Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87
Gemeentewet.Raadsbesluit: 18 april 2023: De geheimhouding op de documenten over het Stadstheater, zoals opgenomen in de bijlage bij brief 2309900, INT-86696, onder voorbehoud van de toestemming van de eigenaar van de documenten, op te heffen.

Opgesteld door : [redacted]
Datum : 15 december 2022
Kenmerk : F076TT2065-N01a.2-WP-JW

Indicatieve stichtingskostenraming voor een nieuw te bouwen theater in Almelo

1. Inleiding

In 1971 is in Almelo Cultureel Centrum De Hagen geopend, dat in 1986 door de gemeente aan Van der Valk Hotel werd verkocht. Het voorste deel van de schouwburg werd volledig gesloopt om ruimte te maken voor het hotel. De theaterzaal werd intact gehouden; de zaal was namelijk in uitstekende conditie met nieuw beklede stoelen en een goede akoestiek. Ook de Oude Herensociëteit werd in het gebouw opgenomen. In 1991 werd Theaterhotel Almelo geopend.

Inmiddels is het theaterdeel van het gebouw ruim 50 jaar oud. Dit gebouwdeel bestaat uit een grote schouwburgzaal met 850 zitplaatsen, een toneeltoren met backstage voorzieningen, zoals artiestenkleedkamers, technische ruimten en een laad- en losvoorziening voor de decorvrachtwagens van bezoekende theatergezelschappen. Was het theater destijds een goed geoutilleerde moderne schouwburg, sindsdien zijn er verspreid over het land enkele tientallen nieuwe veelal grotere theaters gebouwd, waardoor het Almelose theater verouderd is geraakt. Zoals de meeste theaters is het theater in Almelo een ontvangend theater, wat wil zeggen dat de geprogrammeerde voorstellingen voornamelijk bestaan uit producties van door het land reizende professionele gezelschappen. In enkele grote steden bevinden zich productietheaters, waar een eigen gezelschap voorstellingen maakt die vervolgens meestal ook door het land reizen. Een voorbeeld in de regio is het Wilminktheater in Enschede, het thuistheater van de Nederlandse Reisopera. De theaterbouwgolf van de laatste decennia heeft – vooral door dit reizend theaterbestel – geleid tot een bepaalde mate van standaardisatie bij de bouw van nieuwe theaters, zodat de geproduceerde voorstellingen in een groot aantal theaters kunnen 'staan'. Dit uit zich onder andere in de toneelafmetingen, de hoogte van de toneeltoren en de aanwezigheid van een orkestbak. Het huidige theater in Almelo voldoet hier niet meer aan, waardoor sommige voorstellingen niet geprogrammeerd kunnen worden. Daarnaast is voor voorstellingen die veel publiek aantrekken, uit het oogpunt van exploitatie een groter aantal zitplaatsen gewenst. Theatertechnische en gebouwinstallaties zijn voor een belangrijk deel aan vervanging toe, waarbij de energietransitie een belangrijke rol behoort te spelen. De verduurzaming van het gebouw zelf zou een grote uitdaging zijn.

Momenteel wordt door De Jong Projectontwikkeling samen met Newland Kennistransfer voor de gemeente de haalbaarheid van een toekomstbestendig nieuw te bouwen theater onderzocht. Vanwege de ruime ervaring van PBTA B.V. als adviesbureau voor theaterbouw, is ons gevraagd een indicatie te geven van de bouw- en stichtingskosten van een nieuw te bouwen theater, rekening houdend met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en met een gangbaar ontwerp- en bouwproces. Deze vraag betreft een op zichzelf staand theatergebouw op een nader te bepalen locatie. De theaterfunctie bij het huidige Van der Valk Theaterhotel Almelo komt dan te vervallen.

2. Uitgangspunten

Op donderdag 24 november 2022 heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden om de vraagstelling en de uitgangspunten te formuleren. Deze worden hieronder puntsgewijs genoemd:

1. Het gaat om een indicatieve raming van de stichtingskosten, echter zonder grondkosten, parkeervoorzieningen e.d. Dat wil zeggen: alle kosten die gemoeid zijn met het realiseren van het gebouw op een nader te bepalen locatie van voldoende omvang om de benodigde begane-grondoppervlakte te kunnen realiseren: de 'footprint'. Parkeervoorzieningen worden niet meegenomen, mede omdat deze afhankelijk zijn van de te zijner tijd te kiezen locatie, omgevingsfactoren e.d.
2. Het theater omvat een grote theaterzaal, met een lijsttoneel en bijbehorende toneeltoren, en voldoende ruime accommodatie backstage. Er zijn 1.000 vaste zitplaatsen en de zaal kan flexibel verkleind worden naar bijvoorbeeld 750 en 500 zitplaatsen bij een kleiner aantal bezoekers.
3. Het theater omvat ook – zoals gebruikelijk – een multifunctionele vlakke-vloerzaal met ca. 200 zitplaatsen op een telescooptribune. Podium en publiek bevinden zich in dezelfde ruimte; er is geen toneeltoren. Deze zaal leent zich voor kleine professionele voorstellingen, maar ook voor amateurvoorstellingen, repetities en een breed scala aan andere activiteiten.
4. Ten behoeve van een voldoende betrouwbare indicatieve stichtingskostenraming wordt het benodigde bruto vloeroppervlak van het nieuwe theater indicatief berekend. Hiervoor heeft PBTA ervaringscijfers van vele nieuwgebouwde theaters beschikbaar.
5. De kostenraming omvat het geheel van de bouwkosten, die vooral bestaan uit:
   a. bouwkundige kosten
   b. kosten van gebouwinstallaties (sanitair, klimaatbeheersing, een gebouwbeheerssysteem en andere werktuigbouwkundige systemen, transportinstallaties, elektrotechnische installaties, audiovisuele installaties, e.d.)
   c. theatertechnische installaties en inrichting:
      - hijs- en hefinstallaties (o.a. voor decors, licht e.d.)
      - theaterbelichting
      - theatergeluid
      - theaterstoffering (gordijnen)
      - theaterstoelen en telescooptribune
      - projectie- en videosystemen in de zalen
      - elektrotechnische voorzieningen voor theatertechniek
      - losse toneelinventaris
   d. vaste gebruikersvoorzieningen en losse inrichting, waaronder de horecafaciliteiten.
6. Aan de hand van de bouwkosten worden de bijkomende kosten berekend, die bestaan uit:
   a. ontwerp- en advieskosten van de architect en technische adviseurs (constructies, installaties, theatertechniek, akoestiek, bouwfysica, duurzaamheid, brandveiligheid e.d.)
   b. projectmanagement, bouwtoezicht e.d. Zij vormen gezamenlijk het ontwerpteam.
   c. een stelpost voor onvoorziene kosten.

7. Voor de stichtingskostenraming wordt het prijspeil najaar 2022 gehanteerd. De stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten plus bijkomende kosten, zoals hierboven beschreven.
   Niet opgenomen zijn:
   a. grondkosten en bouwrijp maken
   b. indexering gedurende de looptijd van de ontwerp- en bouwperiode
   c. financieringskosten
   d. de kosten van juridisch advies
   e. de overige niet nader genoemde kosten.
8. De huidige duurzaamheidsambitie van de gemeente Almelo wordt verdisconteerd in de kostenraming:
   a. *"Het belang van energiebesparing staat hoog en is gebaseerd op een inclusieve energietransitie. Dat betekent dat al het maatschappelijk vastgoed van de gemeente verduurzaamd moet worden om uiteindelijk van het aardgas af te kunnen.*
   b. *Innovaties op gebied van het opslaan van warmte en elektriciteit zijn cruciaal voor de energietransitie. Het eigen vastgoed en samen met het bedrijfsleven wordt de waterstof hub verder ontwikkeld, maar wordt er ook gekeken naar manieren voor opslag van duurzame energie, bufferen van warmte of elektra (bv. waterzakken)."*

Theaters kennen specifieke gebruikstijden. Voorstellingen vinden veelal plaats gedurende de middag en avond, en minder in de zomer dan in andere jaargetijden. Overdag is er kantoorgebruik en worden voorstellingen voorbereid (decorbouw, belichting, sound check e.d.). Afhankelijk van het aanbod in de regio, kunnen ook andere activiteiten zoals bijeenkomsten en congressen deel uitmaken van de exploitatie. Voor het theater kan onder andere gedacht worden aan warmte- en koudeopslag (WKO), warmteterugwinning, zonnepanelen, ruim invallend daglicht, LED theaterbelichting, theatergeluidversterkers klasse D, en het terugwinnen van elektriciteit bij neergaande bewegingen van theatermechanische installaties.

3. Ruimtebehoefte en vloeroppervlak

Aan de hand van vergelijkbare actuele theaterbouwprojecten wordt het benodigd netto vloeroppervlak ten behoeve van de indicatieve kostenraming als volgt bepaald:

a.	publieksvoorzieningen: entree, foyer, theatercafé, garderobe, toiletten e.d.	: 2.300 m²
b.	grote zaal met 1.000 zitplaatsen, flexibel indeelbaar	: 650 m²
c.	toneeltoren met zij- en achtertonelen, orkestbak, regiecabine, techniek e.d.	: 900 m²
d.	kleine zaal met 200 zitplaatsen op telescooptribune	: 400 m²
e.	expeditie: laad- en losgarage voor twee decorvrachtwagens en horeca	: 300 m²
f.	ruimten backstage: kleedkamers, artiestenfoyer, opslag en techniek e.d.	: 600 m²
g.	kantoren en bijbehorende ruimten	: 300 m²
h.	facilitaire ruimten: bergingen, EHBO, werkkasten, vuilverzameling e.d.	: 150 m² +
Totale netto vloeroppervlakte (NVO)		**: 5.600 m²**

Toeslag bruto/netto vloeroppervlak (vormfactor):

- horizontaal verkeer	0,20	
- verticaal verkeer	0,05	
- installatieruimten	0,10	
- constructie	0,12	
- ontwerpfrictie	0,03 +	
	0,50 x NVO	: 2.800 m² +
Totale bruto vloeroppervlakte (BVO)		: 8.400 m²
Afgerond BVO voor berekening van de bouw- en stichtingskosten		**: 8.500 m²**

De footprint / grondoppervlakte [m²] van een theater wordt grotendeels bepaald door de ruimten die, voor een efficiënte logistiek, normaal gesproken op het begane-grondniveau behoren te liggen. Indicatief kan ervoor indicatief **3.000 m²** worden aangehouden, uitgaande van een min of meer vierkante of rechthoekige vorm met een 'normale' lengte-breedteverhouding en ervan uitgaande dat het gebouw aan meer dan één zijde binnengegaan moet kunnen worden. Het laatste omdat er uiteenlopende verkeersstromen aan de orde zijn die elkaar idealiter niet kruisen: publiek versus artiesten; theatertechniek versus horeca; voetgangers/fietsers versus decorvrachtwagens.

4. Bouw- en stichtingskosten

Op grond van vergelijkbare actuele theaterbouwprojecten wordt indicatief **€ 5.500,-** gehanteerd als kengetal voor de bouwkosten per m² BVO.

De bouwkosten bedragen dan, afgerond	: € 47.000.000,-
De bijkomende kosten worden afgerond geraamd op 20% daarvan	: € 10.000.000,- +
Indicatieve stichtingskostenraming, exclusief BTW	**: € 57.000.000,-**

Deze bedragen zijn exclusief BTW en overeenkomstig het prijspeil najaar 2022. Dit betekent dat de bouwkostenstijgingen van de afgelopen anderhalf jaar hierin zijn verwerkt. Het bedrag van 57 miljoen euro is richtinggevend, want het wordt door meerdere factoren beïnvloed (zoals locatie, ambitieniveau, theaterprogrammering e.d.). Als bandbreedte kan een bedrag tussen 55 en 60 miljoen in de huidige marktsituatie worden aangehouden.

5. Ontwerp- en bouwproces

Bij de berekening van de stichtingskosten is uitgegaan van een 'klassiek' ontwerp- en bouwproces. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeentelijke overheid als opdrachtgever door middel van aanbesteding een architect, de technische adviseurs en het projectmanagement selecteert om gezamenlijk een ontwerpteam te vormen. Dit ontwerpteam maakt een aanbestedingsgereed plan om een bouwkundige aannemer en installateurs, specialistische theatertechnische leveranciers e.d. te kunnen contracteren.

Vanwege het specifieke karakter van theatergebouwen wordt er in toenemende mate voor gekozen om de aannemer al gedurende het ontwerpproces te laten instromen, zodat hij ter zake kundig en creatief kan meedenken over de praktische uitvoering van de bouw. Aan het ontwerp en de realisatie van een theatergebouw worden bijzondere en uitzonderlijke eisen gesteld, waardoor de bouw ervan gecompliceerder is dan dat van woningen, kantoren en gangbare bedrijfsgebouwen. De meest geëigende procesvorm bij de totstandkoming van theatergebouwen is momenteel het 'bouwteam'.

In het verleden werd bij theaterprojecten ook wel eens gekozen voor een *Design & Build*-proces, waarbij in plaats van een uitgewerkt technisch ontwerp (lees: bestek en tekeningen) alleen een Programma van Eisen 'op de markt gebracht' wordt. Dan moet de aannemer zélf zorgdragen voor (het werven van) een architect, de adviseurs en alle leveranciers. De geïntegreerd-contractvorm *Engineer & Construct* is een variant waarbij er bij aanbesteding al een voorontwerp of een definitief ontwerp voorhanden is.

Wanneer het ontwerpproces onderdeel van een geïntegreerd contract is, wordt er veelal voor gekozen het ontwerp, maar ook de aankoop en de realisatie van de specialistische theatertechnische voorzieningen, buiten het geïntegreerde contract om te bewerkstelligen. De gemeentelijke overheid als opdrachtgever schakelt dan zelf een adviseur in die dit specialistische deel van het werk op zich neemt, zodat de gebruiker daadwerkelijk over een goed werkende theatermachinerie zal kunnen beschikken. De keuze voor planontwikkeling op basis van een geïntegreerd-contract overigens, vereist in de praktijk hoe dan ook tóch intensief toezicht op en controle van het gebouwontwerpproces en de realisatie van het plan, door de gemeentelijke overheid als opdrachtgever.

De keuze voor een geïntegreerd contract zou op de stichtingskosten nog wel van invloed kunnen zijn.

Vanwege de omvang van de bouw- en bijkomende kosten zal het noodzakelijk zijn een architect, de technische adviseurs en het merendeel van de uitvoerende partijen: aannemer, installateurs, theatertechnische leveranciers, door middel van Europese aanbesteding te selecteren. Het is te verwachten dat de kosten de drempelbedragen overstijgen die gelden voor overheidsopdrachten waarbij een Europese aanbesteding wettelijk verplicht is.

Voor wat de doorlooptijd van de ontwerp- en bouwfasen betreft, is een periode van vijf à zes jaar realistisch. Eerst voor het opstellen van een gedegen Programma van Eisen te rekenen op een half jaar. Wanneer meerdere locaties in beeld zijn voor de bouw van het nieuwe theater, kan het noodzakelijk zijn deze op geschiktheid te onderzoeken om tot een juiste keuze te kunnen komen. Gerekend vanaf het moment dat het ontwerpteam kan starten tot aan het moment dat met de eerste bouwwerkzaamheden kan worden begonnen, is doorgaans twee jaar nodig om het ontwerp te voltooien en de bouw aan te besteden. Voor de uitvoering tot aan ingebruikname is nog eens 2,5 jaar tijd nodig.

De tijd die mogelijk bijkomend nog nodig is voor procedures die het bestemmingsplan c.q. de nieuwe Omgevingswet betreffen, zijn buiten dit tijdspad gerekend, omdat die afhankelijk zijn van de planlocatie.