

Raadsvoorstel: Z/23/754437 / 865157
Onderwerp: **Procesvoorstel toekomstperspectief De Nieuwe Doelen**

Datum: 7 juni 2023
Portefeuillehouder: Fatih Polatli
I&O: 15 juni 2023
B&A / Raadsvergadering: 29 juni 2023
Opsteller: Ris, Jan Willem
Geeft voorstel begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
Procesvoorstel toekomstperspectief De Nieuwe Doelen.
Voorstel:
<ol style="list-style-type: none">1. De op 9 december 2021 door de gemeenteraad aan het college verleende opdracht voor aanbesteding voor exploitatie van de Nieuwe Doelen in haar opzet te wijzigen zoals bij beslispunt 2 aangegeven.2. Het college de opdracht te geven voor het primair uitwerken van twee varianten met betrekking tot het gebouw en de exploitatie:<ol style="list-style-type: none">a. renovatie van de Nieuwe Doelen;b. sloop en nieuwbouw op locatie Haarstraat 64'.3. Het college voor het uitwerken van deze varianten de volgende uitgangspunten mee te geven:<ol style="list-style-type: none">a. Haarstraat 64 is het vertrekpunt qua locatie;b. de huisvesting van de bibliotheek wordt betrokken als mogelijke meekoppelkans;c. aanvullende uitgangspunten zoals beschreven in initiatiefvoorstel (mits aangenomen);4. De projectkosten van € 170.000 ten laste brengen van de in de meerjarenbegroting opgenomen middelen voor exploitatie en investeringen Haarstraat 64.
Aanleiding:
<p>Het college heeft u op 26 januari 2023 toegezegd om voor de zomer te komen tot een procesvoorstel voor aanbesteding van een groot podium functie. In het recent gepresenteerde collegeprogramma is dit vertaald naar 'een multifunctionele voorziening met een groot podium en een middelgrote zaal in de binnenstad'. In voorliggend voorstel wordt dit vertaald in twee onderzoeksvarianten en de vraag hoe daar te komen.</p> <p>Daarnaast hebben diverse fracties in uw raad recent het initiatiefvoorstel '<i>Raadsagenda; Onderwerp De Nieuwe Doelen en bibliotheek</i>' gepresenteerd. Het initiatiefvoorstel vertoont in haar denkrichting veel raakvlakken met de door het college voorgestelde procesaanpak. Echter op onderdelen is het initiatiefvoorstel niet zondermeer uitvoerbaar, in raadsinformatiebrief (Z/23/753963 D-865254) gaat het college in op enkele aandachtspunten.</p> <p>U vraagt in het initiatiefvoorstel om een startnotitie te leveren voor 1 juli 2023 met daarin een procesvoorstel voor een haalbaarheidsstudie (businesscase) voor renovatie, verbouw of nieuwbouw op de locatie Haarstraat 64. Wij vragen u om dit raadsvoorstel te beschouwen als het door u gevraagde vertrekpunt. De alternatieve financieringsmogelijkheden (mede inhoudende woon-/werkfunctie) en opties voor duurzaam beheer worden betrokken bij de uitwerking.</p>
Beoogd effect:
<p>Het beoogde effect van de onderzoeken en de daaruit voortkomende aanbesteding is het functioneel, financieel en duurzaam optimaliseren van de toekomstige exploitatie van de Nieuwe Doelen met bibliotheek. De maatschappelijke waarde van een groot podium in combinatie van een middelgrote zaal en een toekomstgerichte bibliotheekfunctie is benoemd in de cultuurvisie 2019. Om uiteindelijk te komen tot een definitief voorstel voor de Haarstraat 64, worden onderstaande twee uitgewerkt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Renovatie van de Nieuwe Doelen

2. Sloop en nieuwbouw op locatie Haarstraat 64

Ten behoeve van deze varianten worden de volgende exploitatie onderzoeken uitgevoerd:

1. Exploitatie door een geselecteerde partij of partijen [bibliotheek separaat exploiteren]
2. Exploitatie door de gemeente
3. Beheer en exploitatie door geselecteerde partij of partijen [bibliotheek separaat exploiteren]
4. Eigendom, beheer en exploitatie door geselecteerde partij

Daarvoor worden de volgende onderdelen – bij de verschillende hiervoor genoemde gebouw – en exploitatievarianten – uitgewerkt:

1. Ruimtelijke en technische Programma's van Eisen
2. Kostenbegroting
3. Exploitatiebegroting gebouwvarianten
4. Exploitatiebegroting toekomstige exploitant
5. Technische en ruimtelijke haalbaarheid
6. Concept aanbestedingsdocumenten exploitatie (incl. wegingscriteria)

Argumenten:

- 1.1 Met het onlangs in de raad gepresenteerde initiatiefvoorstel 'De Nieuwe Doelen en bibliotheek' is de raadsopdracht van 9 december 2021 voor aanbesteding voor exploitatie van de Nieuwe Doelen in opzet gewijzigd.*
- 2.1 Het dossier De Nieuwe Doelen vraagt om duidelijkheid. Zowel voor inwoners, gebruikers, cultuurmakers als potentieel geïnteresseerde investeerders.*
- 2.2 De huisvesting van de bibliotheek is niet toekomstgericht en kan mogelijk als meekoppelkans worden betrokken bij het uitwerken van varianten voor De Nieuwe Doelen aan de Haarstraat 64.*
- 2.3 De technische staat van het pand, met name de brandveiligheid en de elektrische installaties, voldoet niet langer aan de eisen van deze tijd (Bouwbesluit).*
- 2.4 Het college heeft vanwege de huidige technische staat van het pand op 23 mei 2023 besloten om geen tijdelijke of maatwerk openstellingen meer toe te staan in De Nieuwe Doelen met ingang van de zomervakantie 2023 tot aan het moment dat de toekomstige situatie is gerealiseerd.*
- 2.5 Er bestaat behoefte aan een groot podium functie en een toekomstgerichte bibliotheek in de stad.*
- 2.6 Een duurzaam en toekomstgericht 'De Nieuwe Doelen' draagt bij aan het versterken van het voorzieningenniveau in de stad.*
- 3.1 De raad heeft in het initiatiefvoorstel 'De Nieuwe Doelen en bibliotheek' de bij beslispunt 3 benoemde uitgangspunten als aandachtspunten meegegeven.*

Risico's:

2.1 Financieel risico

Het huidige projectbudget ter hoogte van € 7 miljoen is in september 2020 vastgesteld en door PBTA een begroting opgesteld voor de bouwkundige en technische renovatie van het bestaand theater, inclusief theatertechniek en inrichting. Er is geen inflatiecorrectie toegepast op de toenmalige begroting en de afgelopen jaren zijn de prijzen voor veel materialen en die van arbeid aanzienlijker gestegen dan de gebruikelijke inflatie, namelijk met circa 25%. Ook is de - eventuele - integratie van de bibliotheek niet meegenomen in het huidige projectbudget. De uitwerking van de verschillende gebouwvarianten zal uitwijzen of de oorspronkelijke scope met huidige projectbudget van € 7 miljoen voldoende zijn. De verschillende onderzoeken zullen uitwijzen of het huidige projectbudget ook dan nog toereikend zal

zijn voor de optimale gebouw/exploitatie/beheer variant.

2.2 Proces risico

Tussentijdse wijzigingen of nieuwe inzichten in het proces kunnen leiden tot vertraging.

N.B. In de uitwerking van de twee varianten voor de Haarstraat 64 zal een uitgebreide risicoparagraaf worden opgenomen, waarin zowel de politieke, maatschappelijke, juridische, technische en financiële risico's in de voorbereiding, uitvoering en exploitatie zullen worden geïdentificeerd.

Financiën:

De projectkosten van € 170.000 kunnen worden gedekt vanuit de in de meerjarenbegroting opgenomen middelen voor exploitatie en investeringen Haarstraat 64.

Participatie:

In de het vervolg van het proces zal de benodigde participatie worden georganiseerd.

Communicatie:

Het dossier DND wordt al jaren op de voet gevolgd door de media. Het is een onderwerp dat politiek hoog op de agenda staat. Een omgevingsbeeld laat echter zien dat het gesprek over DND zich beperkt tot een specifieke groep (met name culturele partners en binnenstad). Voor veel inwoners geldt dat zij vooral willen weten waar we voor kiezen. Welk besluit er komt. Communicatie zal daarom in deze fase zich richten op het besluit zodat inwoners weten wanneer ze wat mogen verwachten als het gaat over een groot podium in de stad.

Communicatieaanpak en strategie

Inzicht geven in het proces van de besluitvorming

Bekend maken van het besluit (wat gaan we doen).

Inzicht geven in vervolg na besluitvorming waar kunnen mensen dan over meepraten.

Op basis van de agenda van besluitvorming wordt de communicatieaanpak verder uitgewerkt om op de belangrijke momenten de communicatie inzet met elkaar af te spreken en zo nodig bij te sturen.

Impact

Politiek: *groot* | Publiciteit: *groot* | Publiek: *middel* | Partners: *groot*

Duurzaamheid:

Dit voorstel zelf gaat niet expliciet in op duurzaamheid. In de uitwerking krijgt duurzaamheid uiteraard een plaats: bijvoorbeeld qua duurzaamheidsmaatregelen die bijdragen aan lagere energielasten maar ook de CO2 footprint als het gaat om hergebruik van het bestaande casco.

Vervolgproces:

Voor het vervolgproces verwijzen wij u naar de globale procesplanning die ter informatie is bijgevoegd. Wij streven ernaar u voor 1 juli 2024 een definitief voorstel ter besluitvorming te kunnen voorleggen.

Bijlagen:

Ter informatie is een globale procesplanning bijgevoegd.

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 6 juni 2023

Besluit:

1. De op 9 december 2021 door de gemeenteraad aan het college verleende opdracht voor aanbesteding voor exploitatie van de Nieuwe Doelen in haar opzet te wijzigen zoals bij beslispunt 2 aangegeven.
2. Het college de opdracht te geven voor het primair uitwerken van twee varianten met betrekking tot het gebouw en de exploitatie:
 - a. renovatie van de Nieuwe Doelen;
 - b. sloop en nieuwbouw op locatie Haarstraat 64'.
3. Het college voor het uitwerken van de varianten de volgende uitgangspunten mee te geven:
 - a. Haarstraat 64 is het vertrekpunt qua locatie;
 - b. de huisvesting van de bibliotheek wordt betrokken als mogelijke meekoppelkans;
 - c. aanvullende uitgangspunten zoals beschreven in initiatiefvoorstel (mits aangenomen)
4. De projectkosten van € 170.000 te dekken binnen de in de meerjarenbegroting opgenomen middelen voor exploitatie en investeringen Haarstraat 64.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 29 juni 2023,

Griffier,

Voorzitter,