Input voor de scenario's

Dit is een samenvatting van opties die *kunnen* worden meegenomen in het opstellen en doorrekenen voor de scenario's voor de nieuwe Meervaart. Vooralsnog is het een topic lijst waarin we opties verzamelen waaruit we nog keuzes maken, en vragen opnemen. Het is dus niet gezegd dat we alles kunnen meenemen in de berekening. Wat we niet meenemen, kunnen we benoemen.

We maken een onderscheid tussen beide locaties en een onderscheid tussen investering en exploitatie.

Investering

- Bouwkosten locatie A (huidige plek)
- Bouwkosten locatie B (aan de plas)

Vertrekpunt voor beide locaties is het verkorte programma van eisen van april 2016. Dat is ook gebruikt voor de doorrekening in het BBN model.

Het voornemen is om een aantal – circa vier – varianten door te laten rekenen in het BBN model. In die varianten worden verschillende indelingen doorgerekend. Bijvoorbeeld in aantal zalen, in m2 per zaal en type zaal. Doel hiervan is om inzichtelijk te maken hoe bepaalde wensen en eisen wegen in het model. De varianten stellen we op in overleg met de Meervaart. Uiteindelijk worden een of twee varianten meegenomen in de berekening van de scenario's.

Een aantal wensen zal niet inzichtelijk gemaakt kunnen worden met het BBN model. Denk aan de expeditie ondergronds, bewegende tribunes en locatie specifieke onderdelen, zoals de trap over Meer en Vaart in de schets van Mecanoo. Deze onderdelen komen terug in de topiclijst.

- Theaterzalen

In het tot nu gehanteerde rekenmodel van BBN wordt uitgegaan van een lijstzaal (1200 stoelen), een vlakke vloer zaal (400 stoelen), uitvoeringslokalen (totaal 675 m2,), en 675 m2 t.b.v. kantoorruimten.

Er circuleert ook een programma van eisen van april 2016 met 4 theaterzalen: 1 x 1.000 stoelen, 1x 400, 1 x 250 en 1 x. 100, waarvan de grote twee en de kleine twee samen schakelbaar zijn.

De vraag voor de onderbouwing is nog: Hoe is de groei in capaciteit en de gewenste verschillende typen zalen onderbouwd? Welke analyse is gemaakt van de vraagontwikkeling, positionering en de daarop aansluitende programmering?

- Casco en interieur

In het BBN model is rekening gehouden met een casco gebouw, gebouwgebonden installaties en theaterspecifieke installaties. Gemeentelijk Vastgoed heeft als uitgangspunt de verhuur van het casco inclusief gebouwgebonden installaties en

exclusief theaterspecifieke installaties. Die laatste komen uiteindelijk op de balans van de Nieuwe Meervaart, en dienen meegenomen te worden in de exploitatie.

In de rapportage willen we een schatting maken van de kosten. Daarvoor willen we een totaalbeeld opnemen, met benoeming van kostenbepalende factoren.

- Grondexploitatie

De opbrengsten van de grondexploitatie worden ingezet voor de dekking van de kosten voor bouwrijp maken, eventuele garage en logistieke ingrepen in de omgeving voor een goede aan- en afvoer.

In het geval van locatie A zijn de opbrengsten van de grondexploitatie 'beperkt' tot de hotelfunctie en winkels in de plint. Bij de keuze voor locatie B zijn de opbrengsten van locatie A mogelijk groter. Deze zijn afhankelijk van de bestemming die ervoor gekozen wordt. Gerealiseerde opbrengsten zijn inzetbaar voor locatie B, en wellicht voor een andere ontwikkeling op locatie A.

Bij een keuze voor locatie A zijn er in het kader van deze ontwikkeling geen kosten of opbrengsten van welke ontwikkeling dan ook op locatie B.

- Bouwrijp maken

De complexiteit van bouwrijp maken is afhankelijk van de wensen ten aanzien van parkeren en expeditie. Wat kom je tegen als je verder de grond in moet.

Op locatie B moet rekening worden gehouden met deels bouwen in het water. En het is inmiddels bekend dat er persleidingen liggen. Op locatie A is nog onbekend wat we tegen gaan komen.

- Expeditie

Bij Locatie A wordt uitgegaan van expeditie op straatniveau. Wat betreft interne logistiek is dat de beste situatie (niveau laad- en losdek is gelijk aan niveau podium). Tegelijk moet er rekening worden gehouden met een mogelijke parkeergarage bij het hotel, inclusief in- en uitritten.

Bij locatie B is expeditie op straatniveau mogelijk strijdig met de wens van een alzijdig open gebouw. Dan is een keus voor ondergrondse expeditie vrijwel onontkoombaar.

- Parkeren

Op beide locaties is er zeer waarschijnlijk behoefte aan extra parkeerruimte. Bij Locatie A wordt dat beïnvloed door de plannen voor een bioscoop op de bestaande parkeergarage, waardoor de avondcapaciteit waarschijnlijk onvoldoende is voor gelijktijdig bioscoop- en Meervaartbezoekers. Die behoefte kan op beide locaties worden ingevuld onder het gebouw (bij locatie B in combinatie met expeditie), of buiten de kavel, tenminste, zolang het binnen een redelijke loopafstand van het theater is.

BLUEYARD

- Filmhuis

Enkele keren kwam de wens/mogelijkheid van een filmhuisfunctie in de Nieuwe Meervaart aan de orde. Als er verdiept gebouwd gaat worden kunnen enkele kleine filmzalen daar wellicht in ondergebracht worden. In de scenario's wordt hier geen rekening mee gehouden.

- Dekking

De totale investering voor de bouwkosten wordt gedekt door een voorbereidingskrediet en een uitvoeringskrediet.

De opbrengsten uit de grondexploitatie worden ingezet als dekking voor een deel van de kosten ervan (voor te leggen aan de wethouders). Meerkosten of meeropbrengsten komen ten laste of gunste van de gemeente.

Exploitatie

De investering in de bouwkosten wordt volgens het systeem van de kostprijsdekkende huur omgezet in een huursom. Die wordt gedekt door een huur gebonden bijdrage van de gemeente.

Het deel van de theater specifieke inrichting komt op de balans van de Meervaart. De onderhouds- en afschrijvingskosten hiervan komen in de exploitatie van de Meervaart. Hoe de transactie tussen gemeente en Meervaart eruit gaat zien, is nog niet bekend.

In de exploitatie worden de onderstaande onderdelen meegenomen. Per onderdeel zijn er opties mogelijk.

- Tijdelijke locatie

Bij locatie A is het nodig om tijdens de sloop en nieuwbouw een tijdelijke theaterlocatie te bieden. Hiervoor worden de mogelijkheden onderzocht, zowel in locatie als het type van mobiele theater. Navraag leert dat er in het centrumgebied geen locatie beschikbaar is. We zoeken nu in een wijdere straal.

- Programmering

De opzet van de programmering moet nog verder uitgewerkt worden door de Meervaart. Door programmeurs en MT wordt gewerkt aan een concept programmering 2025 – 2026 in het najaar.

Welke uitgangspunten voor de programmering kunnen we nu meenemen voor de Nieuwe Meervaart?
Wat zijn verschillen per locatie?
Hoe is de programmering onderbouwd?

- Partners

De Meervaart gaat uit van partners, zoals ICK, die gehuisvest gaan worden in de Meervaart met studioruimte en kantoren. De huidige huurders OBA en Muziekschool zijn op dit moment geen beoogd partner.

BLUEYARD

Met welke partners, naast ICK, houden we rekening als structurele partners, mede gebruiker en huurder van het gebouw?
Wat zijn verschillen per locatie?
Hoe zijn wensen van de partners onderbouwd en verwerkt?

- Congresactiviteiten

Het programma van eisen voor congresactiviteiten gaat op dit moment uit van het huidig aantal zalen en m2. Er is een aanvullende wens om grotere congressen te kunnen houden, tot 1.500 deelnemers.

Wat zijn verschillen per locatie?
Kan of moet het aanbod onderbouwd worden met een marktanalyse?

- Zomeractiviteiten

Vooral op locatie B lijkt er meer mogelijk te zijn voor het programmeren van de buitenruimte. Op locatie A zou het mogelijk kunnen zijn op zowel het dak als het terras van het tafelmodel.
Hoe kan een zomerprogrammering eruit zien?
Wat zijn verschillen per locatie?
Hoe dragen partners hieraan bij?
Welke beperkingen en risico's zijn er verbonden aan de buitenprogrammering?

- Horeca

Wat is het ambitieniveau voor de horeca?
Is het horeca-aanbod onderbouwd met een marktanalyse?
Wat zijn verschillen per locatie?

- Organisatie ontwikkeling

Welke organisatiecapaciteit en -inrichting hoort bij de Nieuwe Meervaart volgens de beoogde programmering, congresactiviteiten, zomerprogrammering en horeca?
Hoe kunnen de organisatiecapaciteit en -inrichting meegroeien naar het beoogde niveau van activiteiten in de nieuwe Meervaart?

- Balans Meervaart

Het huidige gebouw inclusief installaties en machines is in bezit van de Meervaart. De Meervaart heeft daarnaast enkele leningen lopen (waaronder een hypotheek). Onderzocht moet worden wat de balanspositie (met een waardebepaling van de activa) van de Meervaart zal zijn op moment van aanvaarding van het nieuwe gebouw. Voor de twee locaties kan dat verschillend zijn (locatie A: tijdelijk onderkomen, waarschijnlijk latere oplevering dan locatie B.)

BLUEYARD