

Notitie - Planning realisatie nieuw muziekcentrum

Datum: 25 november 2024

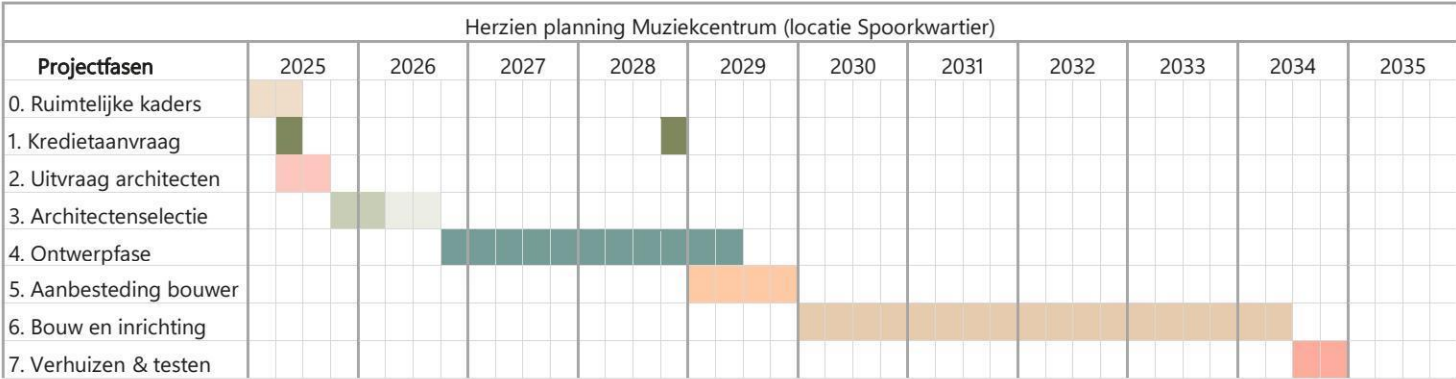
De planning voor de realisatie van het muziekcentrum is herzien. De herziening bestaat uit twee stappen: ten eerste is de planning geactualiseerd naar de huidige stand van planvorming. De huidige planvorming loopt twee jaar achter op de planning, waardoor is de gehele planning 2 jaar naar achteren schuift. Vervolgens is aan de hand van een aantal referentieprojecten de doorlooptijd van de planning herzien. Daarbij is rekening gehouden met de aanbevelingen van de werkgroep RFO, waardoor er meer tijd genomen wordt voor het opstellen van de ruimtelijke kaders. Op basis van de referentieprojecten en het inbouwen van een extra fase voor de ruimtelijke kaders is de verwachting dat de doorlooptijd met 3 jaar verlengd wordt. De verwachting is dat het nieuwe muziekcentrum dan vanaf 2035 in gebruik genomen kan worden.

Referentieprojecten

In de afgelopen 10 jaar zijn er twee vergelijkbare projecten in Nederland gerealiseerd. Tivoli Vredenburg in Utrecht en Amare in Den Haag zijn grote, multifunctionele muziekgebouwen die in een binnenstedelijke context zijn gerealiseerd. Voor beide projecten is een rekenkameronderzoek uitgevoerd naar de totstandkoming en realisatie van het gebouw; daardoor is er relatief veel bekend over de risico's en de doorlooptijd van de verschillende projectfasen.

Naast de twee muziekgebouwen is ook het Forum Groningen gebruikt als referentie voor een groot multifunctioneel gebouw in de binnenstedelijke context van Groningen. Tot slot is een expert van TwynstraGudde, die veel complexe bouwprojecten heeft begeleid, gevraagd een inschatting te geven van de verschillende doorlooptijden. Op basis van de drie referenties en het expertoordeel is de planning herzien.

Herziene planning



Bovenstaande planning is nadrukkelijk een planning op hoofdlijnen. Ook zijn voorbereidende processen voor opvolgende stappen niet inzichtelijk gemaakt, maar zullen parallel aan de stappen plaats moeten vinden. Hieronder worden de stappen in de planning kort toegelicht, samen met eventuele keuzen die nog gemaakt kunnen worden ten aanzien van de planning.

0. Ruimtelijke kaders

De werkgroep RFO komt de aanbeveling om de ruimtelijke kaders nader uit te werken, waarmee begin 2025 kan worden gestart. Deze ruimtelijke kaders dienen om te toetsen of het programma binnen de stedenbouwkundige kaders gerealiseerd kan worden en om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de architectenselectie te bepalen.

Bij het Spoorkwartier is reeds een stedenbouwkundig plan, dat kan dienen als eerste kaders. De verwachting is dat er nog ongeveer een half jaar nodig is om deze kaders nader uit te werken en op basis van een RFO deze kaders goed aan te sluiten op het PvE van het nieuwe muziekcentrum.

Op het Suikerterrein ligt nog geen stedenbouwkundig plan. De uitwerking zal daardoor meer tijd vragen. De verwachting is dat het tot een jaar kan duren om de stedenbouwkundige eisen te formuleren.

Parallel aan het opstellen van de stedenbouwkundige kaders kan al wel de kredietaanvraag voor de investering worden geformuleerd.

1. Kredietaanvraag

De planning start met de kredietaanvraag. We doen de aanname dat in het eerste kwartaal van 2025 een besluit over een voorbereidingskrediet wordt genomen. Voordat dit besluit genomen kan worden zal er een locatiekeuze gemaakt moeten worden. Dit voorbereidingskrediet dient voor de architectenselectie en ontwerpfase, en reserveert een (eerste) bedrag voor de uiteindelijke bouw van het muziekcentrum. Voor de aanbesteding van de bouwer wordt het volledige investeringskrediet aangevraagd.

2. Uitvraag architecten

Planning 2022: 1 kwartaal
Referenties: 1 - 2 kwartalen
Expertoordeel: 1 kwartaal

Het uitschrijven van de architectenselectie duurt naar schatting ca. 1 kwartaal. Voordat dit kan gebeuren moeten de stedenbouwkundige kaders vastgelegd worden. Deze zijn op dit moment nog onvoldoende helder.

3. Architectenselectie

Planning 2022: 2 kwartalen
Referenties: 4 kwartalen
Expertoordeel: 4 kwartalen (2 kwartalen als de stad niet wordt betrokken)

In deze fase dienen verschillende architecten een visie of schetsontwerp in, waarna er één wordt geselecteerd. In deze fase zijn er twee mogelijkheden:

- De stad wordt betrokken bij de selectie. Vergelijkbaar met het Forum wordt een procedure uitgeschreven waarin de inwoners van Groningen ook een rol krijgen. De verwachte doorlooptijd hiervan is een jaar. Deze is op dit moment opgenomen in de planning.
- Een commissie van experts doet de selectie van de architect. De stad wordt niet betrokken in de keuze, waardoor deze fase sneller doorlopen kan worden. De verwachte doorlooptijd van deze fase is dan ongeveer een half jaar.

4. Ontwerpfase

Planning 2022: 9 kwartalen
Referenties: 12 - 14 kwartalen
Expertoordeel: 11 kwartalen

Als de architect met bijbehorend schetsontwerp geselecteerd is, dient dit ontwerp verder uitgewerkt te worden tot een ontwerp dat uiteindelijk gebouwd kan worden. De oorspronkelijke planning ging uit van 9 kwartalen ontwerpen, we

zien in de referentieprojecten dat dit vaak 12 tot 14 kwartalen duurt. In de nieuwe planning gaan we uit van 11 kwartalen. Hiervoor is het doorlopen van een zorgvuldig RFO-proces in de eerste stap (ruimtelijke kaders) van groot belang, om te zorgen dat het gebouw ruimtelijk goed ingepast kan worden op het kavel.

Een aandachtspunt in deze fase is het aanvragen van een omgevingsvergunning, en eventuele bestemmingsplanwijziging. In de planning is er vooralsnog van uitgegaan dat dit gebeurt op basis van het definitieve ontwerp, waarna de vergunningsprocedure parallel loopt aan het uitwerken van het technisch ontwerp en de selectie van de bouwer. Dit brengt een risico met zich mee, als er toch wijzigingen benodigd zijn, die niet in de vergunningaanvraag of de selectie van de bouwer zijn meegenomen. Om dit te voorkomen kunnen deze processen na elkaar plaatsvinden, in plaats van parallel. Dit betekent een vertraging in de doorlooptijd van 6 tot 9 maanden.

In de planning is rekening gehouden met de aanvraag van de omgevingsvergunning onder de omgevingswet (reguliere procedure). Hierbij is geen rekening gehouden met een beroepsprocedure bij de Raad van State. Mocht er een beroep worden ingediend dan kan dit 4 tot 6 kwartalen vertraging opleveren, met eventueel extra vertraging als het ontwerp dient te worden aangepast.

5. Aanbesteding bouwer

Planning 2022: 4 kwartalen
Referenties: 4 kwartalen
Exptoordeel: 4 kwartalen

Op basis van het technisch ontwerp wordt een aannemer geselecteerd die het gebouw bouwt. Er zijn verschillende aanbestedingsopties mogelijk, maar deze zouden geen noemenswaardig verschil moeten hebben op de doorlooptijd in deze fase. In de oorspronkelijke planning en de referentieplanningen duurt deze fase 1 jaar, deze tijd is ook opgenomen in de herziene planning.

6. Bouw & inrichting

Planning 2022: 14 kwartalen (waarvan 3 kwartalen inrichting)
Referenties: 16 – 20 kwartalen
Exptoordeel: 18 kwartalen

De duur van de realisatiefase hangt samen met de locatiekeuze en het ontwerp dat gekozen wordt. De binnenstedelijke context en het onlosmakelijk verbonden zijn met de parkeergarage maken dat het bouwen in het Spoorkwartier complex is.

Het Suikerterrein biedt kansen voor een snellere doorlooptijd. De bouwlogistiek is hier eenvoudiger omdat er meer ruimte is, en de bouw hoeft niet gecombineerd te worden met de bouw van de parkeergarage op hetzelfde plot. De schatting is dat de bouw en inrichting dan in 14 kwartalen kan. Ook bij het Spoorkwartier ligt er een kans om te optimaliseren, als er binnen de gebiedsontwikkeling kansen gecreëerd worden voor een ruimere bouwplaats voor het muziekcentrum. Dit heeft dan wel gevolgen voor de realisatie van de overige plots in het gebied.

7. Verhuizen & testen

Planning 2022: 2 kwartalen
Referenties: 2 – 4 kwartalen
Exptoordeel: 2 kwartalen

Na het afronden van de bouw kan de verhuizing plaatsvinden, en wordt het gebouw getest zodat het feestelijk geopend kan worden zonder problemen. Vooralsnog is in de planning uitgegaan van 2 kwartalen.

Bijlage: Stappen in tijd van referentieprojecten

Doorlooptijd realisatie Forum, gecorrigeerd voor aanpassingen aardbevingsbestendigheid											
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1. Kredietaanvraag											
2. Uitvraag architecten											
3. Architectenselectie											
4. Ontwerpfase											
5. Aanbesteding bouwer											
6. Bouw en inrichting											
7. Verhuizen & testen											

(Let op: de tijdsschaal in onderstaande referentieprojecten is anders dan in de plannings hierboven)

Realisatie in tijd Amare Den Haag														
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Kredietaanvraag														
2. Uitvraag architecten														
3. Architectenselectie														
4. Ontwerpfase														
- Planvorming & voorbereiding bouw														
5. Aanbesteding bouwer														
6. Bouw en inrichting														
7. Verhuizen & testen														

Realisatie in tijd Tivoli Vredenburg Utrecht														
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Kredietaanvraag														
2. Uitvraag architecten														
3. Architectenselectie														
4. Ontwerpfase														
- Planvorming & voorbereiding bouw														
5. Aanbesteding bouwer														
6. Bouw en inrichting														
7. Verhuizen & testen														