

Kosten voor het openstellen van De Nieuwe Doelen

Brandveiligheid

De gemeente Gorinchem heeft DEMO Consultants (DEMO) gevraagd een Brandscan nulmeting voor het Theater de Nieuwe Doelen op te stellen.

Hiermee is inzicht verkregen in de tekortkomingen op het gebied van brandveiligheid en de kosten voor het herstel van deze tekortkomingen.

Door deze maatregelen wordt de veiligheid van gebruikers op het gebied van brandveiligheid geborgd.

Hieronder is een samenvatting van de op 24 februari '23 geconstateerde tekortkomingen. De totale kosten zijn geraamd op ten minste € 56.485 exclusief BTW (zie onderstaande kostenbegroting). Een tweetal zaken moet nog worden onderzocht om een totaalbeeld van de kosten voor de brandveiligheid te hebben. Het is nu niet mogelijk daar een raming over op te stellen.

Hoofddraagconstructie

- De geïnspecteerde brandscheidingen zijn onvoldoende brandwerend uitgevoerd en voldoen niet aan een WBDBO van EI 30 minuten (I=isolerende weerstand). Met name boven het systeemplafond zijn veel sparingen en onbehandelde doorvoeren geconstateerd en is de aansluiting tussen de scheidingswand en de vloer onvoldoende brand- en rookwerend. Er voeren ventilatiekanalen, kabelgoten, leidingen door de brandwerende scheidingconstructies zonder brandwerende voorzieningen. Diverse grote sparingen en gaten rondom doorvoeren zijn niet (brandwerend) dichtgezet.
- De compartimentering op de begane grond is niet (meer) conform de vergunningstekeningen. Er ontbreekt een brandwerende scheidingswand tussen het kantoor en de balieruimte op de begane grond.
- De cv-ruimte, gasruimte en traforuimte dienen in een afzonderlijk brandcompartiment te liggen met een WBDBO eis van EI 30 minuten. Er voeren ventilatiekanalen, kabels en elektrische leidingen door de omhullende brandwerende scheidingconstructies van deze ruimten zonder brandwerende voorzieningen. Ook zijn meerdere sparingen en gaten niet brandwerend dichtgezet.

Vluchtwegen

- De loopafstanden in het theater voldoen aan de eisen. De trappenhuizen en / of nooduitgangen zijn vanuit alle verblijfsruimten in het theater binnen 30 meter loopafstand te bereiken. Aangezien de brandwerende scheidingswanden niet voldoen aan de eisen is het risico tot onveilige ontvluchting groter dan je mag verwachten.

Nader te onderzoeken

Hoofddraagconstructie

- Rondom de toneelzaal is de wand afwerkt met houten schroten. De houten schroten zijn bevestigd aan een houten frame. Er zit achter de houten schroten geen steenachtig materiaal maar open lucht. Het is onduidelijk of deze binnenwandafwerking voldoet aan de minimaal vereiste rookklasse s2 die het bouwbesluit stelt aan binnenwandafwerking.

Installaties

- Het dak boven de toneelzaal is voorzien van rookluiken. Er is geen programma van eisen of certificaat aanwezig van deze installatie. De houten zoldervloer onder het dak lijkt de werking van de rookwarmteafvoer negatief te beïnvloeden. Of met het projecteren van

de RWA rekening is gehouden met deze vloer is onduidelijk. Nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk.

Kostenbegroting brandveiligheid

Omschrijving	Aantal	Eenheid	prijs/eenheid	totaal
Coaten van coaten van elektra leidingen	1	post	€ 500	€ 500
Coaten kabels	1	post	€ 300	€ 300
Coaten (geïsoleerde) metalen leidingen	10	stuks	€ 100	€ 1.000
Opvullen sparingen en gaten	1	post	€ 2.000	€ 2.000
Kieren en naden rondom doorvoeren	1	post	€ 1.250	€ 1.250
Elektraleidingen voorzien van brandwerende coating	1	post	€ 2.000	€ 2.000
Kabels en kabelgoten voorzien van brandwerende coating	1	post	€ 3.000	€ 3.000
Metalen leidingen voorzien van brandwerende coating	1	post	€ 2.000	€ 2.000
Ventilatiekanalen voorzien van een vlinderklep	1	post	€ 3.000	€ 3.000
Sparingen brandwerend dichtzetten.	1	post	€ 10.000	€ 10.000
Kieren tussen de wand en vloer brandwerend afdichten	1	post	€ 5.000	€ 5.000
Bouwkundig herstel ivm bovenstaande werkzaamheden	1	post	€ 7.500	€ 7.500
Bestaande deur voorzien van een valdorpel	1	stuk	€ 200	€ 200
Bestaande deuren voorzien van een brandwerend slot	3	stuks	€ 200	€ 600
Plaatsen scheidingswand kantoor - balieruimte	1	post	€ 5.000	€ 5.000
Onderhoud brandmeld- en ontruimingsinstallatie	1	post	€ 5.000	€ 5.000
Onderhoud noodverlichting	1	post	€ 3.000	€ 3.000
Subtotaal				€ 51.350
Onvoorzien	10	%		€ 5.135
Totaal (excl 21% BTW)				€ 56.485

Omschrijving	Aantal	Eenheid	prijs/eenheid	totaal
Nader te onderzoeken				
Onderzoek brandveiligheid wand rondom toneelzaal				PM
Onderzoek houten zoldervloer / rookwarmteafvoer				PM

Overige tijdelijke openstellingskosten

Voor het tijdelijk openstellen (periode april – juli) van de Nieuwe Doelen zijn de volgende jaarlijkse kosten noodzakelijk.

Prognose overige openstellingskosten (excl. BTW)				
Energiekosten april - juli	1	post	€ 17.000	€ 17.000
Exploitatiekosten/subsidie april - juli	1	post	€ 50.000	€ 50.000

Overige jaarrond openstelingskosten

Voor het jaarrond openstellen van de Nieuwe Doelen zal het gasverbruik - voor het verwarmen van het pand – aanzienlijk hoger zijn dan bij de tijdelijke openstelling.

Prognose overige jaarrondopenstellingskosten (excl. BTW)				
Energiekosten jaarrond - intensieve stook/gaskosten	1	post	€ 102.000	€ 102.000
Exploitatiekosten/subsidie jaarrond	1	post	€ 70.000	€ 70.000

Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat hierbij een aanzienlijke kans op uitval van de verwarmingsinstallatie - cv ketels - bestaat en er rekening moet worden gehouden met reparatiekosten. Het is nu niet mogelijk om een inschatting van deze kosten te maken.

De openstelling van de Nieuwe Doelen zou voor de jaren 2024 en 2025 gelden, met daarbij de kanttekening dat het voor de ontwikkeling van de nieuwe plannen van het gebouw een remmende werking kan betekenen.

Er moeten gedeeltelijke sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd voor het goed beoordelen van bestaande constructies.

De jaarlijkse openstellingskosten zijn bij tijdelijke openstelling

Jaarlijkse tijdelijke openstellingskosten (2024 & 2025)				
Investeringskosten beveiligingsmaatregelen	0,5	post	€ 56.485	€ 28.243
Energiekosten	1	post	€ 17.000	€ 17.000
Exploitatiekosten/subsidie	1	post	€ 50.000	€ 50.000
Totale jaarlijkse kosten				€ 95.243

De jaarlijkse openstellingskosten zijn bij jaarrond openstelling

Jaarlijkse jaarrond openstellingskosten (2024 & 2025)				
Investeringskosten beveiligingsmaatregelen	0,5	post	€ 56.485	€ 28.243
Energiekosten	1	post	€ 102.000	€ 102.000
Exploitatiekosten/subsidie	1	post	€ 70.000	€ 70.000
Totale jaarlijkse kosten				€ 200.243