

INVESTERINGSKOSTENRAMING

opdrachtgever:	Synarchis
projectnaam:	Zwembad Zetten
plaats:	Gemeente Overbetuwe
projectfase:	Haalbaarheid Trainingsbad (25x12,5)
versie:	5
datum:	11-sep-23
opgesteld door:	Marc Vierboom

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad Zetten
 plaats: Gemeente Overbetuwe
 projectfase: Haalbaarheid Trainingsbad (25x12,5)
 versie: 5
 datum: 11-sep-23
 opgesteld door: Marc Vierboom

UITGANGSPUNTEN

Aard Zwembad

Planning	01-10-2023
looptijd opstellen aanbestedingsstukken	4 mnd
looptijd aanbesteding	9 mnd
looptijd ontwerpfase	14 mnd
looptijd uitvoeringsfase	16 mnd
totale looptijd project	43 mnd
oplevering	apr-27

Raming exclusief

- boekwaarde bestaand zwembad
- grondkosten
- bouwrijp maken
- specifieke locatiegebonden aspecten zoals:
 - planschade
 - bodemverontreiniging
 - archeologie
 - infrastructurele ontsluitingen buiten het perceel
 - kosten voor omleggen kabels en leidingen
 - klimaatadaptatie - opvang regenwater middels wadi, infiltratiekragen, waterwegen oid
 - explosieven
 - bijzondere lozingskosten
 - rentekosten
 - kosten voor projectmanagement intern gemeente (ambtelijke uren)
 - terreininrichting openbare ruimte (parkeren, groenvoorzieningen, wegen) - woonrijp maken
 - losse inrichting / meubilair

Regio Gelderland

Kwaliteit Basis

Architectuur Basis

Duurzaamheid Basis-plus

ALGEMEEN

Alle bedragen in euro's, exclusief BTW

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad Zetten
 plaats: Gemeente Overbetuwe
 projectfase: Haalbaarheid Trainingsbad (25x12,5)
 versie: 5
 datum: 11-sep-23
 opgesteld door: Marc Vierboom

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m²	aantal ruimten	totaal m² nvo		
Entréehal					
1 tochtportaal	6	1	6		
2 centrale hal / kassa-receptie / toegangscontrole	20	1	20		
3 Back-office	15	0	0		
4 toiletten droog gedeelte	7	2	14		
5 toilet minder validen, droog gedeelte	5	1	5		
6 berging algemeen / werkkast / buggy	5	2	10		
7 Entreezone/toegangscontrole zwemfunctie	10	0	0		
Subtotaal Entréehal				55	
Bassins binnenbad					
	lengte	breedte		diepte (gem)	inhoud
21 Trainingsbad 25 x 12,5	25,0	12,5	313	3,3	1.031
22 hellingbaan bassin	15,0	1,25	19		
23 extra perron hellingbaan	15,0	1,25	19		
24 perron lange zijde tribune	25,0	2,0	50		
25 perron lange zijde overkant	25,0	2,0	50		
26 perron korte zijde start	16,5	2,5	41		
27 perron korte zijde overkant	16,5	2,0	33		
28 ruimte t.b.v. bankjes zwemmers	29,0	0,5	15		
29 toeschouwersruimte			0,6		
30 toilet bij bassin			1,5		
31 Badmeesterspost			8		
32 Juryruimte			20		
33 EHBO ruimte			12		
34 Bergruimte 25 m. bad (exploitatie)			20		
35 Bergruimte Excelsior Zwembad Zetten	} Stichting Zwemsport Valburg		11		
Bergruimte kleiduikers			1		
36			4		
37 Bergruimte doelgroepenbad (exploitatie)			25		
38 Bergruimte verenigingen doelgroepenbad			20		
39 Persluchtruimte duikverenigingen			10		
Subtotaal Bassins binnenbad				550	
Kleedruimten					
51 kleedkamers groepsruimte	20	2	40		
52 doucheruimte	16	1	16		
53 toiletten	10	2	20		
54 wisselcabines	1,7	6	10		
55 gezinscabines	4,0	2	8		
56 mindervaliden kleedkamer / toilet	8	1	8		
57 make up ruimte	5	0	0		
58 afsluitbare garderobekasten	0,18	50	9		
59 werkkast	12	1	12		
Subtotaal Kleedruimten				123	

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad Zetten
 plaats: Gemeente Overbetuwe
 projectfase: Haalbaarheid Trainingsbad (25x12,5)
 versie: 5
 datum: 11-sep-23
 opgesteld door: Marc Vierboom

Personeelsruimten

71 managementruimte/administratie/beheerder	18	1	18
72 archiefruimte/bergruimte	8	0	0
73 serverruimte	4	1	4
74 werkkast	10	0	0
75 fietsenstalling personeel	15	0	0
76 printerruimte	4	0	0
77 vergaderruimte	30	0	0
78 ruimte wasmachine/droger	4	1	4
79 personeelsruimte (incl. pantry)	15	1	15
80 kleedruimte personeel, inclusief douche	10	2	20
81 toiletruimtes personeel	2	1	2
Subtotaal Personeelsruimten			63

Horeca

91 bar/zaal	75	1	75
92 keuken	10	1	10
93 magazijn, berging, werkkast, containerruimte	20	2	40
94 Verenigingsruimte	25	1	25
95 Keuken verenigingsruimte, inclusief opslag	0	0	0
Subtotaal Horeca			150

Overige ruimten

107 bergruimte algemeen	9	1	9
108 bergruimte buitenbad	20	0	0
109 bergruimte terrasmeubilair	25	0	0
101 buffer trainingsbad (systeem 1)	50	1	50
102 buffer doelgroepenbad (systeem 2)	0	0	0
103 buffer systeem 3	0	0	0
104 spoelwaterbuffer	20	0	0
105 HWA/grijswaterbuffer	25	0	0
110 technische ruimten	70	1	70
111 technische ruimten	200	1	200
			329

Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)

Oppervlakte verkeersruimte (incl. schone voetengang)	8,0% van NVO	102
Ontwerpverlies	3,0% van NVO	38
Oppervlakte constructie	4,0% van NVO	51

Bruto vloeroppervlakte (BVO) 1.460

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad Zetten
plaats: Gemeente Overbetuwe
projectfase: Haalbaarheid Trainingsbad (25x12,5)
versie: 5
datum: 11-sep-23
opgesteld door: Marc Vierboom

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel	1.131 m ²
bruto vloeroppervlakte zwembad	1.460 m ²
bruto vloeroppervlakte parkeervoorziening	0 m ²
bebouwd vloeroppervlakte	1.131 m ²
aantal toeschouwers	0 st

parkeerplaatsen algemeen	pp/100 m ² water	0 st
parkeerplaatsen algemeen	pp/100 m ² sporthal	0 st
parkeerplaatsen bezoekers	pp/bezoeker	0 st
parkeerplaatsen totaal		0 st

oppervlakte verhard	0 m ²
bebouwd vloeroppervlakte	1.131 m ²
oppervlakte onverhard	0 m ²

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

kapitaalrente	1,25% per jr
bouwkostenstijging	5,00% per jr
grondprijs	0 euro/m ²
reservering onvoorzien	5,00%

LOOPTIJD

looptijd opstellen aanbestedingsstukken	4 mnd
looptijd aanbesteding	9 mnd
looptijd ontwerpfase	14 mnd
looptijd uitvoeringsfase	16 mnd
totale looptijd project	43 mnd
oplevering	apr-27

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad Zetten
plaats: Gemeente Overbetuwe
projectfase: Haalbaarheid Trainingsbad (25x12,5)
versie: 5
datum: 11-sep-23
opgesteld door: Marc Vierboom

Stichtingskosten

			excl. BTW
Kosten gemeente			
100	Grondkosten		1
200	Projectbegeleiding		371.443
300	Renten		0
400	Bijkomende kosten		106.695
500	Interieur		0
Totaal	Kosten gemeente		478.139
Kosten marktpartij			
1100	Bouwkosten		2.920.512
1110	Installatiekosten		2.390.359
1200	Honoraria		291.954
1300	Infra		0
1400	Bijkomende kosten		40.299
1500	Prijsstijgingen		766.000
1600	Marktwerving		145.824
Totaal	Kosten marktpartij		6.554.949
ONVOORZIEN			
2000	onvoorzien	5,00% van 100 t/m 1900	352.000
Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW	7.385.088
	BTW		1.550.868
Totaal	Stichtingskosten	incl. BTW	8.935.956

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad Zetten
 plaats: Gemeente Overbetuwe
 projectfase: Haalbaarheid Trainingsbad (25x12,5)
 versie: 5
 datum: 11-sep-23
 opgesteld door: Marc Vierboom

Kosten gemeente

100	Grondkosten		
110	grondkosten		0
120	notaris		0
130	grondonderzoekskosten		0
140	bouwrijp maken (sloopkosten bestaande gebouw)		1
100	Totaal Grondkosten		1
200	Projectbegeleiding		
210	rekenvergoeding inschrijvers		60.000
220	extern projectmanagement vanaf Raadsbesluit	3,00% x BK	177.967
230	overige adviseurs / bestemmingsplan	1,00% x BK	59.322
240	kwaliteitstoetsing	1,25% x BK	74.153
	Totaal Projectbegeleiding		371.443
300	Renten		
310	rente grond		0
320	rente voorbereiding		0
330	rente uitvoering		0
	Totaal Renten		0
400	Bijkomende kosten		
410	promotiekosten (artist impressions etc)		20.000
420	aansluitkosten		50.000
430	verzekeringen (car en ontwerprisico)	0,45% x BK	26.695
440	opstartkosten exploitatie / festiviteiten		10.000
	Totaal Bijkomende kosten		106.695
500	Interieur		
510	inrichting los		0
520	advieskosten inrichting	8,00% over 510	0
	Totaal Interieur		0

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad Zetten
 plaats: Gemeente Overbetuwe
 projectfase: Haalbaarheid Trainingsbad (25x12,5)
 versie: 5
 datum: 11-sep-23
 opgesteld door: Marc Vierboom

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten		
1110	Sloopkosten		0
1120	Onderbouw		390.455
1130	Bovenbouw		606.916
1140	Afbouw		258.828
1150	Afwerkingen		503.410
1160	Werktuigkundige installaties		701.504
	Waterzuiveringsinstallaties		909.642
1170	Electrotechnische installaties		666.240
1180	Vaste inrichting		516.512
	Subtotaal		4.553.507
	Regiokorting	-6,93%	-315.394
	Kwaliteitstoelag	0,00%	0
	Toelag architectuur	0,00%	0
	Duurzaamheidstoelag	10,00%	455.351
	Totaal		4.693.463
	Algemene Bouwplaatskosten	12,50%	586.683
			5.280.146
	Algemene Kosten	7,00%	369.610
			5.649.756
	Winst en Risico	5,00%	282.488
	Totaal Bouwkosten		5.932.244

1200 Honoraria marktpartij

1210	architect	5,00% van bouwkosten	234.673
1220	constructeur	4,00% van constructiedeel	56.322
1230	adviseur installaties	4,00% van de installatiesom	91.095
1240	adviseur bouw fysica	0,25% van de bouwkosten	11.734
1250	overige adviseurs		30.000
1260	planontwikkeling	1,00% van bouwkosten	46.935
1270	coördinatiekosten	3,00% van installaties en vi	83.817
	Totaal Honoraria marktpartij		554.575

1300 Kosten infra

1310	Terrreininrichting		0
	Totaal Kosten infra		0

1400 Bijkomende kosten

1410	leges en welstand		38.395
	Totaal Bijkomende kosten		38.395

1500 Prijsstijgingen

1510	prijsstijgingen t/m aanbesteding	5,00% 13 maanden	321.000
1520	prijsstijgingen tot start bouw	5,00% 14 maanden	346.000
1530	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	5,00% 8 maanden	99.000
	Totaal Prijsstijgingen		766.000

1600 Marktwerving

1610	Marktwerving	2,00% van 1100t/m 1400	145.824
	Totaal Marktwerving		145.824