

Tweede voortgangsrapportage Bouw Muziekpaleis April 2012

Samenvatting

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 dicht naar 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 project. 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 organisatie-ontwikkeling 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 en archeologie) en de WKO-aansluiting van 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 wel 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 kwaliteitsverbetering van de grote zaal.

In deze voortgangsrapportage lichten wij de hierboven samengevatte 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.

Inleiding

Voor u ligt de tweede bestuurlijke voortgangsrapportage over de bouw van het Muziekpaleis. De eerste rapportage verscheen in mei 2011 en ging over de periode juni 2009 tot en met april 2011. Wij informeerden u bij die gelegenheid over het meer- en minderwerk van de bodemproblematiek en de renovatie van de oudbouw. Verdere informatie verstrekten wij in de brieven van 7 juli 2011 en 15 november 2011 (voortgang inrichting Muziekpaleis) en in de voortgangsrapportage Stationsgebied van december 2011. In deze tweede rapportage (periode april–december 2011) staan de financiën en de planning van het project centraal.

Zoals wij in de eerdere stukken meldden, hebben zich tijdens de uitvoering verschillende onvoorziene omstandigheden voorgedaan. Dit heeft geleid tot meerwerk op het terrein van bodemverontreiniging, archeologische vondsten en obstakels in de ondergrond. Ten opzichte van de raadsbrief van 5 juni 2009 blijkt de kwaliteit van de grote zaal ernstiger tekort te schieten, hetgeen negatieve consequenties heeft voor de bruikbaarheid en daarmee voor het exploitatieresultaat.

Deze rapportage gaat wij op deze onderwerpen in. Wij onderscheiden daarbij drie blokken, namelijk:

1. Onvermijdelijke extra kosten nieuwbouw,
2. Onvermijdelijke extra kosten bodem,
3. Renovatie oude zaal.
4. Planning.

1. Extra kosten nieuwbouw

Tijdens de bouw hebben zich omstandigheden voorgedaan die tot meerkosten hebben geleid, maar die niet voortkomen uit extra wensen van de ontwikkelaar, de eigenaar of de eindgebruiker.

a. Kosten organisatieontwikkeling	0,5 miljoen euro
b. Roltrappen	0,4 miljoen euro
c. Latere start en hogere energielasten	0,9 miljoen euro
d. Extra constructieve eisen	0,4 miljoen euro
e. Ventilatie expeditiekelder	0,7 miljoen euro
Totaal extra t.l.v. bouwkrediet gebracht	2,9 miljoen euro

Toelichting per onderdeel:

a. Kosten organisatieontwikkeling

Het betreft hier voor de bouw oneigenlijke kosten van de organisatieontwikkeling tussen de muziekpactijen, uit de periode voordat de huidige projectorganisatie van de samenwerkende muziekpactijen van start is gegaan. In het voortgangsbericht inrichting Muziekpaleis (aangeboden bij brief van 15 november 2011) is hier melding van gemaakt. Deze kosten horen niet tot de bouw, maar zijn in eerste instantie wel 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.

b. Roltrappen

Met het oog op de veiligheid heeft Bouwtoezicht aanvullende eisen gesteld aan de leuning van roltrappen voor o.a. het Stads kantoor en de Openbaar Vervoer Terminal. Consequentie van de aanvullende eisen aan ProRail en NS Poort is dat de trappen in het Muziekpaleis ook moeten worden versterkt.

c. Latere start bouw en hogere energielasten

De bouw is vijf maanden later gestart dan gepland bij de kredietaanvraag 2009. Oorzaak is voornamelijk de langere doorlooptijd van procedures en vergunningen (de milieuvergunning is tot aan de Raad van State uitgeprocedeerd).

d. Extra constructieve eisen

Als gevolg van de complexe bouwkuip, de vele sloop- en saneringsactiviteiten heeft het bevoegd gezag bij diverse onderdelen van de (tijdelijke) constructies zwaardere veiligheidsmarges gevraagd dan de heersende normen. Het gaat o.a. om vezelversterkt onderwaterbeton en extra ankers.

e. Ventilatie expeditiekelder

Als gevolg van milieuvoorschriften mag natuurlijke ventilatie van uitlaatgassen niet meer via maaiveld

toegepast worden. In de plannen was daar wel rekening mee gehouden. Het lozen van de uitlaatgassen (na filtering) moet daarom nu via het dak gebeuren, hetgeen een forse en dure ingreep is.

De onvermijdelijke problematiek van de extra bouwkosten lossen wij als volgt op. De oplossingen zijn in bijlage 1 nader toegelicht.

Andere dekking kosten organisatieontwikkeling	0,5 miljoen euro
Post onvoorzien bouwkrediet	1,5 miljoen euro
Bezuiniging afbouw	0,5 miljoen euro
Voordeel bouwrente	0,4 miljoen euro
Totaal	2,9 miljoen euro

2. Extra kosten bodem

Bij de bodemproblematiek gaat het om grondsanering en watervervuiling, archeologie en bouwconstructies. De problematiek van de bodem (nieuwbouw en bestaande bouw) inclusief de verschillende rollen die de gemeente in deze heeft, hebben tot aanzienlijke vertragingen, extra onderzoek en hogere kosten geleid.

a. bodemsanering inclusief waterzuivering	3,1 miljoen euro
b. verleggen technische installaties als gevolg van Westpoort	0,5 miljoen euro
c. vertragingskosten (4 maanden) en rente	0,7 miljoen euro
d. Meerkosten WKO	0,7 miljoen euro
Totaal	5,0 miljoen euro

Toelichting per onderdeel:

a. grond- en watervervuiling

Wij schreven hierover reeds in de Voortgangsrapportage Stationsgebied van februari 2011 (blz. 12, 13) en de eerste voortgangsrapportage Muziekpaleis van mei 2011 (blz. 3, 4).

De contracten met de aannemer over dit type van problematiek, hebben tot verschil van mening geleid tussen opdrachtgever en aannemer over de grondsaneringskosten in het nieuwbouwgedeelte.

Na tussenkomst van de landsadvocaat (Pels Rijcken) is –ter voorkoming van gerechtelijke en overige kosten inzake de door de aannemer ingediende meerkosten –een regeling getroffen. Deze eenmalige vergoeding bedraagt € 1,69 mio.

b. archeologie en bouwconstructies

Als gevolg van de wens van bevoegd gezag om de aangetroffen monumentale westpoort te behouden, was het noodzakelijk het plan aan te passen. Inpassing van de westpoort heeft geleid tot een verkleining van de expeditiehof. Als gevolg hiervan moest een andere en compactere technische installatie worden aangeschaft.

c. vertragingskosten

Ten gevolge van o.a. de bodemsanering, archeologie en waterzuivering is een vertraging ontstaan van 4 maanden met de daaraan verbonden vertragingskosten.

Zoals wij al eerder hebben aangegeven, staat de bodemproblematiek bij het Muziekpaleis niet op zichzelf. De aanpalende bouwkuip voor de Vredenburgknoop en Catharijnesingel en de toekomstige bouwkuipen van de bouwontwikkeling van Corio kennen dezelfde omstandigheden en risico's. Om die reden is in de grondexploitatie Stationsgebied voor bodemproblematiek een algemene stelpost opgenomen.

d. WKO

Bij de besluitvorming over het (aanvullend) krediet, was het onderzoek naar de warmte- en koudebronnen in het Stationsgebied nog in volle gang. In enkele jaren is de druk op de bodem voor WKO doeleinden in het Stationsgebied explosief gestegen. Op zichzelf is dit een goede zaak. Pas in 2010 leidde de hoeveelheid aanvragen tot een bronnenkaart waarbij alle WKO-posities in het Stationsgebied met elkaar in verband zijn gebracht.

Voor het Muziekpaleis betekent dit dat twee van de vier WKO-bronnen voor het Muziekpaleis op grotere afstand van het gebouw zijn gepositioneerd dan was verwacht. Deze grote afstand leidt tot meerkosten voor de (geïsoleerde) leidingen en kabels.

Deze onvermijdelijke meerkosten als gevolg van de bodemproblematiek zijn op te vangen binnen de grondexploitatie Stationsgebied (stelpost bodemproblematiek en stelpost kabels en leidingen). Deze

wordt daarmee sneller uitgeput dan verwacht. In de bestuursrapportage Stationsgebied 2012 komen wij hierop terug.

3. Renovatie oude zaal

In de kredietaanvraag was voor de grote zaal een bedrag van 9,5 miljoen euro opgenomen voor een vrij beperkte renovatie (technische maatregelen in verband met brandveiligheidseisen, geluidsisolatie, vervanging van de afwerking) en de bouwkundige aansluiting op de nieuwbouw. Het uitgangspunt was: geen aanpassingen van de grote zaal en de bestaande foyers. Dit uitgangspunt blijkt niet meer haantbaar. De langere leegstand heeft de zaal geen goed gedaan¹ en ernstige schade gebracht aan installaties, vloeren, casco en afwerking. Om de zaal weer op kwaliteit te brengen zijn verschillende maatregelen nodig. Daarbij gaat het om technische aspecten, zoals het isoleren van het bestaande dak, het renoveren en isoleren van de buitenschil, een installatievervanging en het onderhoudsniveau ten opzichte van de nieuwbouw. Maar het gaat ook om een aanpassing van de plattegronden (herinrichting), die het foyergebied aan de huidige normen aanpast en het gebruik van de foyers optimaliseert. De extra directe bouwkosten voor deze complete renovatie bedragen 5,5 miljoen euro.

Casco (wind- en waterdicht, isolatie)	1,6 miljoen euro
(Elektrotechnische-) installaties	2,1 miljoen euro
Afbouw (incl. schilderwerk en herstel bestaand vast meubilair)	1,8 miljoen euro
Totaal	5,5 miljoen euro

De voordelen van deze volledige renovatie zijn evident: de toekomstige exploitatie is voor het hele Muziekpaleis hetzelfde, het gehele complex heeft eenzelfde nieuwe uitstraling en ook de bestaande bouw voldoet aan hedendaagse energieprestatienormen. Het is bovendien efficiënt deze maatregelen nu in het bouwproces mee te nemen. Anders zou spoedig na ingebruikname alsnog groot onderhoud aan bijv. het casco en de installaties moeten plaatsvinden, met alle nadelen voor de exploitatie van dien.

In de samenwerkingsovereenkomst 2008 zijn afspraken gemaakt over wat te doen bij (bouw)problemen. Samengevat komt het erop neer dat over problemen met de muziekkpartijen zal worden gecommuniceerd voordat besluitvorming door de gemeente plaatsvindt, dat de gemeente serieus rekening zal houden met de wensen van de exploitant, en dat een wellicht onvermijdelijke huurverhoging financieel zal worden gecompenseerd als die redelijkerwijs niet in de exploitatie kan worden opgevangen. Het op kwaliteit brengen van de grote zaal hangt sterk samen met de toekomstige exploitatie. Zonder deze extra investering wordt de exploitatie ernstig bemoeilijkt. Wij zijn nog in overleg met de verschillende betrokkenen over de dekking van de meerkosten.

Op basis van een eerste verkenning kan pakweg 2,7 miljoen euro van de extra renovatiekosten worden gedekt uit het voordeel op de bouwrente. Dit bedrag komt ongeveer overeen met de gevolgen van de verslechterde kwaliteit van de oudbouw gedurende de leegstand. Het lijkt redelijk dit niet in de huur te verrekenen. Het resterend tekort van 2,8 miljoen willen wij na overleg met de exploitant in de huur verrekenen (een huurverhoging van 118.000 per jaar). Tegenover deze huurverhoging staat dat de oudbouw volledig wordt gerenoveerd, in tegenstelling tot de gedeeltelijke renovatie die in het bouwbestek 2009 is voorzien.

Een en ander vraagt nog wel om een goede uitwerking en toetsing. Er zijn rondom de huurberekening in relatie tot het onderhoud en de energiekosten verschillende plussen en minnen aan de orde. Om te voorkomen dat we met een huurverhoging al meteen de huurcompensatieregeling uit de samenwerkingsovereenkomst in werking stellen, brengen we nu eerst alle huisvestingsgerelateerde kosten actueel en zo precies mogelijk in beeld. De herziene exploitatie opzet kunnen wij u bij de Voorjaarsnota aanbieden.

4. Planning

De planning is ongewijzigd ten opzichte van de planning zoals wij die bij de eerste voortgangsrapportage Muziekpaleis van april 2011 voorlegden. Ten opzichte van de uitvoeringsplanning volgens de kredietaanvraag van juni 2009 is de start van de bouw vijf maanden vertraagd.

¹ Zie ook risicomeldingen in de kredietaanvraag 2009, jaarrekening 2009, berap 2010, jaarrekening 2010 en programmabegroting 2012.

Uitvoeringsplanning Muziekpaleis	2009	2010	2011	2012	2013
Uitvoeringsplanning volgens kredietaanvraag juni 2009		[Grey bar spanning 2009 to 2012]			
Uitvoeringsplanning voortgangsrapportage april 2011		[Green bar spanning 2010 to 2013]			

De oplevering van het Muziekpaleis is in oktober 2013² gepland. De opleverdatum is volgens het ondertekende addendum op de aanemingsovereenkomst een vast datum, waarbij onwerkbaar weer tot 10% van het gemiddelde onwerkbaar niet leidt tot een latere opleverdatum. Pas indien het onwerkbaar weer meer dan 10% van het gemiddelde afwijkt, kan de opleverdatum verschuiven. Deze regeling geldt uiteraard tot het moment van wind- en waterdicht van het gebouw. Volgens de uitvoeringsplanning is in september 2012 het gebouw wind- en waterdicht.

De toekomstige gebruikers (muziekpartijen) hebben aangegeven vanaf de oplevering ongeveer een half jaar nodig te hebben voor het doen van de gebruikersinvesteringen, het inregelen van de installaties en het proefdraaien. Dit laatste om stap voor stap het gebruik van de zalen en de logistiek rondom de gecombineerde bezoekersstromen te testen. De start van de daadwerkelijke, reguliere exploitatie staat nu gepland voor het theaterseizoen 2014 - 2015.

De voortgang van de expeditiehof (project Vredenburgknoop) is zeer kritisch geworden. De startdatum uitvoering installaties in de installatieruimte expeditiehof per mei 2012 is een absolute deadline om het Muziekpaleis op tijd op te leveren. De expeditiehof dreigt nu een achterstand van 6 weken op te lopen. Via de overeengekomen koepelovereenkomst (gemeente en aannemer) wordt er op gestuurd om eventuele vertragingen van project Vredenburgknoop geen effect te laten hebben op de voortgang van de bouw van het Muziekpaleis. Alles is erop gericht om het verschuiven van de opleverdatum tegen te gaan.

5. Besluitvorming tot nu toe

De gemeenteraad heeft drie kredieten beschikbaar gesteld:

- een voorbereidingskrediet van € 3,9 miljoen (raadsbesluit 4 november 2004)
 - op basis van het definitief ontwerp een krediet van € 94,7 miljoen (raadsbesluit 1 juni 2006)
 - een aanvullend krediet van € 33,9 miljoen (raadsbesluit 7 juli 2009),
- Daarmee bedraagt het totaal verleende krediet € 132,5 miljoen.

Het aanvullend krediet was nodig als gevolg van

- algemene prijsontwikkelingen (€ 17,5 miljoen)
- diverse aanvullende eisen en wensen van o.a. brandweer (€ 2,0 miljoen),
- noodzakelijke uitbreiding programma (€ 1,0 miljoen)
- renovatiewerkzaamheden en de optopping van de westlob (€ 9,5 miljoen)
- wettelijke voorschriften op het gebied van energie prestatienormen voor de nieuwbouw (€ 4,0 miljoen).

² Dit is conform de planning in de Voortgangsrapportage Stationsgebied, februari 2011

Bijlage 1, dekking onvermijdelijke extra bouwkosten

Andere dekking kosten organisatieontwikkeling	0,5 miljoen euro
Post onvoorzien bouwkrediet	1,5 miljoen euro
Bezuiniging afbouw	0,5 miljoen euro
Voordeel bouwrente	0,4 miljoen euro
Totaal	2,9 miljoen euro

Organisatieontwikkeling

Deze kostenpost zat niet in de raming bij de kredietaanvraag Muziekpaleis en hoort gelet op de aard van de uitgaven niet in het bouwkrediet thuis. Voor de alternatieve dekking is gekeken naar het programma Cultuur en naar de BCS (juridisch en dienstoverstijgend karakter).

Omschrijving	Ten laste van
Kosten nieuwe organisatie t/m 2007, o.a. advies LaGroup t.b.v. gebruikerexploitatie 221.071 euro	BCS bedrijfsreserve
Begeleiding POS (extern) nieuwe organisatie 2008-2009 26.163 euro	BCS bedrijfsreserve
Mediation CMS Derks Star Busman 62.325 euro	BCS bedrijfsreserve
Van Doorn, onderzoekskosten sponsoring 17.330 euro	BCS bedrijfsreserve
Subsidie SJU 2010-2011 (beschikking en toezegging) 196.000 euro	Cultuur reserve incidenteel cultuurbeleid

In totaal komt een bedrag van 327.000 euro ten laste van de bedrijfsreserve BCS en 196.000 euro ten laste van Cultuur, samen 523.000 euro.

Post onvoorzien bouwkrediet

In de raming bij de kredietaanvraag Muziekpaleis is een post onvoorzien van 3 miljoen euro opgenomen. Nu de bouw zover is gevorderd kunnen de resterende bouwkosten steeds beter worden geraamd. Tot einde werk zijn nog tot een bedrag van 1,5 miljoen euro onvoorzien kosten in beeld. De post onvoorzien kan dus maximaal voor 1,5 miljoen euro worden belast voor de dekking van de onvermijdelijke extra bouwkosten.

Bezuiniging afbouw

De nog resterende beïnvloedbare bouwuitgaven zijn post voor post gezien op noodzaak. Daarbij is gelet op functionaliteit van het gebouw en op het effect op het ondernemingsplan van de exploitant. Daaruit resulteerden de volgende bezuinigingsmogelijkheden.

Vervallen tredeverlichting Symfoniezaal	150.000 euro
Alternatief schuifdeuren Jazzbiotoop	150.000 euro
Kleedkamers jazz niet doos-in-doos	50.000 euro
Entree: vervallen marmer, lichtlijn en lichtkrant	85.000 euro
Verlagen stelpost herstellen vast meubilair oudbouw	65.000 euro
Totaal	500.000 euro

Met deze bezuinigingen kan de exploitatie conform de ambities worden uitgevoerd. En de maatregelen zijn realistisch voor de (co-) architecten.

Aanpassing bouwrente

Gedurende de bouw is de gemeentelijke rente van 5% 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 kwaliteitsverbetering van de grote zaal.