

Datum : 21 juni 2021
Bestandsnaam : 114BB002
Project : Huisvesting raadzaal Leidschendam-Voorburg
Projectnummer : 21114

Oplegnotitie bouw- en advieskostenraming Huisvesting raadzaal Leidschendam-Voorburg

Door JHK Architecten is haalbaarheidsonderzoek verricht naar de huisvesting van raad en griffie op de locatie Herenstraat 72 (Huize Swaensteyn) in Voorburg, eventueel in combinatie met een museum. In dit onderzoek zijn de mogelijkheden voor uitbreiding onderzocht en vertaald naar een viertal 'bouwstenen', naast de renovatie van de bestaande bouw. Deze bouwstenen zijn vervolgens in enkele scenario's gecombineerd om het gevraagde programma in te kunnen passen.

In opdracht van JHK Architecten heeft Basalt Bouwadvies een bijbehorende kostenraming opgesteld. Per bouwsteen zijn bouw- en advieskosten in beeld gebracht, gebruikmakend van kengetallen (prijspeildatum 1 juni 2021).

Dit document is een toelichting op de kostenraming: het geeft aan welke kosten wel en niet zijn meegenomen in de raming, welke onzekerheden er in dit stadium nog zijn en welke vervolgstappen kunnen worden genomen om meer grip te krijgen op de (financiële) haalbaarheid van het project.

Bouwstenen en scenario's

Gedurende het haalbaarheidsonderzoek zijn de volgende bouwstenen ontwikkeld:

0. Renovatie bestaand
Vernieuwen van installaties en afbouw/afwerkingen in de bestaande panden (1.200 m2 BVO), met uitzondering van de huidige raadzaal.
1. Vergroten raadzaal
Volledig nieuwe raadzaal, waarbij een deel van de binnenplaats wordt bebouwd (40 m2 BVO) om een ruimere opzet van de raadzaal mogelijk te maken. Uitgangspunt is volledige nieuwbouw, omdat de huidige draagconstructie een flexibele indeling in de weg staat.
2. Extra verdieping
Het realiseren van een extra verdieping op de raadzaal (en een nieuwe verbinding tussen Kerkstraat 1A en het koetshuis). Ook hier wordt een deel van de binnenplaats bebouwd. Dit levert ca. 300 m2 extra bruto vloeroppervlak op.
3. Kelder
Het onderkelderen van koetshuis, raadzaal (300 m2 BVO) en binnenplaats (80 m2 BVO).
4. Overkapping
Overkapping van de binnenplaats. Dit levert ca. 80 m2 extra bruto vloeroppervlak op.

Met deze bouwstenen zijn vervolgens enkele scenario's opgesteld om het gevraagde programma in te passen:

- | | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------|
| A. <u>Alleen raad en griffie</u> | | |
| 1. | Zonder overkapping | 1.540 m2 BVO |
| 2. | Met overkapping | 1.620 m2 BVO |
| B. <u>Raad, griffie en musea</u> | | |
| 1. | Zonder overkapping | 2.140 m2 BVO |
| 2. | Met overkapping | 2.300 m2 BVO |

Uitgangspunten raming

De raming is opgesteld op basis van de door JHK Architecten uitgewerkte bouwstenen en scenario's. Het betreft een globaal vlekkenplan, waarbij op hoofdlijnen de gevraagde ruimten en oppervlaktes uit het

NOTITIE

Programma van Eisen zijn ingepast. De scenario's zijn nadrukkelijk geen uitgewerkte ontwerpen.

Het Programma van Eisen is op dit moment vooral ruimtelijk-functioneel van aard, maar doet nog geen uitspraken over ambitieniveau (uitstraling, afwerkingsniveau) of technische eisen (klimaatbeheersing, comfort, energieprestatie, duurzaamheid). Het ambitieniveau is een bepalende factor voor de bouw- en advieskosten.

De genoemde bedragen moeten daarom gezien worden als een eerste indicatie. Bovendien zijn de bedragen te lezen als ondergrens, omdat in dit stadium nog niet alle eisen en wensen (en de daarmee gemoeide kosten) bekend zijn. Hieronder volgt een opsomming van de posten die wel en niet zijn opgenomen in de raming.

De geraamde bedragen zijn **inclusief**:

- directe bouwkosten
 - sloopwerken
 - bouwkundige werken
 - onderbouw (grondwerk en fundering)
 - bovenbouw (vloeren en constructie)
 - gevels en daken
 - afbouw en afwerking (hoog niveau, in overeenstemming met gebruiksfunctie)
 - installaties
 - verwarming
 - ventilatie
 - loodgieterswerk
 - elektra
- indirecte bouwkosten
 - 16% algemene bouwplaatskosten
 - 7% algemene bedrijfskosten
 - 4% winst en risico
- advieskosten (15%)

De geraamde bedragen zijn **exclusief**:

- tijdelijke huisvesting raad en griffie
- verduurzaming bestaande bouw (nader te bepalen)
- specifieke installaties museum (nader te bepalen)
- nieuwe liften en/of trappen (nader te bepalen)
- nieuwe binnenwanden/binnenwandopeningen in bestaande bouw (nader te bepalen)
- vaste inrichting (nader te bepalen)
- losse inrichting (nader te bepalen)
- bijkomende kosten
 - projectontwikkelingskosten
 - heffingen
 - aansluitkosten
 - verzekeringen
 - aanloopkosten
- onvoorziene kosten
- belastingen
- financieringskosten
- prijsstijgingen
- asbestsanering
- toeslag duurzaamheidsambities (bijv. BREEAM, nader te bepalen)

Voor renovatie van de bestaande bouwdelen (vervangen afwerkingen + installaties) wordt €1.500,- per m2 BVO aan bouwkosten (aanneemsom) aangehouden. Het betreft ca. 1.200 m2 BVO exclusief raadzaal.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

NOTITIE

Bouw- en advieskosten per bouwsteen

Per bouwsteen zijn de volgende bouw- en advieskosten geraamd:

0. Renovatie bestaand	€ 2,1 mln.
1. Vergroten raadzaal	€ 1,2 mln.
2. Extra verdieping	€ 1,1 mln.
3. Kelder	€ 1,6 mln.
4. Overkapping	€ 0,5 mln.

De kosten voor renovatie van de bestaande bouw zijn als volgt berekend:

$\text{€ } 1.500 / \text{m}^2 \times 1.200 \text{ m}^2 + 15\% \text{ advieskosten} = \text{€ } 2,1 \text{ mln.}$

Bouw- en advieskosten per scenario

Door het optellen van de verschillende bouwstenen kunnen de kosten per scenario in kaart worden gebracht:

A. <u>Alleen raad en griffie</u>		
1. Zonder overkapping	€ 3,3 mln.	(bouwsteen 0 + 1)
2. Met overkapping	€ 3,8 mln.	(bouwsteen 0 + 1 + 4)
B. <u>Raad, griffie en musea</u>		
1. Zonder overkapping	€ 6,0 mln.	(bouwsteen 0 + 1 + 2 + 3)
2. Met overkapping	€ 6,5 mln.	(bouwsteen 0 + 1 + 2 + 3 + 4)

Vervolgstappen

Om meer grip te krijgen op de (financiële) haalbaarheid van het project wordt geadviseerd om één of meerdere scenario's uit te werken tot een integraal structuurontwerp (SO). Hierbij wordt het ruimtelijk ontwerp verder vormgegeven en wordt aanvullende expertise ingeschakeld op het gebied van constructies, installaties, bouwfysica, brandveiligheid en renovatie.

Het structuurontwerp bestaat uit een set tekeningen, o.a. plattegronden en doorsneden, op basis waarvan een nauwkeuriger elementenbegroting wordt opgesteld (als onderdeel van een investeringskostenraming). Voor de beeldvorming richting gebruiker en burger wordt aanbevolen om daarnaast enkele 3D-beelden (impressies) te maken van het ontwerp.

Een verder uitgewerkt ontwerp vraagt allereerst om een uitdieping van het Programma van Eisen, waarin behalve functionele en kwantitatieve eisen ook uitspraken worden gedaan over het ambitieniveau (uitstraling, afwerkingsniveau) en de technische eisen (klimaatbeheersing, comfort, energieprestatie, duurzaamheid). In samenspraak met de opdrachtgever (gemeente) en de gebruiker (raadswerkgroep, musea) kan hier verdere invulling aan worden gegeven. Op basis van een helder gedefinieerd PvE kan een structuurontwerp worden uitgewerkt dat aansluit op de gestelde eisen en wensen. Daarmee kan ook een vollediger en meer gedetailleerde raming worden opgesteld.

Bijlage

Kostenraming raadzaal Leidschendam-Voorburg – Basalt Bouwadvies

Raadzaal Leidschendam-Voorburg

Projectnummer : 21186
 Onderdeel : Kostenraming 1 vergroten raadzaal
 Opsteldatum : 19 juni 2021
 Wijzigingsdatum :
 Prijspeildatum : 1 juni 2021

Omschrijving					
<i>Uitgangspunten :</i> <i>Info bouwkostenadvies JHK architecten d.d. 10 juni 2021</i> Uitgangspunt nieuwbouw geen verbouw					
1	Vergroten raadzaal	350 m2			
	Sloopwerk bestaande raadzaal	309 m2	€	100	€ 30.900
	- sloopwerk bestaand				
	- asbestsanering exclusief				
	Begane grondvloer	350 m2	€	100	€ 35.000
	Nieuwe constructie	350 m2	€	175	€ 61.250
	Gevel	438 m2	€	600	€ 262.500
	- gesloten gevel (gevelmetselwerk)				
	- gevelkozijnen (hout)				
	Afbouw/afwerking	350 m2	€	400	€ 140.000
	- binnenwanden				
	- kozijnen/deuren				
	- vloer-, plafond en wandafwerkingen				
	Installaties	350 m2	€	800	€ 280.000
	- verwarming				
	- ventilatie				
	- loodgieterswerk				
	- elektra				
Directe kosten			€		809.650
	Algemene bouwplaatskosten	16,00%	€		129.544
	Algemene bedrijfskosten	7,00%	€		65.744
	Winst en risico	4,00%	€		40.198
Aanneemsom excl. BTW			€	2.986	€ 1.045.135
	Advieskosten	15,00%		€	156.770
Aanneemsom incl. advieskosten excl. BTW			€		1.201.905



Raadzaal Leidschendam-Voorburg

Projectnummer : 21186
 Onderdeel : Kostenraming 2 extra verdieping boven raadzaal
 Opsteldatum : 19 juni 2021
 Wijzigingsdatum :
 Prijspeildatum : 1 juni 2021

Omschrijving					
<i>Uitgangspunten :</i> <i>Info bouwkostenadvies JHK architecten d.d. 10 juni 2021</i>					
2	Extra verdieping boven raadzaal	300 m2			
	Verdiepingsvloer	300 m2	€	100	€ 30.000
	Nieuwe constructie	300 m2	€	175	€ 52.500
	Gevel	375 m2	€	600	€ 225.000
	– gesloten gevel (gevelmestelwerk)				
	– gevelkozijnen (hout)				
	Dak	405 m2	€	200	€ 81.000
	– schuine daken				
	– dakafwerking dakpannen				
	Afbouw/afwerking	300 m2	€	400	€ 120.000
	– binnenwanden				
	– kozijnen/deuren				
	– vloer-, plafond en wandafwerkingen				
	Installaties	300 m2	€	800	€ 240.000
	– verwarming				
	– ventilatie				
	– loodgieterswerk				
	– elektra				
	Specifieke installaties tbv museum				<i>exclusief</i>
	Directe kosten		€		748.500
	Algemene bouwplaatskosten	16,00%	€		119.760
	Algemene bedrijfskosten	7,00%	€		60.778
	Winst en risico	4,00%	€		37.162
	Aanneemsom excl. BTW		€	3.221	€ 966.200
	Advieskosten	15,00%		€	144.930
	Aanneemsom incl. advieskosten excl. BTW		€		1.111.130



Raadzaal Leidschendam-Voorburg

Projectnummer : 21186
 Onderdeel : Kostenraming 3 kelder onder raadzaal
 Opsteldatum : 19 juni 2021
 Wijzigingsdatum :
 Prijspeildatum : 1 juni 2021

Omschrijving					
<i>Uitgangspunten :</i> <i>Info bouwkostenadvies JHK architecten d.d. 10 juni 2021</i>					
##	Kelder onder raadzaal	360 m2			
	Grondwerk/bemaling	360 m2	€	90	€ 32.400
	Damwanden	80 m1	€	2.250	€ 180.000
	– trillingsvrij				
	Stempelraam	1 pst	€	90.000	€ 90.000
	Paalfundatie	50 st	€	2.500	€ 125.000
	– trillingsvrij				
	Keldervloer	360 m2	€	180	€ 64.800
	Nieuwe constructie	360 m2	€	175	€ 63.000
	Kelderwanden	320 m2	€	300	€ 96.000
	– betonwand				
	– isolatie				
	Afbouw/afwerking	360 m2	€	400	€ 144.000
	– binnenwanden				
	– kozijnen/deuren				
	– vloer-, plafond en wandafwerkingen				
	Installaties	360 m2	€	800	€ 288.000
	– verwarming				
	– ventilatie				
	– loodgieterswerk				
	– elektra				
	Specifieke installaties tbv museum				<i>exclusief</i>
Directe kosten			€	1.083.200	
	Algemene bouwplaatskosten	16,00%	€	173.312	
	Algemene bedrijfskosten	7,00%	€	87.956	
	Winst en risico	4,00%	€	53.779	
Aanneemsom excl. BTW			€	3.884	€ 1.398.247
	Advieskosten	15,00%		€	209.737
Aanneemsom incl. advieskosten excl. BTW			€		1.607.984



Raadzaal Leidschendam–Voorburg

Projectnummer : 21...
 Onderdeel : Kostenraming 4 overkapping binnenplaats
 Opsteldatum : 19 juni 2021
 Wijzigingsdatum :
 Prijspeildatum : 1 juni 2021

Omschrijving					
<i>Uitgangspunten :</i> <i>Info bouwkostenadvies JHK architecten d.d. 10 juni 2021</i>					
4	Overkapping binnenplaats	100 m2			
	Overkapping	100 m2	€	2.100	€ 210.000
	– fundatie				
	– constructie				
	– glazen dakafwerking				
	Terreinafwerking	100 m2	€	100	€ 10.000
	Vliesgevel	30 m2	€	1.250	€ 37.500
	Tourniquet	1 pst	€	75.000	€ 75.000
Directe kosten				€	332.500
Algemene bouwplaatskosten				16,00%	€ 53.200
Algemene bedrijfskosten				7,00%	€ 26.999
Winst en risico				4,00%	€ 16.508
Aanneemsom excl. BTW				€	429.207
Advieskosten				15,00%	€ 64.381
Aanneemsom incl. advieskosten excl. BTW				€	493.588