

Onderbouwing bouwbudget theater

Datum: 16-07-2026

Aanvulling bij de Inschrijvingsleidraad, paragraaf '2.11 Bouwbudget theater en aanleg- en inrichtingsbudget openbare ruimte'

Bouwbudget theatergebouw: **€88.000.000,--**.

Bouwbudget: hiermee wordt de **aanneemsom** bedoeld, het totale bedrag dat de hoofdaannemer in rekening brengt. De aanneemsom bestaat uit de directe bouwkosten en de staartkosten (indirecte kosten). Onder de indirecte kosten worden verstaan: bouwplaatskosten, algemene kosten, BLVC-kosten en faseringskosten, alsmede overige indirecte bouwkosten, inclusief opslagen voor winst en risico, objectrisico en verzekeringen (waaronder CAR-verzekering). Niet-toewijsbare directe kosten zijn, voor zover van toepassing, eveneens onderdeel van de indirecte kosten.

Algemeen

- Prijspeil: 1 januari 2025.
- Exclusief BTW.
- Exclusief post onvoorzien.
- Exclusief indexaties (o.a. prijsstijging bouwkosten, arbeid) tot einde werk.
Nb. Voor indexatie van 1-1-2025 naar 1-1-2026 wordt nu uitgegaan van 2%. De daadwerkelijke indexatie en de toe te passen indexering voor de jaren 2027 tot en met besluitvorming over het krediet voor uitvoering zal jaarlijks door de gemeente Amsterdam worden vastgesteld.
- Exclusief archeologische/cultuurhistorische onderzoeken.
- Exclusief wijzigingen bestemmingsplan/planschade.
- Casco oplevering horeca-unit.
- Traditionele aanbesteding van de aannemer op basis van een uitgewerkt Technisch Ontwerp.
Contractvorm UAV 2012.
Aanbesteding in 2 percelen.
Perceel 1: bouwkundig en installaties.
Perceel 2: vaste theatertechniek, theatertechniek infrastructuur, theater gerelateerde terreininrichting
- Het bouwbudget is gebaseerd op het uitgangspunt dat het theater grotendeels in het water wordt gebouwd, conform de kaart van het Stedenbouwkundig Plan. Hiervoor is **€ 5.300.000,--** geraamd (inclusief staartkosten en exclusief btw) en is een afzonderlijke dekking beschikbaar. Indien het theater niet grotendeels in het water wordt gebouwd, vervalt deze dekking.
- Binnen het bouwbudget is een bedrag van **€ 5.500.000,--** geraamd voor de realisatie van de duurzaamheidsambities (zie 'wensen' in het Functioneel, Ruimtelijk en Technisch Programma van Eisen). De prioritering van deze duurzaamheidsambities is als volgt:
 1. Energie (incl. ENG)
 2. Klimaatadaptatie
 3. Natuurinclusiviteit
 4. Circulariteit

Bouwkosten - inclusief

- Bouwplaatsvoorzieningen zoals bodemvoorzieningen, damwanden langs Sloterplas.
- Heiwerk, fundering, waterkerende wanden.
- Hoofdraagconstructie, constructieve elementen.
- Bouwkundige elementen zoals gevels, daken, wanden, kozijnen, afbouw en afwerkingen (incl. groene daken, dakterrassen, daklichten e.d. waterretentie/-buffering).
- Installatietechnische elementen en voorzieningen (E, W, T) incl gebouwbeheersysteem, energimanagementsysteem en gevelverlichting.
- Maatregelen en voorzieningen gericht op netbewust bouwen, in verband met netcongestie.
- Theatertechniek, vaste theaterinstallaties, incl. theatertechniek 'infrastructuur' (post 91, zie hieronder).
- Ca. 1.000 m2 (aanneem) terreininrichting op het erf van het theater.
- Duurzaamheidsambities.

- Vaste inrichting, vast meubilair, zoals: receptie-/infobalie, kassa's, 'focuspunt' foyer, vaste zitelementen foyer, garderobe publiek, kleedkamers: werkbladen, schminkplekken, (pas)spiegels+LED, inbouwkasten, omkleedbanken, lockers DJ-ruimten / Multimedia (bouwkundig element), zelfbedieningslockers, zelfbedieningskluisjes, keukenblok artiestenfoyer, faciliteiten chauffeurs expeditie, pantryblokken, bewegwijzering, lichtwering, fietsvoorzieningen in het gebouw (personeel).

Bouwkosten – exclusief

- Sanering eventueel verontreinigde grond.
- Eventuele asbestsanering.
- Aanpassing infrastructuur (wegen, fietspaden, trambanen etc.) buiten het terrein (het erf) van het theater.
- Grondkosten / sloopwerk / bouwrijp maken terrein.
- Losse inrichting, los meubilair, losse theateervoorzieningen / losse inventaris theatertechniek.
- Faseringskosten (aannames: alle bouwwerkzaamheden in één aaneengesloten fase)
- Sfeerverlichting (door stichting de Meervaart zelf te bekostigen), bekabeling t.b.v. sfeerverlichting zitten wel in het bouwbudget.
- Verleggen bestaande kabels en leidingen in het terrein.
- Kunst.

Theatertechniek, infrastructuur (post 91) – inclusief

- Toneeltechniektoneel: bruggen, rollenzoldervloeren, werkvloeren, decortrekken, zijtrekken, punttrekken, zaaltrekken, kraanbanen, slingerbalken, loopkatten, spanningsrails voor takels, manteauvakken, ketting takels, rideaus, besturingssystemen, kabelhaspels, spotstangen, flipflops, regieheffers, zaalheffers met draaimechanisme, halfenrails.
- Zaalstoelen: stoelen op tribunes, stoelen balkons/zijbalkons, stoelen in de zaal.
- Toneelstoffering: dansvinyl.
- Toneelverlichting: netwerk actieve componenten.
- Podiumtechnische infrastructuur: data infrastructuur t.b.v. toneelverlichting, AV en audio.
- Audio en AV-zalen/podia: EANS-systemen, oproep-, meeluister- en meekijkapparatuur, intercomsystemen, DCP-systemen en SM-desks.
- Foyer: ophijsbaar grid, halfenrails.
- Makers foyer, makersstudios: kraanbanen, loopkatten, spanningsrails, halfenrails
- T&E ruimtes: grid, halfenrails
- Multimedia Content: buizengrid

Theatertechniek, infrastructuur (post 91) – exclusief

- Toneeltechniektoneel: takels, lichtladders, lichttrussen
- Toneelstoffering: voordoeken, voordoekebedieningen, afstoppen (poten en friezen), zijzwart en zwart rondom, horizontdoeken, karren voor dansvinyl en doekenwagens.
- Toneelverlichting: regeltafels, mobiele dimmers, handbediende volgspots, Robes-armaturen, horizonverlichting, Moving Head Wash-armaturen, LED PAR-armaturen, LED-profielarmaturen, effectverlichting, losse materialen en toebehoren.
- Audio en AV-zalen/podia: PA-systemen, mengtafels, monitoren, bronnen, statieven en audiovisuele projectieapparatuur.
- Overige voorzieningen zalen/podia: orkestmeubilair, hoogwerkers, ladders en trappen, transporthulpmiddelen en praktikabels.
- Foyer: Audio en AV, podiumverlichting
- Makers foyer, makersstudios: kettingtakels, schijnwerpers, lichtregelapparatuur, AV en Audio, zwart rondom.
- T&E ruimtes: AV en Audio, Zwart rondom, podiumverlichting
- Multimedia Content: AV en Audio
- Dj-apparatuur

Het bouwbudget van het theatergebouw is als volgt opgebouwd. Onderstaande verdeling is indicatief. Het bouwbudget van het theatergebouw staat vast.

200	Bouwbudget	Budget
5	Sloopwerkzaamheden	excl.
10	Bodemvoorzieningen	€ 4.277.000
15	Heiwerk	€ 4.442.800
20	Fundering t/m begane grondvloer	€ 2.167.300
30	Hoofddraagconstructie	€ 7.385.200
40	Gevelsluiting	€ 6.883.100
50	Afbouw	€ 9.549.200
55	Vaste inrichting	€ 1.126.100
60	Verkeersruimten	€ 930.000
70	Horizontale afwerkingen	€ 3.256.000
80	Diversen	€ 1.017.200
85	Terreininrichting (aannee ca. 1000 m2)	€ 857.000
90	Installaties (gebouw, exclusief theatertechniek)	€ 13.475.550
	Totaal directe kosten	€ 55.366.450
	Algemene Bouwplaats Kosten	€ 6.920.806
	Subtotaal	€ 62.287.256
	Algemene Kosten 7%	€ 4.360.108
	Subtotaal	€ 66.647.364
	Winst & Risico 4%	€ 2.665.895
	Subtotaal	€ 69.313.259
91	Theatertechniek, infrastructuur)	€ 17.928.655
	Coördinatiekosten theatertechniek 3%	€ 537.860
	Subtotaal	€ 87.779.773
	Prijsstijgingen tot start bouw	incl.
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw	incl.
	CAR -verzekering	€ 219.449
	Bouwbudget theatergebouw	€ 87.999.223

Alle bovengenoemde uitgangspunten, getallen e.d. zijn onder voorbehoud van wijzigingen.