Aan de gemeenteraad

Datum	: 24 mei 2022
Zaaknummer	: 666036
Contactpersoon	: Guus de Rijk
Telefoonnummer	: 026 3774759

Onderwerp: Stand van zaken huisvesting Lauwersgrachtalliantie

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van de voortgang van het onderzoek naar de haalbaarheid van vernieuwing van het Stadstheater inclusief een kleine zaal en de stand van zaken huisvesting Oostpool en Introdans.

Inleiding
Op 2 februari jl. heeft uw raad besloten:

- in te stemmen met uitwerking van plannen voor en voorbereiding van realisatie van vernieuwing van het Stadstheater (monument en grote zaal, exclusief kleine zaal, geraamd op €54,5 mln.);
- het college de opdracht te geven de kosten te verlagen door optimalisaties en verschillende scenario's uit te werken voor een toekomstbestendige en breed inzetbare kleine zaal in het Stadstheater en in deze scenario's toe te werken naar één integraal project met de grote en een kleine zaal. Daarbij is in de aanloop naar dit besluit mondeling aangegeven dat de kosten voor de kleine zaal worden geraamd op ca €17 mln. De door de gemeenteraad beschikbaar gestelde middelen maken een investering van ca €10 mln. mogelijk;
- middelen beschikbaar te stellen voor de huisvestingsopgave van Oostpool en Introdans (€250.000/jaar).

Met deze brief informeren wij u over de bevindingen ten aanzien van enerzijds de voortgang huisvesting Introdans en Oostpool en anderzijds over het Stadstheater en de onderzoeksopdracht kleine zaal.

Oostpool en Introdans
Oostpool en Introdans hebben een businesscase gemaakt voor een gezamenlijk repetitiegebouw, bij voorkeur gelegen naast het vernieuwde Stadstheater. De door uw raad beschikbaar gestelde middelen zijn onderdeel van de businesscase. Oostpool en Introdans zijn over de businesscase in gesprek met de provincie. Wij zijn hier nauw bij betrokken.
Zie hiervoor ook de brief met de businesscase als bijlage die Gedeputeerde Staten op 17 mei hebben verzonden aan Provinciale Staten. https://gelderland.parlaeus.nl/user/voorstel/action=view/id=20217

Stadstheater
Na het raadsbesluit van 2 februari jl. is met het Stadstheater gewerkt aan de ruimtelijke en financiële optimalisatie van het programma met de expliciete opdracht om de kosten te verlagen. Dit heeft geleid tot een aangepast concept Programma van Eisen dat opnieuw is doorgerekend. Bij de doorrekening zijn recente prijs- en renteontwikkelingen meegenomen, waarbij we uitgaan van de interne rekenrente. De kostenraming bij het raadsvoorstel had prijspeil juni 2021. Sindsdien zijn de bouwkosten aanzienlijk gestegen. De verwachting is dat ook de komende periode de prijzen nog bovengemiddeld blijven stijgen.

Financiën, op weg naar een investeringsbesluit
Op dit moment is het beeld van de kosten op hoofdlijnen als volgt. Deze zijn nog niet definitief en worden nog door externe adviseurs aangevuld en/of gevalideerd.

<u>Kosten</u>
De, in samenwerking met het Stadstheater, uitgewerkte optimalisaties en bezuinigingen leveren flinke besparingen op in zowel de gebouwgebonden kosten als de kosten voor theatertechniek ten opzichte van deze kosten zoals opgenomen in het raadsbesluit.

Deze besparingen worden echter overtroffen door de bovengemiddelde prijsstijgingen (o.a. bouwkosten zijn tussen juni 2021 en april 2022 met ca 6% gestegen). Voor het Stadstheater met grote en kleine zaal worden de gebouwgebonden kosten en kosten voor theatertechniek nu geraamd op ca €73 mln. Dit is een stijging (ca €1,5 mln.) ten opzichte van de kostenraming bij het raadsbesluit (€54,5 mln. en de eerder genoemde €17 mln. voor de kleine zaal).

De kostenraming in het raadsvoorstel ging daarbij uit van het prijspeil juni 2021 en realisatie in 2025. Op dit moment werken wij aan de afronding van een bijgestelde kostenraming prijspeil april 2022 en uitgaande van realisatie op zijn vroegst in 2026.

<u>Beschikbare dekking.</u>
De huidige inschatting dat het vernieuwde Stadstheater niet eerder dan in 2026 opgeleverd en geactiveerd wordt, betekent dat de lasten vanaf 2027 op de gemeentelijke begroting drukken. Dit is een jaar later dan ten tijde van het vorige raadsvoorstel werd voorzien. Hierdoor wordt een extra jaarschijf van de beschikbare dekkingsmiddelen toegevoegd aan de Bedrijfsreserve Cultureel Vastgoed, en als dekking voor de vernieuwing van het Stadstheater ingezet. Daarnaast worden de in de begroting beschikbare dekkingsmiddelen jaarlijks geïndexeerd (conform de systematiek voor nominale compensatie voor loon- en prijsontwikkelingen). Deze indexatie vangt aan vanaf het moment dat de middelen in de begroting beschikbaar zijn.

Samen met externe adviseurs is een inschatting gemaakt van de stijging qua bouwkosten in de komende jaren. Op basis van het bovenstaande verwachten wij te kunnen komen tot een sluitende businesscase.

Verder stijgende bouwkosten dan op dit moment aangenomen, als gevolg van maatschappelijke en economische ontwikkelingen, passen vooralsnog niet binnen de dekking. Dit zal in de risicoparagraaf worden opgenomen.

Vervolg
De komende weken ronden wij het onderzoek verder af. Daarnaast loopt tevens de risicoanalyse voor de projecten zoals in de raadsbrief “risicoanalyse grote projecten” van oktober 2022. We verwachten uw raad nog voor de zomer een voorstel ter besluitvorming voor te leggen waarin de resultaten van deze trajecten zijn opgenomen. De vernieuwing van het Stadstheater heeft hoge urgentie en wij starten daarom vooruitlopend op het raadsvoorstel met het proces om te komen tot de selectie van een ontwerpteam. We onderzoeken gezamenlijk met het Stadstheater welke planning mogelijk is en streven naar zo spoedig mogelijke realisatie.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas A. Marcouch