



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 682769

Onderwerp: Investeringskrediet vernieuwing Stadstheater

Voorstel

1. Een investeringskrediet van €62,3 mln. beschikbaar te stellen voor de volledige vernieuwing van het Stadstheater (gebouw grote zaal en kleine zaal; eenmalige investering).
2. Een investeringskrediet van €9,3¹ mln. beschikbaar te stellen voor theatertechniek en inrichting (eenmalige bijdrage aan Musis & Stadstheater Arnhem (MSA).
3. De meerkosten grondexploitatie (GREX) ingeschat op €500.000 te dekken uit de Bestemmingsreserve (BR) Zuidelijke Binnenstad.
4. Aan MSA onder voorwaarden een subsidie van €170.000 per jaar te verstrekken (voor de duur van maximaal 5 jaar, vanaf het jaar van heropening; dus maximaal €850.000) ter compensatie van aanloopkosten in de gebruiksexploitatie (tijdelijke subsidie). De voorwaarden te zijner tijd te bepalen afhankelijk van de dan verwachte exploitatie.
5. Ter dekking van de kosten de volgende beschikbaar gestelde middelen in te zetten:
 - €500.000/jaar renovatiebudget (jaarlijks gelijkblijvend)
 - €1,6 mln./jaar in de begroting gereserveerde middelen voor het Stadstheater (jaarlijks geïndexeerd)
 - €455.000/jaar vanuit de cultuurbegroting om de kleine zaal mogelijk te maken (jaarlijks geïndexeerd)
 - de beschikbare middelen in de BR Cultureel Vastgoed.

Inleiding

Op 2 februari jl. heeft uw raad besloten:

- In te stemmen met uitwerking van plannen voor, en voorbereiding van, realisatie van vernieuwing van het Stadstheater (monument en grote zaal, exclusief kleine zaal, geraamd op €54,5 mln.);
- Voor een toekomstbestendige en breed inzetbare kleine zaal in het Stadstheater in 2025 eenmalig €191.000 en vanaf 2025 €455.000 aan kapitaallasten beschikbaar te stellen uit het programma cultuur. Daarbij het college de opdracht te geven, samen met het Stadstheater, verschillende scenario's uit te werken. d In deze scenario's toe te werken naar één integraal project met de grote en een kleine zaal
- Middelen beschikbaar te stellen voor de huisvestingsopgave van Oostpool en Introdans (€250.000/jaar).

De raad is op [24 mei](#) en op [19 juli jl.](#) per brief geïnformeerd over de voortgang waarbij dit raadsvoorstel is aangekondigd.

¹ inclusief een reeds beschikbaar krediet voor de trekkenwand van €1,15 mln. bedraagt de totale investering in inrichting en theatertechniek voor rekening van de gemeente €10,4 miljoen.



Beoogd effect

Een passend, eigentijds en toekomstbestendig Stadstheater.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor vernieuwing van het Stadstheater.

De raad heeft besloten de financiële middelen voor de vernieuwing beschikbaar te stellen. Om deze daadwerkelijk te kunnen inzetten is een investeringsbesluit nodig. De inhoudelijke onderbouwing is onderdeel van de besluitvorming in de gemeenteraad op [2 februari jl. \(agendapunt 8.3\)](#). Uit de berekeningen blijkt dat vernieuwing van het Stadstheater binnen de gestelde financiële kaders mogelijk is. Alle argumenten worden nader toegelicht in de paragraaf financiën.

2.1 Theatertechniek is onlosmakelijk verbonden met een vernieuwd Stadstheater.

Met de vernieuwing van het Stadstheater moeten ook de verouderde theatertechnische installatie en de inrichting worden vernieuwd. De kosten daarvan vallen niet onder gebouwinvestering en zijn daarom apart opgenomen.

3.1 De kosten voor het bouwrijp maken van de verwachte vergroting van de footprint van het Stadstheater zijn mogelijk hoger en niet kostendekkend uit de gehanteerde standaard maatschappelijke grondprijs.

De extra grondkosten zijn tegen het gebruikelijke tarief van maatschappelijke grondprijs meegenomen in de investeringsraming. De kans bestaat dat dit standaard grondtarief niet toereikend zal zijn als gevolg van onder andere aanvullend archeologisch onderzoek en eventuele munitieresten uit de Tweede Wereldoorlog. Door de mogelijk hogere grondkosten ontstaat een negatieve GREX. Voorgesteld wordt dit tekort te dekken uit de BR Zuidelijke Binnenstad. Daarnaast is het uitgangspunt dat het eventuele verlies van parkeerplaatsen rondom het Stadstheater elders in de stad opgevangen kan worden; hier is geen aanvullende (financiële) compensatie voor opgenomen.

4.1 In de eerste jaren na heropening wordt een tekort verwacht in de gebruiksexploitatie van MSA.

Doordat MSA met het vernieuwde Stadstheater meer ruimte moet onderhouden, langer opengaat en meer voorstellingen in met name de kleine zaal gaat organiseren, zal MSA hogere gebruiksexploitatielasten hebben dan waar hun huidige budget op is gebaseerd. Er zullen naar verwachting ook hogere inkomsten gerealiseerd worden, maar in de beginfase waarschijnlijk nog niet voldoende om alle extra gebruikskosten te dekken. De invulling van de subsidie en de voorwaarden worden te zijner tijd bepaald op basis van de nadere inzichten in de exploitatie.

5.1 De (jaarlijks) voor vernieuwing van het Stadstheater beschikbare middelen zijn nodig om de verwachte kosten te dekken.

Bij verschillende besluiten in het verleden zijn (structurele) middelen beschikbaar gesteld en opgenomen in de begroting.



Kanttelingen en risico's

Inleiding

Dit project valt onder de definitie 'grote projecten' zoals verwoord in de raadsbrief [Raadsinformatie bij grote risicovolle projecten \(5 oktober 2021\)](#). Hierin zijn, aansluitend op de nota 'Risicomanagement en weerstandsvermogen' en daarbij door de raad vastgestelde uitgangspunten (16 september 2020, zaaknummer 466760), afspraken gemaakt over hoe om te gaan met dit soort projecten. Onderdeel daarvan vormt de uitvoering van een (onafhankelijke) risicoanalyse. Deze is voor dit project opgesteld door het gespecialiseerde bureau Naris, dat daarbij gebruik heeft gemaakt van de risico-inventarisatie die door de projectorganisatie in samenwerking met de gemeentelijke eenheid risicomanagement is gemaakt. De rapportage van Naris is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Enkele belangrijke geïnterpreteerde risico's en beheersmaatregelen worden hieronder toegelicht.

Bureau Naris geeft in de rapportage een aantal aanbevelingen voor de inrichting van het risicomanagementproces. In het project zal conform het advies van Naris het risicomanagementproces periodiek worden doorlopen. Dit sluit aan bij de door de raad vastgestelde uitgangspunten voor risicomanagement. De risico's zullen doorlopend worden geactualiseerd, de ingezette beheersmaatregelen geëvalueerd en hierover wordt gerapporteerd in halfjaarlijkse rapportages over de voortgang van het project naar de raad. Indien de risico's dermate groot worden dat de verbouwing van het Stadstheater niet binnen de gestelde financiële kaders kan worden uitgevoerd zal dit vanzelfsprekend ook aan de raad worden voorgelegd.

1.1 Het risico bestaat dat vertraging in de voorbereiding en/of de uitvoering van de verbouwing van het Stadstheater plaatsvindt.

Vertraging kan ontstaan door onder meer organisatorische oorzaken waaronder juridische procedures, en door de beschikbaarheid van arbeid en materialen. In de planning is rekening gehouden met een tijdsbuffer om de gevolgen van vertragingen op te kunnen vangen. Waar mogelijk wordt bijgestuurd om de planning te halen. Tegenover eventuele kostenstijgingen die ontstaan door vertragingen vallen er bij latere oplevering ook dekkingsmiddelen vrij omdat dan de exploitatie- en kapitaallasten later zullen aanvangen.

1.2 Het risico bestaat dat er bovenmatige prijsstijgingen optreden.

Prijzen in de bouw zijn de afgelopen tijd sterk gestegen en blijven voor de toekomst onvoorspelbaar door diverse onzekerheden en tekorten in de markt. In de financiële doorrekening zijn de prijsstijgingen in de afgelopen periode doorgevoerd; het actuele prijspeil is april 2022. Daarnaast is een extra bedrag voor prijsstijgingen gereserveerd tot aan het moment van oplevering van het vernieuwde Stadstheater. Desondanks blijft het risico bestaan dat het investeringsbudget onvoldoende is om bovenmatige prijsstijgingen op te vangen. Voor dit risico is gemeentebreed al een risico opgenomen in het risicoprofiel van de gemeente zodat hiermee rekening wordt gehouden bij de bepaling van het gewenste weerstandsvermogen.



Indien het door marktomstandigheden niet mogelijk blijkt te zijn om tot een prijs-vaste aanbesteding te komen, zal dit risico zo mogelijk – en na afweging in het college - worden beperkt door het toepassen van een risico-indexatieregeling in de contracten.

1.3 Het risico bestaat dat het tekort op de exploitatie van het Stadstheater groter zal zijn dan verwacht.

Op basis van een eerste doorrekening van de toekomstige exploitatie van het nieuwe Stadstheater wordt verwacht dat er een aanloopverlies zal zijn in de gebruiksexploitatie. Dit najaar zal een – extern uitgevoerde - verdiepingsslag worden gemaakt op de gebruiksexploitatie, waarbij wordt geïnventariseerd en onderzocht welke mogelijkheden er zijn om dit tekort te beperken. Te denken valt aan keuzes in programmering, mogelijkheden van verhuur, maar ook keuzes in theatertechniek en inrichting die nog in het ontwerp kunnen worden meegenomen.

Om een totaalbeeld te krijgen van de kosten en inkomsten op termijn wordt voorgesteld om 4 jaar na opening een evaluatie te houden waarin naast de programmering ook de exploitatie van MSA tegen het licht wordt gehouden. Hierin zullen dan ook de (financiële) taakstellingen op termijn (10-20 jaar na ingebruikname) ten aanzien van de vervanging van theatertechniek meegenomen worden. Ter compensatie van de aanloopkosten zal €170.000 per jaar als incidentele subsidie worden verstrekt voor de duur van maximaal 5 jaar (zie ook paragraaf Financiën).

Participatie

Het project Vernieuwing Stadstheater komt tot stand in nauwe samenwerking met Musis & Stadstheater Arnhem. Daarnaast zijn gebruikers als Oostpool en Introdans vanaf het begin betrokken bij de voorbereidingsfase. Zij hebben meegedacht over de eisen en kaders voor het Stadstheater.

Voor andere belanghebbenden, zoals de omwonenden en gebruikers van nabijgelegen gebouwen, geldt dat zij geïnformeerd worden. Zo organiseren wij na de zomer van 2022 een informatieavond op locatie, die ook digitaal bij te wonen is.

Financiën

Inleiding

De consequentie van voorliggend investeringsvoorstel is dat de door uw raad beschikbaar gestelde middelen daadwerkelijk kunnen worden ingezet voor de investering.

Uitgangspunt voor de financiële doorrekening is het renoveren/vernieuwen van het huidige Stadstheater naar een passend, eigentijds en toekomstbestendig theater. De renovatie zal zowel de grote zaal als de kleine zaal betreffen waarbij eveneens een aantal kantoorplekken worden gerealiseerd (gelijk aan huidige situatie).

Voor Oostpool en Introdans heeft de raad eerder besloten een jaarlijkse gemeentelijke bijdrage van €250.000 te reserveren voor toekomstige huisvesting. Deze €250.000 maakt verder geen deel uit van onderstaande berekeningen en staat nog steeds gereserveerd. De ontwikkeling van de toekomstige huisvesting van Oostpool en Introdans staat los van de vernieuwing van het Stadstheater en is dan ook volledig buiten beschouwing gelaten in de financiële doorrekening.

De basis voor de financiële doorrekening van het vernieuwen van het Stadstheater (grote zaal en kleine zaal) is het opgestelde programma van eisen en de externe bouwkostenraming die daarop heeft



plaatsgevonden. Hieruit zijn die kosten gedestilleerd die nodig zijn voor de vernieuwing van het Stadstheater.

Kosten en dekking vernieuwing Stadstheater

1. Kosten

Initiële investering	Eenmalig
Investering in gebouw	€ 62,3 mln.
Eenmalige investeringsbijdrage inrichting en techniek	€ 10,4 mln.

<i>Totaal investeringen</i>	<i>€ 72,7 mln.</i>
 <i>Benodigd investeringskrediet gebouw</i>	 <i>€ 62,3 mln.</i>
 Benodigd investeringskrediet inrichting en techniek	€ 10,4 mln.
Reeds aanwezig krediet (trekkenwand)	<u>€ 1,15 mln. -/-</u>
<i>Netto benodigd investeringskrediet inrichting en techniek</i>	<i>€ 9,3 mln.</i>

Meerkosten GREX € 0,5 mln.

Tijdelijke bijdrage gebruiksexploitatie MSA € 0,85 mln.
(gedurende maximaal 5 jaren €170.000 per jaar)

Investering in gebouw

Dit betreft de totale gemeentelijke aanvangsinvestering in het gebouw (Stadstheater met grote zaal, kleine zaal en kantoorruimte). Bij financiële doorrekening, waarbij wordt beoordeeld of de beschikbare jaarlijkse dekkingsmiddelen toereikend zijn, wordt naast de initiële investering zoals gebruikelijk ook rekening gehouden met de duurzame instandhouding van het gebouw ('eigenaarslasten'). Hierbij wordt uitgegaan van een periode van 40 jaar. Toekomstige vervangingsinvesteringen worden geraamd in de jaren dat (gedeeltelijke) vervanging noodzakelijk zal zijn (dat is na afloop van de afschrijvingstermijn van de desbetreffende component van de investering, zoals het dak, installaties et cetera). Daarnaast wordt rekening gehouden met jaarlijkse eigenaarslasten zoals kosten voor belastingen, verzekeringen en onderhoud. Het huidige hiervoor beschikbare budget wordt hierop in mindering gebracht.

Eenmalige investeringsbijdrage inrichting en theatertechniek

Dit gaat over de kosten voor de inrichting van het gebouw en de bijbehorende theatertechniek (verlichting, geluid, trekkenwand, stoelen, etc.). De gemeentelijke bijdrage van €10,4 mln. bestaat uit een eenmalige financiële bijdrage voor aanschaf van theatertechniek. Dit bedrag is het verschil tussen de aanschafkosten (€14,3 mln.) en reeds aanwezige budgetten bij het Stadstheater (€3,9 mln.). In de begroting van de gemeente is al rekening gehouden met een investeringskrediet van €1,15 mln. ter vervanging van de trekkenwand. Per saldo is dus een resterend investeringskrediet nodig van €9,3 mln. Het Stadstheater wordt vanaf het moment van opening/ingebruikname verantwoordelijk voor het jaarlijks onderhoud en toekomstige vervanging van de theatertechniek en inrichting. De financiële bijdrage van de gemeente zal bij de gemeente geactiveerd worden en afgeschreven o.b.v. verwachte gemiddelde levensduur van activa.



Grondkosten /meerkosten GREX / parkeren

De footprint van het gebouw wordt groter dan de huidige footprint als gevolg van uitbouw toneeltoren, aanpassing logistiek en uitbouw van de kleine zaal. De extra grondkosten hiervoor zijn tegen het gebruikelijke tarief van maatschappelijke grondprijs meegenomen in de investeringsraming. De kans bestaat dat dit standaard grondtarief niet toereikend zal zijn als gevolg van onder andere aanvullend archeologisch onderzoek en eventuele munitieresten uit de Tweede Wereldoorlog. Hierdoor zal er een negatieve GREX ontstaan. Voorgesteld wordt dit tekort te dekken uit de BR Zuidelijke Binnenstad; hiervoor wordt vooralsnog een reservering gemaakt van €500.000. Daarnaast is het uitgangspunt dat het eventuele verlies van parkeerplaatsen rondom het Stadstheater elders in de stad opgevangen kan worden; hier is geen aanvullende (financiële) compensatie voor opgenomen. De kosten voor de GREX zullen in verband met de voorbereidende werkzaamheden (bouwrijp maken van de grond) voorafgaand aan de start bouw gemaakt worden.

Tijdelijke bijdrage gebruiksexploitatie Musis & Stadstheater Arnhem (MSA)

Doordat MSA met het vernieuwde Stadstheater meer ruimte moet onderhouden, langer opengaat en meer voorstellingen in met name de kleine zaal gaat organiseren, zal MSA hogere gebruiksexploitatielasten hebben dan waar hun huidige budget op is gebaseerd. Er zullen naar verwachting ook hogere inkomsten gerealiseerd worden, maar in de beginfase waarschijnlijk nog niet voldoende om alle extra gebruikskosten te dekken. Daarom wordt, onder voorwaarden, gedurende 5 jaar een tijdelijke subsidie gebruiksexploitatie MSA verstrekt van €170.000 per jaar (totaal €850.000), gebaseerd op een eerste inschatting. Naast verwachte extra inkomsten en hiervoor genoemde extra kosten, zal op de langere termijn ook de vervanging van theatertechniek geregeld moeten worden. Om een goed totaalbeeld te krijgen van de mogelijkheden en kosten op termijn wordt voorgesteld om 4 jaar na opening een evaluatie te houden waarin naast de programmering ook de exploitatie van MSA tegen het licht wordt gehouden.

2. Dekking

Als dekking voor deze lasten is beschikbaar de €500.000 per jaar renovatiebudget, €1,6 mln. per jaar vanaf 2023 in de begroting gereserveerde middelen voor het Stadstheater(jaarlijks geïndexeerd) en €455.000 per jaar vanaf 2026 vanuit de cultuurbegroting om de kleine zaal mogelijk te maken (jaarlijks geïndexeerd). Deze bedragen worden op het moment dat deze beschikbaar zijn, gedoteerd aan de BR Cultureel Vastgoed. In de doorrekening wordt rekening gehouden met oplevering van het vernieuwde Stadstheater in 2026. De kapitaallasten drukken dan vanaf 2027 op de begroting.

De jaarschijven tot en met 2026 zijn/worden toegevoegd aan de BR Cultureel vastgoed, en worden ook als dekking ingezet voor de vernieuwing. Ten opzichte van het raadsvoorstel van november 2021 is nu met één extra jaarschijf rekening gehouden. Daarnaast worden de in de begroting beschikbare dekkingsmiddelen jaarlijks geïndexeerd (conform de systematiek voor nominale compensatie voor loon- en prijsontwikkelingen). Deze indexatie vangt aan vanaf het moment dat de middelen in de begroting beschikbaar zijn. Uit de doorrekening blijkt dat de extra jaarschijf en de indexering van de beschikbare middelen voldoende dekking opleveren voor de extra kosten.

Mocht als gevolg van eventuele vertraging de oplevering na 2026 plaatsvinden, dan zullen de jaarschijven die na 2026 vrijvallen ook toegevoegd worden aan de BR Cultureel Vastgoed. Tot slot is ook het restantbudget van de bouw van filmhuis Focus, dat aan de BR Cultureel Vastgoed is toegevoegd, als dekking ingezet. De bestaande lasten van het Stadstheater in huidige staat die al in de begroting zitten



bedragen circa €240.000 per jaar, waarvan circa €70.000 kapitaallasten. De rest betreft overige eigenaarslasten.

Door de sterk gestegen marktrente sinds begin dit jaar, is er geen sprake meer van 'het voordeel van lagere marktrente'. In de financiële doorrekening wordt nu dan ook niet meer uitgegaan van een voordeel uit lagere marktrente, maar is de omslagrente 2022 van 1,4% gehanteerd. Daarmee is er ook geen sprake meer van een projectspecifiek risico op stijgende rentelasten. De financiering van de vernieuwing van het Stadstheater maakt zoals gebruikelijk integraal onderdeel uit van de gemeentebrede treasury functie. Door het wegvallen van het voordeel van lagere marktrente, wordt vanuit dit project ook geen dotatie aan BR Solvabiliteit meer gedaan, omdat dit normaal gesproken ook niet binnen een projectbudget gebeurt. Deze dotatie vanuit het project was direct gekoppeld aan het voordeel van lagere marktrente welke nu is komen te vervallen. Bovendien is in het coalitieakkoord 2022-2026 aangegeven dotaties aan de BR Solvabiliteit stop te zetten.

Er is vooralsnog geen rekening gehouden met eventuele provinciale subsidies. Mochten er uit de contacten met de provincie concrete mogelijkheden voor subsidies op tafel komen, bv i.v.m. (extra) ambities op het gebied van herstel monument en/of duurzaamheid dan zullen die t.z.t. worden verwerkt. Datzelfde geldt voor eventuele overige aanvullende subsidies of bijdragen (al dan niet via het intergemeentelijk subsidiebureau).

3. Saldo kosten en dekking

De doorrekening van de hiervoor beschreven kosten en dekking over een periode van 40 jaar laat zien dat de beschikbaar gestelde middelen toereikend zijn voor de vernieuwing van het Stadstheater. De jaarlijkse lasten worden gedekt uit de beschikbaar gestelde middelen en aanvullend onttrokken uit de beschikbare middelen in de BR Cultureel Vastgoed. Een begrotingswijziging kan nog niet bijgevoegd worden omdat de betreffende tijdsperiode nu nog niet in de begroting staat. Op het moment dat de begroting van betreffend jaar opgesteld wordt, zullen de financiële effecten van de vernieuwing van het Stadstheater ook direct in deze begroting verwerkt worden.

In de volgende tabel is weergegeven hoe dit er dan uit zal zien.



bedragen x € 1.000	Exploatiebegroting	Begroting	Meerjarenraming			
		2026	2027	2028	2029	
Programma	Lasten					
	S05 Cultuur					
	Afschrijvingen		3.032	3.032	3.032	
	Rente vaste activa		1.002	959	917	
	Exploitatielasten gebouweigenaar		673	687	702	
	Tijdelijke exploitatiesubsidie MSA		170	170	170	
	Meerkosten grondexploitatie	500				
		500	4.876	4.849	4.821	
	Baten					
	S05 Cultuur					
Programma		0	0	0	0	
	Exploitatieresultaat	-500	-4.876	-4.849	-4.821	
	Mutaties reserves					
	Toevoegingen	0	0	0	0	
	Onttrekkingen	500	4.876	4.849	4.821	
		500	4.876	4.849	4.821	
	Totaal Resultaat	0	0	0	0	
Programma	Meerjaren Investeringsplan (MIP)	Begroting	Meerjarenraming			
		2026	2027	2028	2029	
	S05 Cultuur					
	Investeringsbudget Stadstheater Lauwersgracht	72.691				
	Waarvan al in het MIP opgenomen (Trekkenwand)	-1.150				
Programma	Totaal Investeringen (te activeren)	71.541	0	0	0	

4. Financiële uitgangspunten Stadstheater

Volledigheidshalve treft u hierbij een opsomming aan van de belangrijkste uitgangspunten die bij de vaststelling van bovenstaande lasten en baten zijn gehanteerd:

- Investeringsramingen zijn gebaseerd op de bouwkostenramingen opgesteld door IGG Bouweconomie met (standaard)grondkosten, architecten- en advieskosten, bijkomende kosten, financieringskosten, kosten asbestsanering en trafo's, kosten eigen apparaat en een post voor onvoorzien.
- Er is rekening gehouden met een duurzame instandhouding van het gebouw gedurende 40 jaar, rekening houdend met een gemiddelde jaarlijkse inflatie van 2,2%. Dit is overeenkomstig eerder gerealiseerde cultuurgebouwen.
- Prijspeil april 2022, exclusief BTW (is niet van toepassing) en inrichting (theatertechniek, losse inrichting, AV-techniek en stoelen e.d.). Prijs m2 grond tegen prijs maatschappelijke bestemming, prijspeil april 2022). In de investeringsraming is rekening gehouden met toekomstige prijsstijgingen tot en met oplevering. In afstemming met IGG Bouweconomie is het volgende opgenomen: 5% prijsstijging eerste jaar, de jaren erna 2,5% per jaar). Theatertechniek conform opgave Koen Koch Podiumbouwadvies, prijspeil april 2022 geïndexeerd tot aan aankoop (2026). Voor de Overige inrichting is het uitgangspunt gehanteerd conform raadsvoorstel Lauwersgracht december 2020. De gemeentelijke bijdragen bestaan uit een eenmalige financiële bijdrage voor aanschaf van theatertechniek voor het verschil tussen de aanschafkosten en reeds aanwezige budgetten bij het Stadstheater. De financiële bijdrage van de gemeente zal bij de gemeente geactiveerd worden en afgeschreven o.b.v. verwachte gemiddelde levensduur van activa.



- Kantoorruimte voor MSA wordt binnen de muren van het Stadstheater gerealiseerd, net als nu het geval is.
- De mogelijkheid bestaat dat MSA gebruik gaat maken van een te realiseren repetitieruimte in de beoogde huisvesting van Oostpool en Introdans. Mocht dit het geval zijn, dan zal hiervoor de investering in de vernieuwing van het Stadstheater verlaagd worden omdat de repetitieruimte hier niet meer nodig is. De verwachting is dat de investering in gebouw in dat geval met circa €1,1 mln. verlaagd kan worden en de eenmalige bijdrage theatertechniek met €0,2 mln. Daarnaast zullen tussen MSA en Oostpool/Introdans aanvullende afspraken gemaakt moeten worden over verhuur, dit zal effect hebben op de exploitatie van MSA. De financiële effecten hiervan zijn nog niet bekend maar zullen leiden tot een netto lager voordeel.
- De tijdelijke subsidie gebruiksexploitatie MSA is specifiek voor de opstartfase gedurende de eerst 5 jaar en bedraagt €170.000 per jaar (zie ook onder 1. Kosten). Evaluatie vindt plaats na 4 jaar, de uitkomsten daarvan zullen worden gebruikt om opnieuw naar de exploitatie van MSA te kijken om de ervaringen en impact van de vernieuwbouw te herijken.
- Voor asbestverwijdering en verplaatsen van trafo's is een bedrag van €1,4 mln. opgenomen, dit is een raming. Pas na destructief onderzoek kunnen de werkelijke kosten voor asbestverwijdering bepaald worden. Dit kan pas als het theater gesloten is voor publiek.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele versnelde afschrijving boekwaarde Stadstheater; dit is ook niet noodzakelijk omdat een groot gedeelte van het gebouw blijft staan.
- In de financiële doorrekening zijn we ervan uitgegaan dat het verbouwde Stadstheater in 2026 opgeleverd en geactiveerd wordt. De lasten zullen dan vanaf 2027 op de gemeentelijk begroting drukken. Dit betekent 1 jaar opschuiving ten opzichte van het raadsvoorstel van november 2021. De vrijgekomen jaarschijven zijn toegevoegd aan het project ter dekking van prijsstijgingen (conform raadsvoorstel december 2020). Mocht in de praktijk de oplevering en activering later plaatsvinden, dan kunnen de eventuele extra kosten opgevangen worden uit de extra jaarschijf die vrijvalt uit de beschikbaar gestelde jaarlijkse middelen

5. Huur

Op moment van oplevering van het vernieuwde theater zal aan MSA een kostprijsdekkende huur in rekening worden gebracht voor de huur van het vernieuwde Stadstheater. Gelijktijdig zal, ter compensatie van het exploitatietekort dat hierdoor ontstaat, de jaarlijkse subsidie naar rato worden verhoogd. De gemeente gebruikt de huur die zij aan MSA in rekening brengt om de subsidie aan MSA te verhogen. Per saldo is het verrekenen van de huur voor zowel MSA als de gemeente dan ook budgetneutraal. De begroting zal te zijner tijd aangepast worden op deze budgetneutrale huur- en subsidiegelden, gebaseerd op de gerealiseerde investeringskosten.

Uitvoering

Zoals vermeld in de raadsbrieven van 24 mei en 16 juli jl. is gestart met de selectie van een ontwerpteam. Medio september wordt aan 5 geselecteerde teams gevraagd hun visie op de opgave te geven. Aan het eind van dit jaar wordt de opdracht aan een van de 5 teams gegund. Begin 2023 kan dat team, na besluitvorming door uw raad, starten met de ontwerpfase.

Het Stadstheater zal vanaf het najaar 2023 gesloten zijn. Na de uithuizing wordt gestart met nader asbestonderzoek, gevolgd door asbestsanering.

De heropening is gepland in 2027.



Communicatie

Omwonenden en andere belanghebbenden nodigen we uit voor een bijeenkomst na de zomer over de voortgang. Hiervoor hebben zij een vooraankondiging gekregen. De uitnodiging komt ook in de Arnhemse Koerier en wordt via de sociale media aangekondigd.

We houden hen ook daarna op de hoogte over de voortgang van de ontwerp- en bouwfase via deze kanalen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Risicoanalyse vernieuwing Stadstheater Arnhem, Naris augustus 2022



Besluit van

Zaaknummer

682769

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022, nummer: 682769

gelet op artikel 108 en 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Een investeringskrediet van €62,3 mln. beschikbaar te stellen voor de volledige vernieuwing van het Stadstheater (gebouw grote zaal en kleine zaal; eenmalige investering).
2. Een investeringskrediet van €9,3 mln. beschikbaar te stellen voor theatertechniek en inrichting (eenmalige bijdrage aan Musis & Stadstheater Arnhem (MSA).
3. De meerkosten grondexploitatie (GREX) ingeschat op €500.000 te dekken uit de Bestemmingsreserve (BR) Zuidelijke Binnenstad.
4. Aan MSA onder voorwaarden een subsidie van €170.000 per jaar te verstrekken (voor de duur van maximaal 5 jaar, vanaf het jaar van heropening; dus maximaal €850.000) ter compensatie van aanloopkosten in de gebruiksexploitatie (tijdelijke subsidie). De voorwaarden te zijner tijd te bepalen afhankelijk van de dan verwachte exploitatie.
5. Ter dekking van de kosten de volgende beschikbaar gestelde middelen in te zetten:
 - €500.000/jaar renovatiebudget (jaarlijks gelijkblijvend)
 - €1,6 mln./jaar in de begroting gereserveerde middelen voor het Stadstheater (jaarlijks geïndexeerd)
 - €455.000/jaar vanuit de cultuurbegroting om de kleine zaal mogelijk te maken (jaarlijks geïndexeerd)
 - de beschikbare middelen in de BR Cultureel Vastgoed.

De griffier,

De voorzitter,