



Raadsvergadering	
Volgnummer	95-2021
Onderwerp	Voorstel voor het verstrekken van het voorbereidingskrediet voor het voorlopig ontwerp van de Middenzaal in het Theater aan het Vrijthof
Programmanummer	5 Sport, cultuur en recreatie
Registratienummer	2021.28649
Collegevergadering	12 oktober 2021
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO – Economie en Cultuur Ontwikkeling Vastgoed
Behandelend ambtenaar	GHMM Haasen Telefoonnummer: 043-350 4948 <a href="mailto:Gerdie.Haasen@maastricht.nl">Gerdie.Haasen@maastricht.nl</a>  GCT Cramers T (043) 3504521 E <a href="mailto:gislaine.cramers@maastricht.nl">gislaine.cramers@maastricht.nl</a>
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Haalbaarheidsonderzoek Middenzaal

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Als de raad instemt met het voorstel om het voorbereidingskrediet van 1,2 miljoen voor de Middenzaal in het Theater aan het Vrijthof beschikbaar te stellen, dan wordt hiermee het eerste deel van de middelen, die in het coalitieakkoord “Maastricht onbegrensd en ontspannen” hiervoor zijn gereserveerd, ingezet voor de realisatie van de Middenzaal. Met de instemming van dit voorbereidingskrediet wordt de eerste stap gezet op weg naar invulling van een lang gekoesterde wens van uw raad om in Maastricht een Middenzaal te realiseren.



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**

1. In te stemmen met het haalbaarheidsonderzoek dat in 2020 is uitgevoerd naar de realisatie van de middenzaal,
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van 1,2 miljoen uit het MJIP voor de realisatie van de Middenbouw van het Theater

#### **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

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 HBO geactualiseerd. (zie bijlage 1. HBO Middenzaal). Het onderzoek wijst uit dat de inpassing van de Middenzaal technisch en financieel haalbaar is (prijsspeil 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.

#### **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 tussenbouw 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**

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 vergunninghouders, die indertijd tijdelijk zijn toegezegd, moeten worden opgeheven. Daarbij zal een redelijke termijn in acht moeten worden genomen.

## **2. 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.

### 3. **Indicatoren.**

Met de Middenzaal kan Maastricht en het Theater meer podium bieden aan eigen producties van amateurs, vakopleidingen en huisgezelschappen en tegemoetkomen aan de wensen voor een zaal met meer mogelijkheden voor interactie tussen makers en meemakers. De verwachting is dat dit zal leiden tot stijging van de deelname aan de culturele activiteiten.

% Maastrichtenaren dat vanaf 6 jaar en het

% Maastrichtenaren dat vanaf 18 jaar culturele activiteiten beoefenen toe nemen.

### 3. **Argumenten.**

#### Ad 1.1 **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).

#### Ad 1.2 **Extra ruimte voor makers en meemakers**

Dat past bij de opdracht die is opgenomen in de cultuurvisie van Maastricht: Cultuur maakt Maastricht en Maastricht maakt cultuur". De opdracht aan het theater uit de cultuurvisie is om te fungeren als "Stadstheater voor alle inwoners van Maastricht", om laagdrempelig speelruimte te bieden aan veel gezelschappen: amateurverenigingen, koren en fanfares, maar ook aan kleine en midden grote professionele gezelschappen. De verwachting is dat met de mogelijkheden voor meer eigentijdse producties ook meer mensen cultuur kunnen gaan meemaken en de cultuurparticipatie toeneemt. Meedoen en meemaken draagt bij aan welzijn en welbevinden van inwoners van Maastricht.



#### Ad 1.3. **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. Het onderzoek naar de mogelijkheden van verwerving van dit pand, dat wordt uitgevoerd in opdracht van het college, loopt nog. Zodra hierover meer duidelijkheid is, zal u daarover worden geïnformeerd.

#### 4. **Alternatieven.**

##### Ad 1.1 **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.

##### Ad 1.2 **Zonder Middenzaal mist Maastricht eigentijds podium voor ambities cultuurvisie en bestuursakkoord**

Met de bouw van de Middenzaal wordt invulling gegeven aan een belangrijke voorwaarde voor de ambities van het uitvoeringsprogramma Maastricht onbegrensd en ontspannen. De opdracht tot realisatie balanceert tussen de inhoudelijke doelstellingen gericht op de ambities om cultuur meer inclusief te maken, om (amateur)gezelschappen een podium te bieden en de ambitie om dat binnen de gegeven financiële kaders te doen.



## 5. Financiën.

### 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.

### Meer autonomie voor het Theater

Zonder de ruimte voor het Theater om meer te kunnen opereren als cultureel ondernemer is er te weinig sturingsmogelijkheid om scherp te kunnen sturen op het resultaat (financieel en inhoudelijk) en is de verwachting dat het nagenoeg onmogelijk zal zijn om meer gezelschappen (amateurs, vakopleidingen en huisgezelschappen) een podium te bieden, tegen lager (maatschappelijk) tarief en gelijkblijvende exploitatiebijdrage.

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.

## 6. Vervolg.

Eerste prioriteit is het doorzetten van de gesprekken over het buurpand en het verwervingstraject tegen zo gering mogelijke kosten te voltooien. Ook de aanbestedingsprocedures zullen worden opgestart. Na vaststelling van het raadsbesluit zal opdrachtverlening aan de architect voor het VO (voorlopig ontwerp) en verdere uitwerking van PvE worden opgestart. 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.

## 7. Participatie

De nota is een coproductie vanuit diverse domeinen van Beleid en Ontwikkeling, Projectmanagement en het Theater aan het Vrijthof en betreft meerdere portefeuilles. Ook is over dit voorstel intensief contact geweest met directie TahV, Inkoop en Aanbesteding en Vastgoed

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

W.G.H.M. Rutten

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.12 oktober 2021., organisatieonderdeel BO Economie en Cultuur, no. 202128649;

**BESLUIT:**

1. In te stemmen met In te stemmen met het haalbaarheidsonderzoek dat in 2020 is uitgevoerd naar de realisatie van de middenzaal, geactualiseerd in september 2021,
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van 1,2 miljoen uit het MJIP voor de realisatie van de Middenbouw van het Theater

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}

Raadsbesluit