

MEMO Vertrouwelijk (informerend)

Aan	College van B&W
Van	5.1.2e
Afdeling	CS/Bestuursadvies
CC	
Datum	1 december 2024
Onderwerp	Vervolg proces RFO Nieuw Muziekcentrum n.a.v. bestuursopdracht

Bestuursopdracht n.a.v. werkconferentie

Uw college heeft n.a.v. de werkconferentie in november 2023 in een bestuursopdracht verzocht tot het uitwerken van twee gebouw- en gebiedsvisies voor het nieuw muziekcentrum: in het stationsgebied en op het voorterrein van de Suiker. Dit heeft o.a. geleid tot een financieel economische vergelijking van beide locaties. Om meer duidelijkheid te krijgen over onzekere factoren zoals financiën, variabelen en de wens tot risicobeheersing heeft uw college in april 2024 besloten de bestuursopdracht (gebouw- en gebiedsvisies) nader uit te werken met een Ruimtelijk Functioneel Ontwerp (RFO) voor beide locaties, om zo meer zekerheid te krijgen over de vraag of het nieuw muziekcentrum gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden met de tot dusver geraamde bedragen.

In mei 2024 zijn vanuit het “Discussiestuk RFO” (bijlage) aanvullende vragen geformuleerd, de projectstructuur gevormd en een inventarisatie gemaakt van wat nodig is om aanvullende vragen te beantwoorden. De uitwerking van het RFO, waarin de twee bestaande gebouw- en gebiedsvisies op de beoogde locaties naast elkaar worden gezet, dient als basis om te komen tot een onderbouwde locatiekeuze.

Aanleiding tot signalering na conceptrapport financiële analyse

Een belangrijk onderdeel van het RFO is een integrale doorrekening en actualisatie van de financiële analyse. Dit conceptrapport is afgelopen week ter agendering naar de ambtelijke stuurgroep verzonden. Daarbij opgemerkt dat de voorlopige resultaten nog nader toegelicht, berekend en getoetst moeten worden door o.a. de financiële werkgroep. De ambtelijke stuurgroep moet dit nog bespreken en beoordelen of de ingebrachte informatie en expertise vanuit de verschillende disciplines en invalshoeken feitelijk juist zijn en hoe dit in het eindrapport verwerkt en gepresenteerd wordt.

De ambtelijke stuurgroep heeft na ontvangst van het conceptrapport de betrokken wethouders van geïnformeerd. De voorlopige uitkomst van de financiële analyse toont op basis van de berekende resultaten een totaaloverzicht van de nu geraamde investeringskosten met een substantieel verschil:

- Verschil investering gebouw en inrichting 5.2.1 duurder op locatie Stationsgebied
- Verschil met toevoeging parkeren en fiets 5.2.1 duurder op locatie Stationsgebied

5.2.1

Dit is mede aanleiding voor de bestuurlijke stuurgroep (wethouders Wijnja, van Nijejenhuis en De Wrede) om z.s.m. de impact en het mogelijk effect op het vervolgproces te bespreken.

Aandachtspunten ter bespreking

Om een goede vergelijkbare keuze te kunnen maken voor de locatie van het nieuwe muziekcentrum is het van belang dat de onderdelen van het RFO voor beide locaties zijn onderzocht en gelijkwaardig zijn uitgewerkt. De financiële raming is één belangrijk onderdeel maar moet in het geheel van onderdelen worden meegewogen. Het risico bestaat, nu de financiële analyse in concept gereed is, dat andere onderdelen onderbelicht raken (maatschappelijke beleidsdoelen, economische werking op de stad e.d.).

Aandachtspunten hierbij zijn:

-De financiële analyse, welke variabelen zijn of kunnen nog worden toegevoegd die invloed hebben op de hoogte van de raming?

Ter illustratie: Indien uit het RFO verwachte variabelen ontbreken, kan het investeringsbedrag voor de parkeervoorziening een onevenredig effect hebben op de locatiekeuze (beperkt de ruimte in footprint stationsgebied waardoor de bouw 'omhoog' moet, wat leidt tot hogere investeringskosten t.o.v. de Suiker).

-RFO, voor beide locaties is het van belang dat de onderdelen van het RFO zo vergelijkbaar mogelijk zijn uitgewerkt om een goed en gelijkwaardig totaalbeeld te krijgen.

Ter illustratie: Indien aanpassingsvarianten van het stedenbouwkundig kader niet zijn meegenomen, kan een onevenredig beeld ontstaan waardoor locatievergelijking complex wordt en effect heeft op het totale afwegingskader.

Wat is hierin nog (on)mogelijk en wat betekent dit voor het vervolgproces en de planning?

Aangegeven planning en uitingen richting raad

Aan de raad gemeld n.a.v. bestuursopdracht (raadssessies SIA)

- Basisscenario -10% zien we als uitgangspunt voor (PvE) nieuw muziekcentrum
- Aanpak nieuw muziekcentrum en Kardinges meest urgent (van 4 pilotprojecten SIA, andere zijn Martiniplaza en MadA)
- Investering geraamd op 250-300 mln. euro (excl. parkeren)
- Nu structureel beschikbaar (reeds in Begroting gemeente) ca. 15 mln. p/j vanaf 2030 (incl. reservering 6 mln.) voor dekking jaarlasten investering
- Opdracht tot vervolgonderzoek:
 - Uiteindelijke afweging voor locatie breder dan alleen op kosten
 - Ruimtelijk-functioneel ontwerp maken voor Spoorkwartier en Suiker
 - Nader onderzoek naar parkeervoorziening
 - Nader onderzoek naar economische spin-off muziekcentrum
 - Tijdpad voor besluitvorming nader uitwerken en actualiseren
 - Verken aanpassingen in stedenbouwkundig plan Stationskwartier
- December 2024: presentatie vergelijking locaties + voorkeur aan de raad
- 2025 1e kwartaal: investeringsvoorstel nieuw muziekcentrum kan worden voorgelegd aan de raad