

## MEMO

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| Aan       | Ambtelijke stuurgroep Nieuwe Muziekcentrum         |
| Van       | Werkgroep RFO (indieners: 5.1.2e 1.2e & 5.1.2e)    |
| Afdeling  | Stadsontwikkeling en Maatschappelijke Ontwikkeling |
| CC        |                                                    |
| Datum     | 19 september 2024                                  |
| Onderwerp | Aanpak RFO en stand van zaken                      |

### Inleiding

In de ambtelijke stuurgroep van 2 juli 2024 is het product dat de werkgroep RFO oplevert als volgt vastgesteld: *Een ruimtelijk-functioneel ontwerp waarin de twee bestaande gebouw- en gebiedsvisies op de beoogde locaties (Stationsgebied resp. De Suiker) vergelijkbaar zijn gemaakt.*

Tevens is vastgesteld dat het doel van deze periode is om via een ontwerpend onderzoek tot een ruimtelijk-functioneel ontwerp (RFO) voor beide locaties te komen. Met de testresultaten van het RFO kan een betere inschatting worden gemaakt welke middelen benodigd zijn ter dekking van de realisatie van het nieuwe muziekcentrum.

Uit bovenstaande leidt de werkgroep een tweeledig doel af voor het product dat zij oplevert:

1. Een validatie van de bestaande 'kerndocumenten' ten einde een realistisch beeld te geven van de uitvoerbaarheid van het nieuwe muziekcentrum.
2. Een vergelijking van het nieuwe muziekcentrum op twee verschillende locaties (Stationsgebied en het voorterrein Suikerzijde).

Paragraaf 2 gaat dieper in op de methode van validatie en vergelijking.

Het College van B&W streeft ernaar om eind 2024 een voorstel voor definitieve locatiekeuze naar de raad te sturen. Wanneer de ambtelijke stuurgroep op 28 november a.s. de conceptrapportage van de werkgroep vaststelt, kan aan deze planning worden voldaan.

Deze memo gaat in op:

1. De stand van de werkzaamheden van de werkgroep.
2. De methode waarop de validatie van de huidige plannen en de vergelijking tussen beide locaties zal plaatsvinden.
3. Planning (zie ook bijlage 1).
4. Communicatie.

### 1. Stand van werkzaamheden van de werkgroep

In de weken voor de zomervakantie heeft de werkgroep een aantal bijeenkomsten georganiseerd, waarin per thema de bestaande planvorming is toegelicht door de mensen, die hieraan gewerkt hebben. Ons doel was om in een kort tijdsbestek een goed beeld te krijgen van de documentatie, die door de jaren heen tot stand is gekomen en om daarin kwetsbaarheden te signaleren. Kwetsbaarheden, die in de toekomst als risico voor de ontwikkeling of exploitatie zouden kunnen optreden of als een gemiste kans voorbij zouden kunnen gaan.

Nadat achtereenvolgens het Programma van Eisen, de gebouwstudies<sup>1</sup> van De Zwarte Hond voor Suikerzijde respectievelijk NL Architects voor het Stationsgebied, de stedenbouwkundige planvorming en uitgangspunten voor de grondexploitaties van beide locaties en de businesscase van SPOT waren toegelicht, is er op 9 juli een briefing geweest voor de twee teams die aan beide locaties werken.

Op 9 juli is door de werkgroep een voorstel gedaan, waarbij architectenbureau vector-i een RFO (of inpassingstudie) zou gaan ontwikkelen, gebruikmakend van het materiaal van NL Architects en De Zwarte Hond en in samenwerking met deze bureaus. Het resultaat hiervan was medio september voorzien.

Een eerste analyse van vector-i leverde echter het volgende op:<sup>2</sup>

1. Voor beide locaties is op gelijksoortige wijze het proces van de ruimtelijke studies aangepakt. Dit blijkt uit de interviews met betrokkenen. De producten zijn gelijkwaardig op het niveau van (on)bruikbaarheid voor de RFO-vergelijkingsopgave. Dit tussentijds advies is daarom locatie-onafhankelijk en dus uniform voor de gehele RFO-vergelijkingsopgave.
2. De werkgroep heeft verondersteld dat de tekeningen bij de ruimtelijke studies onderdeel waren van een getekend schema dat in zijn geheel correspondeerde met het geldende PVE. En daarmee, dat deze getekende schema's bruikbaar zijn om op te werken naar een RFO. Dit blijkt anders dan aangenomen.
3. De raming door Basalt is direct gegenereerd uit het PVE. Dit is een gebruikelijke methodiek toegepast door de bouwkostenadviseur. De ruimtelijke studies zijn niet gekalibreerd op (de optimalisaties) van het PVE dat versie 1A opleverde. De ruimtelijke studies tonen per locatie op globale wijze de ruimtelijke effecten van de configuraties. Hier liggen geen gekalibreerde ruimtelijke schema's op basis van PVE 1A aan ten grondslag.

Met deze letterlijke bewoordingen is op 22 juli aan beide ontwerpteam gemeld dat de aan vector-i gegeven opdracht is gestopt. Het vervolgproces kon volgens het advies van vector-i bestaan uit twee varianten: (1) Vervolg zonder RFO, maar gebruikmakend van een bouwkostenadviseur en diens methode van vergelijking. (2) Vervolg met RFO, waarbij beide bureaus in een lager detailniveau een RFO genereren, met afstemming over de gewenste m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup> en vormfactoren.

Het proces hierna heeft ertoe geleid dat een deskundige met het ontwerpen van complexe muziekcentra in een tweetal bijeenkomsten zijn ervaringen bij Tivoli Vredenburg, Amare en Theater aan de Parade heeft gedeeld. Op basis van de gesprekken met deze **5.1.2e** (NOAHH) is gekomen tot een inschatting van de bruto-netto verhouding, die passend is bij een complex gebouw als De Nieuwe Oosterpoort. Dit zal tot een verfijning leiden in het PvE, feitelijk de ruimtestaat, en ingebracht worden in de investeringsraming en de exploitatie (SPOT/VGB).

Bovenstaande leidt tot een andere uitwerking van het begrip RFO, waarbij de nadruk meer komt te liggen op 'onderzoek' dan 'ontwerp'.

Sinds de zomervakantie komt de werkgroep tweewekelijks bijeen en ligt de focus op het uitzetten van acties voor uitwerkingsvragen, tevens inhoudelijke en procesmatige afstemming. Inmiddels is er ook kennisgenomen van het door de ambtelijke stuurgroep gevraagde conceptadvies van het Atelier Stadsbouwmeester aangaande de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de twee locaties. Dit wordt separaat aangeleverd aan de ambtelijke stuurgroep.

---

<sup>1</sup> De resultaten van De Zwarte Hond en NL Architects worden bewust gebouwstudies genoemd, omdat deze nog geen ontwerp betreffen zoals dat gebruikelijk na een architectenselectie plaatsvindt. Startend met een Schetsontwerp, gevolgd door Voorlopig Ontwerp etc.

<sup>2</sup> vector-i | Tussentijds advies. Naar aanleiding van: het verzoek tot het vergelijkbaar maken van 2 ruimtelijke studies middels een RFO (Ruimtelijk Functioneel Onderzoek) voor De Nieuwe Poort/SPOT Groningen (d.d. 22-07-2024).

## 2. De methode van validatie en vergelijking

Om de ambtelijke stuurgroep een beeld te geven van het product, dat de werkgroep verwacht op te leveren, staan we stil bij de methode die momenteel wordt gekozen. Deze methode combineert zowel de validatie van de bestaande planvorming als de vergelijking van de twee locaties. Bovendien integreert die alle relevante deelonderwerpen en wordt voorzien dat de uitkomsten van de Economische Effect Rapportage een plek kunnen krijgen.

Onderstaand figuur toont de methode. Deze is tevens weergegeven als bijlage 2.

|                              | Planvorming < heden<br>Scenario 1A                                                                                                          | Validatie o.b.v. risicoprofiel                                                                                                                                                                                                                                      | STATIONSGBIED                                                                                                             | SUIKERTERREIN                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vergelijking                                                                                                              |                                                                                                                                                                                        |
| 1. Exploitatie muziekcentrum | Businesscase (SPOT)                                                                                                                         | Actualisatie uitgangspunten (DI)<br>Gevoelheidsanalyse exploitatie SPOT<br>Vastgoedexploitatie (VGB) memo<br>Doorbelasting VG-kosten eerste jaren (VGB)<br>Programmatische kansen/risico's                                                                          | Exploitatieresultaat SPOT<br>Exploitatieresultaat VGB<br>Programmatische kansen/risico's                                  | Exploitatieresultaat SPOT (ingroei)<br>Exploitatieresultaat VGB<br>Programmatische kansen/risico's                                                                                     |
| 2. Investering muziekcentrum | PvE (Draaijer)<br>Raming (Basalt)<br><br>Planning (Draaijer)<br>Uitgangspunten GREX<br>Stedebouw (Posad)<br>Duurzaamheid<br>Onderzoek Sweco | Bruto/netto verhouding (RFO)<br>Update raming Basalt<br><br>Toets theatertechniek (SPOT/TA)<br>Second opinion op planning (TG)<br>Harmonisering uitgangspunten (BK)<br>Stedebouwkundige randvoorw. (ASBM)<br>Realiseerbaarheid ENG<br>Alternatief programma (teams) | Investeringskosten<br>Bouwplaatskosten<br><br>Grondkosten<br>Effecten stedebouw<br>Effect niet realiseren                 | Investeringskosten<br>Bouwplaatskosten<br><br>Grondkosten<br>Effecten stedebouw<br>Effect niet realiseren                                                                              |
| 3. Mobiliteit                | PvE (Draaijer)<br>Raming (Basalt)<br><br>Businesscase (Spark)<br>Parkeren (Goudappel)                                                       | Mobiliteitsnotitie (SR)<br>Update raming Basalt<br><br>Update/aanvulling BuCa Spark<br>Stedebouwkundige randvoorw. (ASBM)                                                                                                                                           | Aantal parkeerplaatsen<br>Investering parkeergarage<br><br>Exploitatie parkeergarage<br>Effecten stedebouw/toegang gebied | Aantal parkeerplaatsen<br>Investering parkeergarage (eindsituatie)<br>Investering parkeergarage (situatie tijdelijk)<br>Exploitatie parkeergarage<br>Effecten stedebouw/toegang gebied |
| 4. Economische effecten      | MKBA (Decisio)                                                                                                                              | Onderzoek Decision (MF)<br>Stedelijke planning?                                                                                                                                                                                                                     | Effecten (n.t.b.)                                                                                                         | Effecten (n.t.b.)                                                                                                                                                                      |
|                              | Renovatiescenario                                                                                                                           | Aanpassingen t.b.v. renovatiescenario                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                        |

In de kern bestaat de methode uit de volgende stappen:

1. Vaststellen kerndocumenten: de informatie die de huidige planvorming van De Nieuwe Poort beschrijft ten aanzien van ontwikkeling én exploitatie, inclusief informatie over beide locaties.
2. Validatie: het vaststellen van noodzakelijke correcties, voortkomend uit de analyse van de kerndocumenten en de gesprekken gevoerd voor de zomer. Hier is een risicogerichte aanpak gekozen en worden correcties toegepast, die binnen het tijdsbestek van deze opdracht uitvoerbaar zijn.
3. Vergelijking: op basis van de validatie worden de verschillen, die wij als werkgroep significant beoordelen, in een vergelijking opgenomen. De figuur laat de verschillen qua specifiek onderwerpen reeds zien. De vervolgstap is deze verschillen te kwalificeren (wat betekent het verschil nu feitelijk?) en waar mogelijk te kwantificeren (wat is het financiële effect?)

Met de uitkomst van de vergelijking beoordeelt de werkgroep de verschillen op een integrale wijze, waarbij zij een voorlopig advies voorleggen aan de stuurgroep. Uit de validatie kunnen risico's volgen, die van een aanbeveling (lees: beheersmaatregel voor het vervolgproces) worden voorzien.

## 3. Planning

Bijlage 1 bevat de planning zoals deze is opgemaakt na de werkgroep van 10 september. De planning gaat uit van oplevering van de concept rapportage aan de ambtelijke stuurgroep, die op 28 november plaatsvindt.

Voor de ambtelijke stuurgroep is in de planning tevens relevant:

- Op 19 november wordt aan de teams van het Stationsgebied en de Suikerzijde een presentatie van het RFO (validatie en vergelijking) gegeven. Dit vindt plaats circa een week voor de ambtelijke stuurgroep.

- Het is de wens van wethouders Van Niejenhuis en De Wrede om tijdens het proces van het RFO eenmaal inhoudelijk bijgepraat te worden. Dit moment is gepland op dinsdag 5 november a.s.

#### 4. Communicatie

In de vorige ambtelijke stuurgroep is een globale communicatielijnen weergegeven voor het RFO-proces. De werkgroep heeft, in overleg met de communicatieadviseur **5 5.1.2e** inmiddels vastgesteld dat het niet dienstig is aan het proces om tijdens het maken van het RFO hierover inhoudelijk naar buiten te treden. Dat moment komt met het collegebesluit en de daaraan gekoppelde raadsvoorstel eind 2024. Hier zal in samenspraak met woordvoering en de communicatieadviseurs van de betreffende projecten invulling aan worden gegeven.

Het nieuwe muziekcentrum is naast Museum aan de A, Martiniplaza en campus Karding, een van de pilotprojecten op de Strategische Investeringsagenda (SIA), die door het gemeentebestuur opnieuw worden bekeken. De manier, waarop ze naar de samenhang kijkt en hoe ze tot besluiten komt, bespreekt ze in een heel vroeg stadium met de gemeenteraad.

1. In het kader van dat vroegtijdige en transparante proces volgen in oktober twee kennissessies met de gemeenteraad, waarin vanuit de projectteams van bovengenoemde projecten toelichting gegeven wordt en inhoudelijke vragen van de raad worden beantwoord. De eerste sessie is besloten, de tweede sessie openbaar.
2. Parallel besluit het college op 1 oktober het concept stedenbouwkundig plan Spoorkwartier vrij te geven voor inspraak. Dat is de voorkeurslocatie van het college voor het nieuwe muziekcentrum. Het is van belang om in de communicatie met inwoners hierbij aan te geven dat het college ook de Suikerzijde als mogelijke locatie onderzoekt en eind 2024 een keuze maakt.
3. Voor de collegeleden worden per project (dus ook voor het nieuwe muziekcentrum) korte samenvattingen gemaakt, waarin op maximaal 2 á 3 A4'tjes per project wordt uitgelegd waarom we het zo doen, welke vragen worden beantwoord en welke keuzes voorliggen. De communicatieadviseur maakt deze samen met de projectleiders.
4. Voor het nieuwe muziekcentrum is door de communicatieadviseurs van SPOT en het Stationsgebied een communicatie- en participatieplan gemaakt. Dat plan werd uitgevoerd totdat het begin 2024 on hold is gezet. Het moet geactualiseerd worden en (mogelijk) aan de nieuwe locatie aangepast.

Communicatiemomenten schematisch (voorlopig):

|                        |                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 oktober              | Bijpraten met wethouders Van Niejenhuis en De Wrede                                 |
| 2 oktober              | Concept stedenbouwkundig plan Spoorkwartier openbaar                                |
| 9 oktober              | Eerste kennissessie gemeenteraad (besloten)                                         |
| 10 oktober-21 november | Inspraakperiode concept stedenbouwkundig plan Spoorkwartier                         |
| 23 oktober             | Tweede kennissessie gemeenteraad (openbaar)                                         |
| 5 november             | Informeren wethouders Van Niejenhuis, De Wrede en Wijnja                            |
| 19 november            | Informeren projectgroepen Suiker en Stationsgebied over (voorlopige) resultaten RFO |
| begin december         | Oplevering RFO aan het college                                                      |
| eind december          | Locatiekeuze door het college + raadsvoorstel                                       |
| Q1 2025                | LTA raad: Investeringsbesluit het nieuwe muziekcentrum                              |