontwerpend onderzoek' kunnen worden getrokken zijn deels wel en deels niet verwerkt in de cijfers die 9 februari zijn gepresenteerd.

4. Uit bijlage 7 begrijp ik dat er wordt nu uitgegaan van een bovengrondse veel goedkopere garage
5. Financieel m.i. (nog) niet verwerkt: de mate van stapeling van de zalen zoals in onderstaand plaatje (BVO/FNO, complexiteit).



Ik denk zelf dat dit soort 'ontwerpend onderzoek' nuttig en leerzaam is en belangrijke nieuwe financiële informatie kan opleveren. Met dergelijk vooronderzoek kan de gemeente meer inzicht krijgen op de totale investeringsomvang en de beïnvloedbaarheid van de kosten en de risico's. Ik denk zelf dat de verdere stapeling van zalen zoals hierboven leidt tot een groter en duurder gebouw in investering en exploitatie.

#### Ik ben om twee redenen verwonderd

6. Ik hoorde dat Basalt (nog) geen raming heeft gemaakt van dit ontwerp, maar wel van de parkeergarage (!)
7. Ik hoorde dat Basalt heeft bevestigd dat bovenstaand ontwerp gebouwd kan worden voor het doorgerkende PvE model 1 of 1a.

#### Mijn advies

Ik heb zelf een kleine studie gedaan naar de vormfactoren bij meer stapeling en de impact op de kosten. Ik denk dat de BVO/FNO verhouding met bovenstaand ontwerp kan stijgen van 5.1.2b !! Daarmee stijgen de investeringskosten aanzienlijk t.o.v. de huidige berekening. Ik denk dat op Suiker een stapeling van 1,5 verdieping mogelijk optimaal is, waardoor de BVO/FNO naar 1,32 toe kan. Lager nog dus dan de tot nu aangehouden 1,37. Het gebouw wordt bouwtechnisch dan ook veel minder complex waardoor het constructief en installatietechnisch te optimaliseren is. De impact van stapeling op de bouw- en investeringskosten is m.i. dus groot. De stapeling werkt daarnaast ook door in alle exploitatiekosten zoals onderhoud en schoonmaak en vooral personele inzet voor veiligheid en interne logistiek !!! Ik kan niet zien of hier mee gerekend is. Het is m.i. een aparte studie waard om (locatieonafhankelijke) de impact van stapeling op de bouw- en exploitatiekosten van het muziekcentrum in kaart te brengen.

M.i. kunnen we dinsdag de volgende vragen aan Basalt stellen:

8. Is Basalt er mee eens dat deze stapeling leidt tot veel meer oppervlak voor verticaal verkeer (trappen, liften, roltrappen), verticale leidingschachten, meer horizontaal verkeer en meer foyerruimte? Is een bandbreedte van BVO/FNO van 1,3 tot 1,7 door meer of minder te stapelen voorstelbaar?

9. Wat adviseert Basalt de gemeente om te doen? (Of waarom adviseert Basalt niet om dit ontwerp van 5.1.2e op bouw- en investeringskosten door te rekenen.)

10. Is een dergelijke stapeling logistiek, constructief en installatietechnisch niet veel complexer? Welke impact heeft dit op de bouwkosten en voorbereidingskosten?

Tot zover.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

BK Projectmanagement en Projecteconomie

Regie op uw Gebiedsontwikkeling en Vastgoedontwikkeling

Financieel Procesmanagement Professioneel Opdrachtgeverschap Risicomanagement

5.1.2e

Info: [www.Karsensadvies.nl](http://www.Karsensadvies.nl)