

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Utrechtse Vastgoed Organisatie
Kenmerk	E14.000677
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	5 maart 2015
Jaargang en nummer	2015 16
Geheim	Nee

Renovatie Stadsschouwburg Utrecht fase 2

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 In te stemmen met het verstrekken van een krediet van Euro 3.894.274 ten behoeve van de renovatie fase 2 van Stadsschouwburg Utrecht
- 2 De geheimhouding, die is opgelegd op de financiële bijlage, te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Terug in de raad:

Stadsbelang Utrecht overweegt een amendement m.b.t. een aantal financiële aspecten.

Status: B

Bijlages

Voorstel: Voorstel_2141

Bijlage: Stiko Renovatie SSBU fase 2 versie D dd 8 september 2014

Eerdere besluitvorming

Kredietaanvraag Renovatie Stadsschouwburg raadsbesluit 21-06-2013

Uitvoering

De werkzaamheden worden conform Utrechtse regelgeving aanbesteed. De renovatie 2e fase gaat van start bij het einde van het theaterseizoen op 5 juli 2015. Oplevering zal dan zijn december/ einde 2015.

Raadsbesluit

Opgesteld door	Utrechtse Vastgoed Organisatie
Kenmerk	E14.000677
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	5 maart 2015
Jaargang en nummer	2015 16

Renovatie Stadsschouwburg Utrecht fase 2

Besluit

- 1 In te stemmen met het verstrekken van een krediet van Euro 3.894.274 ten behoeve van de renovatie fase 2 van Stadsschouwburg Utrecht
- 2 De geheimhouding, die is opgelegd op de financiële bijlage, te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 5 maart 2015,

De griffier,

De burgemeester,

Drs. A.A.H. Smits

Mr. J.H.C. van Zanen

Context

In de zomer van 2014 is de renovatie van Stadsschouwburg Utrecht fase 1 van start gegaan. Hierbij wordt onder andere de Blauwe Zaal, restaurant Zinderling, het entreegebied, de kantoren, het kleedkamergebied en opslagruimtes in het souterrain gerenoveerd. Ook wordt de loading dock verlengd en onderkelderd. Tijdens deze renovatie zal de bespeling van de Douwe Egbertszaal (DE-zaal) doorgaan en zal alleen het restaurant en de Blauwe Zaal een heel seizoen gesloten zijn. De programmering van de Blauwe Zaal wordt gedurende de renovatie gecontinueerd in RASA.

Renovatie fase 2, waarbij de nadruk ligt op het herinrichten van het stoelenplan van de Douwe Egberts-zaal, was tot nader order uitgesteld. Het nijpende probleem van het zitcomfort (weinig beenruimte) en de slechte zichtlijnen heeft de leiding van de schouwburg gemotiveerd om te onderzoeken of fase 2 met eigen middelen kan worden gefinancierd om aansluitend aan fase 1 de uitvoering ter hand te nemen in de zomer van 2015. De Douwe Egbertszaal zal dan van begin juli tot eind 2015 gesloten zijn. De planvorming renovatie fase 2 is in nauw overleg met de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO) ontwikkeld.

In de gewenste variant wordt het aantal stoelen in de zaal teruggebracht met ca 115. Zo kan voldoende beenruimte worden gecreëerd. De zichtlijnen worden verbeterd door de hellingsgraad van de vloer van de zaal maximaal mogelijk te verhogen en de klimaatinstallatie wordt aangepast waardoor de behaaglijkheid wordt verhoogd. In de amfi-opstelling wordt door het plaatsen van een nieuwe heftribune een optimale aansluiting gerealiseerd met het balkon. Na de renovatie zal er voldoende plaats zijn om rolstoelen op te stellen waardoor de schouwburg zal voldoen aan Agenda 22 dien aangaande (minimale capaciteit dient 2% te zijn van het totaal aantal zitplaatsen).

Het exploitatierisico ligt bij Stadsschouwburg Utrecht (SSBU). Ondanks dat er sprake is van een lagere zaalcapaciteit, is de verwachting dat deze maatregel binnen de huidige exploitatie behandeld kan worden. Door een kwaliteitsverbetering van de zaal verwacht de schouwburg de bezetting te kunnen verbeteren.

Oorspronkelijk was de renovatie van fase 2 gepland na de realisatie van de Schouwburg XL in Leidsche Rijn centrum omstreeks 2016. Nu de ontwikkeling van een culturele voorziening in Leidsche Rijn centrum in ieder geval niet in 2016 gerealiseerd zal zijn, en de Stadsschouwburg Utrecht niet meer op voorhand de beoogd exploitant van een voorziening aldaar is, meent de SSBU dat het beter is deze renovatie aan te laten sluiten bij de huidige. Bezoekers zullen geen begrip hebben voor het feit dat het meest nijpende probleem (zichtlijnen en zitcomfort) niet wordt opgelost, en het voorkomt opnieuw een maandenlange sluiting in 2017.

De renovatie fase 2 betreft grotendeels een huurdersinvestering en valt daarmee voornamelijk onder de verantwoordelijkheid van de SSBU. De demarcatielijst eigenaar-huurder is leidend bij deze scheiding van verantwoordelijkheden. Fase 2 is complex door inpassing in fase 1 (waarbij 2 renovaties in elkaar worden geschoven) en door diverse bouwkundige ingrepen aan het casco. Vandaar dat SSBU de UVO gevraagd heeft om gemandateerd opdrachtgever te zijn, en de projectorganisatie zoals die voor fase 1 bestaat voort te laten bestaan voor fase 2. Dit impliceert dat de UVO de architect en de aannemer opdracht geeft, en het project voorfinanciert. De UVO factureert vervolgens na levering het werk aan de SSBU. Voor deze voorfinanciering vraagt de UVO de raad om een krediet. SSBU heeft dekking gevonden om deze renovatie zelf te financieren, onder meer door inzet van het opgebouwd vermogen van de Stadsschouwburg Foundation en door extra gelden te werven bij fondsen, bedrijven en particulieren. De UVO draagt aan deze renovatie bij uit middelen die beschikbaar zijn in het MJOP.

In een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en SSBU zijn de risico's benoemd en toebedeeld.

Beslispunt

- 1 In te stemmen met het verstrekken van een krediet van Euro 3.894.274 ten behoeve van de renovatie fase 2 van Stadsschouwburg Utrecht

Argumenten

1.1 Het krediet is nodig voor de uitvoering van de renovatie

De totale kosten van de renovatie, inclusief posten voor onvoorzien en projectrisico, zijn geraamd en door UVO van een 2nd opinion voorzien.

De UVO is gemandateerd opdrachtgever en gaat verplichtingen aan met derden, zoals de architect en de aannemer. Deze verplichting wordt in eerste instantie door de UVO voldaan, en na levering aan de SSBU gefactureerd.

1.2 Dekking is aanwezig

Fase 2 wordt grotendeels voor rekening van de SSBU uitgevoerd en voor het overige door de UVO. De dekking van de SSBU bestaat uit opgebouwde reserves van de SSBU met een bestemming voor deze renovatie ad € 1,82 mln, uit bijdragen van de Stadsschouwburg Foundation ad 1 mln en uit de opbrengst ad € 0,6 mln van een grote wervingscampagne bij fondsen, bedrijven en particulieren. Indien deze campagne onvoldoende rendert zullen te verwachten gelden van de Stadsschouwburg Foundation ingezet worden.

De UVO draagt bij voor een bedrag ad € 0,47mln. Deze wordt gefinancierd uit het reguliere vervangingsbudget voor de schouwburg dat aanwezig is in het meerjarenonderhoudsprogramma (MJOP).

1.3 De renovatie is nodig om de kwaliteit van de Douwe Egbertszaal aan te passen aan de eisen van de tijd.

De slechte beenruimte, slechte zichtlijnen en de koudeval maakt aanpassing van de Douwe Egbertszaal urgent. Het publiek zal niet goed begrijpen dat de schouwburg in fase 1 grondig voor de helft wordt gerenoveerd, maar aanpassingen aan de Douwe Egbertszaal achterwege blijven.

1.4 De risico's zijn toebedeeld in een Samenwerkingsovereenkomst

De UVO en SSBU werken in fase 1 op een constructieve en efficiënte manier met elkaar samen. Deze succesvolle samenwerking wensen beide partijen voort te zetten in fase 2. In een samenwerkingsovereenkomst is overeenstemming bereikt op het gebied van organisatie, planning en financiën.

In deze samenwerkingsovereenkomst is beschreven hoe de onderlinge rollen zijn verdeeld (opdrachtgever, gemandateerd opdrachtgever), hoe zij samenwerken, en hoe de risico's zijn toebedeeld.

1.5 Het exploitatierisico dat bij de SSBU ligt door minder stoelen is door de SSBU ondervangen

Het terugbrengen van het aantal stoelen met ca 115 heeft alleen financiële consequenties voor de voorstellingen met een bezetting van meer dan 90%. Dit leidt tot 3% minder bezoekers op het totaal bezoekers aan de voorstellingen in de Douwe Egbertszaal. De verwachte inkomstenderving op voorstellingen en horeca is maximaal € 0,03 mln. Dit verlies wordt ondervangen door een verwachte toename van het bezettingspercentage bij alle voorstellingen vanwege de toegenomen kwaliteit van de zaal.

1.6 De investeringen leiden niet tot huurverhoging

De investering leidt niet tot een kostprijsdekkende huurverhoging, aangezien de SSBU de investering zelf financiert.

De bijdrage van de UVO leidt eveneens niet tot een huurverhoging, aangezien dit uit aanwezig onderhoudsbudget gefinancierd wordt.

Kanttekeningen

1.1 Ondanks zorgvuldige kostenraming kunnen tijdens de uitvoering in financiële zin tegenvallers optreden



Gemeente Utrecht

Het budget heeft een ruime post onvoorzien en projectrisico. SSBU draagt het financieel risico en heeft daar voldoende voorzieningen voor getroffen.

1.2 Minder stoelen geeft potentieel een exploitatierisico

Er bestaat het risico dat de een vermindering van het aantal stoelen niet in de exploitatie kan worden opgevangen. Dit risico wordt beperkt geacht omdat de Stadsschouwburg Utrecht een solide financiële historie heeft en de redenering voor opvang van een eventueel exploitatierisico plausibel is.

Beslispunt

- 2 De geheimhouding, die is opgelegd op de financiële bijlage, te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Argumenten

- 2.1 Openbaarheid van de financiële bijlage kan het financiële belang van de gemeente schaden en kan derden onevenredig bevoordelen.