



Samenvatting

College en raad hebben al lang de wens om in Maastricht een Middenzaal te realiseren. Na gedegen onderzoek en verkenningen wordt nu aan de raad voorgesteld om een voorbereidingskrediet te voteren en daarmee daadwerkelijk een start te maken met de Middenzaal.

Gezien de grote toegevoegde waarde en de inhoudelijke argumenten die het belang van een middenzaal onderstrepen, heeft het college besloten om de raad voor te stellen om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de uitwerking van een voorlopig ontwerp (VO) voor de Middenzaal en om het proces voor realisatie van de Middenzaal op te starten. Het college laat ook onderzoek doen naar de verwerving van de tussenbouw Statenstraat no. 9. Dat onderzoek loopt nog.

Beslispunten

- Instemmen met het haalbaarheidsonderzoek dat in 2020 is uitgevoerd naar de realisatie van de Middenzaal, inclusief verwerving tussenbouw Statenstraat no.9, Dit HBO is geactualiseerd met uitkomsten van verkenningen en acties die zijn uitgezet tot sep 2021.
- Instemmen met de start van de ontwerpfase voor de Middenzaal en de raad te vragen hiervoor een voorbereidingskrediet van 1,2 miljoen uit het MJIP beschikbaar te stellen voor de opdrachtverlening van het Voorlopig Ontwerp en ter verwerving van de tussenbouw aan de Statenstraat no. 9.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 oktober 2021:

Conform



1. Aanleiding

Met het coalitieakkoord “Maastricht onbegrensd en ontspannen” is geld gereserveerd voor de realisatie van de Middenzaal. Er is in februari 2020 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om de Middenzaal in te passen op de plek waar nu nog de philharmonie zuidnederland (pzn) is gehuisvest. In september 2021 is het onderzoek geactualiseerd met de uitkomsten van uitgezette acties. De zaal, die pzn nu nog gebruikt, wordt uitgebreid naar de aangrenzende ruimten (zie bijlage 2. HBO Middenzaal). Het onderzoek wijst uit dat de inpassing van de Middenzaal ter plaatse van de DSM-zaal technisch en financieel haalbaar is (prijspeil 2020).

Aan de raad wordt gevraagd om hiertoe de middelen voor de bouw van de Middenzaal beschikbaar te stellen. De uitkomst van het verwervingsonderzoek en het aankoop voorstel zal later aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In het haalbaarheidsonderzoek voor de Middenzaal is rekening gehouden met de verwerving. Binnen de gemeentelijke organisatie is voor het te verwerven pand een taxatie uitgevoerd die past binnen de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.

2. Context

In het Uitvoeringsprogramma 2018-2022 Maastricht onbegrensd en ontspannen staat het voornemen om te komen tot de realisatie van een Middenzaal als volgt omschreven:

“Aanvullend op de bestaande cultuurlocaties worden de mogelijkheden verkend voor de realisatie van een laagdrempelige, door veel gezelschappen te gebruiken middenzaal. Voorkeurslocatiekeuze voor deze middenzaal is Theater aan het Vrijthof.”

In dat uitvoeringsprogramma staat onder benodigde extra middelen:

“Voor de middenzaal is indicatief een investering van € 7,5 mln. nodig”.

Technisch en financieel haalbaar

Het haalbaarheidsonderzoek naar de inpassing van een Middenzaal in de DSM-zaal van het theater met de aangrenzende ruimten wijst uit dat de realisatie hiervan haalbaar is. Zowel technisch als financieel. Financieel blijft de inpassing binnen de afgesproken ruimte van 7,5 miljoen (prijspeil 2020).

Andere onderzochte locaties vallen af

In de aanloop naar de keuze voor het Theater aan het Vrijthof zijn ook andere locaties grondig verkend, waaronder verschillende monumentale kerken en de Bonbonnière. Zowel op technische als op financiële aspecten. De andere locaties hadden grotere nadelen in de aansturing en de bedrijfsvoering. In meer of mindere mate. Een theaterzaal stelt eisen aan omvang, bereikbaarheid,



toegankelijkheid, akoestiek, maar ook aan de noodzakelijke eisen en mogelijkheden backstage (zoals techniek en kleedkamers). Bij de Bonbonnière lagen die beperkingen zowel in mogelijkheden en omvang van de zaal, in de beperkte opties backstage als in de beperkingen voor het laden en lossen. De mogelijkheden om dat aan te passen zijn vanwege de toezeggingen richting omwonenden en de monumentale status nagenoeg afwezig.

De middenzaal helpt de opdrachten uit de cultuurvisie en het bestuursakkoord te vervullen

De voorgestelde inpassing van een Middenzaal in het Theater aan het Vrijthof geeft het Theater de ruimte om verder te werken aan de opdracht in de cultuurvisie (Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt Cultuur). *“te fungeren als Stadstheater voor alle inwoners van Maastricht”*. De Middenzaal levert ook een bijdrage aan de doelstelling in het bestuursakkoord 2018-2021 onder het thema ‘aantrekkelijke stad’ en de geformuleerde opgaven in de stadsvisie (Complete cultuurstad) en de Economische Visie (Made in Maastricht).

Extra ruimte van tussenpand is nodig om Middenzaal te kunnen realiseren

Om de realisatie van een Middenzaal mogelijk te maken wordt overleg gevoerd om de aan de DSM-zaal grenzende buurpand aan de Statenstraat 9 (“de tussenbouw”) te verwerven. De vlakke uitbouw van het buurpand zou namelijk grotendeels moeten worden verwijderd. Verwerving van een deel van het buurpand is essentieel voor de haalbaarheid in verband met de afmeting van de Middenzaal. Daarom is de verwerving een voorwaarde voor de realisatie.

Opdracht voor onderzoek naar laad en los voorziening met loading dock en parkeren

In juli 2020 heeft het college ook opdracht gegeven om onderzoek naar de mogelijkheden voor een laad en losvoorziening, een goederenlift met “loading dock”, achter de huidige voorziening, Voor het realiseren van de laad en losvoorziening op dit terrein, zullen vijf parkeerplaatsen van omwonenden, die indertijd tijdelijk zijn toegezegd, moeten worden opgeheven. Hiervoor zal een intrekingsbesluit moeten worden genomen, waarbij een redelijke overgangstermijn zal worden aangehouden. Voor de vergunninghouders staat de mogelijkheid open om een reguliere vergunning in sector Centrum West aan te vragen.

3. Gewenste situatie

Na verwerving van de tussenbouw en de definitieve herhuisvesting van pzn naar de Theresiakerk, kan daadwerkelijk gestart worden met de bouw van de Middenzaal. Het Theater wil de Middenzaal bij aanvang van seizoen 2024-2025 in gebruik nemen. Daarmee is het Theater aan het Vrijthof meer in staat om als “Theater voor de stad” ruimte te bieden aan amateurs, studenten van de



vakopleidingen, de huisgezelschappen en andere middelgrote gezelschappen. En om met hen verder te bouwen aan een ondernemende, inspirerende en enthousiasmerende programmering.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De investering in een Middelzaal biedt het Theater de mogelijkheid om bij het programmeren een grotere diversiteit aan makers en producties op te nemen. Daarmee kan het Theater een breder publiek aanspreken en een bijdrage leveren aan meer inclusie voor het maken en meemaken van cultuur in de stad. Maastricht als cultuurstad, waarin elke Maastrichtenaar de mogelijkheid heeft om te maken en mee te maken, komt daarmee weer een stap dichterbij. Maken en meemaken van cultuur draagt bij aan welzijn en welbevinden van de inwoners van Maastricht. Het spreekt vanzelf dat daarbij – binnen de gegeven financiële ruimte- wordt gekozen voor de meest duurzame oplossingen en wordt ingekocht met de CO2-prestatieladder.

5. Effect op de openbare ruimte

De op te heffen parkeerplaatsen (op eigen terrein van gemeente) komen te vervallen. Er worden geen vervangende parkeerplaatsen toegevoegd aan de openbare ruimte. Dit leidt mogelijk (al dan niet tijdelijk) tot extra parkeerdruk op de aanwezige parkeervoorzieningen.

6. Personeel en organisatie

N.V.T.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.V.T.

8. Financiën

Met het besluit vraagt het College aan de gemeenteraad om het HBO Middenzaal, incl. actualisatie van sep 2021, vast te stellen en in te stemmen met het raadsvoorstel wordt de vraag aan de raad om:

- a) Het HBO Middenzaal, incl. update, vast te stellen en
- b) In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet dat nodig is om te komen tot een voorlopig ontwerp (VO) en voor de verwerving van de tussenbouw aan de Statenstraat no. 9, in totaal 1,2 miljoen euro. Dit bedrag is een deel van het bedrag dat gereserveerd is in het coalitieakkoord "Maastricht onbegrensd en ontspannen" en dat in totaal 7,5 miljoen euro bedraagt,



De haalbaarheid van realisatie van de Middenzaal is financieel en technisch onderzocht (prijspeil 2020). De gegevens uit dit haalbaarheidsonderzoek zijn in september 2021 aangevuld met onderzoeksresultaten. Het HBO van 2020 vormt de basis voor het plan van aanpak voor exploitatieraming incl. Middenzaal dat het Theater heeft opgesteld. Daarin wordt tegen een aantrekkelijk tarief podium geboden aan amateurs. De programmering van de Middenzaal wordt opgebouwd vanuit de voorstellingen van de amateurgezelschappen, daarna komen de professionele instellingen, de huisgezelschappen en de vakopleidingen aan bod en tenslotte de commerciële verhuur. Om tegelijkertijd te werken aan een sluitende financiële exploitatie van het theater mét Middenzaal, is meer ruimte nodig om ondernemend te kunnen acteren.

Naar meer autonomie voor het Theater

In het onderzoek van BMC dat is uitgevoerd in maart 2019 naar de mogelijkheden voor “meer ruimte voor cultureel ondernemerschap” voor het Theater aan het Vrijthof, is gebruik gemaakt van de “cultural scorecard” om deze ontwikkelruimte in kaart te brengen. Die groei ziet BMC vooral in meer publieksgericht opereren, in het inrichten van een bedrijfsvoering die aansluit op de branche, het kunnen sparen en ontsparen en in de mogelijkheden om aanvullende vormen van financiering te kunnen verwerven. De directie stelt samen met het Theater hiervoor een koers op, inclusief tijdspad, evaluatiemomenten en mijlpalen.

Verwerving van de “tussenbouw”

Voor de realisatie van de Middenzaal is in alle gevallen verwerving van de “tussenbouw” van het pand Statenstraat 9 noodzakelijk. Het college heeft daarop in juli 2020 opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van verwerving van deze tussenbouw. De gesprekken in dit kader lopen nog, zodra meer zicht is op de uitkomst van dit onderzoek, zal het college en de raad hierover worden geïnformeerd.

Realisatie Middenzaal: complex proces in complexe omstandigheden

Het haalbaarheidsonderzoek naar de Middenzaal is uitgevoerd op basis van het prijspeil 2020, opening wordt verwacht in seizoen 2024-2025. Het onderzoek laat zien dat realisatie mogelijk en haalbaar is. Het budget van het MJIP is gebaseerd op prijspeil 2018.

De bouw van de Middenzaal is technisch complex en moet grotendeels plaats vinden in de zomerperiode. “The show must go on” en hierdoor zijn de processen erg onderling afhankelijk, de



kans op vertraging is hierdoor groter. Daarbij gaat het bij de bouw om bijzondere en zeer hoogstaande technische installaties. Die kennen ook een langere doorlooptijd.

Installatiebedrijven op tijd vastleggen

De markt voor onroerend goed laat veel turbulentie zien, maar belangrijker voor de definitieve ontwerpkosten is de huidige krappe beschikbaarheid van goede, gespecialiseerde installatiebedrijven.

Middenzaal vraagt om nieuwe monitorgegevens in aansturing

Het Theater aan het Vrijthof heeft, in de afgelopen maanden, na het aantreden van de nieuwe directeur een exploitatieraming opgebouwd voor het Theater inclusief Middenzaal. Met wat nu aan gegevens bekend is, leidt die exploitatie voor het deel dat betrekking heeft op de programmering van de Middenzaal jaarlijks tot een tekort van Euro 228.000,00. Daarbij is in de raming rekening gehouden met onderstaande kengetallen.

kengetallen zaal	Papyruszaal	Middenzaal	Bovenzaal	totaal
aantal verhuringen B2B	10	15	5	30
aantal verhuringen sociaal cultureel	17	30	5	52
aantal verhuringen PZN	20			20
aantal verhuringen totaal				102
aantal voorstellingen in zaal	160	100	80	340
aantal voorstellingen in festivals (NDD, MAAS! en Musica Sacra)	10	16	11	37

Deze kengetallen zijn opgebouwd met wat nu gangbaar, logisch en bekend is. Maar de cijfers blijven indicatief, daarom spreken we van een raming van de exploitatie voor de Middenzaal en is het resultaat voor nu een PM-post. Er zijn op dit moment simpelweg nog te veel onbekende en onzekere factoren voor een definitief beeld. Het volgen van de ontwikkeling is de komende jaren belangrijke input voor de dialoog met het Theater. Voorjaar 2023 wordt op basis van een geactualiseerde prognose aan college en raad voorgelegd wat de alternatieven zijn en welke opties er zijn om tot een break-even exploitatie te komen.

Argumenten voor:



- a) Sinds 2008 zijn er steeds nieuwe stappen gezet om de Middenzaal voor het Theater aan het Vrijthof dichterbij te brengen. Opties en locaties zijn verkend en gewogen, de realiseerbaarheid is getoetst en voorbereidende stappen zoals de verhuizing van de philharmonie zuidnederland zijn in gang gezet, het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd. Dat voorbereidende werk wacht nu op een besluit en belangrijke stap in de daadwerkelijke totstandbrenging van de Middenzaal.
- b) Met het besluit om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen vanuit de in het MJIP gereserveerde bedrag voor de bouw van de Middenzaal, geeft de raad opdracht om te komen tot een Voorlopig Ontwerp (VO).
- c) De realisatie van de Middenzaal is een belangrijk element uit het uitvoeringsprogramma van het coalitieakkoord, de voorbereidende verkenningen zijn inmiddels afgerond en die bevindingen onderschrijven het belang van de Middenzaal en de potentie ervan voor het culturele veld in Maastricht.
- d) Het voorlopig Ontwerp zorgt voor een solide informatiebasis voor het nemen van de toekomstige stappen in de besluitvorming van het realisatieproces van de Middenzaal.
- e) Door in deze voorbereidingsfase samen met een architect een team te vormen, wordt het risico van tegenvallers door foutieve ramingen kleiner. Belangrijk omdat die risico's in de sterk fluctuerende markt van onroerend goed en utiliteitsbouw zeker aanwezig zijn.

9. Aanbestedingen

Wanneer de raad instemt met bijgevoegd raadsvoorstel zullen de betreffende aanbestedingsprocessen ook moeten worden opgestart. Daarbij zal de keuze moeten worden gemaakt met welke constructie dat zal worden uitgevoerd: met bouwteam of meer traditioneel. Daarbij zal in afstemming met I&A de keuze voor een passend aanbestedingstraject worden gemaakt. De doorlooptijd van de eerste is 3 maanden, van het aanbestedingstraject tenminste 5 maanden. Van belang is om die processen zo spoedig mogelijk in gang te zetten om uitzicht te hebben op de in gebruik name van de Middenzaal in september 2024.



Planning:

03-11-21:	Domeinronde
09-11-21:	Raadsvergadering
01.12.21- 28.02.22	Aanbesteding architect/ opdrachtverlening bouwbegeleider
01.03.22- 31.05.22	van Schetsontwerp naar Definitief Ontwerp
01.06.22- 30.09.22	van Definitief Ontwerp naar Technisch Ontwerp
01.10.22- 31.01.23	Vergunningentraject
tot 01.05.23	Vorbereidingen logistiek, inrichting bouwterrein, bestellingen
01.05.23- 01.09.24	Start sloop en bouw
In Sep 2024	Opening Middenzaal

10. Participatie tot heden

Sinds 2008 is de gemeenteraad via bijeenkomsten en raadsinformatiebrieven betrokken bij de voorbereidingen van een Middenzaal in Maastricht, de laatste keren naar aanleiding van de RIB en de behandeling van het raadsvoorstel voor herhuisvesting philharmonie zuidnederland [type=pdf \(parlaeus.nl\)](https://parlaeus.nl). [Ook is over dit voorstel intensief contact geweest met directie TahV, Inkoop en Aanbesteding en Vastgoed](#)

11. Voorstel

- a) In te stemmen met de conclusies uit het haalbaarheidsonderzoek dat in 2020 is uitgevoerd naar de realisatie van de middenzaal.
- b) In te stemmen om met bijgevoegde raadsnota de gemeenteraad te vragen in te stemmen met de conclusies uit het haalbaarheidsonderzoek en het voorbereidingskrediet uit het MJIP beschikbaar te stellen voor het Voorlopig Ontwerp en de verwerving van de "tussenbouw".

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na vaststelling van het raadsbesluit zal het voorlopig ontwerp en verdere uitwerking door projectmanager c.q. het Project Managementbureau worden uitgevoerd. Uiteraard in nauwe samenwerking met de directie van het Theater, afdeling Cultuur (als opdrachtgever) en Vastgoed (als gebouweigenaar). Verwachting is dat vanaf 2022 aanbesteed kan worden. De uitvoering van de



werken vindt dan plaats vanaf medio 2023 tot medio 2024 plaats in de zomermaanden wanneer de programmering van het Theater stilligt.

Collegievoorstel