Financieel economische verkenning
Bestuursopdracht 4 grote investeringsprojecten 2024

Nieuw muziekcentrum Groningen

voorlopig concept 7-2-2024 (nog geen nadere toelichting en grex en parkeren ontbreekt nog)

Inhoud

Inleiding, Samenvatting en conclusies

Bijlage 1-1
Matrix investeringen en exploitatieresultaten scenario's
Scenario's
Bijlage 1-2
Matrix investeringen en exploitatieresultaten scenario's
Plus en min vanuit financieel economisch perspectief
Bijlage 1-3
Consequenties uitstel tot 2040
Bijlage 1-4
Relatie tussen afstand DNP en binnenstad, onderbouwing ingroeiscenario Suiker
Bijlage 1-5
Keuzemogelijkheden investering
Bijlage 1-6
Synergie Martiniplaza
Bijlage 1-7
GREX en Parkeren

Inleiding

Deze financieel economische verkenning voor een nieuw muziekcentrum voor Groningen is als bijlage gemaakt bij de beantwoording van de vragen in het kader van de bestuursopdracht '4 grote investeringsprojecten' zoals in het najaar '23 is gegeven door het bestuur van de Gemeente Groningen. Het betreft een doorrekening van de scenario's zoals in de beantwoording van de bestuursopdracht beschreven qua investeringsomvang en exploitatie, met als doel het effect van de scenario's op de gemeentebegroting in beeld te brengen. De investeringen zijn berekend in 2029 en de exploitatie is getoetst in 2035. Het gevraagde onderzoek is gelimiteerd tot een aantal scenario's voor gebouwconfiguraties en -locaties en de vraag of er synergie mogelijk is op een aantal programmaonderdelen met het beurs-, congres- en evenementencentrum Martiniplaza.

Ten aanzien van de vraagstelling lijkt te worden geanticipeerd op een mogelijke locatiekeuze voor diverse grote stedelijke functies en locatiekeuzen. De onderzochte financieel economische informatie kan daar maar in beperkte mate aan bijdragen. Er zijn meer stedelijke scenario's mogelijk en er zijn ook andere afwegingen te maken dan louter een financieel economische afweging binnen het hier verkende kader. Verder horen de cijfers in dit stadium altijd met een bandbreedte van ~5-10% omgeven te zijn, maar deze bandbreedte is omwille van presentatieredenen (te veel cijfers leiden af van het vergelijk) niet gegeven. Dit is echter wel de wijze waarop deze cijfers gelezen dienen te worden.

Samenvatting en conclusies

Op de volgende bladzijden is een overzicht gegeven van de uitkomsten per onderzocht scenario voor de investering in 2029 en de exploitatie in 2035. De scenario's zijn qua dekking vergeleken met wat er nu in de gemeentebegroting aan de Oosterpoort besteed wordt inclusief een verwachte groei van de benodigde dekking tot 2035 op basis van een voortgezette sterfhuisconstructie tot 2040 (bijlage 1-3). Daarnaast is de begrotingsreservering van 5.1.2b r als een gegeven opgenomen en is er een extra baat in de gemeentebegroting ter hoogte van de te incasseren OZB opgenomen.

Uitgaande van het Basiscenario (1) zoals dat er aan het begin van de bestuursopdracht lag levert een kritische blik op het liggende PVE in scenario 1A op het Spoorkwartier nog een besparingsmogelijkheid van ca. 10% gebouwoppervlak op, resulterende in een besparing van ca. 25 mln. en het terugdringen van het exploitatietekort van 5.1.2b n. Deze mogelijke efficiëntie-slag is in alle verdere scenario's meegenomen. Met uitzondering van het 'Scenario 3B Basis -10% minus Green' geven alle scenario's een minder goed resultaat met soms relatief veel hogere exploitatietekorten per bezoeker.

Voor de locatie Suikerterrein zijn vanwege de ruimte en flexibiliteit nog eens besparingen op de bouw mogelijk van 5.1.2b Voor de exploitatie worden meer onzekerheden gezien qua groeipad voor de opbrengsten waardoor in

2035 ca. 1 mln. minder exploitatieresultaat voorzien wordt in vergelijk met het Basisscenario (1) sluitende op een exploitatietekort van [redacted] De meest gunstige scenario's liggen dus in een orde van grootte binnen een bandbreedte van jaarlijks [redacted] Dit is qua proportionaliteit ca. 5% van de bedrijfsomzet.

Ten aanzien van de vraag van synergie met Martiniplaza zien we dat de programmering elkaar onder andere zou kunnen raken op de volgende onderdelen: muziek in een grote hal, middelgrote congressen, muziek in het theater. Het programma is inhoudelijk echter te verschillend van aard en omvang om 'bij elkaar in te drukken'. Zeker de primaire taak van het muziekcentrum geeft in de basis minder ruimte om zondermeer marktpositie over te nemen van Martiniplaza. Andersom is het formaat van de hallen van Martiniplaza en het techniekniveau niet geschikt om het programma van het muziekcentrum over te nemen en is het musicaltheater vooral gericht op andere programmering om voldoende datumopties te kunnen bieden voor een serieuze marktpositie. Verder is de zaal niet op dezelfde wijze geoutilleerd en ingericht maar richt zich volledig op andersoortig programma.

Financieel economische verkenning
Bestuursopdracht 4 grote investeringsprojecten 2024

Bijlage 1-1:
Matrix investeringen en exploitatieresultaten scenario's en Scenario's

Gemeente Groningen

Bijlage 1-1

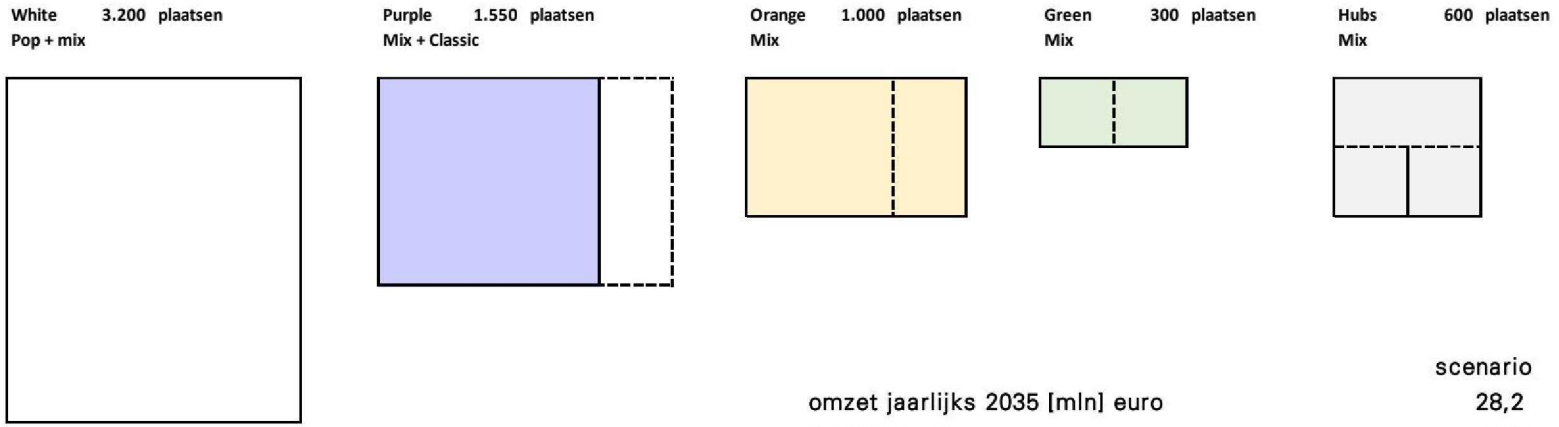
Matrix investeringen en exploitatieresultaten scenario's de Nieuwe Poort

	Consequentie verder met sterfhuisconstructie tot 2040 op huidige locatie (daarna alsnog vernieuwen)	Scenario 1: Basisscenario, voorkeursmodel uitwerking PVE	Scenario 1A: Basisscenario - 10%	Scenario 1B: Renoveren Grote Zaal + White, Orange en Green (-10%) elders	Scenario 2A: Renovatie De Oosterpoort	Scenario 2B: Huidige zalenconfiguratie nieuw	Scenario 3A: Basis -10% + zaal minder combinatie White / Purple en GreenXL	Scenario 3B: Basis -10% + zaal minder combinatie Orange / Green	Scenario SUIKER: Basisscenario - 10% op het voortterrein
	uitstel besluit	scenario 1	scenario 1A	scenario 1B	scenario 2A	scenario 2B	scenario 3A	scenario 3BC	scenario SK
totaal investering									
totaal keuzemogelijkheden investering 2029									
resultaatverandering GREX									
aantal events									
aantal bezoeken									
totaal jaarlijks resultaat scenario 2035									
euro per bezoeker									
dekking jaarlijks 2035									
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw									
extra dekking uit OZB									
subsidie mogelijkheden									
resterend tekort jaarlijks 2035									
**zie bijlage A*									
jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035									
effect rente 2% naar 3% op totaal resultaat scenario									
effect lineair > annuitair op resultaat scenario									

[redacted]

5.1.2b

Locatie Spoorkwartier
Scenario 1: Basisscenario, voorkeursmodel uitwerking PVE



	scenario	vergelijk	verschil
omzet jaarlijks 2035 [mln] euro	28,2	28,2	-
aantal events	779	779	-
aantal bezoeken	820.078	820.078	-

32.613 m2

INVESTERING 2029 [mln euro]	scenario 1
grondkosten	5.1.2b
bouwkosten	
inrichtingskosten	
bijkomende kosten + rente & index 2029	
totaal investering 2029	

EXPLOITATIE jaarlijks 2035 [mln] euro	scenario 1	vergelijk 1	verschil 1 - 1
resultaat operatie (evenementen)	5.1.2b		-
resultaat gebruiker (bedrijfsmiddelen etc)			-
resultaat eigenaar (vastgoed)			-
totaal jaarlijks resultaat scenario 2035			-
euro per bezoeker			-

keuzemogelijkheden investering 2029	*scenario*
*afmetingen White/ Purple**	5.1.2b
beeldkwaliteit/ stedenbouwkundig plan	
duurzaamheid (BREEAM Excellent+ naar Very Good)	
energie (ENG+ naar BENG)	
totaal keuzemogelijkheden investering 2029	

* niet meegenomen ivm marktpositie en afmetingen scenario's

dekking jaarlijks 2035	scenario	vergelijk	verschil 1 - 1
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw	5.1.2b		-
extra dekking uit OZB			-
subsidie mogelijkheden			-
resterend tekort jaarlijks 2035			-
*zie bijlage A			
jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035			-
effect rente 2% naar 3% op totaal resultaat scenario			-
effect lineair > annuitair op resultaat scenario			-

	scenario
resultaatverandering GREX	-

Gemeente Groningen

Locatie Spoorkwartier
Scenario 1A: Basisscenario -10%

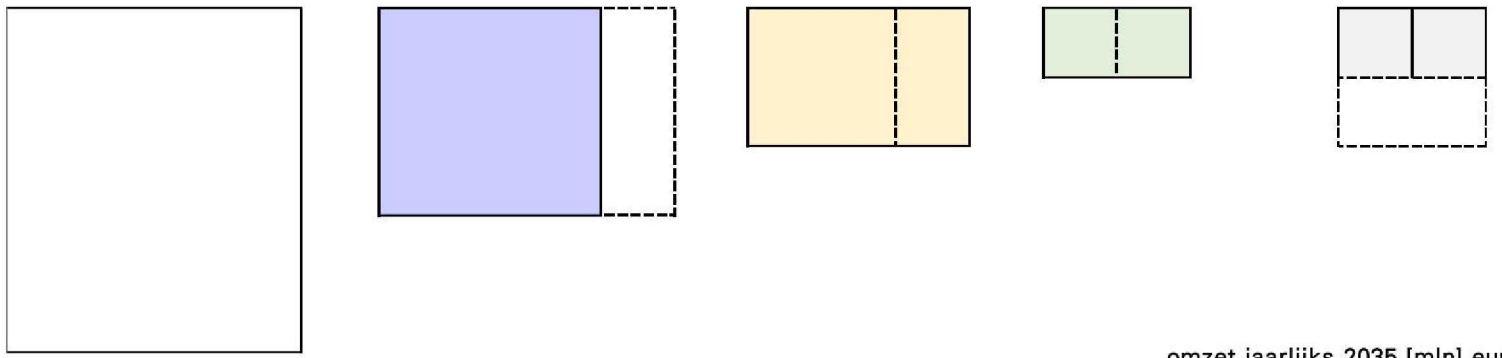
White 3.200
Pop

Purple 1.550
Mix + Classic

Orange 1.000
Mix

Green 300
Mix

Hubs S 300
Mix



	scenario	vergelijk	verschil
omzet jaarlijks 2035 [mln] euro	28,2	28,2	-
aantal events	779	779	-
aantal bezoeken	820.078	820.078	-

	29.403 m2	32.613 m2	-3.210 m2
INVESTERING 2029 [mln euro]	scenario 1A	vergelijk 1	verschil 1A - 1
grondkosten	5.1.2b		
bouwkosten			
inrichtingskosten			
bijkomende kosten + rente & index 2029			
totaal investering 2029			
keuzemogelijkheden investering 2029			
*afmetingen White/ Purple**			
beeldkwaliteit/ stedenbouwkundig plan			
duurzaamheid (BREEAM Excellent+ naar Very Good)			
energie (ENG+ naar BENG)			
totaal keuzemogelijkheden investering 2029			

*niet meegenomen ivm marktpositie en afmetingen scen

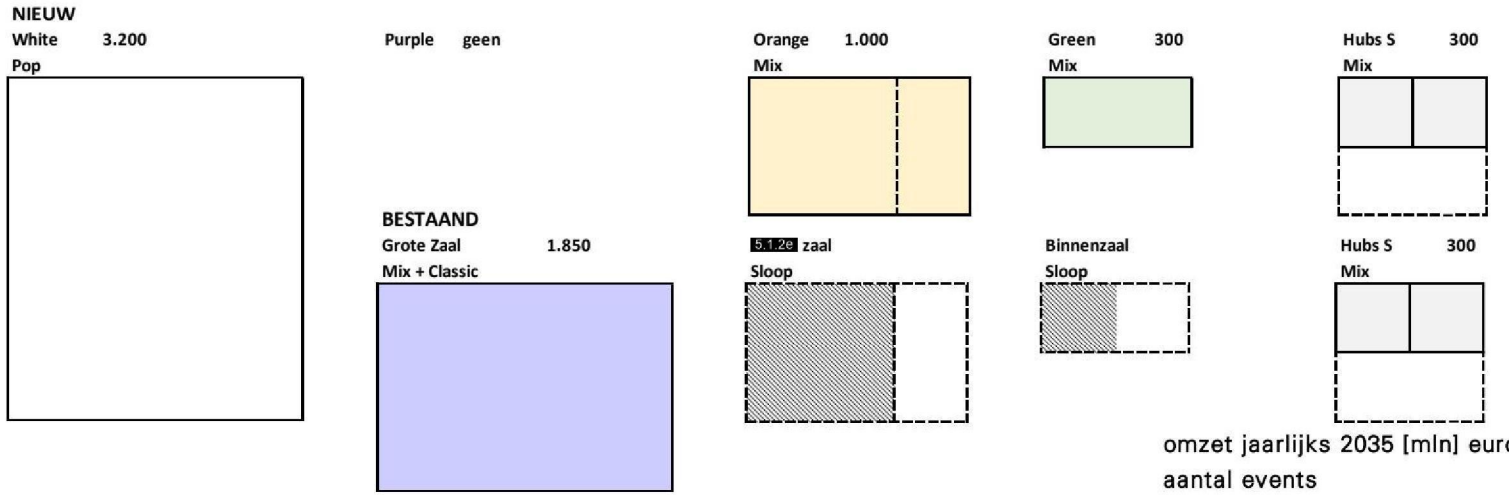
EXPLOITATIE jaarlijks 2035 [mln] euro	scenario 1A	vergelijk 1	verschil 1A - 1
resultaat operatie (evenementen)	5.1.2b		
resultaat gebruiker (bedrijfsmiddelen etc)			
resultaat eigenaar (vastgoed)			
totaal jaarlijks resultaat scenario 2035			
euro per bezoeker			
dekking jaarlijks 2035			
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw			
extra dekking uit OZB			
subsidie mogelijkheden			
resterend tekort jaarlijks 2035			
*zie bijlage A			
jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035			
effect rente 2%>3% op totaal resultaat scenario			
effect lineair > annuitair op resultaat scenario			

	scenario	vergelijk	verschil
resultaatverandering GREX	-	-	-

Gemeente Groningen

1723047

Locatie Spoorkwartier & Oosterpoort
Scenario 1B: Renoveren Grote Zaal + White, Orange en Green (-10%) elders



33.575 m2 | 29.403 m2 | 4.172 m2

	scenario	vergelijk	verschil
omzet jaarlijks 2035 [mln] euro	28,2	28,2	-
aantal events	779	779	-
aantal bezoeken	820.078	820.078	-

INVESTERING 2029 [mln euro]	scenario 1B	vergelijk 1A	verschil 1B - 1A
grondkosten			
bouwkosten			
inrichtingskosten			
bijkomende kosten + rente & index 2029			
totaal investering 2029			
keuzemogelijkheden investering 2029			
*afmetingen White/ Purple**			
beeldkwaliteit/ stedenbouwkundig plan			
duurzaamheid (BREEAM Excellent+ naar Very Good)			
energie (ENG+ naar BENG)			
totaal keuzemogelijkheden investering 2029			

*niet meegenomen ivm marktpositie en afmetingen scenario's

EXPLOITATIE jaarlijks 2035 [mln] euro	scenario 1B	vergelijk 1A	verschil 1B - 1A
resultaat operatie (evenementen)			
resultaat gebruiker (bedrijfsmiddelen etc)			
resultaat eigenaar (vastgoed)			
totaal jaarlijks resultaat scenario 2035			
euro per bezoeker			
dekking jaarlijks 2035			
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw			
extra dekking uit OZB			
subsidie mogelijkheden			
resterend tekort jaarlijks 2035			
*zie bijlage A			
jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035			
effect rente 2%>3% op totaal resultaat scenario			
effect lineair > annuitair op resultaat scenario			

	scenario	vergelijk	verschil
resultaatverandering GREX	-	-	-

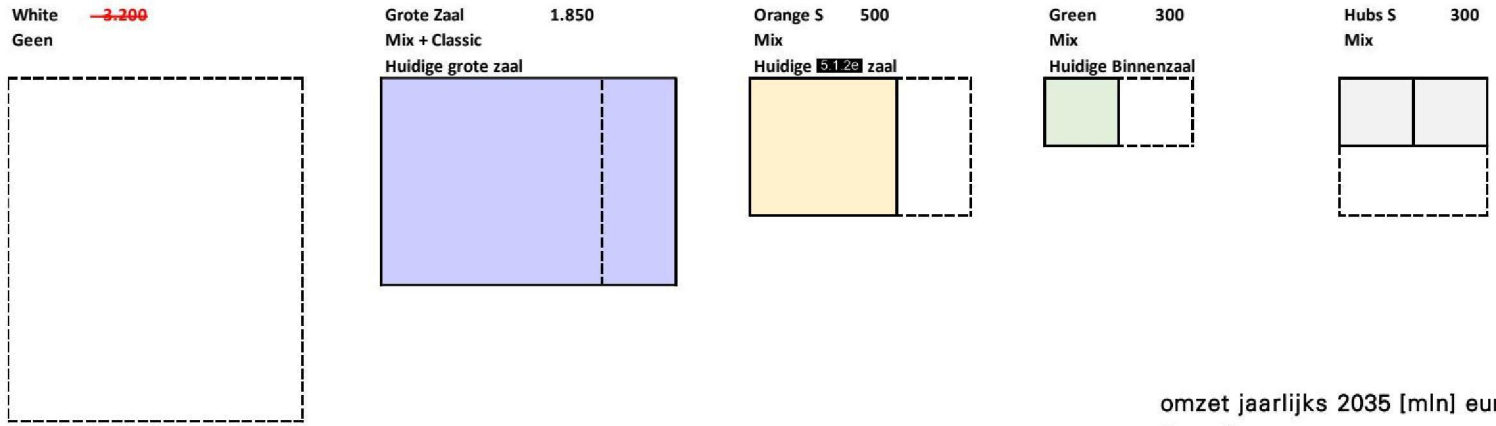
5.1.2b

5.1.2b

Gemeente Groningen

1723047

Locatie Oosterpoort
Scenario 2A: Renovatie De Oosterpoort



	scenario	vergelijk	verschil
omzet jaarlijks 2035 [mln] euro	9,8	28,2	-18,4
Aantal events	381	779	-398
Aantal Bezoeken	249.958	820.078	-570.120

	19.000 m2	29.403 m2	-10.403 m2

INVESTERING 2029 [mln euro]	scenario 2A	vergelijk 1A	verschil 2A - 1A
grondkosten			
bouwkosten			
inrichtingskosten			
bijkomende kosten + rente & index 2029			
totaal investering 2029			
** incl tijdelijke huisvesting*			

keuzemogelijkheden investering 2029	s
*afmetingen White/ Purple**	
beeldkwaliteit/ stedenbouwkundig plan	
duurzaamheid (BREEAM Excellent+ naar Very Good)	
energie (ENG+ naar BENG)	
totaal keuzemogelijkheden investering 2029	

** niet meegenomen ivm marktpositie en afmetingen scenario'*

	scenario	vergelijk	verschil
resultaatverandering GREX	-	-	-

EXPLOITATIE jaarlijks 2035 [mln] euro	scenario 2A	vergelijk 1A	verschil 2A - 1A
resultaat operatie (evenementen)			
resultaat gebruiker (bedrijfsmiddelen etc)			
resultaat eigenaar (vastgoed)			
totaal resultaat scenario 2035			
euro per bezoeker			

dekking jaarlijks 2035	sc
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw	
extra dekking uit OZB	
subsidie mogelijkheden	
resterend tekort jaarlijks 2035	
**zie bijlage A*	

jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035
effect rente +1% op totaal resultaat scenario
effect lineair > annuitair op resultaat scenario

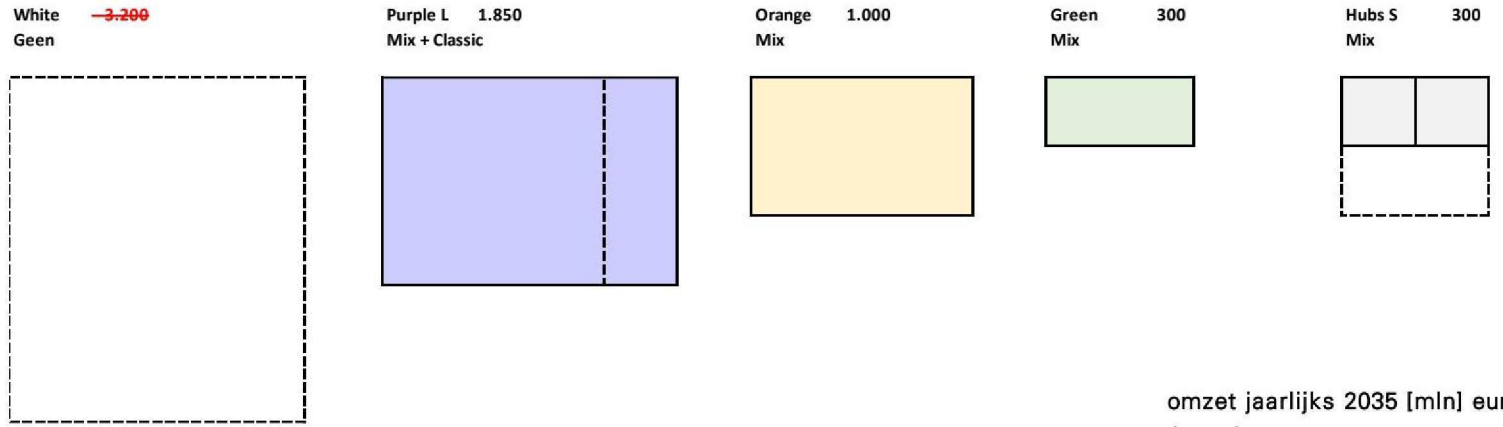
5.1.2b

5.1.2b

Gemeente Groningen

1723047

Locatie Spoorkwartier
Scenario 2B: Huidige zalenconfiguratie nieuw



	scenario	vergelijk	verschil
omzet jaarlijks 2035 [mln] euro	10,3	28,2	-17,9
Aantal events	433	779	-346
Aantal Bezoeken	266.937	820.078	-553.141

	19.000 m2	29.403 m2	-10.403 m2
INVESTERING 2029 [mln euro]	scenario 2B	vergelijk 1A	verschil 2B - 1A
grondkosten			
bouwkosten			
inrichtingskosten			
bijkomende kosten + rente & index 2029			
totaal investering 2029			
keuzemogelijkheden investering 2029			
*afmetingen White/ Purple**			
beeldkwaliteit/ stedenbouwkundig plan			
duurzaamheid (BREEAM Excellent+ naar Very Good)			
energie (ENG+ naar BENG)			
totaal keuzemogelijkheden investering 2029			

*niet meegenomen ivm marktpositie en afmetingen scenario's

	scenario 2B	vergelijk 1A	verschil 2B - 1A
EXPLOITATIE jaarlijks 2035 [mln] euro			
resultaat operatie (evenementen)			
resultaat gebruiker (bedrijfsmiddelen etc)			
resultaat eigenaar (vastgoed)			
totaal resultaat scenario 2035			
euro per bezoeker			
dekking jaarlijks 2035			
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw			
extra dekking uit OZB			
subsidie mogelijkheden			
resterend tekort jaarlijks 2035			
*zie bijlage A			
jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035			
effect rente +1% op totaal resultaat scenario			
effect lineair > annuitair op resultaat scenario			

	scenario	vergelijk	verschil
resultaatverandering GREX	-	-	-

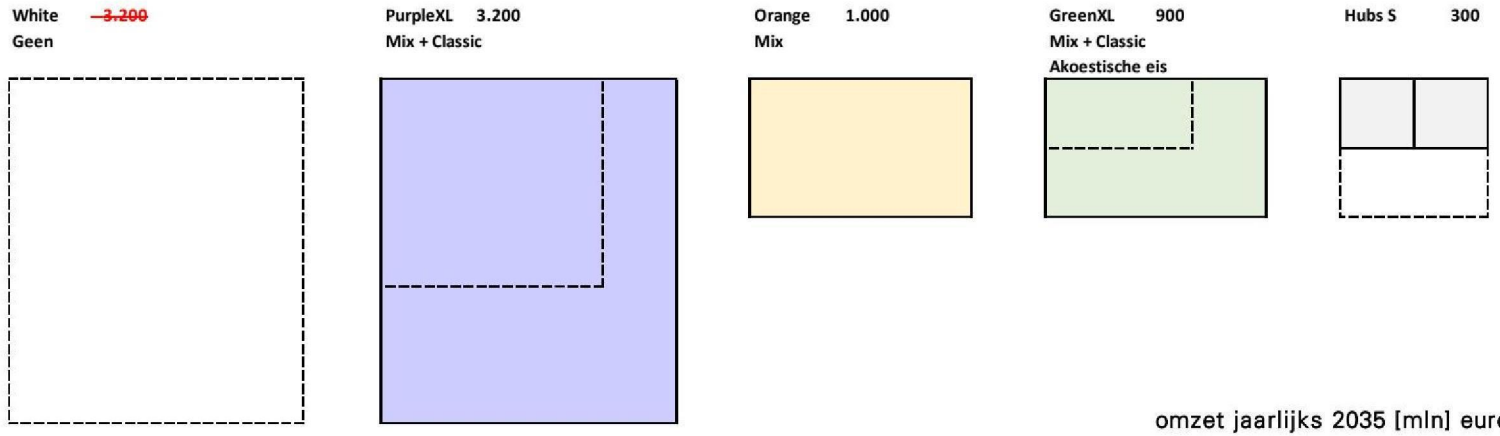
5.1.2b

5.1.2b

Gemeente Groningen

1723047

Locatie Spoorkwartier
Scenario 3A: Basis -10% + zaal minder combinatie White / Purple en GreenXL



	scenario	vergelijk	verschil
omzet jaarlijks 2035 [mln] euro	19,9	28,2	-8,3
Aantal events	671	779	-108
Aantal Bezoeken	643.798	820.078	-176.280

	26.261 m2	29.403 m2	-3.142 m2
INVESTERING 2029 [mln euro]	scenario 3A	vergelijk 1A	verschil 3A - 1A
grondkosten			
bouwkosten			
inrichtingskosten			
bijkomende kosten + rente & index 2029			
totaal investering 2029			
keuzemogelijkheden investering 2029			
*afmetingen White/ Purple**			
beeldkwaliteit/ stedenbouwkundig plan			
duurzaamheid (BREEAM Excellent+ naar Very Good)			
energie (ENG+ naar BENG)			
totaal keuzemogelijkheden investering 2029			

*niet meegenomen ivm marktpositie en afmetingen scenario's

EXPLOITATIE jaarlijks 2035 [mln] euro	scenario 3A	vergelijk 1A	verschil 3A - 1A
resultaat operatie (evenementen)			
resultaat gebruiker (bedrijfsmiddelen etc)			
resultaat eigenaar (vastgoed)			
totaal resultaat scenario 2035			
euro per bezoeker			
dekking jaarlijks 2035			
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw			
extra dekking uit OZB			
subsidie mogelijkheden			
resterend tekort jaarlijks 2035			
*zie bijlage A			
jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035			
effect rente +1% op totaal resultaat scenario			
effect lineair > annuitair op resultaat scenario			

	scenario	vergelijk	verschil
resultaatverandering GREX	-	-	-

5.1.2b

5.1.2b

Gemeente Groningen

1723047

Locatie Spoorkwartier
Scenario 3B: Basis -10% minus Green

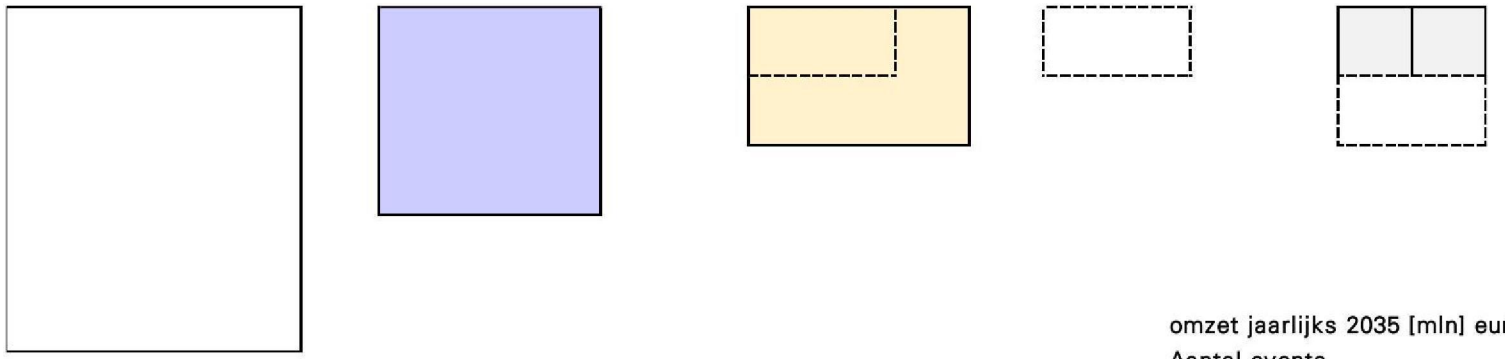
White 3.200
Pop

Purple 1.550
Mix + Classic

Orange 1.000
Mix

Green ~~300~~
Mix

Hubs S 300
Mix



	scenario	vergelijk	verschil
omzet jaarlijks 2035 [mln] euro	27,5	28,2	-0,7
Aantal events	641	779	-138
Aantal Bezoeken	795.692	820.078	-24.386

	28.266 m2	29.403 m2	-1.137 m2
INVESTERING 2029 [mln euro]	scenario 3BC	vergelijk 1A	verschil 3BC - 1A
grondkosten			
bouwkosten			
inrichtingskosten			
bijkomende kosten + rente & index 2029			
totaal investering 2029			
keuzemogelijkheden investering 2029	*sc*		
*afmetingen White/ Purple**			
beeldkwaliteit/ stedenbouwkundig plan			
duurzaamheid (BREEAM Excellent+ naar Very Good)			
energie (ENG+ naar BENG)			
totaal keuzemogelijkheden investering 2029			

*niet meegenomen ivm marktpositie en afmetingen scenario's

EXPLOITATIE jaarlijks 2035 [mln] euro	scenario 3BC	vergelijk 1A	verschil 3BC - 1A
resultaat operatie (evenementen)			
resultaat gebruiker (bedrijfsmiddelen etc)			
resultaat eigenaar (vastgoed)			
totaal resultaat scenario 2035			
euro per bezoeker			
dekking jaarlijks 2035	sc		
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw			
extra dekking uit OZB			
subsidie mogelijkheden			
resterend tekort jaarlijks 2035			
*zie bijlage A			
jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035			
effect rente +1% op totaal resultaat scenario			
effect lineair > annuitair op resultaat scenario			

	scenario	vergelijk	verschil
resultaatverandering GREX	-	-	-

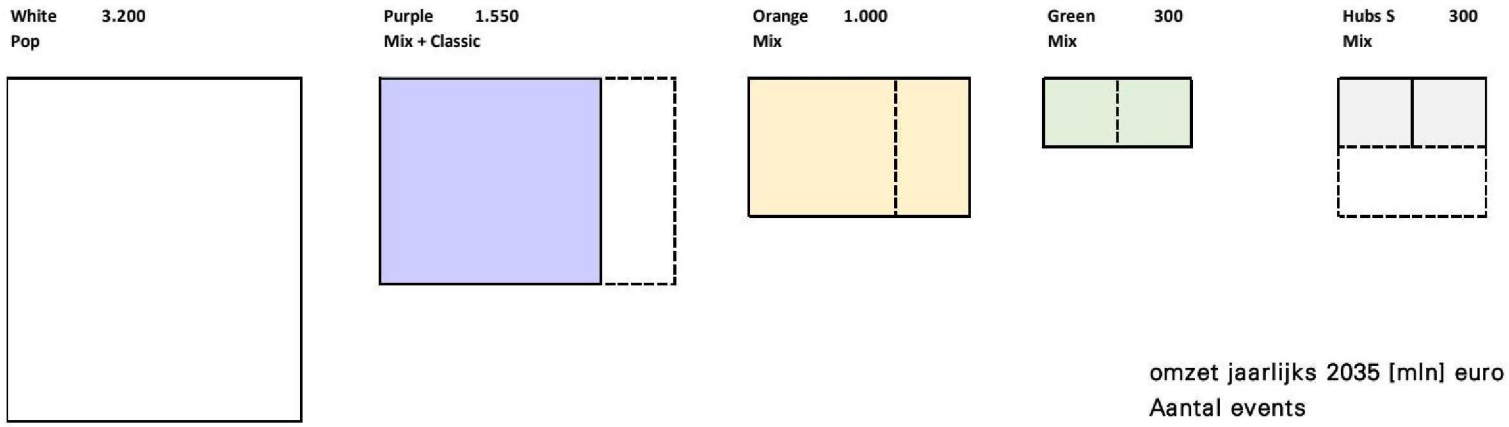
5.1.2b

5.1.2b

Gemeente Groningen

1723047

Locatie Suikerterrein
Scenario SUIKER: Basisscenario -10% op het Suikerterrein vergeleken met scenario 1A Spoorkwartier



	scenario	vergelijk	verschil
omzet jaarlijks 2035 [mln] euro	25,4	28,2	-2,8
Aantal events	730	779	-49
Aantal Bezoeken	751.543	820.078	-68.534

	29.403 m2	29.403 m2	0 m2

INVESTERING 2029 [mln euro]	scenario SK	vergelijk 1A	verschil SK - 1A
grondkosten			
bouwkosten			
inrichtingskosten			
bijkomende kosten + rente & index 2029			
totaal investering 2029			

EXPLOITATIE jaarlijks 2035 [mln] euro	scenario SK	vergelijk 1A	verschil SK - 1A
resultaat operatie (evenementen)			
resultaat gebruiker (bedrijfsmiddelen etc)			
resultaat eigenaar (vastgoed)			
totaal resultaat scenario 2035			
euro per bezoeker			

keuzemogelijkheden investering 2029
*afmetingen White/ Purple**
beeldkwaliteit/ stedenbouwkundig plan
duurzaamheid (BREEAM Excellent+ naar Very Good)
energie (ENG+ naar BENG)
totaal keuzemogelijkheden investering 2029

** niet meegenomen ivm marktpositie en afmetingen scenario's*

dekking jaarlijks 2035
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw
extra dekking uit OZB
subsidie mogelijkheden
resterend tekort jaarlijks 2035
**zie bijlage A*

jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035
effect rente +1% op totaal resultaat scenario
effect lineair > annuitair op resultaat scenario

	scenario	vergelijk	verschil
resultaatverandering GREX	-	-	-

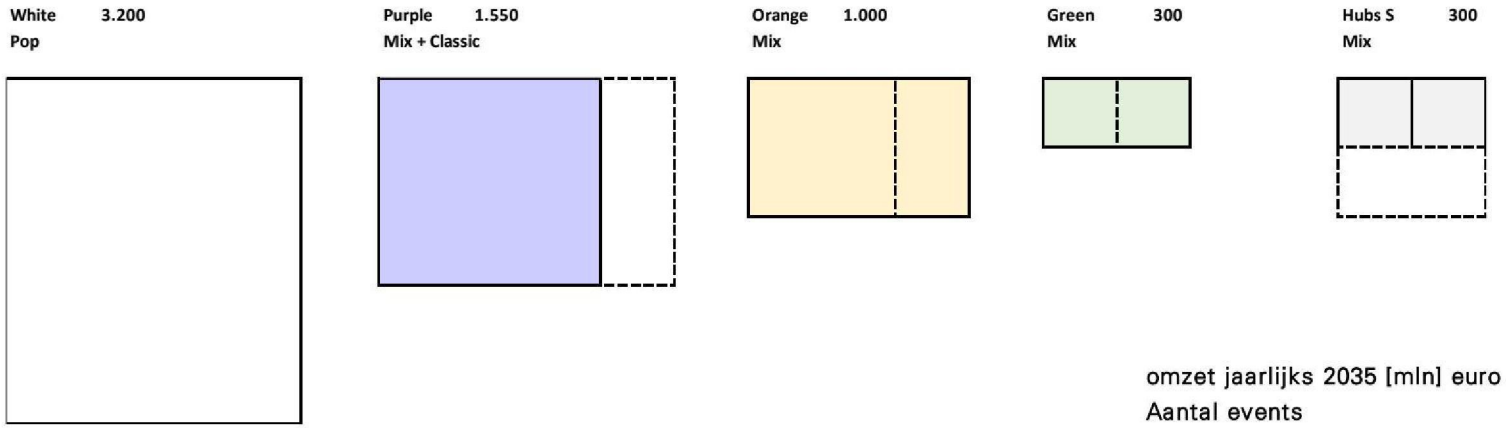
5.1.2b

5.1.2b

Gemeente Groningen

1723047

Locatie Suikerterrein
Scenario SUIKER: Basisscenario -10% op het Suikerterrein vergeleken met scenario 1 Spoorkwartier



	scenario	vergelijk	verschil
omzet jaarlijks 2035 [mln] euro	25,4	28,2	-2,8
Aantal events	730	779	-49
Aantal Bezoeken	751.543	820.078	-68.534

	29.403 m2	32.613 m2	-3.210 m2
INVESTERING 2029 [mln euro]	scenario SK	vergelijk 1	verschil SK - 1
grondkosten			
bouwkosten			
inrichtingskosten			
bijkomende kosten + rente & index 2029			
totaal investering 2029			
keuzemogelijkheden investering 2029			
*afmetingen White/ Purple**			
beeldkwaliteit/ stedenbouwkundig plan			
duurzaamheid (BREEAM Excellent+ naar Very Good)			
energie (ENG+ naar BENG)			
totaal keuzemogelijkheden investering 2029			

** niet meegenomen ivm marktpositie en afmetingen scenario's*

EXPLOITATIE jaarlijks 2035 [mln] euro	scenario SK	vergelijk 1	verschil SK - 1
resultaat operatie (evenementen)			
resultaat gebruiker (bedrijfsmiddelen etc)			
resultaat eigenaar (vastgoed)			
totaal resultaat scenario 2035			
euro per bezoeker			
dekking jaarlijks 2035			
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw			
extra dekking uit OZB			
subsidie mogelijkheden			
resterend tekort jaarlijks 2035			
**zie bijlage A*			
jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035			
effect rente +1% op totaal resultaat scenario			
effect lineair > annuitair op resultaat scenario			

	scenario	vergelijk	verschil
resultaatverandering GREX	-	-	-

5.1.2b

5.1.2b

Gemeente Groningen

1723047

Financieel economische verkenning
Bestuursopdracht 4 grote investeringsprojecten 2024

Bijlage 1-2: Plus en min vanuit financieel economisch perspectief, per scenario

Bijlage 1-2: Plus en min vanuit financieel economisch perspectief, per scenario

1. Voorkeursscenario
1A: Basis -10%
1B: Renovatie Grote zaal De Oosterpoort, White, Orange, green elders

2A: Renovatie De Oosterpoort
2B: Herbouw huidige zalen op Spoorkwartier

3A: Basis -10% + zaal minder, combinatie White Purple
3B: Basis -10% + zaal minder, zonder Green

Scenario Suiker Basis -10%

Matrix investeringen en exploitatieresultaten scenario's de Nieuwe Poort

	Consequentie verder met sterfhuisconstructie tot 2040 op huidige locatie (daarna alsnog vernieuwen)	Scenario 1: Basisscenario, voorkeursmodel uitwerking PVE	Scenario 1A: Basisscenario - 10%	Scenario 1B: Renoveren Grote Zaal + White, Orange en Green (-10%) elders	Scenario 2A: Renovatie De Oosterpoort	Scenario 2B: Huidige zalenconfiguratie nieuw	Scenario 3A: Basis -10% + zaal minder combinatie White / Purple en GreenXL	Scenario 3B: Basis -10% + zaal minder combinatie Orange / Green	Scenario SUIKER: Basisscenario - 10% op het voortterrein
	uitstel besluit	scenario 1	scenario 1A	scenario 1B	scenario 2A	scenario 2B	scenario 3A	scenario 3BC	scenario SK
totaal investering									
totaal keuzemogelijkheden investering 2029									
resultaatverandering GREX									
aantal events									
aantal bezoeken									
totaal jaarlijks resultaat scenario 2035									
euro per bezoeker									
dekking jaarlijks 2035									
dekking huidig incl. uitstel 2040 *+ 6 mln nieuw									
extra dekking uit OZB									
subsidie mogelijkheden									
resterend tekort jaarlijks 2035									
**zie bijlage A*									
jaarlijks effect keuzemogelijkheden 2035									
effect rente 2% naar 3% op totaal resultaat scenario									
effect lineair > annuitair op resultaat scenario									

5.1.2b

Kansen en bedreigingen scenario 1 (basis)	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ betere layout, geen/weinig changementen en omgeving wordt ingericht met oog op muziekcentr	x	x	
+ propositie als muziekstad op orde			x
+ achterstand muziekaanbod/ afname per inwoner wordt ingelopen tov de rest van NL			x
+ ruimte voor groei naar de toekomst			x
+ integraal gebruik van het gebouw voor festivals, samenwerking onderwijs en talentontwikkeling			x
+ qua energie en duurzaamheid toekomstbestendig		x	x
+ meer samenwerking met partners mogelijk (onderwijs/ crosswise)			x
+ levendiger functioneel PVE dan op huidige plek			
+/- anticipatie groei popmarkt Noord NL (op basis van onderzoeks prognose)			x
+/- investering is hoog en gebouw moet in stand gehouden worden (is ook werkgelegenheid)		x	x
+/- innovaties duurzaamheid en energie moeten zich economisch en maatschappelijk nog bewijz	x	x	x
- interactie met de omgeving en bezoekersstroom overdag moet groeien (levendigheid)	x		x
- stedenbouwkundige eisen mogelijk maatgevender dan elders		x	
- horeca anticipeert op profiteren van de bezoekersstroom (mogelijk overmaat)	x	x	x

Kansen en bedreigingen scenario 1A (basis-10%)	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ betere layout, geen/weinig changementen en omgeving wordt ingericht met oog op muziekcentrum	x	x	
+ propositie als muziekstad op orde			x
+ achterstand muziekaanbod/ afname per inwoner wordt ingelopen tov de rest van NL			x
+ ruimte voor groei naar de toekomst			x
+ integraal gebruik van het gebouw voor festivals, samenwerking onderwijs en talentontwikkeling			x
+ qua energie en duurzaamheid toekomstbestendig		x	x
+ meer samenwerking met partners mogelijk (onderwijs/ crosswise)			x
+ levendiger functioneel PVE dan op huidige plek			
+ horeca anticipeert proportioneel op profiteren van de bezoekersstroom	x	x	x
+/- anticipatie groei popmarkt Noord NL (op basis van onderzoeks prognose)			x
+/- investering is hoog en gebouw moet in stand gehouden worden (is ook werkgelegenheid)		x	x
+/- innovaties duurzaamheid en energie moeten zich economisch en maatschappelijk nog bewijzen	x	x	x
- interactie met de omgeving en bezoekersstroom overdag moet groeien (levendigheid)	x		x
- stedenbouwkundige eisen mogelijk maatgevender dan elders		x	

Kansen en bedreigingen scenario 1B (renovatie Oosterpoort, White, Orange en Green -10% elders)	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ betere layout, geen/weinig changementen en omgeving wordt ingericht met oog op muziekcentrum	x	x	
+ propositie als muziekstad op orde			x
+ achterstand muziekaanbod/ afname per inwoner wordt ingelopen tov de rest van NL			x
+ ruimte voor groei naar de toekomst			x
+ integraal gebruik van het gebouw voor festivals, samenwerking onderwijs en talentontwikkeling			x
+ qua energie en duurzaamheid toekomstbestendig		x	x
+ meer samenwerking met partners mogelijk (onderwijs/ crosswise)			x
+ levendiger functioneel PVE dan op huidige plek			
+ horeca anticipeert proportioneel op profiteren van de bezoekersstroom	x	x	x
+/- anticipatie groei popmarkt Noord NL (op basis van onderzoeks prognose)			x
+/- investering is hoog en gebouw moet in stand gehouden worden (is ook werkgelegenheid)		x	x
+/- innovaties duurzaamheid en energie moeten zich economisch en maatschappelijk nog bewijzen	x	x	x
- interactie met de omgeving en bezoekersstroom overdag moet groeien (levendigheid)	x		x
- stedenbouwkundige eisen mogelijk maatgevender dan elders		x	
- mogelijk verlies van programma door spreiding functies			x
- mogelijk verdere toename personele lasten door meerdere locaties			x
- gebouw komt niet beschikbaar voor andere functie binnen woonwijk	x		
- risico's mbt de omgeving worden niet volledig opgelost			x
- tijdelijke huisvesting is risico qua duur en exploitatie			x

Kansen en bedreigingen scenario 2A Renovatie Oosterpoort	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ gebouw voldoet weer aan de eisen		x	x
+/- investering is lager dan nieuwbouw volledig programma (groei daardoor echter beperkt)		x	x
+/- gebouw blijft behouden voor deze functie			
- huidige layout gebouw blijft handicap voor personeel			x
- changementen tussen klassiek en pop kosten veel personele inzet en klimaatomzetting (energie)			x
- klassiek en pop zitten elkaar qua programmering in de weg waardoor groei beperkt wordt			x
- belasting van de (woon)buurt door trailerverkeer en andere logistiek is mogelijk maximaal			x
- het gebouw wordt energetisch nooit zo goed als nieuwbouw, energielasten blijven substantieel			x
- functie groeit niet proportioneel mee met de schaalsprong van de stad (meer inwoners)			x
- risico op verlies marktpositie en opkomen concurrentie elders			x
- kans op hergebruik van het gebouw voor andere functies (was ooit buurthuis) is onbenut	x		
- herontwikkeling gebied en doorontwikkeling woonbuurt vindt niet plaats	x		
- achterstand propositie markt blijft en de groeicapaciteit is bereikt			
- bijdrage per bezoeker > 50% hoger dan bij vernieuwing			
- gebouw komt niet beschikbaar voor andere functie binnen woonwijk	x		
- risico's mbt de omgeving worden niet volledig opgelost			x
- tijdelijke huisvesting is risico qua duur en exploitatie			x

Kansen en bedreigingen scenario 2B Herbouw huidige zalen op Spoorkwartier	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ gebouw voldoet weer aan de eisen		x	x
+ betere layout mogelijk dan in renovatiescenario		x	x
+/- investering is lager dan nieuwbouw volledig programma (groei daardoor echter beperkt)		x	x
- huidige layout gebouw blijft handicap voor personeel			x
- changementen tussen klassiek en pop kosten veel personele inzet en klimaatomzetting (energie)			x
- klassiek en pop zitten elkaar qua programmering in de weg waardoor groei beperkt wordt			x
- belasting van de (woon)buurt door trailerverkeer en andere logistiek is mogelijk maximaal			x
- het gebouw wordt energetisch nooit zo goed als nieuwbouw, energielasten blijven substantieel			x
- functie groeit niet proportioneel mee met de schaalsprong van de stad (meer inwoners)			x
- risico op verlies marktpositie en opkomen concurrentie elders			x
- kans op hergebruik van het gebouw voor andere functies (was ooit buurthuis) is onbenut	x		
- herontwikkeling gebied en doorontwikkeling woonbuurt vindt niet plaats	x		
- achterstand propositie markt blijft en de groeicapaciteit is bereikt			
- bijdrage per bezoeker > 50% hoger dan bij vernieuwing			
- gebouw komt niet beschikbaar voor andere functie binnen woonwijk	x		
- risico's mbt de omgeving worden niet volledig opgelost			x
- tijdelijke huisvesting is risico qua duur en exploitatie			x

Kansen en bedreigingen Scenario 3A: Basis -10% + zaal minder combinatie White / Purple en GreenXL	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ betere layout, geen/weinig changementen en omgeving wordt ingericht met oog op muziekcentrum	x	x	
+ propositie als muziekstad op orde			x
+ achterstand muziekaanbod/ afname per inwoner wordt ingelopen tov de rest van NL			x
+ ruimte voor groei naar de toekomst			x
+ integraal gebruik van het gebouw voor festivals, samenwerking onderwijs en talentontwikkeling			x
+ qua energie en duurzaamheid toekomstbestendig		x	x
+ meer samenwerking met partners mogelijk (onderwijs/ crosswise)			x
+ levendiger functioneel PVE dan op huidige plek			
+ horeca anticipeert proportioneel op profiteren van de bezoekersstroom	x	x	x
+/- anticipatie groei popmarkt Noord NL (op basis van onderzoeks prognose)			x
+/- investering is hoog en gebouw moet in stand gehouden worden (is ook werkgelegenheid)		x	x
+/- innovaties duurzaamheid en energie moeten zich economisch en maatschappelijk nog bewijzen	x	x	x
- changementen nog steeds nodig en verdringing klassiek-pop van de combizaal beperken de groei			x
- combizaal geeft geen flexibiliteit naar de toekomst, schaalsprong beperkt			x
- doorgaande lijn van zalen wordt onderbroken (maatvoering purple ontbreekt)			x
- risico bezuiniging op de verkeerde plek (minder investeren, minder exploitatie)			x
- interactie met de omgeving en bezoekersstroom overdag moet groeien (levendigheid)	x		x
- stedenbouwkundige eisen mogelijk maatgevender dan elders		x	

Kansen en bedreigingen Scenario 3B: Basis -10% + zaal minder combinatie Orange / Green	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ betere layout, geen/weinig changementen en omgeving wordt ingericht met oog op muziekcentrum	x	x	
+ propositie als muziekstad op orde			x
+ achterstand muziekaanbod/ afname per inwoner wordt ingelopen tov de rest van NL			x
+ ruimte voor groei naar de toekomst			x
+ integraal gebruik van het gebouw voor festivals, samenwerking onderwijs en talentontwikkeling			x
+ qua energie en duurzaamheid toekomstbestendig		x	x
+ meer samenwerking met partners mogelijk (onderwijs/ crosswise)			x
+ levendiger functioneel PVE dan op huidige plek			
+ horeca anticipeert proportioneel op profiteren van de bezoekersstroom	x	x	x
+/- anticipatie groei popmarkt Noord NL (op basis van onderzoeks prognose)			x
+/- investering is hoog en gebouw moet in stand gehouden worden (is ook werkgelegenheid)		x	x
+/- innovaties duurzaamheid en energie moeten zich economisch en maatschappelijk nog bewijzen	x	x	x
- door onttrekken Green aan het palet wordt maatschappelijke waarde talentontwikkeling etc beperkt			x
- interactie met de omgeving en bezoekersstroom overdag moet groeien (levendigheid)	x		x
- stedenbouwkundige eisen mogelijk maatgevender dan elders		x	

Locatie Spoorkwartier

Kansen en bedreigingen muziekcentrum locatie Spoorkwartier	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ beschikbaarheid locatie binnen voorziene termijn			x
+ nabij hoofdstation en overig openbaar vervoer			x
+ nabij de binnenstad en overige voorzieningen			x
+ postitieve invloed op de gebiedsontwikkeling	x		x
+ koppelkans andere functies gebied	x		x
+ kans op voorpost verruimde binnenstad	x		x
+ spin-off binnenstad (nu niet onderzocht)*			
* vereist een vergelijkend MKBA met andere locaties (nu niet uitgevoerd)			
+/- parkeren en vervoersoplossing in combi met station en overig OV	x	x	
+/- ruimte voor alternatieven parkeren voor gebied en gebouw	x	x	
+/- mobiliteitsoplossing zonder muziekcentrum ook nodig	x	x	
+/- vervuiling ondergrond (investeringsrisico of kans tov andere functie)*	x	x	
* geldt mogelijk ook voor andere publieke functies op deze locatie			
- (kostbare) parkeeroplossing altijd in combinatie met gebied	x	x	
- stedenbouwkundig plan beperkt parkeeralternatieven	x	x	
- stedenbouwkundig complexer door wens extra programma op plot	x	x	
- wens tot nog meer versterkend programma in het gebouw		x	
- kwalitatieve eisen (vormfactoren, afwerking) mogelijk hoger dan elders		x	
- mogelijk complexere bouw door context mobiliteits infra (tunnel/ viaduct)		x	
- onzekerheden planontwikkeling overig programma gebied	x		

Gemeente Groningen

Locatie Suikerterrein

Kansen en bedreigingen muziekcentrum locatie Suikerterrein	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+ veel flexibiliteit ontwerp in combi met kavel en ligging vanuit stedenbouwkundig plan	x	x	
+ flexibiliteit ontwikkeling programma omgeving (af te stemmen op muziekcentrum)	x	x	
+ altijd proportionele, schaalbare en faseerbare parkeeroplossing (maatwerk)	x	x	
+ andere verdienpotentie of- aanjager GREX/ andere verdienmodellen dan elders*	x	x	x
+ mogelijkheden tot verdere besparingen bouwkosten gevel (~ 5-8 mln. gelijk aan elders)		x	
+ postitieve invloed op de gebiedsontwikkeling	x		x
+ buitenruimte omgeving proportioneel beschikbaar	x	x	
+ kans op nieuw stedelijk milieu (aantrekkelijk)	x		x
+ andere subsidiekansen locatie *	x	x	x
+ koppelkans bestaand bebouwing (Zeefgebouw, Werkplaatsgebouw etc)	x		
+ koppelkansen andere stedelijke functies tbv levendiger gebied	x		x
+ benutting station Suiker (mogelijk effect op planning)	x		
+ alternatieve dekkingsmiddelen parkeeroplossing ring west	x		
* geldt mogelijk ook voor andere publieke functies op deze locatie			
+/- flexibiliteit fasering ontwikkeling/ bouw muziekcentrum		x	x
+/- parkeeroplossing zonder muziekcentrum ook nodig	x	x	
+/- vervuiling ondergrond (investeringsrisico of kans tov andere functie)*	x	x	
+/- funderingsresten irt layout (exploitatierisico/ besparingskans)*	x	x	x
* geldt mogelijk ook voor andere publieke functies op deze locatie			
- risico ingerekend effect afstand tot binnenstad is niet proportioneel			x
- beschikbaarheid locatie binnen voorziene termijn (bestaand gebruik >2030)		x	x
- tijdstip indien eerder beginnen: start schuift verder op in gebiedsontwikkeling ('legoland-clausule' kost tijd)			x
- invloed fasering gebiedsontwikkeling (bouwput/ opruimen tijdelijk gebruik)			x
- fasering bereikbaarheid met station (duurt langer met risico op vertraging)	x		x
- nieuw stedelijk milieu moet zich nog ontwikkelen	x		x
- mogelijk groeit de exploitatie nooit helemaal naar het beoogde maximum (bijlage B)			x
- waarschijnlijk meer autoverkeer door ligging buiten de ringweg	x		
- andere spin-off/ interactie binnenstad door meer externe ligging			

Gemeente Groningen

Financieel economische verkenning
Bestuursopdracht 4 grote investeringsprojecten 2024

Bijlage 1-3: Consequenties uitstel tot 2040

Consequentie verder met sterfhuisconstructie tot 2040 op huidige locatie (daarna alsnog vernieuwen)

		aantal events	405
	19000 m2	aantal bezoeken	242.144



Gemeente Groningen

Kansen en bedreigingen uitstel tot 2040 Oosterpoort	grond-exploitatie	investering	exploitatie
+/- gebouw blijft behouden voor deze functie (kan ook een andere krijgen)			
- huidige layout gebouw blijft handicap voor personeel en bezoekers (oa arbo/ toegang invaliden)			x
- changementen tussen klassiek en pop kosten veel personele inzet en klimaatomzetting (energie)			x
- klassiek en pop zitten elkaar qua programmering in de weg waardoor groei beperkt wordt			x
- installaties en functionailteit zijn maximaal belast en aan het einde levensduur, kans op falen		x	x
- gebreken gebouw kosten veel personele inzet (logistiek, brandwachten etc.)			x
- regelgeving/ functionele kwaliteit risico voor inperking exploitatie (veiligheid, hygiene etc)			x
- kans op onverwachte inversteringen ivm aanscherpende wet- en regelgeving en uitval is groot		x	x
- risico belasting buurt ivm met geluid is boven de norm (zie optreden risico Martini Plaza)			x
- belasting van de (woon)buurt door trailerverkeer en andere logistiek is mogelijk maximaal			x
- het gebouw is energetisch slecht en de energielasten (ca. 800K) hoog met kans op oplopen			x
- stapeleffect van risico's bij een jaaromzet van tientallen miljoenen is eigenlijk onverantwoord			x
- veel investeren voor ca. 15 jaar uitstel, uiteindelijk moet er toch geinvesteerd worden		x	
- functie groeit niet proportioneel mee met de schaalsprong van de stad (meer inwoners)			x
- risico op verlies marktpositie en opkomen concurrentie elders			x
- kans op hergebruik van het gebouw voor andere functies (was ooit buurthuis) is onbenut	x		
- herontwikkeling gebied en doorontwikkeling woonbuurt vindt niet plaats	x		
- achterstand propositie markt blijft en de groeicapaciteit is bereikt			
- bijdrage per bezoeker ca. 50% hoger dan bij vernieuwing			

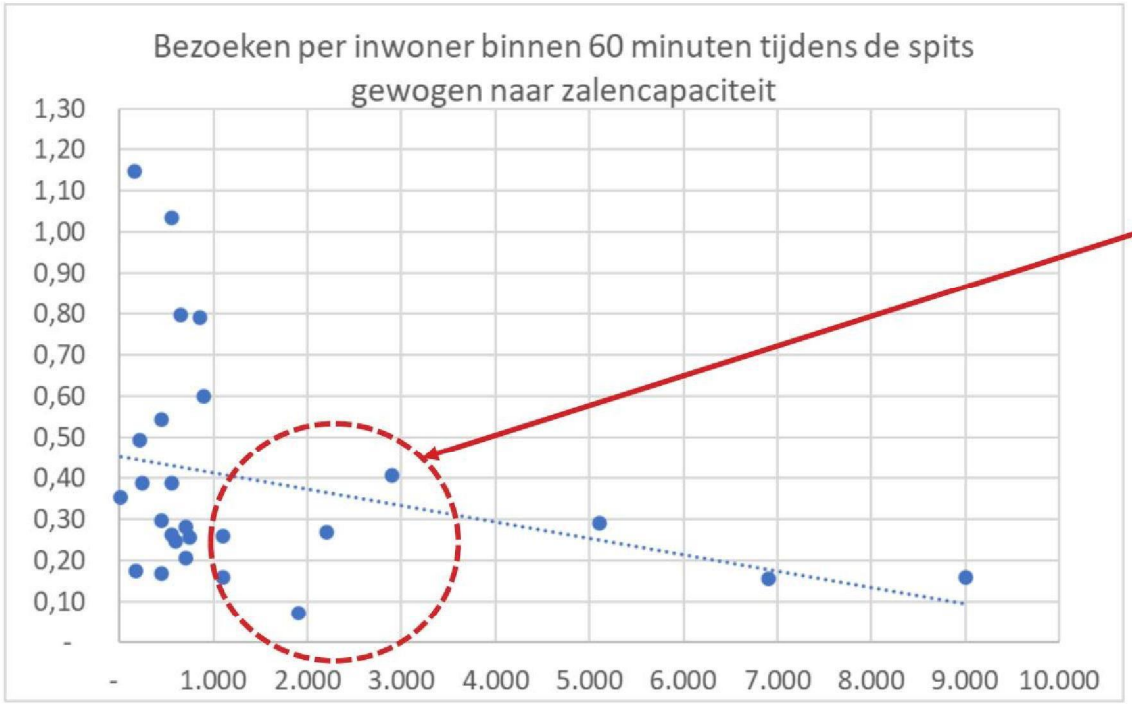
Gemeente Groningen

Financieel economische verkenning
Bestuursopdracht 4 grote investeringsprojecten 2024

Bijlage 1-4: Relatie tussen afstand DNP en binnenstad, onderbouwing ingroeiscenario Suiker

Gemeente Groningen

Relatie locatie en bezoeken muziekcentra

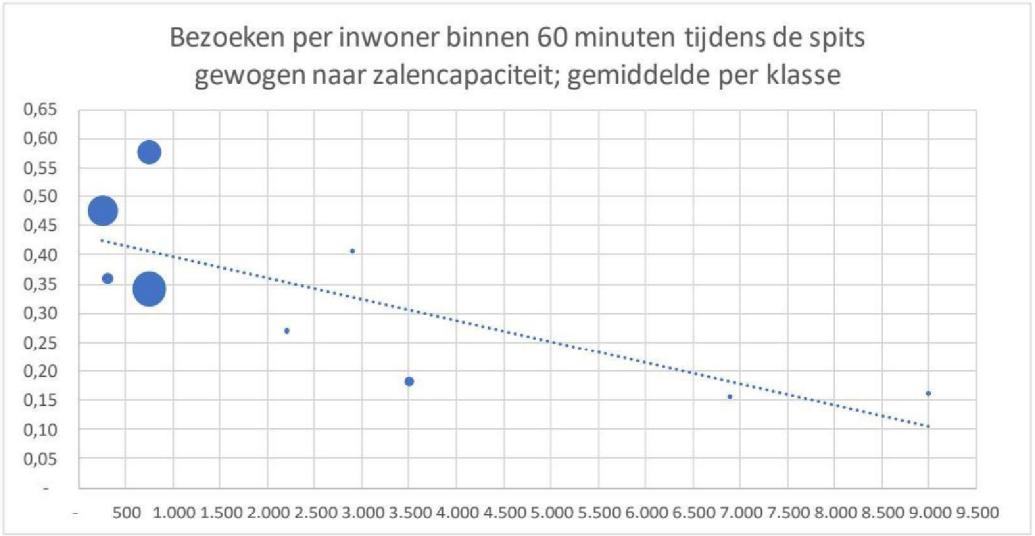


Komt niet zo veel voor.
Vooral gebrek aan data
(26 locaties bekeken).
Europees/ wereldwijd niet
verder onderzocht.

Gemeente Groningen

Sleutel afstand- en grootteklasse	aantal waar-nemingen	Gemiddelde grootte grootste zaal per klasse	Afstand tot binnenstads-gebied; gemiddelde per klasse [m]	Bezoeken per inwoner binnen 60 minuten tijdens de spits gewogen naar zalencapaciteit; gemiddelde per klasse
grootte <1500p, afstand <500m	6	1.167	253	0,48
grootte >1500<3250p, afstand <500m	2	1.875	310	0,36
grootte >1500<3250p, afstand >500<1500m	7	2.021	750	0,34
grootte <1500p, afstand >500<1500m	5	1.110	750	0,58
grootte >1500<3250p, afstand >1500<5500m	1	2.200	2.200	0,27
grootte >3250p, afstand >1500<5500m	1	3.500	2.900	0,41
grootte <1500p, afstand >1500<5500m	2	1.400	3.500	0,18
grootte >1500<3250p, afstand >5500m	1	1.600	6.900	0,16
grootte >3250p, afstand >5500m	1	6.000	9.000	0,16
Totaal	**26**			**0,33**

correlatiecoëfficient: **-0,76**



Er lijkt enige correlatie te bestaan tussen het bezoek en de afstand van een muziekcentrum tot aan de binnenstad met een effect ~5-10% Het onderzoek laat echter vooral een gebrek aan data zien bij grotere afstanden. Verder beschouwend veld- en theoretisch onderzoek geeft aan dat er ook andere locatiefactoren zijn die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de plek maar ook de manier waarop voor locaties gekozen kan worden:
- Poly-centrische ontwikkelingen: nieuwe stedelijke milieus die tot ontwikkeling komen verder van de kern en die aantrekkelijk zijn voor doelgroepen.
- Ontwikkeling 15 minuten stad (visie mobiliteit): voorzieningen voor iedereen in de stad zo bereikbaar mogelijk houden en autogebruik vermijden.

Gezien deze context kan er geen 'hard' effect ingerekend worden maar benoemen we dit als risico.

Gemeente Groningen

nr.	Kengetallen poppodia Nederland	Programma	Aard	Grootste zaal
1	Melkweg Amsterdam	pop	Permanent	1.500
2	Neushoorn Leeuwarden	pop	Permanent	750
3	Paradiso Amsterdam	pop	Permanent	1.500
4	Paard Den Haag	pop	Permanent	1.100
5	Tivoli Vreedenburg Utrecht	gemengd	Permanent	2.000
6	Effenaar Eindhoven	pop	Permanent	1.300
7	Metropool Hengelo	pop	Permanent	850
8	Oosterpoort Groningen	gemengd	Permanent	1.850
9	Hedon Zwolle	pop	Permanent	850
10	013 Tilburg	pop	Permanent	3.000
11	De Doelen Rotterdam	gemengd	Permanent	2.200
12	Amare Den Haag	gemengd	Permanent	1.300
13	Annabel Rotterdam	pop	Permanent	1.200
14	Muziekgieterij Maastricht	pop	Permanent	1.100
15	Doornroosje Nijmegen	pop	Permanent	1.100
16	Brabanthallen (tijdelijk Theater aan de Parade)	pop	Tijdelijk	2.200
17	Westergasfabriek Amsterdam	anders	Permanent	3.500
18	Zuiderstrandtheater	gemengd	Tijdelijk	1.500
19	De Rode doos (tijdelijk Tivoli)	pop	Tijdelijk	1.600
20	AFAS Live Amsterdam	pop	Permanent	6.000
21	Muziekgebouw aan 't ij	klassiek	Permanent	1300
22	Musis Sacrum Arnhem	klassiek	Permanent	1700
23	Muziekgebouw Eindhoven	klassiek	Permanent	1750
24	Stopera Amsterdam	klassiek	Permanent	1600
25	Concertgebouw Amsterdam	klassiek	Permanent	2000
26	De Vereeniging Nijmegen	pop	Permanent	1800
	Totaal			**1.790**

Gemeente Groningen

Ingroeiscenario

Voor de het muziekcentrum in het Spoorkwartier is rekening gehouden met een ingroeiscenario dat een gematigde versie is van het effect dat nieuwe muziekcentra hebben op nieuw publiek (Tivoli >50% binnen 3 jaar). Voor het muziekcentrum in het Spoorkwartier is daarbij uitgegaan van ca. 20% groei in 5 jaar. Uitgaande van een transformatie van het Suikerterrein vanaf 2030, waarbij tevens het potentieel van de tijdelijke stad benut wordt om de plek levendig te houden en er stapsgewijs ontwikkeld wordt, is een ander groeipad mogelijk. Een groeipad van 10 jaar lijkt in overleg met de locatie reëel.

Er is nu daarom in overleg met de locatie een groeipad van 10 jaar aangehouden voor het Suikerterrein in plaats de voor het Spoorkwartier aangehouden 5 jaar. Zie onder.

Het jaarlijks effect hiervan op de exploitatie in 2035 is ca. 1 mln. euro. Op termijn gaan we er daarbij vanuit dat dit voor beide locaties naar elkaar toe kan groeien.

White	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
DNP	95%	100%	105%	110%	115%	120%	121%	121%	122%	122%	123%
Suiker	85%	87%	89%	92%	96%	100%	105%	110%	114%	117%	120%

Orange/Purple	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
DNP	90%	95%	100%	105%	110%	115%	116%	116%	117%	117%	118%
Suiker	80%	82%	84%	87%	91%	95%	100%	105%	109%	112%	115%

Gemeente Groningen

Financieel economische verkenning
Bestuursopdracht 4 grote investeringsprojecten 2024

Bijlage 1-5: Keuzemogelijkheden investering

Gemeente Groningen

= begrote variant

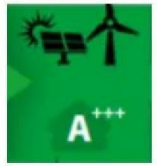
Kwaliteit - Beeldkwaliteit

	Basis (Wilminktheater)	Basis+ (De Stoep)	Basis ++ (BKP)	Basis +++++ (Hamburg)
				
Investering 2029 (x € 1.000)	€ 258,5 85%	€ 279,3 92%	€ 302,4 100%	€ 405,2 134%

Kwaliteit - Duurzaamheid

	BREEAM Verry Good	BREEAM Excellent	BREEAM Excellent + innovaties	BREEAM Outstanding
	BREEAM® Very Good ★★★☆☆	BREEAM® EXCELLENT ★★★★☆	BREEAM® EXCELLENT ★★★★½	BREEAM® OUTSTANDING ★★★★★
Investering 2029 (x € 1.000)	€ 290,0 96%	€ 299,3 99%	€ 302,4 100%	€ 315,1 104%

Kwaliteit - Energie

	Bijna Energie Neutraal Gebouw	Energie Neutraal Gebouw (met streven naar NOM)	Nul op de Meter (NOM)
			
Investering 2029 (x € 1.000)	€ 286,5 95%	€ 302,4 100%	€ 323,1 107%

Gemeente Groningen

1723047

Financieel economische verkenning
Bestuursopdracht 4 grote investeringsprojecten 2024

Bijlage 1-6: Synergie muziekcentrum en Martiniplaza

Gemeente Groningen

Ten aanzien van de vraag van synergie met Martiniplaza zien we dat de programmering elkaar onder andere zou kunnen raken op de volgende onderdelen : muziek in een grote hal, middelgrote congressen, muziek in het theater.

Muziek in een grote hal betreft dance-events voor ~10.000 mensen hetgeen niet in deze omvang in het muziekcentrum geprogrammeerd wordt (op dit moment ook niet in Martiniplaza vanwege geluid). Daarnaast gaat het om grote acts voor 5.000 - 6.000 mensen (formaat AFAS) welke in Nederland maar op enkele plaatsen geprogrammeerd worden met bands en concepten welke zoveel publiek in één keer kunnen uitverkopen. Het betreft partijen welke tevens financieel in staat zijn om zelf de complete techniek mee te brengen naar shows. Dit komt slechts een paar keer per jaar voor. Hier is geen eigenstandige businesscase op te bouwen. Wanneer dit aanbod niet kan worden geoutilleerd in Martiniplaza, zal mogelijk een deel van dit programma ter ondersteuning van de businesscase van het muziekcentrum kunnen dienen doordat muzikanten in een volledig geoutilleerde, maar veel kleinere zaal, een aantal avonden kunnen spelen in plaats van één keer. Mogelijk zal dit tot enig programmaverlies voor de stad leiden. Het programma van het muziekcentrum past andersom geenszins in de grote hallen van Martiniplaza. Deze zijn voor de meeste acts veel te groot en onvoldoende geoutilleerd (de grote zaal van het muziekcentrum past 3-4x in een hal van Martiniplaza en is 'plug-and-play'). Tevens zijn er vanwege andere programmering in Martiniplaza gedurende het jaar te weinig datumopties om een serieuze marktpositie te krijgen in de popmuziek (daarvoor zou je moeten stoppen met andere programmering in Martiniplaza en in feite een andere extra zaal erbij moeten bouwen een White).

Middelgrote congressen zouden ook (deels) in het muziekcentrum terecht kunnen. De primaire taak van het muziekcentrum is echter het programmeren van muziek waardoor ze niet vrij is in het aanbieden van veel datumopties. Wel zou extra druk in de markt vanwege het wegvallen van een optie elders de exploitatie meer kunnen ondersteunen. Andersom kan het congresprogramma uit het muziekcentrum mogelijk deels naar Martiniplaza. Daar dit vaak vulling is voor het muziekcentrum tussen de primaire programmering wegens gebrek aan datumopties elders zal dit markttechnisch niet vanzelfsprekend zijn. De ruimte om te kiezen is er immers nu ook al. Ook is de maatvoering van Martiniplaza niet altijd de gezochte setting (groot anoniem complex met uitzondering van een combi met het theater).

Wat betreft de muziek in het theater gaat het om tribute-bands en vergelijkbare muziekconcepten welke in aanvulling op musical- en dansvoorstellingen in datumreeksen geprogrammeerd kunnen worden. Dit programma staat over het algemeen niet in het muziekcentrum doordat daar met name op muzikanten met eigen muziek ingezet wordt in een nationale en internationale context. Hierdoor zijn datumopties niet zomaar beschikbaar. Bij het wegvallen van de functie elders zal vanuit deze hoek van tribute- en muziekconcepten wel meer druk verwacht mogen worden maar de vraag is of dit past en of deze concepten niet veel beter passen in aanvulling op de programmering van een (musical)theater. Andersom past de programmering van het muziekcentrum niet in het (musical)theater vanwege een gebrek aan datumopties door de andere programmering. Dit zou dan ten koste moeten gaan van ander programma (musicals, dans, cabaret etc.).

Financieel economische verkenning
Bestuursopdracht 4 grote investeringsprojecten 2024

Bijlage 1-7: GREX en parkeren

Gemeente Groningen