



Onderzoek mogelijkheden
voor een
Tijdelijk theater

Rapportage onderzoek tijdelijk theater
Helmond, April 2012
Taskforce Speelhuis

Hoort bij Raadsvoorstel 56 - 2012

Inhoud

- 1.0 Inleiding projectopdracht
- 2.0 Projectteam/Taskforce
- 3.0 Tijdelijke accommodatie
- 4.0 Toetsingscriteria
 - 4.1 Technische eisen/wensen
 - 4.2. Algemene criteria/uitgangspunten
- 5.0 Tijdelijk theater in bestaand pand
 - 5.1 Inventarisatie mogelijke bestaande panden
 - 5.2. Eerste snelle scan
 - 5.3 Nadere afweging resterende opties
 - 5.3.1 St. Lambertuskerk Kerkstraat
 - 5.3.2 Kerk OLV Tenhemelopneming Wilhelminalaan
 - 5.3.3 City Sporthal
 - 5.3.4 Cacaofabriek
 - 5.4 Conclusie bestaande panden
- 6.0 Nieuwbouw tijdelijk theater
 - 6.1 Inventarisatie mogelijke percelen
 - 6.2 Snelle toets diverse percelen
 - 6.3 Nadere afweging resterende opties
- 7.0 Samenvattende eindconclusie

1.0 Inleiding projectopdracht

Op 29 december 2011 is theater 't Speelhuis in Helmond door een brand verwoest. Door het gemeentebestuur is een procesvoorstel vastgesteld met betrekking tot de te ondernemen stappen op de korte termijn, de middellange termijn en de wat langere termijn. Voor de middellange termijn is het van belang om de stad zo spoedig mogelijk een acceptabele theaterprogrammering te kunnen aanbieden. In die behoefte, die naar verwachting enkele jaren zal gaan bestrijken, voorziet de realisatie van een tijdelijk theater. De afgelopen maanden heeft de projectgroep tijdelijk theater zich met deze opdracht intensief bezig gehouden.

2.0 Projectteam/Taskforce

Het projectteam is als volgt samengesteld:

- Jan van Duren (projectleider)
- Theo Inniger (directeur Speelhuis)
- Simone Visser (teammanager Cultuur)
- Giel van den Broek (teammanager Vastgoed)
- Edwin van Renterghem (stedenbouwkundige)
- Irma Galama (communicatie-adviseur)
- Natasja van den Kieboom (secretaresse)
- Wim Prinssen (extern theater-adviseur)

De sturing, voortgang en de resultaten zijn regelmatig afgestemd in de Taskforce Speelhuis die behalve de projectteamleden bestaat uit:

- Wethouder Van den Heuvel (voorzitter)
- Wethouder Stienen
- Wethouder Tielemans
- Twan Jetten (directeur Middelen)
- Ad van Poppel (programmamanager Centrum)
- Johann Beelen (Hoofd Communicatie)

3.0 Tijdelijke accommodatie

Er zijn grofweg twee mogelijke oplossingsrichtingen onderzocht nl.

- een tijdelijk theater onderbrengen in een bestaand gebouw (hoofdstuk 5)
- nieuwbouw van een tijdelijk theater in een semi-permanente setting (hoofdstuk 6)

Om niet al te veel tijd te verliezen zijn we ervan uitgegaan dat een tijdelijk theater (in combinatie met de Scalazaal) qua omvang, technische eisen en programmering in grote lijnen zou moeten voldoen aan de mogelijkheden die ook het Speelhuis bood. Conform procesvoorstel is ervan uitgegaan dat het theater minimaal twee jaar in bedrijf zal zijn. De keuzes van de toegepaste materialen zullen daarop ook zoveel mogelijk worden afgestemd. Gestreefd wordt naar oplevering van het tijdelijke theater rond de jaarwisseling 2012/2013.

4.0 Toetsingscriteria

De criteria waaraan mogelijke oplossingen worden getoetst zijn onderverdeeld in technische eisen en wensen en meer algemene uitgangspunten en criteria.

4.1 Technische eisen/wensen

De volgende technische eisen zijn aangehouden:

- Hoogte minimaal 9 meter bij voorkeur 11 meter

- Capaciteit, minimaal 400 - 500 zitplaatsen
- Oplopende vloer tot 4 meter
- Inpasbaar in omgeving (o.a. geluid)
- Totale oppervlakte ca. 1.500 m2 bestaande uit:
 - 200 m2 toneel (20 x 10 m)
 - 400 m2 zitplaatsen (0,8 m2/zitplaats)
 - 500 m2 foyer (1 m2 /bezoeker)
 - 300 m2 facilitaire ruimte (horeca, kleedruimten e.d.)

4.2 Algemene criteria

Daarnaast hebben we een aantal algemene criteria geformuleerd waaraan de tijdelijke theatervoorziening kan worden getoetst. Genoemd kunnen worden:

- Vasthouden investering
- Eigendom
- Snelle beschikbaarheid
- Sfeer en ambiance
- Volwaardigheid theater
- Synergie functies omgeving
- Bij voorkeur aantrekkelijke en centrale ligging
- Bereikbaarheid, logistiek en parkeren
- Milieuaspecten
- Akoestiek
- Klimaatbeheersing en energie

Alle mogelijke alternatieven zijn aan deze aspecten getoetst.

5.0 Tijdelijk theater in bestaand gebouw

Vanuit de wetenschap dat er in de stad nogal wat gebouwen zijn die leegstand kennen dan wel binnenkort leegkomen zou het aanbevelenswaardig zijn als een dergelijk pand geschikt kan worden gemaakt voor de huisvesting van een tijdelijk theater. Er ontstaat de mogelijkheid om in een bestaand gebouw te investeren en kwalitatief te upgraden naar de eisen van deze tijd waardoor na de periode dat het theater uit het pand verdwijnt het pand beter geschikt is voor een nieuwe functie. Dit geldt uiteraard niet voor de puur theatertechnische voorzieningen maar deze zijn voor een deel over te zetten naar het nieuw te bouwen permanent theater.

5.1 Inventarisatie mogelijke bestaande panden

De diverse gebouwen zijn gerubriceerd in diverse categorieën

Kerken

- St. Lambertuskerk, Kerkstraat
- OLV Tenhemelopneming, Wilhelminalaan
- OLV Middelaars, Brouwhuis

Theaters & Zalen

- Scalazaal, Steenweg
- Filmhuis/museumhal, Boscotondo
- Annatheater, Floreffestraat
- Lakei, Molenstraat

- De Traverse, Steenweg

Aula's van scholen etc.

- Fonkel, Prins Karelstraat
- 't Brandpunt, Brandevoort
- Knippenberg, Jan van Brabant
- ROC Ter Aa, Keizerin Marialaan

Leegstaande kantoren

- Belastingkantoor, Stationsplein
- UWV-gebouw, Stationsplein
- Stadswand Zuid

Leegstaande bedrijfsgebouwen

- Stiho, Kanaaldijk NO
- Vlisco, Binnen Parallelweg
- Hartman, Kanaaldijk ZW

Sportaccommodaties

- City sporthal, Watermolenwal
- Sporthal De Braak, Weth. Ebbenlaan

Koppeling bestaande ontwikkeling

- Cacaofabriek
- High TechAutomotive Campus

Diversen

- De Wissen Keizerin Marialaan
- 2^e verd. voorm. V&D Veestraat

5.2 Eerste snelle scan

Alle bovengenoemde opties in bestaande gebouwen zijn in de projectgroep de revue gepasseerd en in een eerste snelle beoordeling getoetst op de technische eisen en algemene criteria en uitgangspunten. Een groot aantal viel daardoor vrij snel af omdat de ruimte gewoon niet aan de vereiste afmetingen of technische randvoorwaarden voldeed dan wel niet voldaan kon worden aan de gestelde algemene eisen. Vooral de te beperkte ambiance, de te decentrale ligging of de onmogelijkheid van een snelle beschikbaarheid maar ook mogelijk te ontstane conflicten met de bestaande functies speelden een rol. Op basis van bovenstaande overwegingen vielen alle aula's, buurthuizen, theaters, zalen, leegstaande kantoor- en bedrijfsgebouwen, kerk de Middelaars, sporthal de Braak, de Wissen, 2^e verdieping vm. V&D en de HTAC af.

5.3 Nadere afweging van de resterende opties

De resterende opties zijn vervolgens verder op hun merites beoordeeld. Het betreft daarbij de volgende gebouwen: St. Lambertuskerk, kerk OLV Tenhemelopneming, de City Sporthal en de Cacaofabriek.

5.3.1 St. Lambertuskerk Kerkstraat

De St. Lambertuskerk is een kerk in neogotische stijl en is gebouwd van 1856 – 1861. De kerk, een driebeukige kruisbasiliek, werd ontworpen door architect Theo Molkenboer. In de kerk staat het bekende Robustelly orgel opgesteld. De kerk is een gebouw met een status als rijksmonument. De kerk is in eigendom van de Rooms katholieke parochie Heilige Lambertus. Vorig jaar heeft de parochie de St. Jozefkerk aan het Tolpostplein als centrale kerk benoemd. In de Lambertuskerk worden nog wel erediensten gehouden. Van deze kerk zijn de tekeningen opgevraagd en bekeken en is het rapport van de Monumentenwacht bestudeerd. Ook is ter plaatse een globaal onderzoek ingesteld. Verder hebben er gesprekken plaatsgevonden met het parochiebestuur en het bestuur van de Stichting Lambertusconcerten.

Pluspunten: de kerk heeft een prima uitstraling en kent binnen een prachtige ambiance, de kerk heeft een centrale ligging, heeft voldoende hoogte en de investering zou doelmatig zijn en in het belang van de rijksmonumentenstatus.

Minpunten: de afstand tussen pilaren is te gering (ca. 8 meter) en het speelvlak is (te) klein, de maximaal te behalen capaciteit bedraagt daardoor slechts 200 plaatsen, verder is de logistiek lastig, de mogelijkheden van klimaatregeling zijn sterk afhankelijk van het Robustelly- orgel en uiteraard geeft de monumentenstatus beperkingen.

Conclusie:

Alhoewel de kerk op een fantastische plek is gelegen en een prima ambiance kan genereren kunnen te weinig zitplaatsen worden gemaakt en is het maximaal te maken speelvlak te klein. Er zijn verder te veel beperkingen vanwege klimaat en logistiek. Geconcludeerd is dan ook dat deze kerk ook na nader onderzoek **niet geschikt** is gebleken.

5.3.2 Kerk OLV Tenhemelopneming Wilhelminalaan

Deze OLV kerk is een katholieke koepelkerk in neobyzantijnse stijl. Architect van de kerk was Jos Margry uit Rotterdam. De kerk is gebouwd tussen 1915 en 1928. De kerk is een gebouw met een status als rijksmonument. De kerk is in eigendom van de Rooms katholieke parochie Heilige Damiaan de Veuster. Deze parochie beslaat de gehele westzijde van de stad waar behalve deze kerk ook nog de kerken in Helmond West, in Mierlo-Hout en in Stiphout in gebruik zijn. In de kerk worden nog erediensten gehouden maar door het teruglopend kerkbezoek bestaan er plannen om de kerk aan de eredienst te onttrekken. Van deze kerk zijn de tekeningen opgevraagd en bestudeerd. Ook is ter plaatse een globaal onderzoek ingesteld. Verder hebben er gesprekken plaatsgevonden met (een deel van) het parochiebestuur en het bisdom.

Pluspunten: de kerk heeft een prima uitstraling en kent binnen eveneens een prachtige ambiance, de kerk heeft een centrale ligging, de hoogte en de omvang van het toneel is voldoende en het gebouw kan minimaal 400 stoelen herbergen.

Parkeren kan in Boscotondo. De investering zou doelmatig zijn en in het belang van de rijksmonumentenstatus.

Minpunten: monumentenstatus geeft beperkingen en de kerk is nog in gebruik als kerk.

Conclusie:

Het gebouw is **prima geschikt** voor de vestiging van een theater, prima ambiance, is voldoende groot, parkeren en logistiek goed te regelen.

5.3.3 City Sporthal

De Citysporthal is een dubbele hal (in vergelijking met de andere hallen) en biedt onderdak aan verschillende sportverenigingen. Naast de sporthal heeft het gebouw een kantine uitgebaat door een externe partij, een spiegelzaal op de begane grond en een gymzaal op de eerste etage. De Citysporthal moet in het kader van het Centrumplan worden gesloopt (rond jaarwisseling 2013/2014) en zullen de sportverenigingen en andere gebruikers gebruik gaan maken van het sport- en leisurecomplex op Suytkade waarin de functie van de sporthal wordt geïntegreerd. De hal is over het algemeen goed bezet. De Citysporthal is de thuisbasis voor Klein Arsenal (eredivisie futsal) en daardoor verplicht om centre-court te spelen. Daarnaast maakt de Helmondse badmintonbond gebruik van de hal voor haar complete competitieprogramma badminton. (gebruik van 15 velden), en wordt de competitie zaal hockey van de hockeybond in de hal afgewerkt in de winterperiode. Circa 40% van de bezettingsgraad van de City wordt ingevuld door onderwijsgebruik. Ook van dit gebouw zijn de tekeningen verder bestudeerd op de mogelijkheid een tijdelijk theater in te bouwen komt.

Pluspunten: de hal is een grote ruime kolomvrije ruimte waarin voldoende capaciteit mogelijk is, de hal moet bouwkundig geschikt worden gemaakt door ter plaatse van de toneeltoren het dak te verhogen, voorzieningen als kleedaccommodatie en horeca zijn deels aanwezig en geschikt te maken, hal is eigendom van de gemeente, parkeren op te lossen in de garage.

Minpunten: hal is tot 2014 intensief in gebruik voor sport, er is spanning met (uitvoering van het) Centrumplan, sportfunctie komt in het gedrang, ambiance niet geweldig, desinvestering door sloop, vervalt daarmee als potentiële locatie permanent theater.

Conclusie:

Deze optie is mogelijk maar is ingewikkeld vanwege de sportfunctie die nog twee jaar moet doorfunctioneren en niet (volledig) te combineren is met het tijdelijk theater. Verder is niet exact in te schatten voor welke termijn het tijdelijk theater (uiteindelijk) exact nodig zal zijn waardoor het gebouw de verdere ontwikkeling van het Centrumplan in de weg kan zitten. Mede door het feit dat elke investering uiteindelijk een desinvestering is, wordt deze optie uiteindelijk als **niet nastrevenswaardig** gekwalificeerd.

5.3.4 Cacaofabriek

De voormalige Cacaofabriek zal worden gerenoveerd en uitgebreid tot een culturele hotspot waarin o.a. een popzaal voor Lakei, filmzalen voor het Filmhuis, een café, expositieruimte voor de Stichting De Nederlandsche Cacaofabriek, een studio voor de lokale omroep en kleine bedrijfjes in de creatieve sector zullen worden gerealiseerd. Architectenbureau Cepezed uit Delft heeft het ontwerp hiervoor gemaakt. De restauratie, renovatie en nieuwbouw van de Cacaofabriek start medio 2012 en eind 2013 wordt het gebouw opgeleverd. Voor de ontwikkeling is door de provincie een flinke subsidie toegekend in het kader van Samen Investeren. Aan de architect is gevraagd om te bezien of in het ontwerp eventueel een tijdelijk theater kan worden geïntegreerd. Dat is weliswaar mogelijk maar heeft uiteraard consequenties.

Pluspunten: vestiging van een tijdelijk theater kan een versterking van het concept van de culturele hotspot zijn waarbij ook synergie kan ontstaan m.b.t. de exploitatie. Het is een beeldbepalende locatie in de stad en kan een versterking zijn van Suytkade.

Minpunten: inpassing vergt een aanpassing van het huidige concept en ontwerp waardoor de planning in het gedrang komt met financiële risico's als gevolg. Ook moeten er met de diverse participanten nieuwe afspraken worden gemaakt. Het theater moet snel ingepast en gebouwd worden maar vervolgens duurt het (na ingebruikname van het theater) nog een heel jaar dat de bouwwerkzaamheden ter plaatse klaar zijn. Hierdoor is er veel (potentiële) overlast voor het theater.

Conclusie:

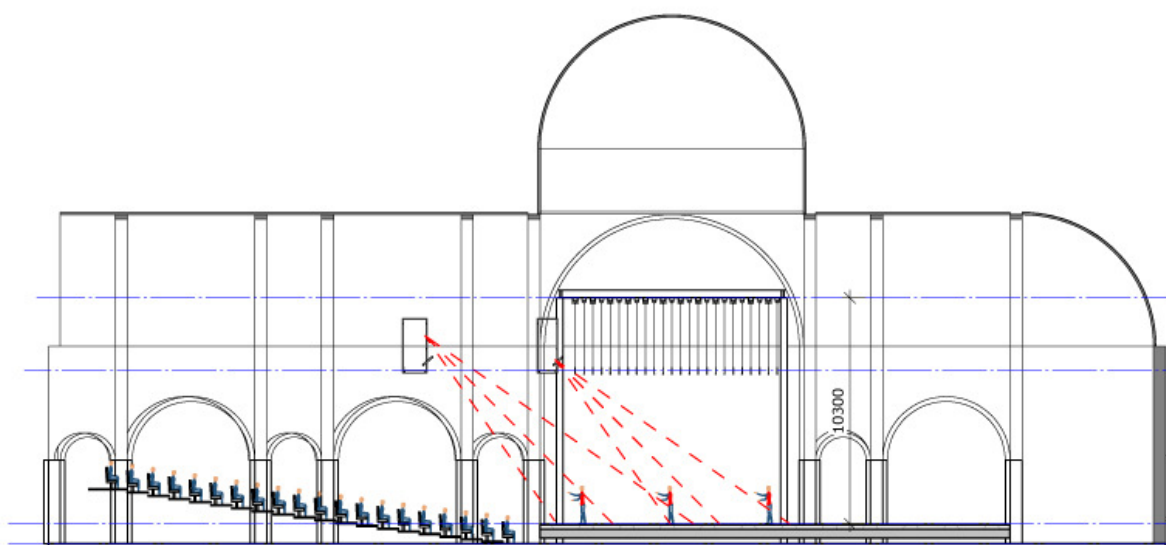
Deze optie versterkt de culturele hotspot maar na de periode van het tijdelijk theater is er nog geen programma. De afweging om een theater in de cacaofabriek te integreren lijkt meer iets voor de lange termijnafweging. Verder leidt het tot vertraging van de ontwikkeling met een financieel afbreukrisico als gevolg en zijn er verschillende organisatorische bezwaren. Derhalve is de oplossing **niet geschikt**.

5.4. Conclusie bestaande panden

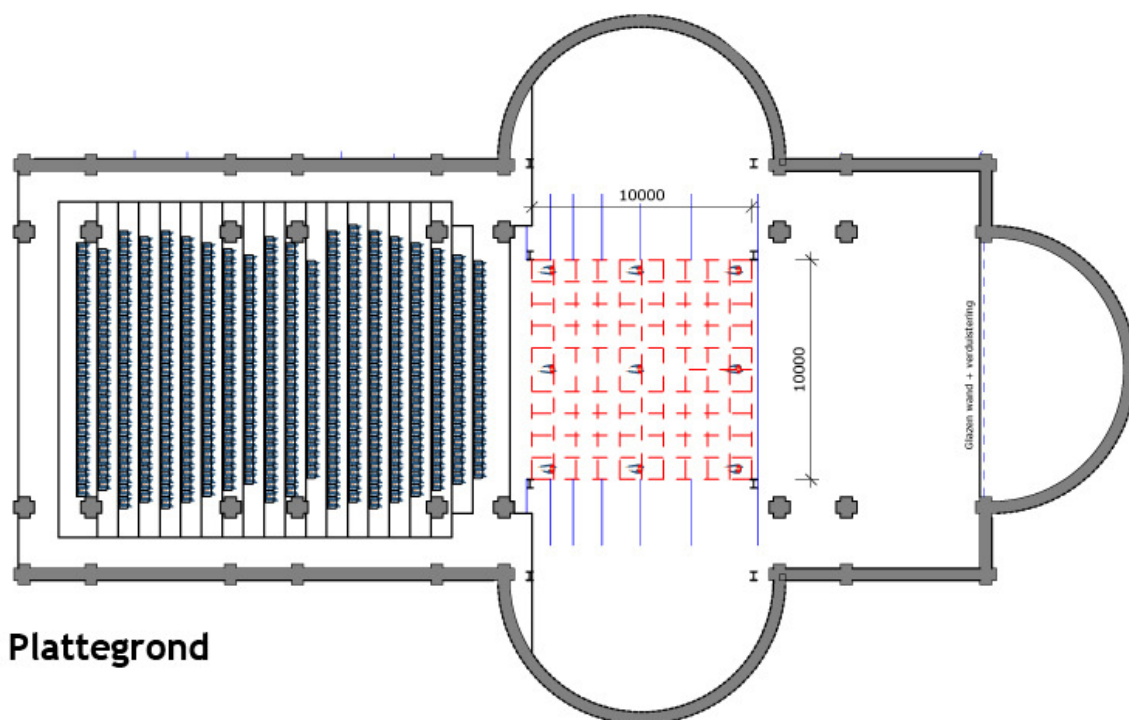
Gelet op het bovenstaande kwalificeert de Kerk OLV Tenhemelopneming aan de Wilhelminalaan zich het beste voor de vestiging van een tijdelijk theater.

Hieronder is een luchtfoto opgenomen van de kerk en omgeving, een foto van het interieur alsmede een verbeelding in plattegrond hoe het theater zou kunnen worden ingericht.





Doorsnede



Plattegrond

6.0 Nieuwbouw tijdelijk theater

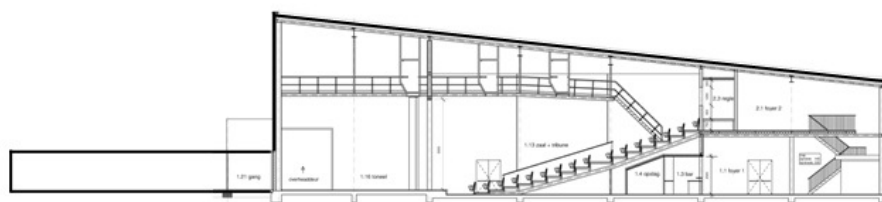
Naast de mogelijkheid om een tijdelijk theater onder te brengen in een bestaand gebouw kan er ook voor gekozen worden om een tijdelijk theater in een semi-permanente setting nieuw te bouwen.

De projectgroep is daarbij geïnspireerd door het voorbeeld in Spijkenisse en heeft ook een bezoek gebracht aan Spijkenisse. Toen in die stad het theater moest wijken voor stedenbouwkundige ontwikkelingen is ervoor gekozen om op “maagdelijk” terrein buiten het centrum een tijdelijk theater te bouwen. De omvang van het theater is gelijkwaardig aan Helmond. De zaal is opgetrokken uit goedkope materialen en de facilitaire ruimten zijn ingevuld met tweedehandse portacabins. Het geheel is sober en doelmatig uitgevoerd en veel materiaal uit het oude theater is hergebruikt in het tijdelijke. Het theater is inmiddels al 6 jaar in gebruik en zal in gebruik blijven tot het nieuwe theater gereed is. De gemeente Spijkenisse heeft een bouwplan ontwikkeld om in het stadscentrum een middelgroot permanent theater te bouwen met 650 stoelen naar een ontwerp van architect Ben van Berkel (UNstudio).



Tijdelijk theater De Stoep Spijkenisse





doorsnede



plattegrond

6.1 Inventarisatie mogelijke percelen

Er is een groslijst gemaakt van alle eventuele locaties met voldoende afmetingen in of nabij het centrum van Helmond. Het betreft de volgende locaties: voormalig postsorteercentrum, omgeving Watertoren, AH XL terrein, terrein Kanaaldijk NW, locatie Gaviolizaal, voormalig postkantoor, Obagasterrein, naast Citysporthal, parkeerplaats Beatrixlaan, binnenterrein Kluisstraat, Kegelbaan, Abn-Amro Markt, winkelplein Heistraat, parkeerplaats UWV, Kasteelpark, parkeerplaats Groenewoud, Van Gend en Loos spoorzone, circusterrein Engelseweg, cacaofabriek, plein Floreffestraat.

6.2 Snelle toets diverse percelen

Ook voor deze opties zijn dezelfde criteria (hoofdstuk 4) bepalend geweest voor de afweging of de locatie al dan niet geschikt wordt bevonden. Ook hier viel een groot aantal daardoor direct af omdat de snelle beschikbaarheid van de gronden problematisch is, eigendom niet in handen van de gemeente is dan wel op (betrokkelijk korte) termijn andere plannen bestaan. Ook aspecten als uitstraling, synergie met de omgeving, bouwactiviteiten in de nabijheid en bereikbaarheid en parkeren spelen een rol. Sommige percelen zijn afgefallen omdat die ook geschikt zouden kunnen zijn voor de vestiging van het definitief theater.

6.3 Nadere afweging van de resterende opties

De resterende opties zijn vervolgens verder op hun merites beoordeeld. Het betreft daarbij de volgende percelen: 1. terrein watertoren, 2. terrein Kanaaldijk NW, 3. Obragasterrein en 4. terrein Kasteelpark. Op het kaartje hieronder is tevens de locatie van de OLV-kerk aangegeven.



De bouw van het tijdelijk theater zou in principe op alle vier de locaties kunnen. Strikt qua ligging zou de voorkeur uitgaan naar het Obragasterrein maar gelet op de vele werkzaamheden die de komende jaren op en nabij het Obragasterrein (bodemsanering, verlegging kabels en leidingen, X-world) moeten plaatsvinden is dat feitelijk gewoon niet mogelijk. Bovendien zou dat de keuze om het definitief theater te bouwen op het Obragasterrein uitsluiten. Dat lijkt in dit stadium van de besluitvorming niet gewenst. Om die reden ligt het meer voor de hand om te opteren voor een ander terrein. Het terrein van de watertoren lijkt daar het best te scoren.

7.0 Samenvattende eindconclusie

Het onderzoek heeft zich gericht op de vraag op welke wijze het beste de tijdelijke theaterfunctie zou kunnen worden gefaciliteerd. Gekeken is naar bestaande gebouwen in de stad die deze functie zouden kunnen herbergen. Daarbij heeft zich het kerkgebouw van de kerk Onze Lieve Vrouwe Tenhemelopneming als beste gekwalificeerd.

Een ander scenario is het nieuwbouwen van een tijdelijk theater op een onbebouwd perceel in de stad m.n. nabij het centrum. Uit de gemaakte scan zijn uiteindelijk een viertal percelen overgebleven. Om een aantal redenen lijkt echter het Obragasterrein uiteindelijk niet geschikt en scoort het terrein van de watertoren het beste.

Hieronder is een vergelijking gemaakt van deze 2 meest kansrijke opties voor een tijdelijk theater: inbouwen in de OLV-kerk en de foyer in de gymzaal bij de Mariaschool dan wel het bouwen van een theater á la Spijkenisse op een braakliggend perceel in de gemeente.

Vergelijking van de 2 meest kansrijke opties voor een tijdelijk theater

	OLV-kerk (en foyer in gymzaal)	Theater à la Spijkenisse in Centrum
Aard van de voorziening	Monumentale kerk wordt aan eredienst onttrokken en met respect voor status geschikt gemaakt als theater. Theater wordt via een te bouwen tussenlid verbonden met de tot foyer te verbouwen naastgelegen gymzaal.	Tijdelijk gebouw. Zaal en foyer worden opgetrokken met goedkope materialen. Facilitaire ruimten worden ondergebracht in 1-laagse portacabins. Het geheel sober en doelmatig uit te voeren.
Technische eisen	Voldoet aan alle technische eisen. Door aanwezige hoogte via trekinstallatie dynamische kap-changementen mogelijk. Podium is beter met zij- en achtertonelen.	Wordt gebouwd o.b.v. de technische eisen. Keuze voor grotere hoogte dan ca. 10.00 m. leidt tot meer bouwkosten.
Omgevingsaspecten en synergie	Bereikbaarheid is goed, ingang theater en laad- en los via Kromme Steenweg, parkeren in Boscotondo, synergie met Scala, Traverse en Kunstencentrum. Omgeving is qua bebouwing rustig. Mariaschool komt vrij, biedt kansen. Zit definitief theater niet in de weg.	Bereikbaarheid is goed, parkeren in City, synergie met uitgaanscentrum. Omgeving Obragas komende jaren permanent bouwwerkzaamheden. Tijdelijk theater beperkt mogelijkheden definitief. Daarom terrein watertoren minder risicovolle plek.
Sfeer en ambiance	Monumentaliteit geeft ambiance (zie bv nieuwjaarsconcert Lambertuskerk).	Interieur zorgvuldig bepalen, exterieur beperkte uitstraling uit kostenoverweging.
Eigendom/ snelheid beschikbaarheid	Gebouw vrij snel in eigendom/erfpacht te krijgen, verbouwing sneller dan nieuwbouw.	Grond is eigendom, funderen op bestaande vloer, bouwtijd kan redelijk snel.
Vasthoudeninvestering/hergebruik	Draagt bij aan oplossing leegstand monumentale kerken. Investerings deels inzetbaar voor latere functie kerk. Theatertechniek overzetten naar definitief theater.	Gebouw na oplevering definitief theater naar verwachting te ontmantelen. Inpassing en continuering gebruik niet overschatten. Theatertechniek overzetten naar definitief theater.
Akoestiek/klimaat en energie	Akoestiek is prima (beter), verwarming nog onderzoeken, airco misschien niet nodig.	Akoestiek, verwarming en luchtbehandeling in bouw nieuw aan te leggen.
Planologische procedure	WABO-projectprocedure in tijdelijke vorm – max. 26 weken.	WABO-projectprocedure in tijdelijke vorm – max. 26 weken.
	GLOBALE FINANCIËLE (bedragen ex BTW en	GEGEVENS marge ± 15%)
Grond- en verwerfingskosten	Aankoopprijs (nog in onderhandeling bisdom)	rente op basis van geïnvesteerd vermogen verwerving.
Bouw- of verbouwingskosten/vaste installaties (E+W)	€ 2.200.000,- (kosten van ombouw gymzaal, sanitair, bouw tussenlid, dockshelter, kleedkamers, podium- en tribunevloer, voorzetramen etc).	€ 2.500.000,-(kosten bouw semi-permanent gebouw, sober en doelmatig dat voldoet aan eisen)
Restwaarde gebouw	€ 500.000,- Is op dit moment moeilijk vast te stellen maar indien onderhoud op orde , is dit bedrag reëel te noemen.	€ 150.000,-Het gaat over restwaarde van gebruikte bouwonderdelen. Moeilijk in te schatten maar dit bedrag lijkt reëel.
Techniek (bruggen, trappen, trekken, stoelen geluid, video, licht en losse theaterinventaris)	€ 2.000.000,- (€ 1.000.000,-meeneembaar)	€ 2.000.000,- (€ 1.000.000,-meeneembaar)