

Raadsvoorstel

Onderwerp: Nieuwbouw theater aan de Parade

Agendanr. :
Reg.nr. : 135005
B&W verg. : 14 mei 2013
Commissie : MO
Cie_verg. : 12 juni 2013
Raadsverg. : 25 juni 2013

1) Status

Dit raadsvoorstel wordt u aangeboden ter uitvoering van het amendement nieuwbouw theater aan de Parade, dat in de raadsvergadering van 9 oktober 2012 is vastgesteld.

2) Samenvatting

Op 9 oktober 2012 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen bij het raadsvoorstel 'Stopzetting proces nieuwbouw theater' (12.0626). Met het amendement dat door coalitiepartijen VVD, GroenLinks, PvdA, CDA en Rosmalens Belang was ingebracht, vraagt de gemeenteraad het college als oplossingsrichting te kiezen voor de bouw van een nieuw theater op de huidige locatie aan de Parade, en daarvoor een compleet raadsvoorstel voor de zomer van 2013 voor te leggen.

Om uitvoering te geven aan dit amendement is een plan van aanpak voorgelegd in de raadsvergadering van 19 februari 2013 (110880) en is het college in staat gesteld het onderzoek te starten door het toekennen van een voorbereidingskrediet vanuit het structuurfonds.

Een belangrijke basis voor de uitwerking van het amendement vormt de 'Verkenning nieuwbouw theater aan de Parade 's-Hertogenbosch'. Deze 'Verkenning' is door de ZNTM aan het college aangeboden op 16 januari 2013. De 'Verkenning' gaat in op de vraag of het bouwen van een nieuw en toekomstbestendig theater op de huidige locatie (aan de Parade) mogelijk is. Uitgangspunt voor de ZNTM én het college daarbij is de configuratie van een grote zaal en een multifunctionele tweede zaal. Twee zalen is noodzakelijk voor een toekomstbestendig theater dat voldoende agendaflexibiliteit heeft om enerzijds 'huiskamer van de stad' te kunnen zijn met een volwaardig programma en anderzijds ruimte te bieden aan cultureel ondernemerschap in de ruime zin van het woord.

In dit raadsvoorstel wordt voorgelegd dat het bouwen van een nieuw theater aan de Parade mogelijk is. Dit wordt getoetst aan de hand van analyses op het gebied van de functionaliteit van het voorgestelde gebouw, de programmering, bouwkundige aspecten en omgevingsaspecten, de kosten van de investering en de exploitatie van het theater.

Een belangrijke vraag die niet sluitend wordt beantwoord en die we nader willen onderzoeken is wat er in de periode tussen sloop en nieuwbouw gebeurt met de voorstellingen en activiteiten van het theater. Voor een periode van drie jaar zal een oplossing gezocht moeten worden die mogelijk te vinden is in een tijdelijke theatervoorziening op een bestaande, bijzondere locatie die leegstaat. Hier is op dit moment nog onvoldoende zicht op. Het college stelt voor om hiertoe nader onderzoek te doen. Sloop zal pas beginnen nadat het Jeroen Bosch jaar (2016) is afgesloten.

Functionaliteit en programmering

We kunnen concluderen dat het mogelijk is een nieuwe functionele stadsschouwburg op de huidige locatie aan de Parade te bouwen, met een grote zaal (ca. 950 stoelen) en een multifunctionele tweede zaal (ca. 420 stoelen en 1.200 staplaatsen). Vanwege de functionaliteit is een beperkte uitbreiding van het perceel en een hoger gebouw noodzakelijk.

Voor wat betreft de programmering is er geen belemmering. Er zijn slechts weinig producties die om technische redenen niet in de nieuwe grote zaal kunnen staan. Met de bouw van de tweede multifunctionele zaal worden de huidige agenda-knelpunten daadwerkelijk opgelost. In het nieuwe theater is geen ruimte voor een filmzaal.

Voor de hoeveelheid voorstellingen gaan we conform het advies uit het rapport van Arpots, uit van een 'verstandig gemiddelde'.

In de relatie met andere podia is er geen sprake van verdringing of concurrentie met het nieuwe theater. De relaties zijn gebaseerd op samenwerking en versterking.

Bouwkundige- en omgevingsaspecten

De door de ZNTM aangeboden 'Verkenning' is getoetst op bouwkundige aspecten. In het voorstel is de huidige voetafdruk van ca. 3.000 m² (de omvang van het bebouwde oppervlak van een gebouw) op een aantal plaatsen verruimd. Er zijn geen verdere belemmeringen behalve aan de zijde van de woningen aan de Cavalleriestraat, daar zal de bestaande perceelgrens gehandhaafd blijven.

Uiteindelijke toetsing kan pas plaatsvinden nadat het Definitief Ontwerp is ingediend.

Geconstateerd kan worden dat de ruimtelijke impact van het theater op z'n omgeving groot zal zijn. Met nieuwbouw van het theater aan de Parade accepteren we impliciet ook de grotere schaal op deze plek en zullen dit moeten vertalen in een architectonische opgave.

Stichtingskosten en exploitatie

Er is een raming gemaakt van de kosten voor een nieuw theater aan de Parade. De totale investering bedraagt € 55 miljoen. Deze raming betreft de bouwkosten voor gebouw, theatertechniek en inrichting. Er is € 50 miljoen voorzien in het structuurfonds. Dat betekent dat er nu een tekort is van € 5 miljoen. Een bezuiniging van € 55 miljoen naar € 50 miljoen is in deze fase van globaliteit (er is immers geen volledig uitgewerkt plan en de raming is gebaseerd op normen) niet mogelijk en ook niet juist. Wel is het mogelijk om bij de uitwerking in de planfase en aanbesteding, een inspanningsverplichting mee te geven om zo dicht mogelijk bij de € 50 miljoen uit te komen. Te zijner tijd zullen wij een eventuele benodigd extra budget in afweging brengen voor het structuurfonds.

Als het gaat om de exploitatie van het theaterbedrijf kunnen we op basis van de opgestelde prognose die in dit stadium indicatief zijn, aannemen dat het nieuwe theater aan de Parade globaal met het huidige subsidieniveau kan functioneren. Bij de uitwerking in de laatste fase zal dit meer geconcretiseerd moeten worden.

Planning en besluitvorming

De periode 2013 tot 2016 is nodig voor de projectvoorbereiding. Daarna volgt een periode van drie jaar voor de bouw. Ten behoeve van de voorbereiding wordt een krediet van € 4.130.000 gevraagd uit het structuurfonds.

Aan de gemeenteraad zal in de huidige planning in de eerste helft van 2016 een raadsvoorstel

Definitief Ontwerp en kredietaanvraag voor de realisatie van het theater worden voorgelegd.

Met betrekking tot de tijdelijke theatervoorziening zullen we volgens planning eind 2015 een voorstel aan uw raad voorleggen.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. In te stemmen met het realiseren van het nieuwe theater aan de Parade zoals is voorgesteld in de 'Verkenning' met inachtneming van de inhoudelijke, ruimtelijke, functionele en financiële randvoorwaarden.

2. Het beschikbaar stellen voor de planstudiefase van een krediet uit het structuurfonds ter hoogte van € 4.130.000.
3. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de mogelijkheden om een tijdelijke theatervoorziening te realiseren voor de bouwperiode van het nieuwe theater.

Steller : Brooijmans

Tel. : (073) 615 50 88

E-mail : k.brooijmans@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Op 9 oktober 2012 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen bij het raadsvoorstel 'Stopzetting proces nieuwbouw theater' (12.0626). Het amendement dat door coalitiepartijen VVD, GroenLinks, PvdA, CDA en Rosmalens Belang was ingebracht, vervangt het besluit van het raadsvoorstel door de volgende besluiten:

1. als oplossingsrichting te kiezen voor de bouw van een nieuw theater op de huidige locatie aan de Parade met:

- een toekomstbestendig podium en bijpassende technische voorzieningen;
- minimaal een grote theaterzaal met circa 1000 stoelen;
- optimaal benutten van de ruimte voor andere gebruiksmogelijkheden;
- de nodige horeca- en ontvangstvoorzieningen, rekening houdend met de wens 'huiskamer van de stad'.

2. een compleet raadsvoorstel voor de zomer van 2013 te willen bespreken met daarin:

- een uitgewerkt voorstel voor een nieuw theater aan de Parade;
- de financiële consequenties voor investeringen en exploitatie;
- een voorstel voor het tussentijds noodzakelijk onderhoud van het theater;
- een oplossing voor de theaterloze periode tijdens de bouw.

Om uitvoering te geven aan dit amendement is u een plan van aanpak voorgelegd in de raadsvergadering van 19 februari 2013 (110880) en heeft u het college in staat gesteld het onderzoek te starten door het toekennen van een voorbereidingskrediet vanuit het structuurfonds.

Een belangrijke basis voor de uitwerking van het amendement vormt de 'Verkenning nieuwbouw theater aan de Parade 's-Hertogenbosch'. Deze 'Verkenning' is door de ZNTM aan het college aangeboden op 16 januari 2013. De 'Verkenning' gaat in op de vraag of het bouwen van een nieuw en toekomstbestendig theater op de huidige locatie (aan de Parade) mogelijk is. Daarbij moet worden opgemerkt dat in dit rapport het uitgangspunt van de ZNTM is geweest: een theater met een grote zaal en een tweede zaal. De ZNTM beschouwt dit ook als een essentiële voorwaarde.

Het college is ook van mening dat een grote zaal (ca. 950 stoelen) en een tweede zaal (ca. 420 stoelen en 1.200 stapplaatsen) nodig zijn voor een toekomstbestendig theater dat voldoende agendaflexibiliteit heeft om enerzijds 'huiskamer van de stad' te kunnen zijn met een volwaardig programma en anderzijds ruimte te bieden aan cultureel ondernemerschap in de ruime zin van het woord. Het is daarom als uitgangspunt in het onderzoek en de toetsing meegenomen.

5) Inhoud

5.1 Een nieuw Theater aan de Parade

In dit raadsvoorstel wordt voorgelegd dat het bouwen van een nieuw theater aan de Parade mogelijk is, als er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. In het plan van aanpak dat aan uw raad is voorgelegd op 19 februari 2013 (110880) hebben we een aantal onderzoeksvragen geformuleerd die zullen worden beantwoord in dit raadsvoorstel:

- We onderzoeken de mogelijkheden voor een nieuw te bouwen theater op de huidige locatie. We beschrijven de uitkomsten aan de hand van de Functionaliteit (5.2) en de Omgevingsaspecten (5.5)
- Op het gebied van de Programmering (5.3) brengen we in beeld wat de mogelijkheden zijn daarvoor inclusief het overige aanbod van het theater. Tevens relateren we dat aan het totale podiumaanbod in de stad.
- Op het gebied van de exploitatie voor het theaterbedrijf (5.7) en het gebouw (5.6): brengen we in beeld wat de consequenties zijn.
- We geven aan wat dit proces voor het onderhoudsplan van het theater betekent tot aan het moment van start nieuwbouw (5.9).
- We onderzoek de mogelijkheden voor, de kosten van, en de gevolgen voor het aanbod van een tijdelijke locatie tijdens de verbouwing (5.10).

De door de ZNTM aangeboden 'Verkenning' is het startpunt van onderzoek naar de mogelijkheden, de knelpunten en oplossingen. In het onderzoek staat niet het oorspronkelijke Programma van Eisen (hierna PvE) centraal zoals dat ten grondslag lag aan het locatieonafhankelijke theater, maar de beantwoording van de vraag of op de huidige locatie een functionele schouwburg gebouwd kan worden. In het PvE voor het locatieonafhankelijke theater was een voetafdruk van 5500 m² nodig. De voetafdruk op de Parade is niet groter dan ca. 3000 m².

5.2 Functionaliteit

Een functionele schouwburg wil zeggen dat er ten minste het huidige theateraanbod, in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin, getoond kan worden. Tevens dat er een goede oplossing gevonden wordt voor het probleem van de beperkte agendaflexibiliteit, dat de theatertechnische achterstand wordt ingelopen, dat er voldoende horeca- en ontvangstvoorzieningen zijn en dat er een invulling gegeven wordt aan de functie 'huiskamer van de stad'.

Toneelmaten

Op de huidige locatie is het mogelijk om een theater te bouwen waarbij de toneeloppervlakte van de grote zaal ongeveer twee maal zo groot wordt (40 x 18 m). Ook het achter- en zijtoneel worden daarmee dieper en breder. Het huidige podium (34 x 12 m) is te klein voor grotere producties waarin de nodige decorwisselingen zitten. Ook de theatertechnische voorzieningen, zoals de huidige trekkenwand, voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en vergen meer ruimte. Er is meer ruimte nodig voor onder andere decorwisselingen en verkeersruimte achter het podium. Daarvoor is in het voorgestelde nieuwe theater voldoende ruimte gecreëerd.

Hoogte van de toneeltoren

De huidige toneeltoren biedt niet voldoende ruimte voor goede theatertechnische voorzieningen. In het nieuwe plan is een hoogte van 27 meter voorzien, terwijl de huidige toneeltoren 23,5 m hoog is. De hoogte van de toren staat in verhouding tot de maten van het podium. Om een toekomstbestendig theater te bouwen is de voorziene hoogte van 27 m noodzakelijk.

Doordat het podium kleiner is dan in het locatieonafhankelijke PvE kan ook de toren lager worden dan de daarin opgenomen 30 meter. Ook door een "slimme" geïntegreerde dak- en rollenzolderconstructie en het benutten van de kelder, kan de toename in hoogte beperkt

blijven tot 27 m. Deze constructie vraagt wel een grotere investering. Dit is meegenomen in de ramingen voor de nieuwbouw.

De tweede zaal

In de 'Verkenning' is een tweede zaal voorzien met theatertechniek ten behoeve van lijsttoneelproducties. De tweede zaal is bovendien multifunctioneel, dat betekent dat de zaal voor verschillende andere activiteiten van het theater ingezet kan worden. Daarmee wordt de benodigde flexibiliteit in de programmering mogelijk. De tweede zaal dient in het plan tevens als verlengstuk van de foyer en als zaal voor sta concerten (bijvoorbeeld popconcerten en Carnavalsactiviteiten). De tweede zaal kan gerealiseerd worden door de ruimte van de voormalige filmzaal hierin te betrekken. In een filmzaal is in het huidige plan niet voorzien. In de locatieafhankelijke studies was er in het PvE eveneens geen sprake van een filmzaal. Dit wijzigt niet bij nieuwbouw op de huidige locatie.

Het integreren van een filmzaal in het huidige plan voor een nieuw theater aan de Parade zou het PvE ruimtelijk dermate belasten dat de gewenste agendaflexibiliteit voor de theaterfunctie niet realiseerbaar is. Redenen voor het niet opnemen van film in het PvE hebben en hadden ook in het locatieafhankelijke PvE te maken met het feit dat er voldoende filmaanbod in de stad is door particuliere ondernemers en de Verkadefabriek.

In de paragraaf over de exploitatie zullen we de consequenties van het niet opnemen van film verder toelichten.

De nieuwe tweede zaal zal zodanig worden gesitueerd (podium draait 90 graden ten opzichte van de huidige Pleinzaal) dat ze ook een relatie met het plein de Parade aan kan gaan. De Parade en de Paradezaal lopen dan in elkaar over. Dit is een belangrijke meerwaarde voor de festivals in de stad die de Parade als belangrijkste locatie hebben (bijvoorbeeld Opera op de Parade, Jazz in Duketown en Theaterfestival Boulevard).

Publieksruimtes in de kelder

Om de noodzakelijke publieksruimtes op de beperkte perceelruimte op een goede manier in te bouwen, is gezocht naar ruimte op ongebruikelijke plekken. De huidige kelderruimte heeft meerdere hoogteverschillen. Door de kelderruimte over de volledige breedte van het gebouw te laten doorlopen kan dat vermeden worden en ontstaat er tevens ruimte voor publiekstoiletten en garderobe. Deze zijn in het plan onder de grote zaal gesitueerd. Deze faciliteiten zouden bij een groter bouwperceel idealiter op de begane grond worden gebouwd.

Laden en lossen

Het is bij de nieuwbouw noodzakelijk om inpandige laad- en losfaciliteiten te realiseren. Enerzijds om te voldoen aan arbo-eisen en anderzijds om de overlast van vrachtverkeer te beperken. Nu gebeurt dat buiten aan de voorzijde van het theater. De ruimte die ten behoeve van het inpandig laden en lossen nodig is, beperkt enigszins de grootte van het achtertoneel. Er is in het huidige plan ruimte voor twee vrachtwagens bij de toneeltoren van de grote zaal en één bij de tweede zaal. Het inpandig laden en lossen zou bij een groter perceel centraal worden gesitueerd.

Kantoorruimten en vergaderfaciliteiten

De kantoorruimtes zijn in het plan voorzien op de 3^{de} verdieping aan de voorzijde van het te realiseren gebouw. De beperkte ruimte op de locatie aan de Parade heeft als gevolg dat er minder ruimte is dan gewenst voor het exploiteren van vergaderruimten en break-out rooms ten behoeve van bijvoorbeeld congressen. Deze concessie vindt het college aanvaardbaar.

Conclusie functionaliteit

Op basis van de 'Verkenning' en de toetsing die is uitgevoerd kan geconcludeerd worden dat:

- Het mogelijk is een nieuwe functionele stadsschouwburg op de huidige locatie aan de Parade te bouwen, met een grote zaal en een multifunctionele tweede zaal;
- Ondanks de ruimtelijke concessies het mogelijk is de nodige horeca- en ontvangstvoorzieningen te realiseren die rekening houden met de wens 'huiskamer van de stad' te blijven;
- Door de ruimtelijke concessies zullen er een aantal compromissen moeten worden gesloten ten aanzien van publieksfuncties (toiletten en garderobe), de interne logistiek (situering werkplekken), en het laden en lossen;
- Vanwege de functionaliteit is er een beperkte uitbreiding van het perceel en een hoger gebouw noodzakelijk (zie de paragraaf 'omgevingsaspecten').

5.3 Programmering

Om een beeld te krijgen van de programmering in het nieuwe theater aan de Parade is er een actualisatie van het programmeringsadvies van Arpots Advies uit 2009/2010 uitgevoerd. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de programmering die in het nieuwe theater past en welke niet, en naar de ontwikkelingen in de culturele markt. Tevens is de verhouding van het aanbod dat in het nieuwe theater aan de Parade past en geprogrammeerd wordt in relatie tot de rest van het aanbod en de podia in de stad getoetst.

Verstandig gemiddelde

In het locatieonafhankelijke PvE paste een programmering die gericht was op een groeiende ambitie en dito conjunctuur. Groei in aanbod, groei in grootte van de voorstellingen en groei in publieksaantallen. Een groei waar ook onze stad op voorbereid moest zijn. Door de economische crisis en de forse bezuinigingen van het Rijk op culturele organisaties en gezelschappen is de groei – althans voorlopig – tot stilstand gekomen. De gezelschappen kiezen voor minder reizen en concentreren zich meer op minder, maar wel goed geoutilleerde podia. Het theaterpubliek maakt ook keuzes, waarbij de bezettingsgraad voor genres als toneel en dans redelijk constant blijft. De grootste afname is te zien bij het publiek voor musical. In de voorgestelde programmering van het nieuwe theater houden we met deze gegevens rekening.

In het rapport van Arpots wordt elk genre apart beschreven en het aantal voorstellingen en publieksaantallen in kaart gebracht en geanalyseerd over een periode van 2003 tot 2012. De gemiddelden die uit deze periode zichtbaar worden, vormen de basis voor de voorgestelde programmering. In aantallen per genre ziet dat er als volgt uit:

<i>Eigen Programmering theater aan de Parade</i>	<i>Grote zaal</i>	<i>Tweede zaal</i>	<i>Totaal</i>
Opera	8	2	10
Dans	12	9	21
Toneel (incl. Echt Bosch Tejater)	33	20	53
Cabaret	31	24	55
Pop (muziek populair)	18	23	41
Klassiek (muziek klassiek)	17	17	34
Musical/show/muziektheater	31	15	46
Jeugd/Familie	11	12	23
Totaal	161	122	283

In vergelijking met de huidige programmering gaat het over een groei van totaal ca. 40 voorstellingen. Er zal minder in de grote zaal worden geprogrammeerd en meer in de nieuwe tweede zaal. De groei in het gebruik van de tweede zaal is een gewenste verschuiving van de grote zaal naar de nieuwe tweede zaal, de theaterprogrammering is in groei bescheiden. De meeste groei voor nieuwe tweede zaal zijn onderdeel van de stadsprogrammering (cabaret, pop, dans) en andere activiteiten.

Op grond van het beschikbare cijfermateriaal over een periode van tien jaar is een gemiddelde aan voorstellingen en bezoekersaantallen berekend. Arpots leidt hieruit een 'verstandig gemiddelde' af. Het 'verstandig gemiddelde' is niet gebaseerd op voortgaande groei zoals dat in het rapport en de voorstellen van 2009/2010 naar voren kwam maar ook niet op een verdere daling of zelfs stilstand. Het 'verstandig gemiddelde' geeft ruimte aan een gematigde groei die te maken heeft met de beschikbare agenda- en programmeringsruimte in het nieuwe gebouw.

Het 'verstandig gemiddelde' zoals dat door Arpots is vormgegeven, geeft eveneens blijk van een besef van de actuele (economische) realiteit. De groei is in overeenstemming met de uitkomst van de MOSAIC¹-onderzoeken die de publiekmarkt van Theater aan de Parade hebben verkend. De pro forma activiteitenagenda geeft - rekening houdend met al deze informatie - een goed beeld van het aanbod dat deze stad nodig heeft. Het college onderschrijft de analyse en vindt het 'verstandig gemiddelde' een goed uitgangspunt voor de programmering van het nieuwe theater.

Relatie andere podia

Ten opzichte van de situatie in 2009 is er een en ander in de culturele infrastructuur van de stad veranderd. Er zijn door zowel het Rijk als de Provincie belangrijke beslissingen genomen over de hoogte van de subsidie aan organisaties in onze stad en ook de gemeente zelf heeft bezuinigd op cultuur. Gezelschappen en organisaties zullen het met minder subsidie moeten doen. Dat geeft een verandering in de culturele markt. Doordat er minder aanbod is, zullen zowel podia als gezelschappen scherper moeten kiezen. Waar komt de voorstelling het beste tot z'n recht? De daadwerkelijke gevolgen zullen de komende jaren pas duidelijk worden. De bezuinigingen van Rijk en Provincie zijn met ingang van 1 januari 2013 gerealiseerd.

¹ De MOSAIC methode is een segmentatiemethode die laat zien waar de klant of het publiek woont.

Een belangrijke wijziging binnen de culturele infrastructuur van 's-Hertogenbosch is dat het Koningstheater haar deuren heeft gesloten. De ZNTM (Theater aan de Parade), Verkadefabriek en de nieuwe Stichting Koningstheater hebben zich in een alliantie verenigd rond de stedelijke programmering van cabaret, waardoor er ruimte ontstond voor een cabaretproductiehuis. Het cabaretaanbod voor de stad blijft behouden en is te zien in Theater aan de Parade en Verkadefabriek. De impact van de cabaretvoorstellingen op het profiel van de beide podia is zichtbaar. Er zijn in de programmering ca. 150 cabaretvoorstellingen opgenomen verdeeld over beide locaties. Met de realisatie van de nieuwe tweede zaal kan in de toekomst het brede middensegment van de cabaretprogrammering beter worden bediend.

Er is met de programmering van het nieuwe theater geen sprake van verdringing. De programmering en de mogelijkheden van het nieuwe gebouw bieden juist kansen voor uitbreiding en verbreding van de programmering van andere podia zoals bijvoorbeeld poppodium w2 en Muziekcentrum De Toonzaal. Ook zijn er kansen in co-productie en samenwerking zoals met het Internationaal Vocalisten Concours (IVC), Theaterfestival Boulevard en November Music.

Er is sprake van overlap in de programmering op het gebied van een beperkt deel van de toneelprogrammering met de grote zaal van de Verkadefabriek. Het gaat om een klein aantal middelgrote toneelvoorstellingen van vrije producenten, waar geen trekfaciliteiten (ophijsen decors) voor vereist zijn. Elders in het land staan deze producties in de schouwburgen geprogrammeerd. In 's-Hertogenbosch niet altijd wat vooral het gevolg is van de ongeschikte faciliteiten van de huidige Pleinzaal en de overvolle agenda van Theater aan de Parade. Het is belangrijk op te merken dat de programmeringsprofielen van een vlakke vloer theater (Verkadefabriek) wezenlijk anders zijn dan van een podium met theatertechnische faciliteiten zoals gepland in de nieuwe tweede zaal.

Het college verwacht dat met afspraken over toneelprogrammering tussen het nieuwe theater aan de Parade en de Verkadefabriek het concurrentie- en verdringingseffect dat door de overlap mogelijk ontstaat, geminimaliseerd wordt.

Meerwaarde tweede zaal

Met de bouw van de tweede multifunctionele zaal wordt een diverse (stads)programmering logistiek en agendatechnisch mogelijk. Met nadruk wordt hier niet alleen de theaterprogrammering bedoeld. Het gaat ook om festivals, congressen, lezingen, recepties, repetities en gala's. Met de multifunctionele tweede zaal worden de huidige agenda-knelpunten daadwerkelijk opgelost. De tweede zaal biedt voor het nieuwe theater tevens nieuwe mogelijkheden voor het ontvangen van publiek en zakelijke partners en kan er letterlijk geschakeld worden met het plein de Parade.

De relatie met andere podia in de stad was en is voornamelijk gebaseerd op samenwerking en het elkaar versterken. De tweede zaal biedt kansen voor de totale podiuminfrastructuur omdat ze plaats biedt aan samenwerkingen die al eerder bestonden maar met de nieuwe tweede zaal veel beter en 'op maat' gefaciliteerd kunnen worden. Het bevordert en biedt ruimte voor de stedelijke programmering en onderlinge afspraken waardoor het totaalaanbod voor het publiek nog beter is afgestemd. De juiste voorstelling op de juiste plek.

Conclusie programmering

Er zijn slechts weinig producties die om technische redenen niet in de nieuwe grote zaal kunnen staan. Alle genres zijn straks in het nieuwe theater te zien. Het wordt een theateragenda die zonder beperkingen te realiseren is in het nieuw te bouwen theater aan de Parade. Voor de hoeveelheid voorstellingen gaan we conform het rapport van Arpots, uit van

een 'verstandig gemiddelde'.

De relatie met andere podia is gebaseerd op samenwerking en versterking. Er is geen sprake van verdringing of concurrentie. De kleine mate van overlap in de toneelprogrammering kan worden ondervangen in afspraken. De nieuwe tweede zaal biedt kansen en mogelijkheden voor verbreding van het aanbod van andere podia, zoals voor pop, klassieke en actuele muziek.

5.4 Bouwkundige aspecten

De door de ZNTM aangeboden 'Verkenning' is getoetst op bouwkundige aspecten. In die verkenning is de huidige voetafdruk van ca. 3.000 m² (de omvang van het bebouwde oppervlak van een gebouw) op een aantal plaatsen verruimd. Zo wordt aan de achterzijde de gevel rechtgetrokken en aan de linkerkant ook. Aan de voorkant blijft de gevel aan de linkerkant op dezelfde plaats, maar aan de rechterzijde wordt de gevel drie meter naar voren (richting Parade) opgeschoven. Dit heeft effecten op de omgeving, die in de visualisaties zichtbaar worden (zie bijlage).

In de 'Verkenning' wordt de rechtergevel, aan de zijde van de woningen aan de Cavalleriestraat, opgeschoven tot tegen de bestaande bebouwing. Dit is bouwtechnisch niet haalbaar. Niet alleen hebben deze woningen overstekende goten, ook kan er geen kelder gebouwd worden tegen deze gebouwen aan. Om die reden moet aan die zijde de bestaande plaats van de gevel gehandhaafd blijven. Dit zal worden meegenomen bij het ontwerp van het gebouw.

Bouwtechnisch zijn er geen knelpunten om de hele kelder op een diepte van 6,5 meter onder maaiveld te brengen. Dat is gelijk aan het diepste punt van de huidige kelder. Ook de hoogte is bouwkundig geen probleem. De stedenbouwkundige gevolgen van grotere hoogte komen in de volgende paragraaf aan de orde.

Er is onderzocht of er kantoorruimtes buiten het nieuwe theater zouden kunnen worden gesitueerd, om de bouwmassa te beperken en/of meer commercieel exploitatiebare ruimte te realiseren. Het college vindt echter kantoorruimte buiten het theatergebouw onwenselijk, aangezien het de bedrijfsvoering negatief zou beïnvloeden (hogere huurlast). In de 'Verkenning' zijn de kantoren op de 3^{de} verdieping van het nieuwe theater getekend. De nadere uitwerking tot een goede kantoorruimte met een goede architectonische uitstraling aan de buitenzijde is onderdeel van het ontwerp van het gebouw.

De bereikbaarheid van de laad- en losruimten voor vrachtwagens is een uitdaging die op meer plaatsen in de binnenstad speelt. Het is mogelijk om opleggers inpandig te parkeren zoals in de 'Verkenning' is voorgesteld. Overigens is dit een verplichting vanuit de Arbo wet. De bouwkundige uitwerking tot een optimale voorziening voor het laden en lossen is onderdeel van het ontwerp van het gebouw.

Het bouwen van een nieuw theater in de binnenstad zal hinder geven. De sloop en vervolgens de nieuwbouw van het theater leiden tot extra vrachtverkeer en overlast voor omwonenden. Er is echter voldoende ruimte voor een goede bouwplaats en aan- en afvoer van materialen.

Bij de nieuwbouw wordt uitgegaan van een duurzaam gebouw. In de kostenraming is rekening gehouden met een klimaatneutraal theater.

5.5 Omgevingsaspecten

Bestemmingsplan

Het theaterplan in de verkenning wijkt op een aantal punten af van de grens van het nu geldende bestemmingsplan. Het gaat om:

- de voetafdruk die op een aantal plaatsen wordt overschreden;
- de hoogte van de toneeltoren;
- de hoogte van de zalen.

Op 23 april 2013 is een nieuw bestemmingsplan voor de Binnenstad vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan voor de Binnenstad is actualiserend van karakter. De afwijkingen zoals voorgesteld in de 'Verkenning' voor het nieuwe theater zijn in de actualisatie bestemmingsplan voor de Binnenstad niet opgenomen.

WABO procedure

Op het moment dat er voor het theater een Definitief Ontwerp (1^{ste} helft 2016) is gepresenteerd kan de procedure voor de realisering van het bouwplan worden opgestart. Het betreft hier een WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) procedure (art. 2.12.1a.3).

Deze procedure is één van de stappen in het totaal van het proces om te komen tot de bouw van een theater.

Voordat de WABO procedure kan worden gestart is hieraan het volgende vooraf gegaan:

- Architect keuze;
- Voorlopig Ontwerp vervaardigen;
- Ontwerp aan welstand voorleggen ter advisering;
- Na een positief advies zal de planologische procedure starten;
- Voor deze procedure is een Ruimtelijke Onderbouwing nodig;
- Aanvraag omgevingsvergunning met Definitief Ontwerp.

Voor deze onderbouwing zijn naast de beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing verschillende onderzoeken nodig:

- Milieuonderzoeken (lucht, geluid, bodem, waterberging),
- Verkeersonderzoek (geluid, aan – en afvoer lijnen, bochtstralen manoeuvreer bewegingen vrachtauto's),
- Parkeren,
- Flora en Fauna onderzoek,
- Brandweer (vluchtroutes),
- Archeologisch (voor-) onderzoek.

De benodigde tijd voor deze onderzoeken hangt mede af van de complexiteit ervan. Alles bijeen mag worden aangenomen dat de totale procedure tussen de zes en negen maanden kan worden afgerond (exclusief beroepsprocedures).

Bereikbaarheid

De bereikbaar voor vrachtwagens voor toneelvoorstellingen wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie, behalve dan dat straks inpandig wordt geladen en gelost. De aan- en afrijroute voor de vrachtwagens kan mogelijk verbeterd worden.

Uit eerdere locatiestudies is naar voren gekomen dat met name voor de binnenstad vanwege de kleinschaligheid voor grootschalig vrachtverkeer de bereikbaarheid lastiger is dan locaties buiten de oude binnenstad.

Tevens is geconstateerd dat in de Binnenstad op koopavond er sprake is van een dubbele piek die effect kan hebben op de kwaliteit van de bereikbaarheid.

Met de bouw van het nieuwe parkeergarage Vonk en Vlam is er in een straal van 5 minuten lopen voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers van het nieuwe theater.

Ruimtelijke impact van het nieuwe theater op de omgeving

Om in dit stadium een beeld te vormen van de gevolgen van een theater met deze omvang (hoogte), is een aantal visualisaties gemaakt. Deze zijn opgenomen in de bijlage.

De ruimtelijke impact van het theater op z'n omgeving zal groot zijn. De hoogte van het theater aan de noordzijde (daar waar het theater grenst aan monumenten) wordt meer dan twee keer hoger over de volledige diepte. De voorgevel komt aan de zijde van de Triniteitstraat drie meter naar voren. Het gebouw krijgt aan de zijde van de Bossche Broek en Casinotuin over de volledige breedte een hoogte van 21 m en deels 27 m.

Een belangrijke opgave is dan ook om enerzijds dit gebouw zo zorgvuldig mogelijk in te passen (zowel in aansluiting op z'n directe omgeving als in de grotere context van de historische binnenstad) en anderzijds dat de architectonische vertaling zodanig moet zijn dat recht wordt gedaan aan deze belangrijke publieke functie.

Met nieuwbouw van het theater aan de Parade accepteren we impliciet ook de grotere schaal op deze plek en zullen dit moeten vertalen in een architectonische opgave. Dat is de reden dat wij rekening gehouden hebben met een extra budget ten behoeve van het architectonisch ontwerp, zodat we aan het belangrijkste plein in de stad een bijzonder en aantrekkelijk gebouw neer kunnen zetten.

5.6 Stichtingskosten nieuw theater

Er is een raming gemaakt van de kosten voor een nieuw theater aan de Parade. De totale investering bedraagt € 55 miljoen. Deze raming betreft de bouwkosten voor gebouw, theatertechniek en inrichting. De bedragen per onderdeel zijn inclusief de bijkomende kosten, kosten voor projectbegeleiding en onvoorzien.

<i>omschrijving</i>	<i>Totaal</i>
Bouwkundig casco	
Sloop, asbest, archeologie	€ 1.411.000
Bouwkundig en constructief	€ 21.668.000
Toeslag esthetische kosten gevel	€ 1.501.000
Installaties en voorzieningen	€ 11.437.000
subtotaal bouwkundig casco	€ 36.017.000
Inrichting	
Theatertechnische installaties	€ 13.016.000
Inrichting	€ 5.928.000
subtotaal inrichting	€ 18.944.000
Totale investering prijspeil januari 2013	€ 54.961.000

Het bouwkundig casco betreft het gebouw zelf (kelder, gevels, dak, trappen, binnenwanden), inclusief verwarming, koeling, licht, liften.

Toeslag esthetische kosten gevel: er is rekening gehouden met extra kosten ten behoeve van het ontwerp en de uitwerking daarvan.

De theatertechnische installaties bestaan onder andere uit de toneeltrekken, (beweegbare) tribunes, podia, geluidsinstallaties, theaterverlichting en orkestbak.

De inrichting betreft onder andere vloerbedekking, balies, buffetten en stoffering.

Het geraamde investeringsbedrag is prijspeil januari 2013. Waarschijnlijk zullen er prijsstijgingen zijn tussen het moment van raming en de aanbesteding. Deze zijn op € 3,3 miljoen geraamd. Na de aanbesteding zullen de definitieve bedragen bekend zijn.

De kosten van planschade zijn beperkt en vallen binnen de geraamde kosten.

5.7 Exploitatiekosten nieuwe theater

Om een inschatting te maken van de financiële consequenties voor de exploitatie en de hoogte van de subsidie is onderzocht op welke manier de voorgestelde programmering in relatie tot de investeringslasten van het nieuwe gebouw de exploitatie beïnvloeden.

Om een inschatting te maken van de financiële consequenties voor de exploitatie is de volgende aanpak gevolgd:

- Als vertrekpunt is de begroting 2013 gebruikt. Deze geldt als start voor de huidige situatie;
- Aangezien in het nieuwe theater geen filmzalen voorkomen, is het onderdeel "film" uit de begroting gehaald, met als resultaat de begroting 2013 zonder film;
- Vervolgens is, mede op basis van de analyse van Arpots Advies, door het theater een pro forma activiteitenagenda voor 2016-2017 gemaakt. Daaruit voortvloeiende beredeneerde aannames zijn vervolgens doorgerekend. Met andere woorden: er is een financiële vertaling gemaakt naar kaartverkoop, horeca-omzet, aantal medewerkers, programmeringskosten etc.;
- Deze aantallen zijn financieel vertaald van 2013 naar 2020. Bij de opbrengsten is de subsidie gelijk gehouden.

Het huidige Theater aan de Parade (ZNTM BV) wordt door de gemeente gesubsidieerd. In 2013 met een bedrag van € 2.886.100,--.

Uitgaande van een 'verstandig gemiddelde' met betrekking tot de programmering zoals beschreven in het rapport van Arpots hebben we onderbouwde aannames kunnen doen voor de exploitatie en subsidie voor het nieuwe theater.

<i>Exploitatie Theater aan de Parade</i>	<i>2013 incl. film</i>	<i>2013 excl. film</i>	<i>2020 totaal</i>	<i>verschil 2020 - 2013</i>
Subsidie gemeente	€ 2.934.000	€ 2.934.000	€ 2.934.000	€ 0
Overige inkomsten	€ 4.333.500	€ 3.843.500	€ 4.924.500	€ 1.081.000
Totale Opbrengsten	€ 7.267.500	€ 6.777.500	€ 7.858.500	€ 1.081.000
Voorstellingskosten	€ 1.703.000	€ 1.523.000	€ 2.188.000	€ 665.000
Personeelskosten	€ 2.932.000	€ 2.848.800	€ 3.103.400	€ 254.600
Kosten gebouw (huur, energie, onderhoud, schoonmaak, etc.)	€ 1.439.000	€ 1.433.500	€ 1.433.500	€ 0
Overige bedrijfskosten	€ 1.217.500	€ 1.178.500	€ 1.301.900	€ 123.400
Totale kosten	€ 7.291.500	€ 6.983.800	€ 8.026.800	€ 1.043.000
Financiële baten en lasten	€ 24.000	€ 24.000	€ 14.000	-€ 10.000
Bedrijfsresultaat	€ 0	-€ 182.300	-€ 154.300	€ 28.000

Alle bedragen exclusief BTW en prijspeil januari 2013

Er is in de financiële vertaalslag geen rekening gehouden met indexeringen aan kosten- en batenkant. Het tekort van € 154.300 dat nu zichtbaar is, bedraagt 2% van de totale omzet. Het college verbindt hieraan op dit moment geen consequenties aangezien de afwijking in deze fase valt binnen de nauwkeurigheid van de raming. In een later stadium kan een concreter beeld gegeven worden van de financiële exploitatie.

Conclusie exploitatie

Op basis van de opgestelde prognose die in dit stadium indicatief is, kan op dit moment worden aangenomen dat het nieuwe theater aan de Parade globaal met het huidige subsidieniveau kan functioneren. Bij de uitwerking in de laatste fase zal dit meer geconcretiseerd moeten worden.

5.8 Planning realisatie nieuw theater en bestuurlijke beslismomenten

De periode 2013 tot medio 2016 (het Jeroen Bosch jaar) is nodig voor de projectvoorbereiding. Het betreft het architectonisch en bouwtechnische ontwerp en de juridisch/planologische procedures. Er is rekening gehouden met een periode van negen maanden voor eventuele bezwaren.

Daarna volgt een periode van drie jaar voor de bouw: sloop, archeologisch onderzoek, bouw van het casco, de gebouwinstallaties, de theatertechniek en de inrichting.

In deze planning is rekening gehouden met het feit dat het theater gedurende het grootste deel van het Jeroen Bosch jaar gebruikt zal worden voor (bijzondere) voorstellingen en activiteiten.

Besluitvormende momenten gemeenteraad

Met betrekking tot de besluitvormende momenten voor uw raad in de komende jaren het volgende overzicht:

<i>Onderwerp</i>	<i>Bevoegd</i>	<i>Planning</i>
Architectenselectie	College	voorjaar 2014
Voorlopig ontwerp en welstandstoets	College	voorjaar 2015
Resultaat inspraakprocedure via Raadsinformatiebrief	Raad	najaar 2015
Raadsvoorstel tijdelijke huisvesting theater en krediet	Raad	eind 2015
raadsvoorstel Definitief Ontwerp en krediet realisatie nieuw theater	Raad	eerste helft 2016
Aanbesteding	College	eerste helft 2016

5.9 Tussentijds noodzakelijk onderhoud van het theater

Voor de periode dat het huidige theater nog in gebruik is (tot eind 2016) hanteren we dezelfde strategie als de afgelopen jaren: met veel technisch vernuft de boel draaiende houden. Dit brengt risico's met zich mee. Cruciale technische installaties kunnen uitvallen, zoals de (enige) personenlift of koeling. Reparatie is lastig, omdat vaak onderdelen niet meer verkrijgbaar zijn. Per geval zullen creatieve oplossingen gezocht worden. Financiële middelen voor het noodzakelijke onderhoud zijn in voldoende mate beschikbaar in het onderhoudsfonds. Er ontstaan risico's betreffende de bedrijfszekerheid, het is niet uit te sluiten dat er eens een voorstelling of activiteit kan uitvallen. Er worden uiteraard geen concessies gedaan als het gaat om de veiligheid in en om het gebouw.

5.10 Theaterloze periode

In het door de raad aangenomen amendement staat de vraag geformuleerd om "een oplossing voor de theaterloze periode tijdens de bouw" te zoeken. Om hier invulling aan te geven zijn scenario's benoemd, is naar de programmeringskansen en –beperkingen gekeken en heeft een technisch/financieel onderzoek plaatsgevonden.

De tijd dat het theater niet gebruikt kan worden is globaal gesproken tussen start sloop en definitieve ingebruikname. Dat is het vierde kwartaal 2016 tot het vierde kwartaal 2019. Drie complete jaren zonder programmering door het theater is niet wenselijk.

Overwegingen

De uitgangspunten voor het zoeken van een oplossingsrichting voor de theaterloze periode zijn:

- Programmering van (voldoende) voorstellingen zal op een of andere wijze doorgang moeten vinden;
- Er is geen of beperkt extra budget beschikbaar voor tijdelijke voorzieningen;
- Tijdens de bijzondere jaren 2016 (Jeroen Bosch jaar) en 2018 (Brabant Culturele hoofdstad) is het belangrijk een theater te hebben voor grote(re) producties.

De gevolgen voor de theaterloze periode zijn driedelig:

1. De cultuurminnende burgers in 's-Hertogenbosch moeten het drie jaar zonder (eigen, grootschalig) theater doen. Een aantal voorstellingen kan niet meer in de eigen omgeving bijgewoond worden.
2. De ZNTM vreest het contact en de binding met het eigen publiek te verliezen. Het publiek zou niet of moeilijk teruggewonnen kunnen worden nadat het nieuwe theater klaar is. Wij zijn van mening dat de zogenoemde 'novelty peak', waarbij mensen na de opening uit nieuwsgierigheid het nieuwe theater bezoeken, dit deels kan compenseren. Overigens blijft de organisatie ZNTM wél bestaan tijdens de theaterloze periode. Een groot deel van het personeel blijft op een of andere manier in dienst en zal doorbetaald moeten worden gedurende deze drie jaar. Voor deze mensen zal bijvoorbeeld ook (kantoor) huisvesting nodig zijn.
3. Naast de reguliere programmering betreft het andere (culturele) activiteiten van het theater die in een periode zonder vast gebouw een andere plek zullen moeten vinden, zoals:
 - Carnaval; deze verbinding is van wezenlijk belang voor de Oeteldonkse club maar zeker ook voor het theater als stedelijke voorziening.
 - Facilitering van evenementen zoals Boulevard, Jazz in Duketown, enz. Het ontbreken van een zaal waar je programmeerde is niet zomaar te vervangen.
 - Amateurkunst zoals Echt Bosch Tejater; die voorstellingen maakt voor een grote zaal.
 - Verder is het belangrijk dat de ZNTM de initiatieven die ze ontwikkeld heeft zoals bijvoorbeeld Opera op de Parade probeert vorm te blijven geven in de stad.

Scenario's

Ter beoordeling en weging van de mogelijkheden en gevolgen zijn de volgende scenario's bekeken.

Scenario 1: geen vaste locatie - footloose theater

Geen gebouw maar een programmering op bijzondere locaties. Dit brengt technisch de nodige beperkingen met zich mee. Hierin kan gebruik gemaakt worden van, en samengewerkt worden met al bestaande podia en initiatieven. Nadeel is dat voorstellingen op bijzondere locaties ook kostbaar zijn. Binnen de exploitatie van ZNTM is weinig ruimte voor het financieren van bijzondere producties, omdat een groot deel van de salariskosten van het vaste personeel doorbetaald moeten worden, en er ook kosten voor (kantoor)huisvesting en bedrijfsvoering zijn. Mogelijkheden binnen dit scenario waarbij personeel van het theater elders ingezet kan worden, zijn niet nader onderzocht. De aanname blijft dat er weinig budgetruimte is voor het programmeren van voorstellingen op locaties. Ook zijn de inkomsten dan ongewis.

Scenario 2: een vast tijdelijk theater

Dit scenario bestaat uit een tijdelijk theater met behoorlijke theatertechnische mogelijkheden, waardoor een groot deel (80%) van de reguliere voorstellingen geprogrammeerd kan worden. Er zijn beperkingen door de techniek, zaalomvang en locatie. Drie vormen van een tijdelijk theater zijn onderzocht:

- Inbouwen van een tijdelijk theater in een bestaande (leegstaande) bedrijfshal. Conclusie is dat er geen bedrijfshallen zijn die voldoen aan de benodigde (hoogte)maat die nodig is voor de reguliere programmering.

- Het bouwen van een tijdelijk theater dat na afloop weer afgebroken wordt. Dit is onderzocht in de vorm van een “tent” en in de vorm van systeembouw. De conclusie is dat het technisch mogelijk is maar veel kost. Bij de functionaliteit die nodig is voor de reguliere programmering bedragen de kosten € 9 tot € 11 miljoen, bij een minimumvariant altijd nog minstens € 6 miljoen.
- Gebruik maken van bestaande evenementenlocaties en daar een tijdelijk theater realiseren. Hiervoor is gekeken naar de locaties Brabanthallen en Autotron. De kosten voor huur en techniek bedragen in totaal voor drie jaar € 6,5 miljoen. In dit gebouw kan een kleinere exploitatie gedraaid worden

Per saldo zal, in aanvulling op de bestaande huisvestingsmiddelen van € 2 miljoen, een extra bedrag van minimaal € 4 miljoen nodig zijn voor drie jaar. Dit bedrag achten wij in de huidige omstandigheden te hoog.

Scenario 3: een tijdelijke theatervoorziening

Hierbij gaan we uit van de best beschikbare en betaalbare optie, waar een nog nader te bepalen deel van de programmering en de activiteiten kan plaatsvinden en het theater een tijdelijke vaste plek heeft. Mogelijkheden als het gebruik maken van een bestaande, bijzondere locatie die leegstaat, zouden nader onderzocht moeten worden. Wellicht zijn er ook samenwerkingen met activiteiten en initiatieven die ontplooid worden in het kader van Brabant Culturele hoofdstad mogelijk. Door hergebruik van bestaande technische installaties van het huidige theater en het accepteren van meer beperkingen, is dit een mogelijkheid die nader onderzocht moet worden. Het streven is om de kosten, met inachtneming van de bestaande huisvestingsmiddelen, tot een minimum te beperken.

Op basis van de analyse adviseert het college om een nader onderzoek uit te voeren naar scenario 3: een tijdelijke theatervoorziening voor het theater tijdens de bouwperiode.

6) Financiële paragraaf

Kosten

Op basis van de ‘verkenning’ van de ZNTM en de uitwerking daarvan, is een raming gemaakt van de kosten voor een nieuw theater aan de Parade (stichtingskosten).

omschrijving	Totaal
Bouwkundig casco	€ 36.017.000
Theatertechnische installaties	€ 13.016.000
Losse inrichting en inventaris	€ 5.928.000
Totale investering prijspeil januari 2013	€ 54.961.000

Dekking

Momenteel is er € 50 miljoen voorzien in het structuurfonds: € 2,5 miljoen planstudiekosten en € 47,5 miljoen bouwkosten met een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Op basis van de kostenraming en -verdeling wordt de totale investering als volgt in het structuurfonds verwerkt.

Structuurfonds	Bedrag	Afschrijvings- termijn
Projectkosten	€ 5.900.000	40
Bouwwerk	€ 21.979.000	40
Gebouwbonden installaties	€ 8.114.000	20
Nutsvoorzieningen	€ 485.000	40
Transportinstallaties	€ 1.630.000	25
Theatertechnische installaties	€ 11.580.000	25
Inrichting en inventaris	€ 5.274.000	10
Totaal	€ 54.962.000	

De totale kapitaallasten voor het geormerkte bedrag van € 50 miljoen wijzigen hierdoor niet.

Er is nu een tekort van € 5 miljoen. Een bezuiniging van € 55 miljoen naar € 50 miljoen is in deze fase van globaliteit (er is immers geen volledig uitgewerkt plan en de raming is gebaseerd op normen) niet mogelijk en ook niet juist. Wel is het mogelijk om bij de uitwerking in de planfase en aanbesteding, een inspanningsverplichting mee te geven om zo dicht mogelijk bij de € 50 miljoen uit te komen. Te zijner tijd zullen wij een eventueel benodigd extra budget in afweging brengen voor het structuurfonds.

Prijspeil

De kosten zijn gebaseerd op prijspeil 2013. Uitgaande van een indexering van de kosten met 2% per jaar zullen de kosten nog toenemen met ca. €3,3 miljoen. Deze kosten zijn in de opgave niet meegenomen.

Restant boekwaarde

Op het moment van sloop heeft het gebouw nog een boekwaarde van € 2.360.000. Deze wordt afgedekt door het restant onderhoudsfonds per 1/1/2017 van € 1.010.000 en de reservering nieuwbouw theater van € 1.350.000

Theaterloze periode

Ten behoeve van de theaterloze periode wordt nu geen extra krediet gevraagd. De eventuele extra kosten worden pas inzichtelijk als er onderzoek wordt gedaan naar het gekozen scenario.

Krediet planstudiefase

Ten behoeve van de planstudiefase wordt een krediet van € 4,13 aangevraagd ten laste van het structuurfonds, zijnde 70% van de totale projectkosten van € 5,9 miljoen. De kosten dienen ter dekking van de kosten van de architect, theateradviseur en andere adviseurs, en de projectbegeleiding voor de periode tot en met aanbesteding.

Bouwkundig advies; architect, constructeur, bouwfysica, etc.	€ 1.155.000
Advies werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties	€ 502.000
Advies theatertechnische installaties en akoestiek	€ 585.000
Overige adviseurs	€ 362.000
Projectbegeleiding	€ 1.526.000
Totaal	€ 4.130.000

7) Communicatie/vervolgprocedure:

Het communicatieplan volgt de fasen van de besluitvorming rondom het proces nieuwbouw theater.

Het startpunt is het moment dat de gemeenteraad besluit in te stemmen met het realiseren van een nieuw theater aan de Parade. De diverse publieksgroepen zullen actief op de hoogte worden gehouden via reguliere communicatiemiddelen van de gemeente, via persoonlijke communicatie en free publicity.

Nadat het college het raadsvoorstel heeft vastgesteld, zullen direct de belanghebbenden worden geïnformeerd. Dat zijn:

- de ZNTM en via de directie de medewerkers van het Theater aan de Parade;
- de direct omwonenden van het huidige Theater aan de Parade;
- de pers;
- BLB en Centrummanagement zullen bericht krijgen over het collegebesluit en voortgang proces nieuwbouw;
- de partijen die in het proces van de locatiekeuze actief zijn benaderd, zullen ook nu bericht krijgen over het collegebesluit en geïnformeerd worden over de verdere besluitvorming in de gemeenteraad.

De hierna volgende fase behelst de ontwikkeling van het bouwplan en de bestemmingsplanprocedure. Het communicatieplan zal op deze fase worden afgestemd, maar daarbij zullen we de genoemde uitgangspunten hanteren.