



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

455870

Onderwerp: Vervolg Lauwersgrachtalliantie

Voorstel

1. Kennis te nemen van het belang van de culturele samenwerking binnen de Lauwersgrachtalliantie.
2. In te stemmen met uitwerking van plannen voor en voorbereiding van realisatie van vernieuwing van het Stadstheater (monument en grote zaal, exclusief kleine zaal en exclusief kantoren, geraamd op ca € 54,5 mln.).
3. Op basis van de huidige uitgangspunten € 250k / jaar, te bestemmen voor de huisvestingsopgave van Introdans en Oostpool.
4. Het college de opdracht te geven, samen met het Stadstheater, scenario's te onderzoeken om het wegvallen van de kleine zaal op te vangen.

Inleiding

Op 16 december 2020 heeft de raad een besluit genomen over de huisvesting van de Lauwersgrachtalliantie. Vervolgens zijn geraamde kosten verder uitgewerkt en blijken deze op te lopen tot ruim € 100 mln. terwijl aanvankelijk € 83 mln. was geraamd. Uit overleg met de provincie blijkt dat de provinciale bijdrage fors lager zal zijn dan de eerder verwachte 9-11 mln.

In de raadsbrief van 23 september jl. is de raad geïnformeerd over deze constatering en de conclusies van het college daarover. In deze raadsbrief is aangegeven dat het college in november een nieuw raadsvoorstel aan de raad zal sturen.

Belangrijke ambitie van de Lauwersgrachtalliantie is een goede samenwerking tussen het Stadstheater en de twee rijksgezelschappen Introdans en Oostpool. Gezamenlijke huisvesting versterkt de mogelijkheden om te komen tot een krachtige samenwerking. De inhoudelijke samenwerking van de Lauwersgrachtalliantie in de stad en de regio groeit en zal zeker verder groeien. De urgentie van de huisvestingsopgave van het Stadstheater, van Oostpool en van Introdans blijft echter groot en wordt steeds nijpender. Binnen de vastgestelde gemeentelijke financiële kaders blijkt het niet mogelijk de samenwoon-ambitie te realiseren met het doorgerekende concept programma van eisen. De afgelopen weken is intensief overleg geweest met de directeurs van het Stadstheater, Introdans en Oostpool. Ook is binnen de gemeente nader onderzocht welke oplossingsrichtingen mogelijk zijn. Geconcludeerd moet worden dat er een aantal scherpe keuzes noodzakelijk zijn. De teleurstelling hierover is bij alle betrokkenen groot, na hieraan vele jaren gezamenlijk te hebben gewerkt. Deze keuzes worden bij deze aan de raad voorgelegd en zijn niet zonder gevolgen. Dit raadsvoorstel kan worden gezien als benodigde tussenstap op weg naar een investeringsbesluit.



Beoogd effect

Een toekomstbestendige huisvesting voor de Lauwersgrachtalliantie is een basis voor een goede culturele infrastructuur (zowel presentatie als productie) die voor de stad belangrijk is, zowel maatschappelijk als economisch. Het raadsvoorstel beoogt, gezien de financiële kaders, nu in te zetten op het reserveren van middelen voor de realisatie van de grote zaal van het Stadstheater (plus de daarvoor benodigde functies en renovatie gemeentelijk monument).

De keuze om binnen de financiële kaders nu een groot bedrag te bestemmen voor de grote zaal van het Stadstheater heeft als gevolg dat er onvoldoende middelen zijn voor de beoogde huisvesting van Introdans en Oostpool en dat er geen middelen zijn voor het aanpakken van de kleine zaal van het Stadstheater. Dit betekent dat opnieuw gekeken moet worden naar een (andere) oplossing voor de toekomstige huisvesting van de rijksgezelschappen. Het raadsvoorstel reserveert hiervoor een bijdrage.

Voor het goed functioneren van het Stadstheater zijn zowel de grote als kleine zaal voor de stad van groot belang. Nu er geen middelen beschikbaar zijn om te komen tot een nieuwe kleine zaal, beoogt het raadsvoorstel mogelijke oplossingen inzichtelijk te krijgen middels een vervolgonderzoek.

Argumenten

1.1 *De inhoudelijke culturele samenwerking staat nog steeds centraal.*

De alliantie heeft de afgelopen jaren al tot bijzondere samenwerkingen geleid. Bijvoorbeeld de coproducties *Kogelvis* (2018) en *Evacu * (2019) en Midzomernachtsdroom (première 31 maart 2022). Daarnaast vinden de partners elkaar steeds vaker op het gebied van programmering, techniek, marketing en educatie. Stadstheater, Oostpool en Introdans hebben hun visie op samenwerking en samenwonen verwoord in het rapport *Een huis voor iedereen* (2019), in mei 2021 geactualiseerd in *Het begint bij de stad* (zie bijlage). Hoewel hierin nog wordt uitgegaan van samenwonen, geeft dit een goed beeld van de wijze waarop de partners elkaar kunnen en willen versterken. Deze ambitie staat nog stevig overeind, ook vanuit maatschappelijke urgentie. De samenleving verandert, de samenstelling en wensen van het publiek veranderen en de productie en presentatie van cultuur ontwikkelt zich voortdurend. Door meer en intensiever samen te werken kunnen de culturele instellingen gezamenlijk sterker worden wat betreft bereik, weerbaarheid en slagkracht. De coronacrisis heeft het belang hiervan nog eens benadrukt.

2.1 *Het raadsbesluit van 16 december 2020 is niet realiseerbaar.*

Het raadsvoorstel gaat uit van drie belangrijke noties:

- in het raadsvoorstel van december 2020 werd uitgegaan van een kostenraming van   83 mln.;
- onderdeel van het voorstel was een dekking door de provincie van ca   10 mln.;
- in het raadsbesluit is de ambitie uitgesproken om de kosten met   10 mln. te verlagen.



Na het raadsbesluit op 16 december 2020 is de samenwoonvariant verder uitgewerkt in de vorm van een Programma van Eisen (PvE). De ingeschatte kosten van het PvE lopen op tot meer dan € 100 mln.

De verklaring voor deze kostenverhoging bestaat uit meerdere factoren.

- De raming die ten grondslag lag aan het raadsvoorstel in 2020 is gebaseerd op kengetallen. De raming die nu is opgesteld is gebaseerd op het uitgewerkte PvE.
- Het aantal benodigde m2 voor de partners in het programma is niet toegenomen. Wel is het bruto oppervlak verhoogd in verband met de verwachte opzet van het gebouw, de benodigde ruimte voor constructies en installaties etc. Dit betekent meer m2 en dus meer kosten.
- De ingeschatte bouwkosten/m2 zijn toegenomen. Daarvoor zijn meerdere redenen:
 - o Handhaving/aanpassing van de toneeltoren is zowel in relatie tot de ambities als in technische zin niet wenselijk. Dat betekent dat nu wordt uitgegaan van volledige vervanging van de toneeltoren.
 - o De prijs/m2 van het te renoveren gebouwdeel is in het PvE hoger ingeschat dan in eerste instantie op basis van kengetallen is aangenomen.
 - o Ten slotte spelen de ontwikkelingen in de markt een rol. De bouwkostenindex en de markt voor aannemers hebben een meer dan gemiddelde prijsstijging doorgemaakt. Dat laatste geldt ook voor de kosten voor de theatertechnische installaties.

De hogere kostenraming in combinatie met de verwacht lagere bijdrage van de provincie maken dat niet alleen de besparingsambitie van € 10 mln. onmogelijk is, maar ook dat uitvoering van de aanvankelijke plannen voor toekomstbestendige (gezamenlijke) huisvesting financieel niet haalbaar is. Dit leidt bij alle drie de partners tot problemen.

2.2 Aanpak Stadstheater met grote zaal op G9 niveau. Voor stad en regio is een goed podium van wezenlijk belang.

Arnhem is een van de zogenoemde G9-steden. Dit zijn steden die een centrale functie hebben in de landelijke culturele basisinfrastructuur (BIS). Onder andere de aanwezigheid van ArtEZ (educatie), de rijksgezelschappen Introdans, Oostpool en Phion (productie) en de podia van Muis en Stadstheater (presentatie) vormen de basis van deze positie. De G9-positie is cruciaal voor Arnhem om haar culturele functie te vervullen in de regio, de provincie en in Oost-Nederland.

Voor de G9-steden geldt dat de rijksoverheid de gezelschappen subsidieert voor het maken van producties - die door het hele land te zien zijn - en dat de gemeenten zorgen voor goed geoutilleerde podia waarop deze landelijke producties te zien zijn.

Het Stadstheater kent een grote en een kleine zaal. Beide zijn voor een G9-schouwburg van groot belang omdat het aanbod (de voorstellingen) voor de zalen niet onderling inwisselbaar is.

De meerwaarde van een grote zaal is de diversiteit in programmering die hiermee aan het publiek kan worden aangeboden. De grote zaal is de kern van de schouwburgfunctie in de stad; hier staan grootschalige producties die nergens anders gepresenteerd kunnen worden, waaronder opera, musicals, grote cabaretnamen en dansvoorstellingen van grotere ensembles.



Het Stadstheater kan deze rol als aanbieder van actueel artistiek aanbod alleen vervullen voor stad, regio en provincie als zij over zalen beschikt die voldoen aan de eisen van deze tijd.

Ook de (huis)gezelschappen Introdans en Oostpool hebben in hun stad een goed uitgerust en modern podium nodig om hoogwaardige en relevante voorstellingen te blijven maken en te presenteren voor bestaand en nieuw publiek. De ontwikkeling hiervan vindt plaats in Arnhem, de resultaten zijn in de stad, de regio, de provincies, landelijk en zelfs internationaal te zien. De opkomende trend dat de grotere (rijks)gezelschappen in Nederland in de toekomst minder zullen reizen en langer op één locatie in een regio optreden onderstreept het belang van een goed podium in Arnhem. Arnhem maakt deel uit van de Groene Metropoolregio, waarin 18 gemeenten samenwerken aan de opgaven die de sterke groei van de regio met zich meebrengt. Onderdeel hiervan is de Cultuurregio 025, met Arnhem en Nijmegen als brandpunten waar zich het merendeel van de culturele voorzieningen en infrastructuur bevindt. Ook in Nijmegen ligt momenteel een vernieuwingsopgave voor de schouwburgfunctie. Beide steden spelen hiermee in op de groei van de regio, om zo ook in de toekomst het publiek optimaal te kunnen bedienen. Zowel de twee gemeenten als de schouwburgen werken hierin samen.

2.3 Vernieuwing Stadstheater duldt geen uitstel.

Het Stadstheater kampt al geruime tijd met groot achterstallig onderhoud, met een toenemend risico op bijvoorbeeld uitvallen van installaties e.d. Het binnenklimaat is niet meer op een acceptabel niveau te krijgen en het zitcomfort (m.n. op de balkons) en de zichtlijnen zijn niet meer van deze tijd. Bezoekers en artiesten kan niet het comfort worden geboden dat past bij een theaterbezoek.

Vernieuwing is dus urgent. Op basis van het opgestelde PvE worden de totale kosten van een vernieuwde grote zaal, een nieuwe toneeltoren, kleedruimtes en publieksontvangst geraamd op € 54,5 mln. Daarmee krijgt Arnhem een eigentijdse en toekomstbestendige grote zaal. Consequentie van deze keuze is dat de kleine zaal nu niet wordt meegenomen in de vernieuwingsopgave. Zie verder argument 4.1.

Ook kantoorruimte is nu niet meegenomen in de vernieuwing.

3.1 Een vertrekpunt voor toekomstbestendige huisvesting van Introdans en Oostpool.

De ambities van Oostpool en Introdans voor Arnhem, de regio en Oost-Nederland vragen naast uitbreiding en versterking van de inhoudelijke samenwerking, ook om toekomstbestendige huisvesting voor hun productiefunctie. De huidige panden voldoen niet meer aan de functionele eisen van onder andere de toegankelijkheid (Arnhemse norm voor toegankelijkheid) en de huidige werkomstandigheden voldoen al lang niet meer aan de eisen van deze tijd. De huidige huisvesting is nu een rem op de artistieke groei van de gezelschappen en staat daarmee de continuïteit en doorontwikkeling van de gezelschappen, die juist nu kansrijk is, in de weg.

De gemeentelijke financiële kaders en de eigen middelen van Oostpool en Introdans zijn echter gezamenlijk onvoldoende. De combinatie met de beperkte bijdrage van de provincie maakt dat het nu niet mogelijk is om invulling te geven aan deze urgente opgave. De teleurstelling hierover is bij alle betrokkenen groot, met de vrees dat jaren van intensief gezamenlijk werk verloren gaat.



Desalniettemin willen Oostpool en Introdans met steun van de gemeente (het in dit raadsvoorstel gereserveerde bedrag) het heft in eigen handen nemen om samen de noodzakelijke toekomstbestendige huisvesting verder te onderzoeken. Zij werken hierbij aan de uitwerking van een businesscase voor een gezamenlijk productiehuis, zonder presentatiefunctie (zalen). Naast een inhoudelijke uitwerking zijn gesprekken met de provincie onderdeel van de vervolgstappen. We gaan daarbij nader in gesprek over het inhoudelijke belang van de rijksgezelschappen voor de provincie Gelderland en cultuurregio 025. Het gaat dan om het continueren van de landelijke positie en rijksbijdrage aan onze twee rijksgezelschappen, maar zeker ook om hun regionale en provinciale rol. De instellingen zijn hun bovenlokale betekenis en belang de komende jaren aan het uitbreiden, onder andere op het gebied van cultuureducatie en jeugdtheater. Wij ondersteunen deze ambities voor de cultuurregio en de provincie. De provincie heeft aangegeven nu € 2 mln. beschikbaar te kunnen stellen en samen met de gemeente en betrokken instellingen te bekijken hoe we hier beleidsmatig en qua huisvesting verder vorm aan kunnen geven.

De uitwerking van de businesscase door de gezelschappen zal leiden tot een nieuw plan waarbij de vraag is of zichzelf met behulp van eventuele aanvullende financiering (incidenteel of structureel) mogelijkheden zien om de voor hen noodzakelijke toekomstbestendige huisvesting (bij voorkeur naast het Stadstheater) te realiseren.

Vanuit de vastgestelde financiële kaders en de keuze om een bedrag te reserveren voor de vernieuwing van het Stadstheater (monument en grote zaal, exclusief kleine zaal, geraamd op ca € 54,5 mln. zoals beschreven in 2.3.) is er ruimte een bedrag van € 250k/jaar voor de huisvesting van de rijksgezelschappen te reserveren. Dit komt overeen met een eenmalige investering van circa € 10 mln.

De gemeente zal Introdans en Oostpool ondersteunen in deze vervolgstap. Indien dit leidt tot een aangepast plan dat naast het Stadstheater beoogd is, zullen (financiële) aspecten als bouwrijp maken, parkeren, duurzaamheid en stedenbouwkundige inpassing alsnog opnieuw moeten worden beoordeeld.

4.1 De kleine zaal wordt nu niet meegenomen maar blijft wel van belang.

Het Stadstheater kent een grote en een kleine zaal. Zoals eerder genoemd (2.2) zijn beide zalen belangrijk voor de stad Arnhem en voor het Stadstheater om als een volwaardige G9-schouwburg te kunnen functioneren.

Een kleine zaal is belangrijk als toevoeging op een grote zaal voor een hoogwaardig artistiek aanbod. In de kleine zaal zijn producties te zien die in de regel 'intiemmer' zijn en een specifiek of een minder omvangrijk publiek trekken, bijvoorbeeld omdat de maker (nog) geen gevestigde naam heeft of omdat het onderwerp van een voorstelling erom vraagt dicht op het publiek te zitten. Daarmee is de kleine zaal ook een onmisbare plek voor makers die aan het begin of midden van hun carrière staan en voor de amateurkunsten. Dit geldt zeker voor een stad als Arnhem met de opleidingen ArtEZ Dans en Toneel, die veel talent voortbrengen.

Arnhem kent weliswaar een aantal vlakkevloertheaters (Huis Oostpool, Theater aan de Rijn, Posttheater), maar deze zijn om uiteenlopende redenen minder geschikt om permanent als kleine zaal te gebruiken. Zo is Theater aan de Rijn primair een productiehuis voor



talentontwikkeling, wat de ruimte voor programmering beperkt, programmeert het Posttheater hoofdzakelijk kleinkunst en cabaret, en kampt Huis Oostpool met logistieke problemen.

Het is vanuit het belang van Arnhem als G9-stad, maar ook voor het publiek en de makers noodzakelijk om voor het wegvallen van de kleine zaal een oplossing te vinden. We gaan hier onderzoek naar doen in samenwerking met het Stadstheater en de huisgezelschappen. We doen dit mede in samenhang met de vernieuwingsopgave van de grote zaal, om te kijken of daarin slimme keuzes mogelijk zijn die ten goede kunnen komen aan een oplossing voor de kleine zaal. Het Stadstheater zal daarbij als gebruiker van het gemeentelijk vastgoed bij dit onderzoek naar mogelijke oplossingen nadrukkelijk vanuit inhoud en functie een rol hebben.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Toekomstbestendige huisvesting rijksgezelschappen wordt kwetsbaarder.

De samenwerking tussen de instellingen heeft de afgelopen jaren veel meerwaarde gebracht en kan nog veel brengen. Goede huisvesting is voorwaardelijk voor de toekomst van de instellingen en hun positie in de Basisinfrastructuur die door het Rijk wordt gefinancierd. Samen of in elkaars nabijheid gehuisvest zijn bevordert samenwerking.

Ook de toekomstbestendigheid van de huisvesting van de rijksgezelschappen is kwetsbaarder geworden door het beperkte bedrag dat hiervoor wordt gereserveerd, zonder te weten of hier andere financiële middelen (elders) voor gevonden kunnen worden.

2.1 Keuze voor Stadstheater heeft meerdere consequenties.

Door hier op in te zetten, krijgt Arnhem een eigentijdse en toekomstbestendige grote zaal. Consequentie van deze keuze is dat de kleine zaal nu niet wordt meegenomen in de vernieuwingsopgave. Deze zaal is echter onmisbaar voor het Stadstheater om stad en regio van volwaardig en volledig theateraanbod te voorzien. Zie verder kanttekening 4.1.

Ook kantoorruimte is nu niet meegenomen in de vernieuwing. Dat betekent verlies van werkplekken op de huidige locatie. Hierover zal de gemeente in overleg gaan met Stadstheater om te bezien welke oplossingen hiervoor mogelijk zijn.

Belangrijk is dat besluitvorming over de toekomst (van de grote zaal) van het Stadstheater op korte termijn plaatsvindt, anders bestaat het risico dat het Stadstheater noodgedwongen haar deuren moet sluiten en/of dat aanzienlijke niet-rendabele investeringen gedaan moeten worden om het theater open te houden.

De kostenraming is nu gebaseerd op de bouwkostenraming van het Programma van Eisen voor de samenwoonvariant. Hieruit zijn die kosten gedestilleerd die nodig zijn voor de vernieuwing Stadstheater (monument en grote zaal, exclusief kleine zaal). In de uitwerking van een PvE voor het stand alone Stadstheater kunnen afwijkingen aan het licht komen.

3.1 Huisvesting Oostpool en Introdans vergt spoedige besluitvorming.

De nu resterende middelen voor Oostpool en Introdans zijn niet toereikend voor een gedegen oplossing voor hun huisvestingsvraagstukken. Het risico bestaat dat er onvoldoende



aanvullende financiële middelen kunnen worden gevonden, waarmee de toekomstperspectieven van de gezelschappen in het geding komen. Dit brengt (grote) onzekerheid voor Introdans en Oostpool met zich mee. Goede huisvesting en moderne podia zijn noodzakelijk voor hen om hoogwaardige producties te kunnen blijven maken en tonen. Dit draagt voor Arnhem in belangrijke mate bij aan het optimaal kunnen blijven uitoefenen van haar culturele functie voor de regio en Oost-Nederland.

Ook wat betreft de toekomst over de huisvesting van Introdans en Oostpool is het belangrijk is dat besluitvorming op korte termijn plaatsvindt, anders bestaat het risico dat zij noodgedwongen hun deuren moeten sluiten en/of dat aanzienlijke niet-rendabele investeringen gedaan moeten worden om de gebouwen open te houden.

3.2 *Stijging van de marktrente kan leiden tot een tekort.*

In lijn met de vastgestelde kaders en uitgangspunten, is bij de doorrekening van dit voorstel rekening gehouden met de huidige marktrente (0,8%). Als gevolg van de vertraging die is opgelopen is sprake van een latere doorlooptijd. Daarbij komt dat het risico dat de rente oploopt is toegenomen. Hierdoor is er meer onzekerheid over wat de rente zal zijn op het moment dat leningen ter financiering van dit project worden aangetrokken.

Bij een definitief uitgewerkt investeringsvoorstel zal de aan het project toe te rekenen rente opnieuw worden vastgesteld op basis van de dan actuele ontwikkeling van de marktrente. Hierbij zal dan worden gezien op welke manier een eventueel nadelig verschil kan worden opgelost. Te denken valt aan een besparing op de investeringen of op de jaarlijkse lasten van het Stadstheater. Als de marktrente stijgt naar de omslagrente van 1,4% neemt de beschikbare dekking af met ca € 100k/jaar (ca € 4 mln. investering). Door nu een bedrag te reserveren voor Oostpool en Introdans is het risico groter dat het budget voor Stadstheater niet toereikend zal blijken te zijn. Als er voldoende mate van zekerheid is over de hoogte en moment van investeren kan mogelijk tijdig financiering aangetrokken worden, waardoor het risico op verdere rentestijging gemitigeerd wordt.

4.1 *Zonder kleine zaal forse afname theateraanbod.*

Het feit dat de kleine zaal nu niet meegenomen kan worden in de vernieuwing van het Stadstheater heeft grote gevolgen voor het theateraanbod in de stad. Dat merkt niet alleen het publiek, maar ook degenen die deze vlakkevloerzalen bespelen, zoals Oostpool, tgECHO, Burning Bridges en Kompagnie Kistemaker. Als bovendien Oostpool nieuwe huisvesting zou betrekken, die bestaat uit productieruimten zonder vlakkevloerzaal, verdwijnt ook het podium van Huis Oostpool. Dit podium wordt intensief gespeeld door Oostpool zelf, maar er zijn ook voorstellingen van andere (Arnhemse) gezelschappen te zien. Daarnaast wordt deze zaal door Oostpool aan Arnhemse makers aangeboden om in te repeteren. Deze gebruiksmogelijkheden vallen weg op het moment dat Oostpool haar eigen theater afstoot. Ook verdwijnt de mogelijkheid om Huis Oostpool het (tijdelijk) wegvallen van de kleine zaal Stadstheater te laten opvangen. Feitelijk verliest de stad dus twee vlakkevloerzalen, wat een forse ingreep in het theateraanbod betekent. Dit kan niet eenvoudigweg door een van de andere vlakkevloertheaters in de stad of regio worden opgevangen.



Participatie

Het Programma van Eisen voor de samenwoonvariant is in goede samenwerking met cultuurpartners tot stand gekomen. Er is uitgebreid overleg geweest met de partners over het belang van samenwerking, de mogelijke keuzerichtingen en de strekking van het voorliggende voorstel. Ook is overleg gevoerd met de provincie, zowel wat betreft haar bijdrage, het belang van een G9 schouwburg en de rijksgezelschappen voor Arnhem, de regio en de provincie.

Welzijn en perspectief

Culturele uitwisseling slaat een brug tussen verschillende bevolkingsgroepen en (sub)culturen. Het brengt mensen samen en helpt hen maatschappelijke vraagstukken te begrijpen en aan te gaan. De alliantiepartners zetten gezamenlijk stevig in op de maatschappelijke rol van het theater door een interactieve relatie met hun omgeving aan te gaan en het publiek nog actiever te betrekken bij alles wat zij doen. Zo ontstaat een divers en gelaagd aanbod dat inspeelt op de actuele vraagstukken in onze samenleving. Naast de reguliere programmering hebben de culturele partners van de Lauwersgrachtalliantie een uitgebreide programmering voor speciale doelgroepen of besteden zij aandacht aan bijzondere thema's. Daarmee worden kunst en cultuur gekoppeld aan de maatschappelijke opgaven van gemeenten, provincies en het Rijk.

Financiën

Inleiding

Duidelijk is geworden dat toekomstige huisvesting voor het Stadstheater, Introdans en Oostpool met het huidige uitgewerkte Programma van Eisen niet mogelijk is. Daarom hebben wij bekeken welke oplossingen mogelijk zijn, welke keuzes daarvoor moeten worden gemaakt en wat daarbij de financiële gevolgen zijn.

Wij menen daarbij prioriteit te moeten geven aan een vernieuwing van het Stadstheater (monument en grote zaal, exclusief kleine zaal, exclusief kantoren). Daarbij resteert een bedrag dat wordt ingezet voor de toekomstige huisvesting van Oostpool en Introdans.

Uit de gesprekken met de provincie kan worden opgemaakt dat zij van plan is een bijdrage aan de rijksgezelschappen van in totaal € 2 mln. te verstrekken. Wat betreft de vernieuwing van het Stadstheater, verwijst de provincie naar beschikbare subsidieregelingen (zoals duurzaamheid, renovatie monument, steengoed benutten).

Financiële uitgangspunten vernieuwing Stadstheater (monument en grote zaal, exclusief kleine zaal, exclusief kantoren)

Ten behoeve van verdere (financiële) uitwerking van deze keuze zijn de bouwkostenramingen van het concept programma van eisen (van de samenwoonvariant) gebruikt als basis voor de berekeningen. Hieruit zijn die kosten gedestilleerd die nodig zijn voor de vernieuwing Stadstheater.



Kosten en dekking vernieuwing Stadstheater (monument en grote zaal, exclusief kleine zaal, exclusief kantoren):

1. Kosten

Initiële investering	Eénmalig
Investering in gebouw	€45,0 mln.
Reeds gemaakte plankosten	€ 0,6 mln.
Eénmalige investeringsbijdrage inrichting en techniek	€ 8,9 mln.

Totaal investeringen	€54,5 mln.

Plankosten

De reeds gemaakte plankosten bedragen circa € 1 mln. Deze plankosten hebben voor een belangrijk deel geleid tot plannen, die met voorliggend voorstel niet zullen worden uitgevoerd en ook niet bijdragen aan de realisatie van voorliggend investeringsvoorstel. Om die reden zal in de jaarrekening een deel van de plankosten worden afgeboekt en ten laste van het jaarresultaat worden gebracht.

Door nadere detaillering van de gemaakte kosten zal de omvang hiervan nog moeten worden bepaald. Vooralsnog gaan we er vanuit dat hiervoor een bedrag van € 0,4 mln. zal moeten worden afgeboekt. In bovenstaande investeringsraming wordt daarom rekening gehouden met € 0,6 mln. voor gemaakte plankosten.

Eigenaarslasten

Verder wordt zoals gebruikelijk rekening gehouden met de duurzame instandhouding van het gebouw ('eigenaarslasten'). Hierbij wordt uitgegaan van een periode van 40 jaar. Toekomstige vervangingsinvesteringen worden geraamd in de jaren dat (gedeeltelijke) vervanging noodzakelijk zal zijn (dat is na afloop van de afschrijvingstermijn van de desbetreffende component van de investering, zoals het dak, installaties et cetera). Daarnaast wordt rekening gehouden met jaarlijkse kosten voor belastingen, verzekeringen en onderhoud. Het huidige hiervoor beschikbare budget wordt hierop in mindering gebracht.

Gebruiksexploitatie Oostpool en Introdans

Anders dan in het raadsvoorstel van december 2020 wordt geen rekening gehouden met te verlenen subsidies aan de instellingen Oostpool en Introdans voor hun gebruiksexploitatie.

Overige kosten

Omdat de footprint van het gebouw in het voorliggende voorstel naar verwachting niet substantieel verandert, hoeft geen rekening gehouden te worden met een compensatie voor parkeren en groen.

2. Dekking

Als dekking voor deze lasten is beschikbaar de € 0,5 mln. per jaar renovatiebudget en € 1,6 mln. per jaar conform het coalitieakkoord (jaarlijks geïndexeerd). In de doorrekening wordt rekening gehouden met oplevering van de vernieuwing in 2025. De kapitaallasten drukken dan vanaf 2026 op de begroting.

De jaarschijven tot en met 2025 zijn/worden toegevoegd aan de BR Cultureel vastgoed, en worden ook als dekking voor de vernieuwing ingezet. Ten opzichte van het raadsvoorstel van december is nu met



één extra jaarschijf rekening gehouden. Daarnaast wordt evenals in het voorstel van december 2020 het restant-budget van de bouw van Focus dat aan deze BR is toegevoegd, ook als dekking ingezet. Het voordeel van lagere marktrente wordt - overeenkomstig het raadsvoorstel van december - aan het project toegerekend, rekening houdend met een extra dotatie aan de BR Solvabiliteit conform de spelregels uit de financiële verordening (20 jaar aflossen).

Anders dan in het raadsvoorstel van december 2020 wordt geen rekening gehouden met een subsidie van de provincie. In het voorliggende voorstel is ook geen sprake meer van een bijdrage van Oostpool en Introdans vanuit hun huisvestingsbudgetten.

3. Saldo kosten en dekking

De doorrekening van de hiervoor beschreven kosten en dekking over een periode van 40 jaar laat zien dat naast de € 0,5 mln. renovatiebudget Stadstheater, een bedrag van € 1,35 mln. per jaar nodig is (van de € 1,6 mln. vanuit coalitieakkoord). Er resteert dan een positief dekkingsbedrag van € 0,250 mln. per jaar.

Voorgesteld wordt om het bedrag dat resteert (€ 0,250 mln. per jaar) te reserveren voor een gemeentelijke bijdrage aan de toekomstige huisvesting van Oostpool en Introdans.

4. Financiële uitgangspunten Stadstheater

Volledigheidshalve treft u hierbij een opsomming aan van de belangrijkste uitgangspunten die bij de vaststelling van bovenstaande lasten en baten zijn gehanteerd:

- Bouwkostenraming opgesteld door IGG. Gezien de fase van uitwerking is nog rekening te houden met een onzekerheidsmarge van circa +/- 10%. Prijspeil juni 2021, exclusief BTW en inrichting (theatertechniek, losse inrichting, AV-techniek en stoelen e.d.). Prijs m2 grond tegen prijs maatschappelijke bestemming, prijspeil 2021. Exclusief eventuele sloopkosten kleine zaal c.a.
- Theatertechniek conform opgave Koen Koch Podiumbouwadvies. Voor de Overige inrichting is het uitgangspunt gehanteerd conform raadsvoorstel Lauwersgracht december 2020. De gemeentelijke bijdragen bestaan uit een eenmalige financiële bijdrage voor aanschaf van theatertechniek voor het verschil tussen de aanschafkosten en reeds aanwezige budgetten bij het Stadstheater. Het Stadstheater wordt vanaf moment van opening/ingebruikname verantwoordelijke voor het jaarlijks onderhoud en toekomstige vervanging van de theatertechniek en inrichting. De financiële bijdrage van de gemeente zal bij de gemeente geactiveerd worden en afgeschreven o.b.v. verwachte gemiddelde levensduur van activa.
- Er wordt in de berekeningen geen rekening gehouden met nieuwbouw van kantoren of met extra budget om elders kantoren te huren. Met het Stadstheater zal worden besproken of hiervoor binnen bestaande budgetten een oplossing kan worden gevonden.
- Er worden geen middelen gereserveerd voor aanvullende eenmalige of tijdelijke subsidies ten behoeve van de exploitatie. Uitgangspunt is dat het Stadstheater deze kosten draagt op basis van de huidige begroting en verwachte toekomstige extra inkomsten. Met het Stadstheater zal besproken worden of dit een passende oplossing kan zijn of dat er andere keuzes nodig zijn.
- Voor asbestverwijdering en verplaatsen van trafo's is een bedrag van € 1,4 mln. opgenomen, dit is een ruwe inschatting. Pas na destructief onderzoek kunnen de werkelijke kosten bepaald worden.



- De tot op heden gemaakte voorbereidingskosten van circa € 1 mln. zijn deels aanvullend meegenomen in het project.
- Bij enkel vernieuwing Stadstheater is slechts beperkt extra grond nodig i.v.m. aanpassing laden/lossen en aanpassing toneeltoren/backstage. Uitgangspunt is daarom dat geen extra kosten voor compensatie parkeren, meerkosten grex en groencompensatie nodig zijn gezien de beperkte gronduitbreiding. De definitieve vorm en exacte footprint van de nieuwe grote zaal zullen in een later stadium nog uitgewerkt moeten worden, het risico bestaat dat dan mogelijk toch een aantal parkeerplaatsen verdwijnen, groen verdwijnt en/of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. Dit zal in de verdere uitwerking blijken.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele versnelde afschrijving boekwaarde Stadstheater.
- De huidige inschatting is dat de verbouwde Grote zaal in 2025 opgeleverd en geactiveerd wordt. De lasten zullen dan vanaf 2026 op de gemeentelijk begroting drukken. Dit betekent 1 jaar opschuiving ten opzichte van het raadsvoorstel december 2020. De vrijgekomen jaarschijf coalitieakkoord € 1,6 mln. is toegevoegd aan het project conform raadsvoorstel december 2020 ter dekking van prijsstijgingen.

Uitvoering

Na besluit door de raad zijn de volgende vervolgstappen aan de orde:

- Vertalen van het PvE van de samenwoonvariant naar een PvE voor een flexibele stand alone Stadstheater en voorbereiden van de planvormingsfase (architecten- en adviseursselectie). Hierbij wordt optimaal rekening gehouden met mogelijke kansen voor slimmere oplossingen en kostenbesparingen bij zowel de bouw van Stadstheater als bij de onderzoeken huisvesting Introdans en Oostpool en onderzoek Kleine zaal, zonder dat dit leidt tot onnodige vertraging bij het realiseren van vernieuwing van het Stadstheater.
- Ontwikkelen businesscase huisvesting Oostpool en Introdans, met ondersteuning van de gemeente.
- Onderzoek naar de kleine zaal door de gemeente, in samenwerking met het Stadstheater en de huisgezelschappen.
- Invullen van de inhoud van de raadsbrief van 5 oktober jl. omtrent risicovolle projecten (Risicoanalyse)

Communicatie

Over dit voorstel heeft overleg plaatsgevonden met de partners van de Lauwersgrachtalliantie.

Gelijktijdig met dit raadsvoorstel verschijnt een persbericht.

Bewoners die zicht hebben op het Stadstheater (de naaste burens) krijgen een informatiebrief. Ook andere partners zoals CNA en PBA worden actief geïnformeerd

Bijlage

Stukken voor gemeenteraad:

- Visiedocument: HET BEGINT BIJ DE STAD, Programma voor het nieuwe podium van Introdans, Oostpool, Stadstheater en vele anderen



Besluit van

Zaaknummer

455870

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 november 2021, nummer: 455870;

gelet op artikelen 108 en 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. In te stemmen met uitwerking van plannen voor en voorbereiding van realisatie van vernieuwing van het Stadstheater (monument en grote zaal, exclusief kleine zaal en exclusief kantoren, geraamd op ca € 54,5mln.).
2. Op basis van de huidige uitgangspunten € 250k / jaar, te bestemmen voor de huisvestingsopgave van Introdans en Oostpool.
3. Het college de opdracht te geven, samen met het Stadstheater, scenario's te onderzoeken om het wegvallen van de kleine zaal op te vangen.

De griffier,

De voorzitter,