

Bestuursopdracht Hanzehof-complex en accommodatie bibliotheek

14 februari 2023

Bestuurlijk opdrachtgever: Sjoerd Wannet (wethouder)

Ambtelijk opdrachtgever: Hendri Kasteel (adjunct directeur ruimte & economie)

Ambtelijk opdrachtnemer: Edwin Koning (projectmanager P3)



1. Aanleiding

Sinds 1891 staat aan de Coehoornsingel de concertzaal de Buitensociëteit. Deze heeft nu een capaciteit van 600 stoelen. In de jaren '70 van de vorige eeuw is een theater tegen de concertzaal aan gebouwd, met een theaterzaal van 550 stoelen.

Op 2 juli 2021 heeft de gemeenteraad besloten om het vastgoed van de Hanzehof over te nemen voor een boekwaarde van 8,4 mln euro.¹ Hieraan gingen jaren vooraf waarin de toekomst van het theater en de concertzaal onzeker was en er diverse onderzoeken zijn verricht naar de bedrijfsvoering, de culturele exploitatie, het gebouw en de mogelijkheden voor vernieuwing van de bedrijfsvoering en het gebouw. De verschillende onderzoeken zijn als bijlage opgenomen en worden benut als input voor de uitvoering van deze bestuursopdracht.

Besluiten over de renovatie zijn in de afgelopen jaren vooruit geschoven, onder meer vanwege de financiële omvang en twijfel welke cultuurexploitatie en –organisatie passend is. In 2018 heeft de raad een motie aangenomen met als titel 'Solide exploitatie voor de Hanzehof'.² In 2018 is een onderzoek doorlichting verricht naar de exploitatie van de Stichting Hanzehof door BMC (**bijlage 1a**, doorlichting Theater en Congrescentrum De Hanzehof). Op 25 maart 2019 heeft het college van B&W aan de raad een voorstel gedaan voor vernieuwing van de Hanzehof³. In 2019 is dit scenario uitgewerkt en voorgelegd aan de gemeenteraad (**bijlage 1b**, toekomst van de Hanzehof). Op 29 maart 2021 is de motie 'Regie op cultuur' aangenomen⁴. Hierin werd het college verzocht om in de voorjaarsnota 2022 met een integraal en structureel voorstel te komen voor Stichting Theater en Congrescentrum Hanzehof (hierna Stichting Hanzehof) en het vastgoed Hanzehof. Ook werd onder meer gevraagd om in het samenspel met de culturele instellingen en organisaties een brede verkenning uit te voeren naar concrete verdergaande samenwerking / samenvoegingsmogelijkheden. De raad wilde met de motie "niet langer om de hete brei heen draaien en keuzes maken voor een duurzaam toekomstbestendig cultuurbeleid, zijnde één van onze

¹ <https://raad.zutphen.nl/vergaderstukken/raadsstuk/voorjaarsnota-2021>

² <https://raad.zutphen.nl/data/motie-raad/motie-solide-exploitatie-voor-de-hanzehof/2018-M0028.pdf>

³ <https://raad.zutphen.nl/vergaderstukken/ingekomenstukraad/scenario-s-voor-theater-hanzehof>

⁴ <https://raad.zutphen.nl/data/motie-raad/motie-regie-op-cultuur/2021-M0009.pdf>

kerntaken”.

In februari 2022 is het vastgoed formeel overgenomen. Gelijktijdig zijn de vastgoedexploitatie en cultuurexploitatie uit elkaar gehaald en aangepast naar de werkelijke kosten. De gemeente is vanaf de datum van de overname verantwoordelijk geworden voor het beheer en onderhoud van het vastgoed. De Stichting Hanzehof richt zich vanaf die datum volledig op de cultuurexploitatie.

De drie culturele organisaties Stichting Hanzehof, Stichting Muzehof en de Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel werken al langere tijd samen. De stichtingen verrichten gezamenlijke activiteiten die elkaar kunnen versterken en waar mogelijkheden zijn om samen met bewoners activiteiten te verrichten of beschikbare locaties door de gemeente beter te benutten. Deze samenwerking past goed bij de uitgangspunten van de Cultuurnota van de gemeente Zutphen en willen de stichtingen benutten als uitgangspunt bij de uitvoering van deze bestuursopdracht.

De stichtingen hebben vorig jaar het initiatief genomen om te onderzoeken of er verdergaande samenwerking mogelijk is, fysiek en in programma en hebben daarop een visie geformuleerd. Dit heeft geleid tot een verkenning en uitwerkingen verricht door bureau Mecanoo. De uitwerkingen nemen we als input mee in de uitvoering van de nu voorliggende bestuursopdracht (**bijlagen 1c, 1d en 1e**).

Het vastgoed van de Hanzehof bestaat uit drie delen. De oude buitensociëteit uit 1891, het congres- en theaterdeel uit 1974 en de grote theatertoren herbouwd in 2004. Vooral het ‘tussenstuk’ is verouderd, omvat veel achterstallig beheer en onderhoud en sluit niet meer aan bij de wensen en eisen van nu en de toekomst. In 2021 is door de Brinkgroep een analyse verricht naar de omvang van het achterstallig beheer en onderhoud. Geconstateerd is dat er een investering van € 4 mln. nodig is om het pand aan te passen naar hedendaagse maatstaven en het geconstateerde achterstallig beheer en onderhoud aan te pakken. De raad heeft éénmalig € 940.000 gereserveerd, zijnde ¼ van de benodigde middelen voor achterstallig beheer en onderhoud. Eén van de redenen om niet het volledige bedrag te reserveren was om alvast na te denken over een volwaardig toekomstplan voor het vastgoed van De Hanzehof. Het achterstallig onderhoud geeft extra druk om toekomstgericht te handelen. Het beperkt aanpakken van het achterstallig beheer en onderhoud zorgt voor oplopende kosten, voortdurende storings aan apparatuur, noodmaatregelen aan installatietechniek, maatregelen om te voldoen aan bepaalde verzekeringsvereisten en significant hogere energiekosten dan een aangepast pand.

In het coalitieakkoord ‘Natuurlijk betrokken, gelijk vooruit’ 2022-2026 heeft de coalitie van GroenLinks, Burgerbelang, PvdA en D66 de toekomst van de Hanzehof en Buitensociëteit als volgt omschreven: *“Met het in eigendom nemen van de Hanzehof en Buitensociëteit is de eerste stap gezet naar een toekomstbestendig theater en muziekpodium. Deze raadsperiode begint de renovatie van de Hanzehof en de Buitensociëteit, zodat het de komende 20 jaar vooruit kan als culturele knooppunt van Zutphen en omgeving. Het college hanteert bij die renovatie van de Hanzehof en Buitensociëteit de volgende uitgangspunten: de nadruk ligt op de functionaliteit van het theater en de Buitensociëteit; de bibliotheek blijft in de Broederenkerk; de ‘verstening’ moet minder, de gebouwen worden opengebroken; er wordt verbinding gemaakt met het park; en er wordt onderzocht of en hoe het mogelijk is om de ruimtes multifunctioneel in te zetten.”* De coalitie wil dat de locatie levendig is, met een goede verbinding naar de binnenstad.

Een ander actiepoint in het coalitieakkoord luidt: *“Wij onderzoeken hoe en op welke manier centralisatie van de governance van de culturele voorzieningen mogelijk is, zonder dat de afzonderlijke culturele voorzieningen hun eigen identiteit verliezen. Hiermee versterkt de relevantie, programmering en lokale binding van kunst en cultuur. Doelstelling daarbij is dat subsidiegeld primair naar de makers gaat.”*

Voorliggende bestuursopdracht beschrijft de uitvoering van de opdracht in het coalitieakkoord, met in achtneming van voorliggende besluiten van de gemeenteraad.

2. Beoogd effect; waar willen we heen?

Zutphen moet het bruisend cultureel centrum van de regio blijven. Kunst en cultuur is essentieel voor onze inwoners, het vestigingsklimaat en de aantrekkelijkheid van Zutphen en Warnsveld.

Cultuur organiseren we in de hele gemeente, met de binnenstad, Warnsveld en de wijken. We zetten in op creativiteit, brede participatie en het ontdekken van talent in de wijken en bij wijkcentra.

Wij willen een stevige cultuurketen in de gemeente Zutphen. Cultuureducatie en –participatie laat onze inwoners kennismaken met kunst en cultuur en stimuleert amateurkunst en cultuurbeoefening. Kunst en cultuur is voor alle inwoners toegankelijk. De culturele podia en cultuurorganisaties versterken deze keten.

We onderzoeken de haalbaarheid van een centraal cultureel opleidingscentrum, met een gelijk speelveld. Het werkveld, de organisatie, de exploitatie, de locatie en gemeentelijke rol is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. De wijze hoe dans-, theater- en muziekonderwijs momenteel wordt aangeboden heeft een belangrijke waarde. Dit betrekken we in het onderzoek.

Met de stichtingen maken we afspraken over het cultuuraanbod in de wijken en hoe we dit aanbod kunnen vormgeven samen met wijkorganisaties. Dit nemen we mee in het overleg over de subsidie- en prestatieafspraken.

Doelen van het huidige college op dit gebied zijn:

- Kunst en cultuur beschikbaar voor iedereen;
- Gelijk speelveld voor aanbieders van culturele en creatieve educatie en faciliteiten;
- Makers en broedplaatsen faciliteren, podia zijn beschikbaar en bereikbaar voor iedereen;
- Kansengelijkheid, o.a. met betrekking tot de mogelijkheid van deelname aan kunst en cultuur door iedereen en lees- en digitale vaardigheden (wettelijke functies van de bibliotheek).
- Onze culturele voorzieningen dragen bij aan het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven.

Concreet betekent dit voor de locatie Hanzehof dat er ingezet wordt op:

- Een fysieke en aansprekende plek voor cultuur, theater, muziek en educatie – met regionale betekenis;
- Een poppodium met een plek voor popcultuur, waarbij de Buitensociëteit door meer doelgroepen gebruikt wordt dan nu het geval is;
- Een plek van waaruit creativiteit, participatie en talent ondersteund en gestimuleerd worden;
- Mogelijkheden voor het aanbieden van culturele en creatieve educatie en faciliteiten voor eenieder met gelijke kansen en uitgangspunten;
- Effectieve en efficiënte culturele, muzikale en educatieve bedrijfsvoering;
- Het aanspreken van nieuwe doelgroepen en nieuwe bewoners, waaronder jongeren, jonge gezinnen en nieuw gevestigde bewoners in de gemeente Zutphen;
- Een vernieuwd theatercomplex dat in vormgeving en architectuur past bij de omgeving en de versterking minder wordt;
- Een nieuw ingerichte openbare ruimte die past bij de omgeving en een duidelijkere verbinding heeft met de binnenstad en het stedelijke gebied rondom de binnenstad. Het Coehoornpark en de omgeving van de Hanzehof nemen we mee bij de herinrichting van de omgeving.

Voor de bibliotheek betekent dit dat:

- We samen met de Stichting Bibliotheek Berkel & IJsselen plan formuleren hoe de wettelijke taken uitgevoerd kunnen worden en de Broederenkerk als hoofdvestiging kan blijven functioneren en bereikbaar en beschikbaar kan zijn voor alle inwoners;
- Wijkgericht werken een oplossing kan zijn voor een deel van de accommodatiebehoefte die nodig is voor de uitvoering van deze wettelijke taken. Hierbij kan de locatie de Hanzehof, net als andere locaties verspreid door de stad, in beeld komen om een deel van de activiteiten van de bibliotheek te accommoderen;
- Belangrijk bij de uitwerking zijn onder meer:

- kansengelijkheid met betrekking tot lees- en digitale vaardigheden;
- de benodigde ruimte voor het uitvoeren van het Taalhuis en de samenwerking met het onderwijs bij het Taalhuis;
- het goed kunnen accommoderen van activiteiten gericht op jeugd, jongeren en scholieren;
- We verkennen samen met de Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel en het onderwijs of er meer samenwerkingsmogelijkheden zijn.

3. Opdracht

De opdracht is drieledig:

- A. Vernieuwing van de culturele bedrijfsvoering Hanzehof en Muzehof binnen de principes zoals die zijn vastgelegd in de Cultuurnota;
- B. Vernieuwing van het vastgoed van de Hanzehof en openbare ruimte op basis van A;
- C. Plan bedrijfsvoering en huisvesting bibliotheek vanuit het gegeven dat de hoofdvestiging in de Broederenkerk zit.

We formaliseren de samenwerking in de opdracht in twee samenwerkingsovereenkomsten, één met de gemeente Zutphen, de stichting Hanzehof en de stichting Muzehof, één met de gemeente Zutphen en de Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel. In de samenwerkingsovereenkomst leggen partijen de gezamenlijke aanpak, de organisatie, uitwerking van de opdracht en communicatie vast, alsmede de gesprekspartners in de organisatie. Stichting Hanzehof, Stichting Muzehof en de gemeente Zutphen trekken samen op in de deelopdrachten A en B. Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel en de gemeente Zutphen in deelopdracht C. De gemeente Zutphen is eindverantwoordelijk in de besluitvorming en uitvoering van de opdracht. Voor wat betreft onderdeel A wil de gemeente Zutphen de Stichting Hanzehof vragen om, binnen de projectstructuur, eerste aanspreekpunt te zijn op dit deel van het onderzoek.

Met betrekking tot A zijn de volgende vragen relevant:

- Wat is de huidige situatie met betrekking tot de culturele bedrijfsvoering van de Hanzehof en de Muzehof ten aanzien van programmering, gebruik, bezoekersaantallen, marketing, logistiek, positionering in regionale omgeving? Hoe verhoudt dit zich tot de gestelde doelen en prestatieafspraken? Wat is de doelmatigheid en effectiviteit van de ingezette subsidiemiddelen?
- Wat zijn de wensen ten aanzien van de culturele bedrijfsvoering bij de partners Hanzehof en Muzehof, het college, de gemeenteraad, inwoners en andere relevante partijen? Wat zijn goede voorbeelden?
- Wat is de haalbaarheid van een centraal cultureel opleidingscentrum? Wat wordt het werkveld? Hoe verhoudt dit zich tot de bestaande infrastructuur, het bestaande aanbod en de mogelijkheden die er nu zijn op de locatie De Hanzehof en het andere educatieve culturele aanbod in Zutphen? Hoe versterkt een centraal cultureel opleidingscentrum het bestaande aanbod, de bestaande podia en locaties, waaronder locatie De Hanzehof? Hoe wordt een centraal cultureel opleidingscentrum georganiseerd en geëxploiteerd? Wat is de gemeentelijke rol in dit cultureel opleidingscentrum?
- Welk cultureel, creatief en educatief programma en accommodaties willen we aanbieden op de locatie De Hanzehof? Welke ondersteunende activiteiten passen hier bij?
- Wat is de gewenste organisatie bij de bedrijfsvoering?
- Welke prestatieafspraken passen bij de afgesproken culturele bedrijfsvoering?

Met betrekking tot B zijn de volgende vragen relevant:

- Hoe gaan we om met het achterstallig onderhoud?
- Hoe worden de uitgangspunten van het college (minder versterking, gebouwen openbreken, verbinding maken met het park, ruimte multifunctioneel inzetten) vertaald naar een programma van eisen en stedenbouwkundig ontwerp voor het gebouw en de omgeving?
- Welke ambities zijn er? Zoals toevoeging van horeca/restaurant.
- Welk gebouw past bij de bedrijfsvoering (A), stedenbouwkundige context van het gebouw, ook in relatie tot de binnenstad en routes om op de locatie te komen?
- Welke investeringen moeten er worden gedaan?

Met betrekking tot C zijn de volgende vragen relevant:

- Wat is de feitelijke situatie van de bedrijfsvoering en huisvesting van de bibliotheek op de locatie Broederenkerk?
- Tegen welke grenzen loopt de stichting aan met betrekking tot de uitvoering van de wettelijke taken in de Broederenkerk?
- Welke wensen en mogelijkheden zijn er ten aanzien van de bedrijfsvoering en huisvesting van de bibliotheek op de locatie Broederenkerk en op andere mogelijke locaties?
- Welke wensen en mogelijkheden zijn er om wijkgericht te werken, bijvoorbeeld op het gebied van educatie?
- Welk accommodatieplan past bij de uitvoering van de wettelijke taken / prestatieafspraken die we maken met de Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel.

4. Rollen, verantwoordelijkheden en samenwerking

Met de overname van het vastgoed zijn de vastgoedexploitatie en cultuurexploitatie uit elkaar gehaald. De gemeente gaat over het vastgoed. De stichtingen Hanzehof, Muzehof en bibliotheek voeren het inhoudelijke en culturele programma uit, maken hierover prestatieafspraken met de gemeente en hebben een subsidierelatie met de gemeente op basis van deze prestatieafspraken. De gemeente stuurt op inhoud en prestatie op basis van het vastgestelde cultuurbeleid.

De Stichting Hanzehof huurt het pand de Hanzehof aan de Coehoornsingel. De Stichting Muzehof heeft een onderhuurovereenkomst met de Stichting Hanzehof voor een deel van het pand aan de Coehoornsingel. Het ligt in de lijn der verwachting dat de huidige huurders ook na renovatie en vernieuwing gebruik maken van deze accommodatie, al dan niet in gewijzigde organisatievorm. De gemeente heeft regie op de totale ontwikkeling. Zij vindt het belangrijk dat er een eigentijds en duurzaam te exploiteren theater is aan de Coehoornsingel met een passende cultuurexploitatie die zowel regionale betekenis heeft als sociale, culturele en educatieve waarde voor Zutphense inwoners. Het theater vormt een levendige cultuurvoorziening voor de gemeente, de binnenstad en de buurt. De werkzaamheden van het theater zijn niet gebonden aan deze locatie alleen, maar hangen samen met de verschillende wijkcentra die Zutphen kent.

Stichting Hanzehof exploiteert het theater, het congrescentrum en de buitensociëteit en verricht de culturele bedrijfsvoering van circa 80% van het huidige gebouw. Stichting Muzehof is een cultuurbedrijf gericht op cultuureducatie en –participatie en huurt circa 20% van het huidige gebouw.

Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel is de derde externe partij. De Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel huurt de Broederenkerk in het centrum van Zutphen en het Warnshuus te Warnsveld. In de uitvoering van voorliggende opdracht wordt een apart traject met de bibliotheek doorlopen. Er zit samenhang in de activiteiten van de bibliotheek, het centrum voor de kunsten en de activiteiten van het theater. Samen met de Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel maakt de gemeente Zutphen een accommodatieplan hoe ze haar wettelijke taken kan uitvoeren met als hoofdvestiging van de bibliotheek de Broederenkerk.

De vernieuwing van de bedrijfsvoering vragen we, binnen de projectstructuur, aan de Stichtingen Hanzehof en Muzehof om uit te werken, met de stichting Hanzehof als aanspreekpunt vanuit haar verantwoordelijkheid als hoofdhuurder. Het aanspreekpunt voert de Stichting Hanzehof uit vanuit een gelijkwaardige samenwerking op de inhoud met Stichting Muzehof. Gemeente Zutphen ziet hierop toe. De uitwerking hangt direct samen met het gemeentelijke cultuurbeleid, het coalitieakkoord en de gemeentelijke cultuursubsidie. De uitwerking wordt daar aan getoetst. De gemeente participeert rechtstreeks in de uitwerking en uitwerkingen worden gezamenlijk naar buiten gecommuniceerd binnen de projectstructuur. Binnen het beschikbaar gestelde krediet is ruimte voor inhuur op de uitwerking. De opdrachtverlening hierop stemmen partijen af.

De bouwkundige uitwerking ligt primair bij de gemeente Zutphen als vastgoedeigenaar. De bouwkundige uitwerking hangt samen met de bedrijfsvoering en benodigde ruimten. De uitwerking hangt direct samen met de gemeentelijke kapitaallasten voor het theater / cultuurcentrum en de beheer- en onderhoudskosten. De uitwerking wordt daar aan getoetst. De stichtingen participeren rechtstreeks in de uitwerking en de uitwerkingen worden gezamenlijk naar buiten gecommuniceerd binnen de projectstructuur. Binnen het beschikbaar gestelde krediet is ruimte voor inhuur op de uitwerking. De opdrachtverlening hierop stemmen partijen af.

5. Projectstructuur

De projectstructuur bestaat uit de bestuursdriehoek en een projectteam.

Bestuursdriehoek

Samenstelling: bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtnemer en bestuursadviseur. Het overleg kan ad hoc worden uitgebreid bijvoorbeeld met de ambtenaar cultuur of vastgoedmanager.

De taken van de bestuursdriehoek zijn:

- voortgang bewaken;
- besluitvorming voorbereiden;
- bespreken van specifieke onderwerpen vanuit projectgroep, en
- definitieve besluitvorming.

De bestuursdriehoek bespreekt en besluit over deze onderwerpen via het bestuursdriehoekoverleg.

Bestuurlijk opdrachtgever: Sjoerd Wannet

De bestuurlijk opdrachtgever volgt, beoordeelt en accordeert het project op hoofdlijnen. De bestuurlijk opdrachtgever bepaalt de scope van de opdracht, mede op basis van bevindingen van de raad. Eventuele scopeaanpassingen stemt de bestuurlijk opdrachtgever af met de ambtelijk opdrachtgever en ambtelijk opdrachtnemer.

Ambtelijk opdrachtgever: Hendri Kasteel

De ambtelijk opdrachtgever is rechtstreeks contactpersoon voor de ambtelijk opdrachtnemer/projectmanager en zorgt dat de middelen en faciliteiten beschikbaar zijn. De projectmanager moet ervoor zorgen dat de ambtelijk opdrachtgever steeds goed op de hoogte is van de belangrijkste beheersaspecten tijd, geld, communicatie, kwaliteit en politieke beheersing.

Ambtelijk opdrachtnemer: Edwin Koning

De ambtelijk opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het behalen van het resultaat zoals genoemd in de opdracht. De ambtelijk opdrachtnemer/projectmanager zorgt voor een goed functionerende projectorganisatie en maakt afspraken over taken en bevoegdheden.

Stuurgroep

De stuurgroep bestaat uit de wethouder, de directeurs van de Hanzehof, Muzehof en Bibliotheek, de projectmanager, de ambtelijk opdrachtgever en de projectondersteuner. In de stuurgroep wordt de voortgang van het project besproken en besluitvorming voorbereid ten behoeve van college, raad en raden van bestuur. Er wordt verslag gelegd van dit overleg.

Projectteam

Het projectteam bewaakt de algehele voortgang, actuele ontwikkelingen, samenhang en afstemming van het gehele proces. De samenstelling is als volgt:

- projectmanager (intern 0,4 fte.);
- adviseur cultuur (intern 0,2 fte.);
- vastgoedmanager (intern 0,3 fte.);
- Bestuursadviseur (0,05 fte.);

- Operationeel manager Hanzehof (intern Hanzehof);
- Operationeel manager Muzehof (intern Muzehof);
- Operationeel manager Bibliotheek (intern Bibliotheek);
- Financieel en fiscaal adviseur intern(0,1 fte);
- Communicatieadviseur (intern 0,1 fte.);
- RO – adviseur (intern, 0,1 fte);
- Inrichting openbare ruimte (intern 0,05 fte);
- Cultuurhistorie (intern 0,1 fte.);
- Bouwkundig adviseur Monumenten (intern 0,1 fte.);
- Vergunningverlener (intern 0,1 fte.);

Externe inzet (opdracht of inhuur):

- **projectondersteuner;**
- **Projectplanner;**
- **Projectleider Cultuur;**
- **Adviseur cultuurexploitatie / culturele bedrijfsvoering;**
- **Projectleider accommodatieplan bibliotheek;**
- **Bouwkundig adviseur en kostencalculatie vastgoed;**
- **Stedenbouwkundig bureau;**
- **Landschapsinrichting;**
- **Juridisch adviseur / contractjurist;**
- **Adviseur RO / omgevingsvergunning.**

Opdrachtgeversoverleg

Naast bovenstaande, is er intern in de gemeente een opdrachtgeversoverleg. Hierin hebben zitting de bestuurlijk opdrachtgever, de ambtelijk opdrachtgever, de ambtelijk opdrachtnemer en de bestuursadviseur.

Waar nodig wordt een overleg gevoerd met de besturen van de stichtingen en / of betrokken portefeuillehouders vastgoed en financiën.

De overleggen vinden plaats met vertegenwoordiging van relevante functionarissen, afhankelijk van de agenda en fase.

6. Plan van aanpak

Het college gaat over het vaststellen van de bestuursopdracht en de uitvoering van het project. De gemeenteraad bepaalt vooraf de kaders door het vaststellen van een kaderstellende notitie. De bestuursopdracht wordt als bijlage meegestuurd.

De hoofdlijnen van het plan van aanpak zijn als volgt:

Fase 0 (heden - maart 2023)

- Participatie omgeving: wensen, ideeën, kanttekening en suggesties omwonenden
- Forum januari over kaderstellende notitie (met als bijlage de bestuursopdracht en achterliggende bijlagen), vaststelling raad

Fase 1 (april 2023 – april 2024)

- Afhankelijkhedenplanning
- Formulieren samenwerkingsovereenkomsten
- 0-meting inzet middelen cultuur Hanzehof en Muzehof
- Onderzoek haalbaarheid centraal cultureel opleidingscentrum
- Programma van eisen en wensen culturele bedrijfsvoering Accommodatieplan bibliotheek
- Businesscase culturele bedrijfsvoering Stichtingen Hanzehof / Muzehof

- Doorrekening accommodatieplan bibliotheek
- Expert – opinion op businesscase culturele bedrijfsvoering en financiële doorrekening businesscase culturele bedrijfsvoering
- Indicatief bedrijfsvoeringsmodel
- Formeel commitment samenwerkende partijen en raad
- Raadsbesluit april 2024; go / no go

Fase 2 (april 2024 – december 2024, onder voorbehoud)

- Programma van eisen en wensen gebouw en omgeving Hanzehof
- Programma van eisen en wensen centraal cultureel opleidingscentrum
- Programma van eisen en wensen accommodatie Bibliotheek
- Ontwerp gebouw en omgeving Hanzehof, Coehoornpark, omgeving Hanzehof, routing binnenstad - Hanzehof
- Ontwerp accommodatie(s) Bibliotheek
- Kostencalculatie, subsidiecalculatie, calculatie jaarlijkse lasten cultuur en vastgoed
- Raadsbesluit december 2024 businesscase culturele bedrijfsvoering Hanzehof, Muzehof, centraal cultureel opleidingscentrum ontwerp gebouw en omgeving, financiën; go / no go
- Raadsbesluit december 2024 accommodatieplan Bibliotheek

Fase 3 (planning nader bepalen)

- Uitvoeringsplanning en uitvoeringskrediet renovatie / vernieuwing Hanzehof
- Uitvoeringsplanning en uitvoeringskrediet centraal cultureel opleidingscentrum
- Uitvoeringsplanning en uitvoeringskrediet accommodatieplan Bibliotheek
- Organisatorisch omvormen culturele bedrijfsvoering Hanzehof, juridische structuur
- Ro en vergunningentraject rondom renovatie / vernieuwing
- Aanbesteding renovatie / vernieuwing Hanzehof
- Nieuwe prestatie- en subsidieafspraken
- Collegebesluit uitvoering; go / no go

Fase 4 (planning nader bepalen)

- Voorbereiding uitvoering
- Eventuele inrichting alternatieve locatie
- Uitvoering renovatie / vernieuwing

Fase 5

- Nieuwe subsidie- en prestatieafspraken Stichtingen Hanzehof / Muzehof / Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel
- Subsidie- en prestatieafspraken centraal cultureel opleidingscentrum.

7. Beschikbare middelen

De raad heeft € 400.000 aan voorbereidingsmiddelen beschikbaar gesteld voor de renovatie en vernieuwing van de Hanzehof en het formuleren van een accommodatieplan voor de bibliotheek. Deze middelen zijn bedoeld voor externe inhuur en –naar redelijkheid- dekking van de extra ureninzet door de Hanzehof, Muzehof en Bibliotheek in het projectteam. De interne kosten van de gemeente worden niet gedekt uit het beschikbaar gestelde krediet.

De middelen zijn bedoeld voor de fase 1 van deze opdracht, waarbij relevant is dat ten opzichte van de vaststelling van het voorbereidingskrediet in de begroting er zaken zijn toegevoegd aan de scope van de opdracht. Waar dat kan worden externe opdrachten gebundeld. Externe opdrachten worden afgestemd met Stichtingen Hanzehof / Muzehof en Bibliotheek Berkel & IJssel.

8. Verwachte investering

De renovatie en vernieuwing van het vastgoed de Hanzehof (buitensociëteit, theatervoorziening, culturele en educatieve voorzieningen) is een grote investering en wordt grotendeels bepaald door het programma dat op de locatie wordt gesitueerd. Het betreft een vernieuwing van het tussendeel en de bouwkundige integratie van twee bestaande panden, te weten de bestaande theatertoren en de buitensociëteit. De buitensociëteit is een gemeentelijk monument, maar sinds de oorspronkelijke bouw met diverse aanbouwen gewijzigd. Afhankelijk van de keuzen die we maken en uitgangspunten die college en raad kiezen, is de verwachte investering € 15 tot 20 mln.. (prijspeil maart 2022, exclusief btw). Deze indicatieve investering is gebaseerd op de kengetallen en eenheidsprijzen zoals gehanteerd in de doorrekening van Bremen Bouwadvies van maart 2022 (bijlage twee en drie).

De genoemde investering is bedoeld ter indicatie van orde grootte. Bij de daadwerkelijke investeringsvoorstellen is van belang dat college en raad goede afwegingen maken in programma, functionaliteit en kwaliteit. Kanttekening bij de genoemde investering is dat de bouwprijzen sinds maart 2022 fors zijn gestegen.

De omgeving van de Hanzehof wordt heringericht. Het betreft het gebied vanaf de Overweg, de Coehoornsingel, de vestingwal, tot aan de Canadezenbrug, met inbegrip van het park en delen van de omgeving van de Hanzehof. In het landschapsinrichtingsplan wordt verkend hoe de binnenstad en de directe omgeving van de binnenstad een betere verbinding kan krijgen met de omgeving Hanzehof en vice versa. Voor een deel zijn hier middelen voor gereserveerd. Er is op dit moment nog geen raming mogelijk van deze herinrichting.

Het behouden van de hoofdvestiging van de bibliotheek in de Broederenkerk betekent een accommodatie- en investeringsvraagstuk voor de uitvoering van de taken van de bibliotheek. Er is op dit moment nog geen indicatie hiervan mogelijk, omdat dit afhankelijk is hoe we de bibliotheek gaan accommoderen.

Indien er wordt gekozen voor een centraal cultureel opleidingscentrum op een andere locatie dan de Hanzehof, betekent dit een aanvullende investering.

De exacte financiële kaders worden gedurende het proces duidelijker en leggen we aan college en raad voor.

Informatieve bijlagen:

Bijlage 1a, doorlichting Theater en Congrescentrum Hanzehof Zutphen, BMC, 2018

Bijlage 1b, toekomst complex Hanzehof, Van der Vlerk advies, 2019

Bijlage 1c, Masterplan Huis van de Stad, Mecanoo, 2022

Bijlage 1d, kostencalculatie renovatie Huis van de Stad, Bremen Bouwadviseurs, 2022

Bijlage 1e, kostencalculatie nieuwbouw Huis van de Stad, Bremen Bouwadviseurs, 2022

N.b. de bijlagen betreffen eerdere studies die zijn verricht naar de Hanzehof.