Variantenstudie toekomstperspectief de Nieuwe Doelen

Januari 2024

Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Cultuur stimuleren (ambities uit Cultuurvisie 2019)

Middelen
Gorinchem Inspireert
Stadsprogrammering
Amateurkunst
Cultuurcoaches
Subsidies

Het object
Theater de Nieuwe Doelen

De Stad betrekken
Participatie
Samenwerken

Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

De opdracht

Uitwerken 2 varianten voor het gebouw en de exploitatie

Renovatie

Sloop en nieuwbouw op locatie Haarstraat 64

Uitgangspunten

Haarstraat is het vertrekpunt

Huisvesting van de bibliotheek betrekken als mogelijke meekoppelkans

Projectkosten

De projectkosten van € 240.000 ten laste brengen van de in de meerjarenbegroting opgenomen middelen voor exploitatie en investeringen Haarstraat 64.

Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Uitwerking van de opdracht

Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen
Integratie ruimtelijke eisen bibliotheek met theater & horeca functie
PBTA advies

Ruimtelijke inpassing en volume uitbreidingsmogelijkheden
Ruimtelijke inpassing- en uitbreidingstudies n.a.v. programma van eisen
TenBrasWestinga architectuur

Kostenbeheersing
Kosten-, investering- en exploitatiebegrotingen varianten
IGG Bouweconomie

Markthuurtaxatie
Huurprijstaxatie theater, horeca en bibliotheek
Forvalue Vastgoedspecialisten

Gemeente
Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Participatie en samenwerking

Doel

Kennisoverdracht & ruimtelijke behoeften inventariseren en verwerken in PvE
Draagvlak vergroten variantenkeuze door college en raad

Participanten

Toekomstige gebruikers en indieners exploitatievoorstellen

Proces

40 toekomstige gebruikers en 9 indieners exploitatievoorstellen uitgenodigd
Participatieavond met aangemelde partijen
Verslag aan alle genodigden
Reacties verwerken in eindverslag
Verwerken van wensen in definitief ruimtelijk-functioneel programma van eisen

Samenwerken

Gesprekken over samenwerking met theater ‘t Pand en theater Peeriscoop

Gemeente
Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Ruimtelijk-functioneel programma van eisen

3 functies

Theater *bestaand*	650 m^2	Uitbreiding noodzakelijk
Foyer & rest *bestaand*	805 m^2	
Bibliotheek *nieuw*	825 m^2	

Optimalisatie

Overlap functies theater – horeca - bibliotheek
Stoelenplan theater
Verdiepingshoogte begane grond (nu laag)
Laden- en lossen
Toegankelijkheid toneel, zaal en balkon

Reactie en wens na participatieproces

Behoud huidige zaal met verhoogd podium (uitgesproken door alle participanten)
Extra zaal ca. 100 m^2 voor multifunctioneel gebruik theater, horeca & bibliotheekfunctie

Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Ruimtestudie

Gedeeltelijke technische studie
Theaterzaalvolume stabiel kern – ombouw flexibel skelet

Stedenbouwkundige kwaliteit
Passend schetsontwerp – erfgoed positief
Ruimte voorzijde aan Vijfzinnenstraat voor terras en groen
Laden- en lossen theaterstukken
Toegankelijkheid toneel, zaal en balkon
Relatie gebouw – stedelijke omgeving

Ontwerpstudies - volumevergroting
Ruimtelijke varianten A en B
Inpassing gewenste functies door ruimtelijk optimalisatie en uitbreiding
Volume uitbreiding Haarstraat en gedeeltelijk aan achterzijde (trap & lift)

Gemeente
Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Technische analyse

Het theater is een zaalvolume met daaromheen foyerruimte bestaande uit een flexibel skelet in stalen balken en kolommen.
Het dak wordt gedragen door spanten.

De begane grond heeft een beperkte hoogte en vraagt in variant A om een innovatieve luchtbehandeling. Bij varianten 0, B & sloop/nieuwbouw is dit niet het geval.

De vloer in variant A sluit niet aan op het straatniveau.

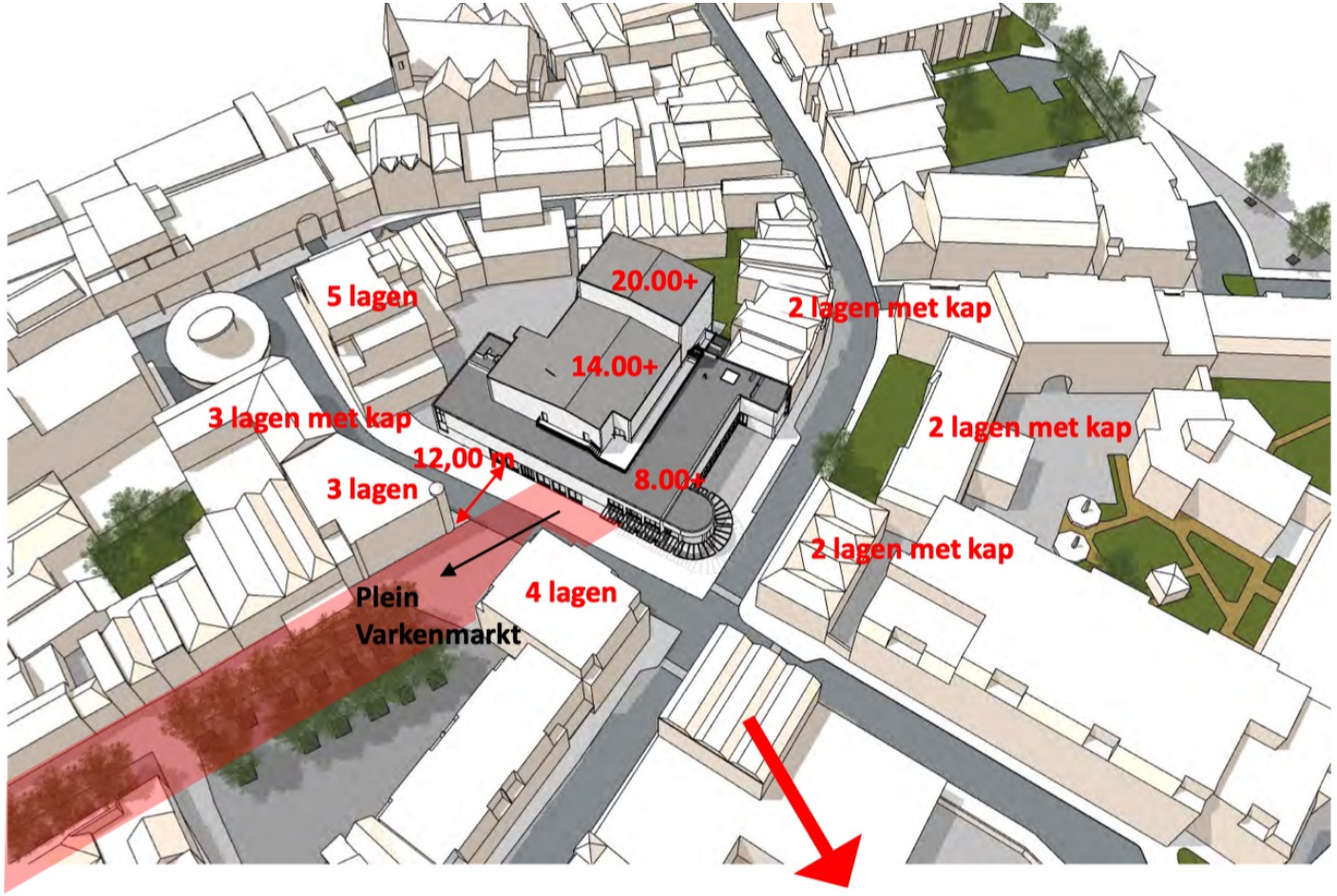




Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Omgeving - stedenbouw





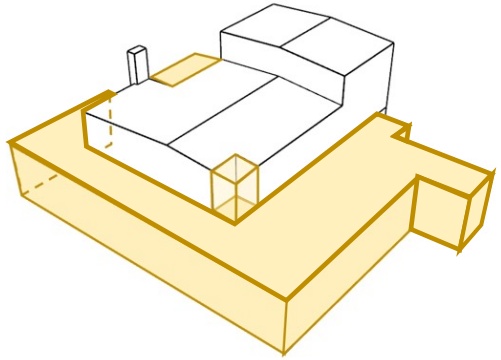




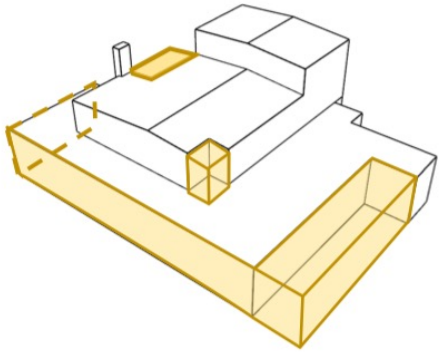
Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

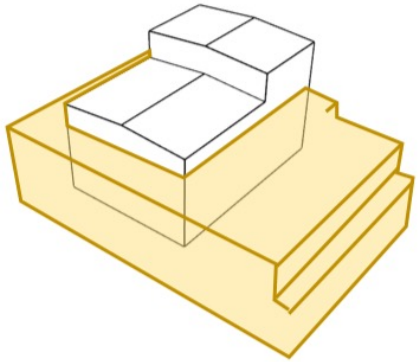
Varianten



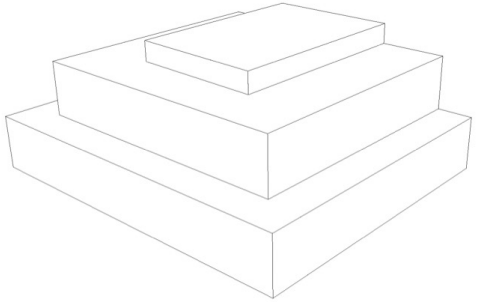
Variant 0
Vernieuwbouw om bestaande zaal
zonder bibliotheek



Variant A
Renovatie bestaand
+ uitbreiding



Variant B
Vernieuwbouw om bestaande



Variant C
Sloop + nieuwbouw

Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

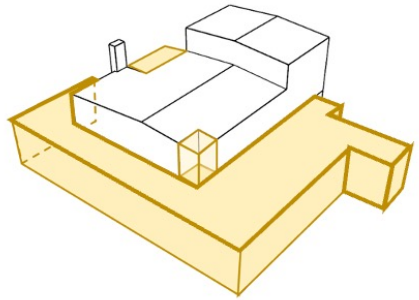
Situatie 1960 en huidig



Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variant 0 – Vernieuwbouw zonder bibliotheek



- behoud zaalvolume en toneeltoren, ook op begane grond
- vernieuwbouw – volumes zoals bestaand om zaal heen- in hout (CLT)
- laden en lossen inpandig met goederenheffer
- peil gebouw begane grond op straatniveau
- Rc-waarde begane grondvloer hier wel waarde nieuwbouw
- Dakvegetatie en retentiedak
- zaal: nieuwe wandbekleding/nieuw stoelenplan (431 stoelen)

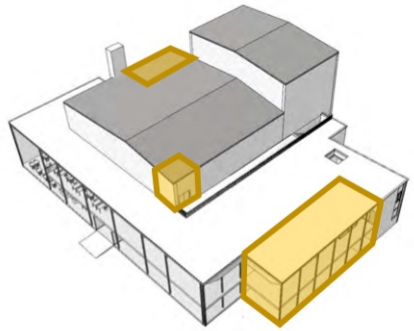




Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variant A – Renovatie - uitbreiding



- behoud zaalvolume en toneeltoren, behoud bestaande vloeren, daken en constructie
- behoud bestaande grote vides, smalle vide langs gevel weer aanhelen
- laden en lossen inpandig met goederenheffer
- vloeren v.v. droogbouw vloerverwarming (Rc-waarde vloer is bestaande Rc+1)
- nieuwe gevels in baksteen/glas (Rc-waarde nieuwbouw)
- dakvegetatie en isolatie over bestaande dak (Rc-waarde nieuwbouw)





Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variant A – Renovatie - uitbreiding



Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variant A – Renovatie - uitbreiding



Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

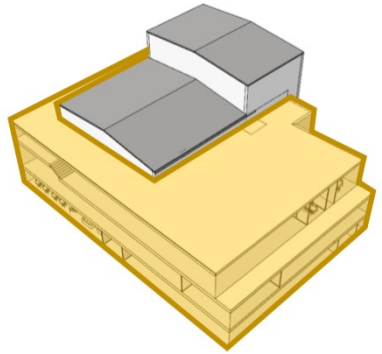
Variant A – Renovatie - uitbreiding



Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variant B – Vernieuwbouw om bestaande zaal



- behoud zaalvolume en toneeltoren, ook op begane grond
- vernieuwbouw – volumes om zaal heen- in hout (CLT)
- laden en lossen inpandig met goederenheffer
- peil gebouw begane grond op straatniveau
- Rc-waarde begane grondvloer hier wel waarde nieuwbouw
- dakvegetatie en retentiedak
- zaal: nieuwe wandbekleding/nieuw stoelenplan (431 stoelen)





Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variant B – Vernieuwbouw om bestaande zaal



Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variant B – Vernieuwbouw om bestaande zaal



Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variant B – Vernieuwbouw om bestaande zaal



Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variantenstudie –budget begroting

Kostprijsbepalingen gebaseerd op volgende uitgangspunten:

Functie	Bijeenkomst/Recreatiefunctie
Type	Theater
Soort	Nieuw- en verbouw
Energieklasse	A
Bouwlagen onder peil	0
Bouwlagen boven peil	3
Fundering	Fundex paalfundatie met balken en poeren
Constructie	Staalskelet met betonnen vloeren
Dakafwerking	40% van dak als groen met waterretentie
Gevelafbouw	Metselwerk en vliesgevels met verbijzonderingen
Afwerkingen	Conform referentie projecten
Installaties	Volledig nieuwe installaties, excl. opwekking
Aandachtspunten	Inrichting Bibliotheek berekend op € 450 p/m^2
	Theatertechniek niet in begroting opgenomen (begroot € 1,8 miljoen)

Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Variantenstudie – budget begroting

INVESTERINGSKOSTEN VOLGENS NEN 2699:2017, niveau 4 – ***exclusief theatertechniek***

Prijspeil oktober 2023

code	omschrijving		Variant 0: vernieuwbouw zonder bibliotheek	Variant A: behoud + uitbreiding	Variant B: vernieuwbouw	Variant C: sloop / nieuwbouw
A	**Grondkosten**		101.789	81.515	101.789	131.789
B	**Bouwkosten**		5.656.742	8.835.000	10.804.999	13.457.945
C	**Inrichtingskosten**		582.500	1.102.500	1.102.500	1.102.500
D	**Bijkomende kosten**		1.431.734	2.344.476	2.803.830	3.456.626
E	**Onvoorzien**		671.475	1.059.925	1.280.906	1.580.340
F	**BTW**		1.737.653	2.763.257	3.311.674	4.058.347
G	**Financiering**		337.770	536.937	643.761	789.168
	TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN excl. BTW		**8.782.009**	**13.960.352**	**16.737.785**	**20.518.368**

Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Hoe nu verder?

Vervolgstappen op investeringsbegroting

Uitwerken exploitatiebegroting op basis van:

- Afschrijvingen inclusief BTW
- Rente
- Belastingen en heffingen
- Meerjarig onderhoud
- Schoonmaak
- Energiekosten
- Water
- Regulier onderhoud
- BTW (niet verrekenbaar)

Gemeente Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Hoe nu verder?

Vervolgstappen op investeringsbegroting

Uitwerken exploitatiebaten op basis van:

- Marktconforme huurprijs theaterruimte
- Commerciële huurprijs horeca
- Kostendekkende huurprijs bibliotheek
- Marktconforme huurprijs overige ruimte

Uitwerken exploitatiebegroting huurder theater en horeca
(1 partij)
Uitwerken exploitatiebegroting Bibliotheek Aanzet

Gemeente
Gorinchem

TOEKOMSTPERSPECTIEF DE NIEUWE DOELEN

Hoe nu verder? Voorbeeld exploitatieschema

De exploitatielasten en baten kunnen worden gebaseerd op het volgende principe:

- Vastgoed is verantwoordelijk voor de vastgoedexploitatie van de Multifunctionele Accommodatie (MFA) de Nieuwe Doelen

De huurders van de MFA DND bestaan bij varianten A, B en C uit:

- De exploitant van Theater de Nieuwe Doelen en de horecaruimtes;
- Bibliotheek Aanzet;
- Overige huurders & gebruikers.

Bij variant 0 zijn alleen de exploitant van Theater de Nieuwe Doelen en de horecaruimtes huurder



Hoe nu verder?

Gemeente Gorinchem