

## **Een nieuwe invulling voor het Statenzaalcomplex**

*Wie bedenkt en realiseert een leuk, origineel en haalbaar initiatief voor het Statenzaalcomplex in de binnenstad van Zwolle? Het markante historische complex omvat onder andere de Statenzaal en de werkkamer van de Commissaris van de Koning en ligt middenin het kernwinkelgebied van Zwolle. De gemeente Zwolle daagt partijen uit om alleen of samen met andere partijen een initiatief te bedenken en te realiseren. Ben jij de partij die samen met de gemeente het Statenzaalcomplex tot dé plek van Zwolle maakt?*

### **Wat is de opgave?**

Het Statenzaalcomplex dateert uit 1898 en was ooit het Provinciehuis van de provincie Overijssel. Alle ruimten behalve het depot zijn Rijksmonumentaal. Het complex op Diezerstraat 80 ligt midden in het kernwinkelgebied van Zwolle. De monumentale status en de ligging van het pand bieden kansen voor de binnenstad. Een aantrekkelijke nieuwe invulling van het Statenzaalcomplex met een aansprekende programmering moet ervoor zorgen dat het pand weer een icoon van de stad wordt. Een icoon waar de Zwollenaar trots op is en een 'must visit' voor bezoekers aan de binnenstad.

### **Naar wie zijn we op zoek?**

De gemeente Zwolle wil het Statenzaalcomplex verhuren. We zijn op zoek naar een partner die het volledige complex met een passend en haalbaar initiatief weer op de kaart zet. Onze partner gaat het initiatief zelf uitwerken tot een concreet plan en realiseren, waarbij zij indien nodig andere partijen aan zich weet te verbinden. Onze partner treedt bij voorkeur op als hoofdhuurder, maar als er sprake is van meerdere partijen die samen invulling geven aan het initiatief dan zorgt onze partner in ieder geval voor het beheer van het complex en de coördinatie.

### **Wat bieden wij?**

De gemeente Zwolle is op zoek naar een partner voor een duurzame relatie. Dit betekent dat u de intentie moet hebben om langdurig gebruik te maken van het Statenzaalcomplex. Wij bieden u een passende huurovereenkomst.

### **Welke ambities heeft de gemeente voor het Statenzaalcomplex?**

#### *Een bijzondere plek waar iets te beleven valt*

Belangrijk is dat het Statenzaalcomplex weer een icoon van de stad wordt, zoals de Fundatie en Waanders in de Broeren. Een pand waar iets te beleven valt en dat een bovenregionale aantrekkingskracht heeft. Functie én programmering kunnen van dit prachtige Rijksmonument een 'must visit' maken. De invulling van het complex moet meer bezoekers naar de binnenstad trekken, maar ook de aantrekkingskracht van de binnenstad voor de eigen inwoners versterken; een plek waarmee de Zwollenaar zich identificeert.

#### *Toegankelijk voor een breed publiek*

Het complex bestaat naast de Statenzaal uit meerdere prachtige monumentale ruimten die een bezoek meer dan waard zijn. Door het complex meer te 'openen', kan het pand bijdragen aan de sfeer, aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad en specifiek aan dit deel van de Diezerstraat. Belangrijk is daarom dat de verschillende ruimten van het complex zoveel mogelijk toegankelijk worden voor een breed publiek. De nieuwe invulling en programmering moeten aantrekkingskracht hebben voor jong en oud en voor bewoners en bezoekers van de stad.

#### *Geschiedenis verbinden met de toekomst*

We koesteren de historische bebouwing van de Zwolse binnenstad en willen deze graag in stand houden en (beter) zichtbaar en vindbaar maken. Daarnaast profileren we ons als 'de experimentele Hanzestad'. In het decor van de oude Hanzestad zijn we op zoek naar nieuwe elementen en is er ruimte voor experiment. Een nieuwe invulling van het Statenzaalcomplex zet het contrast tussen oud en nieuw op een aansprekende manier neer, biedt ruimte voor experiment en verbindt de geschiedenis met de toekomst.

### *Democratie zichtbaar maken*

Democratie is een belangrijk thema voor Zwolle. Het Statenzaalcomplex was ooit het Provinciehuis van de provincie Overijssel en heeft dus een nadrukkelijke relatie met dit thema. Het zou van meerwaarde zijn als de nieuwe functie en/of de programmering van het complex een link weet te leggen met democratie. Eén van de mogelijkheden om (deels) invulling te geven aan deze ambitie is door een samenwerking aan te gaan met de provincie. De provincie heeft namelijk aangegeven dat zij graag een aantal keren per jaar gebruik wil (blijven) maken van de Statenzaal. Hier staat uiteraard een financiële vergoeding tegenover die uw businesscase kan versterken.

### *Kunst, culturele en educatieve activiteiten*

Het complex is door de vele verschillende ruimten zeer geschikt voor een combinatie van functies. Een veelzijdig gebruik maakt het Statenzaalcomplex aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen en vergroot de kans op continuïteit. De voorkeur gaat uit naar een invulling waarin (ook) kunst, cultuur en educatie een plek krijgen.

## **Welke randvoorwaarden hebben wij voor ogen?**

### *Toegankelijkheid en trouwen in de Statenzaal*

Een voorwaarde voor een nieuwe invulling van het complex is dat de Statenzaal weer toegankelijk wordt voor mindervaliden. Onder andere een lift en een hellingbaan moeten de Statenzaal weer toegankelijk maken voor iedereen. Een andere voorwaarde is dat trouwen in de Statenzaal weer mogelijk wordt.

### *Een haalbaar plan*

De haalbaarheid van uw plan is een belangrijke randvoorwaarde. Dit betekent dat:

- uw plan rekening houdt met het behoud van de monumentale waarde van het pand;
- uw plan nu en in de toekomst financieel haalbaar is, dit betekent dat uw businesscase sluitend en uitvoerbaar moet zijn.

### *Monumentale waarde*

Alle ruimten behalve het depot zijn Rijksmonumentaal. Niet alles is echter even waardevol. Zo zijn de mogelijkheden voor verbouw van de verdieping boven de vleugel van de commissaris groter dan die van de Statenzaal. Het depot krijgt naar verwachting de status van gemeentelijk monument. Hier dient u rekening mee te houden. Het Oversticht heeft een studie gedaan naar de monumentale waarde en de mogelijkheden voor aanpassingen van het Statenzaalcomplex. Deze studie is uitgangspunt voor de herbestemming van het complex en bijgevoegd als bijlage bij deze uitvraag. Bij verbouw van het pand is een vergunning nodig.

### *Financieel*

Uitgangspunt voor de huurprijs is dat deze marktconform is: passend bij de functie en het programma, en minimaal € 86.000 per jaar voor het gehele complex. De prijs per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) is daarmee minimaal circa € 80. Er is rekening gehouden met een investering ten behoeve van achterstallig onderhoud en de plaatsing van een lift.

De gemeente is bereid om indien nodig zelf te investeren in het complex om het geschikt te maken voor een nieuwe invulling. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van de bestemming en heeft invloed op de hoogte van de huur. Hoe hoger de investering, hoe hoger de huur zal zijn. Iedere investering van € 100.000,- leidt tot een huurprijsverhoging van circa € 5 per m<sup>2</sup> (VVO).

Uitgangspunt is dat de gemeente als eigenaar verantwoordelijk is voor onderhoud van de monumentale onderdelen en het casco, inclusief de installaties. De huurder is verantwoordelijk voor

afbouw en inrichting van het complex, bijvoorbeeld het realiseren van een keuken of bar. De kosten voor gas, water, elektra en overige huurderslasten zoals waterschapsbelasting en gemeentebelasting zijn voor rekening van de huurder. U dient rekening te houden met relatief hoge kosten voor gas en elektra vanwege de beperkte isolatie van het pand. Ter indicatie: in 2017 bedroegen de kosten voor gas circa € 15.000, voor elektra € 8.000 en voor water € 500.

## **Wat zijn de locatie en kenmerken van het Statenzaalcomplex?**

### *Locatie*

In de bijlage vindt u de ligging van het Statenzaalcomplex in de binnenstad.

### *Kenmerken*

We zoeken een nieuwe invulling voor het volledige complex, dus niet alleen de Statenzaal. Het complex heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.510 m<sup>2</sup>, waarvan circa 1.078 m<sup>2</sup> geschikt is voor een nieuwe invulling. In de bijlage bij deze uitvraag vindt u de plattegrond van de begane grond en eerste verdieping. De belangrijkste ruimten van het Statenzaalcomplex zijn:

- de Statenzaal inclusief balkon
- de koffiekamer
- een leeszaal
- verschillende kantoorruimten (o.a. voormalige vleugel commissaris van de Koning)
- het depot
- een binnentuin

Op de tekeningen is een aantal ruimten niet of niet goed weergegeven:

- de tweede verdieping van het depot (de bunker) staat niet op tekening (omvang circa 112 m<sup>2</sup>);
- de zolder boven de Statenzaal staat niet op de tekening (omvang circa 196 m<sup>2</sup>), deze ruimte is echter slecht toegankelijk (via een wenteltrap) door de verbouwing van het naastgelegen pand van Zara. Deze m<sup>2</sup> zijn geen onderdeel van het VVO.

### *Parkeren*

Er zijn geen mogelijkheden om te parkeren op eigen terrein. Dit betekent dat er gezocht dient te worden naar een alternatieve parkeeroplossing passend bij uw plan.

### *Bestemmingsplan*

De bestemming van het complex is 'Centrum - Maatschappelijk'. In de bijlage vindt u een nadere toelichting op deze bestemming. Is een bestemmingsplanwijziging nodig voor uw plan, dan dient u rekening te houden met een doorlooptijd van 6 tot 12 maanden.

## **Hoe ziet het proces eruit?**

### *Stap 1: Op zoek naar partijen met een initiatief voor het hele Statenzaalcomplex*

In stap 1 gaat de gemeente Zwolle op zoek naar partijen met een initiatief voor de invulling van het hele complex dat zoveel mogelijk aansluit bij onze ambities en randvoorwaarden. Iedere geïnteresseerde partij mag een initiatief aandragen, maar moet wel de intentie hebben om dit initiatief verder uit te werken tot een concreet plan en ook daadwerkelijk te realiseren. Een adviesgroep bestaande uit medewerkers van de gemeente en vertegenwoordigers uit de Zwolse samenleving bestudeert de ingediende initiatieven en gaat indien nodig in gesprek met de indieners voor een nadere toelichting. De adviesgroep bekijkt welk initiatief of initiatieven het beste aansluit of aansluiten bij onze ambities en randvoorwaarden. Vervolgens brengt de adviesgroep een advies uit aan het college over de invulling van stap 2.

U dient uiterlijk op 28 april uw initiatief in (zie het kopje *Hoe dient u uw initiatief in?*). Vanaf 29 april 2019 worden de plannen bestudeerd door de adviesgroep. Het streven is om voor de zomer een advies uit te brengen aan het college.

### *Stap 2: Van initiatief naar concreet plan*

Na het advies van de adviesgroep volgt een besluit van het college over een passend vervolgproces. Dit proces is afhankelijk van de uitkomst van stap 1. Als in stap 1 blijkt dat er meerdere partijen zijn met een initiatief dat volgens de adviesgroep goed aansluit op onze ambities en randvoorwaarden, dan is een selectie nodig om onze partner met het beste initiatief te kiezen. Als blijkt dat de ingediende initiatieven in stap 1 elkaar versterken, dan is het ook mogelijk dat we gezamenlijk onderzoeken of het haalbaar is om deze initiatieven verder uit te werken in één totaalplan. De partijen die hebben deelgenomen aan stap 1 worden geïnformeerd over dit vervolgproces.

In stap 2 wordt een verdiepingsslag gemaakt en wordt het initiatief verder uitgewerkt tot een concreet plan. In deze stap is nadrukkelijk aandacht voor de vraag hoe het ingediende initiatief gerealiseerd kan worden. Onderdeel hiervan is bijvoorbeeld de (financiële) haalbaarheid. In deze stap wordt u gevraagd om een businesscase uit te werken.

Het resultaat van stap 2 is dat de gemeente Zwolle een intentieovereenkomst / huurovereenkomst sluit met haar partner. Daarin staan afspraken over de uitvoering van het initiatief. Het initiatief kan bestaan uit meerdere partijen, maar we sluiten uiteindelijk een intentieovereenkomst / huurovereenkomst met één partij die optreedt als hoofdhuurder of beheerder. De intentieovereenkomst / huurovereenkomst wordt definitief na goedkeuring door het college.

De planning van stap 2 is afhankelijk van de uitkomst uit stap 1.

### *Informatieronde*

In de periode tot en met 5 april stellen wij u in de gelegenheid om vragen te stellen over onze zoektocht. U kunt uw vragen per mail stellen via het volgende mailadres: [binnenstad@zwolle.nl](mailto:binnenstad@zwolle.nl). Het antwoord op alle gestelde vragen zullen wij wekelijks geanonimiseerd op onze website plaatsen. Mochten de gestelde vragen aanleiding geven tot het herschrijven van onze ambities en randvoorwaarden of aanpassen van het proces, dan doen wij hiervan mededeling op onze website.

### *Match Making Event*

Omdat wij beseffen dat de invulling van het gehele Statenzaalcomplex een grote opgave is waarbij u wellicht wilt samenwerken met andere partijen, organiseren wij op woensdag 27 maart tussen 15:00 en 17:00 uur een Match Making Event. Tijdens deze bijeenkomst informeren wij u over de herbestemming en krijgt u de kans om het pand te bezichtigen en andere partijen te ontmoeten. Wilt u bij deze bijeenkomst aanwezig zijn, dan kunt u zich per mail aanmelden via [binnenstad@zwolle.nl](mailto:binnenstad@zwolle.nl). U ontvangt dan een uitnodiging van ons.

### **Wat vragen wij?**

Beschrijf waarom u de aangewezen partner bent voor deze opgave en hoe en eventueel met wie, u deze opgave tot een succes gaat maken.

Elke inschrijver doet een vrijblijvend voorstel. Voor inschrijvers geldt het volgende:

- u dient de beschrijving van uw initiatief uiterlijk op 28 april 2019 in door deze, tezamen met de ondertekende deelnameverklaring (zie de bijlage), per mail te verzenden naar [binnenstad@zwolle.nl](mailto:binnenstad@zwolle.nl);
- u gaat in de beschrijving van uw initiatief in ieder geval in op de punten die staan benoemd onder het kopje *Hoe dient u uw initiatief in?*;
- u kunt geen rechten ontlenen aan de inschrijving en de gemeente is niet gehouden aan enige vorm van schadevergoeding indien dit traject onverhoopt wordt stopgezet;

- u bent bereid om uw initiatief in samenwerking met de gemeente verder uit te werken tot een concreet plan en hier uitvoering aan te geven.

### **Hoe dient u uw initiatief in?**

Geef een beschrijving van uw initiatief voor het Statenzaalcomplex in maximaal 5 A4 (lettertype Arial 10 pt en exclusief beeldmateriaal) en stuur deze uiterlijk op 28 april 2019 naar [binnenstad@zwolle.nl](mailto:binnenstad@zwolle.nl).

Uw beschrijving bevat in ieder geval:

- Naam van het initiatief
- Naam contactpersoon
- Telefoonnummer
- E-mail
- Een beknopte beschrijving van uw initiatief in maximaal 5 A4 (lettertype Arial 10 pt en exclusief beeldmateriaal). Ga in uw beschrijving in ieder geval in op:
  - o wat het complex interessant maakt voor uw initiatief;
  - o in hoeverre uw initiatief aansluit op de omschreven ambities en randvoorwaarden;
  - o hoe u uw initiatief wilt inpassen in dit Rijksmonumentale complex;
  - o hoe u tot een volledige invulling van het complex wilt komen;
  - o hoe u tot een haalbare en sluitende businesscase komt;
  - o wat de parkeerbehoefte is van uw initiatief en hoe u hier invulling aan wilt geven;
  - o wat u van de gemeente verwacht tijdens het proces tot definitieve invulling;
  - o wat voor u een realistische huurtermijn is, waarbij u rekening houdt met wettelijke termijnen;
  - o wat u minimaal moet weten om uw initiatief uit te werken tot een concreet plan;
  - o welke risico's en / of kansen u ziet.

### **Noot:**

De gemeente beschouwt de zoektocht naar een partner niet als een aanbestedingsplichtige opdracht en deze uitvraag niet als een aanbesteding. Voor zover bepaalde eisen aan aanbestedingsdocumenten worden gesteld als gevolg van aanbestedingswetgeving (bijv. het vooraf bekend maken van wegingscriteria) en/of het van toepassing zijn van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente, is dat bij dit proces niet van belang.

### **Bijlagen**

- Locatie Statenzaalcomplex
- Plattegrond Statenzaalcomplex
- Bestemmingsplan
- Rapport Oversticht
- Rapport Akoestisch onderzoek
- Deelnameverklaring