

DE VOORSTE VENNE RENOVATIE CARRÉ MEI 2016 versie 5

UITGANGSPUNTEN:

	Sloopwerk wordt uitgevoerd in een leeg pand in vier fases.
	Werkzaamheden zullen in vier fases worden uitgevoerd.
	BIBLIOTHEEK + ALEPH BEELDEND
	De Bibliotheek en Aleph beeldend moeten beiden in het carré worden ondergebracht. In het vorige plan was voor beide gebruikers 2 x zoveel gebruiksruimte gereserveerd. Bij deze raming gaan we er van uit dat beiden met deze oppervlakte reductie uit de voeten kunnen.
	THEATER
	Het theater blijft in huidige vorm gehandhaafd en wordt dus niet getransformeerd naar een flexibeler te gebruiken vlakke vloer theater. De kleedruimten worden verbeterd.
	EVENEMENTENRUIMTE
	Evenementenruimte blijft gehandhaafd. Hier worden naast de gehele installaties ook enkele constructieve onvolkomenheden aangepakt. Ook de verbeteringen in de keuken maken onderdeel uit van deze raming.
	HEUSDENS TELEVISIE & RADIO
	De HTR wordt niet in het carré opgenomen.
	ALEPH MUZIEK
	Bij Aleph muziek worden naast het vervangen van de gehele werktuigbouwkundige installatie, alleen zeer kleine verbeteringen doorgevoerd.
	GEMEENTE
	Er komt ook géén loket van de gemeente in het carré.
	CONSTRUCTIEF
	Constructief worden alleen die bouwelementen aangepakt die volgens de constructieve analyse uit het vorige plan tekort schieten. Deze maken onderdeel uit van de raming. De grootste kostenpost hiervoor komt uit de evenementenhal zowel begane grond als verdieping als de omvangrijke kap.
	BRANDVEILIGHEID
	Op het gebied van brandveiligheid worden alleen de echt verplichte zaken uitgevoerd, zodat voldaan wordt aan de eisen van bouwbesluit en brandweer. Er is nog niet bekend welke maatregelen genomen moeten worden ter plaatse van de scheiding van de af te stoten noordelijke vleugels, Aleph beeldend en Brugzaal. Deze laatste zijn niet opgenomen in deze raming.
	ISOLATIE
	<i>Thermisch</i> De buitenschil (buitengevelisolatie met stucadoorwerk & vervanging dakpakket) wordt naar een goed isolatieniveau gebracht, dat past bij deze tijd ($R_c = 4 \text{ W/m}^2\text{K}$). Hiernaast worden ook een aantal kozijnen vervangen, kozijnen met enkel glas krijgen HR-isolatieglas. Ook het deels wegnemen van de bestrating en later weer terugbrengen is opgenomen. <i>Akoestisch</i> : geluidwerende voorzieningen theater zijn opgenomen.
	INSTALLATIES ELEKTRA & WERKTUIGBOUWKUNDIG
	De installaties in het hele carré, ventilatie, verwarming en koeling, worden vervangen. De opgenomen WKO-installatie met een bron van 30m ³ /h bespaart men in totaal ruim € 14.000,- per jaar. Hiermee wordt deze extra investering terugverdiend binnen tien jaar. Hier ligt een berekening onder van installatieadviseur Huisman en van Muijen uit 's-Hertogenbosch. Daarnaast is de geluidproductie door een dergelijk systeem veel lager dan een traditionele koelmachine (comfortverbetering). De vele barmebelen zullen verdwijnen, opdat alle gebruikers gebruik kunnen maken van de barfunctie in de evenementenhal. Het aanheer werk van vloeren en wanden op deze locaties is meegenomen. Er is uitgegaan van de situatie waarbij de huurder/gebruiker een ruimte met voorzieningen (warmte + koude + elektra + water) huurt tegen een vast tarief per uur.
	FLEXIBILITEIT
	Een beperkte mogelijkheid tot het anders opdelen van de carré (niet dragende scheidingen) en op meerdere wijzen in te delen installaties is hierbij meegenomen t.b.v. de vereiste flexibiliteit in het gebruik.
	AFWERKINGEN
	Alle aanhelingen en glad te zetten wandafwerkingen zijn opgenomen. Alle schilderwerk is opgenomen. Alle harde vaste vloerafwerkingen maken onderdeel uit van deze raming.

DE VOORSTE VENNE RENOVATIE CARRÉ MEI 2016 versie 5

DIRECTE KOSTEN

0 SLOOPWERKEN		€	191.573		
	Sloopwerken, voorzieningen die hiervoor getroffen moeten worden en gescheiden afvoeren van sloopafval, zijn inbegrepen. Ook het zagen van een aantal nieuwe gevelopeningen t.p.v. de huidige Balletzaal en Utopia zijn opgenomen.				
10 FUNDERINGSWERKEN		€	-		
	Er zijn integenstelling tot het eerdere plan geen uitbreidingen meegenomen, dus ook geen nieuwe funderingen noodzakelijk.				
20 RUWBOUW		€	171.695		
	Staalkonstrukties benodigd voor nieuwe sparingen in wanden. Aanpassingen om konstruktieve tekortkomingen in bestaande situatie te verbeteren. Een flink deel van deze konstruktieve kosten zitten in de verdieping en kap van de evenementenhal. Het vervangen of herstellen van de "overdekte buitengang" is niet opgenomen.				
30 GEVELSLUITINGEN		€	470.636		
	Warmteweerstand dichte delen Rc = 4 W/m2.K. Voor nieuwe kozijnen en repartie te handhaven "open" geveldelen staat € 150.000,-. Isoleren gevels incl afwerking en steigerwerk bijna € 300.000,-. Al het schilderwerk is opgenomen.				
40 DAKAFWERKINGEN		€	374.484		
	Warmteweerstand Rc=4,0 W/m2.K. Nieuw dakpakket, met deels hergebruikte pannen, aangevuld met nieuwe pannen. Nieuwe goten, loodslabben en stalen afvoeren.				
50 AFBOUW		€	550.119		
	Dit zijn de stenen scheidingswanden die geplaatst worden. Gaten die dichtgezet dienen te worden en/of aangeheeld moeten worden. Geluidwerende wand met deuren toegevoegd aan theater. Wantegelwerken in natte ruimten/ keuken. Aanpassingen keuken inclusief herstel.				
51 VLOERAFWERKINGEN		€	166.644		
	Vloerafwerkingen zoals tegels, linoleum, tapijt, gietvloeren.				
60 INSTALLATIES WERKTUIGBOUWKUNDIG		€	969.876		
	Verwarming, koeling, regeling, ventilatie, warmteterugwinning, waterinstallatie worden geheel vervangen. De drinkwaterafvoerinstallatie wordt grotendeels gehandhaafd en deels hersteld en aangevuld met nieuwe delen.				
	WKO (t.v.t. 9 jaar --> sterk afhankelijk te rekenen prijs per energie-eenheid)	€	155.000		
70 INSTALLATIES ELEKTRA		€	261.532		
	De huidige elektra voorziening kan aangepast worden, mogelijk moeten er nog aanvullende 400V voedingspunten opgenomen worden i.v.m. grotere gewenste flexibiliteit in gebruik van de Carré. De verlichting wordt geheel vervangen. Ook worden voor de verschillende ruimten loze leidingen meegenomen t.b.v. installaties als beveiliging etc die door de huurders zelf dienen te worden aangeschaft.				
62 BOUWKUNDIGE VOORZIENINGEN INSTALLATIES (incl geluiddemping)		€	85.397		
	Hieronder vallen de afwerking van doorvoeringen van leidingen en kanalen. Maar ook geluiddempende voorzieningen bij installatieruimtes (bron).				
DIVERSE POSTEN UIT AFWERKSTAAT (OPTIES)		€	23.852		
DIRECTE KOSTEN		€	3.420.806		
ALGEMENE BOUWPLAATSKOSTEN		€	234.325		
				€	3.655.131
ALGEMENE KOSTEN		€	219.308		
				€	3.874.439
WINST & RISICO		€	116.233		

DE VOORSTE VENNE RENOVATIE CARRÉ MEI 2016 versie 5

TOTALE KOSTEN AANNEEMSOM (= sub totaal 1)				€ 3.990.672
Advies & begeleidingskosten	€	498.834		
Maatregelen uit Flora en Fauna onderzoek (noodzakelijk omdat anders geen toestemming voor verbouwwerkzaamheden gegeven wordt).	€	10.000		
Asbestinventarisatie type B (er ligt reeds een type A onderzoek, hiermee is een redelijke inschatting gemaakt van de saneringskosten die te verwachten zijn. Dez staan verr	€	2.500		
Leges sloop	€	54		
Leges Omgevingsvergunning	€	68.254		
Asbestsanering	€	20.000		
Vorbereidingskredieten	€	350.000		
Onvoorzien + afronding	€	59.686		
Inrichtingskosten	€	-	niet gerekend	
BTW (4,5%)	€	-	niet gerekend	
Tijdelijke huisvesting	€	-	niet gerekend	
Verhuiskosten	€	-	niet gerekend	
Nieuwe entree	€	-	niet gerekend	
Renovatie Brugzaal	€	-	niet gerekend	
Functionele aanpassingen tbv eindgebruikers	€	-	niet gerekend	
Extra transparantie en uitstraling	€	-	niet gerekend	
subtotaal 2				€ 1.009.328
TOTALE KOSTEN (subtotaal 1 + 2)				€ 5.000.000