GEMEENTE ENSCHEDE

ONDERZOEK SCENARIO'S HUISKAMER VAN DE STAD

2023



ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding

2. Onderzoek zes scenario's

3. Conclusies

4. Advies

ENSCHEDE

AANLEIDING: VRAAG VAN DE RAAD

In de stad zijn twee grote projecten om de huisvesting van culturele instellingen te verbeteren en de toegang tot cultuur laagdrempelig te maken: De Huiskamer van de Stad en het Warenhuis. Onderzoek in welke samenstelling deze projecten de grootste synergie hebben, qua samenwerking, bereiken doelen van de stad en financieel.

Geef per scenario aan:

- Inhoudelijke impact
- Financiële impact
- Ruimtelijke impact

Veronderstelling: laagdrempeligheid Nationaal Muziekkwartier behouden en de realisatie van Het Warenhuis voor hetzelfde investeringsbedrag en lagere kosten voor de bibliotheek

AANLEIDING: TOEKOMST BIBLIOTHEEK

Bibliotheken vanaf 2025 wettelijke taak (zorgplicht) gemeenten

1. kennis en informatie beschikbaar stellen
2. mogelijkheden bieden voor ontwikkeling en educatie
3. stimuleren om te lezen
4. ontmoetingen en debatten organiseren
5. mensen laten kennismaken met kunst en cultuur

PERSPECTIEVEN

Voor ons zijn de volgende punten belangrijk:

- Wat zijn de gevolgen voor de inwoners van de stad?
- De impact op de omgeving
- De structurele kosten
- Het overzicht van risico's

Wat zijn belangrijke punten voor jullie?

ONDERZOEK: ANALYSE ZES SCENARIO'S

Scenario	Locatie Huiskamer	Locatie Warenhuis	Locatie Pijpenstraat	Onderzoek/uitgangspunten
1	Wilmink Kaliber Metropool Bibliotheek	Concordia Sonnevanck ROC	X	Oorspronkelijke en reeds bekende plannen AT Osborne Berenschot
2	Wilmink Kaliber Metropool	Concordia Sonnevanck ROC	Bibliotheek	Renovatie Pijpenstraat AT Osborne Berenschot
3	Wilmink Kaliber Metropool ROC	Concordia Sonnevanck Bibliotheek	X	ROC en Sonnevanck: willen niet, óók niet samen naar de Huiskamer van de Stad IAA Architecten
4	Wilmink Kaliber Metropool Sonnevanck	Concordia Bibliotheek ROC	X	
5	Wilmink Kaliber Metropool Sonnevanck ROC	Concordia Bibliotheek	X	
6	Wilmink Kaliber Metropool	Concordia Sonnevanck Bibliotheek ROC	X	Berenschot: Bibliotheek halvering m2, Concordia terug in aantal m2 AT Osborne IAA Architecten

HEDE

Onderzoek naar Warenhuis, Huiskamer van de Stad en Pijpenstraat

Vraagstelling:

2. Doel van onze nadere analyse

U heeft ons gevraagd een second opinion-onderzoek uit te voeren dat antwoord geeft op de volgende vragen:

- Wat zijn de voor- en nadelen van beide plannen in termen van:

  1) Inhoudelijke synergie

  2) Investeringssom

  3) Ruimtelijk effect

  4) Effect op de exploitaties

  5) Tijdpad

  Een en ander zowel vanuit het perspectief van de gemeente als van de betrokken organisaties, in het bijzonder de openbare bibliotheek. Daarbij houden we er rekening mee dat de bibliotheek behalve in het Muziekkwartier of in de voormalige V&D ook gehandhaafd kan blijven op de huidige locatie aan de Pijpenstraat.

- Wat zijn de kansen en bedreigingen (risico's) wat betreft realisatie van beide plannen voor de belanghebbenden?
- Wat is het terugvalscenario in het geval het plan Muziekkwartier niet wordt gerealiseerd? Welk perspectief is er dan voor de openbare bibliotheek? En wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeente?
- Welke vervolgstappen worden aanbevolen? `

ONDERZOEK: DE 3 BETREFFENDE LOCATIES



Muziekkwartier / Huiskamer van de Stad
Bouwjaar: 2008
Bruto vloeroppervlak 20.032 m2



Het Warenhuis
Bouwjaar: 1939, Rijksmonument
Bruto vloeroppervlak 8.580 m2



Bibliotheek, Pijpenstraat
Bouwjaar: 1982
Bruto vloeroppervlak 5.275 m2



ENSCHEDE

RUIMTELIJKE ANALYSE SCENARIO'S

SCENARIO 1



Onbenut vloeroppervlak 1.924 m2



Uitbreiding vloeroppervlak 845 m2

SCENARIO 6



Uitbreiding 2,128 m2



Onbenut Vloeroppervlak 4,918 m2

	Scenario 1	*Scenario 2*	*Scenario 3*	*Scenario 4*	*Scenario 5*	*Scenario 6*
Totaal m2 vloeropervlak	29.457	33.887	28.757	29.963	29.443	30.740
m2 onbenut vloeroppervlak	1.924	6.842	2.501	3.653	1.182	4.918
m2 uitbreiding / tekort vloeropp	845	0	145	1.351	831	2.128
m2 vrijkomende vloeroppervlak	5.275	0	5.275	5.275	5.275	5.275

ENSCHEDE

SCENARIO 1

HUIDIG PLAN HUISKAMER EN WARENHUIS



Initiatie 2018 | Definitie | Voorbereiding | Realisatie 2023-2025 | Exploitatie eind 2025



Initiatie | Definitie | Voorbereiding | Realisatie | Exploitatie 2026-2027



ENSCHEDE

SCENARIO 1

HUIDIG PLAN HUISKAMER EN WARENHUIS

Aannemer: € 23.400.000
Ontwerp: € 1.300.000
Uitvoeringsbegeleiding: € 500.000
Onvoorzien: € 1.450.000



Investering € 26.650.000

Bibliotheek € 405.000
Twentse Schouwburg € 165.000
Kaliber € 45.000
Metropool € 45.000
Optimalisatie € 120.000

Eenmalige bijdrage € 3.950.000

Krediet € 22.700.000



Huurkosten: € 800.000
Gebouwgebonden lasten: € 281.000 (GWE, beveiliging, schoonmaak enz.)
Transitiekosten € 100.000

Exploitatiekosten € 1.180.000

Structurele bijdrage € 780.000

Structurele bijdrage € 400.000

SCENARIO 1

HUIDIG PLAN HUISKAMER EN WARENHUIS



Taakstellend budget
€ 10 mln.

Bijdrage huurders € 4 mln.
(gemeentelijke partners € 2 mln.)

Subsidie € 6 mln.
(rijk € 3 mln. gemeente € 3 mln.)

Investering € 14.000.000

roc van twente

Eenmalige bijdrage
€ ??????

Krediet
€ ??????



Huurkosten: € ??
Gebouwgebonden lasten: € ???
(GWE, beveiliging, schoonmaak enz.)

Exploitatiekosten
€ ?????

roc van twente

Structurele bijdrage
€ ???????

Structurele bijdrage
€ ???????

SCENARIO 6

BIBLIOTHEEK WARENHUIS, VEREENVOUDIGING PLAN HUISKAMER





Initiatie 2024 | Definitie | Voorbereiding | Realisatie | Exploitatie eind 2027



Initiatie | Definitie | Voorbereiding | Realisatie | Exploitatie eind 2027

ENSCHEDE

SCENARIO 6

BIBLIOTHEEK WARENHUIS, VEREENVOUDIGING PLAN HUISKAMER

Aannemer: € ?????
Ontwerp: € ??????
Uitvoeringsbegeleiding: € ??????
Onvoorzien: € ?????



Investering € 17.300.000

Eenmalige bijdrage € 1.950.000

Krediet € 15.350.000

Huurkosten: € ???
Gebouwgebonden lasten: € ??? (GWE, beveiliging, schoonmaak enz.)



Exploitatiekosten € ?????

Structurele bijdrage € ??????

Structurele bijdrage € ?????

SCENARIO 6

BIBLIOTHEEK WARENHUIS, VEREENVOUDIGING PLAN HUISKAMER

Raming op basis van kengetallen



Bijdrage huurders € 27.3 mln. (op basis van informatie Vastgoedbedrijf)

Bijdrage bib € 2 mln
Subsidie € 6 mln.
(rijk € 3 mln. gemeente € 3 mln.)

nvestering € ??????

Concordia huid huurkosten € 250.000
Bib gebouwgebonden kosten € 400.000



Huurkosten: €???
Gebouwgebonden lasten: € ???
(GWE, beveiliging, schoonmaak enz.)

Exploitatiekosten € ?????

Eenmalige bijdrage € ??????

Krediet € ??????

Structurele bijdrage € ???????

Structurele bijdrage € ???????

ONDERZOEK: SCENARIO 1 VERSUS SCENARIO 6

Locatie Huiskamer Wilmink Kaliber Metropool Bibliotheek	Bedrag	Dekking	**Locatie Warenhuis** Concordia Sonnevanck ROC	Bedrag	Dekking
Dekking investering € 26 miljoen:	🟢	🟢	Dekking investering € 14 miljoen (IAA):	🟠	🔴
Huurlast 800K:	🟢	🟠	Huurlast min. 1 miljoen:	🟠	🔴
Extra exploitatielast 380K :	🟢	🟠	Extra exploitatielast: ?	🔴	🔴
Gemeentelijke bijdrage: 400K	🟢	🟠	Gemeentelijke bijdrage > 300K: - rente en afschrijving investering - exploitatietekorten - investeringssubsidie	🟠	🔴

Locatie Huiskamer Wilmink Kaliber Metropool	Bedrag	Dekking	**Locatie Warenhuis** Concordia Sonnevanck ROC Bibliotheek	Bedrag	Dekking
Dekking investering € 17 miljoen:	🟡	🟢	Dekking investering € 27 miljoen:	🟡	🔴
Huurlast 500K:	🟡	🔴	Huurlast min. 1 miljoen:	🟡	🔴
Extra exploitatielast: ?	🔴	🔴	Extra exploitatielast: ?	🔴	🔴
Gemeentelijke bijdrage: > 350K	🟡	🔴	Gemeentelijke bijdrage > 1 miljoen: - rente en afschrijving - exploitatietekorten - investeringssubsidie	🟡	🔴

CONCLUSIE: PIJPENSTRAAT



- Investering: 6,6 – 13,8 mln
- Investeringen kunnen niet gedragen worden door Bibliotheek
- Rol/functie bibliotheek: accent op maatschappelijke bibliotheek met verbinding sociale/welzijnsorganisaties
- Advies Berenschot: negatief op inhoudelijk concept i.v.m. beperkt aantal m2
- Reactie bibliotheek: bibliotheek zal in eigen pand terug gaan in m2. Concentratie ligt op begane grond en tweede verdieping. Alleen hierin wordt geïnvesteerd om het pand te upgraden. Ruimtes derde verdieping worden separaat in huidige staat verhuurd.

CONCLUSIE: WARENHUIS MET BIBLIOTHEEK



- ROC en Sonnevanck: behouden voor de stad
- Synergie tussen Concordia, Sonnevank en ROC is groot
- Inpassing bibliotheek maakt nieuwe huisvesting 4 partijen mogelijk: inpassing bibliotheek alleen mogelijk met halvering m2 ten opzichte van Pijpenstraat
- Rol/functie bibliotheek is gekoppeld aan cultuur met accent op educatie en passieve cultuurparticipatie
- Deelgebruik is geen optie maar een hard kader. Bibliotheek is afhankelijk van derden !
- Kosten incidenteel en structureel nog niet bekend/ Extra incidentele kosten bibliotheek Pijpenstraat/Oplevering 2026/2027
- Vraag aan de gemeente: aankoop pand + garantie structurele exploitatie bibliotheek
- Reactie partners: bibliotheek negatief over verminderen m2 + particuliere eigenaar. ROC voorbehoud i.v.m. veilige omgeving leerlingen en dubbelgebruik tijdens lessen. Voor hen nieuw uitgangspunt betekent nieuwe afweging.

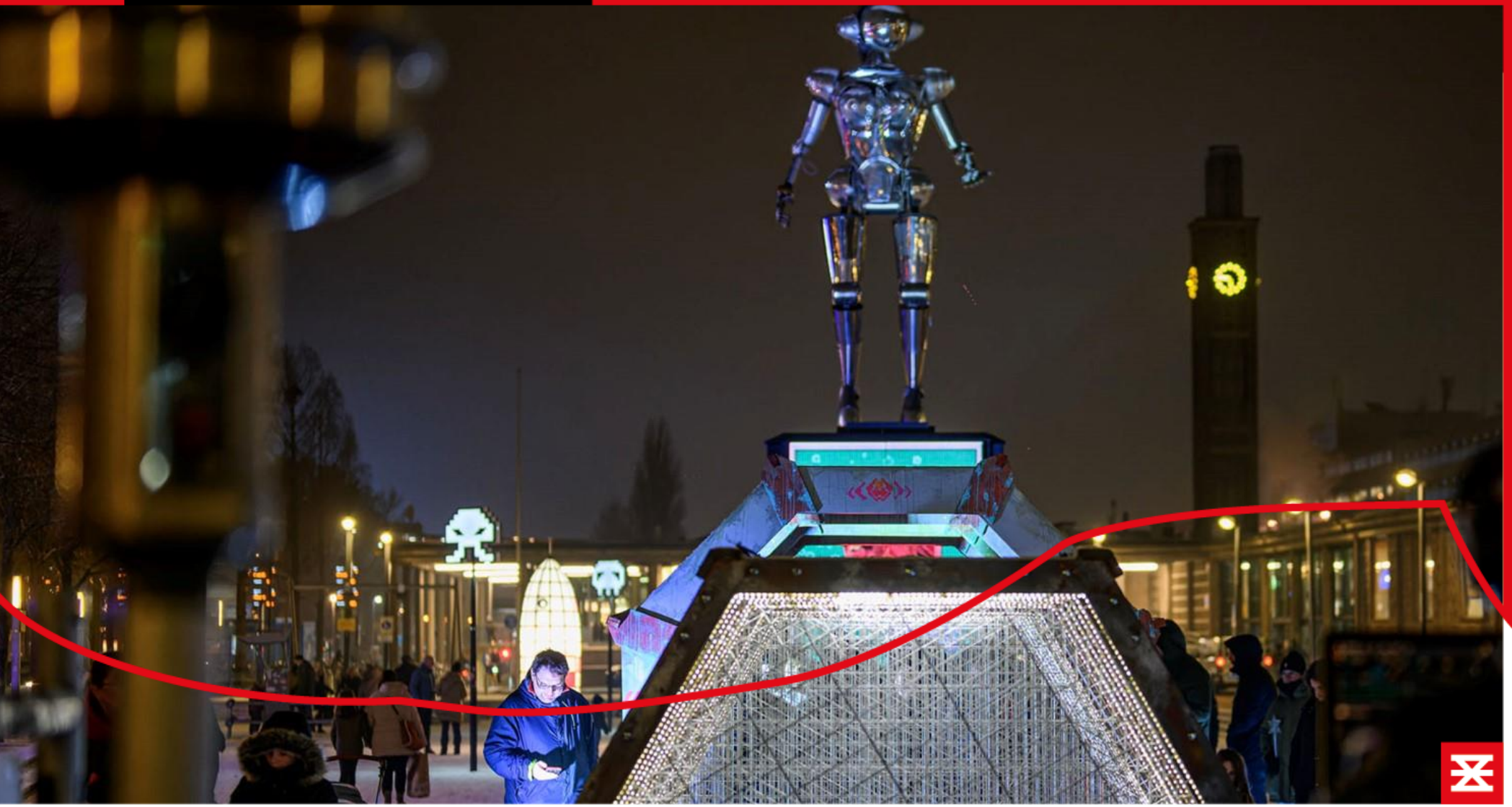
ENSCHEDE

CONCLUSIE: HUISKAMER VAN DE STAD



- Alle incidentele en structurele kosten zijn in beeld: er is dekking voor
- De functie/rol bibliotheek is gekoppeld aan cultuur en gericht op actieve cultuurparticipatie
- Planning en opleverdatum is bekend eind 2025
- Zonder bibliotheek is een wezenlijke identiteitsverandering naar een laagdrempelige open plek moeilijker
- Kosten van aanpassing Muziekkwartier zonder bibliotheek kunnen niet gedragen worden door de partners

GEMEENTE ENSCHEDE



ENSCHEDE