

Kruispuntkerk te Voorschoten
Investeringsraming Kruispuntkerk
20-2-2024



Kruispuntkerk te Voorschoten

Investeringsraming Kruispuntkerk

20-2-2024

Inleiding

Dit document betreft de kostenraming van de aanpassingen van de Kruispuntkerk in Voorschoten als onderdeel van een haalbaarheidsstudie door De Kathedraaldenkers. De gemeente heeft in een haalbaarheidsstudie de mogelijke ontwikkeling van een cultureel centrum in de Kruispuntkerk verkend. In nauw overleg met de culturele organisaties in Voorschoten is een programma van eisen opgesteld voor de huisvesting van de culturele instellingen. Op basis van dit programma zijn inrichtingsvoorstellen gedaan om de kerk geschikt te maken voor uiteenlopende cultuuruitingen en ontmoetingen. Ook is onderzocht met welke ingrepen nodig zijn om de Kruispuntkerk te verduurzamen, de akoestiek te verbeteren en de geluiduitstraling vanuit de kerk naar de omgeving tot een aanvaardbaar niveau te brengen. De rapportage "Haalbaarheidsonderzoek cultureel centrum Kruispuntkerk" beschrijft de verschillende voorstellen voor inrichting van de kerk.

Doel van de kostenraming is inzicht te geven in de indicatieve investeringskosten voor het transformeren van de Kruispuntkerk naar een cultureel centrum met horecavoorziening.

Gebruikte documenten

Bij het samenstellen van de raming hebben wij naast de rondgang van 7-2-2024 de navolgende documenten gebruikt;

- Haalbaarheidsstudie Kruispuntkerk De Kathedraaldenkers d.d. 21 februari 2024
- Tekeningen BELÉN Kruispunt Kerk 06-02-2024

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de kostenraming zijn de navolgende uitgangspunten gehanteerd;

- Kerk ter beschikking in huidige staat
- Geen asbestsanering voorzien.
- Uitbouw / paviljoen: lichte staalconstructie met gevelpuien (aluminium)
- Geen funderingsherstel van toepassing
- Vloer vervangen in geïsoleerde systeemvloer of gasbeton + vloerverwarming en egaliseren / afwerken
- Verduurzamingsmaatregelen t.b.v. label C
- Aaneensluitende uitvoering
- Prijspeil februari 2024
- De kostenraming is opgesteld op basis van een zogenoemde 'elementenraming'
- De posten in de rechter kolommen zijn afgerond op 1.000 tallen.

Programma

Het programma voor het cultureel centrum bestaat uit de navolgende onderdelen

Begane grond	565 m2
- Grote zaal	225 m2
- Restaurant met ca. 50 zitplaatsen	100 m2
- Foyer / Events Area	40 m2
- Back stage dressing room	40 m2
- Back stage sanitair	26 m2
- Toiletten	22 m2
- Opslag	16 m2
- Overige ruimten / verkeersruimten	96 m2
Verdieping	270 m2
- Multifunctionele ruimte / rehearsal room 1	128 m2
- Multifunctionele ruimte / rehearsal room 2	67 m2
- Balkon	75 m2
Totaal BVO	835 m2

Bouwkosten

De bouwkosten zijn geraamd middels een 4-tal deelramingen en kunnen als volgt worden samengevat:

Afgerond				
Kruispuntkerk te Voorschoten	Aantal	Eenh	€/eenh.	Totaal excl BTW
A Casco ingrepen incl. verduurzamen	835	m2	€ 675	€ 564.000
B Interne verbouwing	835	m2	€ 1.113	€ 929.000
C Techniek	835	m2	€ 921	€ 769.000
D Inrichting - Gebruikers zaken	835	m2	€ 593	€ 495.000
Subtotaal directe bouwkosten	835	m2	€ 3.302	€ 2.757.000
ABK	12	%	€ 2.757.000	€ 331.000
Opslagen aannemer (AK/W&R/VERZ)	11	%	€ 3.088.000	€ 340.000
Totaal aanneemsom	835	m2	€ 4.105	€ 3.428.000
E Bijkomende kosten	835	m2	€ 623	€ 520.000
Totaal stichtingkosten excl. BTW	835	m2	€ 4.728	€ 3.948.000
BTW 21%	21,0	%	€ 3.948.000	€ 829.000
Totaal incl. BTW	835	m2	€ 5.721	€ 4.777.000

1	2	3
invest. aanpassingen en verduurzamen casco (40 jr.)	invest. ruimtelijk/ functioneel (20 jr.)	invest. specifieke inrichting en afwerking
Incl. nw paviljoen		

Totaal excl BTW	Totaal excl BTW	Totaal excl BTW
€ 564.000	€ -	€ -
€ 683.000	€ 247.000	€ -
€ 286.000	€ 483.000	€ -
€ -	€ 79.000	€ 417.000
€ 1.533.000	€ 809.000	€ 417.000
€ 184.000	€ 97.000	€ 50.000
€ 189.000	€ 100.000	€ 51.000
€ 1.906.000	€ 1.006.000	€ 518.000
€ 296.000	€ 148.000	€ 77.000
€ 2.202.000	€ 1.154.000	€ 595.000
€ 462.000	€ 242.000	€ 125.000
€ 2.664.000	€ 1.396.000	€ 720.000

Deelramingen

Deelraming A - Verduurzamen bouwkundig	Aantal	Eenh		€/eenh.	Totaal
Bouwplaatsvoorzieningen div. onderzoeken/maatvoering	835	m2		€ 20	€ 16.700
Slopen houten vloeren (duurzaam + functioneel)	420	m2		€ 70	€ 29.400
Verwijderen uitbouw entree zijde	1	pst		€ 12.500	€ 12.500
Schuimbetonvloer incl. dekvloer en vloerverwarming	520	m2		€ 175	€ 91.000
Buitenwanden binnenzijde isoleren incl. voorzetglas	1.300	m2		€ 100	€ 130.000
Steiger buitenzijde	1.500	m2		€ 50	€ 75.000
Dak aan buitenzijde isoleren	850	m2		€ 140	€ 119.000
Dakranden en goten aanpassen	1	pst		€ 50.000	€ 50.000
Bouwkundige aanpassingen (ook a.g.v. entree verwijderen)	1	pst		€ 25.000	€ 25.000
Aanhelen straatwerk (gevolg riolering + verzw elektra-aans)	1	pst		€ 15.000	€ 15.000
Subtotaal	835	m2		€ 675	€ 564.000

Deelraming B - Interne verbouwing	Aantal	Eenh		€/eenh.	Totaal
Verwijderen insteekvloer en overige binnenwanden	1	pst		€ 40.000	€ 40.000
Verwijderen orgel - om het niet		incl			
Inbouw wanden en deuren	1	pst		€ 35.000	€ 35.000
Fundering insteekvloer en balkon	1	pst		€ 35.700	€ 35.700
Stalen hulpconstructie insteekvloer en balkon	203	m2		€ 248	€ 50.243
Verdiepingsvloeren (staalplaatbeton brandscheiding)	1.300	m2		€ 115	€ 149.500
Galerijhekken	37	m1		€ 450	€ 16.650
Scheidingswand filmzaal- 2e zaal - Foyer (begr + 1e vrd)	185	m2		€ 210	€ 38.850
Glazen pui rond (geluidwerend?)	2	st		€ 7.500	€ 15.000
Trappenhuis aanpassen i.v.m. vluchtweg	1	pst		€ 20.000	€ 20.000
Algemeen timmerwerk / aanhelen en aansluitingen	835	m2		€ 30	€ 25.050
Stuc- en schilderwerken	1.670	m2		€ 34	€ 56.780
Vloerafwerking sanitair	48	m2		€ 120	€ 5.760
Wandafwerking sanitair	192	m2		€ 80	€ 15.360
Plafonds sanitair	48	m2		€ 75	€ 3.600
Plafonds onder staalplaatbetonvloer	203	m2		€ 135	€ 27.405
Plafonds overig excl. kerkzaal	186	m2		€ 80	€ 14.880
Mobiele paneelwand foyer	36	m2		€ 950	€ 34.200
Bouwkundige voorzieningen installaties	835	m2		€ 12	€ 10.020
Herstelwerk / aanpassingen onvoorzien	1	pst		€ 35.000	€ 35.000
Nieuwe uitbouw / serre	100	m2		€ 3.000	€ 300.000
Subtotaal	835	m2		€ 1.113	€ 929.000

1 invest. aanpass./ verduurz. casco	2 invest. ruimtelijk/ functioneel	3 invest. specifieke inrichting/ afwerking.
--	--	--

€ 16.700	€ -	€ -
€ 29.400	€ -	€ -
€ 12.500	€ -	€ -
€ 91.000	€ -	€ -
€ 130.000	€ -	€ -
€ 75.000	€ -	€ -
€ 119.000	€ -	€ -
€ 50.000	€ -	€ -
€ 25.000	€ -	€ -
€ 15.000	€ -	€ -
€ 564.000	€ -	€ -

€ 40.000	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -
€ -	€ 35.000	€ -
€ 36.000	€ -	€ -
€ 50.000	€ -	€ -
€ 150.000	€ -	€ -
€ 17.000	€ -	€ -
€ -	€ 39.000	€ -
€ -	€ 15.000	€ -
€ 20.000	€ -	€ -
€ 25.000	€ -	€ -
€ -	€ 57.000	€ -
€ -	€ 6.000	€ -
€ -	€ 15.000	€ -
€ -	€ 4.000	€ -
€ -	€ 27.000	€ -
€ -	€ 15.000	€ -
€ -	€ 34.000	€ -
€ 10.000	€ -	€ -
€ 35.000	€ -	€ -
€ 300.000	€ -	€ -
€ 683.000	€ 247.000	€ -

Deelramingen - vervolg

Deelraming C - Techniek	Aantal	Eenh		€/eenh.	Totaal
Buitenriolering	1	pst		€ 15.000	€ 15.000
Dakgoten en hemelwater (herstelwerk)	1	pst		€ 25.000	€ 25.000
Binnenriolering	835	m2		€ 20	€ 16.700
Waterinstallaties	835	m2		€ 25	€ 20.875
Sanitair	835	m2		€ 30	€ 25.050
Brandbestrijding	835	m2		€ 10	€ 8.350
Klimaatinstallatie	835	m2		€ 400	€ 334.000
E - Installatie	835	m2		€ 280	€ 233.800
Data, communicatie en beveiliging	835	m2		€ 60	€ 50.100
Liftinstallatie	1	st		€ 40.000	€ 40.000
Subtotaal	835	m2		€ 921	€ 769.000

Deelraming D - Inrichting	Aantal	Eenh		€/eenh.	Totaal
Vaste tribunetrap	1	pst		€ 75.000	€ 75.000
Mobiele podiumdelen	73	m2		€ 500	€ 36.600
Vloerafwerking - stelpost €100 /m2	787	m2		€ 100	€ 78.700
Stelpost t.b.v. keuken / balie	1	stp		€ 40.000	€ 40.000
Gordijnen / stoffering (excl. vloerbedekking)	1	stp		€ 15.000	€ 15.000
Stelpost t.b.v. akoestische gordijnen	1	stp		€ 200.000	€ 200.000
Stelpost t.b.v. akoestische voorz. (wand/plafond)	1	stp		€ 50.000	€ 50.000
Subtotaal	835	m2		€ 593	€ 495.000

Deelraming E - Bijkomende kosten	Aantal	Eenh		€/eenh.	Totaal
A: Projectbegeleiding	4,0	%		€ 2.757.000	€ 110.300
B: Honoraria adviseurs	9,5	%		€ 2.757.000	€ 261.900
C: Aansluitkosten	0,9	%		€ 2.757.000	€ 24.800
D: Heffingen	2,5	%		€ 500.000	€ 12.500
F: Indexering tot start bouw	2,0	%		€ 2.757.000	€ 55.100
Onvoorzien / planuitwerking	2,0	%		€ 2.757.000	€ 55.100
Totaal excl. BTW	835	m2		€ 623	€ 520.000

1 invest. aanpass./
verduurz. casco

2 invest. ruimtelijk/
functioneel

3 invest. specifieke
inrichting/ afwerking.

€ 15.000	€ -	€ -
€ 25.000	€ -	€ -
€ 17.000	€ -	€ -
€ 21.000	€ -	€ -
€ 8.000	€ 17.000	€ -
€ 3.000	€ 5.000	€ -
€ 100.000	€ 234.000	€ -
€ 70.000	€ 164.000	€ -
€ 15.000	€ 35.000	€ -
€ 12.000	€ 28.000	€ -
€ 286.000	€ 483.000	€ -

€ -	€ -	€ 75.000
€ -	€ -	€ 37.000
€ -	€ 79.000	€ -
€ -	€ -	€ 40.000
€ -	€ -	€ 15.000
€ -	€ -	€ 200.000
€ -	€ -	€ 50.000
€ -	€ 79.000	€ 417.000

€ 61.000	€ 32.000	€ 17.000
€ 146.000	€ 77.000	€ 40.000
€ 14.000	€ 7.000	€ 4.000
€ 13.000	€ -	€ -
€ 31.000	€ 16.000	€ 8.000
€ 31.000	€ 16.000	€ 8.000
€ 296.000	€ 148.000	€ 77.000