



Beslisnota voor de raad

Datum 24 november 2023

Embargo tot en met 15 december 2023

Onderwerp	Nieuwbouw Filmtheater Fraterhuis Broerenkwartier
Versienummer	2.0
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	Joost Smeets / Rick van Essen / Michiel van der Kaaij
Eenheid/Afdeling	Project-, Proces- en Programmamanagement
Telefoon	(06) 463 715 38
Email	j.smeets@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2. We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	

Bijlagen	1. Dilemmanotitie planning project Fraterhuis i.r.t. planning onderzoek budgetten cultuur, d.d. 8 november 2023 (GEHEIM)
----------	---

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met het voortzetten van de herontwikkeling en de aankoop van het voormalige Hudson's Bay pand conform de door de gemeenteraad op dit pand gevestigde Wet voorkeursrecht gemeente op basis van een aangepast programma, zonder het Fraterhuis.
- 2 In te stemmen met het starten van een verkenning naar de randvoorwaarden en financiële gevolgen van een alternatieve locatie binnen het Broerenkwartier voor het Filmtheater Fraterhuis. en de resultaten daarvan te betrekken in de integrale afweging cultuur bij de PPN 2025-2028.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

In de collegeretraite van 26 en 27 september 2023 heeft het college opdracht gegeven om de cultuurbegroting van de periode 2025 – 2028 te onderzoeken, aangezien diverse culturele instellingen aangegeven hebben met aanzienlijke te korten te kampen en op langere termijn nog meer tekorten aan zien komen. De uitkomsten van dit onderzoek worden in de periode april – juni 2024 behandeld in het college en de raad als onderdeel van de integrale afweging op cultuur in de PPN 2025 – 2028. Begin 2024 wordt een notitie naar de raad gestuurd waarin de scope en het proces voor deze afweging nader wordt toegelicht.

Datum 24 november 2023

Het Filmtheater Fraterhuis (hierna: Fraterhuis), waarvoor in de begroting 1,2 miljoen is gereserveerd vanaf 2027, maakt onderdeel uit van de onderzoeksvraag naar de cultuurbegroting. Het Fraterhuis is een belangrijk programmaonderdeel van de herontwikkeling van het Hudson's Bay pand (plan Handelshuys). De planning van het onderzoek naar de cultuurbegroting verhoudt zich niet tot de planning van het project Fraterhuis en het project herontwikkeling Hudson's Bay pand. Het project Fraterhuis verkeert in een stadium waarin de gemeente Zwolle met een aantal partijen vergevorderd in gesprek is en waarbij zowel de gemeente als de partijen noemenswaardige kosten maken en gaan maken om te komen tot overeenstemming en besluitvorming over het project. Begin 2024 wil de gemeente overeenkomsten sluiten om deze partijen aan zich te binden, voortgang van het project te waarborgen en een aantal risico's af te hechten.

Dit dilemma is nader toegelicht in de 'Dilemmanotitie planning project Fraterhuis i.r.t. planning onderzoek budgetten cultuur', d.d. 8 november 2023. Deze notitie is op 14 november 2023 besproken in het college. In de bespreking in het college is duidelijk geworden dat een verlaging van de benodigde subsidie voor het Fraterhuis binnen het plan Handelshuys niet reëel is. Realisatie van het Fraterhuis in het plan Handelshuys tegen lagere investeringskosten en/of hogere huuropbrengsten elders in het gebouw zijn naar verwachting niet mogelijk. Gezien de relatie tussen het aantal te realiseren filmzalen en de bezoekersaantallen (inkomstenkant business case) leidt het verkleinen van het programma hoogstwaarschijnlijk niet tot een substantiële verlaging van de benodigde subsidie voor het Fraterhuis. De reservering van 1,2 miljoen voor het Fraterhuis legt een (te) fors beslag op de totale cultuurbegroting, terwijl komend voorjaar lastige keuzes gemaakt moeten worden over de tekorten op de begrotingen van de culturele instellingen. Het college heeft daarom geconcludeerd dat het terug moet komen op het besluit van december 2022 om de beoogde uitbreiding van het Fraterhuis mogelijk te maken in het voormalige Hudson's Bay pand.

Het college heeft daarom de voorkeur uitgesproken voor het uitvoeren van een onderzoek naar de effecten van een alternatieve locatie voor het Fraterhuis binnen het Broerenkwartier op de benodigde subsidie voor het Fraterhuis om de resultaten van deze verkenning mee te kunnen nemen in de integrale afweging cultuur in de PPN 2025-2028.

Beoogd effect

- Voortzetten van de herontwikkeling van de locatie Hudson's Bay als belangrijke ontwikkeling voor het Broerenkwartier op basis van een aangepast programma (zonder het Fraterhuis).
- Het projectteam Broerenkwartier onderzoekt in welke mate een alternatieve locatie voor het Fraterhuis binnen het Broerenkwartier leidt tot verlaging van de benodigde subsidie voor het Fraterhuis. Uit dit onderzoek moet blijken in welke mate deze besparing een bijdrage kan leveren aan een oplossing voor de te verwachten tekorten bij de culturele instellingen. De uitkomsten van het onderzoek worden meegenomen in de integrale behandeling van de PPN 2025 – 2028.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling van het Hudson's Bay pand is van belang voor het Broerenkwartier en vraagt om duidelijkheid over het programma op deze locatie om de herontwikkeling voort te kunnen zetten.

Het besluit om een alternatieve locatie voor het Fraterhuis binnen het Broerenkwartier te onderzoeken geeft de partijen die betrokken zijn bij de herontwikkeling van het voormalige Hudson's Bay pand duidelijkheid die nodig is om deze belangrijke ontwikkeling voor het gebied verder te brengen. Op basis van een alternatief programma, waarbij de ruimten voor het Fraterhuis op een alternatieve wijze

Datum 24 november 2023

worden ingevuld, worden de gesprekken met de betrokken partijen vervolgd. Om de gesprekken over aankoop van het voormalige Hudson's Bay pand te kunnen voeren zal op basis van het nieuwe programma de taxatie moeten worden aangepast om de nieuwe positie van de gemeente in deze onderhandelingen te kunnen bepalen. Dit houdt tevens in dat er in deze ontwikkeling geen gelegenheid meer is om het Fraterhuis te realiseren op de Hudson's Bay locatie.

2.1 Het Fraterhuis draagt in hoge mate bij aan de doelstelling voor het project Broerenkwartier om meer levendigheid in het gebied te krijgen en moet daarom bij voorkeur behouden worden voor het Broerenkwartier.

De centrale doelstelling van de herontwikkeling van het Broerenkwartier is om een mix van functies te realiseren zodat het gebied overdag en 's avonds levendig is. Met de keuze om het Hudson's Bay pand niet te bestemmen voor uitbreiding van het Fraterhuis, is het van belang om een alternatieve locatie voor het Fraterhuis te vinden in het Broerenkwartier om alsnog bij te dragen aan de centrale doelstelling van het Broerenkwartier.

2.2 Heroverwegen project Fraterhuis op een alternatieve locatie binnen het Broerenkwartier biedt de mogelijkheid om de benodigde uitbreiding van het Fraterhuis alsnog in het Broerenkwartier te realiseren.

De gemeente en het Fraterhuis zijn al ruim 12 jaar met elkaar in gesprek over uitbreiding van het Fraterhuis. De gemeente onderschrijft de noodzaak tot uitbreiding van het Fraterhuis. Het is van belang dat het culturele aanbod in de stad, en met name in het Broerenkwartier, toeneemt met de groei van de stad. Met het uitvoeren van dit besluit blijft de kans bestaan op uitbreiding van het Fraterhuis op een alternatieve locatie in het Broerenkwartier.

Risico's

Dit besluit kan leiden tot de volgende risico's:

1. Het onderzoek naar een alternatieve locatie voor het Fraterhuis binnen het Broerenkwartier kan als uitkomst hebben dat een alternatieve locatie voor het Fraterhuis binnen het Broerenkwartier onvoldoende verlaging van de beoogde subsidie aan het Fraterhuis oplevert. Het gevolg kan zijn dat het Fraterhuis geen uitbreiding in het Broerenkwartier krijgt waardoor de doelstellingen van de herontwikkeling van het Broerenkwartier niet gehaald worden. Ook heeft dit als risico in zich dat het Fraterhuis in de komende jaren geen uitbreiding krijgt die het nodig heeft.
2. Het is de vraag of de verantwoordelijken van het Fraterhuis bereid zijn om mee te werken aan het onderzoek naar een alternatieve locatie binnen het Broerenkwartier.
3. Het onderzoek naar een alternatieve locatie voor het Fraterhuis in het Broerenkwartier zal met andere gebouweigenaren/ontwikkelaars moeten worden besproken. Op dit moment is het nog niet duidelijk in hoeverre partijen daaraan mee willen werken.

Financiën

De resultaten van het onderzoek naar een alternatieve locatie voor het Fraterhuis in het Broerenkwartier worden in het voorjaar besproken bij de integrale afweging van de uitkomsten van het onderzoek naar de cultuurbegroting als onderdeel van de PPN 2025 – 2028.

De kosten voor het uitvoeren van het onderzoek worden in eerste instantie bekostigd uit het budget voor het Broerenkwartier. Deze onderzoekskosten waren echter niet voorzien bij de aanvraag voor middelen voor het Broerenkwartier. Deze onderzoekskosten worden daarom opgegeven bij de Berap



Datum 24 november 2023

2024-1. De kosten voor het onderzoek tot en met besluitvorming in de raad worden geschat op circa € 95.000,-. Daarbij gaat het om ambtelijke kosten en externe advieskosten.

Communicatie

Op basis van het collegebesluit wordt een aantal partijen geïnformeerd.

Vanuit team Cultuur, in afstemming met het projectteam Broerenkwartier, worden de direct betrokkenen van het Fraterhuis geïnformeerd over het besluit in een gesprek en worden de implicaties en het vervolgproces besproken.

De bij de herontwikkeling van het Hudson's Bay pand betrokken partijen worden geïnformeerd vanuit het projectteam Broerenkwartier. Tevens worden met deze partijen afspraken gemaakt over het vervolgproces.

Na afloop van het embargo wordt een persbericht verspreid over het collegebesluit en wordt de omgeving geïnformeerd via de gebruikelijke kanalen vanuit programma Stadshart

Vervolg

Op basis van dit besluit vinden de volgende vervolgstappen plaats:

- Het project herontwikkeling Hudson's Bay pand wordt vervolgd. Met de betrokken partijen gaan we in gesprek over de wijze waarop het project ontwikkeld kan worden. Het projectteam komt in het eerste kwartaal van 2024 met een voorstel richting het college.
- Het onderzoek naar alternatieve locaties voor het Fraterhuis in Broerenkwartier en wat dit betekent voor de benodigde subsidie wordt uitgevoerd door het projectteam Broerenkwartier. De uitkomsten worden in afstemming met het team Cultuur teruggekoppeld aan het college in het voorjaar van 2024.

Indien het onderzoek naar een alternatieve locatie voor het Fraterhuis in het Broerenkwartier niet leidt tot een substantiële verlaging van de subsidie voor de uitbreiding van het Fraterhuis, dan wordt de opdracht voor uitbreiding van het Fraterhuis in het Broerenkwartier teruggegeven aan het team Cultuur en wordt gezocht naar uitbreiding van het Fraterhuis buiten het Broerenkwartier.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar, met uitzondering van bijlage 1. Op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet Open Overheid is met een beroep op de economische en financiële belangen van de gemeente, geheimhouding opgelegd ten aanzien van bijlage 1. In de bijlage worden tevens gesprekspartners benoemd die nog niet in de openbaarheid mogen komen. De geheimhouding wordt opgelegd tot uiterlijk tot 31 december 2024.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

Datum 24 november 2023

secretaris, Dick Emmer