

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24
www.utrecht.nl

Raad

Behandeld door Hans van Oort
Doorkiesnummer 63665
E-mail h.van.oort@utrecht.nl
Bijlage(n) 2
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 12 februari 2013
Ons kenmerk 13.004955
Onderwerp Beantwoording vragen commissie
S&R ondergrondse theaterzaal
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte raadsleden,

Bij de behandeling van het Stedenbouwkundig Programman van Eisen (SPvE) Lucasbolwerk in de commissie Stad en Ruimte op 29 januari 2013 zijn door verschillende leden van uw raad vragen gesteld. Het college heeft toegezegd deze vragen te beantwoorden vóór raadsbehandeling op 28 februari 2013. Hierbij treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Wat is het nut en de noodzaak van de renovatie van Stadsschouwburg Utrecht?

Het in 1937 door de bekende architect Willem Dudok ontworpen gebouw, dat in 1941 in gebruik is genomen, is in de loop der jaren verschillende malen verbouwd. De meest ingrijpende verbouwingen dateren uit de periode 1974–1976 en 1994–1995.

In de jaren zeventig, na de actie tomaat, schoten de meer experimentele ‘vlakke vloer theaters’ als paddenstoelen uit de grond. Shaffy opende in 1969 in Amsterdam als eerste haar deuren. Utrecht volgde in 1972 met Kikker, toen nog op zolder bij het Utrechts Studenten Corps op het Janskerkhof, in 1973 met 't Hoogt en in 1976 met de Blauwe Zaal. Daartoe werd de feestzaal van Stadsschouwburg Utrecht op de tweede verdieping verbouwd en moest de trap die naar restaurant Esplanade voerde op de eerste verdieping plaats maken voor de decorlift naar de Blauwe Zaal. Bij de volgende grote verbouwing (1994–1995) is het toneel van de grote zaal vergroot en gemoderniseerd en is er een nieuwe toneeltoren gebouwd. Een geslaagde verbouwing: Stadsschouwburg Utrecht kan tot op de dag van vandaag alle groot gemonteerde voorstellingen optimaal faciliteren. De grote zaal is up-to-date. Dat is al heel lang niet meer het geval met de Blauwe Zaal. Vooral het toneel is veel te klein en de opstelling van de stoelen aan drie zijdes van de toneelvloer past niet meer in de huidige theatertraditie. In de praktijk worden de stoelen aan weerszijden zelden verkocht. Ook aan het zitcomfort worden hogere eisen gesteld.

Als in 2007 onderzoek gedaan wordt naar de bouw van een nieuw theater, wordt al snel duidelijk dat om de schouwburgfunctie aan het Lucasbolwerk te behouden investeringen daar ook noodzakelijk zijn. Met de verzelfstandiging van de schouwburg per 1 januari 2012 wordt de verbouwing van de Blauwe

Datum 12 februari 2013
Ons kenmerk 13.004955

Zaal en daarmee samenhangend het opknappen van het entreegebied en centraliseren van de kantoren, als belangrijke voorwaarde geformuleerd voor een gezonde start van de nieuwe organisatie.

Waarom is een ondergrondse zaal een betere variant dan een inpandige verbouwing?

Tijdens het planproces van het renoveren van de Blauwe Zaal kwam de architect met de oplossing van een ondergrondse zaal. Deze biedt meerwaarde vanuit oogpunt van functionaliteit, exploitatie en monumentaliteit.

Toename functionaliteit theaterzaal

De ondergrondse zaal kan meer dan een gerenoveerde Blauwe Zaal aan de hedendaagse eisen voor publieksonvangst en theatertechniek voldoen. Een inpandige verbouwing moet geschieden binnen de muren van het monument. De daklijn mag niet veranderd worden en daarom is een wenselijke verhoging van het plafond niet mogelijk. De Blauwe Zaal is krap 5 meter hoog. Het speelveld zal na de inpandige renovatie maximaal 12 bij 12 meter kunnen zijn. De ondergrondse zaal zal een speelveld van 14 bij 14 meter hebben en heeft 8 meter (vrije) hoogte. Hierdoor kunnen niet alleen voorstellingen gepresenteerd worden die gemaakt worden voor het circuit van de kleine zaal maar ook voor het circuit van de middenzaal. Een middenzaal met deze afmetingen ontbreekt in Utrecht.

Exploitatie: 10.000 extra theaterbezoekers

In de ondergrondse zaal kan ook een grotere tribune geplaatst worden. De zaal is immers breder en hoger waardoor er per rij meer stoelen geplaatst kunnen worden en ook meer rijen gerealiseerd kunnen worden. Een grotere publiekscapaciteit betekent meer inkomsten. De huidige Blauwe Zaal heeft een capaciteit van maximaal 225 zitplaatsen. Een deel van de zitplaatsen aan de zijkant wordt omwille van de slechte zichtlijnen zelden verkocht, behalve bij cabaretvoorstellingen zonder decor. De zaalcapaciteit is momenteel per jaar gemiddeld 190. Na een inpandige renovatie zal de capaciteit niet toenemen.

Bij de ondergrondse variant wordt een toename van ca. 10.000 bezoekers op jaarbasis verwacht. Deze schatting is het gemiddelde van een raming van een algehele bezetting van 80%, in combinatie met een voorzichtige raming die gebaseerd is op de veronderstelling dat voorstellingen die nu niet zijn uitverkocht in de Blauwe Zaal, in de ondergrondse zaal ook niet uitverkocht zijn. De ondergrondse zaal heeft een verwachte capaciteit van 285 stoelen. Bij 250 voorstellingen en een bezettingspercentage van 80% komt het verwacht aantal bezoekers uit op 57.000. Het bezoek in de Blauwe Zaal bedroeg in 2011 41.000. De toename door capaciteitsuitbreiding bedraagt hiermee 16.000 bezoekers op jaarbasis. De voorzichtige raming gaat uit van een toename in de kaartverkoop van 40% van de 95 extra beschikbare stoelen bij het aantal voorstellingen dat gemiddeld per seizoen uitverkocht zijn (in 2011 waren dat er 76), waarmee de toename uit zou komen op ongeveer 3.000. Als toename van het aantal bezoekers aan de Blauwe Zaal hanteren we het gemiddelde van 16.000 en 3.000, is afgerond 10.000 bezoekers.

Exploitatie: 25.000 extra bezoekers feestzaal

De huidige Blauwe Zaal kan weer zijn oorspronkelijke functie krijgen van feestzaal, zoals Dudok dat voor ogen had. Bij de berekening van het extra aantal bezoekers wordt uitgegaan van een bezetting van 40% van het totaal aantal dagen (jaar 365 dagen), met een gemiddeld bezoek van ca. 160 personen. Een feestzaal betekent een extra kans voor succesvol cultureel ondernemerschap. De feestzaal is ook van toegevoegde waarde bij culturele evenementen zoals festivals, waarbij het kunnen gebruiken van verschillende soorten ruimtes ten goede komt aan de kwaliteit van het evenement.

Datum 12 februari 2013
Ons kenmerk 13.004955

Monumentaliteit

De kwaliteit van de architectuur van het rijksmonument wordt verhoogd doordat ruimtes weer hun oorspronkelijke functie krijgen. Met het terugbrengen van de feestzaal zal de gevel weer transparant worden en zal 's avonds zichtbaar zijn wat de functie van dat deel van het gebouw is.

Als er in de Blauwe Zaal in 2011 maar 247 voorstellingen zijn gepresenteerd dan is er toch ook ruimte om meer te doen binnen de beschikbare capaciteit aan dagen? En zijn er niet genoeg theaterzalen in Utrecht?

In de zomermaanden is er geen aanbod en wordt de Blauwe Zaal nauwelijks bespeeld. Van half september tot en met half juni wordt de Blauwe Zaal 7 dagen in de week bespeeld en bereikt daar de afgelopen jaren gemiddeld 40.000 bezoekers mee. Daarnaast wordt de Blauwe Zaal verhuurd. Het jaarlijks benchmarkonderzoek dat door de branchevereniging VSCD wordt uitgevoerd toont aan dat Stadsschouwburg Utrecht een van de best presterende schouwburgen in Nederland is (zie bijlage). Er is geen schouwburg die zo intensief wordt bespeeld en tegelijk zulke hoge aantallen bezoekers trekt. Voor de sector is Stadsschouwburg Utrecht een van de belangrijkste speelplekken. Niet zelden realiseert een gezelschap in Utrecht het hoogste aantal bezoekers in de tournee. Met de realisatie van een ondergrondse zaal met 285 stoelen komt er geen theaterzaal bij in Utrecht maar voegen we iets toe aan de culturele infrastructuur. Theaters beschikken bij voorkeur over minimaal twee zalen. De algemene infrastructuur en overhead rendert beter en het publiek dat een theater aan zich weet te binden kan een breder scala aan voorstellingen worden aangeboden. Stadsschouwburg Utrecht heeft bewezen een sterk merk te zijn en veel publiek aan zich te kunnen binden. Een goede vlakke vloer zaal is daarom van belang, waarbij de voorkeur uitgaat naar de variant onder de grond.

Hoeveel en welke voorstellingen loopt de schouwburg mis, vanwege de beperkingen van de Blauwe Zaal?

Voorstellingen die een groter speelveld vragen dan tien meter breed en zeven meter diep kunnen niet gepresenteerd worden in de Blauwe Zaal. Er is geen achtertoneel en er zijn geen zijtonelen. Dat betekent dat er vrijwel geen dans geprogrammeerd kan worden, maar ook veel toneelvoorstellingen met grotere decordelen (achter- en zijwanden) passen er niet in. Soms wordt uitgeweken naar de Douwe Egbertszaal, wat niet ideaal is omdat een voorstelling dan al snel 'verzuipt', maar ook omdat de grote zaal beter benut wordt voor groot gemonteerde voorstellingen met een groot publieksbereik. Soms kiest een gezelschap er voor de laatste voorstelling in Utrecht te spelen en dan de zaag in het decor te zetten. Heel vaak staat nog een belangrijk deel van het decor in de vrachtwagen en wordt de voorstelling gespeeld in een gemankeerd decor. Aan de Blauwe Zaal is sinds 1976 niets veranderd, met uitzondering van twee pilaren die er in 1998 zijn uitgehaald. Hoeveel voorstellingen de schouwburg exact misloopt, is moeilijk te kwantificeren.

Hoe past de feestzaal in de horecanota? In hoeverre krijgt de feestzaal een autonome functie? Wat zegt dat over de concurrentiepositie ten opzicht van bijvoorbeeld Ottone en de Jaarbeurs?

Op grond van de onder BV2034811 verleende vrijstelling is het toegestaan om in de schouwburg een zelfstandig restaurant te exploiteren. Het gebruik van (delen van) de schouwburg ten behoeve van feesten die aansluiten bij de culturele bestemming van het gebouw, zoals het Gala van de Nederlandse Film, past ook binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning die op het gebouw rust. Het Gala is immers gelieerd aan de culturele activiteit die in de schouwburg plaatsvindt, het Nederlands Film Festival.

Datum 12 februari 2013
Ons kenmerk 13.004955

Wanneer men de Blauwe Zaal in gebruik wil nemen ten behoeve van feesten voor derden dan is er sprake van zaalverhuur die onder horeca in categorie A2 valt. Daarvoor is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van de bestemming. Of medewerking kan worden verleend, hangt mede af van het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht. In dit kader is onder profiel 15 een mogelijkheid opgenomen om horeca toe te staan op bijzondere locaties, zoals in monumentale gebouwen. De schouwburg valt in principe aan te merken als een dergelijke locatie. Tevens speelt mee dat de ruimte waar nu de Blauwe Zaal is gelokaliseerd, ooit is ingericht als feestzaal. Feitelijk gaat het om het terugbrengen in de oude staat. Er kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning middels een procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, de zogeheten kruimelontheffing. De feestzaal heeft weliswaar een autonome functie maar deelt een groot aantal faciliteiten met de andere onderdelen van de schouwburg. Er is maar één ingang, één lift, één voorraadkelder, één keuken etc. De feestzaal zal, net zoals het restaurant, voor eigen rekening en risico van de stichting worden geëxploiteerd. Er wordt hier geen subsidie voor aangewend. Daarom is er sprake van eerlijke concurrentie met andere ondernemingen in de stad.

Wanneer is besloten geld te reserveren voor de renovatie van de schouwburg? Welke besluiten heeft het college en de raad inmiddels genomen?

In juni 2007 heeft het college de commissie voor Maatschappelijke Ontwikkeling geïnformeerd over de opdracht aan de Stadsschouwburg Utrecht om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een nieuw theater met drie zalen. Stadsschouwburg Utrecht heeft daarna opdracht gegeven aan PB

Theateradviseurs om onderzoek te doen naar de noodzaak van een nieuw theater, hoe zo'n nieuw theater eruit moet zien (een nieuw 3 zalen complex of renovatie van de huidige schouwburg en nieuwbouw van een derde grote theaterzaal), de locatie van het nieuwe theater en het bijbehorende financiële plaatje. In april 2008 hebben wij besloten de schouwburg aan het Lucasbolwerk te renoveren en de optie van een nieuw grootschalig theater nader uit te werken.

In het vervolgonderzoek is de vestiging van een nieuw theater op drie locaties nader uitgewerkt. In januari 2009 is het rapport 'Schouwburg XL, een nieuw theater; afronding haalbaarheidsonderzoek' aangeboden aan het college. Vlak voor het zomerreces hebben wij opdracht gegeven voor nadere onderbouwing van de locatie Leidsche Rijn Centrum en gevraagd voor de renovatie van de huidige schouwburg de sobere variant 1a verder uit te werken: verbouwing van de Blauwe Zaal zonder verhoging van het dak. In de Voorjaarsnota 2009 is hiervoor het geld beschikbaar gesteld (p.15):

"Vorbereidingskrediet Schouwburg, 3e zaal: Wij streven er naar op korte termijn een principevoorstel te doen aan uw raad voor de opzet en de locatiekeuze van de nieuwe grote zaal van de Schouwburg. Voor de verdere uitwerking van deze plannen willen wij 1 miljoen beschikbaar stellen. Ook het Lucas Bolwerk nemen we hierbij mee. Wij streven er naar uiterlijk bij de Voorjaarsnota 2010 met uitgewerkte voorstellen te komen."

In februari 2010 hebben wij een voorkeur uitgesproken voor Leidsche Rijn Centrum als locatie voor de beoogde extra grote zaal van Stadsschouwburg Utrecht. Bij de uitwerking van de plannen wordt ook de renovatie van de huidige schouwburg meegenomen. In de Voorjaarsnota 2010 staat (p.41):

"Vorbereidingskrediet voor renovatie en nieuwe grote zaal Stadsschouwburg: In de voorjaarsnota 2009 is besloten 1 miljoen beschikbaar te stellen in 2010 voor de voorbereidingen voor de renovatie van de schouwburg aan het Lucasbolwerk en de nieuwbouw van de Schouwburg XL. Van dit budget gebruiken we 0,5 miljoen euro in 2010 en 0,5 miljoen euro in 2011."

Datum 12 februari 2013
Ons kenmerk 13.004955

In november 2010 hebben wij besloten, in relatie met besluitvorming over de verzelfstandiging van de schouwburg, het renovatieplan voor de Blauwe Zaal, kantoren en entreegebied uit te laten werken in een definitief ontwerp en gedetailleerde kostenraming. In de voorjaarsnota 2011 staat (p.25):

"Renovatie Stadsschouwburg Utrecht: De Blauwe Zaal voldoet niet meer aan de eisen van de tijd. Het podium, de inrichting van de zaal en de entree vragen een renovatie, zodat deze zaal optimaal inzetbaar blijft als één van de belangrijkste podia van de stad. De nodige investering leidt tot een verhoging van de kostprijsdekkende huur. We stellen voor hiervoor vanaf 2014 structureel 0,713 miljoen euro op te nemen"

Wat zijn de financiële consequenties van de ondergrondse zaal?

Met de renovatie van de Blauwe Zaal (het oorspronkelijke plan) is een investering gemoeid die leidt tot huurverhoging die financieel gedekt is, doordat in de Voorjaarsnota 2011 de eerste 10 jaar € 713.000 per jaar (peiljaar 2011 en jaarlijks te indexeren) voor dit doel is bestemd. Na 10 jaar is deze bijdrage uit de algemene middelen verlaagd tot € 641.000 structureel (eveneens peiljaar 2011 en te indexeren).

De ondergrondse variant is volgens eerste ramingen € 3,25 miljoen euro duurder. De toename is beduidend lager dan verwacht mag worden bij ondergronds bouwen. Dit komt omdat de kostbare vervanging van de dakconstructie van de huidige Blauwe Zaal niet nodig is indien deze tot feestzaal wordt verbouwd, deze kosten zijn wel meegenomen in het oorspronkelijke plan van de renovatie van de Blauwe Zaal. De extra investering wordt naast de huur financieel gedekt door de vrijval wegens het anderhalf jaar later opleveren van het project, 1,5 keer € 713.000. De huurprijs stijgt daarnaast met € 120.000 per jaar. De ondergrondse variant brengt echter twee renderende componenten met zich mee: de zaalcapaciteit wordt met ca 30% uitgebreid, wat leidt tot hogere inkomsten uit voorstellingen maar ook uit horeca, ten tweede zorgt de feestzaal voor een extra financiële bijdrage.

De huurprijs is gebaseerd op de ramingen van de kosten die op dit moment beschikbaar zijn. Deze bestaan uit de bouwkundige kosten inclusief opslagen voor architect, adviseurs, projectleiding, projectrisico's en risico's van onvoorzien en prijsstijging. Bij de bepaling van de meerkosten van de ondergrondse zaal ten opzichte van de verbouwde Blauwe Zaal zijn er geen grondkosten meegenomen. De grond is en blijft in eigendom van de gemeente. Bij de bepaling van de kostprijsdekkende huur die in rekening wordt gebracht aan de schouwburg zullen de werkelijke kosten worden meegenomen in plaats van de huidige ramingen. Op basis van de huidige ramingen is er een kostendekkende huur berekend van €197 per m2 voor de verbouwde ruimte.

Hoe hoog zijn plankosten waarover wordt gesproken in het SPvE.?

De plankosten maken deel uit van het vastgestelde investeringsbudget. Dit is ook zo in het raadsvoorstel verwoord. De zinsnede hierover in het SPvE in Hoofdstuk 5 op blz 22 is niet correct en zal worden aangepast.

Hoe denkt de gemeente de risico's en belemmeringen die met de bouw van een ondergrondse zaal zijn gemoeid, te beheersen?

Bouwrisico's

Bij de komende ontwerpfasen van Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO), alsmede de fase voor de omgevingsvergunning en de bouwvoorbereidingsfase, worden risico inventarisaties opgesteld

Datum 12 februari 2013
Ons kenmerk 13.004955

en fasedocumenten met bijbehorende ramingen ter goedkeuring voorgelegd. Hierdoor worden de risico's of geëlimineerd of ingeperkt. Gedurende deze ontwerpfasen, die naar schatting 14 maanden in beslag zullen nemen, worden alle betrokkenen, gebruikers, omwonenden en overige stakeholders nauwgezet geïnformeerd. Zo zal voor iedereen duidelijk zijn wat wanneer gaat gebeuren. Door onderzoek uit te voeren, de knelpunten te benoemen en waar mogelijk op te lossen worden de zorgen over het bouwproject voordat met de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden wordt aangevangen, voor zover als dat mogelijk is, weggenomen.

Risico's voor de bomen

De aanwezige monumentale bomen zullen beschermd worden en bewaakt tijdens alle uitvoeringswerkzaamheden. Boomspecialisten zullen hiervoor onderzoek doen naar mogelijke risico's en hierop adequate aanwijzingen geven. De voorgestelde bouwmethode van een afzinkkelder zorgt ervoor dat er geen bemaling nodig is voor het creëren van de kelder en dat de grondwaterstand dus gehandhaafd blijft.

Doorgaande fietsroutes

De kelderbak is gepositioneerd op het voorterrein pal voor de Stadsschouwburg Utrecht en volledig vrijgehouden van de bestaande fietsroutes. Hierdoor kunnen de werkzaamheden plaats vinden zonder de fietsers te hinderen. De grote grondtransporten zullen over het water afgevoerd worden om de verkeershinder van zowel voetgangers, fietsers en auto's te vermijden. Alle overige bouwverkeersstromen van en naar de bouwplaats zullen middels bewaking worden begeleid. Hiermee wordt de veiligheid optimaal gewaarborgd.

Toegankelijkheid Stadsschouwburg Utrecht tijdens de bouw

De positie van de nieuwe ondergrondse zaal is op ruime afstand van de hoofdentree van de schouwburg. Het entreegebied blijft volledig vrij van bouwverkeer en is afgeschermd met gesloten hekwerk of schutting. Hiermee worden alle bezoekers gevrijwaard van hinder vanaf de bouwplaats en is er gegarandeerd volledige toegankelijkheid voor bezoekers en hulpdiensten. Ook de route voor het laden en lossen van decors en goederen blijft vrij tijdens de bouw.

Overlast

Door de keuze voor een afzinkkelder is niet alleen geen bemaling nodig wat het park zou kunnen schaden, dit is ook een trillingsvrij en geluidloze methode. De kelderwanden worden op zijn plaats gehesen door bouwkransen en gekoppeld tot de volledige kelderwand. Zodra de wand rondom gereed is en afgestempeld (stalen raamwerk ten behoeve van de stabiliteit tijdens afzinken) zullen er graafmachines worden geplaatst die de grond wegnemen, waardoor de kelder de grond inzakt. Tijdens deze werkzaamheden wordt aanvullend archeologisch onderzoek verricht.

Risico's voor monumentale panden aan het Lucasbolwerk

Zoals bij verschillende gelegenheden aangegeven en schriftelijk vastgelegd in het SPvE zullen voorafgaand aan de bouw bemonsteringen plaatsvinden van de panden aan het Lucasbolwerk. Gezien de voorgestelde afzinkmethode om de kelder te formeren zijn zettingen uitgesloten. Omdat er gekozen is voor de betonnen keldervloer onder water te storten en niet te bemalen treden er geen grondwaterstandwijzigingen op en zijn omringende gebouwen gevrijwaard van zettingen ten gevolge van de bouw van de ondergrondse zaal.

Burgemeester en Wethouders

Datum 12 februari 2013
Ons kenmerk 13.004955

Als de raad het SPvE vaststelt, is daarmee een onomkeerbaar besluit genomen?

Het college zal de kredietaanvraag voor de bouw van de ondergrondse zaal aan de raad voorleggen.
Ook de wijziging van het bestemmingsplan wordt vanzelfsprekend aan de raad voorgelegd.

Wij hopen u met deze uitgebreide beantwoording voldoende nadere informatie te hebben gegeven.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

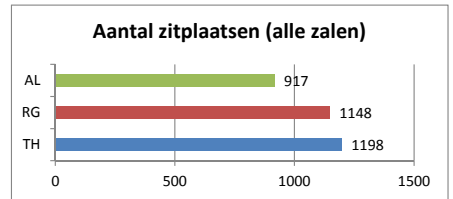
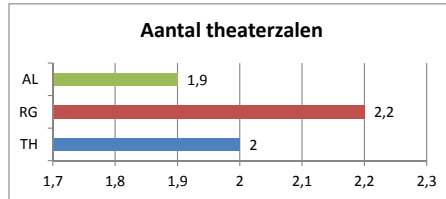
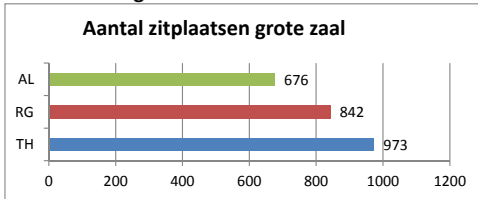
De burgemeester,

THEATERANALYSESISTEEM 2011 STADSSCHOUWBURG UTRECHT

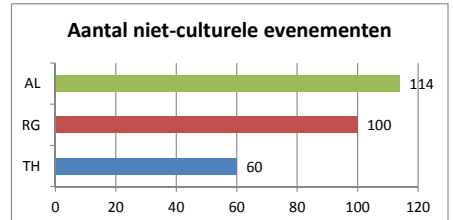
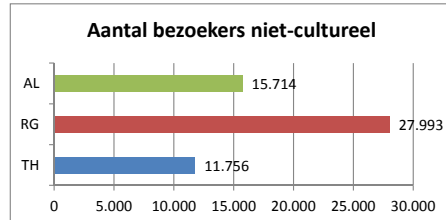
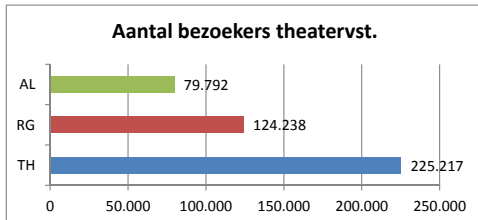
AL: Alle Theaters
RG: Referentietheaters
TH: Eigen Theater

Alle podia aangesloten bij de branchevereniging VSCD, totaal 151
Stadsschouwburg Amsterdam, Rotterdamse Schouwburg, Koninklijke Schouwburg Den Haag, Het Vrijthof Maastricht en Het Parktheater Eindhoven
Stadsschouwburg Utrecht

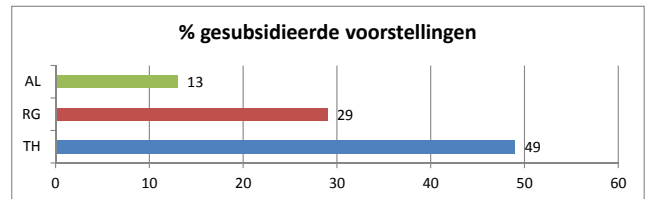
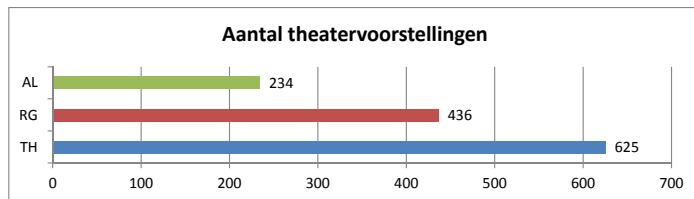
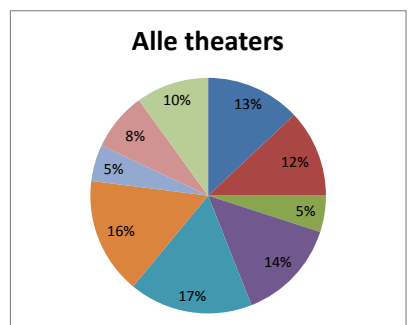
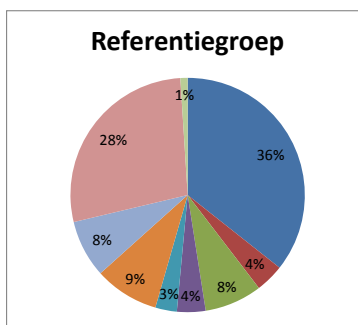
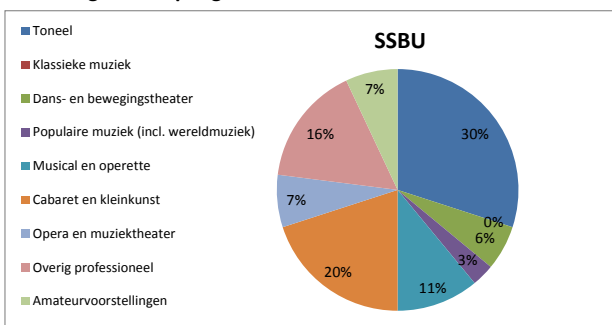
Aard van het gebouw



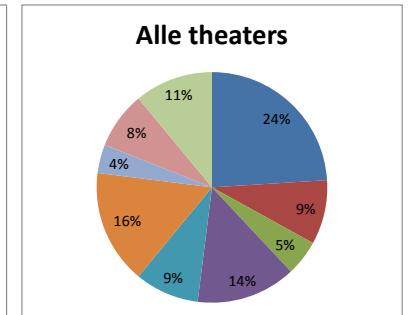
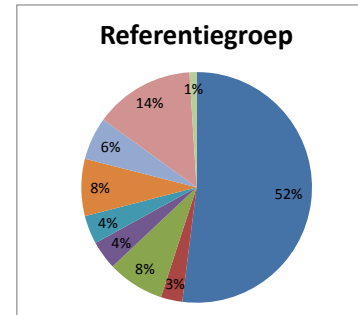
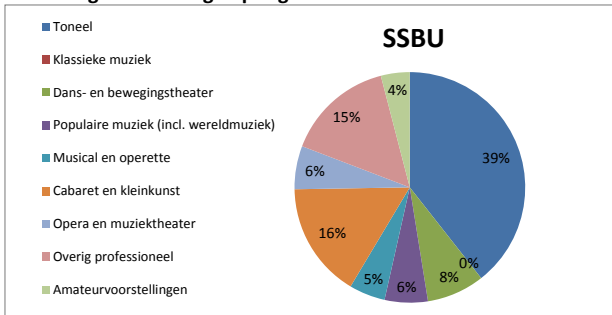
Bezoekers



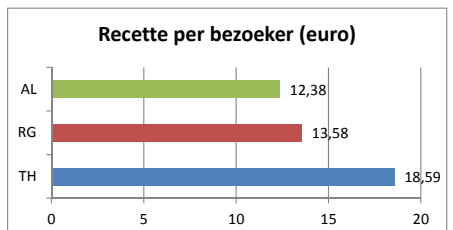
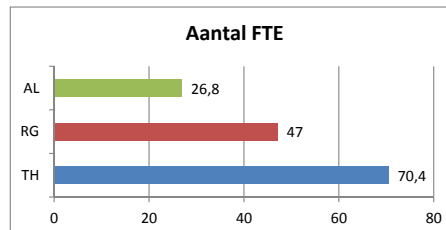
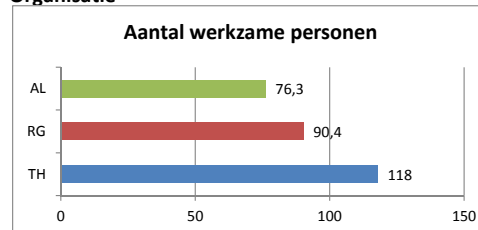
Verdeling bezoek per genre



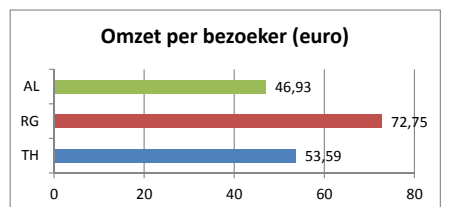
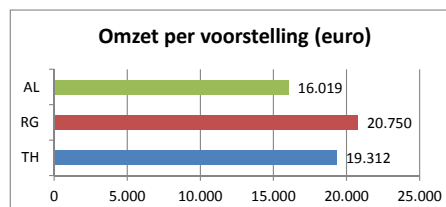
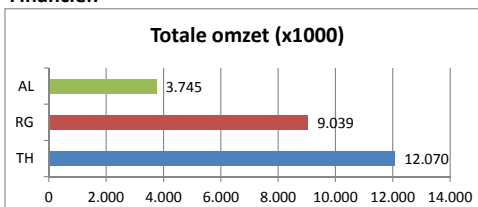
Verdeling voorstellingen per genre



Organisatie



Financien





De Blauwe Zaal in 1950

De huidige Blauwe Zaal bevindt zich achter een langgerekte glaswand en is daarmee een van de belangrijkste daglichtruimtes binnen de schouwburg. Die kwaliteit en het uitzicht op het Lucasbolwerk en de binnenstad van Utrecht wordt niet meer ervaren in het huidige gebruik als vlakke vloertheater. Als die ruimte weer als vanouds gebruikt kan worden als feestzaal, doet dat recht aan het