

Vertrouwelijk – Bundel – Collegevergadering van 3 december 2024

- 6.g Informerend: memo CS/bestuursadvies over vervolgproces RFO Nieuw Muziekcentrum n.a.v. bestuursopdracht
 Informerend memo proces RFO locatiekeuze Nieuw Muziekcentrum
 Bijlage Informerend memo proces RFO locatiekeuze Nieuw Muziekcentrum

MEMO Vertrouwelijk (informerend)

Aan	College van B&W
Van	5.1.2e
Afdeling	CS/Bestuursadvies
CC	
Datum	2 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 in 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 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 ca. 5.1.2b duurder op locatie Stationsgebied
- Verschil met toevoeging parkeren en fiets ca. 5.1.2b duurder op locatie Stationsgebied

N.b. Ondanks dat komende periode nog controles, aanscherpingen en correcties kunnen worden toegepast, is het politiek afbreukrisico groot wanneer deze informatie nu met onvoldoende duiding onbedoeld naar buiten komt. Dit is mede aanleiding voor de bestuurlijke stuurgroep (wethouders Wijnja, van Niejenhuis 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 nieuw 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, en wat betekent dit in het voorgenomen besluitvormingsproces?
Ter illustratie: Indien in het RFO verwachte variabelen ontbreken, kan het investeringsbedrag voor de parkeervoorziening een onevenredig effect hebben op de locatiekeuze (dit 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 in het RFO zo vergelijkbaar mogelijk zijn uitgewerkt om een goed en gelijkwaardig totaalbeeld te krijgen.
Ter illustratie: Indien aanpassingsvarianten van de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet kunnen worden meegenomen, kan een onevenredig beeld ontstaan waardoor locatievergelijking complex wordt en mogelijk 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)

- 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. 5.1.2b p/j vanaf 2030 (incl. reservering 5.1.2b mln.) voor dekking jaarlasten investering
- Opdracht tot vervolgonderzoek:
 - Uiteindelijke afweging voor locatie breder dan alleen op kosten
 - Ruimtelijk-functioneel ontwerp maken voor Stationsgebied en de Suiker
 - Nader onderzoek naar parkeervoorziening
 - Nader onderzoek naar economische spin-off muziekcentrum
 - Tijdpad voor besluitvorming nader uitwerken en actualiseren
 - Verken aanpassingen in stedenbouwkundig kader Stationsgebied
- December 2024: presentatie vergelijking locaties + voorkeur aan de raad
- 2025 1e kwartaal: investeringsvoorstel nieuw muziekcentrum kan worden voorgelegd aan de raad

Discussiestuk RFO-fase De Nieuwe Poort

1. Introductie

Het RFO is een middel om meer grip op het project te krijgen en een aantal noodzakelijke basiskeuzes te kunnen maken voor de vervolgfase. Na het RFO wordt de architect geselecteerd en begint het eigenlijke ontwerpproces. De conclusies uit de RFO-fase vertalen zich naar:

1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden
2. Projectscope totaal bouwproject en bijbehorend totaal PvE
3. Financiële kaders totale project en plan van aanpak vervolg

Het college heeft in november 2023 besloten tot het uitwerken van twee gebouw- en gebiedsvisies voor DNP. Het vervolg van de bestuursopdracht heeft twee inspirerende visies opgeleverd voor het nieuwe muziekcentrum: in het stationsgebied en op het voorterrein van de Suiker. Ze verschillen in concept, locatiemarkeringen, faseerbaarheid, flexibiliteit en in kosten. Er is dus wat te kiezen. Wel zijn er nog veel vragen en onzekerheden, zeker ook financieel en qua risicobeheersing (zijn er knoppen om aan te draaien als aannames in de businesscase tegenvallen?). Het gaat daarbij in potentie om grote bedragen. In april jongstleden heeft het college daarom besloten deze twee gebouw- respectievelijk gebiedsvisies via ontwerpend onderzoek nader in te vullen en via een ruimtelijk-functioneel ontwerp te testen. Zo ontstaat meer zekerheid over de vraag of het Muziekgebouw gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden voor de daarvoor geraamde bedragen.

Door het onderzoek te doen voor twee locaties, is er altijd een plan B beschikbaar indien mocht blijken dat de investerings- en exploitatiekosten van het Muziekcentrum hoger uitvalt dan nu is geraamd. Dit onderzoek leidt niet tot vertraging. Het is een stap die sowieso gezet moet worden in het proces tot realisatie van DNP conform o.a. de nieuwbouw van het Forum en Vrijdag. Het verkleint het risico op verrassingen in een later stadium. Dat deze keuze geen overbodige luxe is, blijkt uit het feit dat circa 80% van de grootschalige overheidsprojecten financieel in belangrijke mate ontsporen. Vaak heeft dat te maken met een onderschatting van de complexiteit en benodigde voorbereidingstijd.

2. Doel en resultaatomschrijving van het RFO

Doel van het RFO:

1. We willen een architect een opdracht kunnen geven voor het maken van een schetsontwerp (c.q. uitschrijven van een architectenselectie) en een projectleider opdracht kunnen geven met een duidelijke scope. Hiervoor is een integraal PvE nodig voor de totale bouwopgave (totale projectscope) dat onder verantwoordelijkheid van de projectleider wordt gerealiseerd (en door de architect wordt ontworpen). Een contra-expertise op het huidige PvE vormt daar onderdeel van. Voor het Stationsgebied betekent dit een aanvulling op het huidige programma van eisen voor het Muziekcentrum. **Wat is daarvoor nodig?**

- a. Beschrijving totale scope van een integraal aangestuurd bouwproject (Muziekcentrum, parkeergarage, ingrepen in de openbare ruimte, bouwrijp maken, sanering);
 - b. Voor totale scope huidig PVE muziekcentrum uitbreiden tot integraal PVE van het totale bouwproject (=scope) + visie op faseerbaarheid van uitvoering;
 - c. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het totale project;
 - d. Het maximaal BVO rekening houdend met uit stapeling voortvloeiende benodigde ruimte voor logistiek (BVO/FNO factor toetsen in RFO);
 - e. Een PVE voor de parkeerfunctie;
 - f. Een PVE voor noodzakelijke met project samenhangende ingrepen in openbare ruimte met o.a. verkeersaanpassingen en bodemsanering.
2. We willen een investeringsbedrag kunnen vaststellen waarbinnen we met 90% zekerheid kunnen zeggen dat het project in normale economische omstandigheden (behoudens calamiteiten) gerealiseerd kan worden. **Wat is daarvoor nodig?** Een integrale financiële doorrekening dat kan dienen als financieel kader:
- a. Scope project (zie Ad 1);
 - b. Een globaal plan van aanpak van het totale bouwproject + realistische doorlooptijd waarin vragen zijn beantwoordt op welke wijze de architect wordt geselecteerd en op welke wijze wordt aanbesteed. Vervolgens wordt een planning gemaakt waarin stappen als architectenselectie, aanbesteding, besluitvormingsmomenten, bodemsanering, bestemmingsplanprocedures etc. hun plek krijgen. Naast een streefplanning wordt een realistische planning opgesteld met een langere doorlooptijd per projectfase en met name voor de besluitvorming. Een planning die past bij dit soort complexe projecten;
 - c. Risicobenadering van dit project (hoe zorgt de gemeente er voor dat de gemeente bij dit project bij de 20% projecten hoort die wel financieel beheerst worden?);
 - d. Bouwkostenraming;
 - e. Investeringskostenraming van het geheel;
 - f. Vastgoedexploitatie gebaseerd op e (getoetst door VGB);
 - g. Exploitatie Spot gebaseerd op e;
 - h. Exploitatie parkeren;
 - i. Relatie met grondexploitatie (doel is bouwproject los te knippen met enkele eenvoudige afspraken).
3. We willen een goed onderbouwde keuze kunnen maken tussen de locaties: **wat is daarvoor nodig?** Een min of meer gelijkwaardige uitwerking op Suikerterrein. Voor beide locaties wordt een RFO opgesteld op een dusdanige wijze dat:
- a. De gebouwlogistiek en het ruimtebeslag van de gebouwlogistiek wordt getoetst;
 - b. De stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen worden geformuleerd;
 - c. Het effect op de grondexploitatie kan worden beoordeeld;
 - d. De complexiteit van het project kan worden doorgrond;
 - e. De scope en het totaal project PvE kunnen worden opgesteld;
 - f. De kostenramingen kunnen worden aangescherpt.

Denkbaar is dat tijdens het RFO-proces voor de locaties meerdere ontwerpvarianten worden uitgewerkt omdat er stedenbouwkundige keuzes nodig zijn.

3. Organisatie

Hoe gaan we de twee Ruimtelijk Functionele Ontwerpen voor De Nieuwe Poort organiseren of - anders geformuleerd - hoe zijn we een goede opdrachtgever voor deze fase. We moeten de beste mensen intern met de meeste ervaring en de beste mensen extern inzetten die beschikbaar zijn. Tegelijkertijd moeten het professioneel doen zonder al teveel emotie met het voortraject. Als voorzet komen we dan met de volgende opzet:

1. Bestuurlijk stuurgroep: Kirsten de Wrede, Mirjam Wijnja en Rik van Nijenhuis. Komt drie keer bij elkaar en vaker indien noodzakelijk.
2. Ambtelijke stuurgroep: Bert Popken, Klaas van der Wal, Marcel Slijkhuis, Elly Jonker, Alfred Kazemier, Hans Langeveld en 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e *We stellen voor dat 5 5.1.2e weer in zijn controlrol komt en cc alle stukken krijgt en bij cruciale momenten aanschuift.*
3. Werkgroep: 5.1.2e 5.1.2e (TG), 5.1.2e (theatertechniek) en voor de interne organisatie 5.1.2e 5.1.2e (als schrijver) en 5.1.2e 1.2e Personen die we bij het proces op hoc-basis consulteren zijn o.a. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e worden betrokken bij de financiële werkgroep.

Er ligt natuurlijk veel materiaal waar we gebruik van willen maken. Deze informatie komt uit de twee projectgroepen Stationsgebied en Suikerzijde. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en Jan Kleine 5.1.2e 5.1.2e zijn daarvoor de aanspreekpunten.

De RFO's worden uitgewerkt door de betrokken architectenbureau's NL en DZH. Draaijer en Partners doet de bouwtechnische uitwerking.

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e zullen als stadsbouwmeesters hun reguliere rol krijgen buiten het directe project (gevraagd en ongevraagd advies).

5.1.2e zijn de projectleiders/contactpersonen voor NL en DZH. De werkwijze zou kunnen zijn dat we werkmiddagen organiseren om compact te werken.

4. Planning

De doorlooptijd van deze fase wordt geschat op circa 6 maanden. Mogelijk kan deze planning ingekort worden. Hierover zal in overleg met de interne capaciteit en de capaciteit van Draaijer en de twee architectenbureau' nader naar worden gekeken.