

Uitwerking ontwerp Cichoreifabriek

Beschrijving van varianten

De Cichoreifabriek bestaat constructief uit een vloer, verdieping en kapconstructie die een onlosmakelijke verbinding met elkaar vormen. Verticaal wordt deze constructie gedragen door de muren en door vier betonnen kolommen. De kolommen en de vloeren zijn essentieel voor de draagconstructie en kunnen niet zonder ingrijpend aanvullende constructies worden weggehaald. Omdat ten behoeve van het gebruik als theaterzaal er behoefte bestaat aan hogere ruimten dan de aanwezige standaardhoogte (ca 3 meter), is nagegaan of er mogelijk een deel van de verdiepingvloer kan worden gesloopt, zonder dat dit ten koste gaat van de constructie.

Ook dit blijkt niet te kunnen. De verdiepingvloer is een in het werk gestorte paddenstoelvloer, die essentieel is voor de hele constructie.

Gezien het bovenstaande komen we tot drie mogelijke varianten.

- a. basisvariant – het gebouw blijft constructief / bouwkundig volledig in tact.
- b. maximale variant – het gebouw achter de voorgevel wordt volledig gesloopt en nieuw gebouwd.
- c. tussenvariant – het gebouw achter de voorgevel wordt voor de helft gesloopt (alleen cultuurgedeelte), de andere helft blijft zoveel mogelijk in tact.

Variant a : Basisvariant

Als basisvariant gaan we er daarom van uit dat het bestaande gebouw in haar huidige vorm gehandhaafd blijft.

Bouwkundig en constructief blijven vloeren, wanden en kolommen in tact. Herstel gevel ter plaatse van atoomkelder, volledige gevelrenovatie, nieuwe houten kozijnen, herstel en verbetering isolatie.

Omdat het oude gebouw qua installaties volledig was geïntegreerd met het oude gemeentehuis, moeten alle installaties (verwarming, elektra, ventilatie) volledig nieuw worden aangelegd.

Het gebouw wordt in afgewerkte staat opgeleverd. Dat wil zeggen vloeren, wanden en plafonds zijn vernieuwd.

De cichoreifabriek heeft een bruto vloeroppervlak van 490 m² (begane grond) en ca. 400 m² verdieping. Vanwege het schuine dak telt niet het volledige vloeroppervlak mee bij de berekening. Zowel op b.g. als op verdieping is ruimte voor entree, vide en trap: 30 m² per verdieping.

Het verhuurbaar vloeroppervlak op de b.g. bedraagt 440 m².

Het westelijk gedeelte wordt bestemd als cultuurgedeelte, het oostelijk gedeelte is bestemd voor horeca. In het middengedeelte bevinden zich entree, vide en trap en een toiletgroep.

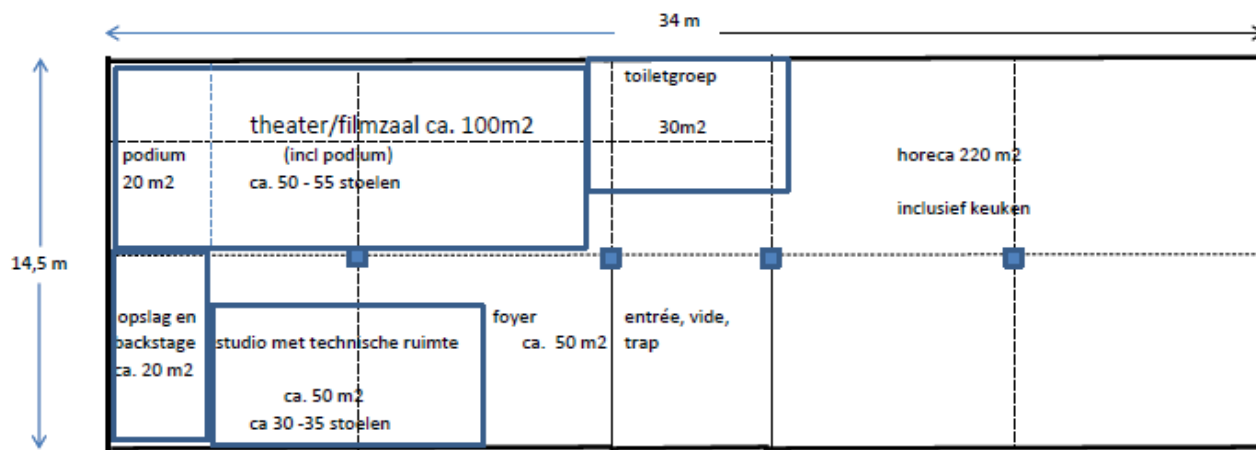
Als gevolg van de constructie is er geen mogelijkheid om de ruimte in de hoogte uit te breiden. Zowel in de benedenruimte als in de bovenruimte is de maximale hoogte ca. 3.00m.

Dat betekent dat een theater zoals oorspronkelijk bedacht geen mogelijkheid is. De mogelijkheden zijn beperkt tot invulling als een kleine zaal, geschikt voor kleinschalige voorstellingen.

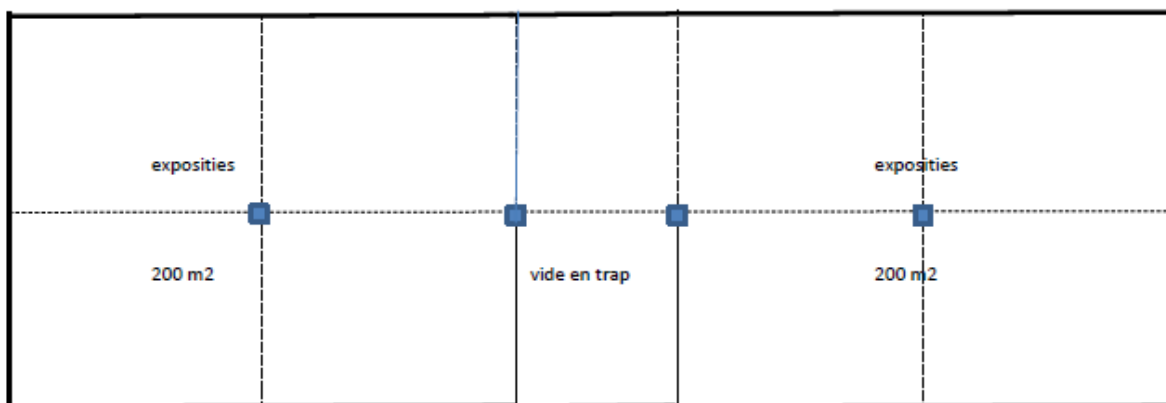
De ruimte biedt mogelijkheden voor gebruik als filmzaal en als kleinschalig theaterzaaltje.

Tevens is er de mogelijkheid voor een kleinschalige studio of een andere kleinere zaal van ca 50 m².

Begane grond



Verdieping



Er is een ruimte van ca 20 m² gereserveerd voor opslag van podiumdelen en stoelen. Deze ruimte is ook als “backstage” ruimte te gebruiken. Het theatergedeelte heeft inclusief podium een vloeroppervlak van ca. 100 m². Er is ruimte voor 50-55 stoelen, waarbij de helft van de stoelen op een verhoogd gedeelte komen te staan.

De horeca heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 220 m². Daarbij is ook de ruimte voor de keuken. Voor toiletten is een ruimte van ca. 30 m² gereserveerd. De toiletten zijn eveneens ten behoeve van het theatergebeuren.

De bovenverdieping is niet verder ingedeeld. Deze ruimte zou kunnen worden gebruikt voor exposities. In totaal betreft het hier een oppervlak van ca 440 m².

In het horecagedeelte moet rekening worden gehouden met ca 30 m2 voor keuken en voor opslagruimte. Resteert een publieksruimte van 190 m2.
Dat betekent ca. 75 plaatsen in het restaurant.

De verbouwkosten zijn geraamd op ca. € 385.000,- voor de bouwkosten tot casco oplevering, € 365.000, voor de kosten van installatiewerk en afwerking en ca.€ 100.000,- voor de architect en overige bijkomende kosten (constructeur, installatieadvies etc.). De kosten van verbouwing zijn zo hoog vanwege het feit dat een volledige installatie en technisch systeem in het gebouw moet worden aangelegd.

Uitgangspunt is een verduurzaming van het gebouw door duurzame raam- en deurconstructies, betere isolatie en een eigen verwarmings- en ventilatiesysteem, wat voldoet aan de huidige eisen. Daarnaast binnenwanden, toiletten en keukenruimte in het horecagedeelte. Afwerking van vloeren, wanden en plafonds. Inrichting basiskeuken ten behoeve Cichoreifabriek, uitgiftemeubilair ,vaste bar ten behoeve van Cichoreifabriek en Witte Villa.

Vanwege het opbreken van het contract met de ontwikkelaar dient nog een bedrag te worden vergoed als bijdrage in de grondexploitatie (voor de waarde van de grond met de huidige gebouw). Dit betreft een bedrag van € 150.000,- **Met de ontwikkelaar is overeengekomen de waarde van de grond en het gebouw in huidige staat te waarderen op € 0,-**. Genoemde kosten zijn exclusief BTW. Voor de inrichting van het theatergedeelte en de expositieruimte is een bedrag gereserveerd van € 100.000,- (excl. BTW).

A Minimale variant ; geen bouwkundig constructieve aanpassingen

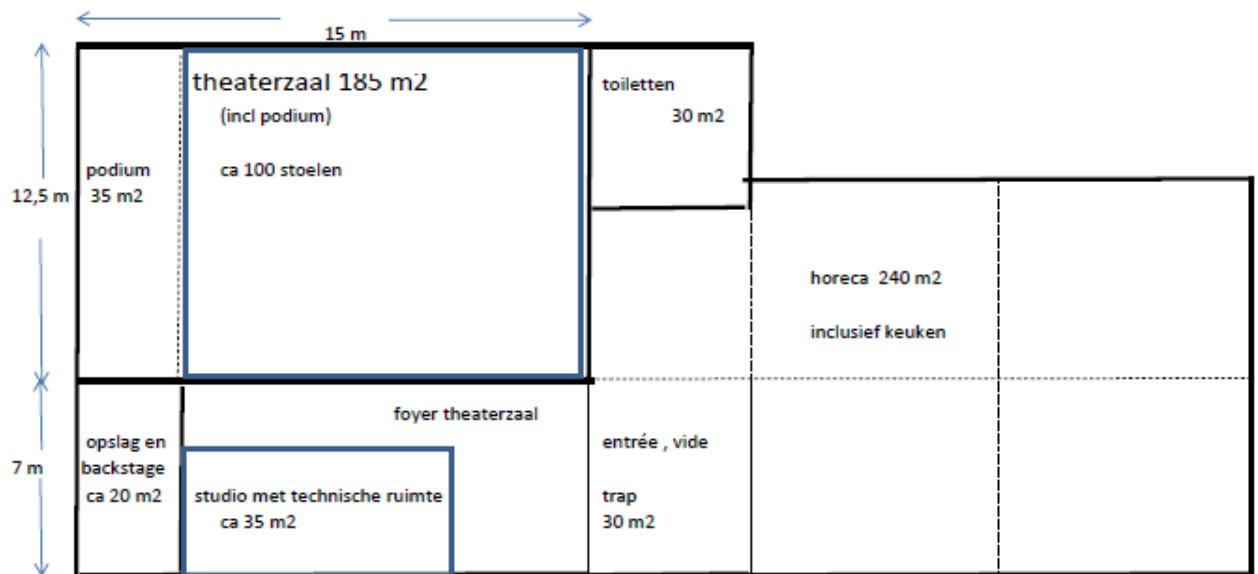
bijdrage in grex	0	
kosten verbouwing casco	385.000	
installatiewerk en afwerking	365.000	
bijk. Kosten en AK	100.000	
inrichtingskosten theaterdeel	100.000	
	<hr/> <hr/>	
Totaal	950.000	(excl. BTW)

Variante b : Maximale variant

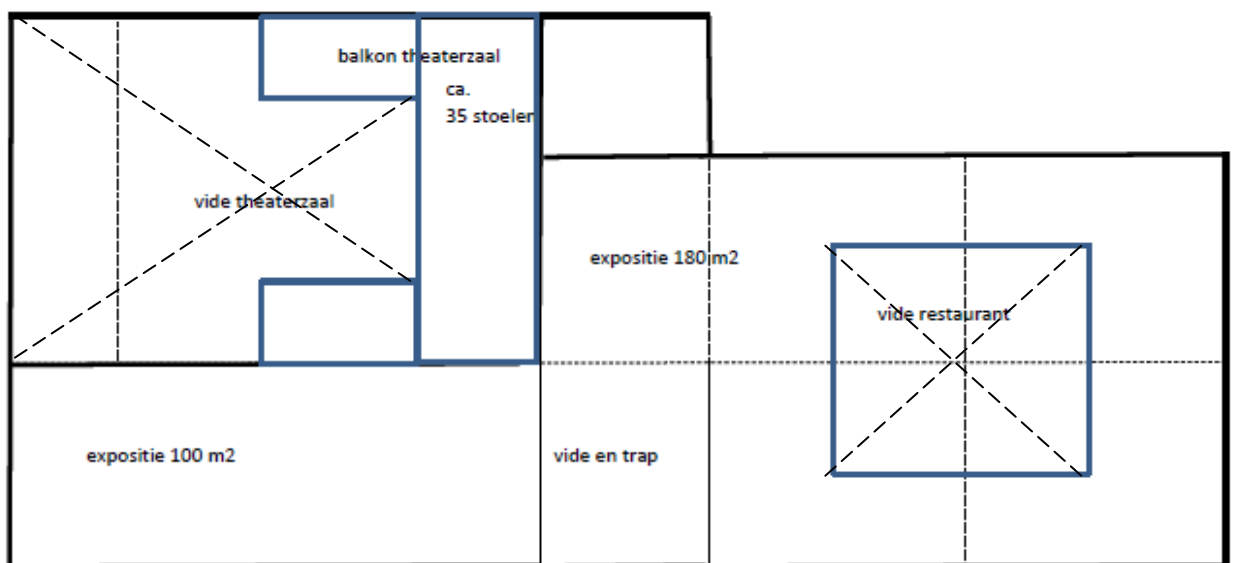
Dit is bouwkundig gezien de meest ingrijpende variant. Het gebouw wordt vanwege de constructieve randvoorwaarden en de wens om op een andere manier gebruik te maken van het pand, achter de voorgevel volledig gesloopt en opnieuw opgebouwd. De karakteristieke voorgevel blijft in tact. Het gebouw is qua oppervlak en verbouwing vergelijkbaar aan de variant zoals ze in eerste instantie door VolkerWessels is ingebracht in de prijsvraag. Ook door Volker Wessels is destijds voor de kostenberekening als uitgangspunt gehanteerd volledige sloop en nieuwbouw.

Een verschil met de Volker Wessels variant betreft echter de gekozen indeling. In het voorstel van VolkerWessels was op de begane grond sprake van een indeling in drieën, een horecagedeelte, een theatergedeelte en een atelier. Verder is de uitbouw op de begane grond iets groter dan in de Volker Wessels variant vanwege de benodigde ruimte op de begane grond.

Begane grond



Verdieping



In ons voorstel gaan we uit van een indeling in tweeën, links van de entree, het theater en cultuurgedeelte, rechts het horecagedeelte. Zowel in het horeca als het cultuurgedeelte is sprake van een open verdiepingsvloer met vide.

In het cultuurgedeelte op de begane grond is ruimte gemaakt voor een theaterruimte van in totaal 185 m², met een podium van 35 m² betekent dat ruimte voor ca 100 stoelen op de begane grond. Op de begane grond is tevens een kleinere ruimte van ca. 35 m² gereserveerd bijvoorbeeld voor een kleine studio. Omdat het theatergedeelte is voorzien van een vide met balkon, is er op het balkon nog ruimte voor ca 35 stoelen.

In het middengedeelte is ruimte gereserveerd voor een toiletgroep (totaal ca. 30 m²).

In het horecagedeelte moet rekening worden gehouden met ca 30 m² voor keuken en voor opslagruimte. Op verzoek van de horeca-exploitant is ook de horecaruimte voorzien van een vide. Dat biedt mogelijkheden om de totale ruimte een uitstraling te geven die past bij het industrieel erfgoed karakter van het gebouw. Het horecagedeelte heeft beneden een publieksruimte van ca. 210 m². Dat betekent ruimte voor ca. 85 gasten.

Op de bovenverdieping ontstaat in het cultuurdeel door het gebruik van de vide een balkon van ca. 50 m² en een expositieruimte van in totaal ca. 100 m². Het horecagedeelte op de bovenverdieping is effectief ca. 180 m². Het horecagedeelte op de bovenverdieping kan ook betrokken worden bij de expositieruimte. Zo ontstaat een expositieruimte van in totaal 280 m² op de bovenverdieping.

B Maximale variant : volledige sloop bestaande gebouw achter de gevel en nieuwbouw ca. 2000m³

bijdrage in grex	0	
kosten verbouwing casco	800.000	
installatiewerk en afwerking	400.000	
bijkomende kosten en AK	150.000	
inrichtingskosten theaterdeel	100.000	
Totaal	1.450.000	(excl. BTW)

Voor de verbouwingskosten gaan we uit van € 800.000,- voor de bouwkosten tot casco oplevering, € 400.000,- voor de kosten van installatiewerk en afwerking en ca. € 150.000,- voor de architect en overige bijkomende kosten (constructeur, installatieadvies etc.). Afwerkingsniveau zoals bij variant a. Vanwege het opbreken van het contract met de ontwikkelaar dient nog een bedrag te worden vergoed als bijdrage in de grondexploitatie (voor de waarde van de grond met de huidige gebouw). Dit betreft een bedrag van € 150.000,- . **Met de ontwikkelaar is overeengekomen de waarde van de grond en het gebouw in huidige staat te waarderen op € 0,-**. Genoemde kosten zijn exclusief BTW. Voor de inrichting van het theatergedeelte is een bedrag gereserveerd van € 100.000,- (excl. BTW).

Variante c : Tussenvariant

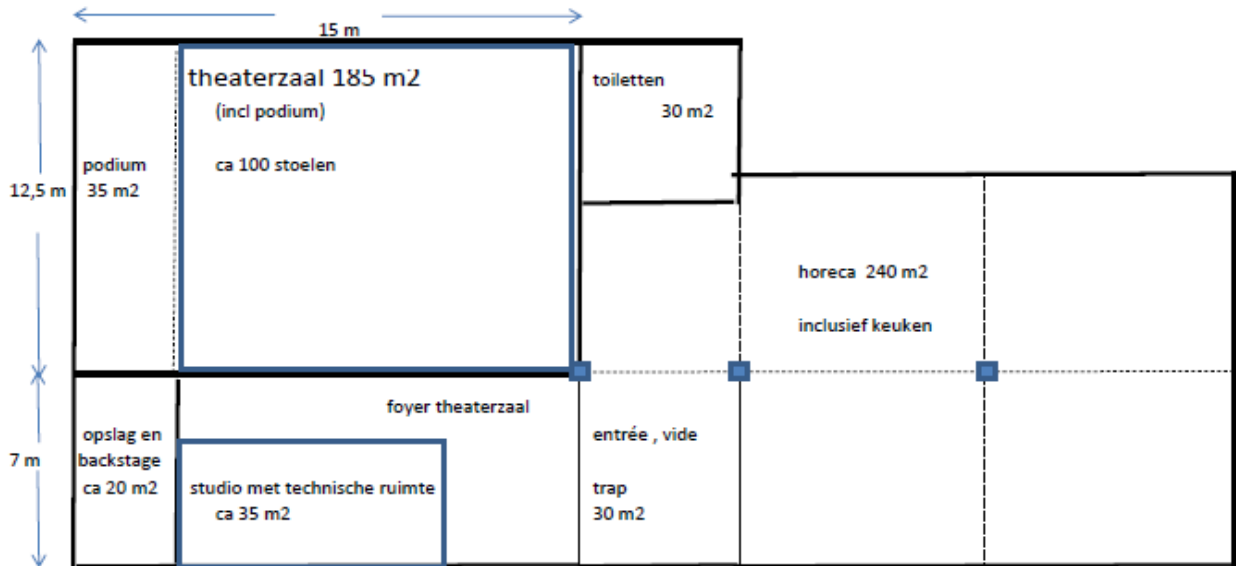
De derde variant is een combinatie van de vorige twee. Het westelijk deel van de bestaande cichoreifabriek wordt volledig gesloopt achter de gevel. In het oostelijk deel blijven vloeren, wanden en kolommen bouwkundig constructief in tact. Herstel van de gevel ter plaatse van de atoomkelder, volledige gevelrenovatie, nieuwe kozijnen herstel en verbetering isolatie. Het hele gebouw wordt opgeleverd met afgewerkte vloeren, muren en plafonds.

In dit geval is er geen mogelijkheid om een open constructie met vide in het horecagedeelte in te bouwen.

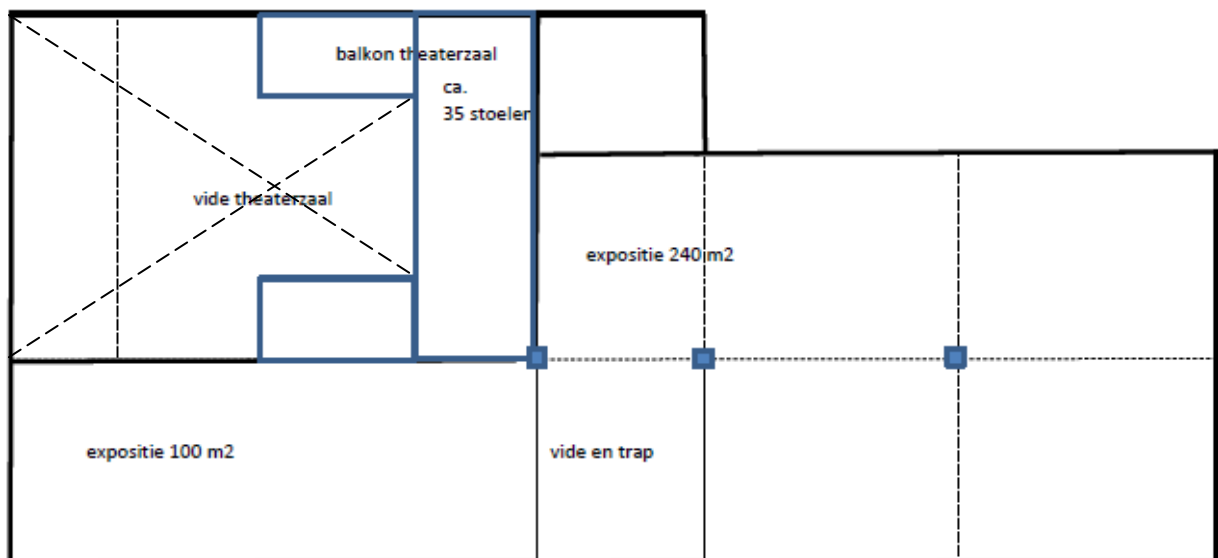
Het theatergedeelte is verder volledig vergelijkbaar met variant b.
 Het horecagedeelte is ca 240 m². Na aftrek van de ruimte voor keuken en opslag resteert ca 210 m² publieksruimte. Dat betekent ca 85 plaatsen in het restaurant. Afwerkingsniveau zoals bij andere varianten.

De expositieruimte op de verdieping is ca 340 m².

Begane grond



Verdieping



C Tussenvariant : 50 % van het gebouw wordt gesloopt en hernieuwbouwd, de rest wordt gerenoveerd

bijdrage in grex	0	
kosten verbouwing casco	700.000	
installatiewerk en afwerking	400.000	
bijkomende kosten en AK	150.000	
afwerking en inrichtingskosten theaterdeel	<u>100.000</u>	
Totaal	1.350.000	(excl. BTW)

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn berekend voor de maximale variant. Hierbij is uitgegaan van een horecagedeelte van 255 m2 op de begane grond. Dat is 210 m2 voor de zaal, 30 m2 voor de keuken en opslag en 15 m2 voor entree en trappenhuis. Op de verdieping is gerekend met een verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 180 m2. Als huurprijzen hanteren wij voor zowel Witte Villa als Cichoreifabriek een bedrag van € 140,- per m2 voor de benedenverdieping en van € 50,- per m2 voor de bovenverdieping.

In de exploitatiekosten moet rekening worden gehouden met de eigenaarskosten voor de beide gebouwen, dat zijn kosten voor verzekering, belasting, waterschapslasten en groot onderhoud die voor rekening komen van de eigenaar. Daarnaast moet voor het cultuurgedeelte rekening worden gehouden met kosten van schoonmaak, energiekosten en kosten voor regulier onderhoud van gebouw en installaties. Vanwege het incidentele gebruik van het cultuurgedeelte en vanwege de duurzame verbouwingsopgave gaan we uit van een gereduceerde kostenpost voor energie.

AJD/ 30 januari 2014

cichoreifabriek en witte villa		€ 88.300		€ 78.500	
alle kosten excl. BIW					
Opbrengsten				Kosten	
<i>Horeca - exploitatievergoeding horecafunctie Cichorei vvo</i>					
1	Zaalkruimte benedenverdieping zaalkruimte bovenverdieping	€ 140 € 50	€ 35.700 € 9.000	€ 10 € 10	€ 9.500 € 2.500
<i>Horeca - exploitatievergoeding Witte Villa vvo</i>					
2	café, bar resto functie bg café, bar resto functie verd	€ 140 € 50	€ 16.100 € 5.500	€ 10 € 10	€ 2.500 € 12.500
<i>Opbrengst theaterzaal en expositieruimte 220 m2 bvo</i>					
4	theaterzaal	€ 250	€ 20.000	€ 10	€ 5.000
5	expositieruimte	€ 500	€ 2.000	€ 5	€ 2.500
<i>Kapitaallasten eenmalige inrichting multifunctioneel</i>					
6	entree, theaterzaal, expositieruimte stelpost € 100.000,-			€ 100.000 15%	€ 15.000
<i>Rentelasten gemeentelijke investering</i>					
7			€ 900.000 a	4%	€ 36.000
<i>Organisatiekosten</i>					
8	kantoorkosten			1 pst a	€ 3.000
<i>Bijdrage aan culturele invulling Dalisen</i>					
9	Bijdrage aan culturele invulling Dalisen			1 pst a	€ 0
				saldo exploitatie	
				€ 9.800	

investeringsbijdrage gemeente (excl. BIW)		€ 1.600.000
1	aanpassing en verbouw cichoreifabriek	€ 1.500.000
2	eenmalige inrichtingskosten	€ 100.000