

Basalt bouwadvies heeft de opdracht gekregen voor de beoordeling van de bouwkostenraming van Stevens van Dijck voor de nieuwbouw Theater aan de Parade te 's-Hertogenbosch.

Basalt bouwadvies heeft de volgende stukken ontvangen:

- Investeringskostenraming d.d. 11-04-2018.
- Investeringskostenraming Plus Variant d.d. 11-04-2018.
- Tekeningen:



A. Grondkosten

De sloopkosten van het bestaande gebouw van 60.000 m³ voor € 900.000,- en asbestsanering € 400.000,- zijn volgens ons reëel geraamd.

B. Bouwkosten

Fundering

De eenheidsprijzen voor de diverse onderdelen van de fundering zijn marktconform.

Skelet

De hoeveelheid betonwanden lijkt ons te hoog, de prijs is echter weer te laag.

De hoeveelheid van de vloeren zijn correct en de prijzen zijn marktconform.

De hoofddragconstructie komt op € 145,-/m² bvo, dit in combinatie met de betonwanden is te hoog. Totaal skelet € 354,-/m² bvo, dit kan lager.

Dak afbouw/dakafwerking

De eenheidsprijzen voor de dakafwerking zijn marktconform. De hoeveelheden zijn correct.



Gevel afbouw/gevelafwerking

De prijs voor de gevel "Aan de Parade" € 250,-/m² en ook de gevel "overige" € 155,-/m², zijn minimaal. De toeslag vormgeving gevel dicht € 100,-/m² is volgens ons zeker nodig.

De prijs voor de buitenwandopeningen "Aan de Parade" € 850,-/m² en ook de buitenwandopeningen "overige" € 625,-/m² zijn correct. De toeslag vormgeving gevel open € 50,-/m² is volgens ons niet nodig. De hoeveelheden dichte en open gevel zijn correct.

Binnenwand afbouw/binnenwandafwerking

Binnenwand afbouwconstructies € 48,-/m² bvo.

Binnenwandopeningen € 108,- m² bvo.

Binnenwandafwerkingen € 73,-m² bvo.

Deze bedragen zijn correct en voldoende voor het budget.

Vloeren afbouw/vloerafwerking

De diverse eenheidsprijzen voor de vloerafwerkingen zijn volgens ons reëel geraamd. De toeslag vormgeving vloerafwerkingen ca. € 10,-/m² is minimaal.

Trappen en hellingbanen

De diverse eenheidsprijzen voor trappen zijn volgens ons reëel geraamd.

Plafonds binnen/buiten

De diverse eenheidsprijzen voor de plafondafwerkingen zijn volgens ons reëel geraamd. De toeslag vormgeving plafonds, ca. € 10,-/m² is minimaal.

B-2 Installaties

Het bedrag van totaal € 430,-m² voor de W-installaties, die moeten voldoen aan BENG, zijn nodig. Het bedrag van totaal € 206,-m² voor de E-installaties, die moeten voldoen aan BENG, zijn nodig.

Nader te detailleren 10% is voor deze fase een goed uitgangspunt. Hieruit kunnen ook de wat lage eenheidsprijzen verhoogd worden.

Algemene uitvoeringskosten 13,5% is marktconform.

Coördinatiekosten 3% is marktconform.

Algemene bedrijfskosten 7% is marktconform.

Winst en Risico 4% is marktconform.



C. Inrichtingskosten

€ 8.951.086,-, het is nog prematuur om dit bedrag te beoordelen, maar de hoogte van het bedrag komt overeen met wat Basalt bouwadvies zou inschatten.

D. Bijkomende kosten

Honoraria € 5.553.974,- is correct ingeschat.

Leges € 400.000,- correct.

Risicoverrekening

Loon- en prijsstijgingen tot aanbesteding over 2 jaar, 5% per jaar is correct.

Afkoop van loon- en prijsstijgingen, 4% is correct.

Conclusie

De raming is in zijn geheel marktconform afgeprijsd met realistische bedragen voor onvoorzien en prijsstijgingen. Bij dit budget past een architect die dit gebouw op een realistische manier ontwerpt. Er is geen budget voor bijzondere architectuur.