

Voortgangsrapportage Permanent Theater



18 februari 2013

Gemeente Helmond



Agenda

- Rapportage
- pauze -
- Marktconsultatie
- Vervolgproces

Gemeente Helmond





Rapportage

- Afspraken met de raad
- Vragen vooraf
- Financiën
- Theaterconcepten
- Locaties
- Investering en exploitatie

3

Gemeente Helmond 

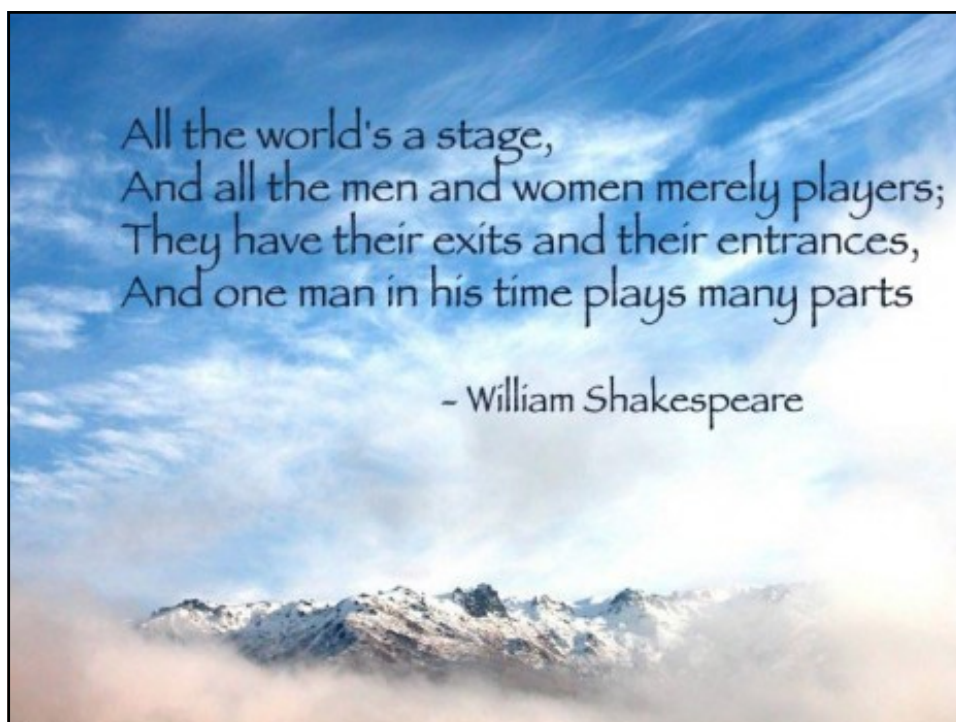


Afspraken met de raad

- Programma van Eisen
- Kaders
- Alternatieven voor locatie en ontwerp
- Voors en tegens van de alternatieven
- Van begin af aan betrekken van de raad



Gemeente Helmond 



Vragen vooraf

6

Gemeente Helmond 

Vragen vooraf

Wel of geen theater?



Is er op termijn nog wel behoefte aan theater?
Hoe verloopt de ontwikkeling van theaterbezoek?

Gemeente Helmond 

Vragen vooraf

Wat willen we dat het theater doet voor de stad?

- Theatervoorstellingen
- Aantrekkelijkheid van de stad
- Positie in B5
- Positie in de Peel

Gemeente Helmond 



Vragen vooraf

Welke rol heeft de overheid?

- Realisatie
- Financiering

Gemeente Helmond




Vragen vooraf

Wat zijn de mogelijkheden in de markt?

- Investering
- Exploitatie
- Combinaties met andere functies
- Gebiedsontwikkeling


Gemeente Helmond





Financiën

11

Gemeente Helmond 



Informatie over de financiën

Verzekering (onder voorwaarden)

- Opstal €4 miljoen
- Herbouw €11 miljoen

In begroting 2013

- Exploitatie: €1,7 miljoen


Gemeente Helmond 

G

Theaterconcepten

13

Gemeente Helmond



G

Theaterconcepten

- Theater met capaciteit van 't Speelhuis
- Theater met grotere capaciteit
- Vlakke vloerzaal



Theaterconcepten

Klein theater (zaal met 420 stoelen)

- Huidige capaciteit
- Huidige exploitatie
- Beperkte mogelijkheden
- Vervanging van 't Speelhuis
- OLV* of nieuwbouw



15

Gemeente Helmond



Theaterconcepten

- Middelgroot theater (zaal met 750 stoelen)
- Uitbreiding van huidige capaciteit
- Vervanging van 't Speelhuis
- Hogere kosten (investering + exploitatie)
- Meer mogelijkheden
- Vlakkevloerzaal is aanvullend nodig

16

Gemeente Helmond



Theaterconcepten

Vlakkevloerzaal (zaal met 220 stoelen)

- Geen volwaardige vervanging van 't Speelhuis
- Lagere kosten (investering + exploitatie)
- Aanvulling op grote zaal

17

Gemeente Helmond



Voornaamste opties


- Klein theater (zaal 420)
 - OLV Permanent maken
 - Nieuw theater bouwen
- Middelgroot theater (zaal 750 + zaal 220)



18


Gemeente Helmond



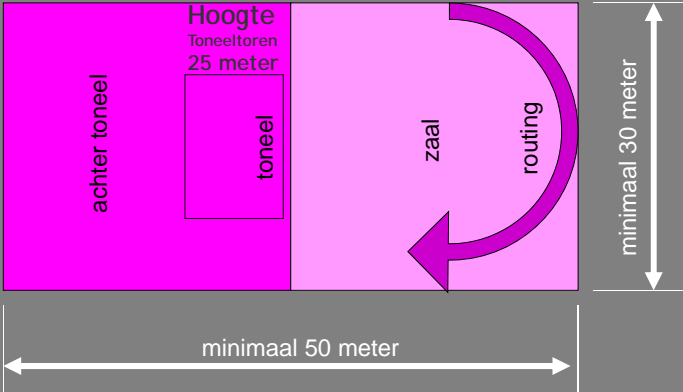


Locaties

19

Gemeente Helmond 

Globaal schema minimaal ruimtebeslag theater 700-800 zitplaatsen



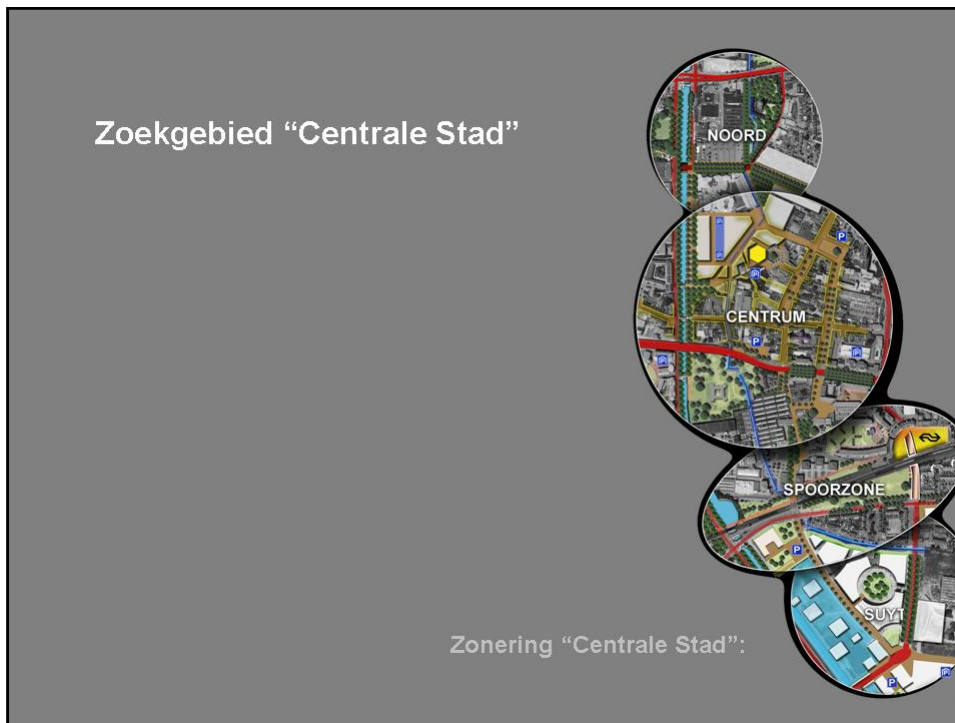
Hoogte
 Toneeltoren
 25 meter

achter toneel toneel zaal routing

minimaal 50 meter minimaal 30 meter

Voor het ruimtebeslag van een theater is uitgegaan van een footprint van minimaal 30 x 50 meter voor zaal en toneel. Dit ruimtebeslag is exclusief overige ruimten zoals foyer, garderobe, toiletten, routing, keuken, kleine zaal enz. Nadere uitwerking tot een ruimtelijk en functioneel bouwkundig programma van eisen is noodzakelijk.

* De Onze Lieve Vrouwe kerk meet 22 x 50 meter (exclusief tijdelijk aanbouwen).



1. Locatie voormalig Speelhuis

Omvang locatie

Voldoende ruimte voor de bouw van een theater (vm. Speelhuis 2.000m²)

Dynamiek

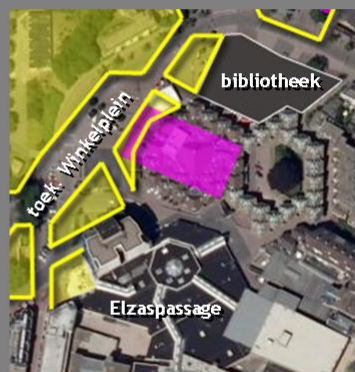
Centrale ligging in voetgangers gebied.
Diversiteit aan centrumfuncties:
winkels-wonen-horeca-bibliotheek e.d.
Ligging aan toekomstig Winkelplein
Levendigheid Havenplein-Markt-Winkelplein

Inpassing

Westgevel grenst aan nieuw Winkelplein.
Theater aan drie zijden ingebouwd.
Levendige plint noodzakelijk,
Combinatie “winkels-horeca-theater”.
Bouwhoogte toneeltoren vraagt om zorgvuldigheid.
Bevoorrading vraagt aandacht.

Beschikbaarheid

Eigendom gemeente, per direct beschikbaar.
Voormalige locatie Speelhuis wordt tijdelijk ingericht als plein, in afwachting van een definitieve bestemming.



2. Postkantoor

Omvang locatie

Voldoende ruimte voor de bouw van een theater.
Minimale breedte bedraagt 30 meter, mogelijk
verwerving belendende pand-(en) Ameideplein.

Dynamiek

Centrale ligging op de hoek Watermolenwal-Ameideplein.
Katalysator voor de kop van de Markt.
Programmatisch impuls Watermolenwal: Bieb & Theater

Inpassing

Beeldbepalende locatie in centrum, presentatie naar
Ameideplein, Watermolenwal en de Markt.
Theater kan inhoud geven aan het Poortgebouw
uit het Masterplan.
Goede bereikbaarheid voor bevoorrading .

Beschikbaarheid

Eigendom gemeente, momenteel in gebruik als sportschool.
Op basis van het Masterplan momenteel geen programmatische invulling.



3. Citysporthal

Omvang locatie

Voldoende ruimte voor de bouw van een theater.

Diverse opties voor inpassing mogelijk, tussen Watermolenwal en toekomstige Boulevard.

Huidige voorterrein Citysporthal reeds voldoende qua omvang (zie afbeelding).

Dynamiek

Centrale ligging aan Kop van het toekomstige Winkelplein en tegenover bibliotheek.

Horeca op enige loop afstand.

Programmatisch impuls Watermolenwal: Bieb & Theater

Inpassing

Beeldbepalende locatie in centrum, vooral als hoekgebouw aan de kop van het winkelplein.

Goede bereikbaarheid voor bevoorrading .

Nadere programmatische en stedenbouwkundige uitwerking noodzakelijk van de zone tussen Watermolenwal en toekomstige Boulevard, oa. toekomstperspectief De Waard.

Beschikbaarheid

Eigendom gemeente, sloop is voorlopig niet te verwachten. Overwogen kan worden de Citysporthal de komende jaren (tijdelijk) te bestemmen als evenementen- c.q leisuhal, dan wel platte zaal.



4. OBRA Kanaalzijde

Omvang locatie

Bouwblok van de kanaalwoningen uit het Masterplan was reeds te smal voor het tijdelijk theater. Inpassing alleen mogelijk door aanpassing van het Masterplan. Hiertoe zijn diverse opties mogelijk.

Dynamiek

Centrale ligging en beeldbepalende ligging aan Kanaal.

Nabijheid van Havenplein en X-World.

Inpassing

Ligging aan het kanaal legitimeert een bouwmassa van een theater.

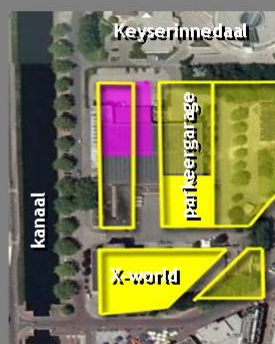
Impuls aan kanaal als flaneerboulevard.

Goede bereikbaarheid voor bevoorrading, grenzend aan parkeergarage.

Beschikbaarheid

Eigendom gemeente, per direct beschikbaar.

Masterplan gaat uit van kanaalwoningen ter plaatse. Gelet op de aangrenzende parkeergarage en X-world is ontwikkeling van deze woningen niet kansrijk.





5. Cacaofabriek

Omvang locatie

Het (tijdelijk) parkeerterrein, als onderdeel van de Cacaofabriek biedt ruim voldoende ruimtelijke mogelijkheden voor de bouw van een theater. Ook mogelijk een waterblok als theatergebouw te ontwikkelen.

Dynamiek

Beeldbepalende ligging aan Kanaal. Synergie met de in ontwikkeling zijnde culturele hotspot "Cacaofabriek". Centrum en station op loopafstand.

Inpassing

Bouwvolume van een theatergebouw inpasbaar in omgeving. Goede bereikbaarheid, parkeerbehoefte integraal onderdeel van de ontwikkeling.

Beschikbaarheid

Eigendom gemeente, per direct beschikbaar.






Overige locaties

- OLV-kerk
 - Niet intern uit te breiden
 - Extra bouwvolume lastig inpasbaar
- Traversezaal
 - Bouwkundig te zeer ingrijpend




Gemeente Helmond 



Voorlopige conclusie over locaties

- Meest realistische *gemeentelijke* locaties voor nieuwbouw theater (420 of 750 + 220)
 - Cacaofabriek*
 - CitySporthal
 - Obra*
 - PTT
- Speelhuisplein anders bestemmen
Het is de minst gunstige centrumlocatie:
 - Logistiek
 - Stedebouwkundig


Gemeente Helmond 



Investering en exploitatie

31

Gemeente Helmond 




Investering (globale inschatting)

	420	200	750		Kosten	Beschikbaar	Gat
OLV-P	2				2	4	-2
Nieuw	17				17	11	6
Groter+		6	30		36	11	25

Locatie is relevant voor investering:

- Grondprijs
- Omliggende voorzieningen

Gemeente Helmond 

Exploitatie

	420	200 + 750	
OLV-P	+/-		
Nieuw	+/-		
Groter+		+	

Opzet is relevant voor exploitatie:

- Aantal locaties
- Aantal zalen
- Aantal stoelen

Gemeente Helmond



Afronding rapportage

- Slechts 1 optie binnen financiële ruimte
- Voordat we keuzes maken:
Ontdekken wat mogelijk is
 - in de markt
 - met beschikbare middelen



Eerst: vragen tot nu toe?

"I'm sorry, sir, but we can't break up the pair."

Gemeente Helmond





Pauze

35

Gemeente Helmond



Marktconsultatie

36

Gemeente Helmond



De markt






© Original Artist
Reproduction rights obtainable from
www.CartoonStock.com

search-ID: *mfm2903

Gemeente Helmond 

Ruimte bieden voor creativiteit

Meerwaarde te realiseren via:

- Gebiedsontwikkeling
- Combinatie van functies
- Geïntegreerd contract

38

Gemeente Helmond 

Dilemma's

- Verzekeringspenningen
- Overheidsfinanciering
- Rolkeuze overheid
- Tempo in het proces
- Gelijke informatiepositie



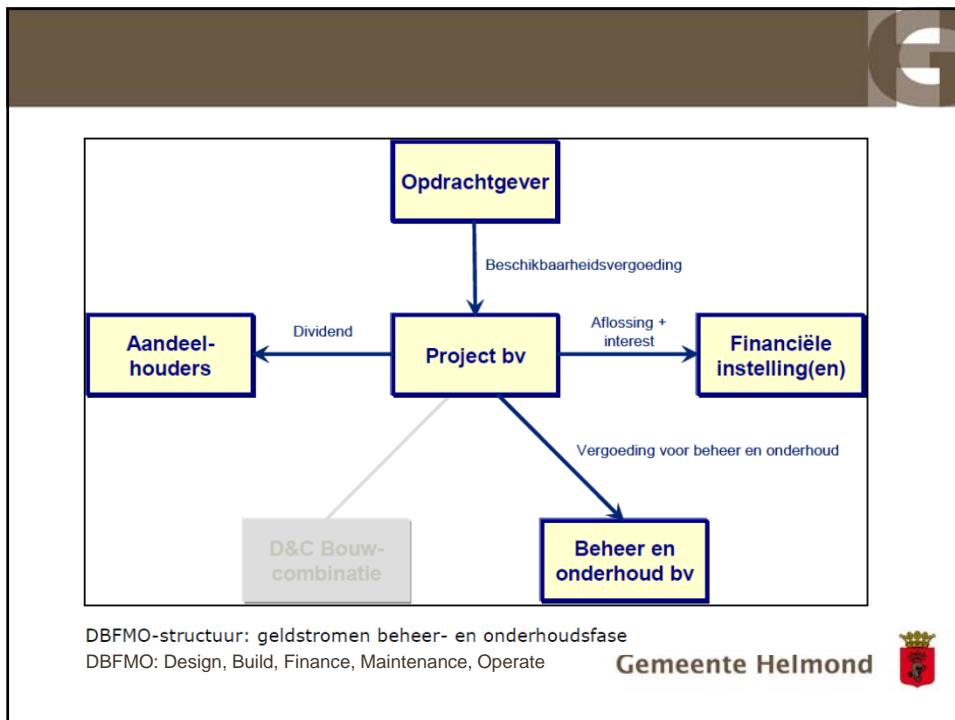
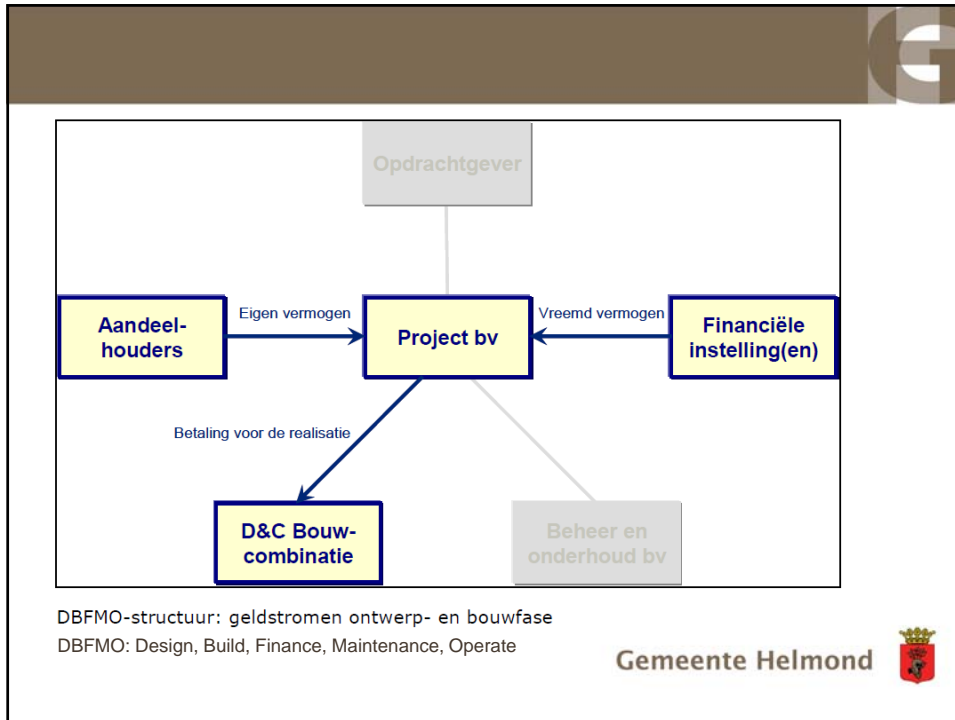
Gemeente Helmond 

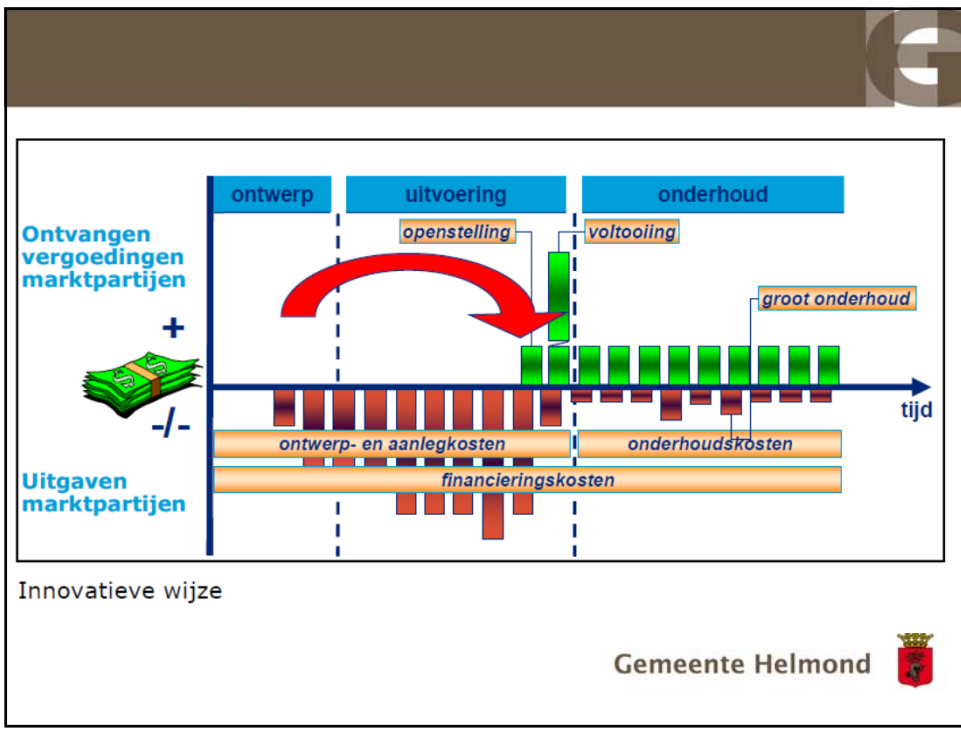
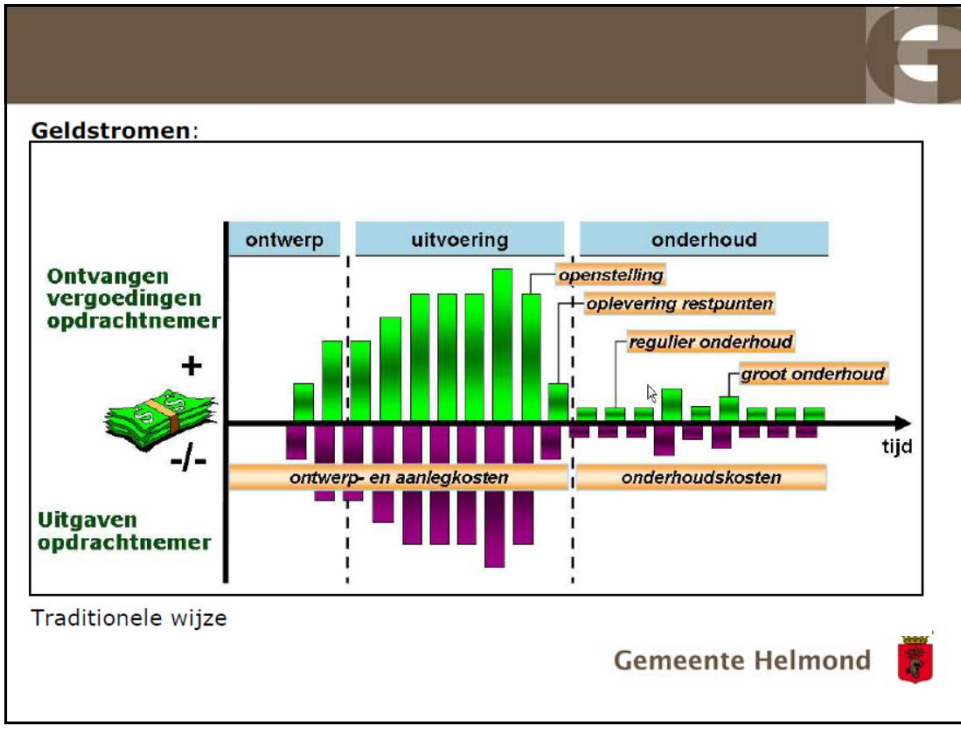
Innovatieve financieringsvormen



Publiek private samenwerking

Gemeente Helmond 







Marktconsultatie

- Aansluiten bij hogere ambitie én financiële ruimte
- Marktpartijen kunnen aanbod doen
- Geeft beeld van de marktvraag
- Vooraf luisteren naar de markt
- Voor marktpartijen: forse belasting / onzekere uitkomst
- Onzeker of het extra keuzes oplevert
- Risico op vertragingen

Gemeente Helmond




Input voor marktconsultatie (bijlage)

- Schets van een middelgroot theater – functioneel/ruimtelijk
- Wensen t.a.v. programmering
- Financieel kader
- Locatie-mogelijkheden
- Geen toezeggingen
- Geen verplichtingen


Gemeente Helmond





Vervolgproces

47

Gemeente Helmond 



Vervolgproces

- Marktconsultatie
- Voorbereidingskrediet (besluitvorming raad)

Opiniërend in maart 2013

- Fundamentele vragen
- Theaterconcepten
- Locatiegebieden

In juni 2013

- Uitkomsten marktconsultatie
- Uitwerking alternatieven

Gemeente Helmond 



Planning – globaal tijdpad

- Opiniërende discussie in raad
mrt 2013
- Keuzes over theaterconcept en locatie jun 2013
- Aanbesteding, architectkeuze, ontwerp 2013-2014
- Definitief ontwerp en budget sep 2014

- Start bouw begin 2016
- Opening eind 2017/
begin 2018

Gemeente Helmond 

