

Kosten nieuw te bouwen theater aan de Parade – 's-Hertogenbosch

Inleiding

In deze notitie worden de kosten van een nieuw te bouwen theater aan de Parade in Den Bosch onderzocht, waarbij merkwaardigerwijs er geen gebruik gemaakt kan worden van een actuele kostenraming door de gemeente vervaardigd. De kostendoorrekening met betrekking tot het gekozen plan van de architecten 'Berkel en Bos U.N. Studio B.V Amsterdam' bestaat uiteraard wel maar de gemeente vindt het blijkbaar niet opportuun de ingezetenen van de stad hier over te informeren.

We moeten dus gebruik maken van de cijfers door de gemeente verstrekt in 2013, gebaseerd op een inmiddels achterhaalde planstudie. Het laatste is niet zonder risico's maar lijkt niet anders mogelijk. Wat ook de werkelijke uitkomst wordt, aangetoond is wel dat de stichtingskosten van de eerdere (en enige) cijfers die de gemeente heeft gepresenteerd niet realistisch lijken.

In het raadsvoorstel van 14 mei 2013, behandeld in de gemeenteraad van 25 juni 2013 werden in de paragraaf '5.6 Stichtingskosten nieuw theater' de cijfers gepresenteerd m.b.t. de kosten van een nieuw te bouwen theater aan de Parade, Den Bosch.

Het beschikbare budget

De inhoudelijke onderlegger waarop de cijfers, in genoemd raadsvoorstel waren gebaseerd betreft een planstudie uit gevoerd door 'pb|theateradviseurs' gedateerd 4 januari 2013 en door de 'Zuid Nederlandse Theater Maatschappij' (ZNTM) aan het college aangeboden op 16 januari 2013.

Het BD van 17 mei 2013 meldde:

'Het nieuwe Theater aan de Parade gaat 55 miljoen euro kosten. Dat zei wethouder Jeroen Weyers vrijdag. Het college gaat voor een theater met twee zalen. Er komt geen tijdelijk theater tijdens de verbouwing.'

Gelijktijdig werden de cijfers gepubliceerd in het eerder genoemde raadsvoorstel, zie hieronder.



Een impressie van een nieuw Theater aan de Parade met rechts de toneeltoeren. illustratie PB Theateradviseurs BV/DVIM

De tekst is letterlijk overgenomen uit het raadsvoorstel, het college van B&W schrijft:

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.

Omschrijving Totaal

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	
Theater technische installaties	€ 13.016.000
Inrichting	€ 5.928.000
Subtotaal inrichting	€ 18.944.000

Totale investering prijspeil januari 2013: € 54.961.000 Volgens raadsvoorstel plan ZNTM

We merken op dat de stichtingskosten gebaseerd zijn op een prijspeil van 4 jaar geleden. De bouwkosten waren per 1 jan. 2016 4% gestegen in vergelijking met 1 jan. 2013 (Index BDB). De bouwkosten stijgen inmiddels weer gestadig en indien we fixeren op een prijspeil 1 jan. 2018, is een stijging t.o.v. prijspeil 2013 van 6% niet onwaarschijnlijk.

Kostenontwikkeling m.b.t. technische installaties zijn niet beschikbaar, indien we fixeren op een prijspeil 1 jan. 2017, prognosticeren we een stijging t.o.v. prijspeil 2013 eveneens 6% aangenomen.

Dit betekent dat als we de raming uit het raadsvoorstel actualiseren naar een prijspeil van 1 januari 2018, de cijfers er als volgt uitzien:

Subtotaal bouwkundig casco	€ 38.178.000
Subtotaal inrichting	€ 20.081.000

Totale investering prijspeil januari 2018: € 58.259.000 Volgens raadsvoorstel plan ZNTM

Maar de kostenopbouw in 2013 in het raadsvoorstel aangegeven was incompleet en dekt niet alle kosten die noodzakelijk zijn voor het stichten van een nieuw theater.

We vullen de kosten aan met de volgende posten:

Kosten Planschade	€ P.M.
	Gemeente schrijft dat e.e.a. gaat meevallen en binnen de kosten blijft. We komen hier op terug bij de kostenraming voor het gekozen plan.
Restant boekwaarde	€ 2.360.000
	Dit zijn kosten die behoren bij het voortijdig slopen van het huidige theater.
Tijdelijke huisvesting	€ 4.500.000
	Deze kosten zijn een direct gevolg van het bouwen van een nieuw theater
Aanpassen openbare ruimte	€ 1.200.000
	Is niet opgenomen in het raadsvoorstel
Subtotaal aanvullende kosten	€ 8.060.000

Totale investering prijspeil januari 2018: € 66.319.000 De werkelijke kosten plan ZNTM

Het gekozen planontwerp

Het winnende planontwerp van de architecten 'Berkel en Bos U.N. Studio B.V Amsterdam', is in volume groter dan in het bestemmingsplan van de gemeente aangegeven, vandaar dat er een procedure loop voor een bestemmingsplanwijziging. Het plan is het resultaat van een besloten prijsvraag, waarbij de architect wellicht veronderstelde dat als hij de bestemmingscriteria zou aanhouden er geen goed plan zou uit komen en hij niet zou kunnen winnen. De opdrachtgever (gemeente) heeft

blijkbaar een toetsing aan haar eigen regelgeving nagelaten en zo werd er voor een planontwerp gekozen dat het door de raad in 2013 vastgesteld bestemmingsplan naar de prullenmand verwijst.

Middels een bestemmingsplanwijziging repareert men nu dit alsnog. Ook bevestigt de geforceerde uitnutting van mogelijke ruimte de conclusie dat de bouwlocatie veel te krap is om het theaterprogramma te realiseren. We denken hierbij aan excessieve bouwhoogten-, zeer diepe onderkeldering, uitbouwen over brandgangen-en confiscatie van publieke ruimte aan de Parade en de straat als transportlift.



De deelnemende architecten aan de prijsvraag moesten zich ook conformeren aan financieel budget. We vragen ons af of de gemeente dat getoetst heeft, de architecten moesten immers in competitie trachten hun plan te doen winnen en architecten doen dat door mooie gebouwen te ontwerpen, verleiding is dan een krachtiger middel dat een financiële spreadsheet er bijleveren met een raming die de wekelijke kosten weergeeft

Kostenaspecten U.N. Studio t.o.v. plan ZNTM

We behandelen hier alleen opvallende kenmerken die relevant zijn voor de financiële analyse.

Laad- en los verkeer aan de Parade (westzijde)

Aan de voorzijde zal, vanwege de bouw van een kelder ten behoeve van het inpandig kunnen laden en lossen, ook buiten het bouwoppervlak worden bebouwd. Het betreft een ondergrondse uitbreiding over circe 80% van de gevelbreedte, in de met een diepte van circa 5 meter onder de bestrating van het Paradeplein. In deze uitbreiding is een sparing (het lift/hefplateau) in de pleinbestrating van ongeveer 4.7x20 meter aangegeven. Dit is een volume uitbreiding t.o.v. de planstudie waarop het budget van de gemeente is gebaseerd.

Twee kelders onder het gebouw en de omliggende bebouwing

Het beoogde theatergebouw wordt vrijwel geheel onderkelderd, waarbij het vloerpeil van de laagst gelegen kelder 10 meter minus peil begane grond is gelegen. Om het theater te kunnen bouwen impliceert dit een bouwput met een diepte van c.a. 11 meter. Een bouwput die vrijwel gelijk is aan het te bebouwen/ beschikbare grondoppervlak en waarbij de noordelijke-, oostelijke- en zuidelijke wanden van de bouwput vrijwel tegen de aanliggende bebouwing worden gerealiseerd.

Zonder ons te verdiepen in de uitvoering- en bouwtechniek, constateren we dat de gevaren voor calamiteiten en schadeveroorzaking realistisch genoemd mogen worden.

Zover de kennis hier reikt zijn de volgende kanttekeningen te maken:

- De grondkwaliteit heeft de eerste 4 á 5 meter een onsamenhangende consistentie.
- De grondwaterspiegel fluctueert, het niveau is ongeveer 3 á 4 meter onder het maaiveld.

- In zoverre we menen te weten is de aanliggende woonbebouwing aan de noordzijde onderheid op palen van c.a. 6 meter, evenals de bebouwing aan de oostzijde en aan de zuidzijde is er (klassiek) gefundeerd op staal.

De problemen

We willen geen doemscenario schetsen maar zijn van mening dat het (rondom) grondwater zich naar de bouwput zal bewegen en dat de grond in een zone rondom terplekke van de aanliggende bebouwing een grond-mechanische instabiliteit zal kunnen vertonen. Het water zal altijd weg gepompt moeten worden (systeem droge bouwput) en de stabiliteit van de grondwaterspiegel onder de aanliggende bebouwing gegarandeerd dienen te worden.

Laat men het water ongehinderd de bouwput in lopen (systeem natte bouwput) dan krijgen we een bassin, waarbij de keldervloer onderwater gerealiseerd moet worden, dat laatste lijkt redelijk futuristisch en uiterst kostbaar. De aanliggende bebouwing bevindt zich op de rand van de bouwput. In beide systemen zal de bouwput gekaderd moeten worden met (dam)wanden (wellicht 17 á 18 m diep) teneinde spontane grond(wand) afstorting te voorkomen. Dit alles met grote risico's voor de aanliggende bebouwing.

Dit is zo uitvoerig beschreven omdat de kosten voor het realiseren van deze kelders niet gering zullen zijn. De uitvoeringsmethodiek, de aanvullende veiligheidsmaatregelen in een bouwplaats waar je geen manoeuvre ruimte hebt, de beroerde grondkwaliteit etc... spelen o.a. hier in een rol. De kans op constructieve schade aan de omliggende bebouwing is groot

Ten slotte

Doordat er aan de volumeomvang (in drie dimensies) geen bindende eisen zijn gesteld en men het bestemmingsplan (her)ontwerpt naar de toevallige vorm en volume van het gebouw is het niet alleen van een vijandige mastodont in de omringende omgeving geworden, maar is het (toch al te volumineuze) gebouw dat door de ZNTM was bedacht nog eens circa 20% groter geworden.

In het onderliggende overzicht is dit gebouw berekend als een extrapolatie van het budget in het raadsvoorstel van 2013 aangegeven en gebracht op een peildatum van 1 januari 2018.

Bouwkundig casco	€ 45.813.000
20% meer bouwvolume	
Toeslag dure kelders en mech. lift/keer install. transport	€ 2.000.000
Inrichting	€ 20.081.000
Conform oorspronkelijk	
Kosten Planschade	€ 1.500.000.
Een voorziening ter afdekking van de enorme risico's m.b.t. deze diepe bouwput	
Restant boekwaarde	€ 2.360.000
Dit zijn kosten die behoren bij een voortijdig slopen van het huidige theater.	
Tijdelijke huisvesting	€ 4.500.000
Deze kosten zijn een direct gevolg van het bouwen van een nieuw theater	
Aanpassen openbare ruimte	€ 1.750.000
Is niet opgenomen in het raadsvoorstel	

Totale investering prijspeil januari 2018: € 78.004.00 De werkelijke kosten plan UN Studio
