

Rapport selectiecommissie Prijsvraag Zalen Schaaf

d.d. 28-01-2021

Inschrijvingen

Op de Prijsvraag Zalen Schaaf zijn een viertal Inschrijvingen binnengekomen. Bij toetsing van de Inschrijvingen conform “Leidraad Prijsvraag Zalen Schaaf” d.d. 23-10-2020 is gebleken dat 1 Inschrijving niet voldeed aan de gestelde randvoorwaarden. Deze Inschrijving is uitgesloten voor verdere deelname aan de Prijsvraag.

De drie Inschrijvingen die voldoen aan de gestelde voorwaarden en daarmee in aanmerking komen voor verdere beoordeling zijn:

- Herontwikkeling Speelmanskwartier Prijsvraag Zalen Schaaf, Inschrijver Ontwikkelingsmaatschappij Turfmarkt B.V.
- Zalen Schaaf Leeuwarden Zalen Schaaf blijft! *In beweging*, Inschrijver Mata Hari B.V. i.o.
- Agora herbestemmingsplan Zalen Schaaf, Inschrijver Mydomo B.V.

Selectiecommissie

Op 21 januari is de selectiecommissie bijeengekomen om tot een integraal totaaloordeel te komen van bovengenoemde Inschrijvingen.

Aanwezigen selectiecommissie:

- Willem Smink, onafhankelijk voorzitter (extern)
- Loes Oudenaarde, stedenbouwkundige supervisor
- Robert Bangma, cultuurdeskundige (extern)
- Rob Reichardt, lid bewonerscommissie (extern)
- Lolke Lindeboom, adviseur Vastgoed.

Aanwezig voor verslaglegging:

- Jan-Willem Jansen, projectleider Gebiedszaken

Beoordeling Selectiecommissie

De selectiecommissie heeft de Inschrijvingen op basis van de in de leidraad beschreven selectiecriteria beoordeeld. De geselecteerden Inschrijvingen krijgen de gelegenheid om een presentatie te geven voor raadsleden en bewoners. Onderstaand het integrale totaaloordeel van de commissie.

Algemeen

Alle geldige Inschrijvingen gaan uit van koop. Daarnaast is de inschrijfsom van alle Inschrijvingen gelijk: €400.000,-.

1. Herontwikkeling Speelmanskwartier Prijsvraag Zalen Schaaf

- Originaliteit:

Het plan is een verrassende opwaardering van het Speelmanskwartier: optimalisatie van het ruimtegebruik en aandacht voor monumentale waarde. Het plan kiest, ten opzichte van het huidige gebruik, voor een geheel eigen originele andere invulling van Zalen Schaaf.

- Geschiktheid voorgestelde functies:

Door het toevoegen van wonen aan straatzijde en het nadruk leggen op het daggebruik van de Zalen en het afslanken van activiteiten en programmering wordt de overlast voor de omgeving beperkt, maar blijft de levendigheid gewaarborgd en wordt er een bijdrage geleverd aan het functioneren van de binnenstad als geheel.

- Meerwaarde aangedragen functies:

Zoals aangegeven onder de bovengenoemde criteria is de voorgestelde invulling een opwaardering van het Speelmanskwartier. Daarnaast is het nieuwe groene binnengebied een mooie toevoeging voor bewoners en bezoeker van de binnenstad.

- Aansprekendheid

De verwachting is dat de gekozen kwalitatieve opwaardering van Speelmanskwartier op waardering kan reken van bewoners en bezoekers van de binnenstad. De invulling van de culturele en maatschappelijke functies moet echter nog verder worden uitgewerkt.

- (Financiële) haalbaarheid

Het uitwerkingsniveau van het ingediende plan, de betrokken professionele partijen, en het toevoegen van woningen als dragers van het plan zorgt voor veel vertrouwen in de haalbaarheid van het plan.

- Capaciteit en deskundigheid

Betrokken partijen zijn deskundig, hebben kennis van het gebied en hebben met de Inschrijving een kwalitatief hoogwaardig voorstel gedaan.

Eindoordeel:

Het een is zeer aansprekend ruimtelijk plan, heeft oog voor de monumentale waarde, is een optimalisatie van het ruimtegebruik en betekent een kwalitatieve opwaardering van het Speelmanskwartier. **Cijfer 7,5.**

2. Zalen Schaaf Leeuwarden Zalen Schaaf blijft! In beweging.

- Originaliteit:

Het plan borduurt, met beperkte aanpassing door toevoeging van de theaterproducties, vooral voort op de bestaande invulling. De toevoeging tilt het plan niet naar een hoger niveau en daarmee is de originaliteit zeer beperkt.

- Geschiktheid voorgestelde functies:

De voorgestelde functies zijn geschikt voor het pand omdat het voortborduurt op het huidige gebruik. De toegevoegde theaterproducties zijn passend voor een theaterzaal.

- Meerwaarde aangedragen functies:

De aangedragen functies leveren voor de stad/gemeente een zekere culturele bijdrage. De meerwaarde voor de buurt lijkt in de plannen ondergeschikt aan deze invulling.

- **Aansprekendheid**
De bovenstaande aangegeven culturele waarde van de invulling, voorziet in een publieke behoefte.
- **(Financiële) haalbaarheid**
Het plan lijkt een solide basis te hebben echter de logistieke beperkingen van de locatie maken dat de maximale exploitatie van de bestaande en toegevoegde functies niet haalbaar lijkt.
- **Capaciteit en deskundigheid**
Betrokken team heeft ervaring en is deskundig.

Eindoordeel:

Het plan is een voortzetting van de bestaande invulling aangevuld met een nieuw perspectief. Het is echter niet duidelijk of dit tot haalbare plannen leidt. **Cijfer 6,5.**

3. Agora herbestemmingsplan Zalen Schaaf.

- **Originaliteit:**
De plannen zijn enthousiast, omvangrijk en divers. De vraag is wat de haalbaarheid en toekomstbestendigheid is.
- **Geschiktheid voorgestelde functies:**
De voorgestelde functies maken optimaal gebruik van het pand en zijn individueel passend. Niet duidelijk is hoe deze veelheid aan functies naast elkaar kan functioneren. Door de hoeveelheid neemt de druk op de omgeving toe. Gezien de beperkingen van de omgeving is de invulling minder geschikt voor de locatie.
- **Meerwaarde aangedragen functies:**
De invulling heeft een zekere culturele en maatschappelijk meerwaarde voor de stad. Het is echter de vraag in hoeverre de functie toekomstig bestendig is. De meerwaarde voor de directe omgeving lijkt beperkt te zijn; wellicht passen de gekozen functies beter in een andere omgeving.
- **Aansprekendheid**
Doordat het plan voorziet in een bepaalde culture en maatschappelijke waarde kan het op waardering rekenen van een breder publiek. De invulling moet echter nog verder worden uitgewerkt.
- **(Financiële) haalbaarheid**
De veelheid en diversiteit aan plannen zal nog verder uitgewerkt en geconcretiseerd moeten worden alvorens duidelijk wordt of de aangegeven exploitatie realiseerbaar is.
- **Capaciteit en deskundigheid**
Het betrokken team heeft voldoende ervaring. Op basis van deze deskundigheid was echter een concretere uitwerking van de plannen verwacht.

Eindoordeel:

Het plan bevat veel enthousiasme en creativiteit. De vraag is echter of Zalen Schaaf de meeste geschikte plek is voor de aangegeven invulling. Daarnaast dient het plan verder geconcretiseerd te worden. **Cijfer 6,0.**

Samenvattend

De selectiecommissie heeft de geldige Inschrijvingen als volgt beoordeeld:

	Inschrijving	Beoordeling
1.	Herontwikkeling Speelmanskwartier Prijsvraag Zalen Schaaf, Inschrijver Ontwikkelingsmaatschappij Turfmarkt B.V.	7,5
2.	Zalen Schaaf Leeuwarden Zalen Schaaf blijft! In beweging, Inschrijver Mata Hari B.V. i.o.	6,5
3.	Agora herbestemmingsplan Zalen Schaaf, Inschrijver Mydomo B.V.	6,0

In de leidraad is aangegeven dat de selectiecommissie 3-6 Inschrijvingen selecteert. Er zijn echter in totaal drie geldige Inschrijvingen gedaan. De vertegenwoordigers van deze Inschrijvingen worden daarom allen in de gelegenheid gebracht om een presentatie te geven aan de gemeenteraad en omwonenden.