

Voortgangsrapportage

Muziekpaleis



Inleiding

Voor u ligt de eerste voortgangsrapportage over het Muziekpaleis. Deze is opgesteld door de projectorganisatie Muziekpaleis, dat onderdeel uitmaakt van de Projectorganisatie Stationsgebied. Verantwoordelijk wethouder is de wethouder Stationsgebied.

Deze rapportage gaat in op de bouw van het Muziekpaleis en behandelt de periode vanaf de aanvullende kredietaanvraag in juli 2009 tot en met de huidige stand van zaken in april 2011.

Informatie over de periode voor juli 2009 is terug te vinden op de website www.cu2030.nl.

Er wordt in deze rapportage ingegaan op: uitvoering, planning, financiën, organisatie en onderzoeken. De inhoudelijke culturele aspecten (verantwoordelijkheid wethouder Cultuur) komen in deze rapportage niet aan de orde. Doel van de rapportage is om de huidige stand van zaken weer te geven en toe te lichten en een doorkijk te geven naar de oplevering van het gebouw in het 4^e kwartaal van 2013.

De bouw van het Muziekpaleis is – ondanks moeilijkheden van verschillende aard – goed op gang. De expeditiekelder nadert voltooiing. Elke twee weken komt er een verdieping op de hoofdkernen van het gebouw bij. Volgens planning wordt rond de zomer het hoogste punt bereikt. Vanaf dat moment zal de bouw vooral in het teken staan van staal, waaruit een groot deel van het gebouw bestaat.

Achtergrondinformatie

Ontwerp

Het Muziekcentrum Vredenburg wordt verbouwd en uitgebreid met poppodium Tivoli en het Jazzcentrum SJU als toekomstige gebruikers. De ambitie om het Muziekcentrum Vredenburg aan te passen aan de huidige eisen en de wens tot samenvoeging van de diverse muziekstromingen dateren uit de jaren '90. Voornaamste redenen zijn dat het Muziekcentrum uit zijn jas was gegroeid, geen goede kamermuziekzaal heeft, Tivoli niet kan groeien op de huidige locatie aan de Oudegracht en van stichting Jazz Utrecht (SJU) het huurcontract afloopt. Deze drie muziekinstellingen gaan straks op in het nieuwe Muziekpaleis, waarin ruimte is voor vijf muziekzalen met ruim 5.000 stoelen.

De Gemeente heeft als huidig en toekomstig eigenaar van het gebouw architectuurstudio Hertzberger opdracht gegeven voor het ontwerp van het nieuwe Muziekpaleis. Op 14 januari 2006 kwam het Definitief Ontwerp gereed. De grote zaal blijft gehandhaafd en er komen vier nieuwe zalen bij voor pop, jazz, cross-over en kamermuziek. Het laden en lossen vindt straks ondergronds plaats, waarmee de overlast van het verleden voorbij is. Daardoor komt er ruimte vrij voor een 'muziekplein' met terras aan de te herstellen Catharijnesingel.

Informatie- en communicatiemomenten

Sinds juli 2009 is er op de volgende manier over het project Muziekpaleis gerapporteerd:

Rapportages

- Verantwoordingsrapportage Stationsgebied, april 2010
- Bestuursrapportage Stationsgebied, mei 2010
- Voortgangsrapportage Stationsgebied, februari 2011

Brieven

- Raadsbrief van 1 juli 2009; definitieve aanbesteding en gunning Muziekpaleis
- Raadsbrief van 6 juli 2009; antwoord op vragen n.a.v. commissiebehandeling donderdag 2 juli 2009
- Raadsbrief van 15 september 2009; antwoord op vragen n.a.v. uitzending RTV Utrecht
- Commissiebrief van 5 november 2010; risicovoorziening Muziekpaleis

Werkbezoeken

- Raadscommissie Stad en Ruimte, 1 december 2009
- Introductie Gemeenteraad, 15 april 2010
- Raadscommissie Stad en Ruimte, 1 juni 2010

Uitvoering

Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkelingen en aanpassingen die zich tijdens de uitvoering voordoen en zullen voordoen. Deze zaken kunnen zich bij ieder werk voordoen en zeker bij gecompliceerde werken als het Muziekpaleis. Bij gebouwtwontwikkelingen in dichtstedelijk gebied, worden er van te voren vooronderzoek gedaan en zo goed mogelijke aannames gepleegd. In tegenstelling tot bouwontwikkelingen in de wei, geldt dat dit terrein bovendien nog een bebouwde geschiedenis van eeuwen heeft. Minutieus onderzoek is vooraf niet mogelijk. De bouw van het Muziekpaleis is daar een prototypisch voorbeeld van.



Muziekcentrum Vredenburg, april 2008

Obstakels in de ondergrond

Bij het aanbrengen van de damwanden en de funderingspalen is ondanks verkennende vooronderzoeken van de bodem op meer obstakels in de grond gestuit dan werd verwacht. Het betrof hier onder meer puin, zwerfkeien en restanten van de Jaarbeursgebouwen. Bij verkennend vooronderzoek wordt de ondergrond steekproefsgewijs onderzocht. Pas bij het daadwerkelijk aanbrengen van de damwanden en funderingspalen wordt duidelijk wat er precies in de bodem aan obstakels ligt. Het aanbrengen van de damwanden en funderingspalen duurde hierdoor drie weken langer dan vooraf was gepland.

Gasfabriek

Tijdens de uitvoering van de grondwerkzaamheden, hebben wij extra onderzoek gedaan naar de mogelijke grondvervuiling vanwege de voormalige gasfabriek die daar in de 2^e helft van de 19^{de} eeuw heeft gestaan. Gedurende dit onderzoek kon de aannemer vanwege de met het onderzoek gepaard gaande onzekerheid over de arbo-omstandigheden twee weken niet werken.

Creosoot

Het Muziekpaleis is een bijzonder project, niet in de laatste plaats vanwege de diverse rollen die de gemeente hierin speelt. Enerzijds is zij opdrachtgever, anderzijds heeft de gemeente zijn controlerende taak uit te voeren als bevoegd gezag. *Creosoot* is een klassiek houtverduurzamingsmiddel, maar in veel landen is het wegens de schadelijke bijeffecten sinds enige jaren verboden. Vorig jaar zomer is enige vertraging ontstaan door de verontreiniging met creosoot, zoals eerder bericht in de Voortgangsrapportage Stationsgebied februari 2011 (pag. 18). In eerste instantie werd door bevoegd gezag geen vergunning verleend voor het afvoeren van grond. Er werd nader onderzoek geëist door bevoegd gezag. Na uitvoering van het onderzoek bleek de aanwezige verontreiniging van creosoot inderdaad groter te zijn dan eerder in het vooronderzoek was vastgesteld. Zo werd er ook creosoot aangetroffen in de westkern van het Muziekpaleis. Na langdurig onderzoek en afstemming over de wijze van afgraven is alsnog toestemming gegeven de verontreinigde grond af te graven. De betrokken afdelingen zullen het proces evalueren en voorstellen doen om het werkproces te optimaliseren.

Restant Westpoort

Tijdens het aanbrengen van de damwanden van de expeditiekelder van het Muziekpaleis bleek tot aangename verrassing van de deskundigen (en andere betrokkenen) nog een restant van kasteel Vredenburg aanwezig. Het betreft hier een deel van de Westpoort van het kasteel. Op deze plek was een deel van de installatieruimte gepland.



Impressie kasteel Vredenburg met gemarkeerd de westpoort

Vanuit de uitvoering was de meest logische optie om dit fragment te verwijderen. Het betrof hier een brok steen van ca. 10 m³. Vanuit de bouw, planning en kosten gezien, was sloop de beste optie geweest. Aangezien dit deel behoort tot het rijksmonument, diende daarvoor een vergunningprocedure te worden doorlopen met een minimale doorlooptijd van 26 weken en de kans op langere procedure vanwege bezwaar en beroep.

Om die reden is besloten de expeditiekelder en de daarin gesitueerde installatieruimte met gebouwinstallaties opnieuw te ontwerpen, op zo'n wijze dat er óm het monument heen wordt gebouwd. Door engineering van een ander installatieconcept is het gelukt de installaties passend te krijgen. Dit heeft geleid tot extra ontwerp- en bouwkosten. Het fragment kan hierdoor worden gehandhaafd. Het wordt overigens niet zichtbaar.

WKO bronnen

De bronnen zijn gepositioneerd in de zeer drukke onder- en bovengrond van de St. Jacobsstraat en het Vredenburg. Bovendien zullen de aan te brengen leidingen een fors conflict opleveren met de Stadspoort en de restanten van kasteel Vredenburg met bijbehorende grachtmuur. De locaties leveren problemen op met de uitvoerbaarheid, omdat er zeker 250 m² vrije werkruimte nodig is om deze installatie te kunnen aanleggen¹. Het is hierdoor onzeker geworden of de aanleg van de WKO installaties binnen het daarvoor vastgestelde budget gerealiseerd kan worden.

Verzakking kelder

Door het aanbrengen van de damwanden aan de kant van woon/winkelgebouw De Vredenburg en de daarna opgetreden verdraaiing is een zetting aan het nieuwe kelderdek van Muziekpaleis (boven originele palen en -vloer) ontstaan. Uit onderzoek is gebleken dat de palen in de definitieve situatie niet meer voldoende draagkracht hebben. Door de constructeur is bepaald dat in de kelder extra palen en steunberen aangebracht moeten worden om de draagkracht terug te brengen. De zaak ligt voor bij de CAR-verzekeraar.

Verschuiving programma

De Gemeente verhuurt het gehele gebouw na oplevering aan de stichting Muziekpaleis, die het gebouw integraal vanuit één organisatie exploiteert. Het is aan de stichting om - binnen de bestemming en huurcontract - hieraan invulling te geven. De stichting kan de commerciële meters verhuren aan de horeca exploitanten of aan derden. De gebruikers (MCV, Tivoli en SJU) trekken nu +/- 120m², oorspronkelijk commerciële meters, bij het Muziekpaleisprogramma. Het betreft de volgende locaties in het gebouw:

- hoek Catharijnesingel; bij de ontwikkeling van de horeca is er een gedeelte van de commerciële winkelmeters aan de kant van de Catharijnesingel herbestemd als commerciële horecameters, om voor het á la carte restaurant een bijpassende keukens te kunnen realiseren.
- Aan de zijde van Verlengde Willemstraat wordt om praktische redenen een deel van de commerciële meters gevoegd bij de artiesteningang/nachtportier. De bruikbaarheid en functionaliteit nemen hierdoor toe.

Het is de verantwoordelijkheid van de stichting om deze wijziging in te passen in de basisexploitatie begroting.

Afspraken met de toekomstige gebruikers over vast meubilair

In het verleende raadscrediet is een post van vast meubilair opgenomen van € 4,4 miljoen. Dit bedrag is bedoeld voor de vaste inrichting. In samenwerking met de gebruikers heeft een extern gespecialiseerd bureau een uitgebreid horecaconcept opgesteld. In dit horecaconcept zijn meer voorzieningen opgenomen dan in het programma van eisen en dus ook in het bestek waren voorzien. Met de toekomstige gebruikers is overeengekomen om het budget vast meubilair in te zetten voor:

- a. de nieuwe zaalstoelen (symfonie- en kamermuziekzaal), conform ontwerp;
- b. de installatietechnische en bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de horeca (keukens en

¹ vergelijk bijvoorbeeld de aanleg van de wko installatie die momenteel wordt aangebracht aan de Achter Clarenburg.

barren),

c. de keukeninrichting van de artiestenfoyer en de banquetingkeuken,

d. garderobes en balies.

De keuze om de installatietechnische voorzieningen voor de bars gedurende de uitvoering mee te nemen, is omdat dit alleen tijdens de bouw kan worden gerealiseerd. Uitvoering na oplevering betekent een verhoogde kans op aanpassingen en kosten achteraf.

De barren (incl. de barinstallaties), de keukenapparatuur en -inrichting passen nu niet meer in de investeringskosten. Het is de verantwoordelijkheid van de stichting om deze wijziging in te passen in de basisexploitatie begroting. Met de gebruikers is overeengekomen dat zij voor de overige inrichtingselementen (€ 3,2 miljoen) zelf dekking vinden.

Planning

De afgelopen jaren zijn er diverse planningen gepresenteerd. Telkens gaf die planning een momentopname op basis van de toen bekende informatie over onder meer vergunningen en de veronderstelde voortgang van de bouw. Een langere doorlooptijd van het vergunningenproces en enkele stilleggingen door bevoegd gezag, hebben consequenties voor de uitvoeringsplanning. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de wijziging in de planning tussen juni 2009 en april 2011.

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

Vergunningen

Op 1 december 2009 werd het bouwterrein officieel overgedragen aan de aannemer. Na enkele voorbereidende werkzaamheden startte de bouw van het Muziekpaleis op 10 februari 2010. Dit was vijf maanden later dan de bij de kredietaanvraag gepresenteerde planning. De oorzaak hiervan ligt hoofdzakelijk bij het aangetekende bezwaar en beroep tegen zowel de milieu- als bouwvergunning van het Muziekpaleis. De milieuvergunning werd gepubliceerd op 9 september 2009. Hierop werd direct hoger beroep aangetekend door drie stichtingen. Op 27 mei werd dit beroep ingetrokken, waarmee de milieuvergunning onherroepelijk werd. De bouwvergunning werd op 29 oktober 2009 gepubliceerd. Hierop werd zowel bezwaar als beroep aangetekend door de drie stichtingen en het Wijk C-Komitee. Op 26 januari 2010 werd het bezwaar afgewezen. Hangende de beroepsprocedure werd gestart met het aanbrengen van de eerste damwanden. Op 14 april 2010 werd het beroep door de rechtbank ongegrond verklaard. Hiermee werd de bouwvergunning onherroepelijk.



Oplevering

Door de hierboven toegelichte oorzaken, staat de oplevering van het Muziekpaleis nu voor oktober 2013² gepland. De toekomstige gebruikers (muziekpartijen) hebben aangegeven vanaf dat moment maximaal een half jaar nodig te hebben voor verhuizen en inregelen. Zij hebben aangegeven in die periode proefconcerten te programmeren. Het eerste volledige theaterseizoen staat gepland voor 2014 – 2015. Voorafgaand aan de oplevering wordt in april 2013 het openingsconcert van de Vrede van Utrecht georganiseerd.

Financiën

Op 7 juli 2009 stelde de raad ten behoeve van de bouw van het Muziekpaleis een aanvullend krediet beschikbaar van € 33,9 miljoen. Tezamen met het in juni 2006 door de raad beschikbaar gestelde krediet van € 94,7 miljoen en het in november 2004 door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 3,9 miljoen, bedraagt het totale krediet voor de bouw van het Muziekpaleis € 132,5 miljoen.

Meer- en minderwerk aannemer over bodemproblematiek

De geschetste bodemproblematiek (zie hoofdstuk uitvoering) heeft geleid tot meer kosten. Op dit moment vindt er overleg plaats tussen de gemeente en de aannemer over de afhandeling hiervan. Naar verwachting kan er voor de zomer van 2011 meer duidelijkheid worden gegeven over de uitkomsten van het overleg.

Renovatie oudbouw

In de aanvullende kredietaanvraag is een budget opgenomen voor het renoveren van het oudbouwdeel. Bij de voorbereiding van de renovatiewerkzaamheden is gebleken dat er meer nodig is om de oudbouw goed bij de nieuwbouw te laten aansluiten. Langere leegstand heeft het gebouw sneller doen verouderen.

De architect en aannemer zijn gevraagd een nieuwe opname te maken van de werkzaamheden en een bijbehorende herziene raming inclusief het strippen tot op het casco en het opnieuw opbouwen. In afwijking op eerdere vertrekpunten zou de toekomstige levensduur verlengd kunnen worden van 15 naar 40 jaar. Een en ander afhankelijk van inpassing in het krediet.



De grote zaal van het Muziekcentrum

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

Sponsoring/subsidie

In 2004 is de investeringsponsorwaarde van het Muziekpaleis geschat op tenminste € 9,0 miljoen. Dit bedrag is opgenomen als dekking van een gedeelte van de stichtingskosten. De provincie Utrecht heeft de toegezegde bijdrage begin 2011 overgemaakt. Een bedrag van € 2,9 miljoen is gerealiseerd in de vorm van een subsidie. Daarnaast is met de Provincie Utrecht een overeenkomst gesloten tot het leveren van promotionele en facilitaire diensten door Stichting Muziekpaleis voor een bedrag van € 0,1 miljoen. Deze overeenkomst heeft een doorlooptijd van 5 jaar te rekenen vanaf het moment van de opening.

De andere sponsors kunnen geen overeenkomst sluiten met de Gemeente rechtstreeks of als intermediair maar wel met de toekomstige gebruikers. De belangrijkste voorwaarden van de sponsors zijn: duidelijk gezicht, artistiek programma en een ontvangende stichting.

Post onvoorzien

In de kredietaanvraag van juli 2009 is een bedrag van € 3,0 miljoen gereserveerd voor onvoorzien in de investeringskosten. Deze zijn gelabeld voor tegenvallers in de akoestiek/geluidsisolatie, de renovatie en overige onvoorziene zaken.

Financieel kader

De hierboven beschreven problematiek is nog in beweging. Er wordt nog overlegd met de aannemer welke kosten voor hun rekening zijn.

Budgetoverzicht	EUR x miljoen
Investeringsbegroting juni 2009	€ 132,5
Bodemproblematiek	PM
Renovatie oudbouw	PM
Kosten rechtsopvolger MCV	+ € 0,4
Bezuinigingen op afwerkingsniveau	PM
Eenmalige meevaller rente en indexering bijdragen	- € 2,2

Organisatie

Het projectteam Muziekpaleis is uitgebreid met een koepelmanager. Deze koepelmanager bewaakt de coördinatie tussen de projecten Muziekpaleis en Vredenburgknoop en treedt op als projectmanager voor het Muziekpaleis. Tijdelijk is een contractadviseur aangetrokken om het meerwerk betreffende de bodemproblematiek en de gesprekken daarover met de aannemer voor te bereiden.

Audit en onderzoek

Intern onderzoek

In 2010 heeft de Interne Auditafdeling (IAA) in opdracht van de gemeenteraad een onderzoek uitgevoerd bij enkele grote projecten van gemeente Utrecht w.o. het project Muziekpaleis. Naar aanleiding van dit onderzoek is het rapport 'interne beheersing grote projecten' uitgebracht. Dit rapport is op 17 januari 2011 definitief vastgesteld. In dit onderzoek zijn de volgende aandachtspunten onderzocht: projectorganisatie, inhoudelijke scope, financiën, planning, dossiervorming, informatievoorziening en verantwoording. Conclusie van het onderzoek is dat bij het Muziekpaleis sprake is van een goed intern beheersingssysteem en dat het project op alle aandachtsgebieden redelijk tot goed op orde is.

Hout

Onlangs verscheen het rapport 'Van oerwoud naar overheid' van Milieudefensie, waarin onderzoek is gedaan naar duurzaam houtgebruik bij bouwprojecten van de overheid.

Ook het Muziekpaleis is onder de loep genomen.

Voor het Muziekpaleis geldt dat er veel Europees vuren (9.000m¹ en 1.000 m²) gebruikt wordt voor stijl- en regelwerk en tribunedelen en licht eiken (1.000 m¹ en 3.900m²). Beide houtsoorten voldoen aan de Nederlandse inkoopcriteria voor duurzaam hout (zie ook www.houtdatabase.nl). Het toegepaste hardhout en tajibo hebben het FSC-keurmerk; dit certificeringssysteem is door de Nederlandse overheid geaccepteerd als bewijs voor aantoonbaar duurzaam geproduceerd hout.

Het Muziekpaleis heeft in het onderzoek van Milieudefensie "rood" gescoord op het gebruik van 100 m² keroewing, aangezien deze behoort tot de familie van een bedreigde houtsoort. Keroewing wordt traditioneel veel toegepast voor podia vanwege het groot zelfherstellend vermogen. Omdat de vloer zeer intensief gebruikt wordt (met kans op beschadigingen, splinters), is voor dit materiaal gekozen. Daarnaast is deze houtsoort onderhoudsvriendelijk en daarmee gunstig voor de exploitatiekosten. Naar aanleiding van dit onderdeel van het rapport van Milieudefensie bezien wij in hoeverre deze houtsoort nog door een FSC gekeurd houtsoort kan worden vervangen. Heijmans Nederland heeft inmiddels bericht om in alle nieuwe projecten alleen nog duurzaam hout te gebruiken. Het besluit geldt ook voor projecten waarin dit niet is voorgeschreven. Het betreft hout met een FSC of PEFC (met uitzondering van MTCC) keurmerk.



Muziekpaleis, zicht vanaf de busbaan



Website

Op cu2030.nl vindt u alle actuele informatie over de plannen, inclusief foto's, tekeningen en impressies van het toekomstige Stationsgebied. Hoe ziet het nieuwe station eruit? Hoe verloopt de transformatie van Muziekcentrum Vredenburg tot Muziekpaleis? Surf naar de site voor actuele info.

Infocentrum

Hoe ziet het Stationsgebied er straks uit? Welke sfeer en uitstraling krijgt de stad? Hoe zit het met de bereikbaarheid? Waar komen woningen, winkels en kantoren? Loop eens binnen bij het infocentrum. Daar ziet u de toekomst van het Stationsgebied met eigen ogen. We organiseren ook ontvangsten voor groepen.

Adres Infocentrum

Adres Vredenburg 40
Telefoon 030-286 96 50
E-mail stationsgebied@utrecht.nl
Open maandag - vrijdag van 13.00 - 17.30 uur
zaterdag van 13.00 - 17.00 uur.

CU 2030.nl

