



RAPPORTAGE VERKENNINGSFASE MAGAZIJN DE ZON

Kenmerk
Versie 1.0
Definitief

Colofon

Uitgave

info@utrecht.nl

In opdracht van

Team Vastgoed
Vastgoedorganisatie Utrecht

Internet

www.utrecht.nl

Rapportage

Informatie

N. Baan Hofman

Inhoud

1	Inleiding	4	
1.1	Een terugblik		4
1.2	Proces		5
1.3	Opbouw rapportage		6
2	Analyse en kaders	7	
2.1	Vastgestelde kaders		7
2.2	In gesprek met de stad en experts		7
2.3	Staat van het gebouw		9
2.4	Samenvattende conclusies		11
2.4.1	Criteria om bestemmingen op te toetsen		11
2.4.2	Uitkomsten analyse per functie		11
3	De scenario's	13	
4	Het vervolgtraject	14	
4.1	Ontwerpen en bouwen		14
4.2	Nieuwe huurders		14
4.3	Communicatie en participatie		15

1 Inleiding

Voor u ligt het eindproduct van de verkenningsfase voor de toekomst van Magazijn De Zon. Deze rapportage dient als onderbouwing voor het voorbereidingskrediet dat onderdeel vormt van het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed 2022.

In Utrecht staan een paar panden die écht van ons allemaal zijn. Voormalig warenhuis 'Magazijn De Zon', of: de oude Bieb en Broese', is er zo een. Het pand heeft zes bouwlagen met een totaal verhuurbaar oppervlakte van circa 7.500 m². Gemeente Utrecht stelt zichzelf voor de opgave om een invulling te vinden die aansluit bij de behoeften van de stad, die maatschappelijk meerwaarde biedt en wat een financieel stabiele situatie oplevert. Deze rapportage verslaat de verkenning naar de wensen en mogelijkheden en werkt toe naar een tweetal scenario's op basis waarvan het voorbereidingskrediet is bepaald. De verkenning is gedaan vanuit de volgende perspectieven: bouwkundig en installatietechniek (wat kan), duurzaamheid (wat kan), monumentaal (wat is wenselijk), financieel (wat is haalbaar), markt (waar is -toekomstbestendig- vraag naar) en stad (waar is behoefte aan).

1.1 Een terugblik

Dit jaar (2022) is gemeente Utrecht vijftig jaar eigenaar van het Rijksmonument Magazijn De Zon. Voordat we vooruitkijken, is het goed om op deze vijftig jaar terug te kijken.

Centrale Bibliotheek en Broese Kemink

In 1972 verhuist Vroom & Dreesmann van Magazijn De Zon naar Hoog Catharijne. Gemeente Utrecht koopt het complex en huisvest hier Boekhandel Broese Kemink op de begane grond en de Openbare Bibliotheek op de eerste t/m vierde verdieping en de kelder. Aan de kant van de Choorstraat is de begane grond en kelder verhuurd aan designwinkel Mobach.

Lage gebouwgebonden kosten

In de jaren '90 vond een grote interne verbouwing plaats. Daarna zijn er weinig onderhoudswerkzaamheden of investeringen in het pand gedaan. Dit zorgde voor lage kapitaallasten en daarmee voor een gemiddeld positief exploitatieresultaat op het pand.

Pandvisie: pand in eigendom houden

In 2020 zijn de Openbare Bibliotheek en boekhandel Broese naar De Post op de Neude verhuisd (zoals op 29 juni 2015 werd besloten door de gemeente). Met het grotendeels vrijkomen van het pand aan de Oudegracht/ Choorstraat kwam de vraag of de gemeente dit in bezit wilde houden. Hierop stelde het college in mei 2021 de pandvisie vast en besloot het pand in eigendom te houden. Deze pandvisie is daarna besproken in de Raad.

Hoge investeringskosten

Om tot een tweetal realistische scenario's te komen, stelden we de stad de vraag: wat zou je in Magazijn De Zon willen zien en wat lijkt haalbaar? Aan experts vroegen we de staat van het pand te onderzoeken.

We weten nu dat het pand om een grote investering vraagt om het toekomstbestendig te kunnen gebruiken en de monumentale waarde te versterken. Met de inzichten op dit moment is het grootste deel van de investering nodig om noodzakelijk onderhoud uit te voeren, functioneel gebruik mogelijk te maken, te verduurzamen en de monumentale waarden te herstellen. Een veel kleiner deel van de investering is bestemd voor huurder-specifieke aanpassingen.

Hoge gebouwgebonden kosten

De investeringskosten zorgen voor kapitaallasten (rente en afschrijving) op het pand. Deze kosten moeten worden gedekt door de huurinkomsten. Hiervoor is een groter deel van de huurinkomsten -dan voorheen- nodig, waardoor het huidige begrote resultaat niet meer gerealiseerd kan worden.

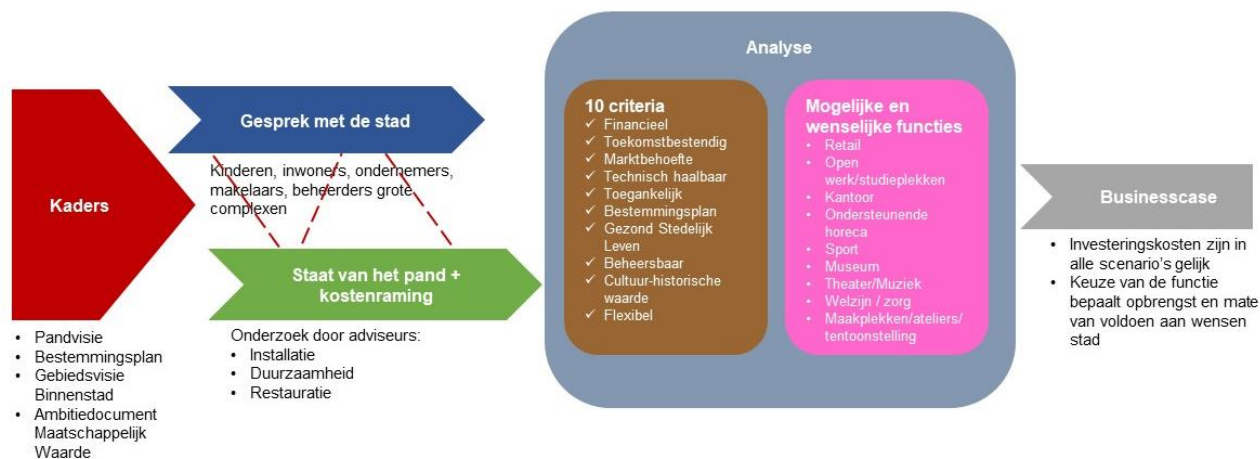
Werf- en straatkelders

In directe aansluiting op de kelder van het pand is een aantal werf- en straatkelders aanwezig. Uit een globale inspectie van deze werfkelders, in opdracht van het 'Programmteam voor de werven', is gebleken dat hier op grote schaal (constructieve) schade aanwezig is. Om de exacte omvang van deze schade te bepalen, de aanpak voor het herstel en hiermee samenhangend de kosten, is nadere inspectie noodzakelijk. Daarnaast zijn er aanwijzingen dat er nóg een aantal werfkelders zouden kunnen zijn. Dit onderzoek loopt in kwartaal 3 en 4 van 2022.

Het herstel van de geconstateerde schade heeft impact op de omgeving: delen van de Oudegracht, de Stadhuisbrug en Choorstraat worden hiervoor opengebroken. Het projectteam is nu in overleg met het 'Programmteam voor de werven' om de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken. Om ervoor te zorgen dat we vanaf 2025 het volledige pand goed kunnen verhuren is het noodzakelijk dat de werkzaamheden aan de werfkelders gelijktijdig of zelfs vooruitlopend op de rest van het project worden uitgevoerd.

1.2 Proces

Van september tot en met december 2021 zijn er gesprekken gevoerd met de stad: van inwoners tot ondernemers, van ervaringsdeskundigen (eigenaren grote complexen) tot makelaars. We vroegen hen om toekomstperspectieven: wat voegt iets toe op deze plek in de stad en wat is haalbaar? Bijna gelijktijdig verkenden adviseurs (restauratie, verduurzaming en installatie) de staat van het pand. Wat moet er minimaal gebeuren om het pand op het gewenste niveau te krijgen om vanaf 2025 functioneel gebruik mogelijk te maken? De beperkingen van het pand waren input tijdens de gesprekken met de stad. Andersom waren de gesprekken met de stad (net zoals de pandvisie, het waardenwiel, de omgevingsvisie) input voor de adviseurs om scenario's voor interne inrichting uit te werken.



Deze input samen (basisdocumenten, gesprekken met de stad, staat van het pand) leverden een set aan criteria op waarmee mogelijke bestemmingen voor het pand konden worden getoetst. Hierdoor werden mogelijke, onmogelijke en wenselijke bestemmingen zichtbaar. Vervolgens zijn er twee uiterste, maar realistische scenario's geschetst. Op dit moment gaan we uit van minimale investeringsverschillen in het pand per scenario. De variatie per scenario lijkt met name te zitten in de hoogte van de opbrengsten en het risicoprofiel.

1.3 Opbouw rapportage

In dit rapport nemen we u allereerst mee langs de bouwstenen die voor ons de basis hebben gevormd voor mogelijke invullingen en de bijbehorende scenario's. U leest onze analyse van de vastgestelde beleidsdocumenten (hoofdstuk 2.1), gesprekken met de stad (hoofdstuk 2.2) en het onderzoek naar de staat van het pand (hoofdstuk 2.3). We nemen u vervolgens mee naar de vertaling van deze analyses in een set criteria die we gebruikten om mogelijke bestemmingen op te toetsen (hoofdstuk 2.4.1). Deze exercitie levert een aantal mogelijke, onmogelijke en wenselijke bestemmingen op (hoofdstuk 2.4.2).

In hoofdstuk 3 laten we u zien hoe mogelijke bestemmingen in het pand kunnen landen in een tweetal scenario's. In hoofdstuk 4 lichten we toe hoe we aan de slag willen tot het moment van restauratie.

2 Analyse en kaders

In dit hoofdstuk omschrijven we de belangrijkste kaders die als uitgangspunt hebben gediend voor het voorbereidingskrediet, de uitkomsten van het participatietraject en de uitkomsten van het onderzoek naar de staat van het gebouw. Op basis hiervan zijn een aantal criteria opgesteld waarlangs een diversiteit aan functies is beoordeeld. De uitkomsten van deze analyse staan in de conclusie van dit hoofdstuk.

2.1 Vastgestelde kaders

De belangrijkste kaders die als uitgangspunt dienen voor de ontwikkeling van Magazijn De Zon zijn:

- **De pandvisie:** We houden het pand in eigendom en de belangrijkste kernwaarden voor de verdere ontwikkeling zijn een combinatie van functies, aantrekkingskracht voor publiek, ontsluiten van cultuurhistorische waarde, flexibel aanpasbare inrichting en meer ruimte voor groen. In de pandvisie en de daaruit volgende kernwaarden is rekening gehouden met de 'RSU 2040', het 'Koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen' en de 'Omgevingsvisie binnenstad 2040'.
- **Ambitiedocument maatschappelijke waarde van vastgoed:** In het 'Ambitiedocument maatschappelijke waarde van vastgoed' is opgenomen dat vastgoed in eigendom van de gemeente wordt ingezet om maatschappelijke meerwaarde te creëren. Bij de invulling van Magazijn De Zon is het creëren van maatschappelijke waarde één van de belangrijke uitgangspunten.
- **Het waardenwiel:** Onderdeel van het 'Ambitiedocument maatschappelijke waarde van vastgoed' is het waardenwiel. Het waardenwiel biedt de mogelijkheid om diverse ambities voor het gebouw tegen elkaar af te wegen. Het gaat daarbij om de thema's: energieverbruik, circulariteit, diervriendelijkheid, gezondheid, sociaal-economisch. Bij het onderzoek naar de staat van het gebouw zijn deze thema's integraal meegenomen. In dit geval is de cultuurhistorische waarde (monumentale waarde) van invloed op al deze thema's.
- **Bestemmingsplan:** het bestemmingsplan is als criterium bij het beoordelen van de diverse functies meegenomen. Desalniettemin is ook bekeken op welke vlakken het noodzakelijk is om van het bestemmingsplan af te wijken. Vooral het ontbreken van de functie cultuur en ontspanning in het bestemmingsplan wordt als beperking ervaren. Hiervoor wordt waarschijnlijk in het vervolgetraject een procedure opgestart om dit (tijdelijk) te wijzigen.

2.2 In gesprek met de stad en experts

Als dit pand van ons allemaal is, dan staan we dus allemaal voor de opgave er een nieuwe mooie invulling aan te geven. Waar moet de toekomstige invulling volgens de inwoners, bezoeker en ondernemers van de stad aan voldoen? Waar is volgens marktpartijen behoefte aan? Hoe blijft verhuur voor de gemeente beheersbaar? En wat kan het pand constructief aan? Deze vragen stonden centraal in de gesprekken die we voerden met de stad en diverse experts en adviseurs.

De aanpak van het participatietraject had de volgende uitgangspunten:

- **Zoveel mogelijk perspectieven:** Onze aanpak was erop gericht om vanuit zoveel mogelijk verschillende perspectieven naar de mogelijke invulling van dit pand te kijken. Welke wensen en moeilijkheden zien betrokkenen vanuit hun rol?
- **Transparant over kaders en proces:** De tijd die mensen erin steken om mee te denken is heel waardevol. Zo gaan we daar ook mee om. Dat betekent dat we niet alleen goed voorbereid zijn, maar ook dat we heel helder zijn over het vervolgproces en de kaders. Deze zijn gevisualiseerd en altijd onderwerp van gesprek geweest. Op die manier weet iedere betrokkene welke input er nog meer wordt opgehaald en hoe we werken naar een eindproduct.
- **Uitnodigend en laagdrempelig:** De participatie en communicatie was laagdrempelig doordat mensen uit verschillende vormen konden kiezen en doordat zij via eigen netwerken en kanalen in de stad op de mogelijkheden zijn geweest. Daarnaast zorgden we voor uitnodigende omstandigheden waaronder (theatrale) rondleidingen door het pand.
- **Parallel onderzoek:** Parallel aan de gesprekken met de stad, vonden er onderzoeken in het pand plaats. De installaties en verduurzaming, de cultuurhistorische waarde en de bouwkundige staat van het pand en de technische (on)mogelijkheden zijn in dit proces verkend.

We hebben ontzettend veel input opgehaald, van mooi uitgewerkte ideeën, tot wilde plannen. Van een uitgewerkt voorstel voor een FietsMuseum of een Utrecht Hub tot wensen voor een zwembad of een Villa Kakelbont. Deze input heeft ons veel geleerd over wat de deelnemers belangrijk vinden en het doet de opbrengst altijd tekort dit samen te vatten. Om recht te doen aan ieder participatiemoment, vindt u een verslag op hoofdlijnen per moment in de bijlage 1.

De principes die we hieruit destilleren en gebruiken voor de verdere ontwikkeling zijn:

- Het gebouw moet openbaar en toegankelijk zijn voor een zo breed mogelijk publiek.
- Er is een grote voorkeur voor een culturele invulling.
- Maak het gebouw toekomstbestendig en flexibel.
- Voorkeur voor één thema waar verschillende type functies aan bijdragen, zodat het gebouw een eigen identiteit krijgt.
- Het gebouw heeft een aantrekkelijke werking. Nog meer winkels of grootschalige horeca wordt daarbij niet direct logisch geacht.
- Maak de lichtkoepel weer door het hele gebouw zichtbaar, net zoals de houten trapbalustrades en het terugbrengen van zichtbare entrees aan de Choorstraat en Oudegracht.
- Het dak heeft veel potentie voor ondersteunende horeca en/of groen dakterras.

Daarnaast hebben we deze adviezen en waarschuwingen gehoord:

- De retailmarkt en de markt van werkplekken is op dit moment onzeker.
- Het pand is groot en erg open: dit geeft uitdagingen (in de zin van geluid en verzekering) bij verhuur. En op het gebied van daglichttoetreding en het behoud van de openheid als cultuurhistorische waarde van het pand.

2.3 Staat van het gebouw

Terwijl we in gesprek waren met de stad, werd de staat en de mogelijkheden van het pand onderzocht. Wat is ervoor nodig om het functioneel gebruik mogelijk te maken en de monumentale waarde te versterken? Drie adviseurs voerden diverse scenario-studies uit om inzicht te krijgen in de verwachte investering. De drie adviseurs hadden als expertise: restauratie architectuur, verduurzaming en installatietechniek. De adviseurs hebben uitgangspunten voor de scenario's ontvangen (op basis van de pandvisie, omgevingsvisie, waardenwiel en input uit de gesprekken met de stad) en zijn tot een gezamenlijk investeringsplan gekomen. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste resultaten van dit onderzoek samengevat.

Thema	Huidige staat	Gewenste staat
Duurzaamheid & comfort	<ul style="list-style-type: none"> • DuMo-label D (Duurzame Monumenten) • In de gevel langs de Oudegracht en Stadhuisbrug zijn veel vensters aanwezig. Deze zijn voorzien van houten kozijnen en ramen met enkele beglazing. • De gevel langs de Choorstraat is grotendeels voorzien van een stalen pui met enkele beglazing. • In de huidige toestand voldoen de gevels niet aan een prettig comfort; met name bij de gevelopeningen is het in de winter koud en in de zomer heet. • Niet geïsoleerde platte daken. • Verwarming middels enkele radiatoren en ventilatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • DuMo-label A. • Verhoogd gebruikerscomfort dankzij verduurzaming van de bouwkundige schil (kozijnen, muren, daken) en installatietechnische ingrepen en verbeteringen. • Geïsoleerde daken met eventueel sedum (groene) bedekking en zonnepanelen. • Duurzame verwarmings- en ventilatie-installaties, die flexibel zijn.
Exterieur en monumentale waarden	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgesteld onderhoud aan de natuursteen elementen, de stalen puien, het schilderwerk, de dakbedekkingen. • Schade aan diverse monumentaal waardevolle elementen, zoals beelden, architectuurelementen en de plint. • De zichtbaarheid van de entrees en de relatie met de Stadhuisbrug is niet optimaal. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgesteld onderhoud wordt weggewerkt en de gevel wordt gerestaureerd. • Monumentaal waardevolle elementen worden hersteld en benadrukt. • Schilderwerk exterieur terug naar de oorspronkelijke kleurstelling. • Invulling van de plint met de etalages en entrees moet opnieuw bekeken worden (denk aan de oude grotere ingang op de Stadhuisbrug, maar ook aan ontsluiting via de Massegast).

Constructie	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse vloervlakken uit de oudste bouwperiode – met name in het midden van het pand- bestaan uit houten vloerbalken op stalen liggers. De vloervlakken hebben verschillende draagkrachten, variërend van 100 kg/m² tot 500 kg/m². • De overige vloervlakken bestaan uit een betonconstructie: de draagkracht is niet bekend (hiervoor is destructief onderzoek nodig). 	<ul style="list-style-type: none"> • Om te voldoen aan de eisen voor kantoorhoudende functies moeten enkele vloervelden worden aangepast tot een minimale draagkracht van 250 kg/m². • Bij functies die een hogere eis voor de draagkracht hebben, moet worden onderzocht of dit haalbaar en/of wenselijk is.
Installaties	<ul style="list-style-type: none"> • Luchtbehandelingskasten zijn toe aan vervanging. • Liftinstallaties zijn toe aan vervanging. • Het gehele pand is voorzien van een sprinklerinstallatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe luchtbehandelingsinstallatie, waarbij duurzaamheid en flexibiliteit het uitgangspunt is. • Liftinstallaties worden vervangen. • Sprinklerinstallatie wordt behouden (biedt veel flexibiliteit omdat brandscheiding en rookcompartimentering niet nodig is) en krijgt grote onderhoudsbeurt. • Pand blijft aangesloten op stadsverwarming.
Interieur en monumentale waarde	<ul style="list-style-type: none"> • Het gebouw is nu ingedeeld en ontsloten voor drie verhuureenheden. De bouwlagen hebben een open structuur en gevoel. • Verlaagde plafonds en linoleum vloerbedekkingen. • De monumentale kenmerken (zoals de koepel, balustrades, glas-in-lood) staan onvoldoende centraal, zijn niet allemaal zichtbaar of zelfs verwijderd en opgeslagen. 	<ul style="list-style-type: none"> • De indeling naar verhuureenheden wordt nieuw uitgewerkt. • Verlaagde plafonds verwijderen en hoogwaardige/passende afwerkingen voor de vloeren en muren. • Het aanwezige en opgeslagen glas-in-lood restaureren en zoveel mogelijk terugplaatsen. • Het monumentale trappenhuis zichtbaar en beleefbaar maken door de dichte afsluitende wanden aan te passen. • De aanwezige en opgeslagen balustrades en lambriseringen restaureren en terugplaatsen. • De vides over alle verdiepingen maken, waardoor zicht op de koepel door het gehele gebouw ontstaat. • Open structuur zoveel mogelijk beleefbaar houden.

2.4 Samenvattende conclusies

De kaders, gesprekken met de stad en de staat van het pand leveren een set aan criteria op waarmee mogelijke bestemmingen voor het pand kunnen worden getoetst. Hierdoor worden mogelijke, onmogelijke en wenselijke bestemmingen zichtbaar.

2.4.1 Criteria om bestemmingen op te toetsen

De volgende criteria zijn gebruikt om verschillende bestemmingen te toetsen op haalbaarheid en wenselijkheid:

1. **Businesscase:** De afweging tussen investeringskosten en potentiële opbrengsten. Dit kan betekenen dat een bepaalde functie een hogere investering vraagt, maar ook hogere opbrengsten genereert, dit zorgt voor een positieve beoordeling op het criterium businesscase.
2. **Toekomstbestendig:** Is de functie ook over 10 – 20 jaar nog relevant? Of is er in de toekomst geen of minder vraag naar deze functie?
3. **Sluit aan bij marktbehoefte:** Wat is de marktbehoefte op de korte termijn? Is er vanuit de markt (dit kan ook een beleidsveld zijn) vraag naar deze functie?
4. **Technisch haalbaar:** Worden er bepaalde technische eisen aan een functie gesteld die niet of alleen tegen zeer hoge kosten gerealiseerd kunnen worden in dit bestaande monumentale pand?
5. **Toegankelijk:** Is deze functie toegankelijk voor een breed publiek? Een functie die alleen toegankelijk is via kaartverkoop scoort daarbij slechter dan een gratis toegankelijke functie.
6. **Passend binnen bestemmingsplan:** Past deze functie binnen het huidige bestemmingsplan?
7. **Sluit aan bij Gezond Stedelijk Leven voor iedereen:** Past de functie binnen de gemeentelijk ambities voor de stad of staat het hiermee op gespannen voet?
8. **Beheersbaarheid:** Is de functie beheersbaar voor de gebouweigenaar (gemeente Utrecht)? Een functie met veel kleine huurders is minder goed beheersbaar dan één grote huurder.
9. **Beleefbaarheid/zichtbaarheid cultuurhistorische waarde:** Zorgt de functie ervoor dat de cultuurhistorische waarde van het pand zichtbaar blijft? Of juist versterkt?
10. **Bouwkundig flexibel:** Kan de functie met relatief lage investeringen en bouwkundige ingrepen veranderd worden naar een nieuwe functie?

2.4.2 Uitkomsten analyse per functie

Uit de analyse per functie zijn de volgende conclusies getrokken:

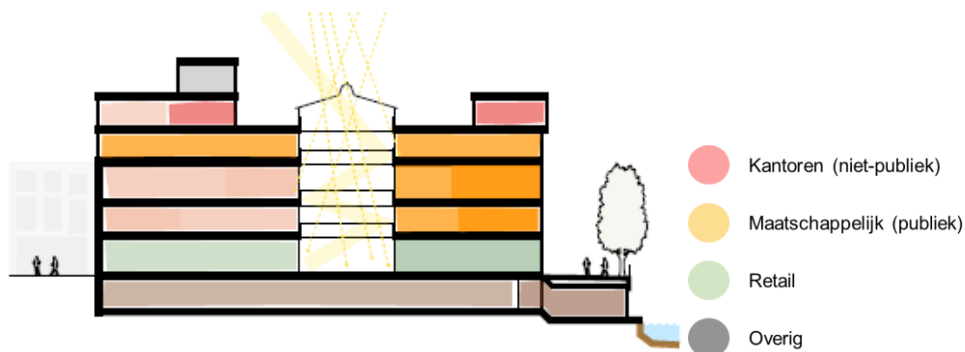
- Er zijn eenvoudig te huisvesten functies. Dit zijn:
 - retail/winkels (met uitzondering van supermarkten, vanwege de hoge vloerbelasting)
 - kantoren (inclusief open werkomgeving en studieplekken)
 - ondersteunende horeca.
 - Nb: hier vallen ook maatschappelijke voorzieningen onder zoals buurthuizen of kantoorhoudende functies van maatschappelijke partijen.
- Functies die niet onmogelijk zijn, maar wel extra inspanningen en aandacht vragen zijn:
 - musea
 - maakplekken/atelierruimtes

- muziek/theater.
Op dit moment is cultuur en ontspanning geen onderdeel van het bestemmingsplan van Magazijn De Zon. Hiervoor zal een bestemmingsplanwijziging nodig zijn. Specifiek musea met schilderijen vragen hoge investeringen in verband met technische maatregelen in installaties en beveiliging. Bij theater/muziekfuncties moet rekening worden gehouden met geluidsoverlast binnen het gebouw en naar de burens en bepaalde hoogtes voor tribunes. Dit zijn geen onoplosbare problemen, maar vragen aandacht. Culturele functies werden in het participatietraject hoog gewaardeerd en sluiten daarom goed aan bij de behoefte uit de stad.
- Zelfstandige horeca: in verband met de technische eisen van een professionele keuken is deze functie niet overal in het gebouw mogelijk. Ondersteunende, kleinschalige horeca is daarentegen geen probleem.
- Functies die worden afgeraden zijn de volgende:
 - Zwembad: Vraagt zeer hoge investeringen en levert weinig inkomsten. Het past niet in het bestemmingsplan en is technisch niet haalbaar.
 - Supermarkt: Niet mogelijk vanwege de gevraagde vloerbelasting van 1.000 kg/m².
 - Foodhall (dit zijn allemaal kleine horecagelegenheden): Vraagt om een technisch grote investering en veel aanpassingen in het pand vanwege elektra, ventilatie en hygiëne eisen. Daarnaast is de beheersbaarheid van een foodhall extra complex.
 - Wonen: Omdat wonen een belangrijke opgave is in de stad, is zowel financieel, beheersmatig als technisch onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Een woonfunctie heeft hoge eisen als het gaat om geluid en comfort. Om geluidsoverlast tegen te gaan, zouden de vloeren flink opgedikt moeten worden om te voldoen. Dit extra gewicht heeft grote consequenties voor de constructie en fundering van het gebouw, met hoge kosten tot gevolg. Bovendien beperken woningen de mogelijkheden voor de overige invulling van het pand. Daarnaast is het bezit van woningen geen kerntaak van de gemeente. Het lijkt daarom alleen eventueel haalbaar om woningen te realiseren door de 'Massegast-vleugel' af te stoten. Dat deel zal dan aan een investeerder of woningbouwcorporatie worden verkocht. Dit geeft beheersmatige uitdagingen variërend van gebrek aan vluchtwegen in de rest van het pand tot het feit dat de belangrijkste installaties (inclusief sprinkler) in de kelder onder de woningen zitten. Deze combinatie van redenen zorgt ervoor dat woningen nu niet verder worden meegenomen in de planvorming.

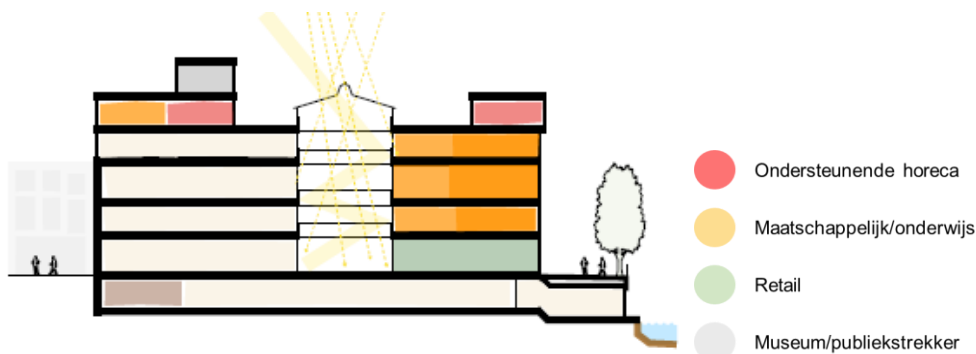
3 De scenario's

Er is gewerkt met twee uiterste scenario's: een invulling die financieel zekerder is en die meer bijdraagt aan de begroting en een invulling die meer financiële onzekerheid met zich meebrengt, minder bijdraagt aan de begroting, maar meer aansluit op de wensen van de stad en het gemeentelijk beleid. Zoals eerder gezegd: op dit moment verwachten we dat de investeringen niet veel uiteenlopen, maar dat de opbrengsten en het risicoprofiel variëren.

Scenario 1 gaat uit van retail op de begane grond, maatschappelijke invulling op delen van de eerste, tweede en derde etage -die ook publiekelijk toegankelijk zijn- en niet publiekelijk toegankelijke kantoren op de een deel van de eerste, tweede en vierde etage. Het dak is publiektoegankelijk.



Scenario 2 gaat uit van een museum of publiekstrekker voor de helft van het pand (hiervoor zal het bestemmingsplan dus -minimaal tijdelijk- moeten worden aangepast). We gaan hierbij uit van een interactief museum en niet een enkel tentoonstellend museum. Gecombineerd met ondersteunende horeca op het dak, retail op de helft van de begane grond en de overige ruimte op de verdiepingen voor een maatschappelijke onderwijs-invulling.



4 Het vervolgtraject

Dit hoofdstuk geeft inzicht in bouwkundig traject, de marktbenaderingsstrategie voor nieuwe huurders en hoe we de stad blijven betrekken. In grote lijn ziet het proces er als volgt uit:

Wanneer	Wat
Kwartaal 1 - 2022	Start aanbesteding ontwerpteam
Kwartaal 2- 2022	<ul style="list-style-type: none">• Voorbereidingskrediet in MPUV• Ontwikkeling toetsingskader nieuwe huurders
Kwartaal 3/4 - 2022	<ul style="list-style-type: none">• Opdrachtverstrekking en start ontwerpteam
Kwartaal 1/2 - 2023	<ul style="list-style-type: none">• Omgevingsvergunning aanvragen op basis van Definitief Ontwerp (DO).• Kredietaanvraag uitvoeringskrediet + enkele intentieovereenkomsten toekomstige huurders overleggen aan raad
Kwartaal 3/4 - 2023	Start aanbesteding aannemer
2024	Start werkzaamheden
2025	Verhuur

4.1 Ontwerpen en bouwen

Er is veel onderzoek gedaan naar het gebouw, de volgende stap is dit vertalen naar een ontwerp. Hiervoor zijn diverse disciplines nodig, zoals een erfgoedarchitect, een installatieadviseur, een duurzaamheidsexpert en een constructeur. Deze kennis en ervaring wordt in de markt uitgevraagd via een ontwerpteam. Dit betekent dat de verschillende disciplines met elkaar één team vormen om zo een integraal plan te maken. De aanbesteding voor dit integrale ontwerpteam is opgestart en na goedkeuring van het voorbereidingskrediet, via het MPUV, kan de opdracht worden verstrekt.

Het ontwerpteam zal de tweede helft van 2022 en 2023 werken aan het ontwerp. Dit leidt tot input voor de kredietaanvraag voor de restauratie en herinrichting van het pand bij de VJN 2023. Na besluitvorming over deze investering door de Raad zal de tweede helft van 2023 in het teken staan van de aanbesteding van de aannemer. Vanaf begin 2024 wordt gestart met de uitvoering van de werkzaamheden, waarbij het pand begin 2025 in gebruik wordt genomen.

4.2 Nieuwe huurders

Parallel aan het ontwerptraject wordt gezocht naar huurders voor het pand. De periode tot en met de zomer 2022 wordt gebruikt om een team samen te stellen van makelaars en experts die de markt goed kennen. Daarnaast wordt er een toetsingskader opgesteld waaraan potentiële huurders moeten voldoen. Op deze wijze is het voor alle betrokkenen transparant op basis waarvan een nieuwe huurder wordt gekozen. Het toetsingskader is het derde kwartaal van 2022 gereed en wordt bestuurlijk getoetst.

Bij het aangaan van de huurovereenkomsten maken we gebruik van de ROZ-overeenkomsten en de daarbij horende demarcatie (de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder). Begin 2023 hopen we zicht te hebben op (een aantal) nieuwe huurders, zodat we de gemeenteraad met de kredietaanvraag bij VJN 2023 voor de uitvoering van de werkzaamheden ook de intentieovereenkomsten met potentiële huurders kunnen overleggen.

4.3 Communicatie en participatie

Ook in deze fase vinden we het belangrijk de stad betrokken te houden bij de ontwikkeling van Magazijn De Zon. Dit doen we via 3 actielijnen:

1. **Stad betrokken houden bij de ontwikkelingen in het pand:** De komende periode vinden er al kleinschalige werkzaamheden plaats binnen het pand waarbij de geschiedenis zichtbaar wordt (denk aan de restauratie van de gevonden glas-in-lood ramen, maar ook de oude plafonds en de kelders). Dit delen we via video met geïnteresseerden online.
2. **Samen ontwikkelen van een toetsingskader voor toekomstige huurders, (de set criteria waarmee we de markt opgaan):** in het eerste deel van het participatietraject hebben we al veel input opgehaald voor het toetsingskader. Deze input willen we verwerken met professionals. Denk in ieder geval aan gemeentecollega's van cultuur en EZ en aan externe partners zoals CMU.
3. **Participatie in het pand:** Wanneer er gedeeltelijke leegstand ontstaat (mogelijk in 2023) onderzoeken we of het mogelijk is om de stad de ruimte te bieden voor een tijdelijke invulling (denk aan: expositieruimte van o.a. de HKU of andere kunstenaars, kindervoorstellingen, etc.).