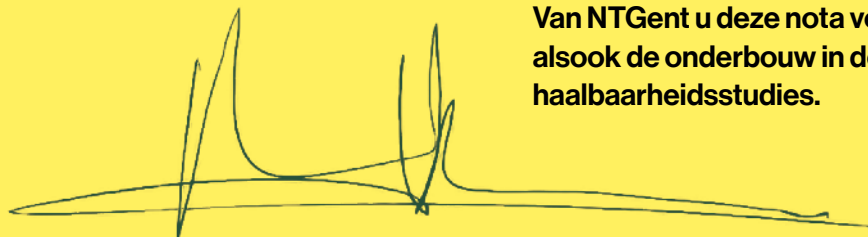


NT Gent

Een ambitieus strategisch plan
voor de infrastructuur van NTGent
presenteren we u hier met trots.
Na een proces van consultatie
en onderzoek is het tijd om onze
ambities aan u voor te stellen.
Ik stel u, in naam van onze
voorzitter en de raad van bestuur
Van NTGent u deze nota voor,
alsook de onderbouw in de twee
haalbaarheidsstudies.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Daan Vander Steene
Zakelijk directeur NTGent
21 december 2023



Een theaterpraktijk als inspirerende omgeving

**Naar een vernieuw(en)de infrastructuur
voor NTGent, stadstheater in Gent.**



Synopsis	p. 5
1 Inleiding	p. 11
2 Visie en waarden	p. 12
3 Functies en doelstellingen	p. 17
4 Huidige staat	p. 21
KNS-schouwburg	p. 21
Minnemeers	p. 22
Arca	p. 23
5 Geprefereerd scenario	p. 25
Aanbevelingen voor de toekomst	p. 26
Flexibele ruimtes, flexibel denken	p. 29
Cohousen met het KASK?	p. 30
6 Volgende stappen	p. 33
7 Bijlagen	p. 37
I: studie architecten	p. XX
II: studie SoGent	p. XX
III: begroting	p. XX



Synopsis

Er is werk aan de winkel wat de infrastructuur van NTGent betreft.

De redenen lopen uiteen en doen niet voor elkaar onder in hun urgentie: artistiek, technisch, operationeel. Ook het onthaal van publiek en de zorg voor ons historisch erfgoed zijn argumenten om snel en slim te schakelen – op stedelijk en Vlaams niveau. Stilstaan is achteruitgaan. In grote lijnen gaat het immers over een vrijwel dagelijks toenemende spanning tussen een hedendaagse, zeer intensieve theaterpraktijk enerzijds en een snel verouderende architectuur anderzijds.

NTGent is beheerder en gebruiker van twee gebouwen

die eigendom zijn van de Stad Gent: de *KNS-schouwburg* aan het Sint-Baafsplein, een belangrijk want historisch onderdeel van het stedelijk patrimonium, en *Minnemeers*, het complex waarin onder meer een vlakke vloerzaal en een decoratier zijn gehuisvest. Derde pijler in onze werking is, of beter: was, de theaterzaal *Arca*, een locatie die we de voorbije jaren hebben gebruikt via een huurcontract.

Voor de schouwburg en Minnemeers is er al jaren een vooronderzoek gaande,

peilend naar de noden op korte en lange termijn. Daarbij zijn er haalbaarheidsstudies gemaakt die mogelijke scenario's naar voren schuiven. In deze nota geven we tekst en uitleg bij een geprefereerd scenario dat het meest garanties biedt om onze maatschappelijke opdracht te blijven vervullen, waarbij we drie pijlers in kaart brengen als de *complementaire contexten* die nodig zijn. Samengevat gaat het over de drie volgende werkmodellen:

1

Een **schouwburg** in optimale staat, als *presentatieplek voor grote producties* van het huis en van onze gasten. Hiervoor is een verdere renovatie dringend en noodzakelijk, onder meer wat de onthaalfunctie betreft (theaterzaal, publieksfoyer, café, toegankelijkheid), de historische buitenschil (zorg voor het erfgoed), de kantoorruimtes en het ticketbureau.

2

Een **tweede platform** in Minnemeers waar een radicale transformatie aan de orde is: om van deze site een volwaardige *presentatieplek* te maken voor *middelgrote producties*. Hierbij willen we structureel samenwerken met het kunstenveld: om samen het programma te bepalen via een vorm van coöperatieve uitbating. In dit scenario verhogen we de capaciteit van 200 naar 300 stoelen en komen er twee podia onder hetzelfde dak. Om tegemoet te komen aan de nood aan presentatieruimte in Gent.

3

Een **makersplek** op een nader te bepalen site waar *artistieke ontwikkeling* (afmonteren van voorstellingen, repetities) en *atelierfuncties* worden ingebed in de *stedelijke realiteit*, met het oog op een positieve, inspirerende wisselwerking met andere spelers (uit het kunstenveld of uit het onderwijs) en met de buurt (via sociale en andere functies). Ook deze pijler dient als antwoord op bestaande noden in de culturele sector, waarbij het gebrek aan 'maakruimte' voor kunstenaars in het Gentse al een tijdlang gekend is.

In dit scenario is er dus sprake van een duurzaam effect dat onze werking als stadstheater danig overstijgt. Zo knopen we onze eigen noden vast aan de behoeften in het kunstenveld – een logische benadering aangezien we het als onze missie en doelstelling beschouwen om landschapsversterkend te zijn. Bovenop die basis leggen we een gedeelde uitbating als bijkomend engagement (zoals we dat vandaag, met succes overigens, toepassen in de Minardschouwburg) en willen we zelfs nog een stap verder gaan: door de oprichting van een hybride makersplek die we zowel laagdrempelig als *future proof* moet zijn. Deze vorm van gedeelde werking, ingebed in een wijk, vraagt om een passende architecturale vertaalslag.

Functionies versmelten op een slimme manier biedt tal van kansen. Behalve voor onze eigen werking creëert het positieve impact voor het kunstenveld in Gent en Vlaanderen, maar ook voor onze partners in het buitenland. Voor de huidige en toekomstige generaties van makers: om creaties te ontwikkelen in een omgeving die inspireert en faciliteert. Voor het publiek: om zich welkom te voelen voor de presentaties van kleine, middelgrote en grote voorstellingen in een aangename, comfortabele context. Voor de stad: door een wijze van stadsontwikkeling toe te passen waarbij creatieve en sociale functies elkaar versterken. En, *last but not least*, biedt het een kans om hiervoor architectuur te ontwikkelen die de uitstraling van Gent vergroot.



We zijn ervan overtuigd dat een dergelijk cluster van werkmogelijkheden het meest garanties biedt: 1. om het artistieke niveau van onze *creaties* te handhaven en op termijn zelfs te versterken, mits er voldoende aandacht en openheid is voor vernieuwende technologie en de podiumpraktijken van de toekomst; 2. voor het verstevigen van een sensibel en interactief *ecosysteem* in het ons omringende artistieke veld, zowel stedelijk als Vlaams als internationaal, met aandacht voor een structurele connectie tussen de podiumkunsten en de kunstopleidingen.

We streven, kortom, naar een werkomgeving waar iedereen zich prettig kan voelen. Omdat het een lage drempel heeft en inspiratie stimuleert. Omdat het veilig & comfortabel is, voor makers & publiek. Omdat het spannende want grensverleggende creaties mogelijk maakt.



1

Inleiding

Een stadstheater is zoveel meer dan een schouwburg. Er is het verleden dat, symbolisch, vervat zit in de schouwburg aan het Sint-Baafsplein. Het vormt het hart van onze organisatie, gelegen in het centrum van de stad, en dat zal het altijd blijven. Maar evenzeer is er sprake van snel evoluerende functievereisten – een heden dat wordt voortgestuwd door twee factoren. *Intern* gaat het over een theaterpraktijk die voortdurend wordt uitgedaagd: artistiek, technisch, productie-neel. *Extern* gaat het over vragen en noden van buitenaf: in het Gentse kunstenveld, maar ook regionaal en internationaal. Bij uitbreiding zijn er de maatschappelijke vraagstukken die een invloed hebben op de organisatie, zoals een ecologisch duurzaam beleid, de opportuniteiten van een deeleconomie, de logica van *fair practice* en inclusie, enzovoort.

Het maakt dat we onze horizon ver genoeg situeren. Moeten situeren: het is de enige manier om tot een masterplan te komen dat kwaliteit en performantie garandeert. Concreet wil dat zeggen dat we in deze nota een perspectief hanteren van minstens *dertig jaar*, wat in een architectuurcontext geen luxe is. Het komt erop neer dat we, in het kader van het Vlaamse kunstendecreet, zowel de huidige als de volgende artistieke beleidsperiode overstijgen, respectievelijk 2023–2027 en 2028–2032. We maken bewust ook geen koppeling met de kandidatuur van de Stad Gent voor Europese Culturele Hoofdstad in 2030 – al keert een aantal thema's en aandachtspunten uit dit dossier, dat we volop ondersteunen, ook hier terug; wat niet onlogisch is aangezien het gaat over stedelijkheid en de uitdagingen die dit meebrengt.

2

Visie & waarden

In ons meerjarenplan hebben we een strategische visie en een reeks waarden¹ vastgelegd. Zij vormen het fundament voor onze werking en zijn vertaald in een aantal leidende principes.

Als stadstheater wil NTGent een divers publiek bevragen, motiveren en in beweging brengen. We doen dit door spraakmakende producties te maken en te presenteren en theater in te zetten voor maatschappelijk debat.

Onze thuisbasis is Gent. Als open en reizend gezelschap willen we met onze producties de wereld binnenbrengen (in Gent) en ze tonen (aan de wereld). We willen een toonaangevende rol spelen in het Vlaamse en internationale podiumkunstenlandschap. We zijn een open huis, toegankelijk voor iedereen.

Het stadstheater dat ons interesseert, staat tussen traditie en utopie. Het blijft niet op het podium waarop het werd ingestudeerd, maar gaat internationaal op tournee. En het brengt de wereldvraagstukken naar de stad. We gaan voor onderzoek en manifestaties met onze medewerkers op reis. We bieden een podium aan acteurs en niet-professionele spelers van verschillende nationaliteiten en talen. We maken onze toneelstukken samen: samen met alle betrokkenen, samen met het publiek, in een constante wisselwerking met de maatschappij. We zijn immers niet alleen geïnteresseerd in de canon van de klassieke theaterliteratuur, maar vooral in de wereld waarin we leven. (...)

¹ Zie 'Beleidsplan NTGent, 2023–2027', 1 december 2021

Om deze opdracht
waar te maken,
gaan we uit van

vijf kernwaarden.

Deze waarden
vormen een richt-
snoer voor onze
interne werking
en voor onze posi-
tionering in het
kunstenveld:

1 duurzaam

2 grensverleggend

3 samenwerkend

4 transparant

5 kwetsbaar

Dit vertalen we in een aantal **leidende principes**; zij vormen het kader voor ons dagelijks beleid:

1

NTGent realiseert een artistieke werking in de podiumkunsten van uitmuntend internationaal niveau. NTGent zet stevig in op de vijf functies – productie, presentatie, ontwikkeling, reflectie en participatie – en ambieert een erkenning als Vlaamse instelling. Dat statuut kan enkel geïnitieerd worden door een formele uitnodiging van de overheid; in afwachting daarvan komen we tegemoet aan de criteria.

2

NTGent voert een dynamisch, open en integer zakelijk beleid, met bijzondere aandacht voor duurzaamheid, vernieuwend leiderschap, goed bestuur, fair practice en samenwerking.

3

NTGent bestaat bij gratie van haar publiek. Met onze publieksactiviteiten willen we een groot en divers publiek bereiken: lokaal en internationaal, live en digitaal.

4

We zijn een thuis voor kunstenaars, voor onze partners, voor onze medewerkers. NTGent transformeert naar een stadstheater van de toekomst, met een open en duurzame infrastructuur en een diverse en inclusieve werking.

5

NTGent is een betrouwbare en vernieuwende partner in het culturele veld. NTGent neemt initiatief, steunt en participeert in lokale, nationale en internationale samenwerkingen die tot doel hebben de kunsten te ontwikkelen, te vernieuwen en te ondersteunen.



3

Functies & doel- stellingen

NTGent staat, eens te meer, op de drempel van een uitdagend hoofdstuk. Onze werking, als stadstheater in Gent, staat meer dan ooit op de kaart, lokaal en internationaal, en maakte onlangs een wissel door in het artistiek leiderschap. Na een aantal succesvolle jaren met Milo Rau aan het roer is er een mandaat gegeven aan het trio Yves Degryse, Barbara Raes en Melih Gençboyacı. Deze wissel wordt zichtbaar in het najaar van 2024 en bouwt verder op de strategische lijnen in ons meerjarenplan. Dat werd ingediend bij de Vlaamse overheid voor de periode 2023–27, waarna we erkend zijn tot 2032, lees: voor twee beleidsperiodes van vijf jaar.

Ons artistiek verhaal, dat door pers en publiek expliciet wordt gewaardeerd, staat evenwel onder grote druk. De ambities en verwachtingen, intern en extern, botsen steeds vaker met een infrastructuur die veel te wensen overlaat: ofwel omdat het over een historisch gebouw gaat, met alle limieten vandie (de schouwburg aan het Sint-Baafsplein) ofwel – en deze vaststelling is nog urgenter – omdat het gebouw niet voldoet voor een intensieve werking als de onze (het tweede platform in Minnemeers). De voorbije jaren was er bovendien een derde noodzakelijke schakel voor onze seizoenkalender: de theaterzaal genaamd Arca, via een huurovereenkomst. Maar ook deze locatie kampt met grote uitdagingen (toegankelijkheid en hinder voor de buurt, om er maar twee te noemen) en is geen optie met een perspectief op langere termijn, voor repetities en presentaties van eigen producties of voor onze collega's.

We zijn ons bewust van het feit dat goede infrastructuur tijd en middelen vergt – of het nu over nieuwbouw of over een verregaande renovatie gaat. Maar de noden in deze nota zijn *reëel* en moeten vandaag worden aangepakt. Niet alleen voor de artistieke werking van NTGent of voor die van onze partners, ook voor de toekomstige generatie makers en voor het publiek van morgen. Daarom formuleren we in deze nota een geprefereerd scenario op basis van een aantal criteria die in het verlengde liggen van onze waarden als huis:

duurzaamheid, samenwerking, artistieke uitmuntendheid door leergierigheid en publieksvriendelijkheid.

Multifunctionaliteit is belangrijker dan ooit. De jaren waarin het Nederlands Toneel Gent louter als producent optrad, met eigen voorstellingen in de eigen zaal, liggen intussen ver achter ons. Sinds de eeuwwisseling, onder meer door het aantreden van de Nederlandse regisseur Johan Simons als artistiek leider in 2005, is onze werking veel diverser geworden, met tournees in binnen- en buitenland en een receptief programma waarin andere gezelschappen hun voorstellingen in onze zalen komen presenteren. Het voorbije decennium zijn deze twee functies, *productie* en *presentatie*, geflankeerd door drie andere functies zoals die zijn gedefinieerd in het Vlaamse Kunstendecreet. Meer bepaald gaat het over *reflectie*, *ontwikkeling* en *participatie*. Elk van deze vijf pijlers is een volwaardig onderdeel van onze werking en bepaalt mee het programma, alsook hoe we onze interne keuken organiseren.

Verantwoordelijk in het kunstenveld

NTGent ambieert als stadstheater een erkenning als Vlaamse instelling.

Dit maken we concreet door landschapsversterkend te werk te gaan: in de Vlaamse context maar ook internationaal, als een betrouwbare partner voor verschillende organisaties en individuele kunstenaars. Sinds we ons vast ensemble van spelers hebben losgelaten als concept, produceren we op een fundamenteel andere manier, namelijk als een artistieke familie: met diverse makers – vaste en gasten – aan wie we vrijheid geven om, op basis van de inhoudelijke keuzes, een cast en crew samen te stellen. Via deze constellatie streven we een betekenisvolle mix inzake meerstemmigheid na, artistiek en maatschappelijk. Ook in ons receptief programma, dat we uitrollen in onze zalen en soms op locatie, maken we vandaag meer mogelijk dan ooit: niet alleen door tal van gastvoorstellingen te programmeren via een uitkoopsom, maar ook door bijkomend allerlei vormen

van samenwerking toe te passen, zoals een verhoogde uitkoopsom, extra repetitietijd, een opdracht voor ons decoratier, dramaturgische ondersteuning enzovoort. Deze open benadering, met extra productionele steun allerhande, komt ook tot uiting tijdens de festivals die we mee organiseren, zoals *Ghent International Festival*. We zijn ook gastheer voor gezamenlijke initiatieven als *WIPCOOP* en *After Summer School*, twee platformen die nadrukkelijk inzetten op ontwikkeling en die zo de instroom van nieuwe makers, al dan niet via een kunstopleiding, helpen te versnellen. Zo nemen we onze verantwoordelijkheid op ten opzichte van het veld én de kunstopleidingen.

Ook op stedelijk niveau worden de podiumkunsten via de vijf functies in kaart gebracht en gekwalificeerd. De terminologie keert terug in de strategische doelstellingen voor de culturele infrastructuur in Gent, zoals verwoord in, onder andere, de beleidsnota Cultuur 2020–2025¹. Daarbij wordt er aandacht gevraagd voor de functie ‘ontwikkeling’ – een stijgende behoefte aan *werkplekken* en *kunstenarsateliers* die ook door het Gents Kunstenoverleg (GKO) werd opgepikt als een urgente vraag². Die behoefte hangt niet toevallig samen met de vraag om dergelijke maakplekken te spreiden over de stad, lees: niet alleen in het centrum van Gent. Andere strategische doelstellingen verwijzen naar de nood aan toegankelijkheid en klimaatvriendelijkheid. Ook het delen van ruimtes komt aan bod, als een aangewezen praktijk.

1 Zie Beleidsnota ‘Cultuur, het verbindende DNA’, schepenen Sami Souguir, 2 maart 2021

2 Zie ‘Landschapstekening Kunsten Gent 2021’, Luc Dewaele & Maarten Soete, 1 juli 2021



4

Huidige staat

Wat de gebouwen betreft die we vandaag ter beschikking hebben, is de balans negatief. We brengen hieronder in kaart wat ze, in grote lijnen, te bieden hebben voor onze werking, en we schetsen een beeld van hun huidige staat. Behalve over een – op zich logisch – effect van veroudering en slijtage na jarenlang intensief gebruik, gaat het ook over gebouwen die niet per se geconcipteerd zijn voor de invulling die we er als organisatie aan willen/moeten geven.

De KNS-schouwburg aan het Sint-Baafsplein omvat vandaag, in grote lijnen:

- een grote zaal (met toren) voor ongeveer 600 personen
- een (zeer beperkt toegankelijke) repetitiezolder, een backstage en diverse kleedkamers, verspreid over verschillende verdiepingen
- een inkomhal, een publieks- en een artiestenfoyer
- een kostuumatelier en wassalon
- een ticket office/onthaal/bureau voor/door Tickets Gent CV
- kantoren, een archief en vergaderzalen

NTG-Minnemeers aan Minnemeers omvat vandaag, in grote lijnen:

- een vlakkevloerzaal voor 186 personen
- een decoratelier voor schrijn-, las- en schilderwerk
- een publieks- en artiestenfoyer met terras
- kantoren, stockruimtes en garages

Beide gebouwen moeten worden aangepakt en wel om meerdere redenen.

Er is de KNS-schouwburg aan het Sint-Baafsplein, bedoeld voor grote producties en dito presentaties. Dit gebouw, eigendom van Sogent en een blikvanger in het historisch centrum, kende een aantal jaar geleden een gedeeltelijke renovatie. Zo werd de achterscène vernieuwd, inclusief een nieuwe laad- en loskade, en kwam er een eigentijds trekkensysteem in de theatertechniek. De zaal heeft,

met dank aan het oorspronkelijk ontwerp, goeie zichtlijnen en een uitstekende akoestiek. Ook de inkom werd deels gerestaureerd. Maar de grandeur die je mag verwachten op zo'n symbolische plek is ver te zoeken: de historische buitenschil is dringend aan herstelling toe (brokkelt af); sommige daken zijn niet langer waterdicht; de kantoren achter de gevel zijn extreem versnipperd en verre van efficiënt; de ontvangstruimtes voor publiek (foyer, café, ticket office) zijn moeilijk toegankelijk en versleten ... Er is, kortom, een stevige inhaalbeweging nodig om van dit gebouw, dat zowel lokaal als internationaal als onze uitvalsbasis dient, een schouwburg met de nodige allure te maken; met respect voor zijn status als monument (het is beschermd sinds 1986), maar ook met het oog op de toekomst.

Er is het Minnemeerscomplex aan de gelijknamige brug over de Leie, waar de huidige vlakke vloerzaal wordt gebruikt voor repetities en voor presentaties van middelgroot of kleiner podiumwerk, wat op zich al een uitdaging is want technisch gesproken is deze zaal niet echt uitgerust voor hedendaagse podiumkunsten. Zo is het technisch plafond te laag, is er geen trekkeninstallatie of een beloopbaar grid om theaterlicht op te hangen, en zijn er problemen op het vlak van thermische en geluidsisolatie, onder meer wat het dak betreft, wat in het verleden tot spanningen leidde met sommige buurtbewoners. Om maar enkele van de talrijke problemen te benoemen. Ook de publieksfoyer (op de eerste verdieping) en de ontvangstfunctie voor het publiek in het algemeen laten te wensen over (toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers, toiletten, geurhinder).

Omwille van de inplanting in het stadscentrum kun je je ook afvragen of Minnemeers de beste locatie is om ons decoratelier te blijven organiseren. Dit aspect van onze werking blijft een grote troef – de mogelijkheid om zelf decors en rekwisieten vervaardigen, ook voor externen – maar is niet evident gezien de ligging. Een nieuwe locatie voor onze atelierfunctie zou een enorme stap vooruit kunnen betekenen op het vlak van efficiëntie, 'slagkracht' en ecologie. Ook dan gekoppeld, welteverstaan, aan de onmiddellijke nabijheid van een repetitieruimte.

Er is de kleine zaal Arca aan het Gravensteen. Dit oude pand heeft een boeiende en lang geschiedenis als experimentele theaterplek en wordt verhuurd door de vzw Wido. De voorbije jaren, meer bepaald sinds 2000, hebben we deze plek als huurder uitgebuit en, waar mogelijk, een likje verf gegeven, letterlijk en figuurlijk. Maar ook deze zaal kampt met issues: versleten toiletten en kleedkamers, beperkte theatertechniek, geen kwaliteitsvolle publieksontvangst, beperkte toegankelijkheid, een gespannen relatie met sommige bureaus als direct gevolg van de stedelijke inplanting, enzovoort. Om die redenen hebben we beslist om de huur stop te zetten. Het pand heeft sinds eind oktober een nieuwe huurder: het muziektheatergezelschap Broder³. Het afronden van dit contract met de vzw Wido impliceert dat we op zoek moeten gaan naar een andere locatie, wat de functionaliteit van deze derde schakel in ons beleid betreft.

Er is, kortom, nood aan een derde werkplek, in complementariteit met de schouwburg en Minnemeers. Lees: een repetitieruimte voor kleiner werk, om iets af te monteren en voor ontwikkeling, waarbij andere makers uit het Gentse en Vlaamse kunstenveld zeer welkom zijn.

Als goede beheerder willen we deze uitdagingen snel aanpakken. Om te beginnen wat de twee gebouwen betreft die we ter beschikking hebben en die eigendom zijn van de Stad Gent. Zo hebben we samen met SOGent een raming⁴ gemaakt van de werkpunten in en rond de schouwburg: om dit monument verder te renoveren en op te tillen naar een niveau waarop we onze artiesten en ons publiek kunnen ontvangen in optimale, duurzame omstandigheden. Samen met *plusoffice architects*, een bureau in Brussel, is er ook onderzoek gevoerd in de vorm van een haalbaarheidsstudie⁵ voor zowel Minnemeers als Arca⁶. De uitkomst van deze studie is, waar nodig, verwerkt in deze nota en voegen we samen met de ideeën van het team.

3 Artikel 'Nieuwe theatergroep aan het roer van Arca in Gent', Filip Tielens, DS, 25 oktober 2023

4 Zie NTGent-nota 'Renovatie Schouwburg', Patrick Martens, 23 januari 2023.

5 Zie Haalbaarheidsstudie Transformatie Minnemeers en Arca, plusoffice, september 2023.

6 De haalbaarheidsstudie werd in samenwerking met de vzw WIDO uitgevoerd.



5

Voorkeurs- scenario

Verbeelding is essentieel om naar de toekomst te kijken. Het geldt voor onze sector, de podiumkunsten, en het geldt voor deze nota, die voortbouwt op onderzoek dat de voorbije jaren zowat onophoudelijk is gevoerd, mede op vraag van de overheid. Er zijn voorstudies gemaakt en discussies geweest, intern en extern, en recentelijk – in oktober 2023 – was er nog een meerdaagse brainstorm met de voltallige kern van het artistieke en zakelijke beleid van NTGent. Zonder verbeelding is er geen kunst mogelijk: dan faalt zowel de kunstenaar in zijn/haar/hun creatie en komt de toeschouwer in de problemen om diezelfde creatie te kunnen lezen en/of naar waarde te schatten. Maar ook voor het nadenken over geschikte werkruimten voor kunst is het zaak om de verbeelding open te zetten en te durven dromen over processen die vandaag volop in ontwikkeling zijn, zoals *virtual reality* of *AI*. Hoe ziet een repetitieruimte eruit binnen enkele decennia? Wat zijn de technische vereisten om spraakmakend theater te maken in pakweg 2035? Hoe ziet de fysieke presentatieruimte er dan uit en wat zijn tegen die tijd de technische vereisten? Hoe organiseren we straks een voorstelling voor een publiek en in welke mate is er in de toekomst vraag naar een parallelle presentatie in de digitale sfeer?

Voor een innovatief beleid moeten we het leren incorporeren. Dat betekent in essentie dat we ons niet alleen bewust zijn van het voortschrijdend inzicht dat we verwerven als culturele en maatschappelijke organisatie, maar dat we dit besef ook omhelzen als een premisse: door het te *cultiveren*. Het is vanuit diezelfde – open, lerende – houding dat we, vandaag meer dan ooit, vormen van samenwerking aangaan, met de meest uiteenlopende partners. Zo kunnen we blijven groeien als organisatie; niet zozeer kwantitatief als wel kwalitatief. Via de dialoog en het leren dat daaruit voortvloeit, maken we zo ruimte voor transformatie en innovatie.

Het door ons geprefereerde scenario is gestoeld op onze waarden, als organisatie, en ligt in het verlengde van onze leidende principes die we eerder hebben geciteerd in deze nota. Het nadenken over de mogelijke werkmodellen in de toekomst hebben we aangegrepen als een prikkelende collectieve denkoefening

voor onze voltallige artistieke en zakelijke kern. Daaruit komt een aantal aanbevelingen, genoteerd tijdens de meerdaagse in oktober 2023. We geven ze hieronder mee, bij wijze van ideeënkader, gekoppeld aan specifieke waarden. In de wetenschap dat dit infrastructuurdossier de huidige artistieke beleidsperiode overstijgt.



Aanbevelingen voor de toekomst door het kernteam van NTGent, oktober 2023.

transparant – duurzaam

We koppelen ons decoratelier vast aan een repetitieplek, en omgekeerd.

duurzaam – samenwerkend

We organiseren ons tweede platform als een gedeelde ruimte met andere spelers, waaronder het kunstonderwijs.

duurzaam – kwetsbaar

We beschouwen duurzaamheid, in alle betekenissen, als een vanzelfsprekend uitgangspunt, ook op menselijk vlak (de zorg voor elkaar).

transparant – kwetsbaar

We streven maximale transparantie en toegankelijkheid na, voor de kunstensector en voor ons publiek.

kwetsbaar – transparant

We zijn zichtbaar in onze kwetsbaarheid – bijvoorbeeld tijdens een creatieproces – en kwetsbaar in onze zichtbaarheid, als stadstheater met een grote verantwoordelijkheid ten opzichte van het veld.

samenwerkend – grensverleggend We vertalen onze leer- gierigheid in allerlei vormen van samenwerking met uiteenlopende partners, lokaal en internationaal.	duurzaam – grensverleggend We werken zo open en circulair als mogelijk.	samenwerkend – grensverleggend We blijven actief nadenken over nieuwe en inspirerende werkmodellen, in dialoog met individuele kunstenaars en met onze partners.	duurzaam / grensverleggend We beseffen dat het leren nooit ophoudt, waarbij sommige vragen van morgen vandaag al in de lucht hangen.
duurzaam – samenwerkend We zetten onze werkings- middelen zo efficiënt als mogelijk in, met het oog op een zo groot mogelijk bereik, lokaal en internationaal.	grensverleggend – duurzaam We investeren in diepgang en expertise in al onze functies.	samenwerkend – kwetsbaar We geloven in kunst, en in podiumkunsten in het bijzonder, als een krachtige, emanciperende deeltjesver- sneller voor de samenleving.	grensverleggend / transparant We ervaren tijdelijkheid niet als een beperking maar als iets positiefs: als een uitnodiging en een gelegenheid om iets uit te proberen.
samenwerkend – transparant We doen aan kennisdeling over heden, verleden en toekomst.	grensverleggend – kwetsbaar We creëren, juist omwille van die diepgang, ruimte voor experiment.	grensverleggend – kwetsbaar We geloven in de kracht van collectieve verbeelding en in het sensibiliseren van ons publiek via drempelverla- gende rituelen.	

Het door ons geprefereerde scenario is ook gestoeld op extern onderzoek.

In november 2023 werd de haalbaarheidsstudie afgerond door plusoffice, het architectenbureau uit Brussel, gemaakt voor Minnemeers en Arca. Zoals gezegd laten we die laatst genoemde locatie intussen los, maar is de noodzakelijke derde schakel in ons dossier een *conditio sine qua non*.

Als een van de opties vermeldt de studie van plusoffice een scenario waarin we voor ons tweede plateau op de site van Minnemeers blijven en de bestaande infrastructuur aldaar aanpakken en uitbreiden, met bouwvolumes in de hoogte en/of breedte. In dit scenario blijven het decoratelier en de vlakkevloerzaal onder hetzelfde dak, wat logische voordelen biedt, maar wordt het een delicate opgave om in aanvulling van de presentatiezaal een repetitie-/afmonteerplateau (met dezelfde podiumafmetingen als de presentatiezaal maar zonder tribune) als bijkomend volume in te passen zonder aan noodzakelijke vierkante meters in te boeten voor ofwel het decoratelier of de presentatiezaal. De publiekscapaciteit van de vlakkevloerzaal in Minnemeers moet bovendien – dit is overigens in elk scenario het uitgangspunt – worden opgetrokken: van (momenteel minder dan) 200 naar 300 stoelen.

Dit is van de voor Minnemeers in de studie van plusoffice beschreven varianten (waarbij onderzocht wordt of én presentatie én repetitie/afmonteren én atelierwerking op de bestaande site gebundeld kunnen worden) veruit de variant met het hoogste volume en grootste (ver)bouwkost.

Raming: 7,5 mio euro.

Als NTGent zien we veel meer voordelen in een scenario met een nieuwe makersplek op een andere site. Volgens dit scenario blijven we in het Minnemeerscomplex voor wat betreft de presentatiefunctie. Zo kan er een tweede podium met tribune (een ‘kleine zaal’) worden ingericht op de plek waar het decoratelier zich momenteel bevindt. Dit is perfect mogelijk qua volume en deze extra speelplek zouden we bij voorkeur organiseren, net als de ‘grote zaal’ op de site, in een coöperatieve uitbating met collega’s uit het Gentse kunstenveld en/of van

de kunstopleidingen. Ook in dit scenario wordt de publiekscapaciteit van de 'grote zaal', zoals gezegd, opgetrokken naar 300 stoelen. Het grootste verschil met de andere scenario's is dat er hierbij wordt ingezet op een nieuwe makersplek op een nog nader te bepalen site in de stad Gent. Op deze alternatieve maakplek voorzien we ruimte voor ons decoratelier maar ook voor andere vormen van artistieke ontwikkeling, voor repetitie, voor creatieve en sociale functies.

Deze maakplek dient, in een ideale context, als hefboom voor stadsontwikkeling: een hybride, al dan niet modulaire plek waar individuele kunstenaars, creatieve organisaties en kleinschalige bedrijven met verschillende profielen en expertises een adequate werkruimte vinden én elkaar kunnen ontmoeten en inspireren, in een permanente dialoog met de stedelijke omgeving. Waar? Bijvoorbeeld in Nieuw Gent of op de Arsenaalsite of nog ergens anders. De mix van artistieke, ambachtelijke en ecologische processen – vormgegeven in een overkoepelend en duurzaam architecturaal concept – kunnen elkaar uitdagen en versterken en gecombineerd worden met bijvoorbeeld een moestuin voor de buurt, een kleine brouwzaal of een gezellig buurtrestaurant. Het biedt ook de kans om, wat het ontwerp betreft, een statement te maken: door radicaal te kiezen voor flexibiliteit en transformatie, ook in de materiaalkeuze.

Raming voor de (her)ontwikkeling van Minnemeers en de Maakplek: 13,3 mio euro

Het verder renoveren van de schouwburg is sowieso aan de orde. Het KNS-gebouw aan het Sint-Baafsplein is, zoals eerder gesteld, onze eerste plek – een plek met symboliek en prestige, ook voor de stad en zijn inwoners: in het hart van het historisch centrum van Gent ontvangen en presenteren we grote producties, voor een lokaal tot internationaal publiek. Maar de schouwburg in zijn huidige staat voldoet niet langer voor zijn functievereisten: er is werk aan de winkel wat het onthaal betreft (theaterzaal; café, foyer, toegankelijkheid), aan de historische buitenschil (het verval van de gevel is zichtbaar) en wat de organisatie van kantoorruimtes en het ticketbureau betreft. Raming: 15,3 mio euro.

Flexibele ruimtes, flexibel denken

* Een bijkomende vraag die verder moet worden onderzocht is de optie om al onze kantoren te clusteren en te herschikken. Een moderne kantoorruimte zou onze dagelijkse werking als huis aanzienlijk efficiënter maken.

In dit voorkeursscenario* herschikken we, met andere woorden, onze functies op een doordachte manier. Ons decoratelier krijgt een nieuwe locatie buiten het stadscentrum, in een duurzamer concept. In Minneers gebruiken we de ruimte die vrijkomt voor een tweede presentatiezaal met dezelfde afmetingen wat het podium betreft en investeren we in geavanceerde podiumtechniek en in een exponentieel verbeterd publieksonthaal. Voor het inhoudelijk verhaal (de programmering en beheer van de beide podia in Minnemeers) maken we een opening naar mogelijke partners. Op basis van onze eigen ervaring als stadstheater en op basis van het vooronderzoek zien we daarbij pluspunten op diverse vlakken, in combinatie met een aparte makersplek: artistiek, operationeel, ecologisch, maatschappelijk, stedelijk. Het hogere kostenplaatje is, gelet op de blijvende positieve impact voor zowel onze werking als voor het Gentse kunstenveld als voor de stedelijke ontwikkeling, een verantwoorde investering.

Cohousen met het KASK?

De intentie voor een intensievere samenwerking tussen NTGent en KASK/HOGENT is uitgesproken – en is wederzijds. Dit vinden wij een zeer positieve ontwikkeling, waarbij we een aantal noden en ambities zouden kunnen laten samenvloeien, afhankelijk van de plek waar we zouden landen met ons dossier. Een brug bouwen met vormen van (kunst)onderwijs in het Gentse is al enkele jaren een ambitie in onze artistieke plannen, aangezien de toekomst – en dus de vernieuwing – zich daar per definitie situeert, waarbij we als stadstheater met een internationaal netwerk en de ervaring van meer dan vijftig jaar theaterpraktijk heel wat te bieden hebben aan een jongere generatie spelers en makers. Complexe maar boeiende vraagstukken rond digitalisering of *virtual reality* in de podiumkunsten zijn slechts twee voorbeelden van hoe de ‘oude’ theaterkunst voortdurend transformeert en ons blijft uitdagen in onze expertise. Alleen al de integratie van audiovisuele technieken op scène, en hoe die de voorbije jaren verfijnd en geëvolueerd zijn, illustreert hoe de invloeden uit bijvoorbeeld film en beeldende kunst

onmiskkenbaar groot zijn, ook in de reguliere communicatie over onze voorstellingen. Tegelijk is er de eeuwenoude en solide, zeg maar geruststellende functie van theater als ontmoetingsruimte en klankbord voor de samenleving: de plek waar van gedachten wordt gewisseld en waar er gespeeld kan en mag worden. Lang leve de spelende mens!

KASK/HOGENT heeft, kort samengevat, nood aan een presentatieplek, een maakatelier en repetitiestudio's. Er loopt nu een voorstudie naar de ontwikkeling van de zogenoemde Dramacluster aan de Bijlokekaai. Uit de eerste gesprekken met het architectenbureau plusoffice valt te concluderen dat er zeker mogelijkheden zijn om de *maakfuncties* van NTGent en KASK te combineren. Er volgen nieuwe werksessies in januari tussen KASK/HOGENT en plusoffice. Met een terugkoppeling naar NTGent in februari 2024.



6

Volgende stappen

Met deze nota willen we een versnelling hoger schakelen. Het belang ervan is dus groter of urgenter dan stof tot nadenken bieden, of voer voor discussie. De staat van onze gebouwen is, zoals eerder beschreven, van die aard dat er snel *gehandeld* moet worden. De komende weken en maanden willen we daarom, als de beheerder en gebruiker van zowel de KNS-schouwburg als het Minnemeerscomplex, pleiten voor onderbouwde strategische keuzes. Precies omdat infrastructuurdossiers per definitie de nodige voeten in de aarde hebben.

Maken deel uit van het vervolgtraject – en niet noodzakelijk in deze volgorde:

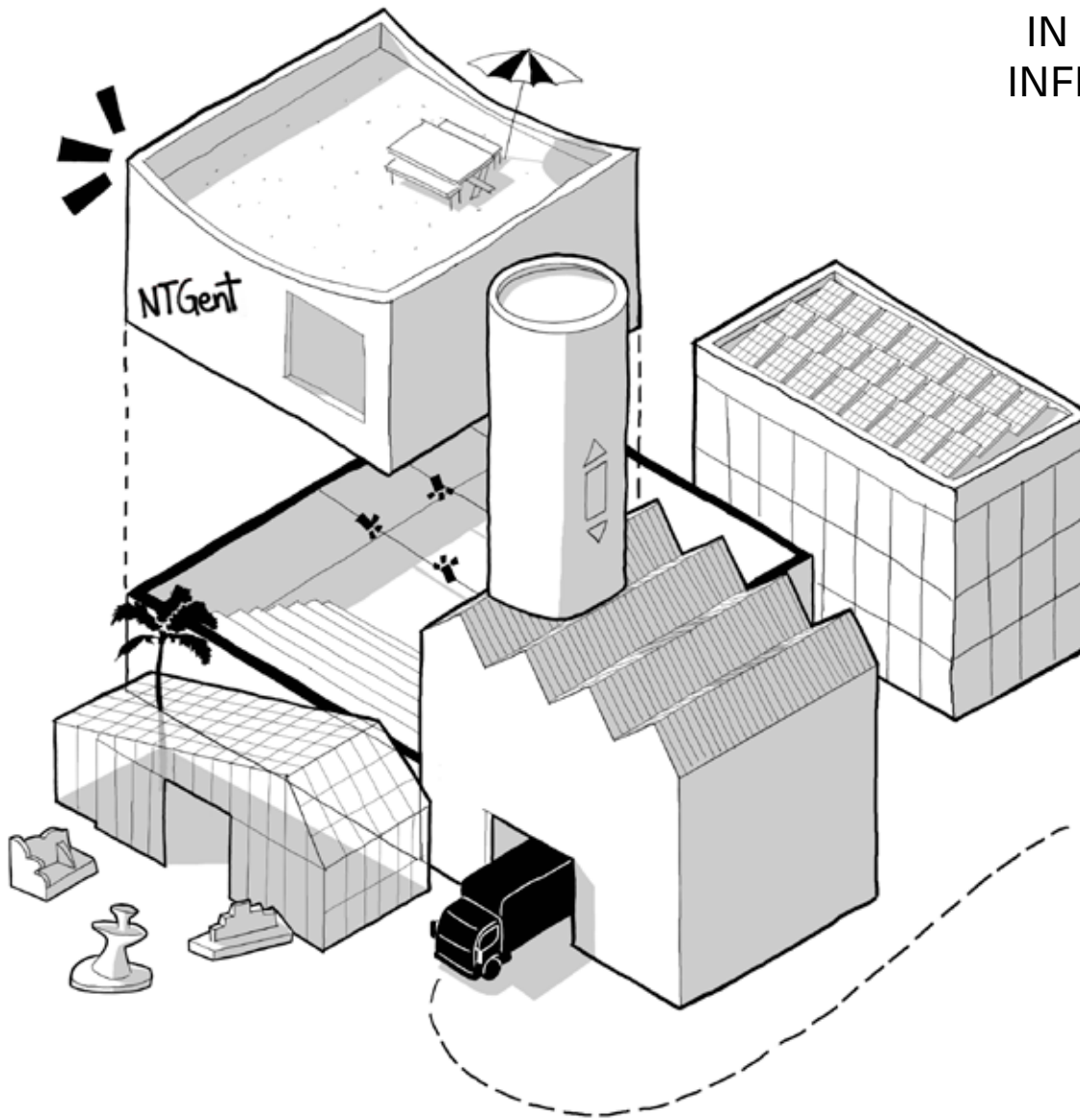
- Het verder uitdiepen van het vooronderzoek met de eigenaren en onze partners (Stad Gent, Vlaamse overheid, Gents Kunstenoverleg, KASK/HOGENT, vzw WIDO en alle andere geïnteresseerden. NTGent wil dit proces transparant en samenwerkend verder zetten.
- Een bespreking met de subsidiërende overheden stad Gent en Vlaamse overheid over subsidiëring voor de vervolgstappen.
- Een masterplan en ontwerpend onderzoek voor de KNS.
- Een ontwerpend onderzoek voor de Minnemeerssite gekoppeld aan de verdere verkenning van samenwerking met partners binnen het kunsten- of onderwijsveld voor programmatie en beheer.
- Een ontwerpend onderzoek voor de makersplek inclusief een onderzoek naar geschikte locaties in de stad Gent en naar de partners voor een hybride samenwerking aldaar.



Bijlagen

- I Studie Arca Minnemeers
door Plusoffice architecten
- II Studie KNS door SoGent
en begroting

HAALBAARHEIDSTUDIE
TRANSFORMATIE MINNEMEERS EN ARCA
IN HET KADER VAN EEN STRATEGISCH
INFRASTRUCTUURPLAN VOOR NTGENT



0. Inleiding	3
1. Profielschetsen & programmavraag	9
2. Een toekomst voor Arca?	22
3. Scenario-onderzoek NTGent 2	35
4. Voorkeursscenario NTGent 2	78

Vraagstelling haalbaarheidsstudie

<< De opmaak van een haalbaarheidsonderzoek naar de functies, de noden, de plaats en de kuintessens van die werk- en presentatieplekken waar NTGent als stadstheater - in aanvulling van de historische klassieke schouwburg - behoefte aan heeft voor toekomstig eigen en gedeeld gebruik, als onderdeel van een masterplan gericht op het concipiëren en realiseren van de infrastructuur van een toekomstgericht stadstheater.

In deze haalbaarheidsstudie ligt de focus op het al dan niet in aanmerking komen voor transformatie van het huidige Minnemeers complex en het Arca theater in functie van een in de toekomst voortgezet gebruik ervan als deel van het Gentse theater- en cultuurpatrimonium. >>



Vraagstelling haalbaarheidsstudie

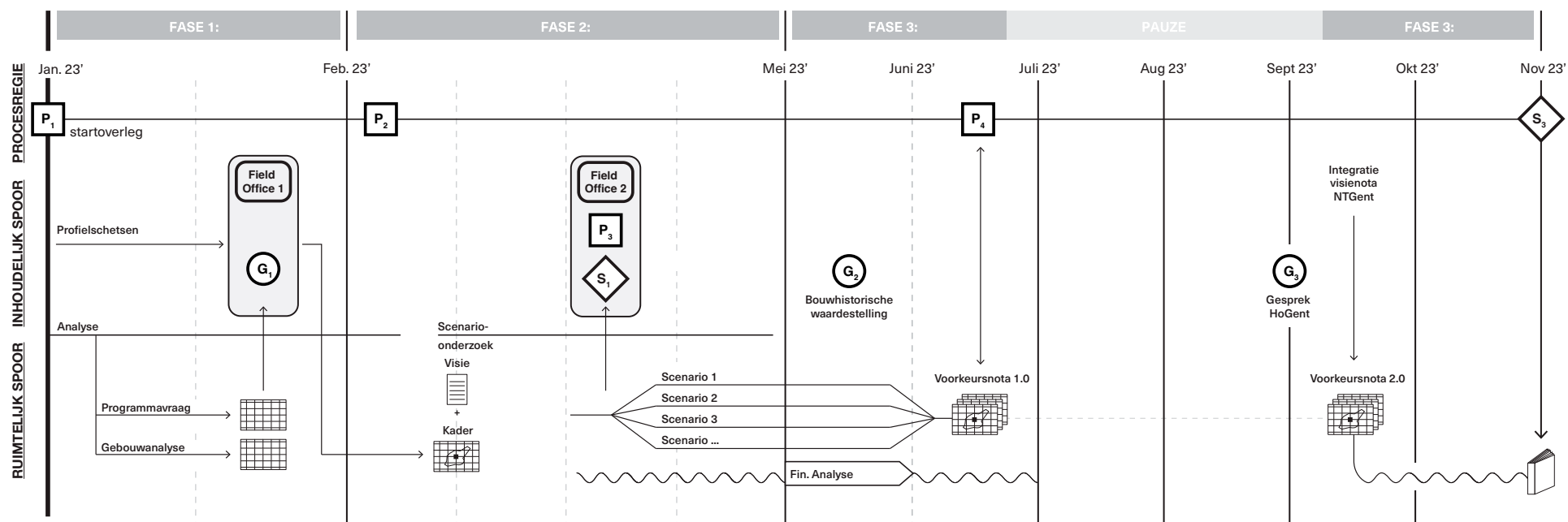
<< Gezien de op vele vlakken gedateerde staat van zowel het Arca theater als het Minnemeers complex dringt er zich een nieuw masterplan op met het oog op ofwel een renovatie of transformatie van deze sites ofwel het aanreiken van (een) geschikte nieuwe site(s), hoe dan ook gebaseerd op een hedendaagse maar tegelijkertijd toekomstbestendige visie. >>

Het opzet en doel van deze haalbaarheidsstudie is antwoorden te vinden op een aantal vragen, o.a.:

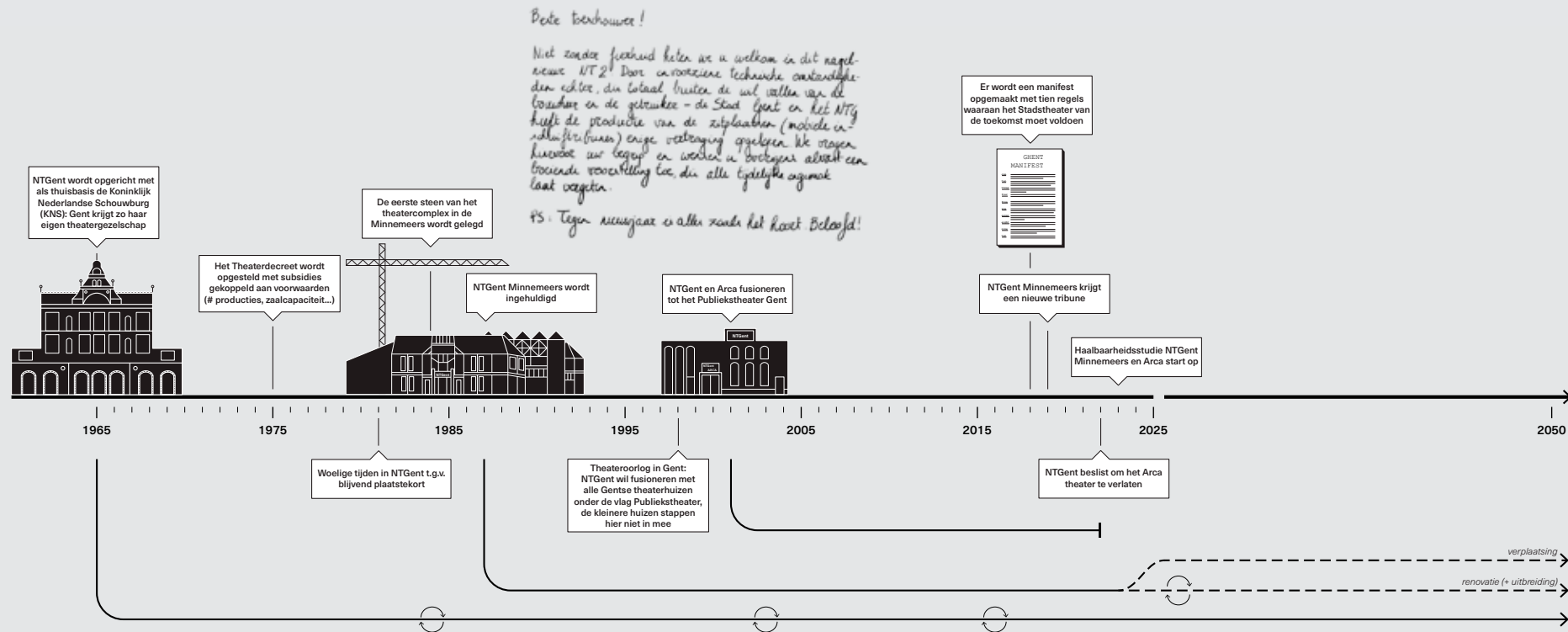
- waarvoor staat het 'toekomstgericht stadstheater' en met welke partners maken we dat waar?
- in hoeverre kunnen de Minnemeers en Arca d.m.v. een grondige renovatie de noodzakelijke transformatie ondergaan om te beantwoorden aan die criteria en dat plan van eisen die tot een hedendaagse, innovatieve, kwaliteitsvolle, duurzame, uitnodigende, creativiteit stimulerende, verbindende en deelbare infrastructuur maken en welke investering is daarvoor nodig?
- of moet er een volledig nieuw plan uitgewerkt worden, vertrekkend van (een) nieuwe site(s)?
- is het concept dat naar voor geschoven wordt financieel haalbaar en exploiteerbaar?
- kunnen we dit verhaal samen met Gent schrijven?

Proces haalbaarheidsstudie

Overlegstructuur



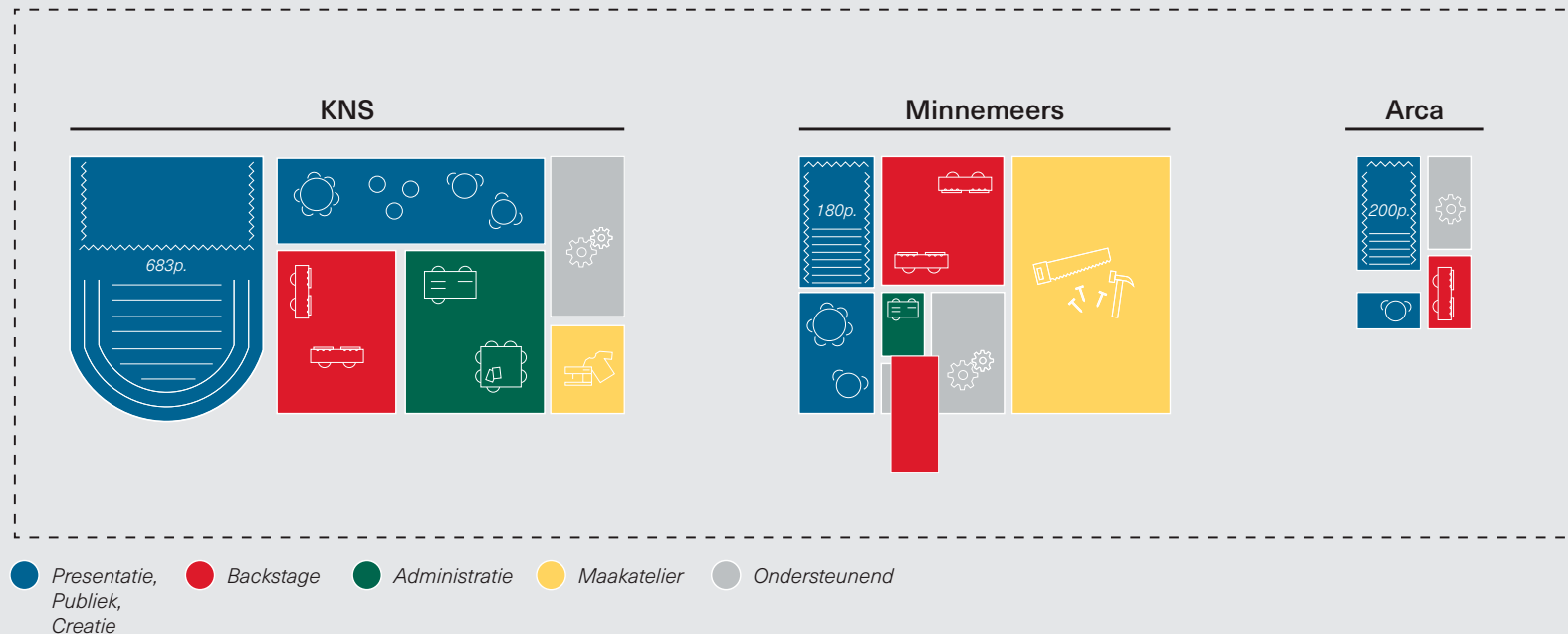
Historisch NTGent

Bron: Digitaal archief NTGent (<https://www.ntgentarchief.be/>)

NTGent vandaag

- Er komt een duidelijke vraag vanuit NTGent om naast het KNS nog een presentatiezaal van minstens 200p. te bespelen. Kan dit (modulair) opgeschaald worden naar 300p. en is dit gewenst?
- De combinatie van het maakatelier samen met de repetitieruimte is dé (internationale) USP van NTGent

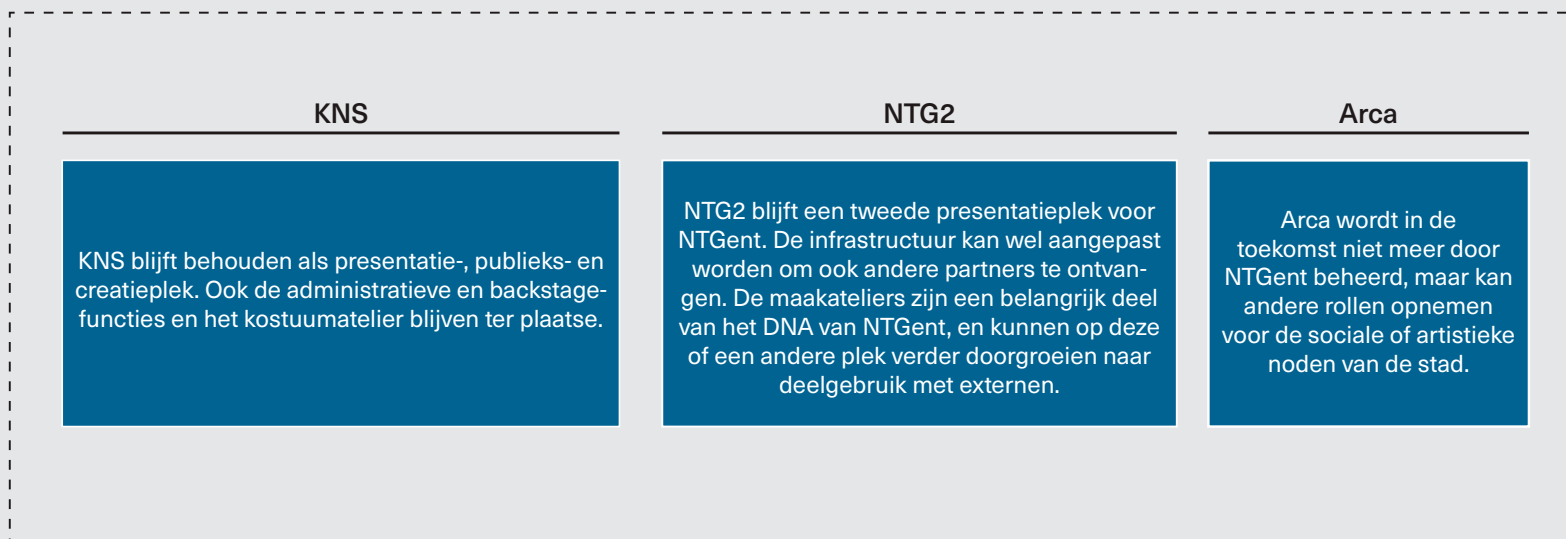
NTGent vandaag (2023)



NTGent gewenst



NTGent gewenst



● Presentatie, Publiek, Creatie
 ● Backstage
 ● Administratie
 ● Maakatelier
 ● Ondersteunend

1. PROFIELSCHETSEN & PROGRAMMAVRAAG

In kaart brengen van noden en troeven via profielschetsen

GEBRUIKERSFICHE VOORBEELD
haalbaarheidsstudie NT Gent

Afdeling: Decoratellier

Aantal medewerkers: 8

Aantal voltijds equivalent: 4

Periode van aanwezigheid:

	Ma	Di	Woe	Do	Vrij	Za	Zo
voormiddag	☐	☒	☒	☒	☒	☐	☐
namiddag	☐	☒	☐	☒	☒	☐	☐
avond	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒

Welke ruimtes worden nu gebruikt door de afdeling? Graag met ruimtenummer
Laslokaal (00.11), Montagehal (00.12), Schrijnwerkerij (00.06, 00.07, ...), ...

Wat is het bijzondere aan de gebruikte ruimtes?
Hoge plafondruimtes, veel natuurlijk licht, ...

Wat is ruimtelijk noodzakelijk voor de (dagelijkse) werking van de afdeling?
Spuitscabine, directe toegang tot laad- en losruimte aan de straat, ...

Wat zijn de knelpunten in het ruimtegebruik? Waar is er ruimte voor verbetering?
Spuitscabine sluit niet goed af, veel niveau verschillen, ...

Opmerkingen
Ruimte -01.04 tot -01.06 worden ook door het schrijnwerkerij-atelier gebruikt (fout op de plannen)

plusofficearchitects L.O.v. NT Gent

Gebruikersfiches

FOTO VAN AFDELING

AFDELING CATEGORIE

Bezetting

	Ma	Di	Woe	Do	Vrij	Za	Zo
1st	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2nd	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3rd	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Lokalen die worden gebruikt door de afdeling

Ruimtelijke noden

-
-
-
-
-

Ruimtelijke knelpunten

-
-
-
-
-

Tabel

-
-
-
-
-

Profielschetsen

In kaart brengen van noden en troeven via profielschetsen



DECORATELIER / SCENOGRAPHIE

Bezetting

	Ma	Di	Woe	Do	Vrij	Za	Zo
vm	●	●	●	●	●	○	○
nm	●	●	●	●	●	○	○
av	○	○	○	○	○	○	○

x4 VTE

Ruimtelijke noden

- Voldoende daglicht en temperatuur (i.f.v. verflijmen en verven van materiaal)
- Minimale bouwhoogte van 7-8 meter noodzakelijk
- Afzonderlijke plek voor het laden en lossen van techniek (licht, geluid) en kostuums
- Voldoende vrije ruimte voor het maken, samenstellen en afwerken van decoralelementen

Ruimtelijke knelpunten

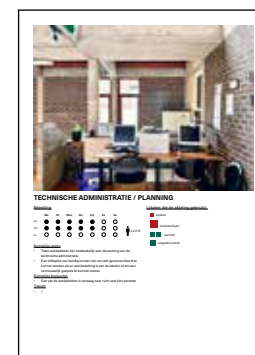
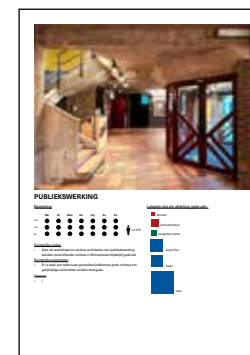
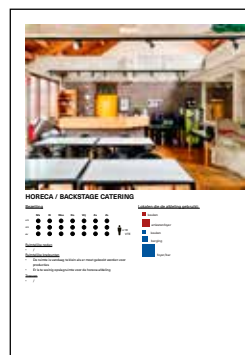
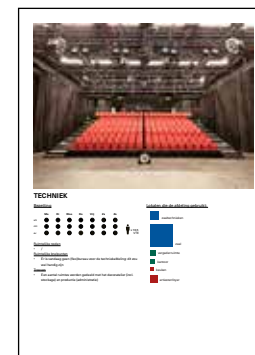
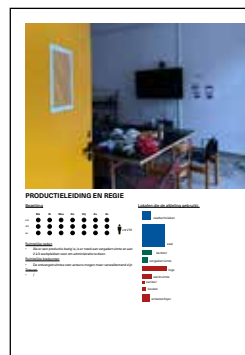
- De opslagruimte van het hout is omslachtig
- Het openleggen van de luiken en het huidige tafelsysteem is onhandig en onveilig
- Wanneer er meerdere projecten lopen is er plaatsgebrek in het atelier

Troeven

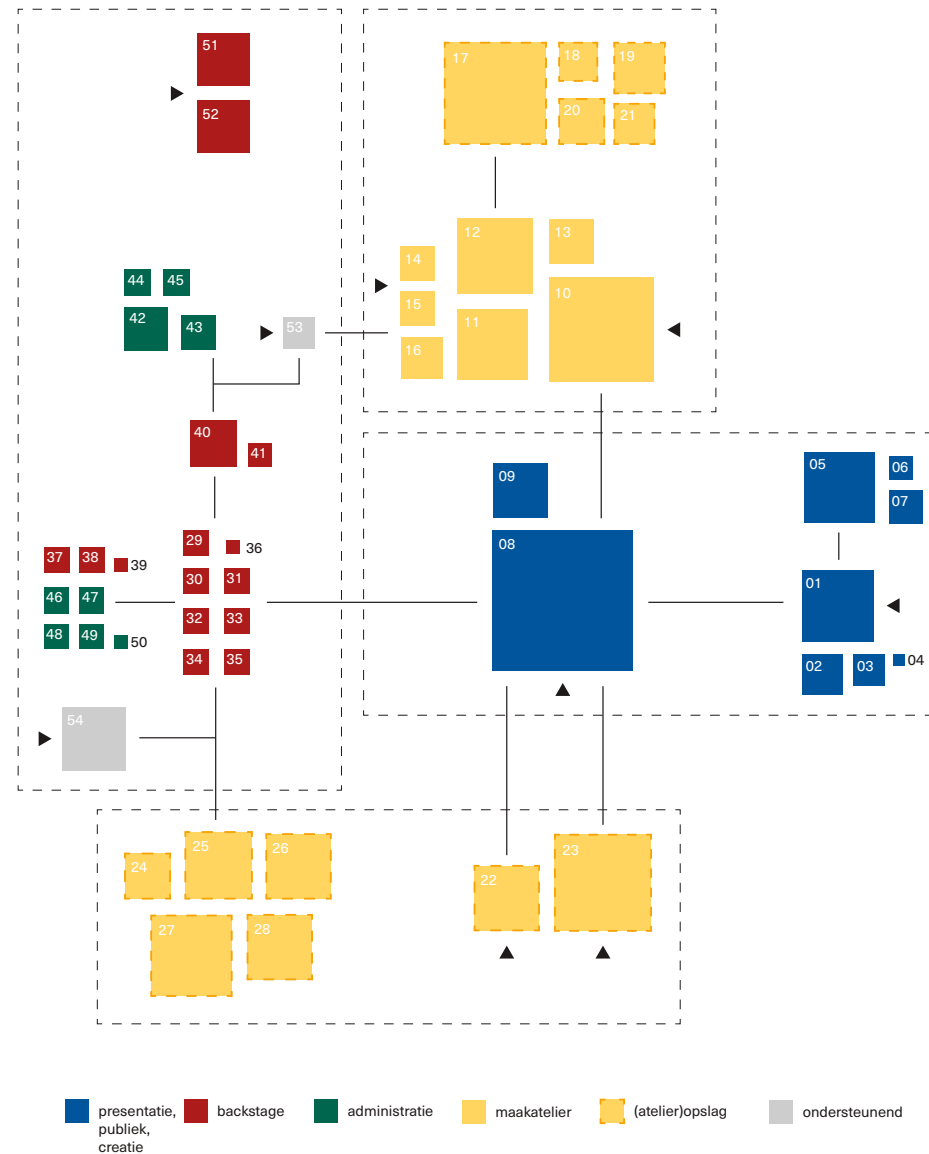
- Dat de lasruimte, schrijnwerkplek, spuitcabine enz. zicht in aparte ruimtes bevinden is een pluspunt naar veiligheid, gezondheid en geluidsoverlast toe
- De ligging van het atelier naast de repetitiezaal is op alle vlakken een grote troef in haar werking
- Nabijheid van het atelier en de KNS is een voordeel

Lokalen die de afdeling gebruikt:

- productie opslag
- opslag onbestemd
- refer
- sanitair
- kantoor
- montagehal
- verfruinte
- laslokaal
- schrijnwerkerij

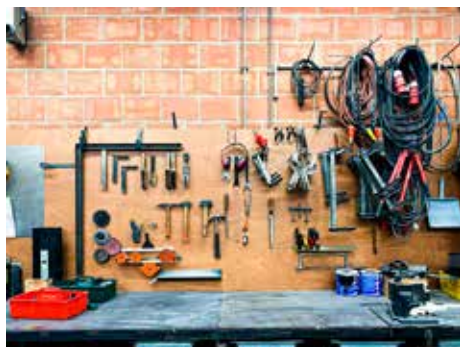


Ruimtelijk organigram - Minnemeers



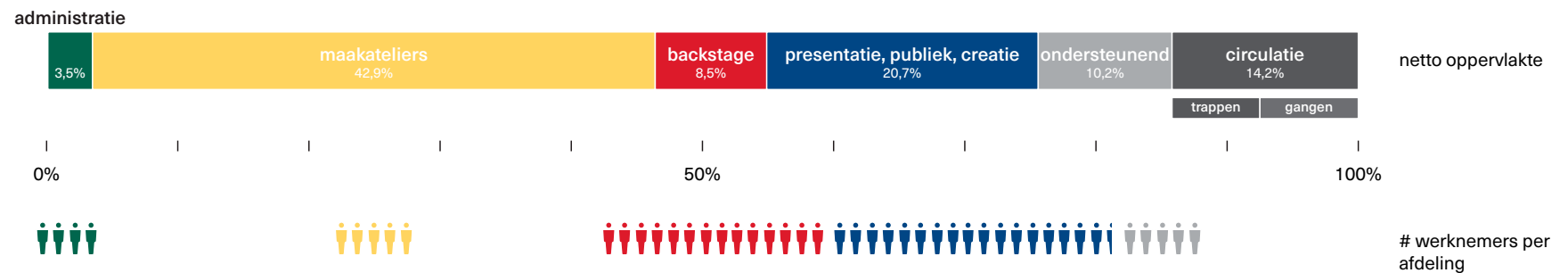
- 01 publieksfoyer (+00) - 106 m²
- 02 vestiaire - 34 m²
- 03 sanitair - 21 m²
- 04 EHBO - 3 m²
- 05 publieksfoyer (+01) - 104 m²
- 06 bar - 12 m²
- 07 berging bar - 23 m²
- 08 zaal - 409 m²
- 09 technieken zaal - 30 m²
- 10 montagehal - 228 m²
- 11 laslokaal - 102 m²
- 12 schrijnwerkerij - 120 m²
- 13 verfruimte - 42 m²
- 14 kantoor - 25 m²
- 15 sanitair - 24 m²
- 16 refter - 36 m²
- 17 opslag (-01) - 213 m²
- 18 opslag (+00) - 29 m²
- 19 opslag (+01) - 53 m²
- 20 opslag (+01) - 42 m²
- 21 opslag (+02) - 34 m²
- 22 opslag licht - 86 m²
- 23 opslag zaal (+00/01) - 192 m²
- 24 opslag kostuums - 43 m²
- 25 opslag rekvisieten - 92 m²
- 26 opslag (+01) - 87 m²
- 27 opslag (+02) - 136 m²
- 28 opslag (+03) - 87 m²
- 29 loge - 14 m²
- 30 loge - 14 m²
- 31 loge - 14 m²
- 32 loge - 14 m²
- 33 loge - 14 m²
- 34 loge - 14 m²
- 35 loge - 14 m²
- 36 sanitair - 4 m²
- 37 werkruimte - 15 m²
- 38 werkruimte - 15 m²
- 39 sanitair - 4 m²
- 40 artiestenfoyer - 17 m²
- 41 keuken - 11 m²
- 42 vergaderruimte - 25 m²
- 43 kantoor - 38 m²
- 44 kantoor - 15 m²
- 45 kantoor - 15 m²
- 46 kantoor - 15 m²
- 47 kantoor - 15 m²
- 48 archief - 12 m²
- 49 archief - 12 m²
- 50 sanitair - 4 m²
- 51 studio - 56 m²
- 52 studio - 56 m²
- 53 fietsenstalling - 22 m²
- 54 garage - 83 m²

Minnemeers



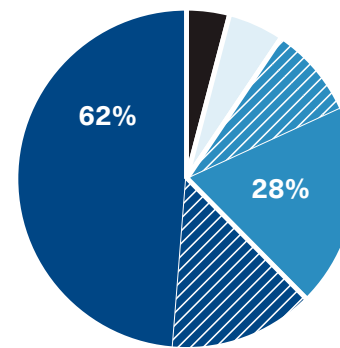
Nulmeting - interne werking Minnemeers

- Een groot aandeel van de ruimte op de Minnemeerssite is vandaag toegewezen aan **maakateliers** (decoratelier, opslag, montagehal, laslokaal...).
- Opslag heeft een groot ruimtebeslag, het optimaliseren (selecteren, groeperen, herlokaliseren) ervan is een quick win.

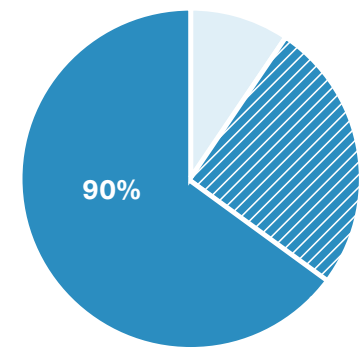


Bezettingsgraad - interne werking Minnemeers

- De theaterzaal is bijna voltijds (96%) in gebruik. Bijna 2/3e van de tijd wordt ze gebruikt voor repeteren en afmonteren van producties.
- **Het toevoegen van een bijkomend afmonteerplateau, met dezelfde afmetingen als het presentatieplateau zodat er ook de mogelijkheid is de productie hier af te monteren, zou dus een grote winst (+/- x3) opleveren in het aantal producties dat kan worden getoond.**

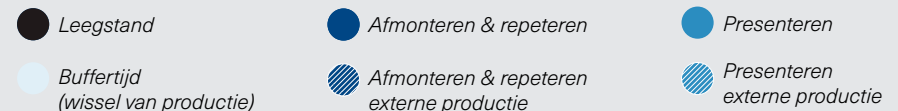


Bezetting theaterzaal
bestaand

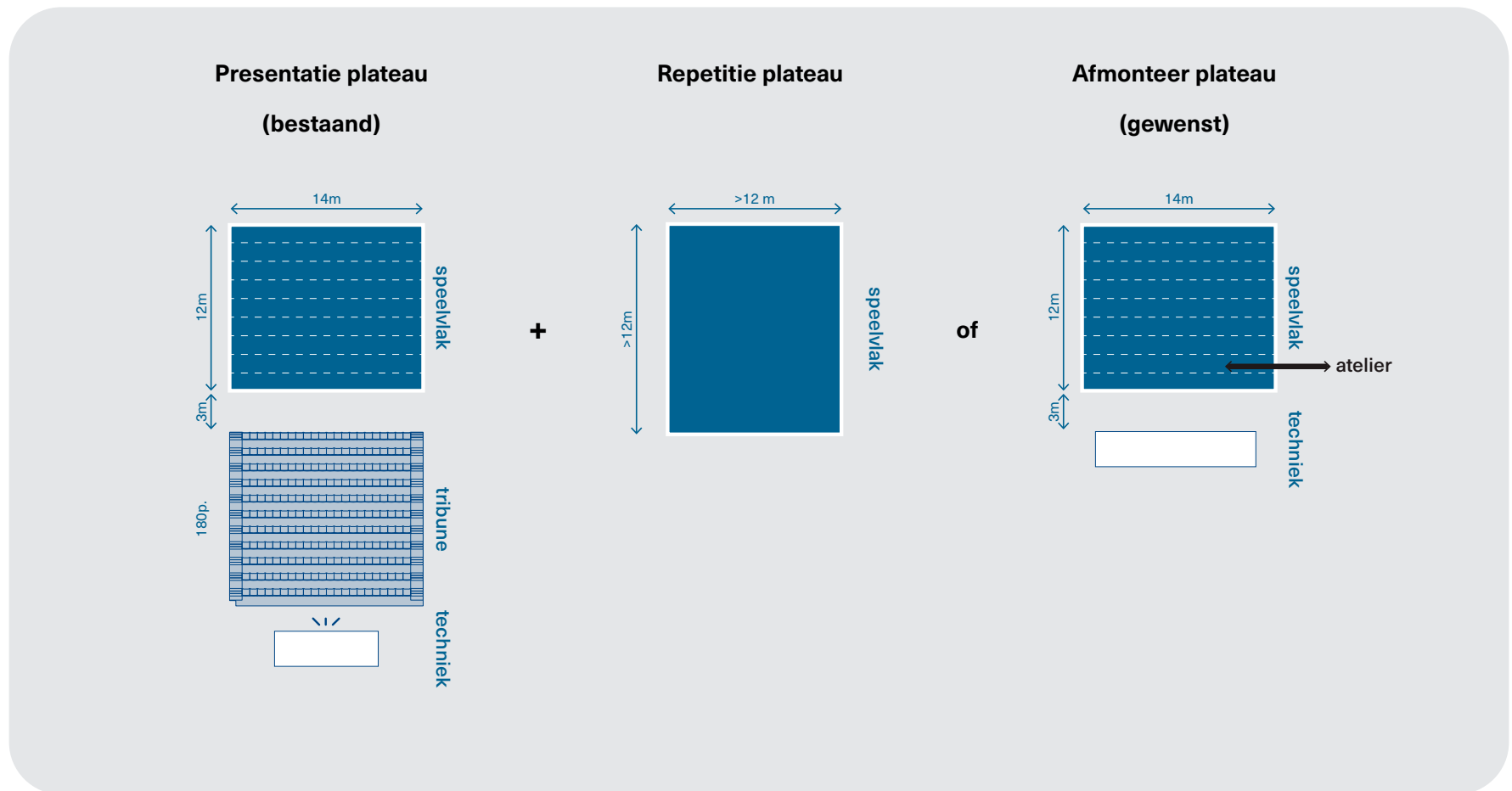


Bezetting theaterzaal
bij toevoegen van extra
afmonteerplateau

Legende

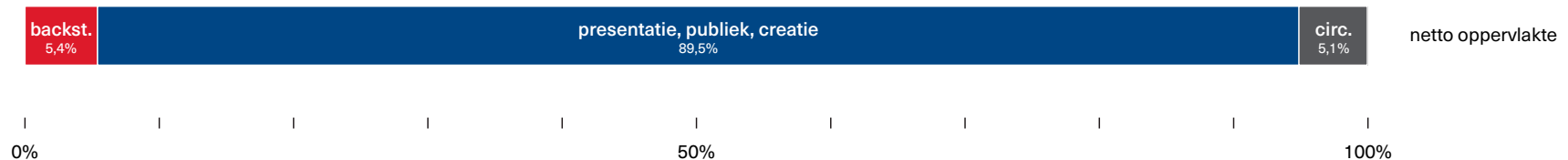


Capaciteitsverhoging - ideale werking Minnemeers

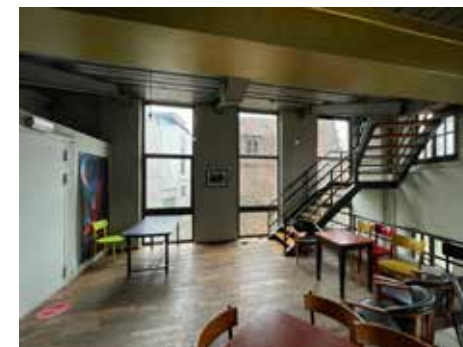
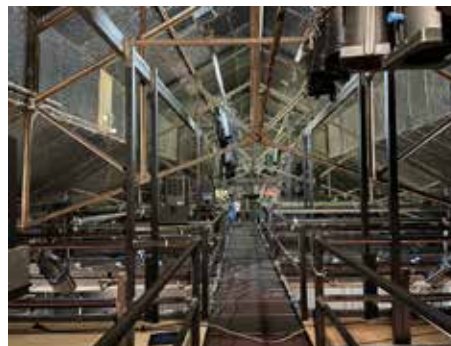


Nulmeting - interne werking Arca

- Voor alle administratie en productie doet Arca beroep op de andere NTGent-sites.
- Het merendeel van de ruimte bestaat uit **publiekstoegankelijke ruimte waar ook geproduceerd** wordt.
- 1/3^e van de tijd staat de zaal leeg. 1/3^e van de tijd wordt de zaal gebruikt voor het repeteren en afmonteren van producties (t.o.v. 1/3^e voor presentatie).



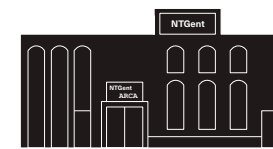
Arca



Profiel van Minnemeers en Arca



Minnemeers



Arca



- Bevat administratie, backstage, maakateliers en plekken voor creatie en presentatie.
- Maakateliers met hun opslag nemen een groot aandeel in.
- De theaterzaal is bijna full-time (96%) in gebruik.
- 1/3^e van de tijd wordt de theaterzaal gebruikt voor presentatie, t.o.v. 2/3^e voor repetitie en het afmonteren van producties (= creatie).

- Bevat backstage en plekken voor presentatie, productie en creatie.
- 1/3^e van de tijd staat de zaal vandaag leeg. Dit is een aanzienlijk deel.
- 1/3^e van de tijd wordt de theaterzaal gebruikt voor presentatie, t.o.v. 1/3^e voor repetitie en het afmonteren van producties (= creatie).
- **De theaterzaal van Arca is niet ideaal voor het repeteren en afmonteren van producties uit Minnemeers: het presentatieplateau is kleiner en de logistieke toevoer verloopt moeilijk (smalle gang, moeilijke vrachtwagenbereikbaarheid).**

Een interactief proces van fieldoffices



Fieldoffice 1, januari 2023



Fieldoffice 2, januari 2023

Conclusies vanuit de fieldoffices

- Het Minnemeersgebouw bevat een historische gelaagdheid en is daardoor een complex ensemble van gangen, verbindingen en niveaus.
- Minnemeers en Arca zijn beiden binnenstadlocaties. Aandacht voor fietsen (veilige routes en stallen) vormt een belangrijk onderdeel.
- De integrale toegankelijkheid (zowel binnen als vanuit de publieke ruimte) van Minnemeers en Arca is ondermaats.
- Het black-box type zaal van Minnemeers wordt gewaardeerd. Vanuit NTGent is er de ambitie NTGent 2 te behouden als tweede presentatieplateau, naast KNS.
- Het toevoegen van een bijkomend repetitieplateau, met dezelfde afmetingen als het presentatieplateau zodat er ook de mogelijkheid is de productie hier af te monteren, zou een grote winst opleveren in het aantal producties dat kan worden getoond. Bovendien kunnen het repetitieplateau en de presentatiezaal op die manier los van elkaar beschikbaar zijn voor zowel NTGent als externen tegelijkertijd, wat een grote flexibiliteit oplevert naar gebruik en aanbod toe.
- Maakateliers en de link met de repetitieplek zitten in het DNA van NTGent en zullen ook in de toekomst een grote rol blijven spelen.
- De maakatelier-afdeling wordt ondersteund door heel wat opslag: moet die op dezelfde site georganiseerd blijven? Het optimaliseren (groeperen, herlokaliseren, selecteren) van de opslag lijkt een eerste te nemen stap.
- De nabijheid tussen administratie en maakateliers is interessant en moet minstens minimaal voorzien zijn.
- De artiestenstudio's zouden weg kunnen gaan van de Minnemeerssite en elders in Gent kunnen worden georganiseerd.

2. EEN TOEKOMST VOOR ARCA?



Een toekomst voor Arca?

De Arca site is enerzijds iconisch in de Gentse binnenstad en het culturele landschap, maar is wel een afgeleefde en minder evidente presentatie- of creatieplek. NTGent heeft Arca de voorbije jaren uitgebaat en nu wordt er samen met de eigenaar (vzw Wido) nagedacht wat de toekomst van deze site is in relatie tot de benodigde investeringsbudgetten ervan.

We zien **drie mogelijke pistes** voor de Arca site:

(1)

Een verkoop en **herbestemming** voor een **niet-culturele functie** (bijvoorbeeld wonen aangevuld met andere functies). Hiervoor kan een schatting gemaakt worden van de marktwaaarde van de site.

Deze inschatting maakt geen deel uit van deze haalbaarheidsstudie omdat de focus ligt op de culturele infrastructuur en het potentieel van de Arca site voor de kunstensector. Deze piste wordt dus niet verder onderzocht in dit dossier.

(2)

Herbruik van de Arca site als een **theaterplek** door NTGent of een andere cultuurspeler.

In dit dossier wordt onderzocht welke renovatie-ingrepen noodzakelijk zijn om Arca opnieuw klaar te maken als toekomstige theaterplek en welk noodzakelijk budget hierbij hoort.

(3)

Herbestemmen van de Arca site tot een **experimenteerplek** in de kunsten.

Hiervoor is geen toonplek met tribune vereist en staat het akoestisch comfort minder onder druk, waardoor de renovatiekosten worden gereduceerd.

Deze piste wordt niet verder onderzocht in dit dossier.

Gebouwanalyse Arca



De publieke ruimte-aanleg met kasseien resulteert in een problematische integrale toegankelijkheid

Leveringen tot de theaterzaal gebeuren via een smalle toegang

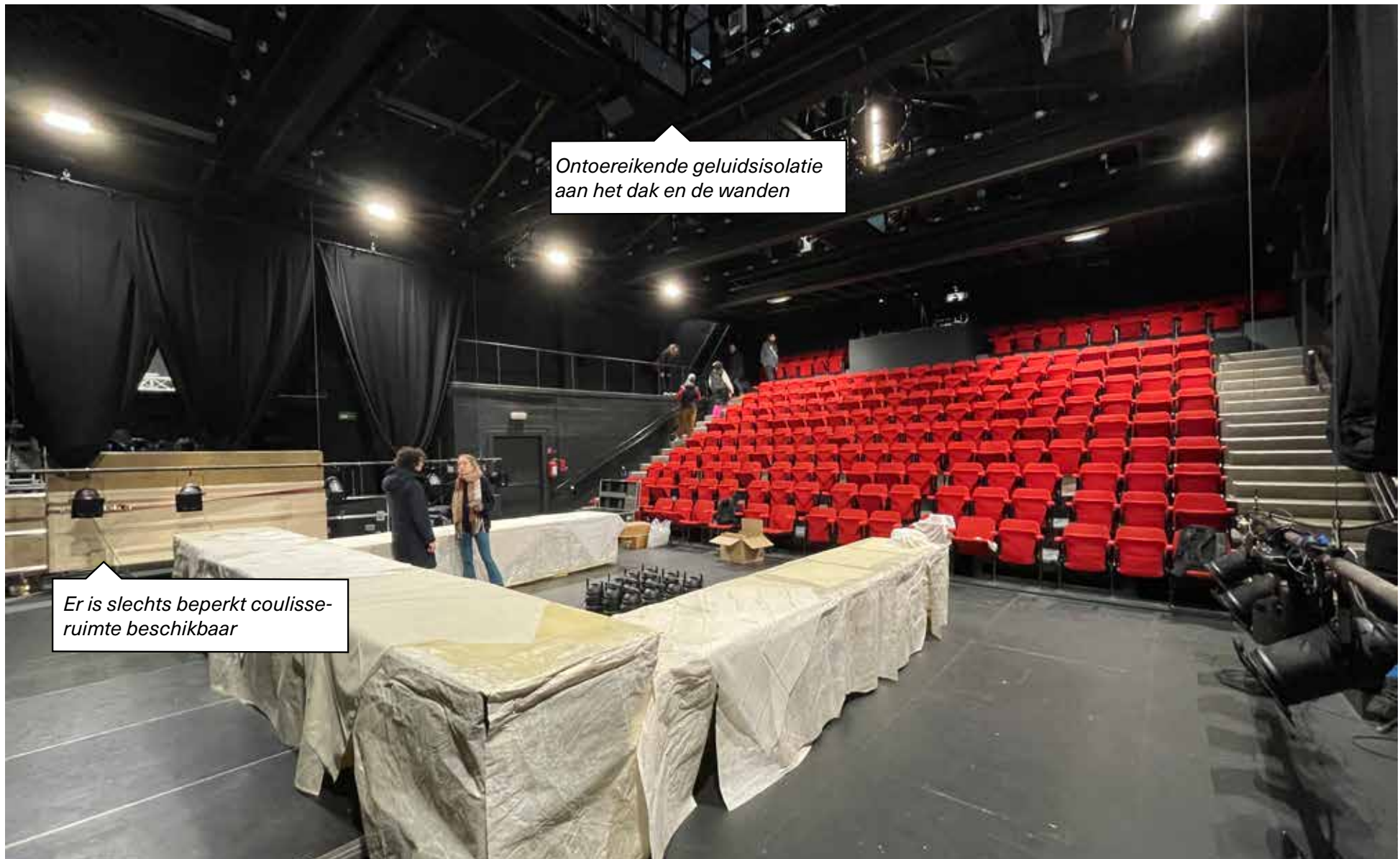
Gebouwanalyse Arca



*Leveringen tot de theaterzaal
gebeuren via een smalle
toegang en gang die tevens
dienstdoet als vluchtroute*



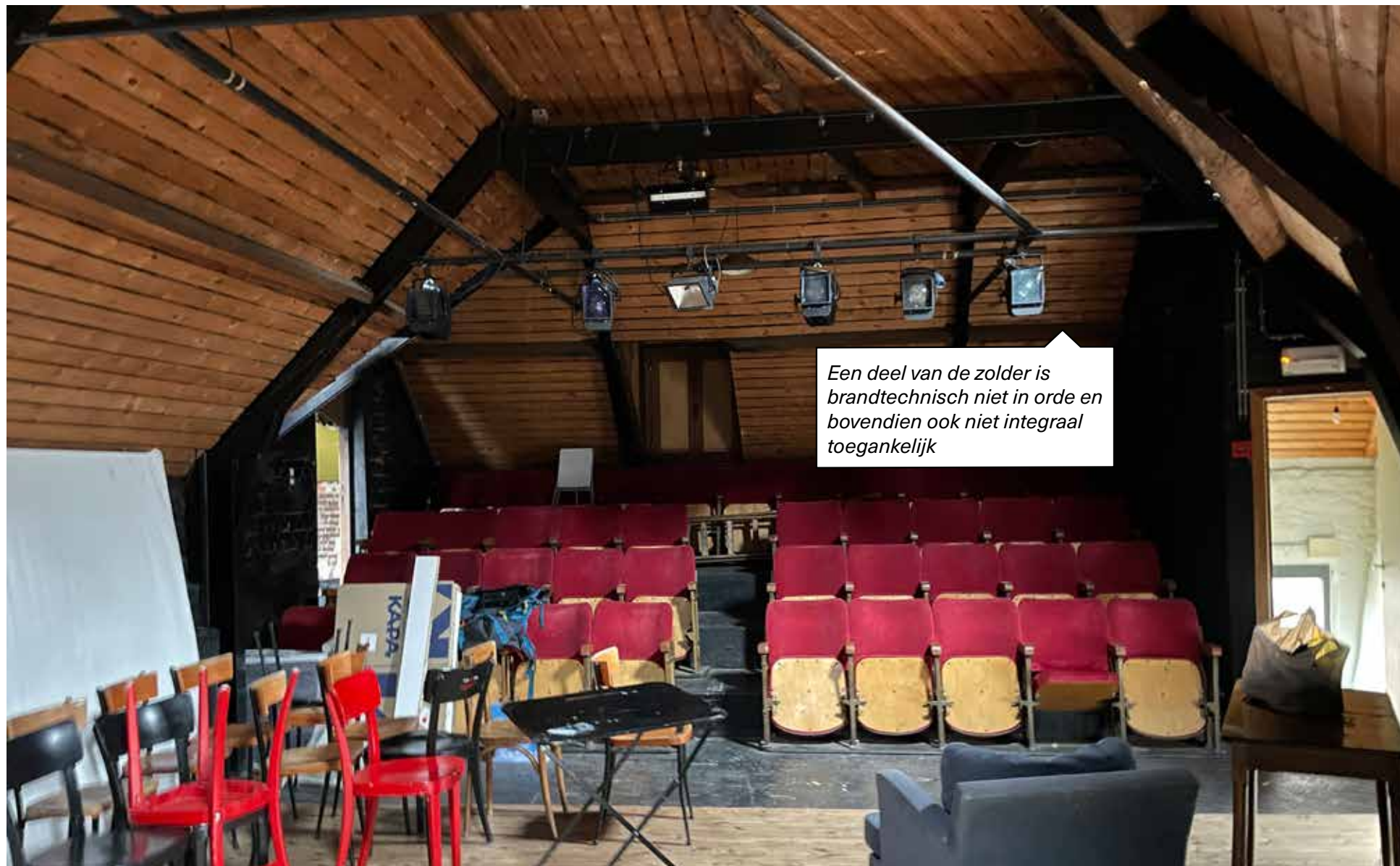
Gebouwanalyse Arca



*Ontoereikende geluidsisolatie
aan het dak en de wanden*

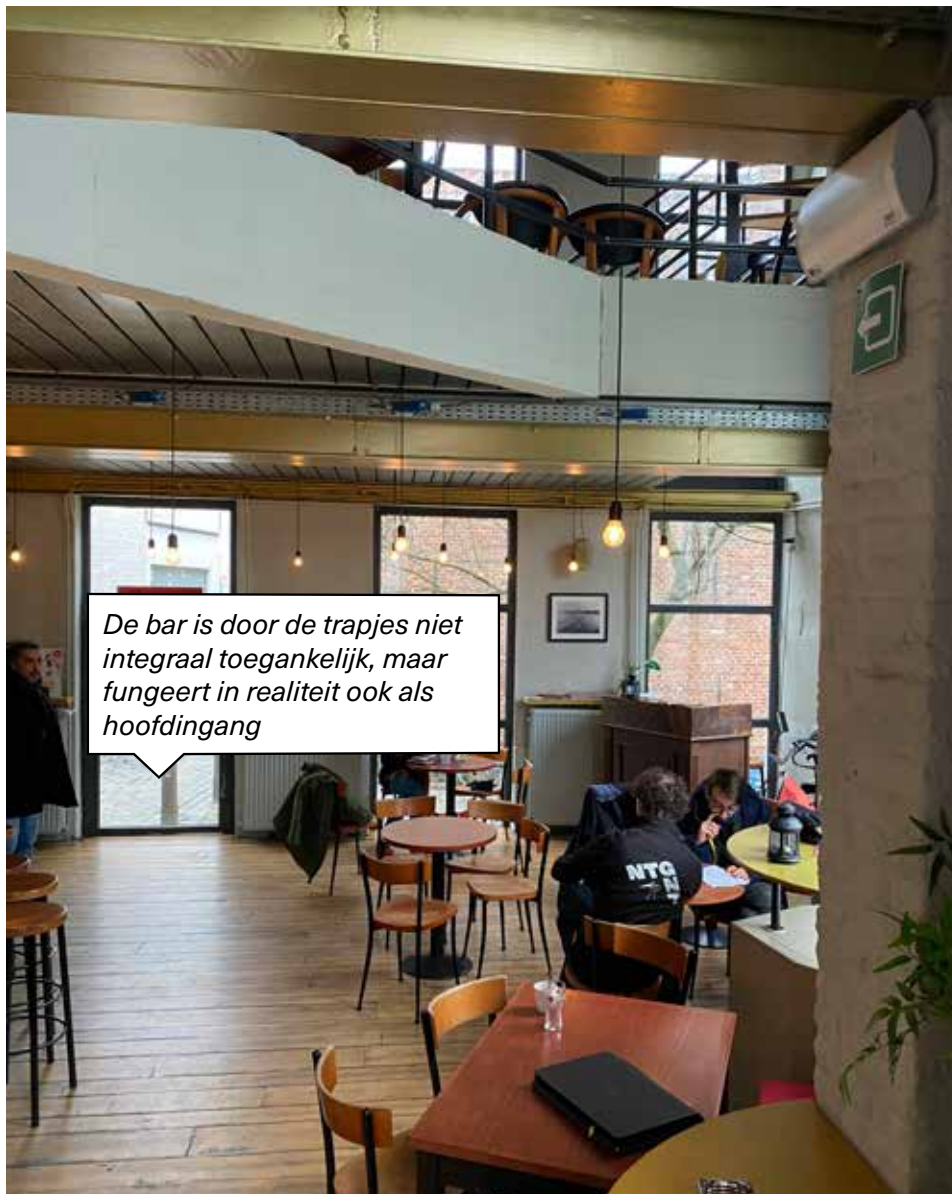
*Er is slechts beperkt coulisse-
ruimte beschikbaar*

Gebouwanalyse Arca



*Een deel van de zolder is
brandtechnisch niet in orde en
bovendien ook niet integraal
toegankelijk*

Gebouwanalyse Arca



Minimale renovatie-ingrepen om Arca opnieuw klaar te maken als theaterplek

- Een optimalisatie van de vluchtwegen.
- Verhogen van het intern akoestisch comfort (lucht- en contactgeluid vanuit theaterzaal naar burenen).
- Algemene renovatie (met inbegrip van de buitenschil) is noodzakelijk.

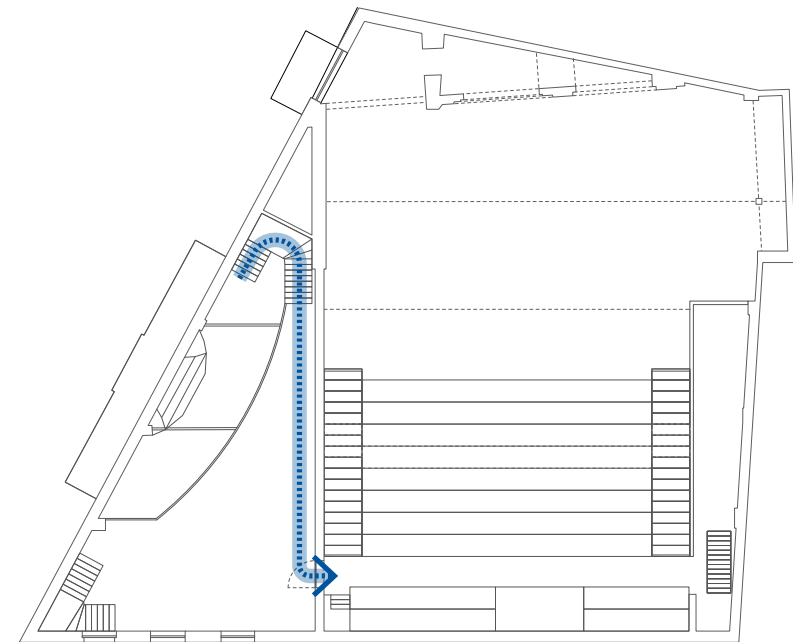
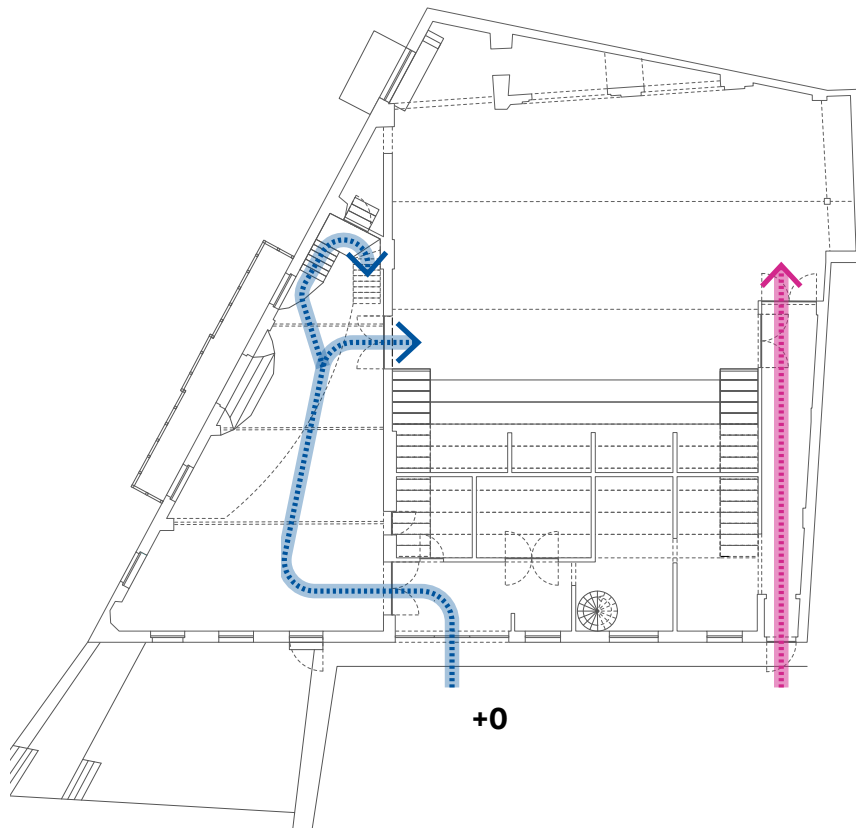
Op enkele huidige problematieken hebben de renovatie-ingrepen geen invloed:

- Akoestisch buitencomfort (straatlawaaï). Dialoog en afspraken met de buurt en de stad Gent is hiervoor noodzakelijk.
- Verbeteren van de toegankelijkheid (voetgangers, fietsers, leveringen) van het publiek domein, door te kiezen voor heraanleg met andere materialiteit en het evalueren van de circulatie voor leveringen. Dit moet bekeken worden in dialoog met de stad Gent.



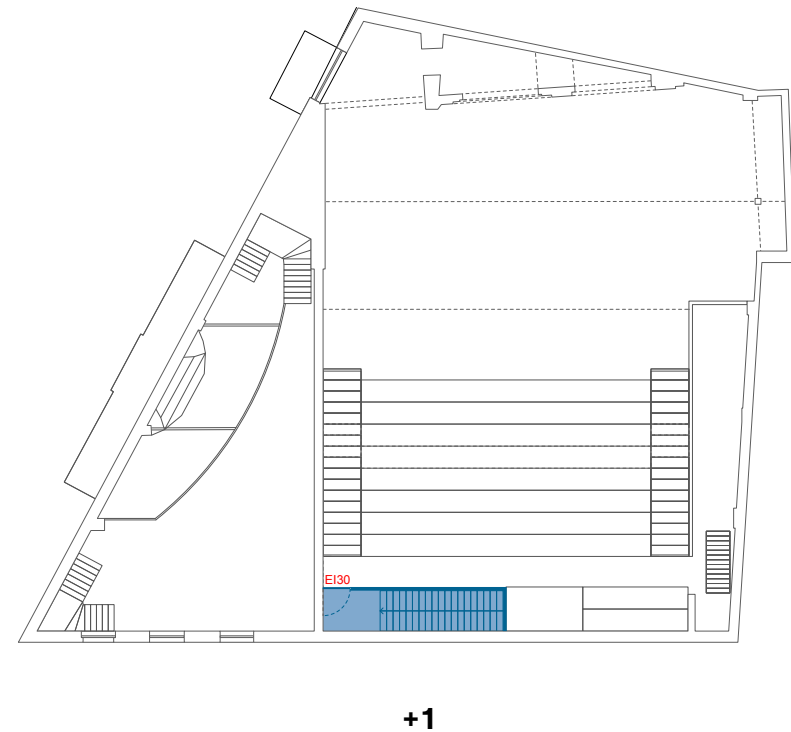
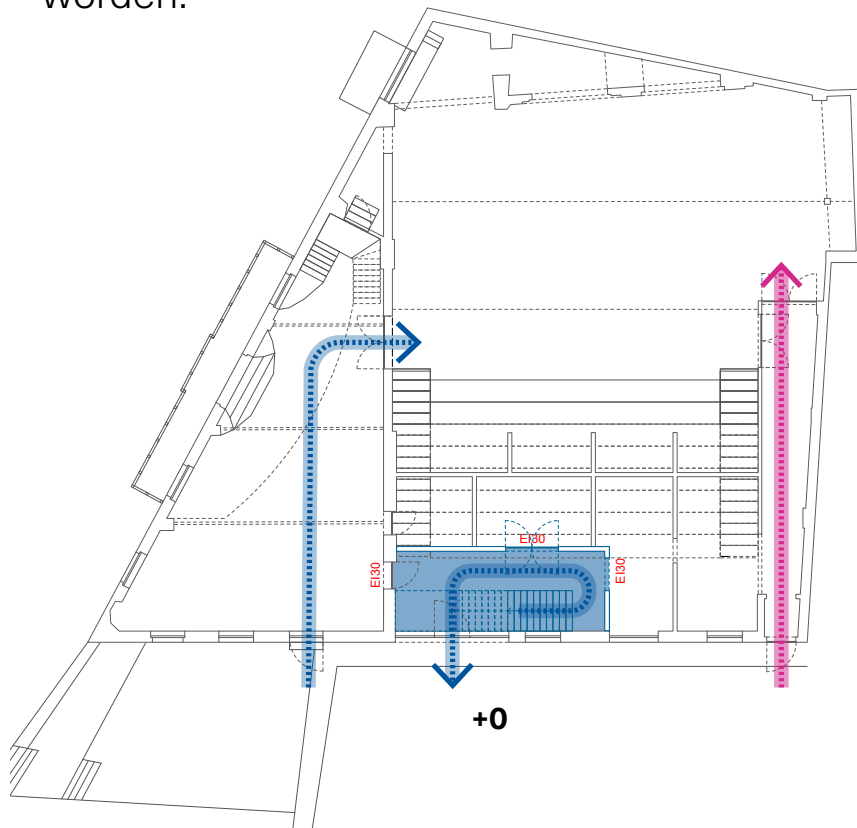
Bestaande ontsluiting en vluchtwegen

- De zaal wordt (brandtechnisch) ontsloten via gelijkvloers én mezzanine.
- Er is een smalle toegang voor logistiek.



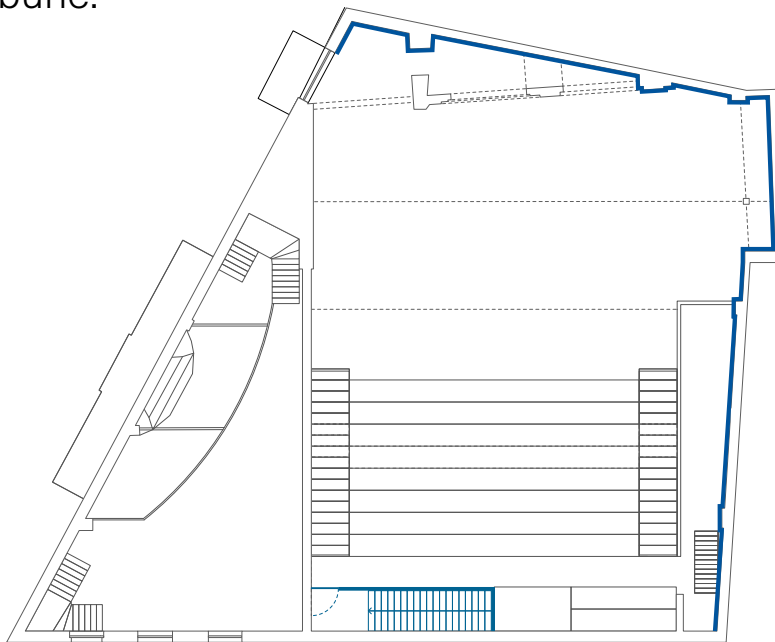
Voorstel nieuwe ontsluiting en vluchtwegen

- Een nieuwe trap supprimeert de vluchtweg via de mezzanine. De mezzanine kan hierdoor een volwaardige ruimte voor horeca zijn.
- De hoofdtoegang verloopt via de bar, zoals het vandaag al hoofdzakelijk gebruikt wordt.
- De logistieke toegang blijft behouden als vluchtweg indien nodig, deze moet hiervoor vrijgehouden worden.

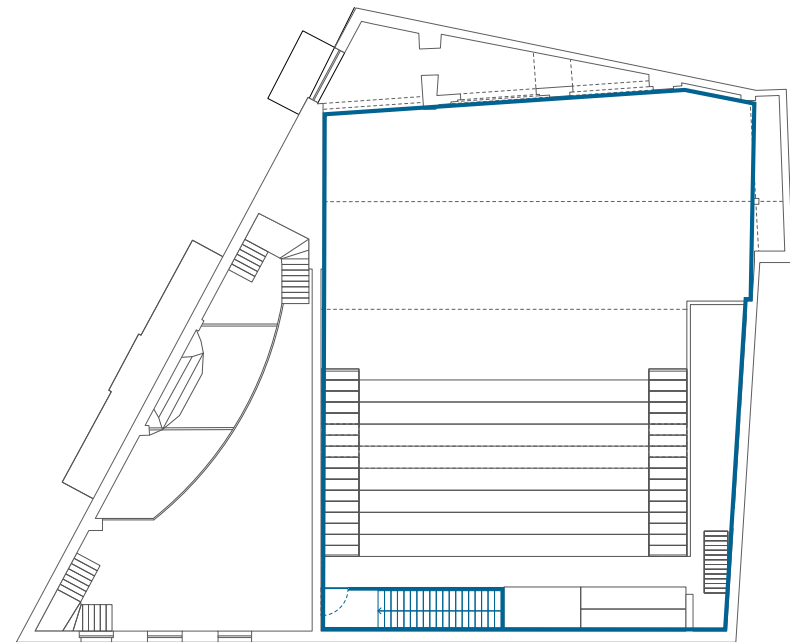


Verhogen akoestisch comfort

- Beperkte akoestische isolatie-ingreep aan de gevels die grenzen met de burens.
 - Afmetingen van de zaal worden meer behouden.
 - Ingreep heeft geen impact op de bestaande tribune.
- In box-in-box scenario moet een volledig nieuwe tribune voorzien worden.
 - Deze ingreep beperkt de afmetingen van de zaal.
 - Het is een dure ingreep, maar het meest effectief.

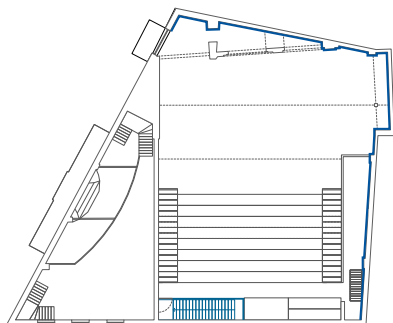


Variant 1
Akoestisch isoleren van scheidingswanden



Variant 2
Box-in-box

Inschatting investeringskosten varianten



VARIANT 1: optimalisatie van vluchtwegen en verhogen van intern akoestisch comfort via het akoestisch isoleren van scheidingswanden

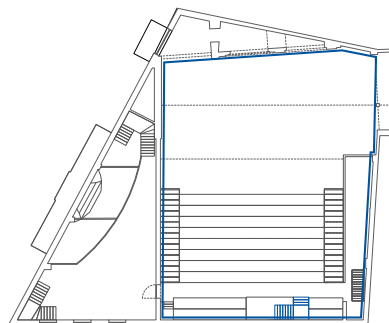
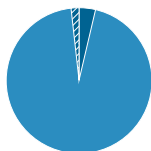
afbraak:
 $47,13 \text{ m}^3 \times 75\text{€/m}^3 = 3\,534 \text{ €}$

renovatie:
 $609,40 \text{ m}^2 \times 1\,835\text{€/m}^2 = 1\,118\,248 \text{ €}$

nieuwbouw:
 $14,50 \text{ m}^2 \times 2\,350\text{€/m}^2 = 34\,075 \text{ €}$

totaal: 1 155 858 €
(bouwkost)

 Afbraak
 Zware renovatie
 Nieuwbouw



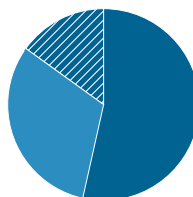
VARIANT 2: optimalisatie van vluchtwegen en verhogen van intern akoestisch comfort via een box-in-boxsysteem

afbraak:
 $2\,241,15 \text{ m}^3 \times 75\text{€/m}^3 = 168\,086 \text{ €}$

renovatie:
 $280,10 \text{ m}^2 \times 1\,835\text{€/m}^2 = 513\,984 \text{ €}$

nieuwbouw:
 $343,80 \text{ m}^2 \times 2\,350\text{€/m}^2 = 807\,930 \text{ €}$

totaal: 1 490 000 €
(bouwkost)



Opmerking: De geraamde kost wordt opgegeven voor een **algemene renovatie** (tribune, backstage, foyer, daken, schrijnwerk...), **excl. theateruitrusting en losse uitrusting**. Dit is een ruwe inschatting, geen exacte raming. De bedoeling ervan is louter het vergelijken van de verschillende varianten op hun investeringskost. De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op mei 2023. Bijkomende kosten werf en coördinatie werden niet ingerekend, alsook prijssherzelingen, BTW op bouwkost (6%), ereloon (8-9%) en BTW op ereloon (21%).

Conclusie

- **De renovatie-kosten om van Arca opnieuw een volwaardige theaterplek te maken, zijn erg hoog.**
- **Met de renovatie-ingrepen kan er bovendien geen oplossing geboden worden voor het fragiel akoestisch buitencomfort en de problematische toegankelijkheid van het publiek domein.**
- **Er wordt een vastgoedwaarde-onderzoek opgestart om de overige mogelijkheden van de (herbestemming van de) site in kaart te brengen. De balans tussen investeringkosten versus een verbeterde infrastructuur wordt als niet opportuun ingeschat.**

3. SCENARIO-ONDERZOEK



NTGent 2 morgen

Vanuit NTGent is er de ambitie NTGent 2 te behouden als tweede presentatieplateau naast de Koninklijke Nederlandse Schouwburg, ondersteund door het maakatelier.

Er zijn twee opties denkbaar:

(1) NTGent 2 **verlaat** de Minnemeerssite en wordt elders georganiseerd, al dan niet op een stadsrandlocatie.



Site X

of (2) NTGent 2 blijft gedeeltelijk of volledig **behouden** op de Minnemeerssite. Hierbij wordt uitgegaan van een renovatie en/of uitbreiding.



Minnemeers

3.1 NTGent 2 verlaat de Minnemeerssite



Site X

NTGent 2 verlaat de Minnemeerssite en gaat elders wijk maken

NTGent 2 wordt ingezet als een cultuurhuis om een stadsmaker te worden in een wijk buiten het stadscentrum. Dat vraagt een nieuwe infrastructuur.

Gevolgen:

- Uitdagingen naar logistiek tussen de twee sites van NTGent.
- NTGent kan een diverser publiek aansnijden.
- Opmerking: alle functies van NTGent 2 verhuizen mee, ook het maakatelier krijgt een plaats op de site.



Voorbeeldlocatie: Arsenalsite, Gent.



Voorbeeldlocatie: Rerum Novarumplein, Gent.

NTGent 2 verlaat de Minnemeerssite en gaat elders wijk maken

Randvoorwaarden:

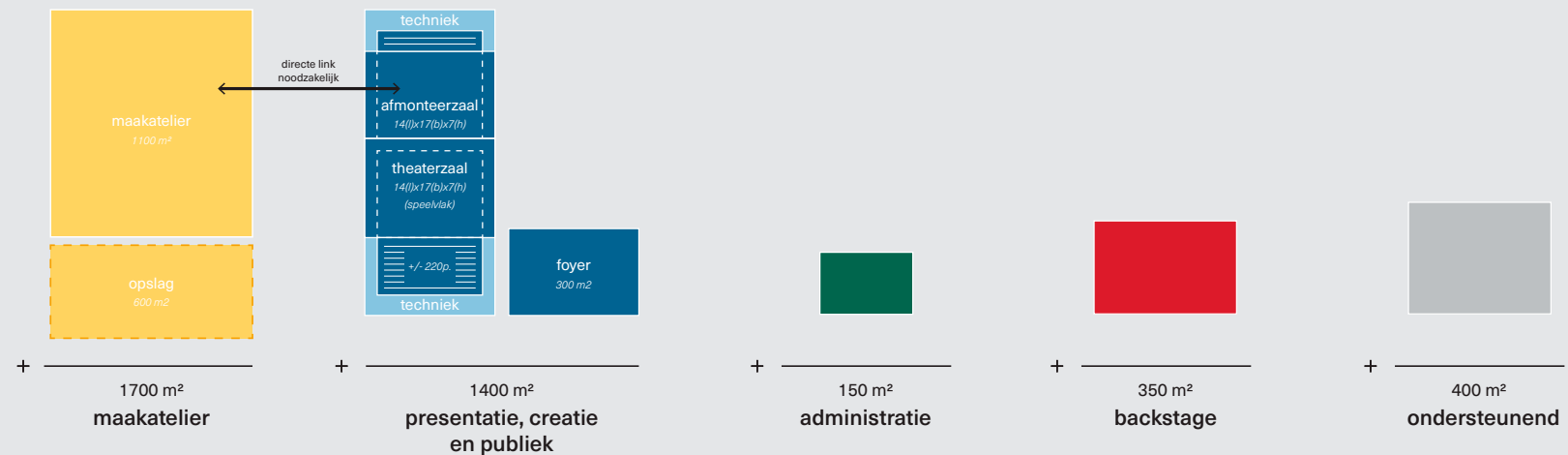
- Er is nood aan een volwaardige entree en foyer.
- Naast een presentatieplek is er nood aan een afmonteerplek met dezelfde afmetingen.

Te behandelen vragen:

- Welk programma (m²'s, randvoorwaarden...) hoort bij een volledig nieuw NTGent 2?
- Welke budgetraming komt met dit programma overeen?
- Welke wijk buiten het stadscentrum komt in aanmerking voor NTGent 2?
- Welke synergieën heeft de plek nodig? NTGent 2 moet als wijkmaker niet noodzakelijk exclusief een theaterfunctie te hebben, gebeurt niet enkel vanuit NTGent zelf.

NTGent 2 verlaat de Minnemeerssite en gaat elders wijk maken

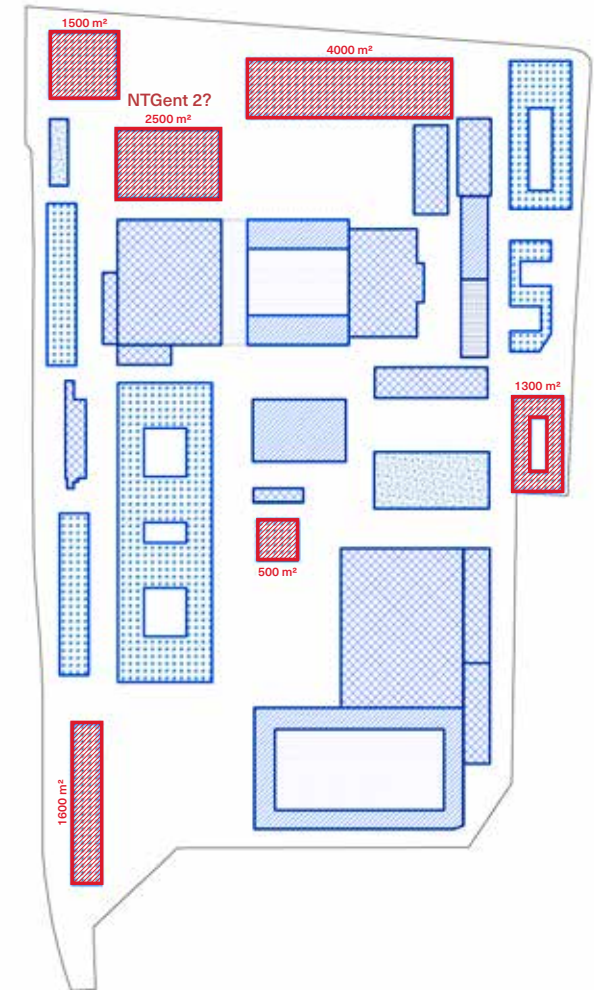
Noodzakelijk programma voor NTGent 2 als wijkmaker



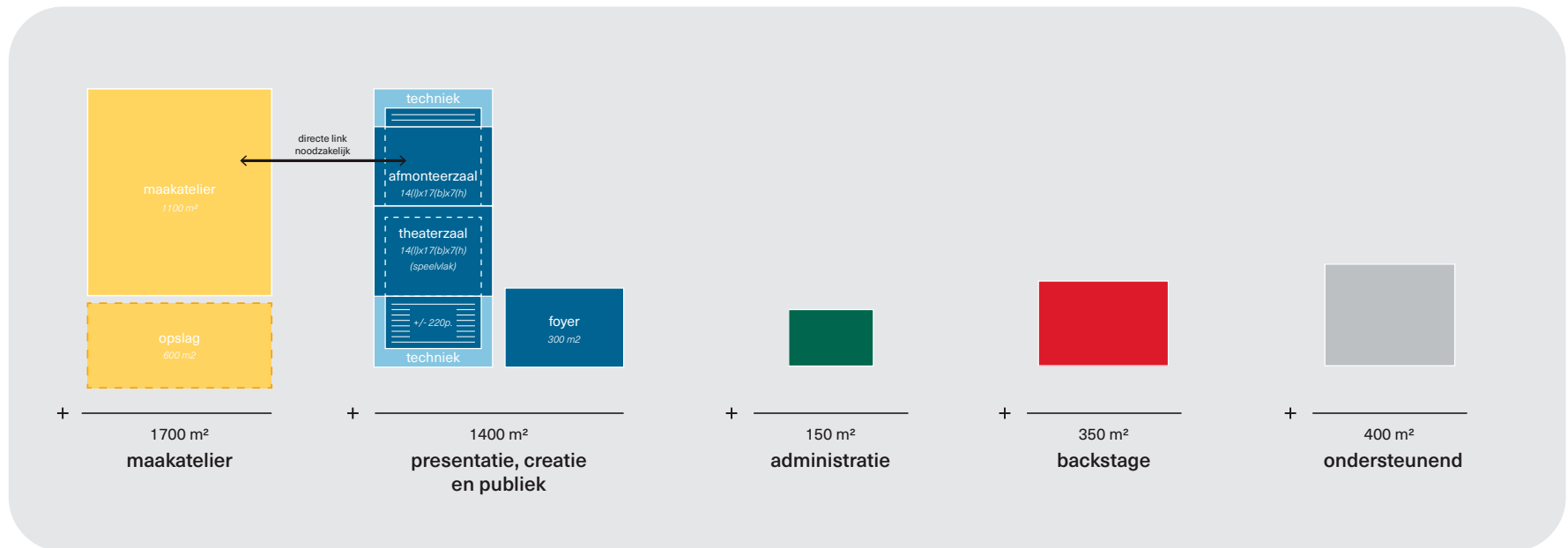
NTGent 2 verlaat de Minnemeerssite en gaat elders wijk maken

De Arsenaalsite als voorbeeldlocatie van een randstedelijke plek in een wijk in transformatie.

We zoeken naaar een plek voor een nieuwbouw project met een totale bruto vloeroppervlakte (BVO) van **4000 m²**.



NTGent 2 verlaat de Minnemeerssite en gaat elders wijk maken



Investeringskost nieuwbouw NTGent 2, excl. aankoop grond:

nieuwbouw:

$4\,000\text{ m}^2 \times 2\,105\text{€}/\text{m}^2 = 8\,420\,000\text{ €}$

subtot: 8 420 000 € *
(*bouwkost*)

tot: 9 588 617 €

incl. toneelinrichting (1 grote zaal + 1 afmonteerplateau; raming: zie verder)

*Opmerking: dit is een ruwe inschatting, geen exacte raming. De bedoeling ervan is louter het vergelijken van de verschillende scenario's op hun investeringskost. De noodzakelijke buitenaanleg werd niet ingerekend. **Losse uitrusting zoals licht, audio en video (o.a. schijnwerpers, speakers, beamers, ...) zijn niet inbegrepen in de raming.** Bijkomende kosten werf en coördinatie werden niet ingerekend, alsook prijsherzieningen, BTW op bouwkost (6%), ereloon (8-9%) en BTW op ereloon (21%). Bedragen zijn excl. losse uitrusting en technieken.*

** Berekend met een hoge eenheidsprijs: prijs is nog te drukken via bijvoorbeeld goedkopere atelierruimte.*

3.2 NTGent 2 blijft op de Minnemeerssite



Minnemeers

Gebouwanalyse Minnemeers



Gebouwanalyse Minnemeers



De helling en keermuur maken de verbinding met de lagere tuin en het Industriemuseum moeilijk

De lager gelegen tuin is erg mineraal en sterk gecultiveerd

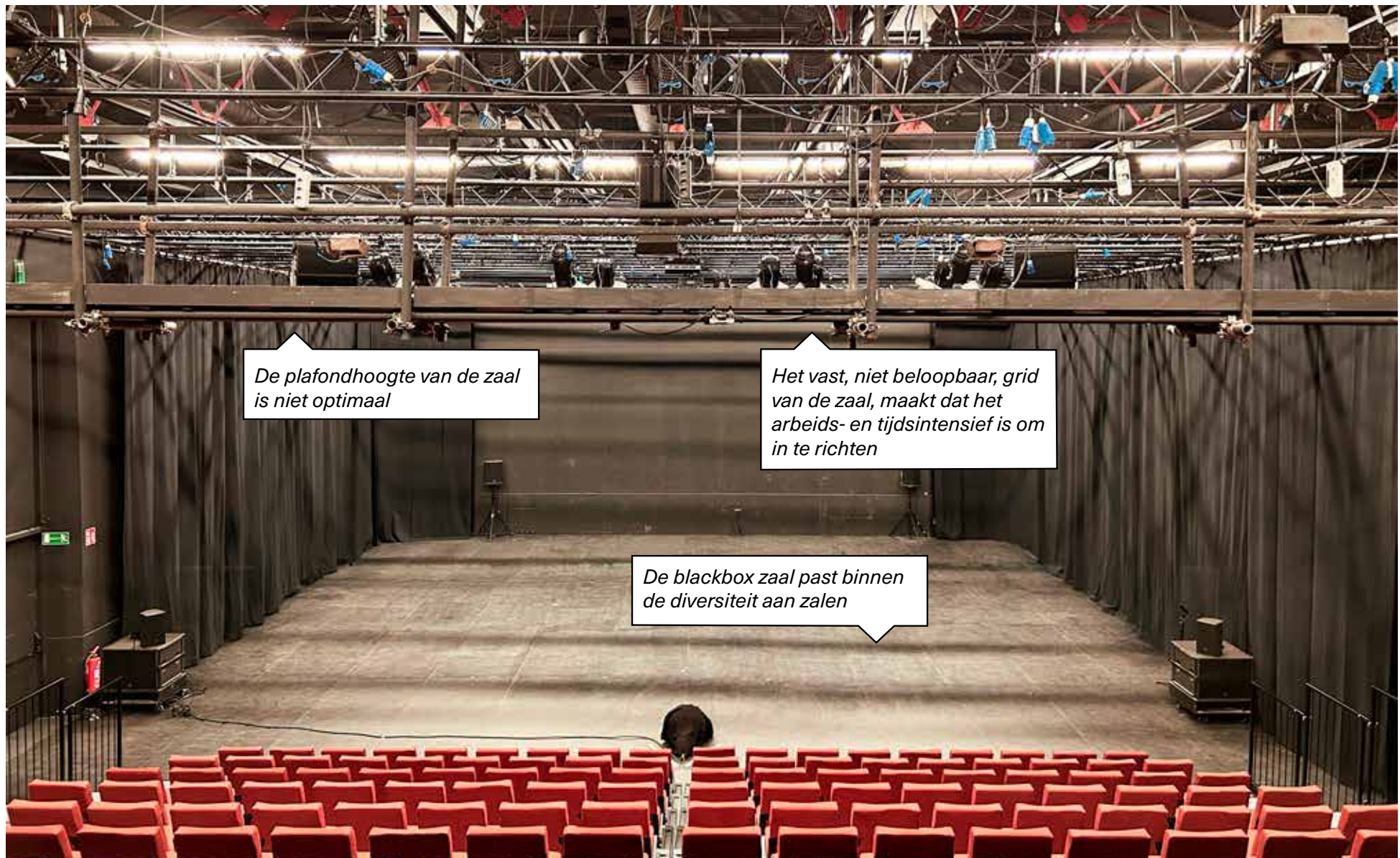
Gebouwanalyse Minnemeers



Gebouwanalyse Minnemeers



Gebouwanalyse Minnemeers



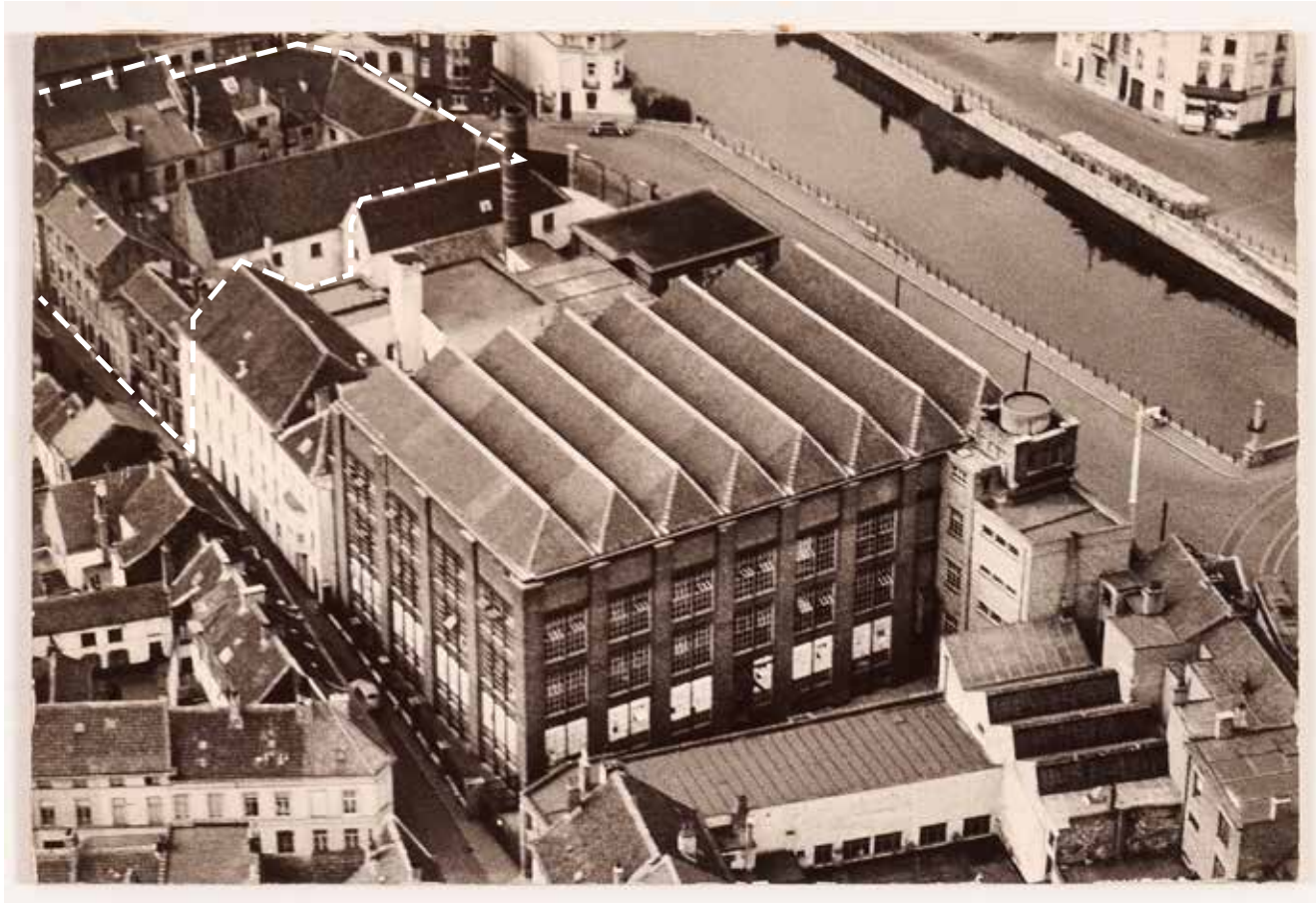
Gebouwanalyse Minnemeers



Gebouwanalyse Minnemeers



Input bouwhistorisch onderzoek



Bron: Collectie Industriemuseum (UCO Desmet-Guequier)

Input bouwhistorisch onderzoek

- De bestaande huizen langs de Goudstraat en Oudevest zijn herkenbaar.
- De zaal lijkt nog te bestaan als een oude loods.
- De binnentuin tussen NTGent 2 en het Industriemuseum was in 1950 bebouwd.

1950



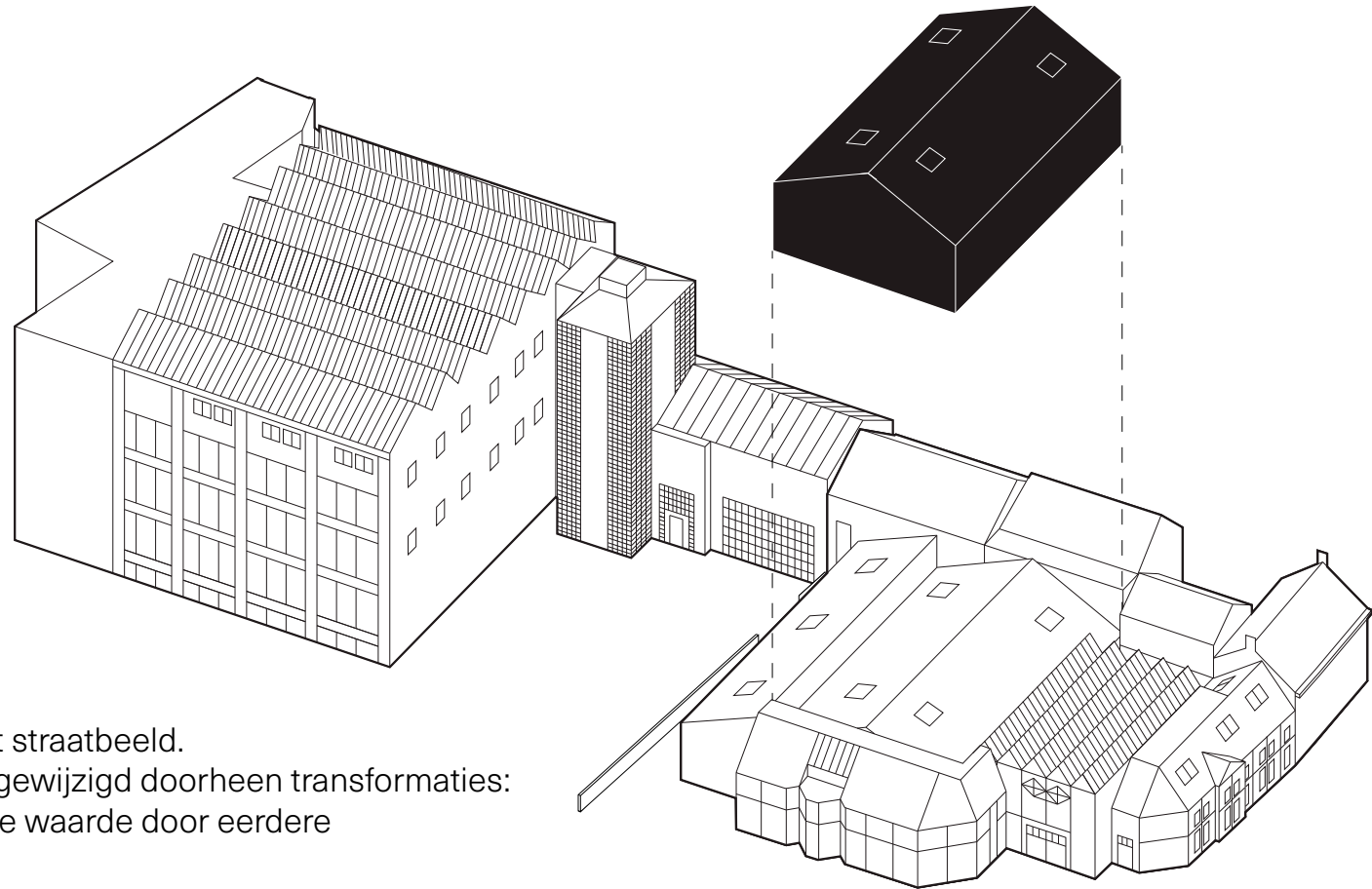
2020



Bron: www.stad.gent/luchtfoto

Input bouwhistorisch onderzoek

Fabriekshal

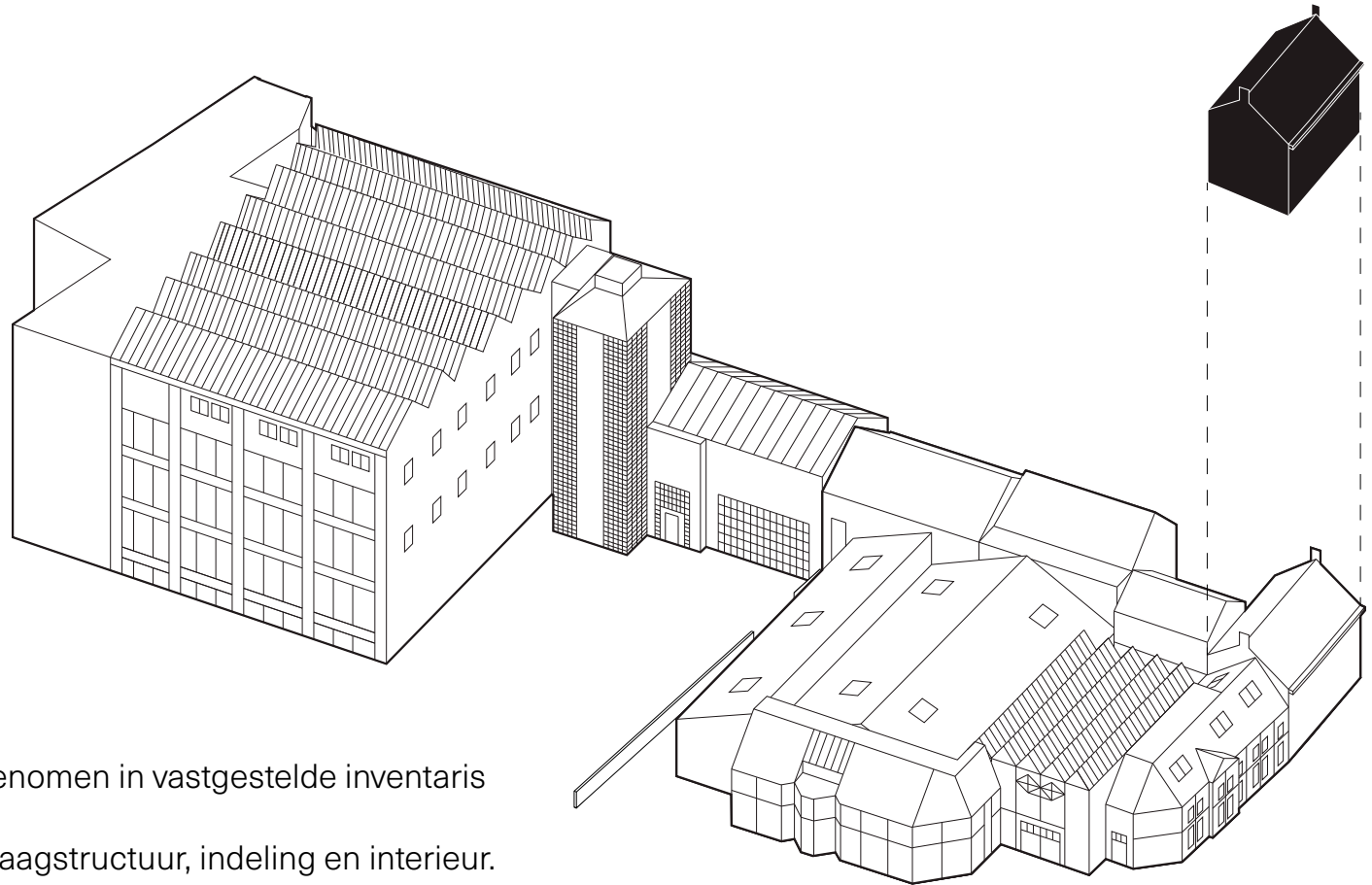


- Niet meer afleesbaar in het straatbeeld.
- Originele vakwerkspanten gewijzigd doorheen transformaties: architecturale en industriële waarde door eerdere aanpassingen beperkt.

< 'De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg kan akkoord gaan met vervanging door een hedendaagse kwalitatieve architectuur ten voordele van een nieuwe ontwikkeling.' >

Input bouwhistorisch onderzoek

Goudstraat nr. 28 - Huis De Leu

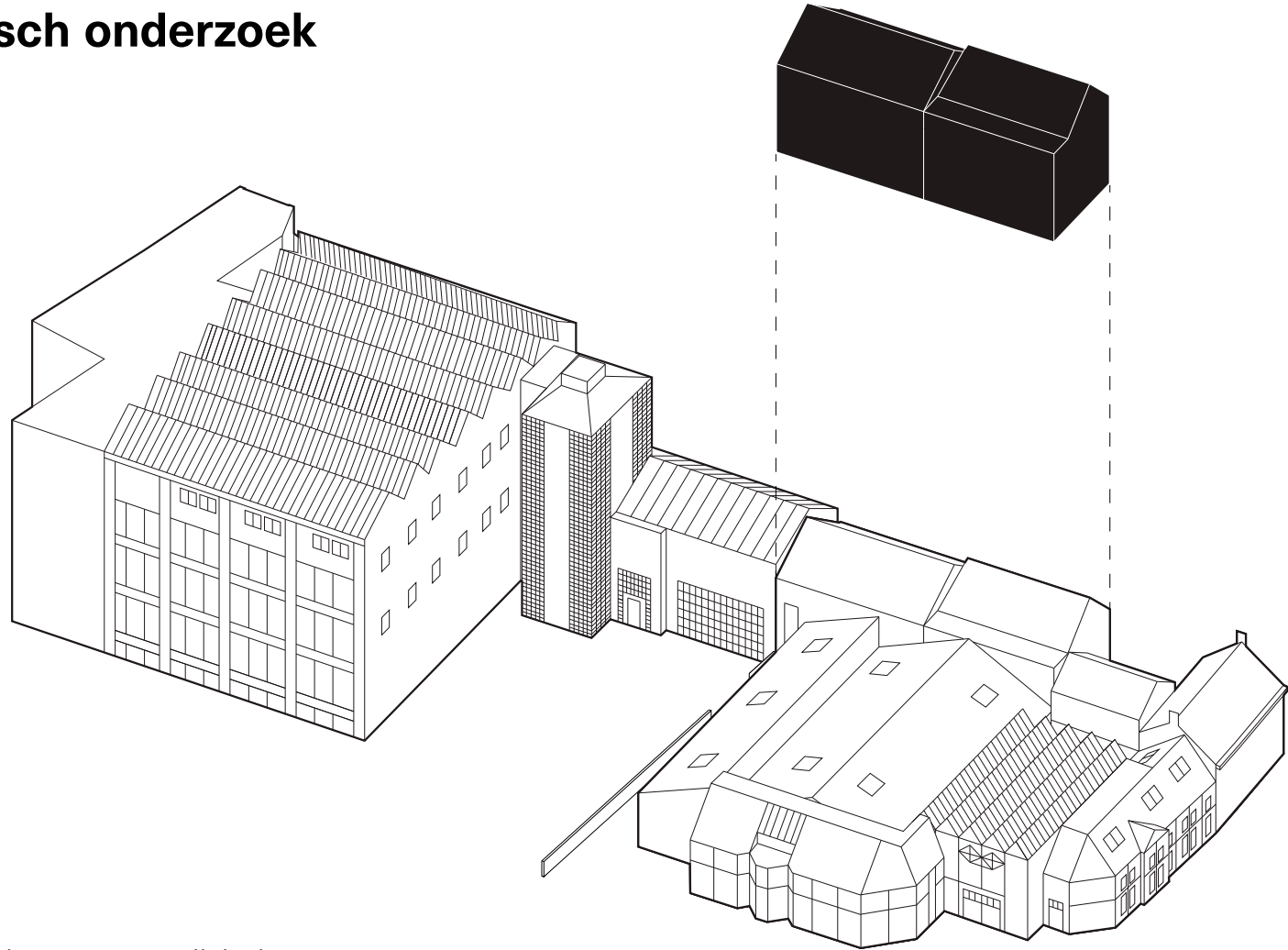


- Hoge erfgoedwaarde: opgenomen in vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.
- Erfgoedwaarde: uitzicht, draagstructuur, indeling en interieur. Maximaal te behouden.

< 'Bij de ontwikkeling van het gebied zal een gepaste herbestemming voor het gebouw moeten gezocht worden met herstel in de oorspronkelijke staat.' >

Input bouwhistorisch onderzoek

Oudevest

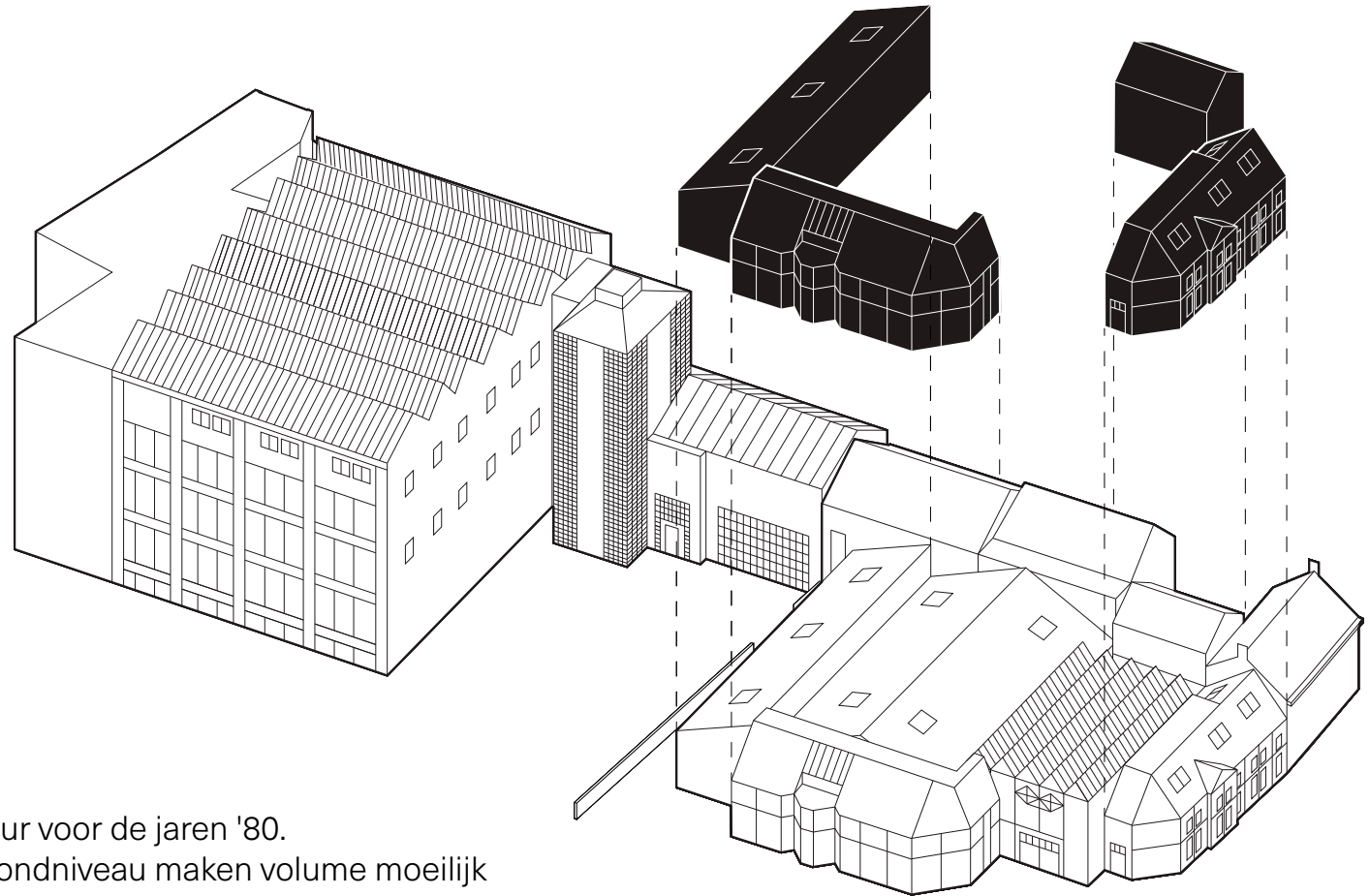


- Originele woningen behouden maar gewijzigd.
- Originele structuur en indeling werd bewaard.

< 'Er wordt uitgegaan van behoud en een gepaste herbestemming binnen de nieuwe ontwikkeling.' >

Input bouwhistorisch onderzoek

Nieuwbouw jaren 1980



- Representatieve architectuur voor de jaren '80.
- Inplanting en verzonken grondniveau maken volume moeilijk leesbaar.

< 'De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg kan akkoord gaan met vervanging door kwalitatieve hedendaagse architectuur.' >

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

NTGent 2 breidt uit op haar site in de Minnemeers en zoekt verbinding met de wijk.

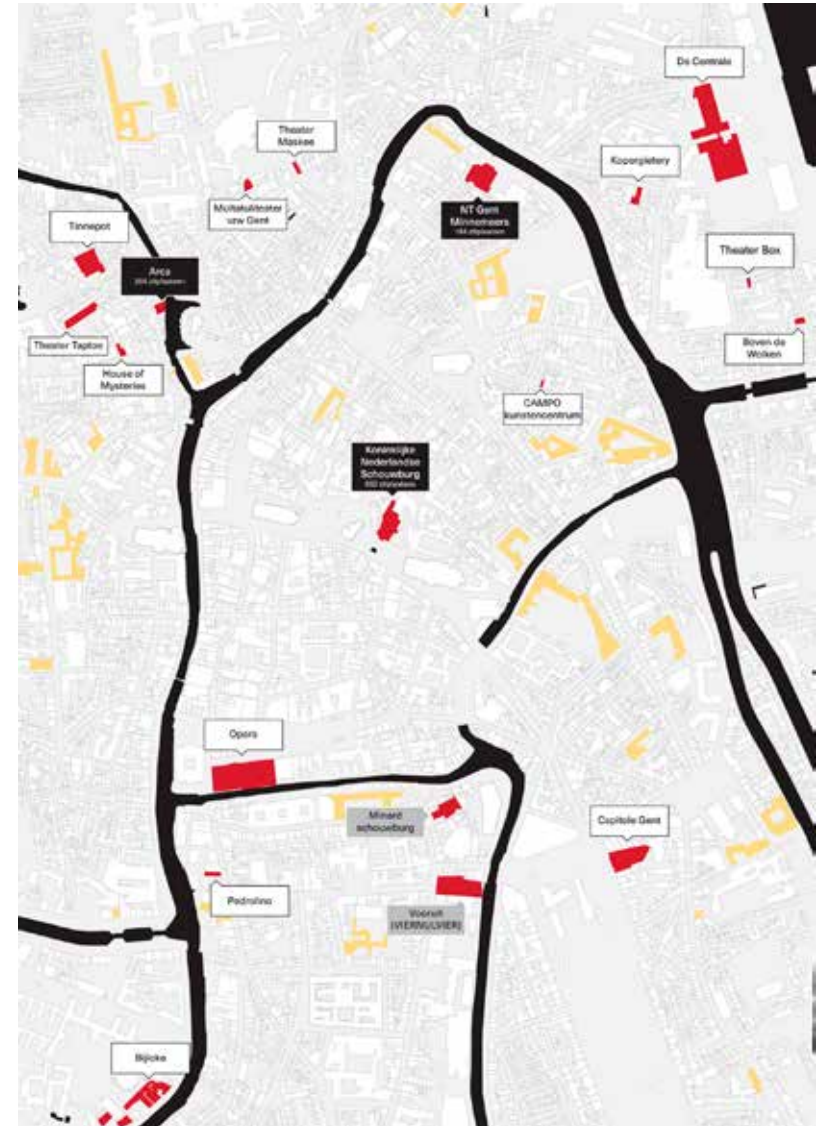
Mogelijke manieren om zich te verbinden of
mogelijke samenwerkingen:

- De foyer/de bar/het restaurant wordt uitgebaat door een sociale werking.
- Samenwerking met het Industriemuseum.
- Samenwerking met scholen (atelierwerking, organiseren van stages, schooltheater...)



Bar Baudelo, Gent

Bar Baudelo is een
tewerkstellingsproject van vzw
Kompas voor mensen met een afstand
tot de arbeidsmarkt.



Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Te behandelen vragen in scenario-onderzoek:

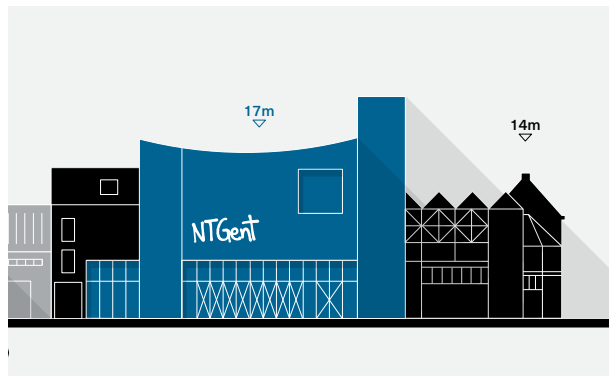
- Naast een presentatieplek is er nood aan een afmonteerplek met dezelfde afmetingen. Waar kan een extra afmonteerruimte met dezelfde afmetingen als de zaal worden gevonden?
- Hoe kan de zaal uitgebreid worden (in de hoogte, in de breedte of in de diepte)?
- Hoe kan de integrale toegankelijkheid van de site worden verbeterd?
- Hoe kan de connectie met het Industriemuseum worden verbeterd?

→ **Er werden drie varianten uitgewerkt:**

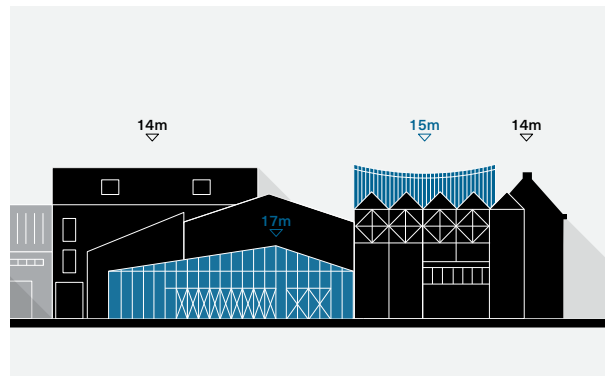
- (1)** Volledig vervangen van voorbouw door nieuwe foyer met afmonteerplateau op niveau
- (2)** Inbreiding met afmonteerplateau op niveau
- (3)** Renovatie van theaterzaal tot nieuwe theaterzaal met afmonteerplateau op niveau

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

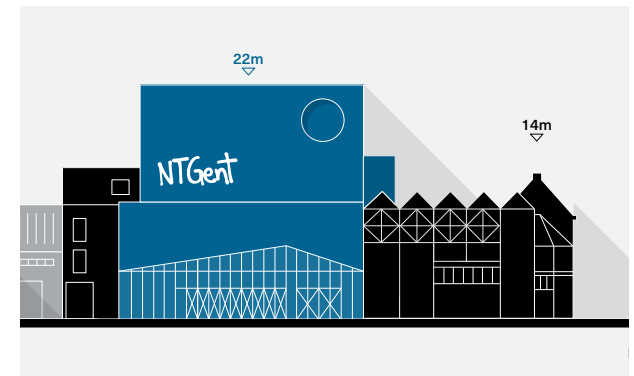
Overzicht van verschillende varianten



VARIANT 1: vervangen van voorbouw door nieuwe foyer met afmonteerplateau op niveau



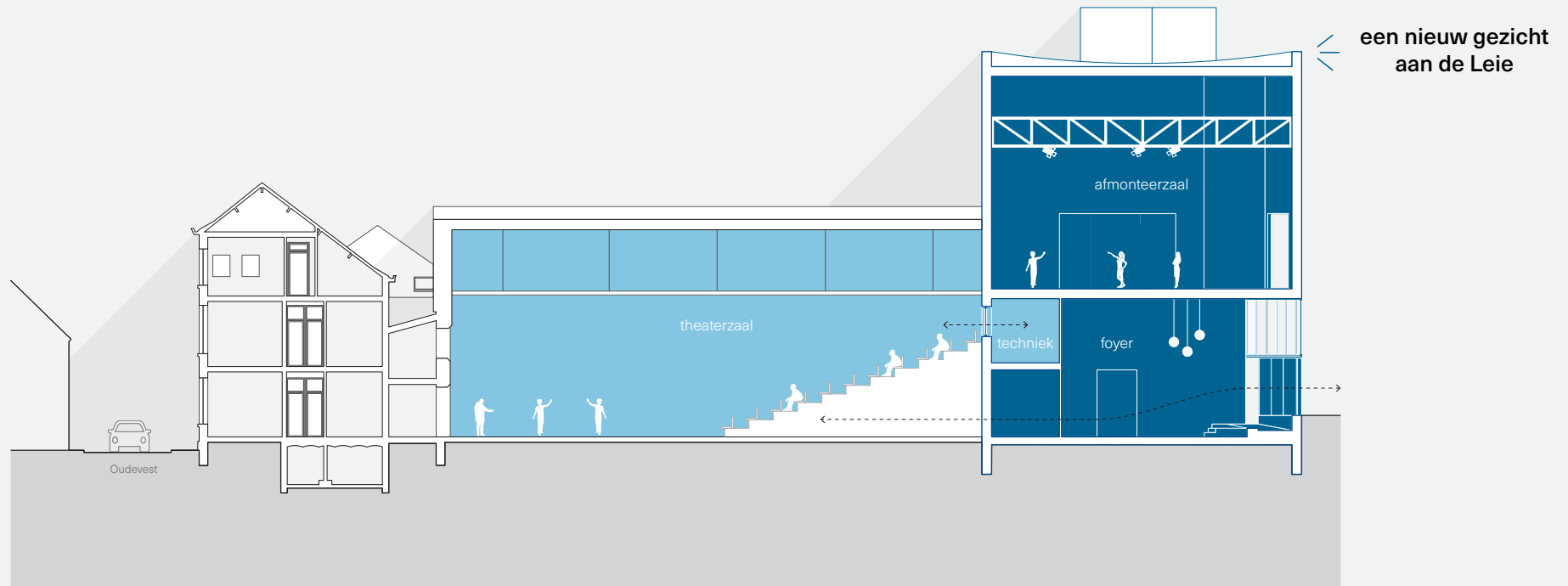
VARIANT 2: inbreiding met afmonteerplateau op niveau



VARIANT 3: renovatie van de theaterzaal tot een nieuwe theaterzaal met afmonteerplateau op niveau

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 1: vervangen van voorbouw door nieuwe foyer met afmonteerplateau op niveau

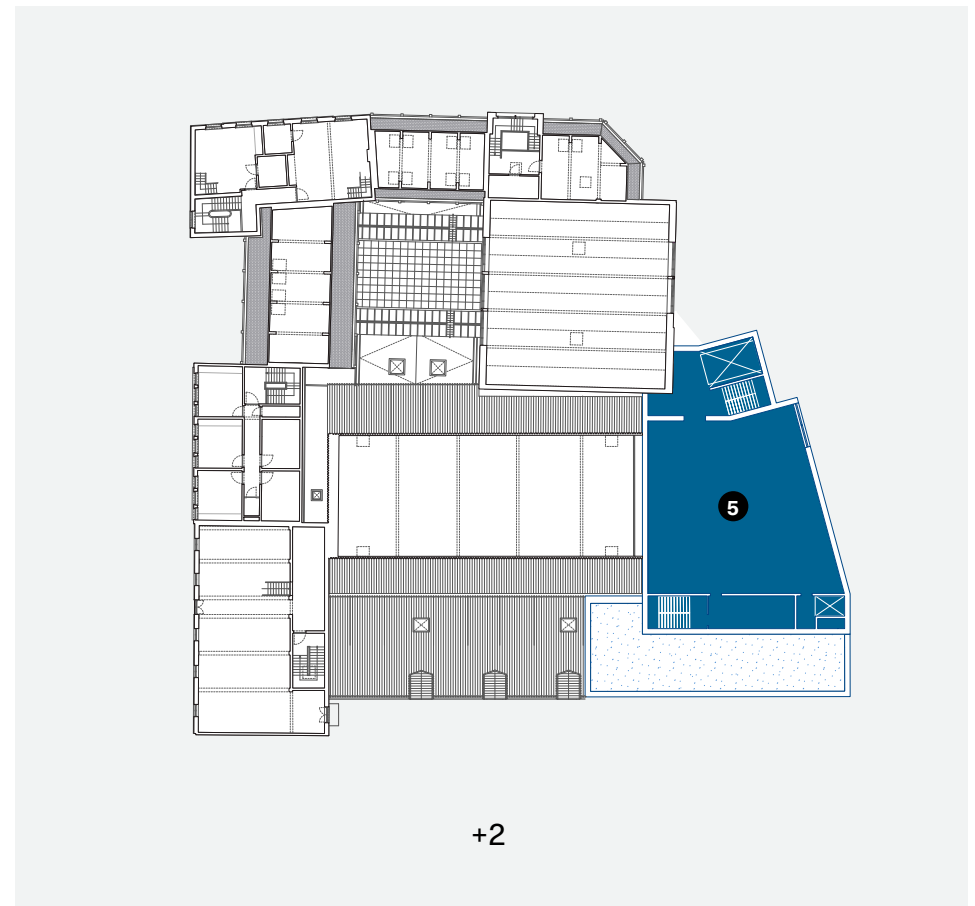
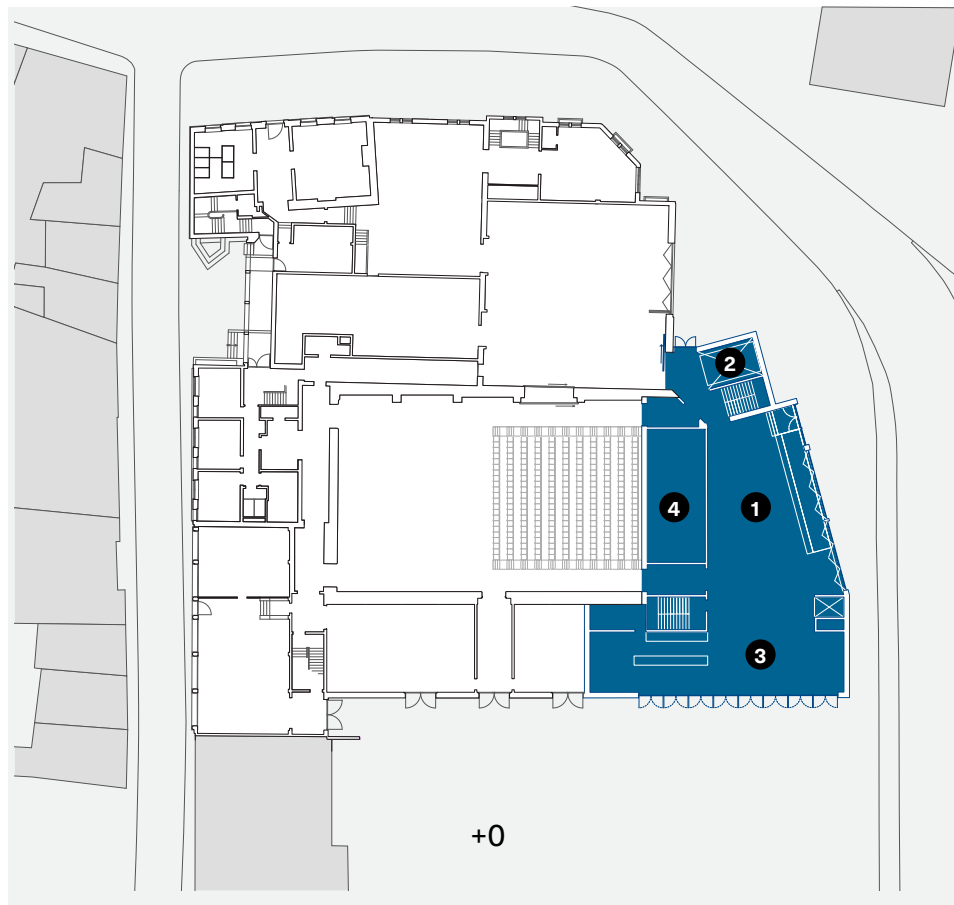


Snede A / Oudevest - Minnemeers via theaterzaal
Variant 1

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

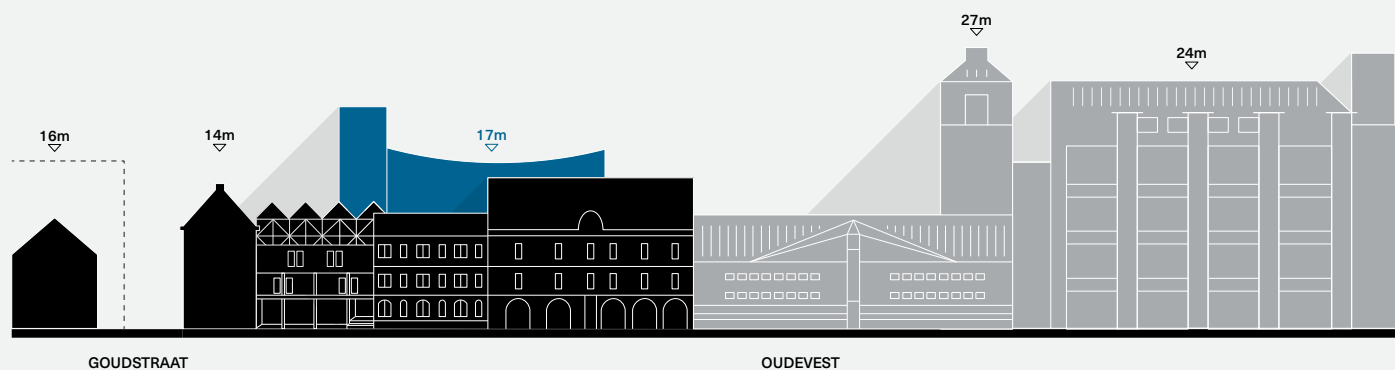
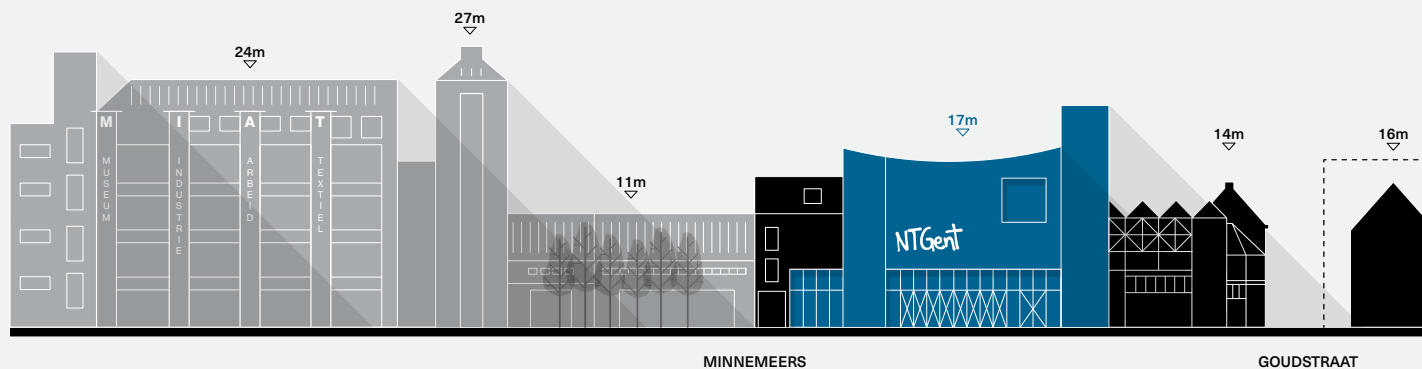
Variant 1: vervangen van voorbouw door nieuwe foyer met afmonteerplateau op niveau

- ❶ Nieuwe foyer die hoogteverschil met straatniveau integraal oplost.
- ❷ Ruime goederenlift als verbinding tussen maakatelier en afmonteerplateau.
- ❸ Foyer en bar met link naar de binnentuin.
- ❹ Ruimte voor opslag en publiek sanitair.
- ❺ Afmonteerplateau met hetzelfde speelvlak (afmetingen, technische uitrusting) als het presentatieplateau.



Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 1: vervangen van voorbouw door nieuwe foyer met afmonteerplateau op niveau



Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 1: vervangen van voorbouw door nieuwe foyer met afmonteerplateau op niveau



Twee repetitiestudios met hun ruggen naar elkaar toe.

Les Ballets C de la B en LOD, Gent
Architecten De Vylder Vinck Taillieu



De muziekzaal vervangt de oorspronkelijke kleine fabriksloods van de melkfabriek, maar houdt vast aan de oorspronkelijke contouren.

Muziekkamer, Gaasbeek
Robbrecht en Daem architecten



Uitbreiding van een klooster met een transparante en lichte structuur.

Leietheater, Gent
TRANS, V+

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 1: vervangen van voorbouw door nieuwe foyer met afmonteerplateau op niveau

Voordelen

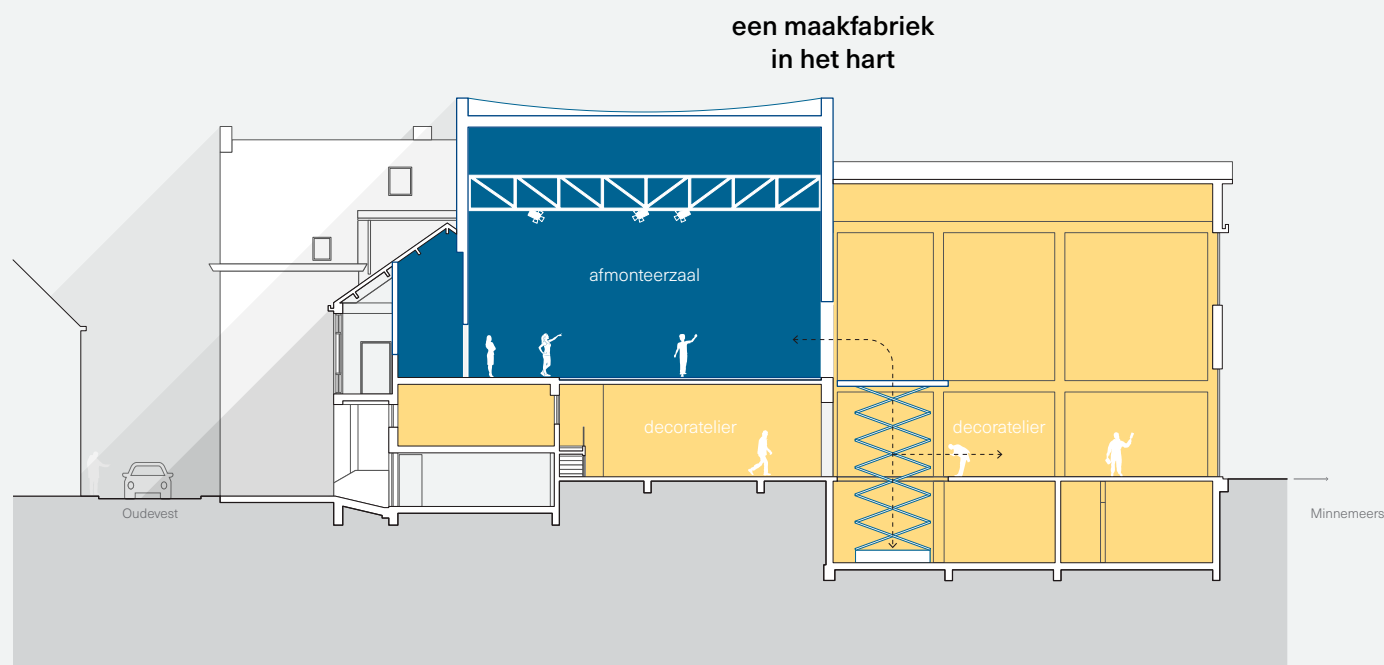
- Problematische toegankelijkheid van foyer wordt aangepakt.
- Kans om een nieuw gezicht te geven aan de Minnemeers.
- Foyer en bar zijn afzonderlijk bruikbaar.
- Maximale foyer die multifunctioneel inzetbaar is (lezingen, recepties, voorstellingen...).
- Beperkte complexiteit werf: enkel de voorbouw wordt aangepakt.
- Publieks-, backstage- en atelierstromen zijn gescheiden.
- Afmonteerplateau is makkelijk bruikbaar door externen (afsluitbaar) zonder teveel extra beheer.

Nadelen

- Significante afbraak en dus ook een grotere CO2-impact.
- Investerings in compacte vernieuwbouw. Renovatiekosten van overige delen nog in te rekenen.
- Link met atelier minder direct: lift noodzakelijk. Gewenste optimale afmetingen van lift (lengte 6 meter) zijn niet haalbaar op deze plek.
- Bestaande tribune en presentatievlak blijven behouden: zaal blijft beperkt in afmetingen, hoogte en capaciteit.
- De huidige atelierruimte wordt niet vergroot

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 2: inbreiding met afmonteerplateau op niveau

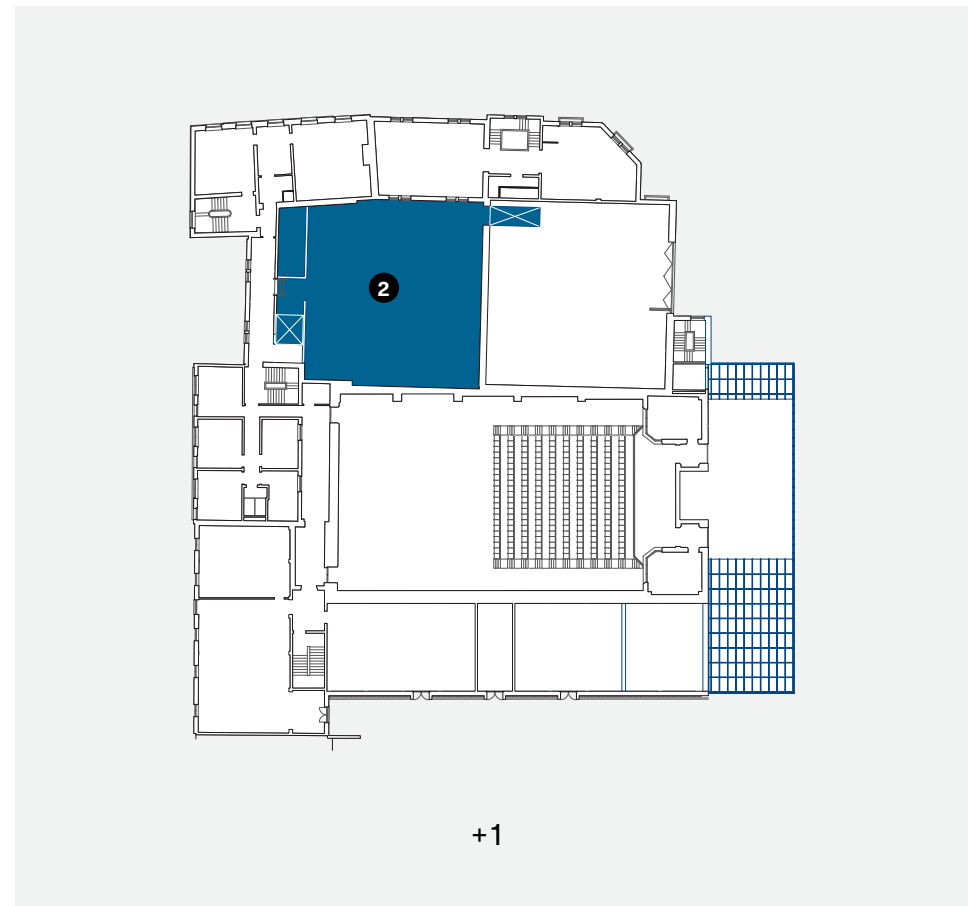
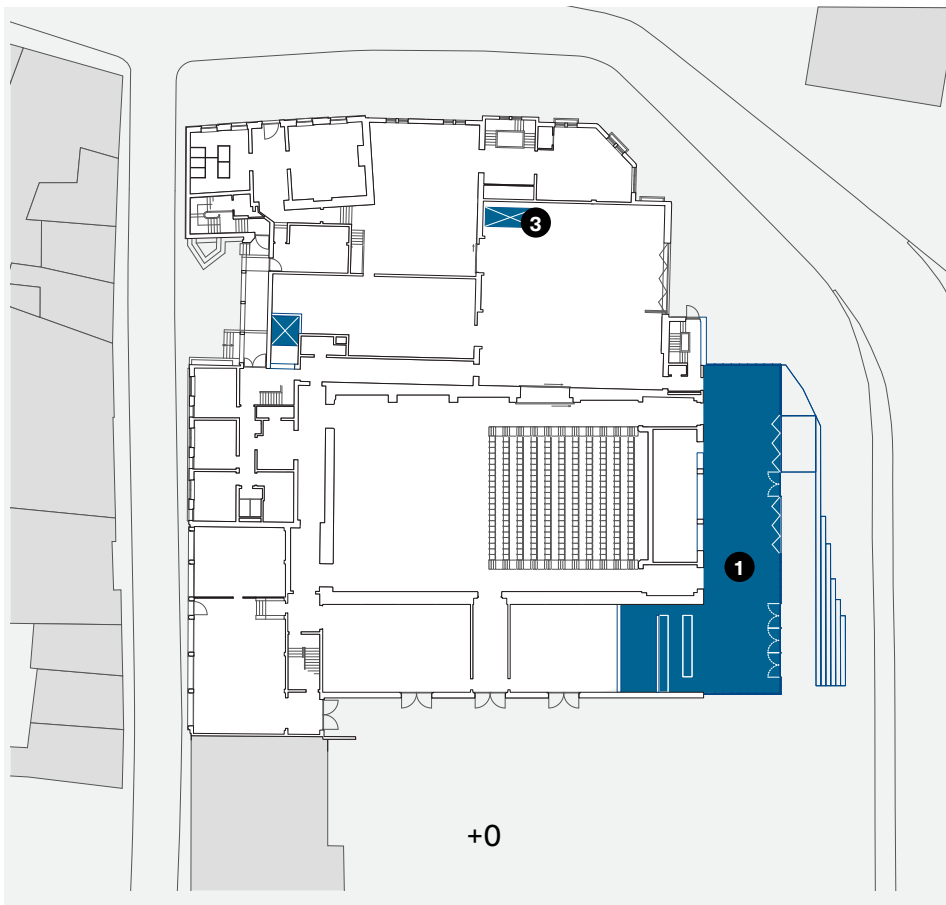


Snede B / Oudevest - Minnemeers via decoratelier
Variant 2

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

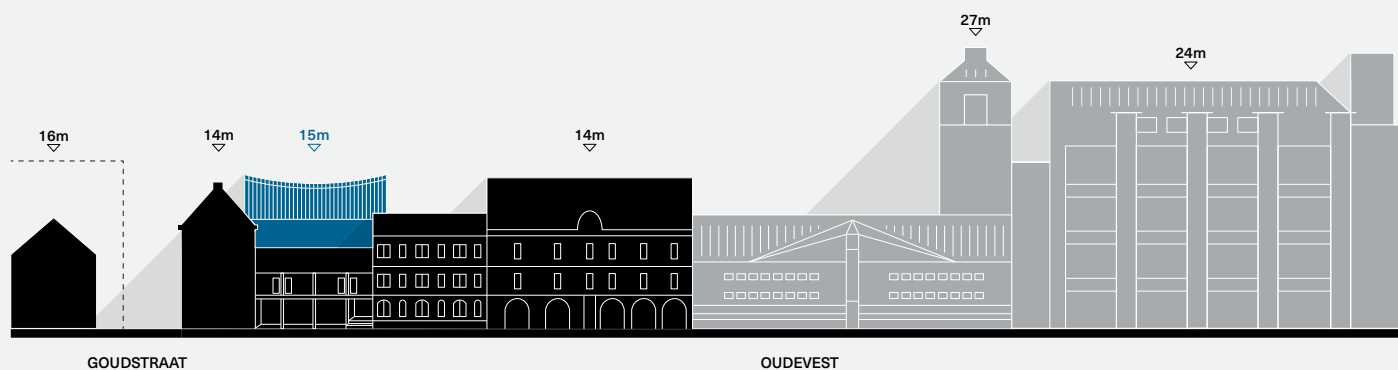
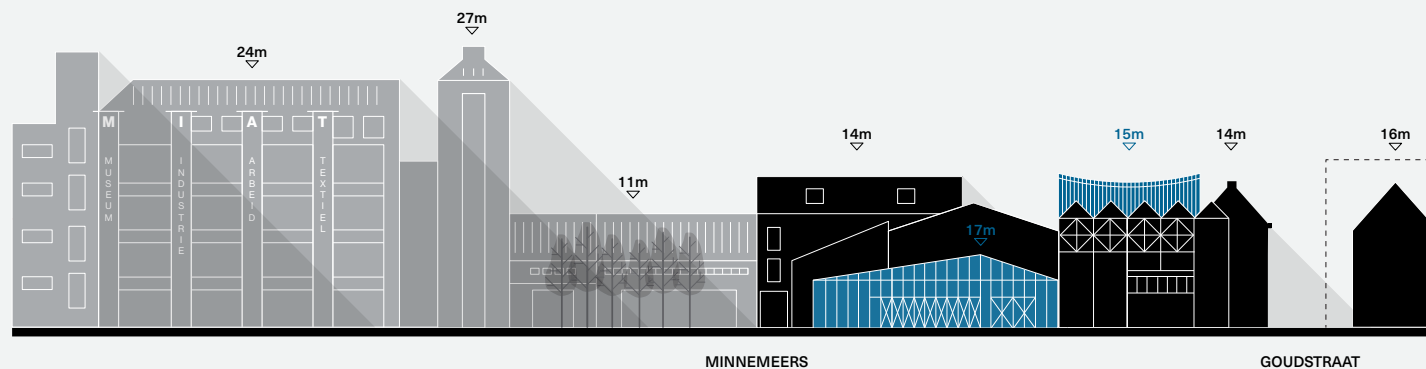
Variant 2: inbreiding met afmonteerplateau op niveau

- ❶ Winterserre als nieuwe foyer.
- ❷ Afmonteerplateau met hetzelfde speelvlak (afmetingen, technische uitrusting) als het presentatieplateau.
- ❸ Heflift die de kelder met het atelier en het afmonteerplateau verbindt.



Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 2: inbreiding met afmonteerplateau op niveau



Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 2: inbreiding met afmonteerplateau op niveau



Leegstaande serre in de rand van Gent als bijzondere plek om te werken, te ontspannen, te kamperen... Transparante plek die uitnodigt tot ontmoeten en samenwerken.

Serra, un soggiorno segreto, Gent
Theo De Meyer & Stefanie Everaert



Transparante structuur die de visuele gelijkenis met de Stadshal en de Sint-Niklaaskerk opzoekt en zich ontpopt tot veelzijdige en originele eventlocatie.

Ray, Gent
Coatinc Ninove i.s.m. Delmulle Delmulle



Uitbreiding van een klooster met een transparante en lichte structuur.

Fotografiemuseum L'escaut, Charleroi
Theo De Meyer & Stefanie Everaert

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 2: inbreiding met afmonteerplateau op niveau

Voordelen

- Volume afmonteerplateau springt terug en neemt daarmee meer afstand van de omliggende bebouwing.
- Afzonderlijke ingrepen maken fasering van werken mogelijk.
- Problematische toegankelijkheid van foyer wordt aangepakt.
- Transparant gezicht voor NTGent aan de Leie dat fungeert als tussenplek tussen de stad (buiten) en het theater (binnen).
- Bestaande positie van vrachtlift kan behouden blijven en uitgebreid worden naar het nieuwe afmonteerplateau. Zo blijft de kelder nog toegankelijk als opslagplek.
- Nieuwe personenlift wordt zo gepositioneerd dat de interne hoogteverschillen worden overbrugd.

Nadelen

- Verlies van daglicht in atelier en verlies van dakterrass.
- Variant heeft een grote impact op de werking van het decoratelier dat hierdoor kleiner wordt. Er moet gezocht worden naar een nieuwe plek voor de keuken en artiestenfoyer.
- De uitbreidingsvariant heeft een grote impact op het gebouw tijdens de werken.
- Complexe werf door inbreiding met oefenplateau.
- Bestaande tribune en presentatievlak blijven behouden en daardoor beperkt in afmetingen (ook de hoogte) en capaciteit.
- Extern gebruik van afmonteerplateau moeilijker beheerbaar (afsluitbaarheid) door meerdere dieper gelegen toegangen.

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 3: renovatie van de theaterzaal tot een nieuwe theaterzaal met afmonteerplateau op niveau

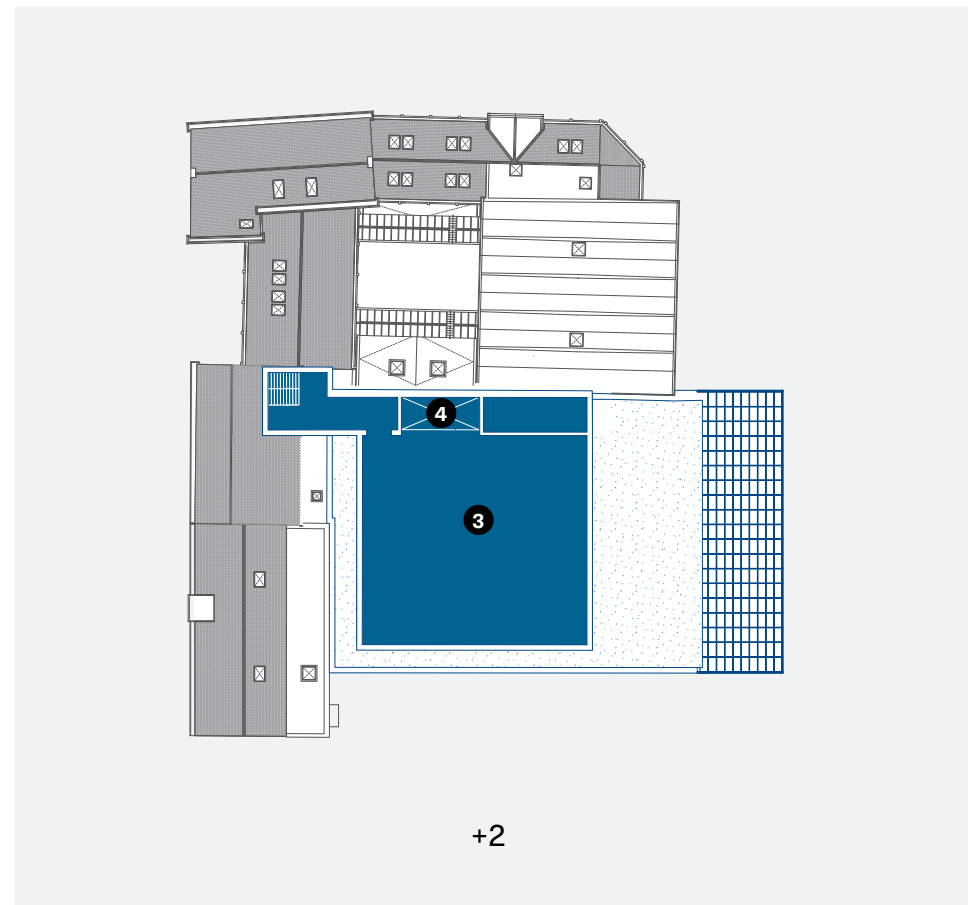
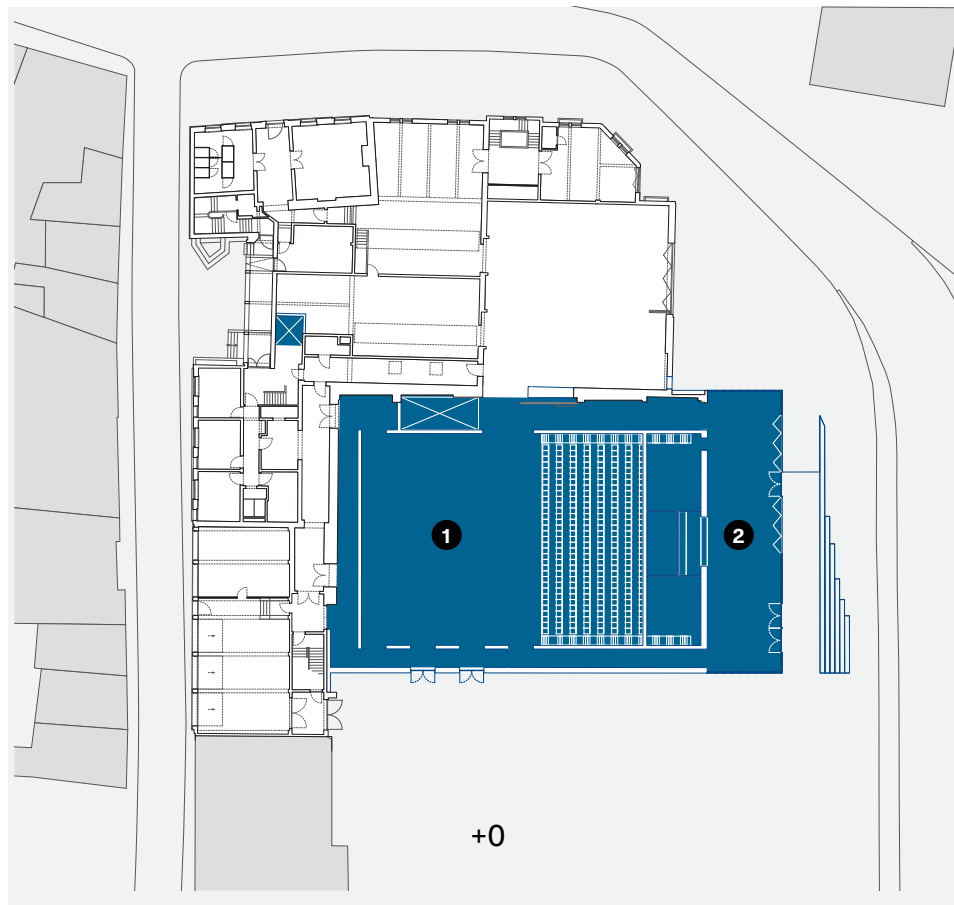


Snede A / Oudevest - Minnemeers via theaterzaal
Variant 3

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

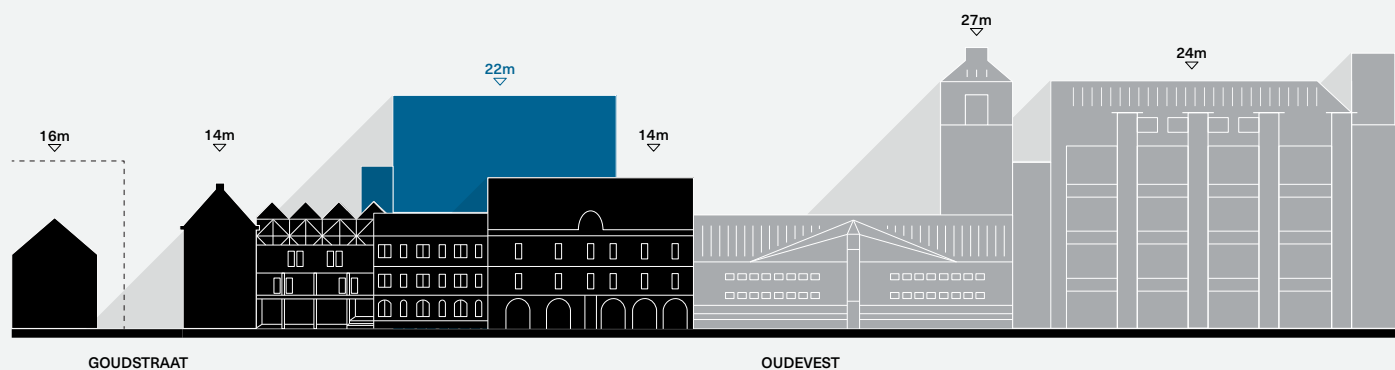
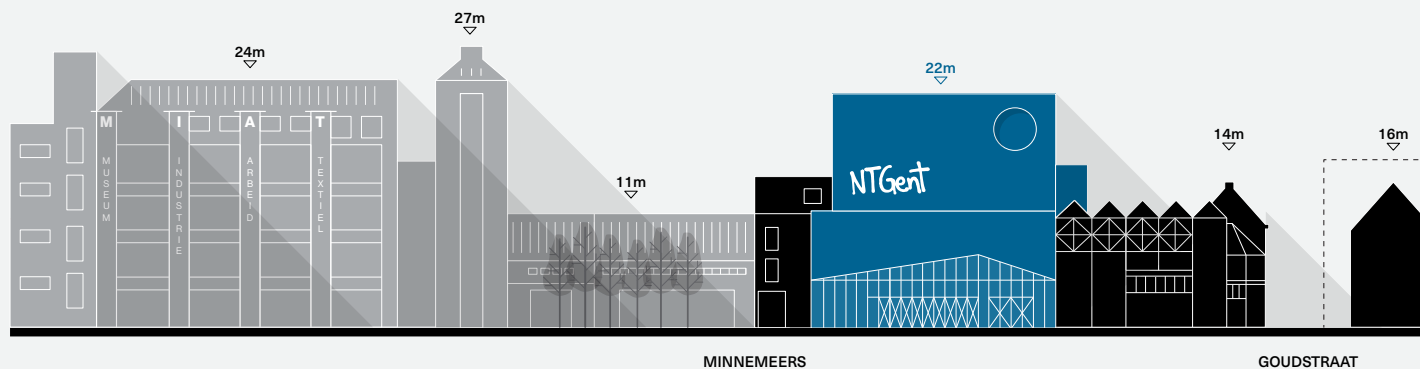
Variant 3: renovatie van de theaterzaal tot een nieuwe theaterzaal met afmonteerplateau op niveau

- ❶ Volledige renovatie van theaterzaal met een groter speelvlak, hogere vrije hoogte en coulissen.
- ❷ Winterserre als nieuwe foyer.
- ❸ Afmonteerplateau met hetzelfde speelvlak (afmetingen, technische uitrusting) als het presentatieplateau.
- ❹ Ruime goederenlift als verbinding tussen maakatelier en afmonteerplateau.



Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 3: renovatie van de theaterzaal tot een nieuwe theaterzaal met afmonteerplateau op niveau



Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 3: renovatie van de theaterzaal tot een nieuwe theaterzaal met afmonteerplateau op niveau



Grote theaterzaal de Schuur: blackboxzaal met gangen rondom die dienst doen als akoestische schachten, vluchtwegen en als coulisses voor acteurs.

De Schuur, Haarlem
Onbekend



Bepalend voor het ontwerp zijn de theaterzaal en de repetitieruimte, die als twee zwarte dozen boven elkaar het maximaal beschikbare oppervlak en volume innemen.

Jeugdtheater Bronks, Brussel
Martine De Maeseneer Architecten



Expressieve beeldbepalende gevel.

Museum De Lakenhal, Leiden
Happel Cornelisse Verhoeven

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2

Variant 3: renovatie van de theaterzaal tot een nieuwe theaterzaal met afmonteerplateau op niveau

Voordelen

- Ideale afmetingen speelvlak (inclusief hoogte) met coulissen en tribune.
- Theaterzaal wordt volledig vervangen naar hedendaagse normen (moderne technieken, ventilatie-eisen, akoestiek...).
- Coulissen laten vlotte backstage-circulatie toe tijdens het spelen en doen tevens dienst als vluchtweg en akoestische barrière.
- Kans om een nieuw gezicht te geven aan de Minnemeers.
- Grote daktuin/dakterras mogelijk.

Nadelen

- Veel afbraak en dus ook een grote CO2-impact.
- Meest ingrijpende ingreep met grootste investeringskost.
- Niet faseerbaar uit te voeren en dus tijdelijk niet bruikbaar.
- Variant met het hoogste volume.
- Extern gebruik van oefenplateau moeilijker beheerbaar (afsluitbaarheid): meerdere dieper gelegen toegangen, afhankelijk van positie traphal.
- De huidige atelierruimte wordt niet vergroot.

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2: prijsvergelijking



Bronks, Brussel
Nieuwbouw

Oppervlakte: 3.500 m²

Oplevering: 2009

Geïndexeerd budget: 8 901 754 €

Eenheidsprijs: 2 545 €/m²



CC Binder, Puurs
Nieuwbouw en renovatie

Oppervlakte: 4.638 m²

Oplevering: 2018

Geïndexeerd budget: 10 526 182 €

Eenheidsprijs: 2 270 €/m²



Leietheater, Deinze
Nieuwbouw

Oppervlakte: 3.500 m²

Oplevering: 2019 (abex 819)

Geïndexeerd budget: 11 655 678 €

Eenheidsprijs: 3 300 €/m²



Theatre Le Rideau, Elsenne
Renovatie

Oppervlakte: 850 m²

Oplevering: 2019 (abex 819)

Geïndexeerd budget: 1 071 062 €

Eenheidsprijs: 1 260 €/m²

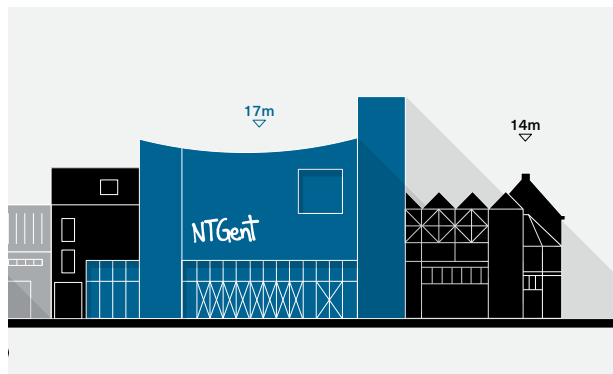
De budgetten werden geïndexeerd met de ABEX-index van juli 2023 (1032). De index van 2009 was 684, van 2018 was 789 (juli) en van 2019 was 819

Raming toneeltechnische inrichting

Grote zaal (300p.)		Kleine zaal (120p.)		Afmonteerplateau	
• theatermechanica:	€ 356 559	• theatermechanica:	€ 341 886	• theatermechanica:	€ 225 645
• elektriciteit:	€ 165 601	• elektriciteit:	€ 157 715	• elektriciteit:	€ 104 092
• inschuif zittribune:	€ 316 720	• inschuif zittribune:	€ 132 720		
totaal:	€ 838 880	totaal:	€ 623 321	totaal:	€ 329 737

*Opmerking: De ramingen zijn gebaseerd op kosten aangeleverd door de opdrachtgever. Onder theatermechanica wordt inbegrepen: staalconstructies, bruggen en trappen. Voor de raming van het afmonteerplateau werd de raming van de kleine zaal met 1/3e gereduceerd en de zittribune uit de raming weggelaten. **Losse uitrusting licht, audio en video (o.a. schijnwerpers, speakers, beamers, ...) zijn niet inbegrepen in de ramingen.** Alle prijzen zijn exclusief BTW.*

Renovatie van Minnemeerssite voor NTGent 2: inschatting investeringskosten varianten



VARIANT 1: vervangen van voorbouw door nieuwe foyer met afmonteerplateau op niveau

afbraak:
 $3\,426\text{ m}^3 \times 75\text{€/m}^3 = 256\,997\text{ €}$

lichte renovatie:
 $3\,061\text{ m}^2 \times 1\,100\text{€/m}^2 = 3\,367\,100\text{ €}$

zware renovatie:
 $0\text{ m}^2 \times 1\,835\text{€/m}^2 = 0\text{ €}$

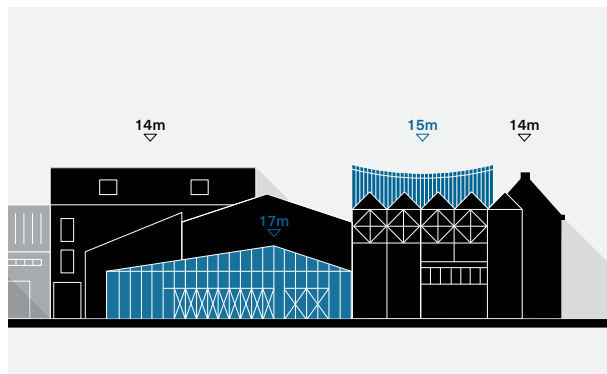
nieuwbouw:
 $826\text{ m}^2 \times 2\,350\text{€/m}^2 = 1\,941\,335\text{ €}$

subtot.: 5 565 431 €

(bouwkost)

tot.: 6 404 311 €

incl. toneelinrichting (1 afmonteerplateau)



VARIANT 2: inbreiding met afmonteerplateau op niveau

afbraak:
 $2\,505\text{ m}^3 \times 75\text{€/m}^3 = 187\,887\text{ €}$

lichte renovatie:
 $3\,229\text{ m}^2 \times 1\,100\text{€/m}^2 = 3\,551\,900\text{ €}$

zware renovatie:
 $101\text{ m}^2 \times 1\,835\text{€/m}^2 = 184\,968\text{ €}$

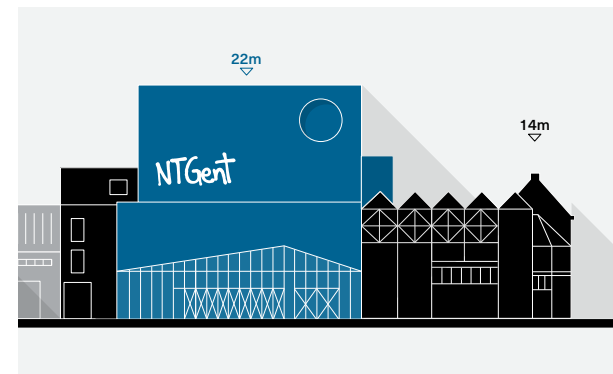
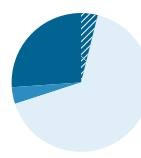
nieuwbouw:
 $532\text{ m}^2 \times 2\,350\text{€/m}^2 = 1\,249\,260\text{ €}$

subtot.: 5 174 015 €

(bouwkost)

tot.: 5 503 752 €

incl. toneelinrichting (1 afmonteerplateau)



VARIANT 3: renovatie van de theaterzaal tot een nieuwe theaterzaal met afmonteerplateau op niveau

afbraak:
 $9\,149\text{ m}^3 \times 75\text{€/m}^3 = 686\,144\text{ €}$

lichte renovatie:
 $2\,302\text{ m}^2 \times 1\,100\text{€/m}^2 = 2\,532\,200\text{ €}$

zware renovatie:
 $0\text{ m}^2 \times 1\,835\text{€/m}^2 = 0\text{ €}$

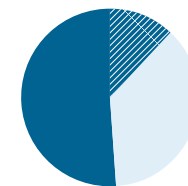
nieuwbouw:
 $1\,342\text{ m}^2 \times 2\,350\text{€/m}^2 = 3\,154\,465\text{ €}$

subtot.: 6 371 809 €

(bouwkost)

tot.: 7 540 426 €

incl. toneelinrichting (1 grote zaal + 1 afmonteerplateau)



Opmerking: dit is een ruwe inschatting, geen exacte raming. De bedoeling ervan is louter het vergelijken van de verschillende varianten op hun investeringskost. **De renovatiekosten van de bestaande te behouden delen werden bruto ingerekend, excl. buitenruimtes, kelders en mezzanines/zolderruimtes. Losse uitrusting licht, audio en video (o.a. schijnwerpers, speakers, beamers, ...) zijn niet inbegrepen in de ramingen.** De eenheidsprijzen van de bouwkost zijn gebaseerd op mei 2023. Bijkomende kosten werf en coördinatie werden niet ingerekend, alsook prijsherzieningen, BTW op bouwkost (6%), ereloon (8-9%) en BTW op ereloon (21%).





4. VOORKEURSSCENARIO

NTGent 2

Naar een voorkeursscenario

Het scenario '**NTGent 2 en MAAKPLEK als tweelingplekken**' wordt weerhouden als voorkeursscenario. Binnen dit scenario blijft de Minnemeerssite een belangrijke presentatieplek voor NTGent, terwijl de maakatelier-functie en de repetitieruimte(s) worden verplaatst naar een stadsrandlocatie, aangevuld met nevenruimten van mogelijke partners en samenwerkingen.

Dit scenario heeft voor de opdrachtgever verschillende **voordelen**:

- Minnemeers blijft behouden als belangrijke presentatieplek van NTGent. Het is een plek die bereikbaar is, die een gevestigde waarde is, ...
- Voor het beheer van de presentatiezalen kan NTGent samenwerken met derden, wat gewenst is in de Gentse cultuursector.
- De theaterzaal van NTGent 2 krijgt een grondige uitbreiding, waardoor een grote zaal wordt gecreëerd die voldoende toekomstige en hedendaagse mogelijkheden schept.
- Met de MAAKPLEK doet NTGent ook een stadsrandlocatie aan, waar een flexibele en goed logistiek ontsloten ruimte kan worden geboden aan het maakatelier.
- In de MAAKPLEK kan sterk ingezet worden op gedeelde infrastructuur en samenwerkingen, waardoor NTGent haar rol als wijmaker maximaal kan uitspelen.
- In MAAKPLEK kan een afmonteerplek worden voorzien op maat van NTGent 2 en gelinkt aan het decoratelier.

Programma van eisen NTGent 2 en de MAAKPLEK als tweelingplekken

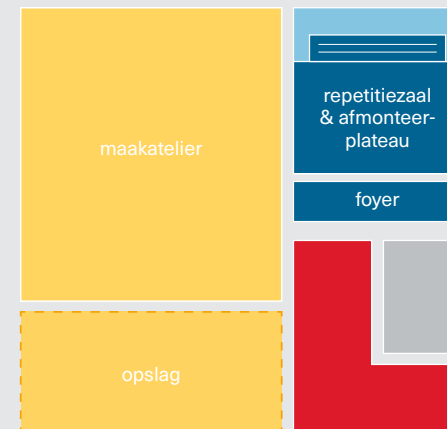
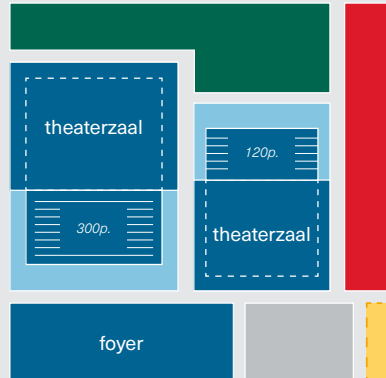


Minnemeers
NTG2

+



Site X
MAAKPLEK + partners

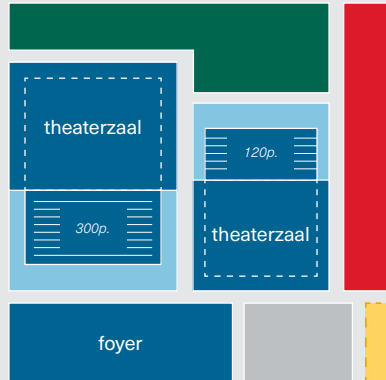


...

NTGent 2: een duo-presentatieplek op Minnemeers



Minnemeers
NTG2

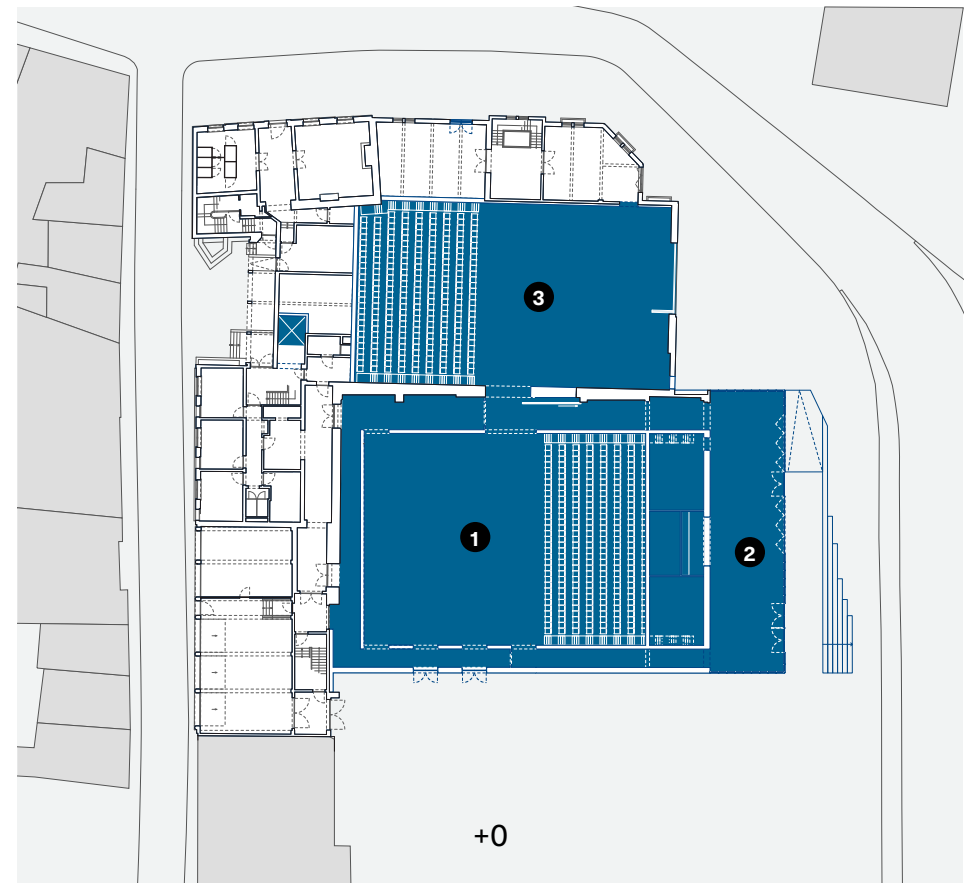


Krachtlijnen van NTGent 2 op de Minnemeerssite:

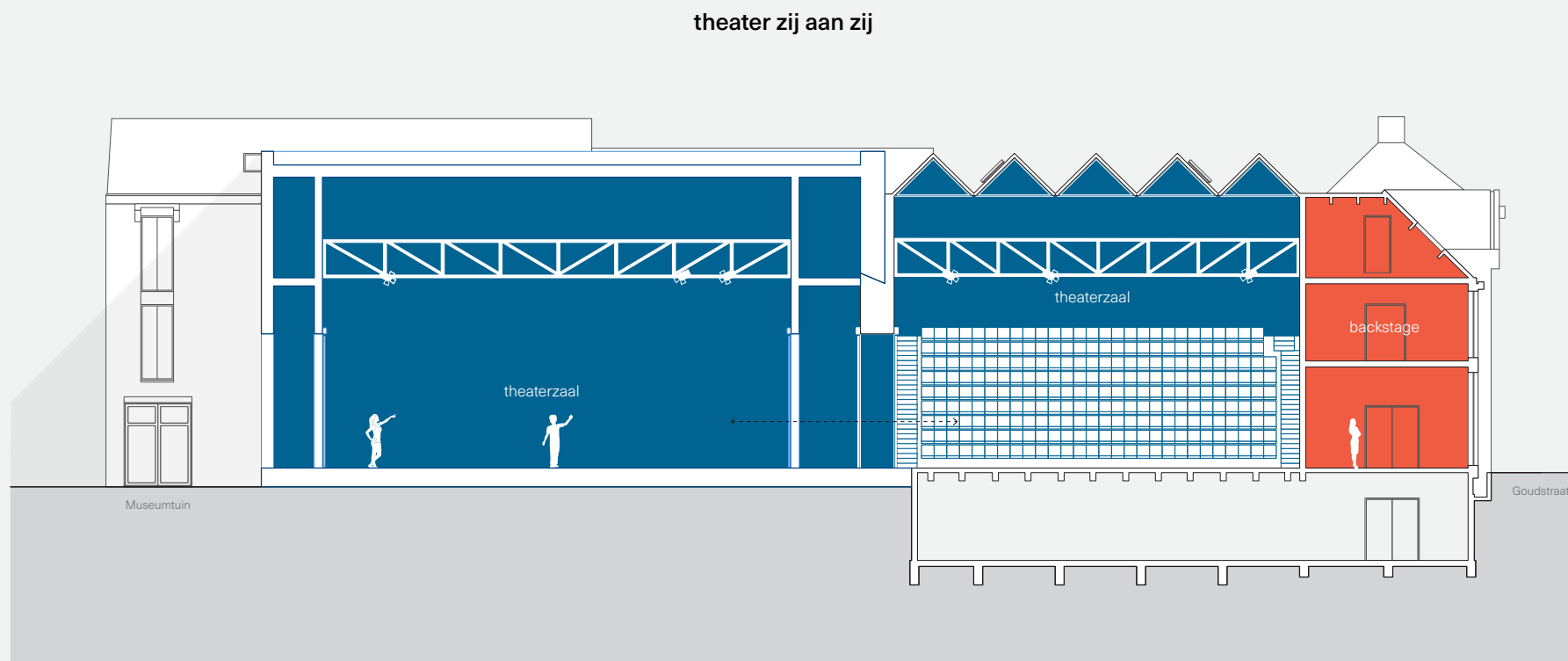
- De Minnemeerssite wordt een belangrijke(re) presentatieplek voor NTGent én de Gentse cultuursector; op die manier wordt o.a. het verlies van Arca opgevangen.
- De bestaande theaterzaal wordt gerenoveerd en uitgebreid. Het decoratelier transformeert tot tweede presentatieplateau.
- De presentatieplekken zijn afzonderlijk van elkaar bruikbaar en worden beide door de foyer bediend.
- Deze infrastructuur maakt een gedeeld gebruik en coöperatief beheer mogelijk.

NTGent 2: een duo-presentatieplek op Minnemeers

- ❶ Volledige renovatie van theaterzaal met een groter speelvlak (14x17m), hogere vrije hoogte en coulissen.
- ❷ Winterserre als nieuwe foyer.
- ❸ Tweede theaterzaal met een kleiner speelvlak (12x14m) die volledig afzonderlijk bruikbaar is.

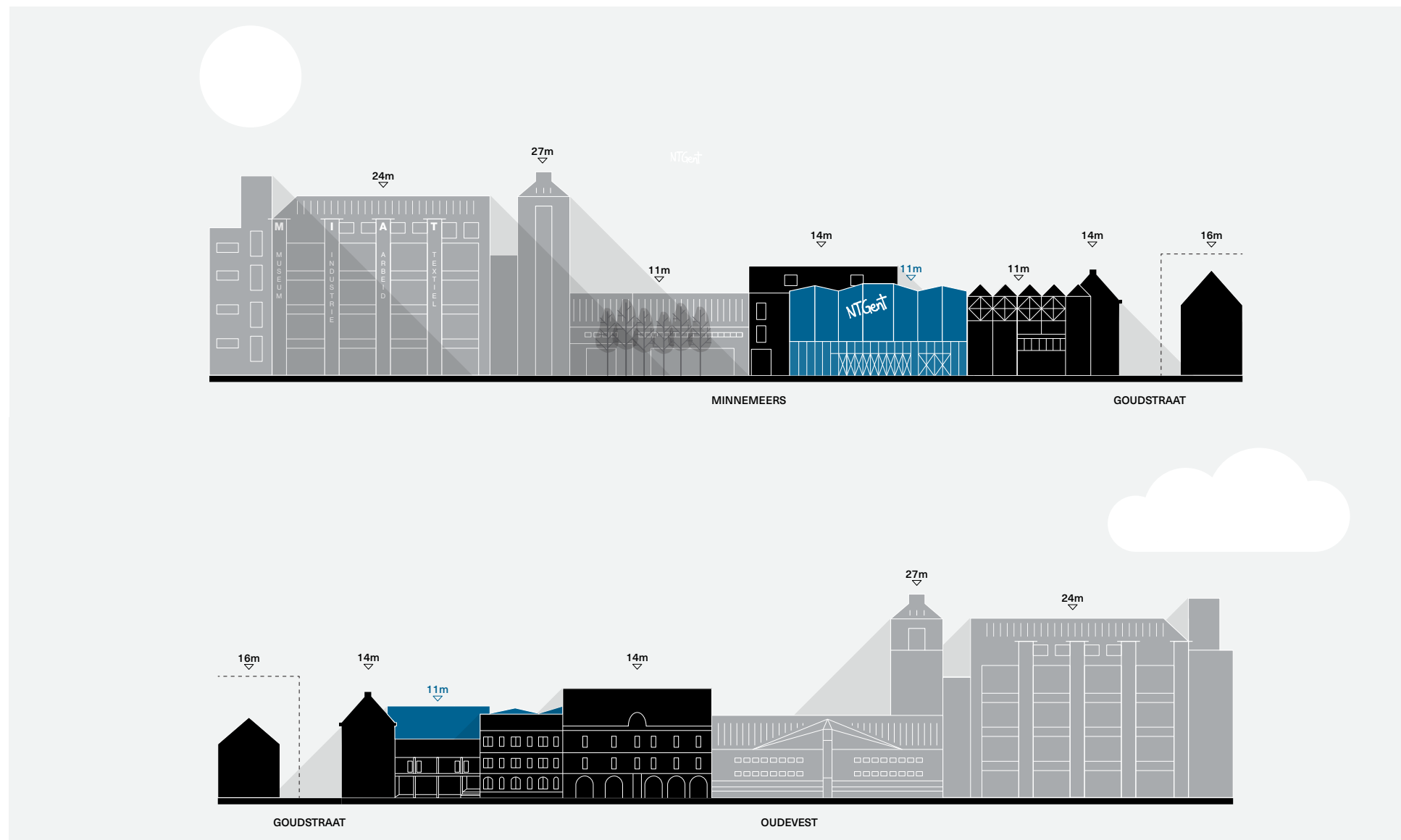


NTGent 2: een duo-presentatieplek op Minnemeers



Snede D / Museumtuin - Goudstraat
Voorkeursscenario

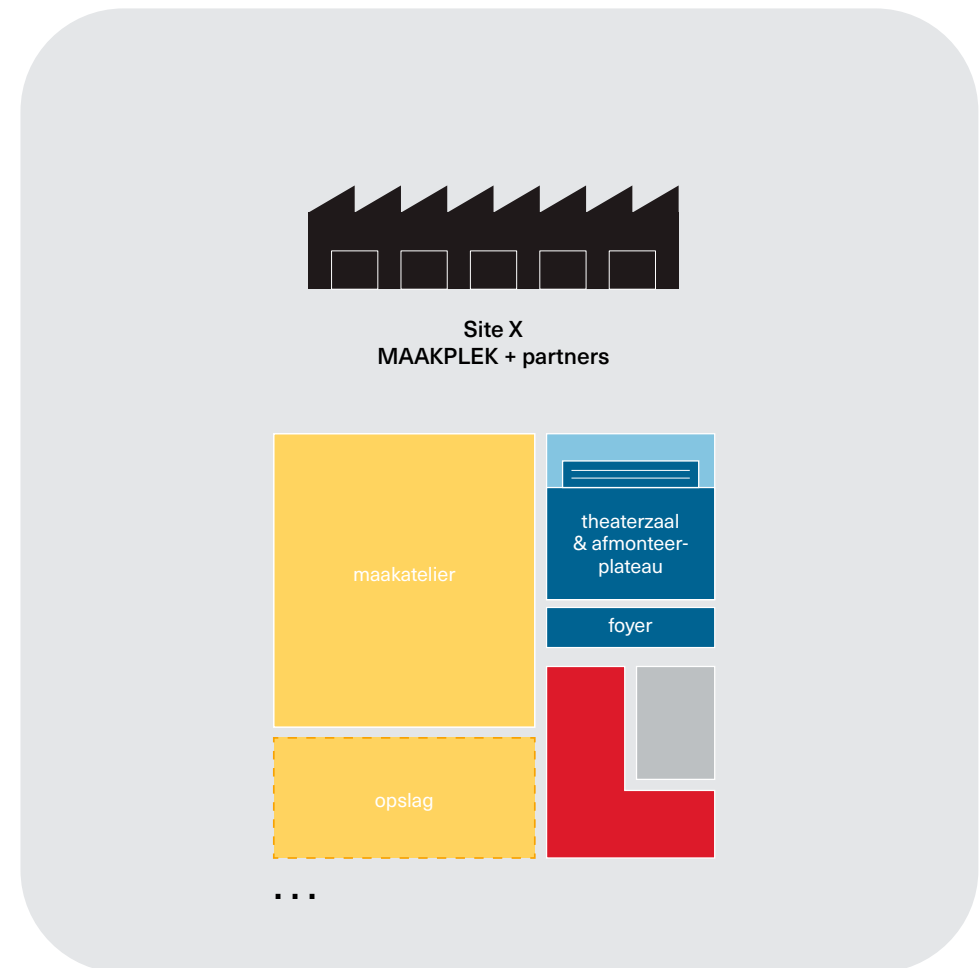
NTGent 2: een duo-presentatieplek op Minnemeers



MAAKPLEK

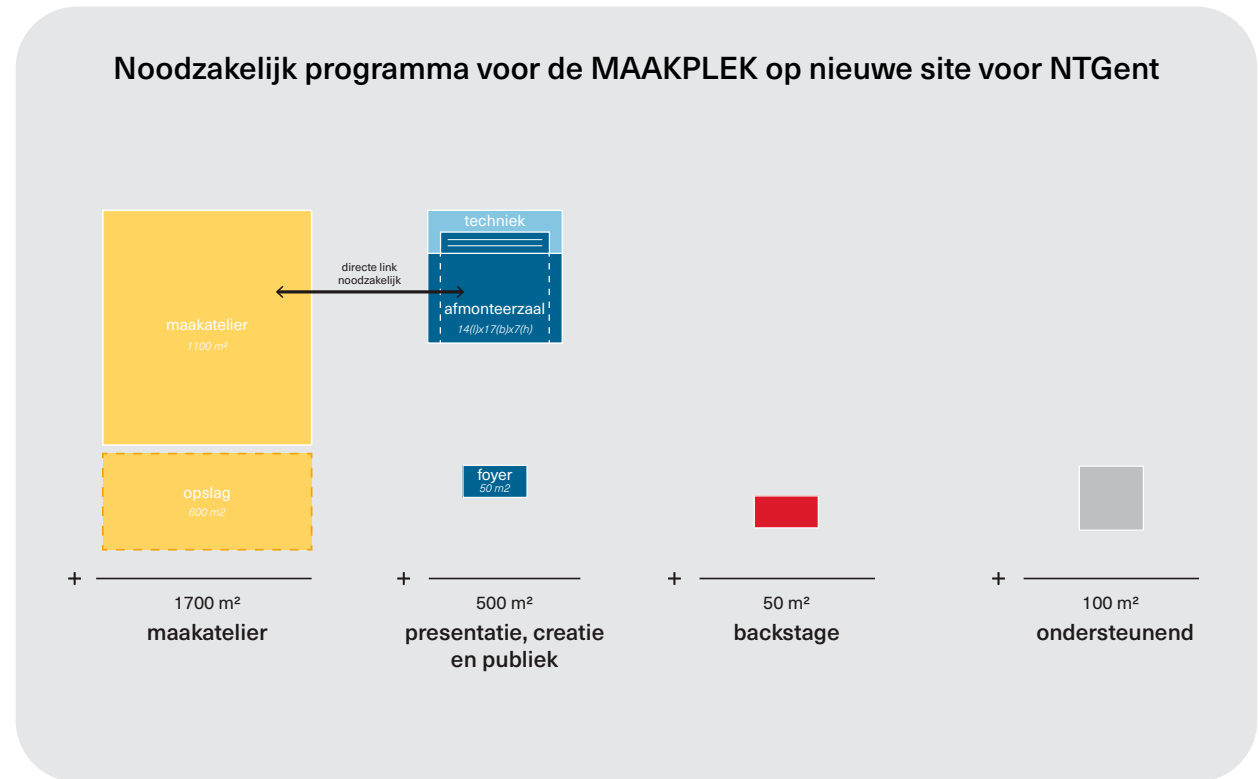
Krachtlijnen van de MAAKPLEK:

- De maakatelier-functie met opslag wordt integraal verplaatst naar een stadsrandlocatie, aangevuld met een beperkt aandeel administratieve ruimtes.
- Er wordt een afmonteerplateau op maat van het presentatieplateau van NTGent voorzien, met beperkte publieksfaciliteiten (denk aan toonmomenten), technieken en foyer.
- De MAAKPLEK doet hier dienst als wijkmaker: de dynamiek van een cultuur- en experimenteerplek wordt gebruikt om een wijk in wording te ondersteunen. Hiervoor kan deze infrastructuur gekoppeld worden aan andere functies in de wijk (cultureel, sociaal, onderwijs, ...).
- Er wordt gezocht naar mogelijke partners en samenwerkingen (hetzij lokale wijkorganisaties, hetzij grotere andere wijkmakers zoals bv. het KASK): een 'makershub' om creatieplekken, kleine presentatieplekken en eventueel nevenfuncties voor derden te voorzien (bv. muziekrepetitiekoten, ambachten, sociale diensten, jeugdhuisen, ...).



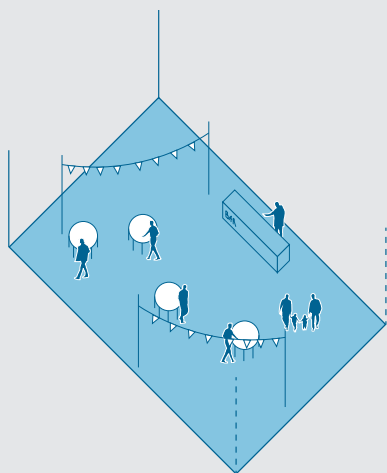
MAAKPLEK

- Het noodzakelijk programma van de MAAKPLEK op een nieuwe locatie kan aangevuld worden met kleine presentatieplekken voor externe partners.
- Voor de uitbouw van deze plek wordt gezocht naar partners en mogelijke samenwerkingen: een 'makershub' om creatieplekken, kleine presentatieplekken en eventueel nevenfuncties voor derden te voorzien (bv. muziekrepetitiekoten, ambachten, sociale diensten, jeugthuizen, ...).
- Goede logistieke bereikbaarheid van de plek is belangrijk o.w.v. de maakatelierfunctie.

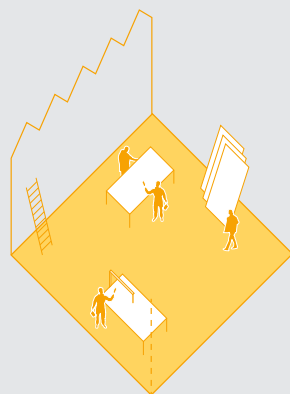


MAAKPLEK

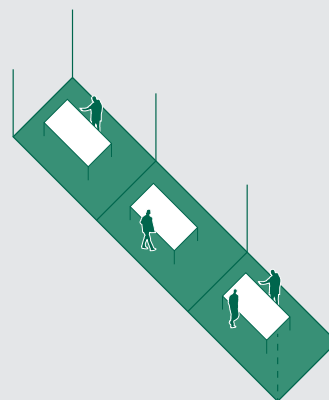
Mogelijk aanvullend programma voor de MAAKPLEK om een wijk in wording te ondersteunen



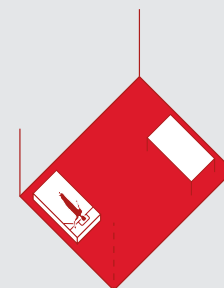
Foyer als ontmoetingsplek
of wijkcafé



Decoratier als workshopplek of
avondopleidingslokaal



Administratie aanvullen met
flexwerkplekken voor
buurtbewoners



Voorzien van tijdelijke
verblijfsplekken of opvang voor
artiesten en anderen

“+ eventueel nog bijkomend uit te breiden met maakplekken en nevenruimten voor derden (makershub)

MAAKPLEK

Inspirerende voorbeelden om een wijk in wording te ondersteunen



BROEI (Gent)

BROEI is een open denk- en doeplek voor de nieuwe generatie: een kweekvijver waar jongeren de kans krijgen om hun talenten te laten broeien. Kanszoekende jeugd krijgt een plek om om samen te 'proberen' en te experimenteren in het historische Duivelsteen. De werking van BROEI vzw brengt van hieruit een nieuwe dynamiek op gang in het midden van het Gentse stadscentrum.



Campus Atelier (Gent)

Campus Atelier is een open coöperatief ontwerpatelier in de wijk Nieuw Gent. De initiatiefnemer gaan samen met buurtbewoners, schoolgaande kinderen, wijkorganisaties en passanten op zoek naar publieke ruimte in een stedelijk weefsel dat kampt met privatisering, ... en geven ze (tijdelijk) betekenis door te transformeren tot collaboratieve werkplaatsen enz.



Hal 5 (Leuven), Miss Miyagi

Tijdelijke invulling en broedplaats voor duurzame stedelijkheid. Het is een unieke plek waar vanuit een ondernemend burgerinitiatief een vast programma bestaat met een groot bereik van diverse gebruikers, maar waar er ook ruimte is voor evenementiële activiteiten.

MAAKPLEK

Inspirerende voorbeelden om een wijk in wording te ondersteunen



Art Basics for Children (Brussel)

Art Basics for Children (ABC) vzw situeert zich op het snijvlak tussen kunst en educatie. Het is een labo voor esthetische ervaringen en artistieke sensibilisering en creativiteitsontwikkeling. Het ABC-huis in Schaarbeek is een open en dynamisch onderzoekscentrum rond kunst, cultuur en educatie



Decoratelier (Brussel)

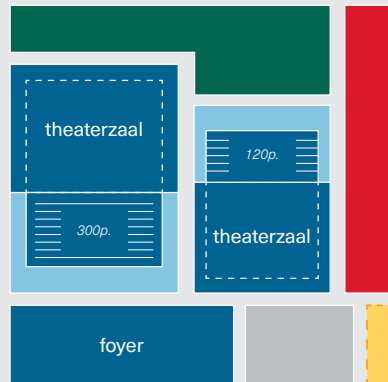
Decoratelier fungeert als een toegankelijke werkplaats voor kunstenaars, met plaats voor decorbouwers en publiek, voor interdisciplinaire samenwerkingen en ruimtelijke experimenten, met een groot sociaal engagement.



De Blikfabriek (Antwerpen)

De Blikfabriek ontpopt zich als een socioculturele ontmoetingsplek, lokaal nest en creatieve broedplaats in de schemerzone tussen een stuk nieuwe stad en bestaande arbeiderswijken in Hoboken, Antwerpen. Transformatie van de voormalige industriële site via een tijdelijke invulling met ruimte voor innovatieve praktijken, buurtinitiatieven, cultuur, sport en groen.

NTGent 2 en de MAAKPLEK als tweelingplekken



NTGent 2 (theater zij aan zij op Minnemeers)

afbraak:

$$9\,834\text{ m}^3 \times 75\text{€/m}^3 = 737\,579\text{ €}$$

lichte renovatie:

$$2\,136\text{ m}^2 \times 1\,100\text{€/m}^2 = 2\,349\,600\text{ €}$$

zware renovatie:

$$534\text{ m}^2 \times 1\,835\text{€/m}^2 = 980\,624\text{ €}$$

nieuwbouw:

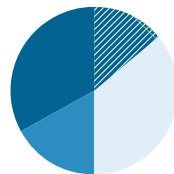
$$825\text{ m}^2 \times 2\,350\text{€/m}^2 = 1\,939\,220\text{ €}$$

subtot: 6 007 023 €

(bouwkost)

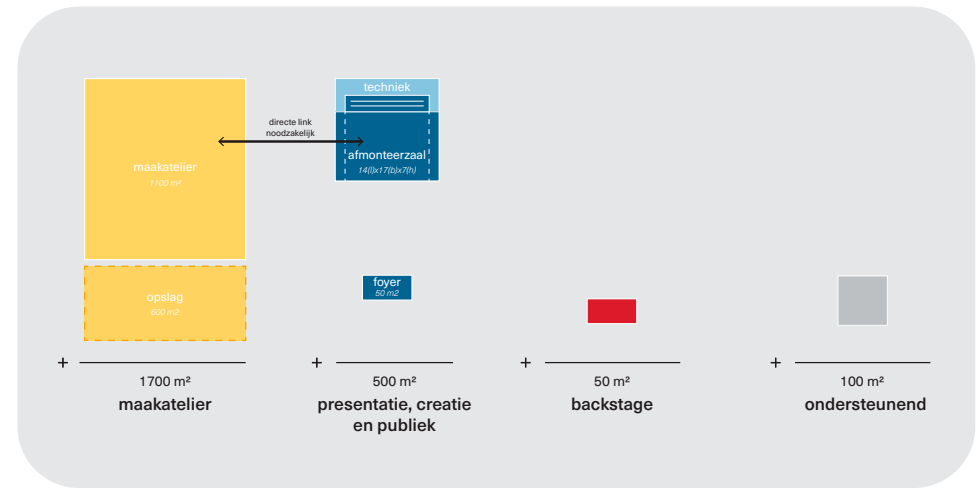
tot: 7 469 224 €

incl. toneelinrichting (1 grote zaal + 1 kleine zaal)



- Afbraak
- Lichte renovatie
- Zware renovatie
- Nieuwbouw

tot: 13 321 461 €



MAAKPLEK

nieuwbouw:

$$2\,350\text{ m}^2 \times 2\,350\text{€/m}^2 = 5\,522\,500\text{ €}$$

subtot: 5 522 500 €

(bouwkost)

tot: 5 852 237 €

incl. toneelinrichting (1 afmonteerplateau)

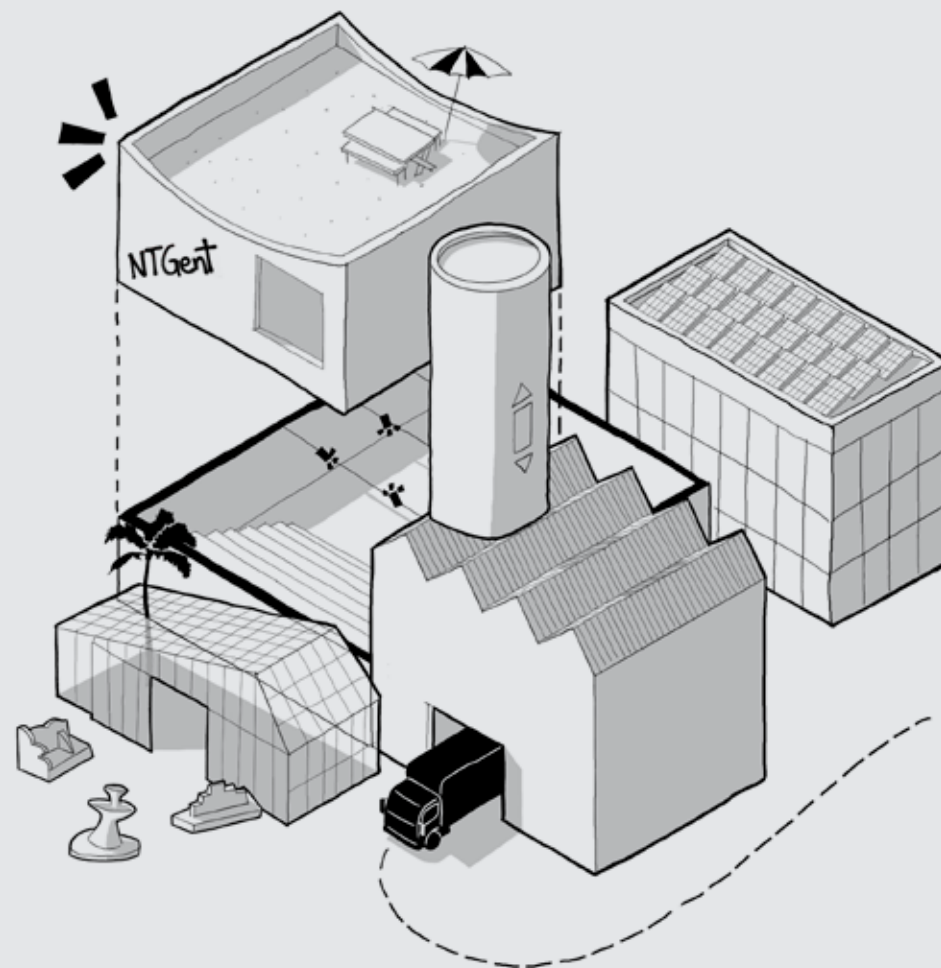
Opmerking: dit is een ruwe inschatting, geen exacte raming. De bedoeling ervan is louter het vergelijken van de verschillende scenario's op hun investeringskost. De noodzakelijke buitenaanleg, werd niet ingerekend. **De renovatiekosten van de bestaande te behouden delen werden bruto ingerekend, excl. buitenruimtes, kelders en mezzanines/zolderruimtes. Losse uitrusting licht, audio en video (o.a. schijnwerpers, speakers, beamers, ...) zijn niet inbegrepen in de ramingen.** De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op mei 2023. Bijkomende kosten werf en coördinatie werden niet ingerekend, alsook prijsherzieningen, BTW op bouwkost (6%), ereloon (8-9%), BTW op ereloon (21%) en aankoop van de bouwgrond. Bedragen zijn excl. losse uitrusting en technieken.

Naar een voorkeursscenario

Het scenario '**NTGent 2 en MAAKPLEK als tweelingplekken**' wordt weerhouden als voorkeursscenario. Binnen dit scenario blijft de Minnemeerssite een belangrijke presentatieplek voor NTGent, terwijl de maakatelier-functie en de repetitieruimte(s) worden verplaatst naar een stadsrandlocatie, aangevuld met nevenruimten van mogelijke partners en samenwerkingen.

Dit scenario heeft voor de opdrachtgever verschillende **voordelen**:

- Minnemeers blijft behouden als belangrijke presentatieplek van NTGent. Het is een plek die bereikbaar is, die een gevestigde waarde is, ...
- Voor het beheer van de presentatiezalen kan NTGent samenwerken met derden, wat gewenst is in de Gentse cultuursector.
- De theaterzaal van NTGent 2 krijgt een grondige uitbreiding, waardoor een grote zaal wordt gecreëerd die voldoende toekomstige en hedendaagse mogelijkheden schept.
- Met de MAAKPLEK doet NTGent ook een stadsrandlocatie aan, waar een flexibele en goed logistiek ontsloten ruimte kan worden geboden aan het maakatelier.
- In de MAAKPLEK kan sterk ingezet worden op gedeelde infrastructuur en samenwerkingen, waardoor NTGent haar rol als wijmaker maximaal kan uitspelen.
- In MAAKPLEK kan een afmonteerplek worden voorzien op maat van NTGent 2 en gelinkt aan het decoratelier.



COLOFON

Opdracht

Haalbaarheidsstudie transformatie Minnemeers en Arca
in het kader van een strategisch infrastructuurplan voor
NTGent

Opdrachtgever

NTGent
Daan Vander Steene

Opdrachtnemer

PLUSOFFICE ARCHITECTS
Stedenbouw, procesregie en architectuur
Ward Verbakel, Pluk Van Brempt, Louise-Marie Molderez

Handelskaai 48, B-1000 Brussel

T +32 2 203 91 50

M office@plusoffice.eu

A photograph of rows of red theater seats, viewed from a low angle, creating a sense of depth and perspective. The seats are arranged in a curved pattern, and the lighting is warm, highlighting the texture of the fabric.

Haalbaarheidsstudie Renovatie Schouwburg

Uitgevoerd door Sogent – Wim Bollein
Besproken RvB NTGent 31 januari 2023

1 Afgewerkte stappen: een eerste haalbaarheids- studie

Deze haalbaarheidsstudie past binnen het masterplan Infrastructuur van NTGent. Dit masterplan start vanuit een langetermijnvisie de huidige artistieke leiding overstijgend met inbegrip van een visie op de sites van Minnemeers en Arca (zie andere haalbaarheidsstudie).

Op 22 september 2022 is er een eerste overleg geweest met SOGent over de scope van een volgende fase renovatie KNS waar dieper is ingegaan op een eerste versie 'plan van eisen' die hierna wordt toegelicht.

Uitgangspunt is dat alle zones en elementen die niet aan bod gekomen zijn bij de renovatie 2016-2018 onderwerp moeten zijn van die toekomstige renovatie. M.a.w. enkel het toneelhuis achter de gouden lijst, een beperkt deel van de backstage area (aanpalende kleedkamers en 'green room') en de inpandige laad- en loszone (met inbegrip van de vrachtwagenheffer) vallen buiten de scope van een volgende renovatiefase.

U vindt de oplijsting van de delen in scope hierna. Vanzelfsprekend dienen er intern nog een aantal zaken besproken te worden en knopen doorgehakt te worden, vooral voor wat betreft de benodigde m²'s/het nodige volume voor het huisvesten van de burelen voor de diverse afdelingen van de organisatie en voor wat betreft de horeca uitbating. Het plan van eisen zal op een aantal vlakken moeten verduidelijkt worden tijdens het ontwerpend onderzoek (denk maar aan locatie kostuumatelier, organisatie administratie/burelen, kleedkamers, ...).

Aan Wim Bollein (patrimoniumverantwoordelijke Sogent voor de KNS) is n.a.v. de bespreking op 22/09/'22 gevraagd op basis van het plan van eisen een eerste haalbaarheidsstudie te maken van de renovatie van de KNS. Dit is een desk-oefening die gevolgd dient te worden door een uitgebreider ontwerpend onderzoek.

Op 5 januari 2023 is een eerste versie van de haalbaarheidsstudie besproken door NTGent en Sogent.

De totale kost van de renovatie wordt momenteel geraamd op ca. € 15.5 mio – excl. BTW en te indexeren (berekend op prijzen van januari 2023).

De volgende opmerkingen zijn bij de raming te maken:

- Architectuur – Archeologie (€ 25.000): deze kostenpost dient onderdeel te zijn van de nog aan te besteden masterstudie KNS (zie verder).
- Architectuur – Asbestverwijdering (€ 55.000): deze kostenpost is volgens Wim Bollein/SOGent een ruime inschatting.
- Architectuur – Ruwbouwwerken (€ 1.650.000): kostenpost is gebaseerd op m²-tarief aan €2.400/m²
- Stabiliteit (€ 1.940.000): geraamd aan percentage op de architectuurkost
- Technieken – Elektriciteit (€ 750.000): is inclusief nieuw brandcentrale of minstens uitbreiding van de huidige brandcentrale
- Technieken – Liften (€ 630.000): voorzien in de raming zijn 4 personenliften en 1 goederenlift
- Niet inbegrepen – Horeca-keuken: d.w.z. de ruimte wordt casco opgeleverd, zonder uitrusting
- Niet inbegrepen – Zaalinrichting: heeft betrekking op de stoelen van de verschillende niveaus (parterre tem 3^e balkon)
- Softkosten – Erelonen (€ 1.392.450): gerekend à 12% van de totale kost
- Softkosten – Financiële kosten (€ 465.000): bedoeld voor de pre-financiering, gerekend à huidige rentevoet (januari 2023)

2 De volgende stap: een masterplan

Wat is de volgende stap in dit dossier?

- Deze haalbaarheidsstudie dient verder uitgediept te worden in een aan te besteden masterstudie met als resultaat een ontwerpbestek met inbegrip van een voorontwerp (inclusief een gedetailleerde meetstaat en een geüpdate kostenraming).
- Geraamde kostprijs van deze studie door Sogent: € 250.000

Opmerking: Voor een dergelijke ingrijpende en alles-omvattende renovatie moet uitgegaan worden van het stilleggen van de exploitatie van de schouwburg gedurende minimaal twee volledige seizoenen.



Scope van een haalbaarheidsstudie

**Een toekomstige
verbouwing
van de KNS**

12.07.2022

Uitgangspunt is dat de huidige functies en activiteiten (d.w.z. naast repeteren en presenteren – en wat dat aan ontvangstfaciliteiten en ondersteuning vergt – ook ruimte te voorzien voor o.a. administratie en horeca) integraal inpandig behouden blijven. Enkel de meest geschikte plaats voor het kostuumatelier kan eventueel in vraag gesteld worden (KNS of 'NT2' ?).

1 Buitenschil

- Gevels (restoreren, fixeren)
- Raampartijen (schrijnwerk, beglazing) en deuren
- Daken (met aandacht voor isolatie en zonnepanelen; capaciteit opdrijven tot 40%?)

2 Technieken algemeen

- Riolering(en)
- (Hemel)waterrecuperatie
- Technieken stookplaats
 - ↳ *hoe de benodigde warmte genereren en maximaal recupereren?*
- Uitbreiding GBS systeem (sturing per lokaal/zone)

3 Publieke zones

ZAAL EN RONDGANGEN

- Vernieuwen stoelenplan (4 niveaus)
 - Rolstoelplaatsen
 - Nog te bepalen: enkel op parterre? Vooraan of achteraan? Aantal?
 - HVAC (ventilatie/mechanische pulsie en extractie, luchtbehandeling/koeling, bevochtiging, warmterecuperatie..)
 - Aanpassen voormalige lichtcabine (niv. 1e balkon – deels te behouden op die plaats)
 - Transformatie tolkencabines (niv. 3e balkon)
 - Toegankelijkheid: elke verdieping bediend door een (rolstoeltoegankelijke personen)lift
 - Vervangen/vernieuwen verlichting en stopcontacten (incl. 'strippen' van bestaande/oude leidingen)
- Sanitair (te vernieuwen op elk niveau), (deels ook) rolstoeltoegankelijk
 - Parket, muren, plafonds (combi vernieuwen/opfrissen)
 - Vestiaire-faciliteiten/-ruimte(s)
 - EHBO-ruimte
 - ↳ *enkel voor FOH/publiek?*
Of gecombineerd/gedeeld met administratie/backstage?

TICKETS GENT EN ONTHAAL

- Reservatiebureau
- Bureel onthaalverantwoordelijke
- Omkleedruimte onthaalteam
 - ↳ *eventueel gedeeld met NTGent café/de Foyer?*
- Zone ticketbalie in de inkomhal (mobiel?)
- Stockage ticketing / ticket- en ontvangstbalie(s) indien mobiel

HORECA

Café / inkomhal

- Vloer (vernieuwen)
- Bar- / toogruimte met koelinstallatie
- Ruimte tapvoorziening
- Stockage dranken
- Stockage (terras- en café) meubilair
- Keuken en plonge
- Koelcelruimte
- Omkleedruimte personeel
- Sanitair / douche personeel

→ *eventueel gedeeld met de Foyer?*

De Foyer (Brasserie 1e verdieping)

- Rolstoeltoegankelijkheid
- (Parket)vloer (vernieuwen)
- Toiletten / sanitair (vernieuwen)
- Bar- / toogruimte met koelinstallatie
- Ruimte tapvoorziening
- Stockage dranken
- Stockage (terras- en café)meubilair
- Keuken en plonge
- Koelcelruimte
- Omkleedruimte personeel
- Sanitair / douche personeel

→ *eventueel gedeeld met het NTGent café?*

4 Administratie

VERGADERRUIMTES

- min. 1 groot & 2 klein (combi met flex burelen?)

BURELEN

- Alle niveaus via lift (rolstoel) toegankelijk
- Toilet(ten) / sanitair per niveau
- Capaciteit: min. 45 personen
- Combinatie dedicated en flex-burelen
- Moduleerbaar? Combineerbaar met vergaderruimtes voor kleine teams?
- Burelen 1-persoons? Burelen 2-persoons? Aantal?
- Compartimentering/Burelen volgens opdeling teams:

Communicatie
& publieks-
werking:



5 vaste desks +
9 flex

Boekhouding &
administratie:



3 vaste desks +
2 flex

Productie &
spreiding/
Verkoop:



12 flex

Externe relaties
& horeca:



3 vaste desks +
2 flex

IT:



1 vaste desk

Dramaturgie
& artistieke
directie:



6 flex

Zakelijke
directie:



2 flex

Bijkomend flex-
burelen/'cellen'
te voorzien voor
individuele
zoom meetings
(2 stuks?)

REFTER ANNEX KOFFIEHOEK

↳ of koffiehoek apart?

- Capaciteit: 20 personen?
- Eventueel laten samenvallen met Artiëstenfoyer?

OMKLEEDRUIMTE /

DOUCHE PERSONEEL

- eventueel gedeeld met NTGent café/de Foyer?

EHBO-RUIMTE

- eventueel gedeeld met EHBO-ruimte FOH/publiek?

ARCHIEF- / STOCKAGERUIMTE SERVERLOKAAL

5 Repetitiezolder

- Capaciteit max. 49 personen
- (Rolstoel)toegankelijk via personenlift en goederenlift
 - ↳ Kleedkamers (correspondentie met loges/kleedkamers backstage?)
 - ↳ Productieruimte / bureel
 - ↳ Toiletten / sanitair (ook rolstoeltoegankelijk)
 - ↳ Kleine tribune (telescopisch?) voor open repetities / toonmomenten?
 - ↳ Theatertechnische technieken / installatie

6 Backstage

LOGEBLOK / KLEEDKAMERS

- Moduleerbaar/Compartimenteerbaar?
- Min. benodigde capaciteit:
 - ↳ 1 x groepsloge voor 10 personen
 - ↳ 4 x 4-persoonsloges met douchefaciliteit
 - ↳ 2 x 2-persoonsloges met douchefaciliteit
- Alle niveaus via lift / (rolstoel) toegankelijk
- Toiletten / sanitair per niveau

ARTIESTENFOYER

- Capaciteit: 30 personen?
- Zonder eigen keuken / kookfaciliteiten
 - ↳ gedeeld met NTGent café/de Foyer?

WERKPLAATSEN

Was- en strijksalon

- Benodigde oppervlakte: min. 50 m²
- Specifieke voorzieningen: elektriciteit, water, HVAC ...

Kostuumatelier

↳ *behouden in KNS of verhuizen naar 'NT2' ?*

- Benodigde oppervlakte?
- Specifieke vereisten: daglicht, ...

Videomontageruimte

Atelierwerkplaats

- Benodigde oppervlakte: min. 40 m²
- Specifieke voorzieningen: krachtstroom, heldere verlichting, ...

Stockage kostuums repertoireproducties

↳ *(behouden in KNS of verhuizen naar 'NT2' ?)*

- Benodigde oppervlakte: min. 40 m²
- Specifieke voorzieningen: HVAC

Stockage toneeltechnisch

↳ *in aanvulling van ondertoneel – 1e & 2e 'dessous'*

- Benodigde oppervlakte: min. 100 m²
- Specifieke vereisten: toneelniveau/aanpalend bij (achter)toneel, vrije hoogte 4 m,...

Stockage infrastructuurtechnisch

- Benodigde oppervlakte: min. 40 m²
- **Stockage onderhoudsmateriaal**
- Benodigde oppervlakte: min. 16 m²

- Eventueel aangevuld met enkele kleinere bergruimtes/berghokken verspreid over het gebouw?

7 Andere

- Circulatie / toegangscontrole
- Levering- en afhaalzone
- Afvalsorteerzone
- Fietsenberging

Raming

renovatie publieks- en
kantoorgedeelte

Alle prijzen exclusief BTW en in euro

Softkosten € 1.982.450

Bouwkosten € 11.603.750

Onvoorziene € 1.740.562,50

Totaal € 15.326 762,50

06.01.2023

**Opsplitsing
bouwkosten**

11.603.750

Ruwbouwwerken 6.243.750

Architectuur 4.303.750

Voorafgaande werken 143.750

Werken nultsvoorzieningen 45.000

Archeologie 25.000

Asbestverwijdering 55.000

Andere 18.750

Onderbouw 540.000

Rioleringswerken 100.000

Kelderdichtingen 320.000

Toegankelijkheid 45.000

Algemeen 75.000

Bovenbouw 1.650.000

Ruwbouwwerken 1.650.000

Dakwerken 805.000

Schip 465.000

Toren 250.000

Omliggend 90.000

Gevelsluiting 1.165.000

Historische gevel 365.000

Andere gevels 125.000

Buitenschrijnwerk 675.000

Stabiliteit 1.940.000

Onderbouw 650.000

Bovenbouw 1.290.000

afwerkingen 2.190.000

Binnenschrijnwerk 330.000

Scheidingswanden 240.000

Wandafwerkingen 240.000

Plafondafwerkingen 240.000

Vloeren 520.000

Schilderwerken (basis) 360.000

Vast meubilair (basis) 260.000

Technieken 3.170.000

HVAC 1.250.000

Sanitair 540.000

Elektriciteit 750.000

Liften 630.000

Niet inbegrepen

HORECA-keuken

Zaalinrichting

Theatertechnieken

**Opsplitsing
softkosten**

1.982.450

Erelonen 1.392.450

Taksen en verzekeringen 125.000

Financiële kosten 465.000



