Ruimtelijk Functioneel Onderzoek (RFO)

Nieuw muziekcentrum

Groningen

17 december 2024

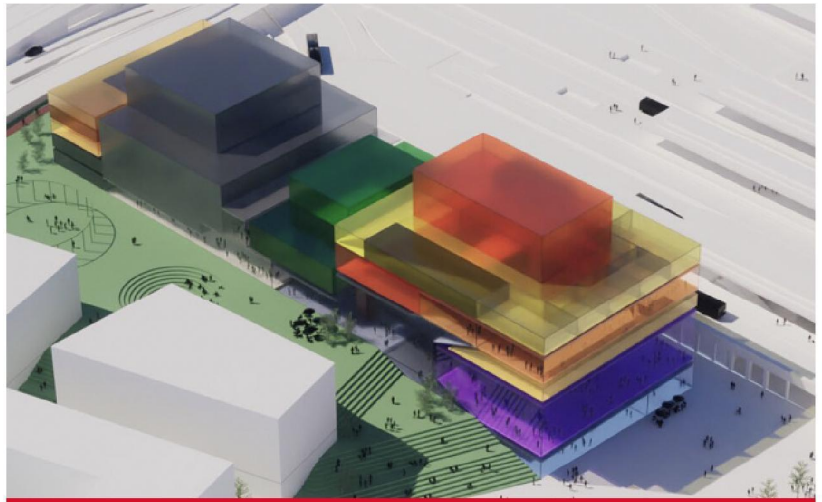
Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Werkwijze
3. Validatie
    - verdieping financiën - verschillenanalyse
4. Locatievergelijking
5. Aanbevelingen

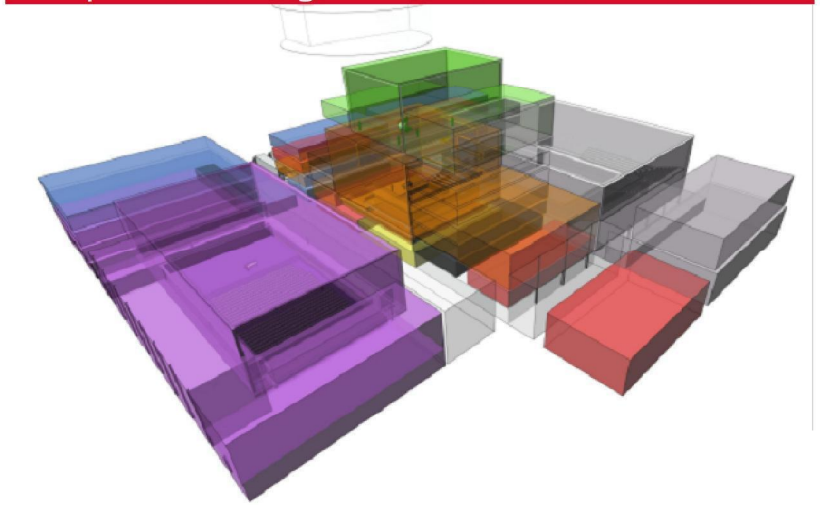


1. Wat er aan vooraf ging

1. Planvorming sinds 2017
2. Voorlopige kaders DNP in raad (2022)
3. Bestuursopdracht (2024)
4. Aanleiding tot Ruimtelijk Functioneel Ontwerp (RFO)



Spoorkwartier: gebouwstudie – NL Architects



Suikerterrein: gebouwstudie – De Zwarte Hond

1. Wat er nu voorligt

Opdracht aan werkgroep RFO:
- Locatievergelijking
- Signaleren kansen en risico's

Beeldvormende raadsbijeenkomst (SIA)

Rapportage RFO



RFO: focus op onderzoek

2. Financiële analyse
3. Notitie – Planning
4. Notitie – Risico's
5. Memo – Theater Advies
6. Notitie – Parkeervoorziening
7. Mobiliteitsnotitie locatiekeuze
8. Toelichting kengetallen cultuurgebouwen
9. Locatievergelijking (Decisio)
10. Stedenbouwkundige kaders (ASBM)
11. Actualisatie bedrijfsexploitatie (SPOT)

2. Werkwijze

1. Analyse huidige planvorming — Hoofdstuk 2
2. Validatie projectkaders — Hoofdstuk 3
3. Locatie-vergelijking — Hoofdstuk 4
4. Aanbevelingen — Hoofdstuk 5



3. Validatie: aanpak

Beschrijving van project (2022 en 2024 > gebouwstudies)

- Risico's
- Correcties
  - Welke correcties in kwaliteit, geld en tijd doorgevoerd? Tijdens de RFO fase
    - Voorbeelden: bruto/netto (zie stuk NOAAH)
    - Parkeren: SK: vanuit mobiliteit nieuwe inschatting en inpassing
    - Planning (heel pregnant) > zie memo
    - Financiële uitgangspunten (met besluit college, OZB/annuïtair)
  - Ook voorbeelden van wat we niet aan hebben gepast (kwaliteit, duurzaamheid) omdat er geen optimalisatievraag was
  - Stedenbouwkundig plan Spoorkwartier als bestaand kader

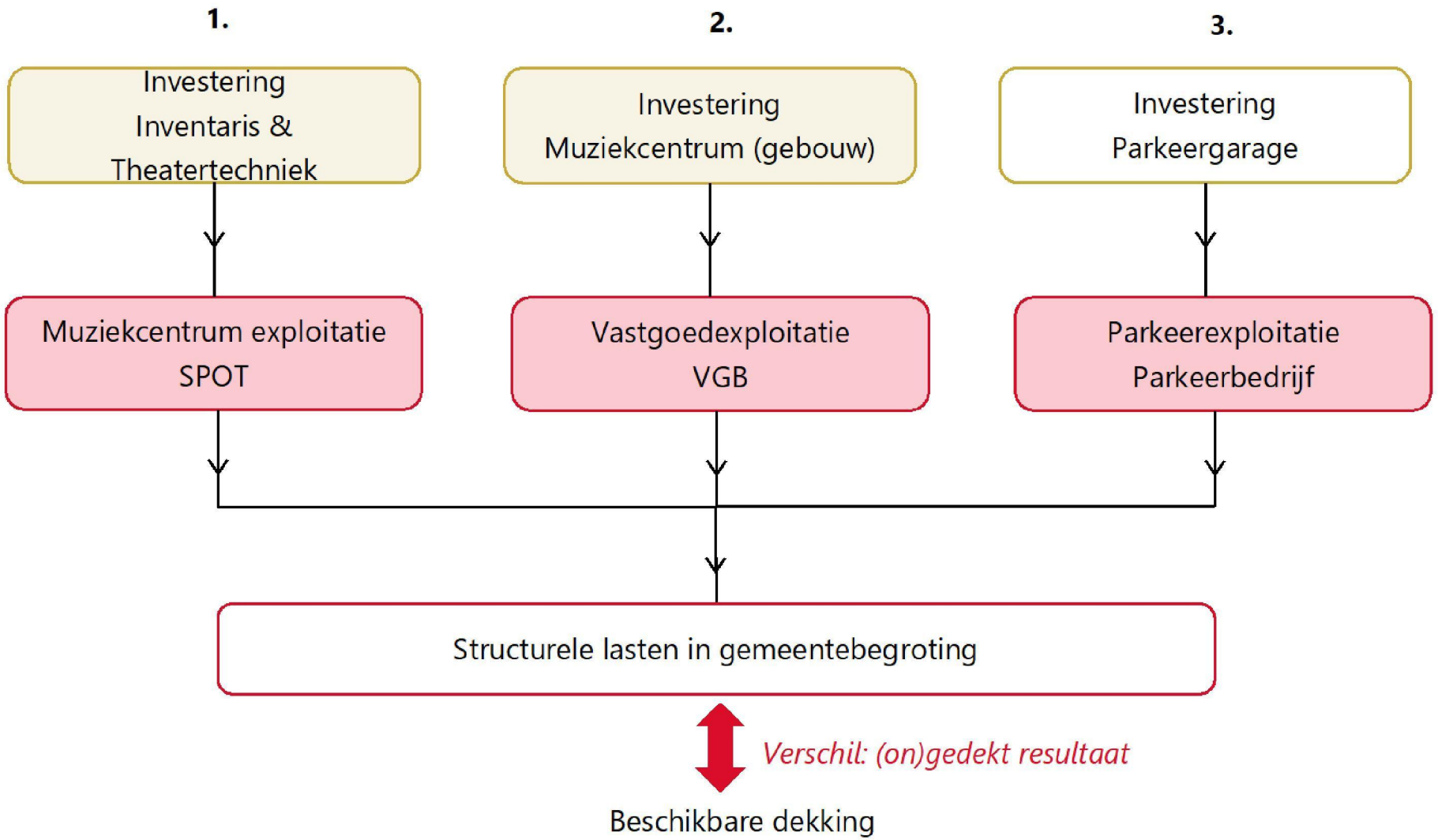
- Risico's in vervolg (niet aangepast? Hoe daarmee omgaan)

3. Validatie projectkaders

KWALITEIT	Onderbouwing	Correcties
Vormfactoren	Analyse gerealiseerde muziekcentra (NOAHH)	Gebouwoppervlakte (m^2) Geveloppervlakte (m^3)
Parkeren	Mobiliteitsnotitie (gemeente/SO)	Aantal parkeerplaatsen (na inpassing)
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	Advies Atelier Stadsbouwmeester	n.v.t.
Overige aspecten: beeldkwaliteit, duurzaam-heid en energie		n.v.t.

TIJD	Onderbouwing	Correcties
Planning	Notitie planning	Verschuiving oplevering muziekcentrum naar 2035

3. Validatie: samenhang exploitaties



*Bedrijfsexploitatie SPOT (exclusief Stadsschouwburg)

3. Validatie projectkaders

GELD	Onderbouwing	Correcties
Financiële uitgangspunten / dekking	Recent besluiten College	Afschrijvingstermijn Omgaan met OZB
Investering muziekcentrum	Financiële analyse (input vormfactoren en nieuwe investeringsramingen) Aangepaste planning Risicoanalyse	Hogere investering > *Verschillenanalyse*
Investering theatertechniek & inventaris	Memo Theater Advies Verwerking in Businesscase SPOT	Hogere investering Verplaatsing kosten van MCex > Vex
Investering parkeren	Financiële analyse (actualisatie bestaande raming 3 lagen) Opgave planvorming Suiker	Hogere investering (onrendabel)
Exploitatieresultaat	Financiële analyse	Inschatting (on)gedekt resultaat

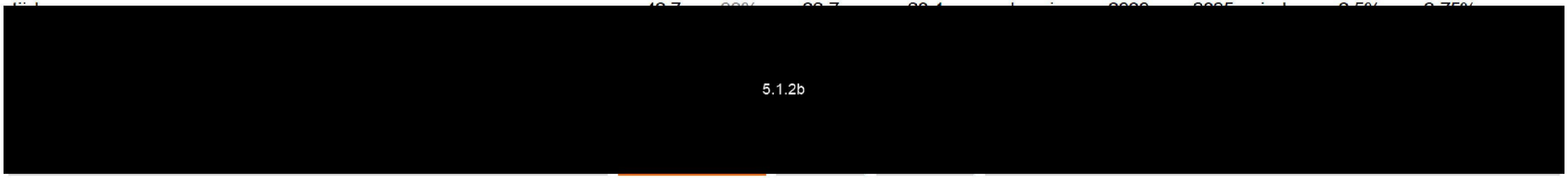
3. Verdieping - verschillenanalyse







verklaring verschillen scenario 1A - validatie Spoorkwartier met bron	validatie Spoor	extern	intern	toelichting



verklaring verschillen scenario 1A SUIKER - validatie Suikerterrein met bron	validatie Suiker	extern	intern	toelichting
[redacted]				

5.1.2b

4. Locatievergelijking: aanpak

- Eerste deel zijn de uitkomsten uit de validatie projectkaders (kwaliteit, tijd, geld)
- Aanvullingen zijn verschillen in:
  1. Risicoprofiel: investering en exploitatie (werkgroep)
  2. Cultuur, economische en maatschappelijke effecten (Decisio)
  3. Stedenbouwkundig advies (ASBM)

4. Locatievergelijking: risicoprofiel

Thema	Spoorkwartier	Suikerterrein
Investerings-fase	Het betreft een complex gebouw, op een complexe locatie. Dit zorgt voor een stapeling van complexiteit, waardoor risico's aanzienlijk toenemen.	Het is op zichzelf een complex en daarmee risicorijk project. Er vindt echter geen stapeling van risico's plaats vanwege een minder complexe locatie.
Exploitatie-fase	De bedrijfsexploitatie gedijt goed bij de bereikbaarheid van deze locatie. Bovenop de generieke risico's zijn daarom geen locatie specifieke risico's voor bezoekersaantallen geformuleerd.	Er zijn weinig muziekcentra buiten het centrum en verder van het OV die als referentie kunnen dienen. Dat vormt een risico voor het inschatten van de bezoekersaantallen. De verwachting is dat spontaan bezoek lager is.

4. Vergelijking: cultureel, economisch en maatschappelijk

Thema	Spoorkwartier	Suikerterrein
Meeste waarde voor de stad	Sterke verbetering / grote kans voor verbetering	Verbetering / kans voor verbetering
Meeste waarde voor het gebied	Verbetering / kans voor verbetering	Sterke verbetering / grote kans voor verbetering
Meeste waarde voor het muziekcentrum	Sterke verbetering / grote kans voor verbetering	Niet sterk onderscheidend / Veel onzekerheid

Bron: Decisio d.d. 21-11-2024 (bijlage 9)

4. Locatievergelijking: stedenbouwkundig

Thema	Spoorkwartier	Suikerterrein
Typologie	Onderdeel alzijdig gesloten cultuurcluster	Open cultuur campus
Ontwikkelingswaarde	Relatief inflexibel, doch ruimte binnen bouwvlak voor flexibiliteit	Relatief flexibel, bouwvlak staat niet vast, relatief weinig complicerende kaders
Toekomstwaarde	Inflexibel	Flexibel
Gebruikswaarde	Sterke verankering met daily urban system	Zwakke verankering met daily urban system

Bron: ASBM d.d. 18-09-2024 (bijlage 10)

4. Aanbevelingen: generiek

1. Inzet op een risico-gestuurde projectaanpak

2. Beoordeling van gevoeligheidsanalyse muziekcentrum exploitatie

3. Inkadering van de keuzemogelijkheden voor de parkeeroplossing

4. Nadere uitwerking van de berekeningen gebruikt in het RFO (vóór kredietaanvraag)

4. Aanbevelingen: bij keuze voor Spoorkwartier

1. Uitvoeren van een ruimtelijke inpassingstudie in het plangebied Spoorkwartier, met als doel om meer ruimte te maken binnen het stedenbouwkundig plan om een optimaal functionerend muziekcentrum te accommoderen.

4. Aanbevelingen: bij keuze voor Suikerterrein

1. Het ontwikkelen van de identiteit van het gebied in samenhang met een stedenbouwkundig plan voor het Voorterrein op de Suikerzijde.

2. Binnen het plangebied: opstellen van een visie op/aanpak voor de huidige gebruikers van het Suikerterrein, het aanvullende programma en de openbare ruimte (tot moment opening), aansluitend op het idee van een cultuur campus.

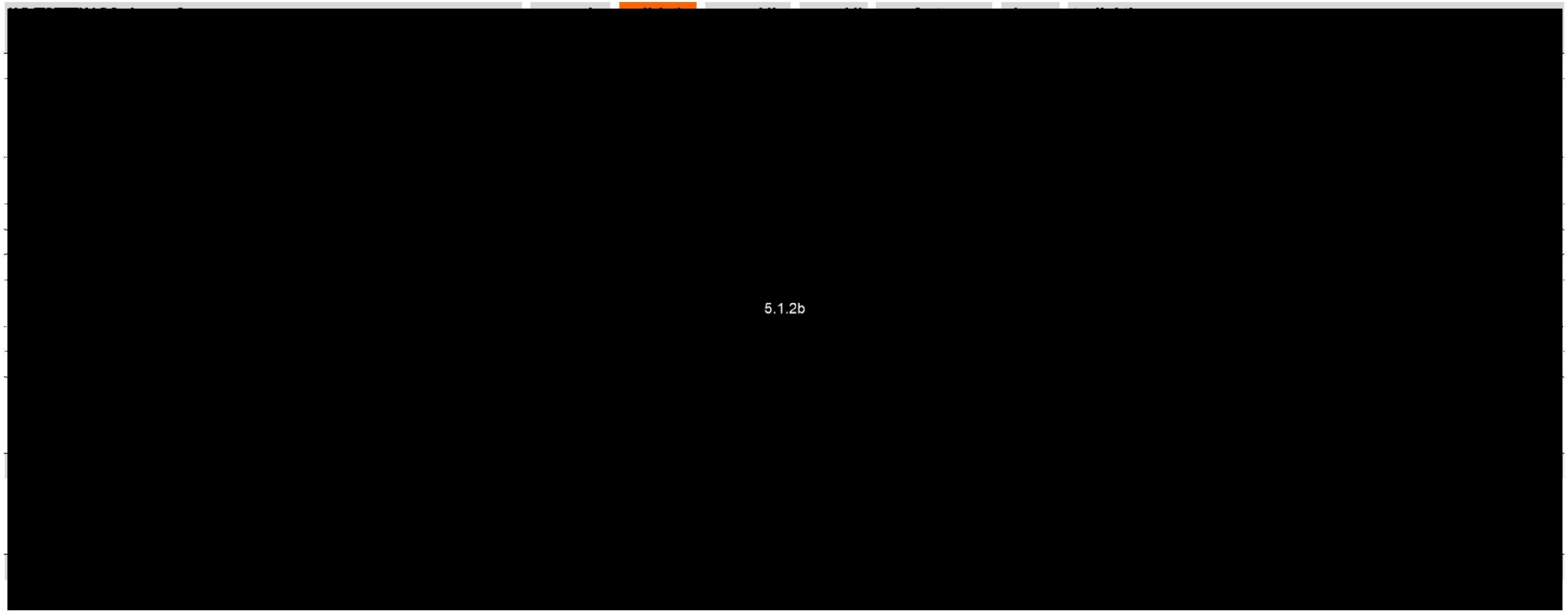
3. Buiten het plangebied: maak concreet wat de (on)zekerheden zijn van noodzakelijke randvoorwaarden (zoals onder andere geschetst in de memo Mobiliteit en de businesscase van SPOT), met financiële en planologische consequenties voor de gemeente

Verdieping

Financiële analyse en vergelijking

Muziekcentrum SPOORKWARTIER
vergelijk voorjaar-najaar 2024

	prijspeil 2024	prijspeil 2024	prijspeil 2024

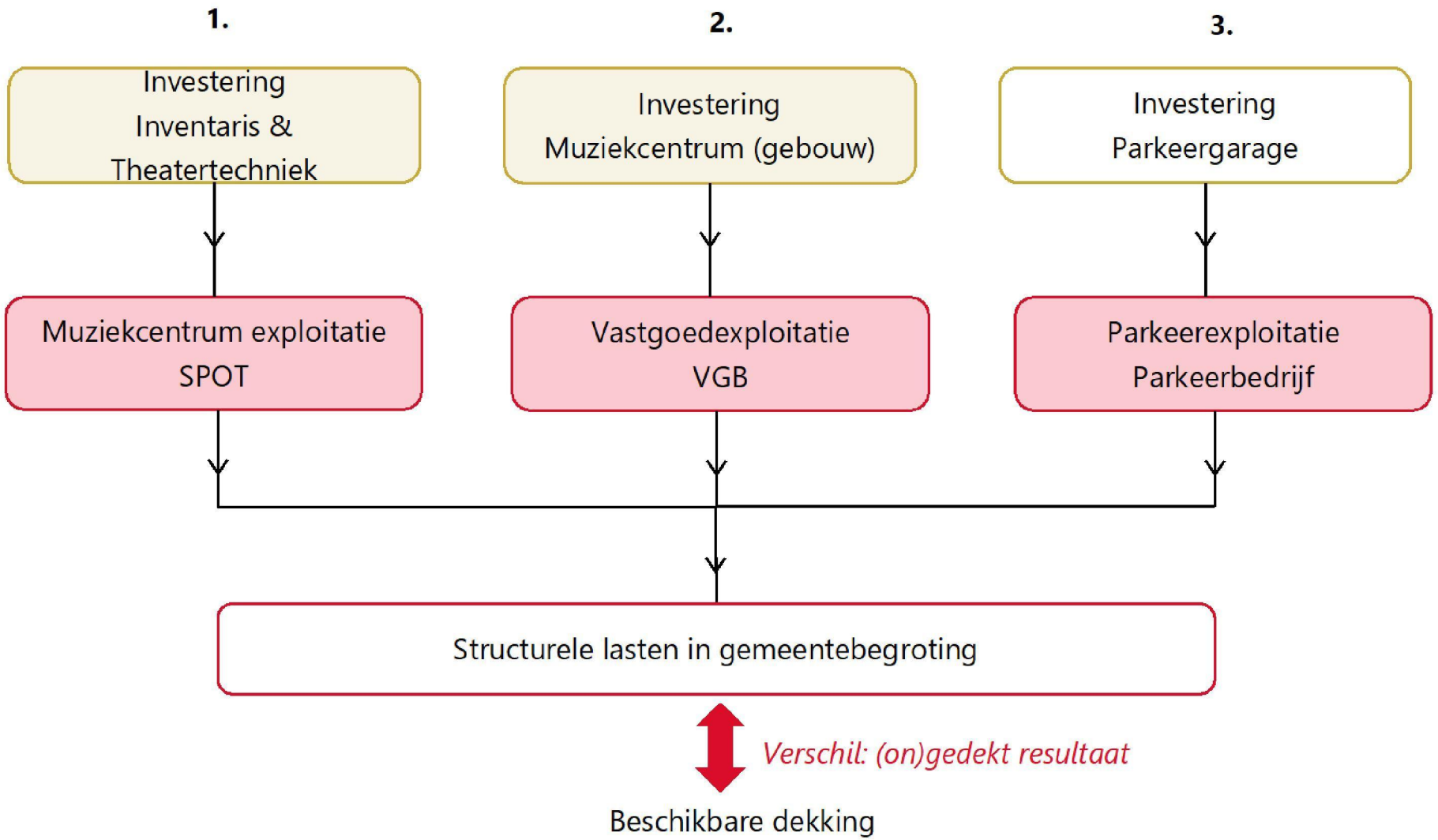


Muziekcentrum SUIKERTERREIN
vergelijk voorjaar-najaar 2024

	prijspeil 2024	prijspeil 2024	prijspeil 2024
[redacted]			

5.1.2b

2. Methodiek:



*Bedrijfsexploitatie SPOT (exclusief Stadsschouwburg)

2. Methodiek:

- Haalbaarheid: gemiddeld exploitatieresultaat o.b.v. eerste 10 jaar
  - was eerder: jaar 5
- Berekening exploitatieresultaat:
  - Overzicht over 40 jaar,
  - Contante waarde jaar 2035
- ~~Aanvangsjaar niet geschikt vanwege ingroei en aanvangsleegstand. Is mogelijk oplosbaar met andere inzet beklemde reserve.~~

2. Methodiek: vergelijking

De vergelijking oud/nieuw om drie redenen complex:

- Methode jaar 5 (oud) vs. eerste 10 jaar gemiddeld (nieuw)
- Verschillen in prijspeil en diverse index
- Scope (parkeren)
  - Voor Spoorkwartier is wel een onrendabele top in exploitatie aanwezig ([redacted]); voor Suikerterrein geen.

5.1.2b

2. Methodiek:

- Haalbaarheid: gemiddeld exploitatieresultaat o.b.v. eerste 10 jaar
  - was eerder: jaar 5 in businesscase 27-2-2024)
- Aanvangsjaar niet geschikt vanwege ingroei en aanvangsleegstand. Is mogelijk oplosbaar met andere inzet beklemde reserve.
- In berekening ook 40 jaar overzicht
- In berekening ook contante waarde 2035

De vergelijking is complex om drie redenen:

- Prijspeilverschil – soms iets andere indexen
- Scope (parkeren)
- Methode jaar 5 versus 1^{e} 10 jaar gemiddeld

2. Vergelijking tussen locaties

Bouwkosten

- Spoorzone: [redacted] hoger*
- De belangrijkste redenen:
  1. Loading dock
  2. Vormfactoren
  3. Hogere bouwkosten per m^2 door:
     - Ongunstiger gevel/BVO verhouding
     - Constructieve complexiteit
     - Akoestische complexiteit
     - Roltrappen

Prijspeil 2024, exclusief prijsstijgingen

2. Vergelijking t.o.v. eerdere studies

Bouwkosten

- Spoorzone: 5.1.2b hoger*
  - incl. loadingdock en excl. fietsenstalling
  - gebouwoppervlakte is groter (+5%) en bouwkosten per m^2 stijgen (5.1.2b

- Suikerterrein: 5.1.2b lager
  - excl. loadingdock en excl. fietsenstalling
  - gebouwoppervlakte is groter (+6%) maar bouwkosten per m_2 dalen

Vergeleken met raming Basalt Arcadis 18-01-2024 (prijspeil 2024, excl. prijsstijging en architectuurpakket)