

Prijsvraag Zalen Schaaf

De gemeente Leeuwarden schreef op verzoek van de gemeenteraad een competitie uit om ideeën en initiatieven voor de ontwikkeling van Zalen Schaaf op te halen. Alle informatie over deze prijsvraag leest u op deze pagina.

Aanleiding en stand van zaken

Om speculatie te voorkomen en toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken, kocht de gemeente in 2010 Zalen Schaaf. De afgelopen jaren was Zalen Schaaf in gebruik bij een tijdelijke exploitant. Met deze prijsvraag zoekt de gemeente naar ideeën voor de definitieve invulling. We zoeken een koper of huurder van het pand die een concreet en haalbaar plan heeft voor het gebruik van Zalen Schaaf. In het najaar van 2020 schreef gemeente Leeuwarden de prijsvraag uit. Een selectiecommissie heeft vier inschrijvingen beoordeeld. Drie daarvan voldoen aan de spelregels die door de gemeenteraad zijn vastgesteld en mogen zich presenteren aan de buurt, gemeenteraad en andere geïnteresseerden. Dat deden zij tijdens een digitale informatieavond op dinsdag 2 maart.

[PDFnieuwsbrief prijsvraag Zalen Schaaf februari 2021 \(PDF, 1.43 MB\)](#)

Digitale informatieavond

Tijdens de avond onder leiding van Marijke Roskam heette wethouder Hein de Haan de aanwezigen welkom. De drie initiatiefnemers presenteerden daarna hun idee. Via de chat kon men vragen stellen en reacties geven op de plannen. De informatieavond kunt u terugkijken via www.digevents.nl/zalenschaaf. De presentaties van de initiatiefnemers tijdens de informatieavond vindt u hieronder bij de omschrijvingen van de inschrijvingen.

[PDFVragen en antwoorden inschrijvingen Prijsvraag Zalen Schaaf \(PDF, 256.53 KB\)](#)

De drie initiatieven in willekeurige volgorde

Agora

“Agora” is een inschrijving van samenwerkingsverband Âld & Nij (koper) en Stichting Agora i.o. (exploitant). Het woord Agora betekent verzamelplaats. De Agora was in het oude Griekenland het hart van de stad. Dit plan wil Zalen Schaaf de functie geven als een moderne Agora; een centrale plaats, een ontmoetingsplaats, het hart van de samenleving, een verzamelplaats, een plek om te ontspannen, een plek voor ondernemers, en een plaats voor onderwijs in het hart van Leeuwarden. De visie voor de moderne Agora gaat uit van vijf zuilen: Experimenteren, Ondernemen, Leren, Mennen en Presenteren. Ten aanzien van de bestemming wordt uitgegaan van duurzaam wonen aan straatzijde. De zaal en aanliggende ruimten worden ingezet voor invulling als moderne Agora.

- [PDFSamenvatting inschrijving Agora \(PDF, 58.52 KB\)](#)
- [PDFInschrijving Agora \(PDF, 9.19 MB\)](#)
- [PDFPresentatie informatieavond 2 maart Agora \(PDF, 7.38 MB\)](#)



Auteur:

nvt

Licentie:

Creative Commons

Zalen Schaaf blijft! in beweging

“Schaaf blijft! in beweging” is een inschrijving van BHE Music Group (exploitant) en Steven de Jong (koper en exploitant). Het plan gaat uit van een invulling met belevingstheater en langlopende musical- en theaterproducties. Voorbeeld van een dergelijke productie is een musical over het leven van Mata Hari. BHE Music Group is de huidige exploitant van het complex en in de nieuwe opzet blijven, naast het belevingstheater, een aantal oorspronkelijke uitgangspunten/waarden gehandhaafd: ruimte voor muziekproducties, behoud van sfeer, authenticiteit, laagdrempeligheid en beeldbepalende kenmerken. Daarnaast is er in de plannen ruimte voor onder andere een muziekschool, talentontwikkeling en opname-geluid-filmstudio's. Ten aanzien van de bestemming wordt uitgegaan van wonen en verblijven aan de straatzijde. De zaal en aanliggende ruimten worden ingezet voor invulling als theater maar waar ook dagbesteding met samenwerkende partijen een belangrijke functie zal vervullen.

- [PDFSamenvatting inschrijving Zalen Schaaf blijft! in beweging \(PDF, 32.78 KB\)](#)
- [PDFInschrijving Schaaf blijft in beweging \(PDF, 13.52 MB\)](#)
- [Videopresentatie informatieavond 2 maart Zalen Schaaf blijft! in beweging](#)



Auteur:

nvt

Licentie:

Creative Commons

Herontwikkeling Speelmanskwartier

“Herontwikkeling Speelmanskwartier” is een inschrijving van Ontwikkelmaatschappij Turfmarkt B.V. Het plan wil het Speelmanskwartier een nieuwe kwaliteitsimpuls geven. Hierbij is de inzet het bouwblok in zijn geheel, en de directe omgeving een rol te laten spelen in de herontwikkeling. Het voorgestelde plan kan in drie stappen worden uitgelegd: 1. Het terugbrengen van wonen aan de straat om de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te vergroten. 2. Het multifunctioneler maken van het zalencomplex met als doel een verbreding van de exploitatie. 3. Het binnengebied toegankelijk maken voor de gebruikers van Schaaf, omwonenden en publiek met als doel een groene verblijfsruimte aan de stad toe te voegen. Ten aanzien van de bestemming wordt uitgegaan van wonen en verblijven aan de straatzijde. De zaal wordt, in aangepaste vorm, ingevuld met ateliers en werkruimten voor kleine ondernemers in de makerscultuur.

- [PDFSamenvatting inschrijving Herontwikkeling Speelmanskwartier \(PDF, 115.56 KB\)](#)
- [PDFInschrijving Herontwikkeling Speelmanskwartier \(PDF, 3.72 MB\)](#)
- [PDFPresentatie informatieavond 2 maart Herontwikkeling Speelmanskwartier \(PDF, 8.74 MB\)](#)



Auteur:

nvt

Licentie:

Creative Commons

Selectiecommissie en juryrapport

De inzendingen werden na een check op het voldoen aan de gestelde voorwaarden door een selectiecommissie beoordeeld op de volgende criteria:

- Originaliteit; hoe verrassend en oorspronkelijk is het idee dat aan de inschrijving ten grondslag ligt?
- Geschiktheid van de voorgestelde functies voor dit pand (en omgeving).

- Meerwaarde van de aangedragen functies voor het Speelmanskwartier en de gemeente Leeuwarden.
- Aansprekendheid; kan het plan bij realisatie rekenen op brede publieke waardering.
- (Financiële) haalbaarheid; onderbouwing.

Alle drie de initiatieven voldoen aan de gestelde randvoorwaarden en willen het gebouwencomplex kopen. De selectiecommissie heeft de inschrijvingen vakhoudelijk beoordeeld en geeft dit mee aan het college van burgemeester en wethouders. De commissie bestond uit Willem Smink (onafhankelijk voorzitter), Robert Bangma (cultuurdeskundige), Loes Oudenaarde (stedenbouwkundige supervisor), Rob Reichardt (lid bewonerscommissie) en Lolke Lindeboom (adviseur vastgoed).

- [PDFRapport selectiecommissie prijsvraag Zalen Schaaf \(PDF, 195 KB\)](#)

Hoe verder? Besluitvorming en inspreken (data zijn aangepast)

Op basis van het juryrapport van de selectiecommissie en de vragen en reacties tijdens de digitale informatiebijeenkomst, adviseren burgemeester en wethouders (college van b. en w.) een rangorde van de inschrijvingen aan de gemeenteraad. De door de gemeenteraad vastgestelde rangorde houdt de gemeente aan voor de vervolgesprekken met de initiatiefnemers.

Het college heeft de inschrijvingen besproken en adviseert de gemeenteraad de volgorde van het juryrapport aan te houden.

- [PDFRaadsvoorstel vaststellen rangorde inschrijvingen Prijsvraag Zalen Schaaf \(PDF, 129.82 KB\)](#)

De gemeenteraad bespreekt dit voorstel waarschijnlijk op 21 april tijdens een Open Podium. U kunt zich aanmelden als inspreker bij de griffie tot 21 april 12.00 uur via griffie@leewarden.nl. De gemeenteraad discussieert over het voorstel tijdens de Politieke Dialoog op 17 mei en neemt vervolgens naar verwachting een besluit op 2 juni. Naar verwachting kan de gemeente daarna de gesprekken beginnen met een van de initiatieven.

Competitie

Voor de prijsvraag is een aantal randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn te vinden in het document 'leidraad prijsvraag Zalen Schaaf'. Uitgangspunt is de vastgestelde visie Speelmanskwartier van 19-01-2015 (bijlage 1a), inclusief de eerste wijziging visie Speelmanskwartier van 16 september 2020 (bijlage 1b). Eind oktober 2020 is de competitie uitgeschreven en medio november 2020 was het mogelijk om de locatie te bezoeken. Vragen konden tot 20 november worden ingediend en werden beantwoord in de nota van Inlichtingen. Initiatiefnemers konden inschrijven op de prijsvraag tot 16 december 2020.

Documenten prijsvraag Zalen Schaaf

- [PDFLeidraad prijsvraag Zalen Schaaf \(PDF, 224.75 KB\)](#)
- [PDFBijlage 1a. Visie Speelmanskwartier2020 19-01-2015 \(PDF, 1.38 MB\)](#)
- [PDFBijlage 1b 1e wijziging visie Speelmanskwartier 16 sept 2020 \(PDF, 90.16 KB\)](#)
- [PDFBijlage 2a tekening kelder \(PDF, 219.29 KB\)](#)
- [PDFBijlage 2b tekening begane grond \(PDF, 356.99 KB\)](#)
- [PDFBijlage 2c tekening eerste verdieping \(PDF, 244.98 KB\)](#)
- [PDFBijlage 2d tekening verdieping 2 \(PDF, 221.57 KB\)](#)
- [PDFBijlage 2e Speelmanskwartier-eigendommen \(PDF, 390.33 KB\)](#)
- [PDFBijlage 3 archeologische inventarisatie \(PDF, 226.9 KB\)](#)
- [PDFBijlage 4 inventarisatie Monumentenzorg \(PDF, 765.36 KB\)](#)
- [PDFBijlage 5 historisch bodemonderzoek \(PDF, 4.87 MB\)](#)
- [PDF6a Asbestinventarisatie, Breedstraat 50 te Leeuwarden \(PDF, 2.9 MB\)](#)
- [PDF6b asbestinventarisatie, Breedstraat 54 te Leeuwarden \(PDF, 2.62 MB\)](#)
- [PDF6c Asbestinventarisatie, Breedstraat 48 te Leeuwarden \(PDF, 7.86 MB\)](#)
- [PDFBijlage 7 concept huurovereenkomst \(PDF, 85.55 KB\)](#)
- [PDFBijlage 7 Bijlage bij Concept huurovereenkomst algemene-bepalingen-kantoorruimte-2015 \(PDF, 229.47 KB\)](#)
- [PDFBijlage 8 Inventarislijst \(PDF, 612.21 KB\)](#)
- [PDFBijlage 9 Concept koopovereenkomst \(PDF, 67.52 KB\)](#)
- [PDFBijlage 10 Uniform Europees Aanbestedingsdocument \(PDF, 316.4 KB\)](#)
- [PDFBijlage 11 Inschrijfformulier \(PDF, 86.41 KB\)](#)
- [PDFNota van Inlichtingen Zalen Schaaf \(PDF, 111.97 KB\)](#)