Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

Vaststellen rangorde Inschrijvingen Prijsvraag Zalen Schaaf
Zaaknummer: Z233854-2021

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Op 16 september 2020 heeft uw raad de 1e aanpassing van de visie Speelmanskwartier vastgesteld. Met deze aanpassing van de visie is ook de leidraad voor de Prijsvraag van Zalen Schaaf aangepast. De aangepaste leidraad is op 23 oktober 2020 gepubliceerd. Op 16 december 2020 sloot de uiterste termijn voor het indienen van de Inschrijvingen voor koop dan wel huur van Zalen Schaaf.

Op 20 januari jl. heeft de selectiecommissie, conform leidraad, de Inschrijvingen beoordeeld. doelstelling was om te komen tot een selectie van minimaal 3 en maximaal 6 Inschrijvingen. De geselecteerde inschrijvers zijn in de gelegenheid gesteld om een presentatie voor raadsleden en omwonenden te houden. De selectiecommissie heeft vanuit vakinhoud de drie Inschrijvingen beoordeeld: de uitkomst hiervan is verwoord in het juryrapport. Met het opstellen van het juryrapport en het daaropvolgend uitnodigen van de Inschrijvers is de selectiefase van de Prijsvraag afgerond.

Op dinsdag 2 maart jl. hebben de Inschrijvers online een presentatie gegeven aan raadsleden en omwonenden. In aanloop naar en tijdens de presentatie was er de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Op basis van het juryrapport en de (reacties op de) presentaties wordt, conform procedure leidraad, de rangorde door ons college aan uw raad voorgesteld. De vastgestelde volgorde is bepalend voor het vervolg om tot daadwerkelijke invulling van de locatie te komen. Het vaststellen van de rangorde door uw raad is, zoals aangegeven in de leidraad, gelijk de voorlopige uitslag van de Prijsvraag.

Inschrijvingen en juryrapport
Op de Prijsvraag Zalen Schaaf zijn drie geldige Inschrijvingen binnengekomen. Allen hebben vanuit een geheel eigen unieke invalshoek een (koop)voorstel ingediend. Allen gaan uit van koop voor een bedrag van €400.000,-. Alle Inschrijvingen gaan uit van wonen/verblijven aan de straatzijde.
Deze opzet is de basis voor de exploitatie van het complex met de gewenste sociaal maatschappelijke en/of culturele invulling.
De selectiecommissie heeft vanuit vakinhoud samenvattend (zoals aangegeven in het juryrapport) het volgende oordeel gegeven:

1. **Herontwikkeling Speelmanskwartier**
“Het is een zeer aansprekend ruimtelijk plan, heeft oog voor de monumentale waarde, is een optimalisatie van het ruimtegebruik en betekent een kwalitatieve opwaardering van het Speelmanskwartier.”

2. **Zalen Schaaf blijft! in beweging**
“Het plan is een voortzetting van de bestaande invulling aangevuld met een nieuw perspectief. Het is echter niet duidelijk of dit tot haalbare plannen leidt.”

3. **Agora**
"Het plan bevat veel enthousiasme en creativiteit. De vraag is echter of Zalen Schaaf de meeste geschikte plek is voor de aangegeven invulling. Daarnaast dient het plan verder geconcretiseerd te worden."

Presentaties
De presentaties verduidelijkten de Inschrijvingen op de volgende wijze;

Herontwikkeling Speelmanskwartier:
Bij dit plan is op schaalniveau van buiten naar binnen gekeken: het Speelmanskwartier wordt als geheel ontwikkeld. Het opwaarderen van het woonklimaat en het terugbrengen van de sfeer in de omgeving door het herstel van oude elementen en het toegankelijk maken van de gemeenschappelijk tuin. Een goede vastgoedexploitatie biedt financiële ruimte voor een toekomstbestendige sociaal maatschappelijke en/of culturele invulling van de zalen. Aan de zaal worden betaalbare ateliers toegevoegd die een constante dagbezetting hebben waardoor de zaal in de avonduren gebruikt kan worden voor sociaal maatschappelijke en/of culturele doeleinden zonder grote financiële drempel. De Inschrijver wil met de kwalitatieve aanpak van het gehele gebied en de aanpassing van de omvang van de zaal en dus ook de activiteiten die er plaatsvinden, de leefbaarheid van de omgeving vergroten. Deze voorgestelde nieuwe invulling houdt rekening met de beperking van de omgeving en zorgt tegelijkertijd voor een passende levendigheid/bedrijvigheid in het gebied.

Zalen Schaaf blijft! in beweging:
Doelstelling is het realiseren van een belevingstheater met voornamelijk langlopende eigen producties. Met dit plan worden de familie entertainment bedrijven van De Jong en BHE music samengevoegd/onder een dak gebracht. Het belevingstheater moet Leeuwarden nationaal/internationaal op de kaart zetten. De omvang van het theater maakt het volgens Inschrijvers mogelijk om grote producties te huisvesten; dit is volgens hen uniek in Noord Nederland. Men wil een laagdrempelig theater zijn waar eerlijke prijzen worden gehanteerd en talent wordt geïnspireerd om zich verder te ontwikkelen.
De Inschrijver wil de meerwaarde voor de directe omgeving invullen door verbinding te zoeken met de buurt en hen te betrekken bij de verdere planvorming. Dit moet echter verder nog worden ingevuld. Inschrijver denkt de (verkeers-) overlast die kan ontstaan door de aangegeven programmering te reduceren door invulling met langlopende producties en goede afspraken te maken met parkeergarages en een logistieke hub buiten het centrum te creëren. Inschrijver presenteerde daarnaast het bouwtechnisch- en financiële team.

Agora:
Een breed gedragen plan voor een sociaal-maatschappelijke en culturele invulling, gezamenlijk opgesteld door diverse organisaties uit verschillende domeinen, waarbij de mens centraal staat. Door dit brede draagvlak kunnen de verschillende activiteiten naast elkaar plaatsvinden. Verbinding met de buurt wordt o.a. gezocht door het organiseren van laagdrempelige activiteiten. De aangegeven sociaal-maatschappelijke invulling zal volgens Inschrijver een 'boost' geven voor het gehele Speelmanskwartier. Overlast voor de omgeving wordt beperkt door het reduceren van het aantal grote evenementen in de avonduren Daarnaast wordt ingezet op een actief

parkeerbeleid, fietshosts, actieve communicatie rondom de beperkingen voor parkeren voor bezoekers en bevoorrading. De inkomsten vanuit Boel, waarmee een langdurige relatie wordt aangegaan, vormen een solide basis voor de exploitatie van de Agora. De toelichting door Inschrijver verduidelijkt de plannen voor de invulling van het woongedeelte en de bouwkundige- en installatietechnische aanpak.

Rangorde/Beoordeling Inschrijvingen
In het raadsvoorstel voor het vaststellen van de 1e aanpassing visie Speelmanskwartier is aangegeven dat gebouwcomplex Zalen Schaaf gehandhaafd dient te worden en dat met de Prijsvraag wordt gezocht naar "Een sociaal maatschappelijke of culturele invulling voor zowel overdag als 's avonds". "Een multifunctionele invulling van Zalen Schaaf die een meerwaarde voor Speelmanskwartier als de gemeente oplevert". Rekening houdend met de beperking van de omgeving.

De drie geldige Inschrijvingen hebben allen op unieke wijze invulling gegeven aan bovengenoemde en voldoen aan de gestelde voorwaarden. Voorgesteld wordt om op basis van het juryrapport en toelichting door de presentaties de onderstaande rangorde conform juryrapport vast te stellen:

1. Herontwikkeling Speelmanskwartier
2. Zalen Schaaf blijft! In beweging
3. Agora.

De toelichting op de rangorde is aangegeven in het juryrapport.

Financiën
In de uitvraag is aangegeven dat, in geval van verkoop, er een minimale verkoopopbrengst noodzakelijk is van €400.000,- Bij een lagere opbrengst zullen aanvullende middelen beschikbaar gesteld moeten worden.
Omdat alle Inschrijvingen uitgaan van koop voor een bedrag van €400.000,- is deze minimale verkoopopbrengst gegarandeerd.
Zoals reeds aangegeven in het raadsvoorstel voor de 1e aanpassing van de visie Speelmanskwartier is dit een reële opbrengst gezien de complexiteit en de staat van het complex maar ligt dit lager dan de boekwaarde (ca. €510.000,-). Dit betekent dat een deel van de boekwaarde afgeboekt moet worden. Deze kosten, van € 110.000, worden ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie aangezien dit pand destijds is aangekocht als strategische locatie binnen het grondbedrijf.

Vervolgacties
Het door uw raad vaststellen van de rangorde betekent de voorlopige uitslag van de Prijsvraag. Bij geen bezwaar van Inschrijvers tegen de voorlopige uitslag, zal na de bezwaartermijn de uitslag definitief worden vastgesteld. Hierna wordt het verificatiegesprek met de Inschrijver hoogst in rangorde opgestart. Dit verificatiegesprek moet leiden tot een concrete afspraak over de definitieve invulling (en dus verdere concretisering van de Inschrijving) en uiteindelijk het afsluiten van de koopovereenkomst.
Mochten er geen concrete afspraken worden gemaakt dan wordt het gesprek aangegaan met de eerstvolgende in rangorde.
Na het sluiten van de overeenkomst zal de koper haar plannen verder uitwerken om te komen tot een omgevingsvergunningaanvraag om uitvoering

van het plan te kunnen starten. Verantwoordelijkheid voor aanvragen omgevingsvergunning en uitvoering ligt bij de koper.

Leeuwarden, 6 april 2021,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
21/04/2021 10:33:18 CEST
ID: 6af34de7-025b-4213-b144-51eff079ddf8
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
14/04/2021 10:18:31 CEST
ID: 6af34de7-025b-4213-b144-51eff079ddf8
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*