

TER ATTENTIE VAN



GEMEENTE STADSKANAAL

Opgemaakt 12 november 2024, ing. 

NOTITIE –

QUICKSCAN STAAT VAN ONDERHOUD THEATER GEERT TEIS –

1. INLEIDING

Medio midden februari 2023 is Bouwbureau Paas, in persoon , gevraagd om als projectleider/coördinator te fungeren voor het object Theater Geert Teis van de Gemeente Stadskanaal. Deze vraag is bij de gemeente Stadskanaal ontstaan naar aanleiding van uitgevoerde onderzoeken en opgestelde rapportage van de ANTEA Group en de VR (Veiligheidsregio), welke in opdracht van de gemeente Stadskanaal zijn uitgevoerd. Daarnaast is mij gevraagd de diverse lopende zaken inzake herstel (achterstallig) onderhoud en verbetertrajecten inzake genoemd object op te pakken en waar mogelijk te coördineren. Gezien de hoeveelheid uit te zetten actiepunten, de diversiteit aan specialistische vragen, zowel bouwkundige, installatietechnisch als (brand)veiligheid, heeft de gemeente doen besluiten de coördinatie extern te beleggen.

Inmiddels zijn we bijna 1,5 jaar verder, is er veel achterstallig onderhoud weggewerkt, is de brandmeldinstallatie gecertificeerd, is er in samenspraak met de gebruikers een nieuwe RI&E opgesteld en gebaseerd op de nieuwe gebruikssituatie en nieuwe vluchtroutes. Uiteindelijk is alles vastgelegd in een masterplan Brandveiligheid, welke in nauw overleg met de VR is besproken en vergund. Ook zijn er parallel aan dit proces verbeterpunten aangebracht mbt theatertechniek, de theaterverlichting en zijn er onderhoudscontracten van de belangrijkste componenten gecheckt en waar mogelijk opnieuw afgesloten. Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden, lopende onderzoeken, de vele geconstateerde gebreken en zaken welke simpelweg nog niet zijn opgelost of niet opgelost kunnen worden (bijv. ivm leeftijd/ bestaande situatie), is er gedurende dit hele proces een extra vraag ontstaan: "Hoe lang moet je doorgaan om dit gebouw in stand te houden en waar houden de investeringen eigenlijk op?" Om de eigenaar en gebruiker(s) hierover tijdig te informeren, hebben wij gemeend een

financiële doorkijk te geven op basis van de huidige situatie zoals nu bekend en hiervan een notitie op te stellen.

2. Samenvatting hoofdlijnen-Huidige situatie medio november 2024

De vraag welke wij ons met de werkgroepen hebben gesteld is in hoofdzaak : Wat is nu eigenlijk de 'technische houdbaarheid' van het theater en in hoeverre is het verantwoord om het huidige gebouw gedurende een X aantal jaren nog in stand te houden! Om deze reden is er aanvullend een Quicksan begroting opgesteld en verwoord in deze notitie met de meest basale uitgangspunten.

Om de vraag te kunnen beantwoorden in hoeverre het verantwoord is om het theater 'technisch' in stand te houden, hebben we gemeend een splitsing te maken in een instandhoudingstermijn van maximaal 5 jaar en een instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar. Deze instandhoudingstermijnen zijn gekozen, aangezien de termijn van maximaal 5 jaar ook de termijn is waarbinnen normaal een nieuw object gerealiseerd kan worden. De instandhoudingstermijn van 10 jaar daarentegen, geeft een mooie doorkijk als je nog eens 5 jaar extra het gebouw in stand wil houden, maar er nog steeds vele concessies zijn. Met deze 2 begrotingen is er direct een financieel overzicht hoe je eventueel het gebouw gedurende deze periode in stand kunt houden met in hoofdlijnen de bijbehorende genoemde uitgangspunten, zodat er tijdig en verantwoord keuzes gemaakt kunnen worden.

De volgende begrotingen zijn opgesteld door ons :

- Optie 1 : Begroting opgesteld voor het in stand houden van het Theater van maximaal 5 jaar
- Optie 2 : Begroting opgesteld voor het stand houden van het Theater Geert Teis van maximaal 10 jaar.

De gespecificeerde begroting vind u in de bijlage – Quicksan begrotingen BPAAS dd 07-11-2024

Resultaten :

Optie 1 : € 1.381.932,88 incl. btw

Optie 2 : € 10.125.646,23 incl. btw

Optie 1 : Bij maximaal 5 jaar kun je keuzes maken om 'pleisters' te plakken en correctief onderhoud uit te voeren waarbij je op een 'verantwoorde' manier het gebouw in stand houdt, zonder dat gebruikers meer kunnen verwachten of eisen met het zicht op een nieuwe locatie. Oftewel : Wat stuk gaat moet 'tijdelijk' hersteld worden.

Optie 2 : Bij langer dan 5 jaar zul je echt duidelijke, definitieve keuzes moeten maken waarbij je gebruikers, bezoekers, gasten tevreden blijft houden. Hiermee zou je dan verder moeten kijken en meerdere overwegingen in acht moeten nemen ; denk aan terugverdiens tijden tov investeringen (o.a. extra BHV-inzet tov nieuwe situatie ivm afwijking regelgeving/wetgever), energieverbruik, verduurzamen (Warmtevisie en/of beleid gemeente Stadskanaal), nieuwe installaties en hieraan gekoppelde keuzes in het MJOB, regelgeving overheid →2030 enz. Kortom, in dit geval moet je echt andere keuzes maken aangezien de bedrijfszekerheid, veiligheid of een visie niet in het gedrang moet komen en je toch een periode van 10 jaar verantwoord moet overbruggen, zonder nog meer geld in een put te gooien.

In beide gevallen gaat het om een begroting voor eenmalige investeringen, zowel bouwkundig als installatietechnisch. Dit is dan ook nog excl. energielasten/inzet BHV en overige jaarlijkse kosten gerelateerd aan gebruik van het gebouw anders dan genoemd.

Gezien de enorme investering die optie 2 met zich meebrengt in relatie tot de concessies die dan nog steeds boven de investering hangen, is het op voorhand al vrij duidelijk dat dit niet meer terug te verdienen valt en het dan ook zal resulteren in kapitaalvernietiging.

Immers, praat je hier over een extra kostenpost de komende 10 jaar van bijna € 1mln. per jaar! Hier komen dan nog de extra nadelen en kosten bij m.b.t. inzet BHV-ers tbv veiligheid, extra energieverbruik t.o.v. nieuwbouw, niet- optimaal multifunctionele toepassingen en bijbehorende synergievoordelen.

Als laatste, maar niet onbelangrijk punt, zijn we inmiddels achterhaald door de tijd en zijn visies gewijzigd en zullen zaken als ; duurzaamheid, energiegebruik, samenwerkingen en andere maatschappelijke verantwoorde beslissingen zwaar kunnen meewegen in deze keuzes.

3. Argumentatie

De vraag wat de financiële consequenties zijn of we het gebouw nog maximaal 5 jaar in stand moeten houden of maximaal 10 jaar, is op gebaseerd op voortschrijdend inzicht zoals in de inleiding duidelijk is verwoord. De afgelopen 1,5 jaar heeft dusdanig veel gebreken in kaart gebracht, dat hiermee ook veel kwetsbare punten zijn blootgelegd. Aan de hand hiervan hebben we de diverse kosten inzichtelijk gemaakt en dit middels een Quickscan onderbouwd. Aangezien we nu voor een belangrijk kruispunt staan waarin nog keuzes gemaakt kunnen worden, hebben wij gemeend dit document met de bijbehorende begrotingen te presenteren. Op basis van deze begrotingen kunnen verantwoorde beslissingen worden genomen waarbij in beide gevallen duidelijk de referentiekaders afgebakend zijn.

4. Conclusie

De allereerste rapportages van ANTEA GROUP icm met de VR hebben de diverse tekortkomingen in kaart gebracht van datgene wat op dat moment niet (aantoonbaar) voldeed en/of niet te herleiden was aan de juiste stukken, certificering of regelgeving (o.a. Bouwbesluit). Op basis van deze stukken is er een uitvraag gekomen door de gemeente Stadskanaal. Echter, uit aanvullende onderzoeken is gebleken dat de constatering van ANTEA GROUP niet allesomvattend zijn en hiermee de vraag wellicht is veranderd ten opzichte van de kennis over de eerste rapportages.

Tijdens de processen en de overlegmomenten, is het meer dan duidelijk geworden dat er toch veel meer aan de hand is dan alleen een stukje achterstallig onderhoud alsmede het vernieuwen van de BMI-installaties i.c.m. met het verbeteren van de algehele veiligheid.

N.a.v diverse aanvullende onderzoeken, de vluchtsimulaties van AIVN, her-inspecties en de overlegmomenten is meer dan duidelijk geworden dat het gebouw dusdanig gedateerd is, dat zowel in het verleden als het heden in vrijwel alles concessies zijn gedaan.

Zoals ook verwoord in de rapportage van AIVN, m.b.t. de veiligheid ; “Het bestaande Theater Geert Teis gebouw is op dusdanig wijze ingedeeld, dat het praktisch nagenoeg onmogelijk is om met bouwkundige oplossingen invulling te geven aan de eisen die de wetgever stelt met betrekking tot de maximale ontruimingstijd van een (sub)brandcompartiment”.

Op basis van deze gegevens alsmede de Quickscan begrotingen (2 scenario's), is het meer dan duidelijk geworden dat enorme investeringen in het vooruitschiet liggen en renovatie geen optie meer is om op een verantwoorde manier met deze investeringen om te gaan. De conclusie is dan ook dat in stand houden de enige verantwoorde optie is voor een beperkte termijn met de genoemde uitgangspunten.



Ing. 

BouwBureau Paas