Notitie 0-meting gebouw De Nieuwe Doelen

Datum: 30 november 2020

Aanleiding

De raad heeft opdracht gegeven om een uitvraag te organiseren en in dialoog te gaan met mogelijke initiatiefnemers met toekomstplannen voor De Nieuwe Doelen. Indien de resultaten van de uitvraag en dialoog een passende toekomstige exploitatie laten zien is er een upgrading van het gebouw voorzien. Er zullen investeringen aan het gebouw noodzakelijk zijn om het gebouw geschikt te houden of te maken voor die toekomstplannen, daarvoor is een budget geoormerkt / genoemd van 7 miljoen euro.

Door een deskundig bureau (PBTA) is in opdracht van de gemeente Gorinchem een onderzoek uitgevoerd naar de conditie van het bestaande theatergebouw De Nieuwe Doelen. Doel van het onderzoek is een opname of zogenaamde 0-meting. Daarmee kan de huidige technische conditie van het gebouw worden vastgesteld. Dit biedt een deskundige en inventariserend inzicht in toekomstige onderhoud- en verbeteringsinvesteringen aan het pand, en hoe die zich verhouden tot het geoormerkte budget.

Deze samenvattende beschouwing geeft omschrijft de resultaten op hoofdlijnen en geeft context aan de bevindingen.

Analyse

De documenten van PBTA zijn u beschikbaar gesteld als bijlage 4 *Tekstrapport 0-meting* en bijlage 5 *Financieel overzicht 0-meting*.

De aanpak laat zien dat het onderzoek zich richt op het gebouw, de gebouwinstallaties en de theatertechnische voorzieningen zoals de hijsinstallatie boven toneel en theaterstoelen in de zaal. Investeringen in de inventaris en inrichting zijn buiten beschouwing gelaten, die zullen voor rekening van een toekomstige exploitant zijn.

Met betrekking tot duurzaamheid en energieprestatie is inzicht gegeven in de investeringen bij het opwaarderen van het gebouw naar energielabel B of energielabel A.

De investeringen zijn gesorteerd in drie groepen.

1. Technische instandhouding van het gebouw € 1.944.725,-
2. Noodzakelijke verbeteringen € 2.550.272,-
3. Opties ten aanzien van toekomstig gebruik € 1.316.615,-

Totale investeringen indien alle opties worden uitgevoerd komen daarmee op circa zes miljoen euro. Bij dit investeringsniveau horen de volgende uitgangspunten:

- Genoemde investeringen zijn exclusief BTW;
- Het betreft investeringen aan het gebouw, de technische installaties en de theaterinstallaties en zijn exclusief investering aan inventaris, vaste inrichting en andere gebruikerswensen;
- Prijspeil en stand van zaken november 2020;
- Op basis van visuele inspectie, zonder destructieve onderzoeken en of andere nadere onderzoeken;
- Er wordt in de rapportage geadviseerd om bij een verdere uitwerking of bij besluitvorming op een aantal gebieden vervolgonderzoek te doen.

Conclusie

Dit onderzoek laat vooralsnog zien dat het geoormerkte budget van circa 7 miljoen euro voldoende lijkt om een toekomstige upgrading van het gebouw te kunnen bekostigen. Er kunnen door de gemeente in samenspraak met de beoogde nieuwe gebruiker of exploitant nog keuzes gemaakt worden.

Vervolgonderzoeken en een verdere uitwerking van de upgradingsplannen dient bij voorkeur in afstemming met een nieuw beoogd gebruik te gebeuren en lijkt nu niet aan de orde. Verder worden buiten de aandachtspunten voor vervolgonderzoek op een aantal vlakken, geen dwingende aspecten onder de aandacht gebracht die nu specifiek moeten worden benoemd of onderzocht. De rapportages zijn beschikbaar.

Buiten de 10% opslag voor onvoorziene zaken zoals door PBTA meegenomen in de in beeld gebrachte investeringen (zie financieel overzicht) is er dus nog circa 20% ruimte met het geoormerkte budget om onvoorziene zaken op te kunnen vangen indien die aan de orde zouden zijn.

Karel Franken
30 november 2020