

Informatienota voor de raad

Datum 3 november 2021

Onderwerp	Onderzoekstraject Fraterhuis in nieuwbouwplannen Handelshuys
Versienummer	V0.1

Portefeuillehouder Monique Schuttenbeld en René de Heer

Informant J.L. Smeets

Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement

Telefoon 038 498

Email J.Smeets@zwolle.nl

Bijlagen -

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- Het haalbaarheidsonderzoek naar het onderbrengen van het Fraterhuis in de nieuwbouwplannen van het Handelshuys in het Broerenkwartier.

Datum

3 november 2021

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

Op 4 oktober 2021 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys vastgesteld. In het ontwikkelplan is vastgelegd dat in de ontwikkeling op deze plek een goede mix van functies moet worden gerealiseerd, bestaande uit wonen, werken, detailhandel, horeca en cultuur. Het Fraterhuis is een mogelijke invulling van het culturele segment.

Kernboodschap

Het Fraterhuis, Junco (ontwikkelaar Handelshuys) en de gemeente onderzoeken in hoeverre het haalbaar is om het Fraterhuis op te nemen in de nieuwbouwplannen voor het Handelshuys. De haalbaarheid wordt onderzocht op functionele, ruimtelijke, stedenbouwkundige en financiële aspecten. Daarnaast wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de potentieel leegkomende ruimten in Odeon in te vullen.

De ontwikkeling past goed binnen het Cultureel Perspectief. Nieuwbouw van het Fraterhuis in het Broerenkwartier kan een wezenlijke bijdrage leveren aan het ontwikkelen van een goede culturele voorziening in het Broerenkwartier en daarmee de regionale en landelijke uitstraling van de Zwolse binnenstad. Deze ontwikkeling kan daarmee tevens bijdragen aan het aantrekken en vasthouden van kenniswerkers in Zwolle.

Consequenties*Aanleiding*

Het Fraterhuis heeft al geruime tijd behoefte aan uitbreiding van het aantal filmzalen. Op dit moment heeft het Fraterhuis een bovenregionale functie met ca 80.000 bezoekers per jaar. Meerdere onderzoeken laten zien dat het Fraterhuis de potentie heeft om door te groeien tot circa 175.000 tot 200.000 bezoekers. Hiervoor moet het aantal zalen van het Fraterhuis worden uitgebreid van twee naar circa vier tot vijf zalen. Op de huidige locatie in het Odeon is dat niet haalbaar, zo blijkt uit onderzoek. Een interne verbouwing van Odeon, biedt hiervoor ook niet voldoende ruimte. Daarom is het Fraterhuis al enige tijd op zoek naar een alternatieve locatie, liefst in de binnenstad. De ontwikkeling van het Handelshuys biedt bij uitstek hiervoor de mogelijkheden. Er is sprake van nieuwbouw, waardoor het volledige programma kan worden gerealiseerd. Daarnaast biedt de ontwikkeling ook aspecten zoals een ondergrondse fietsenstalling, die van belang is voor een goede inpassing van het grote aantal bezoekers. Vanuit deze optiek is Het Fraterhuis met Junco en de gemeente in gesprek gegaan over de mogelijkheden om het Fraterhuis op te nemen in de nieuwbouwplannen van het Handelshuys.

Onderzoekstraject

Op 7 oktober j.l. heeft een gesprek plaatsgevonden waarin het Fraterhuis, Junco en de gemeente (ambtelijk niveau) afspraken hebben gemaakt over het onderzoekstraject. Het Fraterhuis brengt haar ruimtebehoefte in kaart. Junco onderzoekt samen met De Zwarte Hond, architect van de plannen voor het Handelshuys, de ruimtelijke, stedenbouwkundige en technische mogelijkheden en raamt de bijbehorende investeringskosten voor een casco ontwikkeling. Junco en het Fraterhuis ramen gezamenlijk de kosten voor afbouw en inrichting van het Fraterhuis. De gemeente en het Fraterhuis bespreken de mogelijkheden voor de onderlinge rolverdeling en de consequenties van verschillende

Datum 3 november 2021

scenario's; koop of huur van de ruimten van het filmhuis door het Fraterhuis zelf, door de gemeente of door een belegger.

Planning

Bovenstaande zaken worden eind 2021 onderzocht. De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek worden door de gemeente verwoord in een notitie. Het streven is om in december de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek te presenteren aan het college van B&W met als doel om een advies en voorstel voor het vervolg aan de raad voor te leggen.

Strategische overwegingen

Het onderzoekstraject leidt tot een aantal strategische afwegingen voor de gemeente:

1. De gemeente ziet een grote meerwaarde in het opnemen van het Fraterhuis in de ontwikkeling van het Broerenkwartier.
2. Hieraan gekoppeld wordt onderzocht welke alternatieven er zijn voor het invullen van vrijkomende ruimten in Odeon. Dit vormt nadrukkelijk onderdeel van het onderzoekstraject en komt terug in de notitie.
3. Junco en het Fraterhuis leveren een investeringsoverzicht op. Op voorhand is duidelijk dat het Fraterhuis de investering niet in zijn geheel zelfstandig kan dragen. De gemeente weegt samen met het Fraterhuis verschillende scenario's af waaronder:
 - a. Huur of koop door het Fraterhuis zelf
 - b. huur of koop door de gemeente.
 - c. Huur van een belegger.
4. Hierbij wordt de vraag betrokken welk effect deze ontwikkeling heeft op de exploitatie van het Fraterhuis en de subsidierelatie tussen het Fraterhuis en de gemeente. En hoe de rolverdeling tussen gemeente en het Fraterhuis in deze ontwikkeling wordt.
5. En welke risico's gepaard gaan met deze ontwikkeling en een mogelijke langdurige financiële verplichting. De mogelijke risico's rondom het opnemen van het Fraterhuis in de nieuwbouwplannen worden opgenomen in de notitie

Financiën

De ontwikkelaar pakt samen met het Fraterhuis en de gemeente het onderzoekstraject op. Hierbij worden kosten gemaakt door de ontwikkelaar voor de studie naar de inpassing van een filmhuis (architect en constructief advies). Mocht het onderzoekstraject niet leiden tot een opname van het Fraterhuis in de plannen, dan worden deze kosten gedeeld tussen ontwikkelaar en gemeente. Aangezien de ontwikkelaar hierover financiële afspraken moet maken met zijn architect en adviseurs is het bedrag hier niet opgenomen.

Indien het onderzoekstraject leidt tot een positief besluit over de haalbaarheid van opname van het Fraterhuis in de nieuwbouwplannen, dan neemt de ontwikkelaar deze kosten voor haar rekening.

Communicatie

Er wordt een persbericht opgesteld op het moment dat er meer duidelijkheid is over de uitkomsten van het onderzoek.

Vervolg

De uitkomsten van het onderzoek worden, na collegebehandeling, begin 2022 gedeeld met de gemeenteraad. Mogelijk is vervolgonderzoek noodzakelijk. Bij het delen van de uitkomsten wordt het vervolgtraject ook aangegeven.



Datum

3 november 2021

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer