

Burgemeester en Wethouders**Postadres** Postbus 16200, 3500 CE Utrecht**Telefoon** 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24**www.utrecht.nl**

Commissie Stad en Ruimte
Commissie Mens en Samenleving

Behandeld door Annemarie Koolenbrander
Doorkiesnummer 030 – 286 1619
E-mail
Bijlage(n) Voortgangsrapportage
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 16 april 2012
Ons kenmerk 12.043451
Onderwerp Tweede voortgangsrapportage Muziekpaleis
Verzonden 16 april 2012
Bij antwoord datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Zoals afgesproken bieden wij hierbij de voortgangsrapportage Muziekpaleis van april 2012 aan. U ontvangt deze ter informatie. Tevens geven wij u in deze brief een beknopte tussenmelding met betrekking tot de exploitatie van het Muziekpaleis.

De bouw van het Muziekpaleis verloopt voorspoedig. Drie van de vier nieuwe zalen zijn in ruwbouw zichtbaar. De bouwkundige oplevering in oktober 2013 wordt gehaald. Ook de voorbereidingen voor de ingebruikname van het Muziekpaleis vorderen. Nu, anderhalf jaar voor de oplevering, komen beide processen dichterbij elkaar toe. Beslissingen in de bouw hebben consequenties voor de toekomstige exploitatie en vice versa. Dit vraagt van ons zorgvuldig laveren tussen kostenbeheersing en de wens om een kwalitatief hoogwaardig gebouw af te leveren. Zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst met de Stichting Tivoli en SJU gebeurt dat in goed overleg.

Er zijn geen cashflowproblemen in het bouwproject. Echter de risico's die waren aangeduid in eerdere rapportages kunnen nu financieel worden vertaald. Het gaat om de bouwkosten, de bodemproblematiek en om investeringen in de kwaliteit van de oude zaal.

Als gevolg van aanvullende veiligheids- en milieueisen, plus de kosten als gevolg van de latere start in verband met de doorlooptijd van procedures en vergunningen nemen de bouwkosten onvermijdelijk met 2,4 miljoen euro toe. Binnen het bouwkrediet kunnen deze kosten worden gedekt ten laste van de post onvoorzien en door versobering van de bouw. Daarnaast zijn de kosten voor organisatieontwikkeling tussen de muziekpartijen uit de periode voorafgaand aan de huidige organisatie in eerste instantie ten laste van het bouwkrediet gebracht. Om het bouwkrediet alleen te belasten met uitgaven die erin thuishoren, zullen wij deze kosten alsnog ten laste van beter bij het doel van de uitgaven passende posten brengen.

De onvermijdelijke kosten van de bodemproblematiek (vervuiling, archeologie, WKO) van in totaal 5 miljoen euro behoren tot de kosten van het bouwrijp maken en zullen wij daarom ten laste brengen van de daarvoor aangewezen posten in de grondexploitatie. In de bestuursrapportage Stationsgebied 2012 komen wij hierop terug.

In de in 2009 aangepaste kredietaanvraag was voor de grote zaal een bedrag van 9,5 miljoen euro opgenomen voor een gedeeltelijke renovatie (technische maatregelen in verband met brandveiligheidseisen, geluidsisolatie, vervanging van de afwerking) en de bouwkundige aansluiting op de nieuwbouw. De langere leegstand heeft de zaal (installaties, vloeren, casco en afwerking) echter geen goed gedaan. Om de kwaliteit van de oudbouw in overeenstemming te brengen met de nieuwbouw kiezen wij nu voor een volledige renovatie, tegen meerkosten van 5,5 miljoen euro. Daarmee wordt zowel de techniek (isolatie, efficiënt energiegebruik) als de uitstraling van de zaal op een gelijkwaardig niveau gebracht met de nieuwe delen van het gebouw. Dit optimaliseert de gebruiksmogelijkheden van de zaal en de foyers en is dan ook belangrijk voor de exploitatie. Het is efficiënt deze maatregelen (o.a. het naar voren halen van vervangingsinvesteringen) nu in het bouwproces mee te nemen. Wij verwachten ongeveer de helft van deze meerkosten binnen het bouwbudget te kunnen dekken. De andere helft willen wij in overleg met de exploitant in de huur verrekenen. Dit vergt een nadere uitwerking en toetsing op de haalbaarheid.

Gedurende de bouw is de gemeentelijke rente van 5% als bouwrente toegerekend aan het krediet, terwijl voor het Muziekpaleis een afwijkende rente van 4% geldt, vanwege de eigen (cultuur) projectfinanciering. Door dit lagere percentage toe te rekenen aan het bouwkrediet ontstaat een voordeel binnen het project van 3,1 miljoen euro, deels in te zetten voor de onvermijdelijke extra bouwkosten en deels voor de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van de grote zaal.

In bijgevoegde voortgangsrapportage lichten wij de hierboven samengevatte bouw maatregelen toe. Wij zijn van mening dat hiermee de bouw financieel verantwoord kan worden afgerond.

Op basis van de geschetste maatregelen werken wij op dit moment samen met SJU en Tivoli aan de vernieuwde exploitatieopzet. Daarbij geldt onverminderd het uitgangspunt uit onze brief van 15 november 2011 om het exploitatiesaldo terug te brengen van ruim 800.000 euro negatief naar sluitend. Daarvoor zijn de afgelopen tijd belangrijke stappen gezet; voor meer dan de helft van het tekort zijn inmiddels oplossingen ingevuld. Van de eerder geformuleerde zoekrichtingen vergen echter vooral de horeca en de onderhoudsexploitatie nog een nadere precisering en externe markttoetsing. Ook de hierboven genoemde consequenties van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van de grote zaal voor de huur van het gebouw moeten nog worden verwerkt. De volledige herijking van de exploitatieopzet volgt bij de Voorjaarsnota.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders,

De secretaris

De burgemeester