Memo

Project	Onderzoek sloop voormalig AZC te Azelo (Borne)
Nummer	2P2101700
Betreft	Kostenraming voorbereiding en sloop van het voormalig AZC te Azelo (Borne)
Van	SBM Bouw- en vastgoedmanagers B.V.
Auteur	G. Huuskes
Datum	01 maart 2021
Gewijzigd	

Inleiding

De gemeente Borne is sinds begin februari eigenaar van bovenvermeld terrein inclusief alle opstallen. De bestemming van de omgeving aldaar is nog in ontwikkeling, waarmee in ieder geval tot 2024 er nog geen herbestemming is voor het aangekochte terrein. Het college is voornemens om, met uitzondering van de villa, alle opstallen en wegen te laten slopen echter moet de raad zich hier nog over uitspreken. Voordat e.e.a. aan de raad wordt voorgelegd wil men inzage hebben in de kosten (raming) die hiermee gemoeid zijn. Aan SBM is gevraagd om hiervoor een kostenraming op te zetten.

Uitganspunten kostenraming

Alle opstallen met uitzondering van de villa worden gesloopt. Tot de villa behoren eveneens de garageboxen en kapschuur. Het inrit naar de villa blijft gehandhaafd (asfalt en een stukje klinkerverharding) tot aan de garageboxen/ kapschuur. Het parkeerterrein voor de villa wordt gesloopt (opgenomen). Het hekwerk rondom de villa blijft gehandhaafd. Alle groenvoorzieningen bomen en bosschages rondom de villa blijven eveneens gehandhaafd. Alle bomen op het terrein alsmede het bosperceel blijft bestaan, bosschages bij gebouwen en de vijver worden gerooid.

Er dient voor alle panden een nieuwe asbestinventarisatie te worden opgezet. Op dit moment zijn bij ons geen inventarisaties bekend. Indien deze wel voor handen zijn dan is het de vraag of deze volledig en nog actueel zijn. Het nieuwe onderzoek kan dan zowel visueel als destructief uitgevoerd gaan worden.

In het terrein zijn diverse ondergrondse kabels- en leidingen aanwezig. Deze worden gerooid voor zover deze gelegen zijn in de sloopgebieden van de opstallen. Het rooien van de kabels en leidingen onder verhardingen en groenvoorzieningen zijn hierin niet opgenomen en is voor een eventuele latere bestemming(en) aan de orde. Deze terreinleidingen zijn o.a (niet limitatief):

- riolering terreinverhardingen (hwa);
- riolering gebouwen (hwa/ vwa);
- gasleidingen;
- waterleidingen;
- elektra kabels (voedingen diverse panden);
- elektra kabels, voedingen terreinlantaarns en lichtmasten sportvelden;
- diverse kabeldiensten o.a. telefoonleidingen, coax en/of glasvezel verbindingen;
- droge blusleidingen.

Onder de tegel- en klinkerverharding zitten geen fundatie pakketten, niet anders dan schoon zand in een laagdikte van 10 á 15 cm.

Onder de asfaltverharding is gerekend op een fundatiepakket bestaande uit schoon (gebroken) puin met een dikte van 20 cm, het asfalt zelf is niet teerhoudend. De toegangsweg naar de boerderij vanaf de achterzijde van de villa bestaat eveneens uit schoon (gebroken) puin met een dikte van 20 cm.

Alle gebouwen zijn op dit moment toegankelijk met uitzondering van de boerderij, schuren en het erf. Schijnbaar is deze nog bewoond en volgens leegstandsbeheer VPS niet toegankelijk. De situatie in- en rondom de boerderij is verder niet bekend.

Voor wat betreft de nutsvoorzieningen is het uitgangspunt dat deze op de hoek Bornerbroekseweg en de Kuipersweg binnenkomen. Alle panden met uitzondering van de boerderij worden gevoed vanuit deze hoek. Bij het afsluiten van deze voorzieningen zijn dan alle gebouwen niet meer voorzien van gas- water- elektra en kabeldiensten. Voor wat betreft de boerderij is er vanuit gegaan dat deze een eigen nutsvoorzieningen/ rioolaansluiting heeft.

De villa dient (opnieuw) aangesloten te worden op de nutsvoorzieningen. Voor zover nog niet aanwezig dient de villa hiertoe een eigen huisnummer te krijgen. Er moet worden voorzien in een nieuwe meterkast. De villa blijft aangesloten op het achtergelegen persriool. Er wordt vanuit gegaan dat dit persriool wel een eigen elektra aansluiting krijgt vanuit de meterkast van de villa.

Er dient een flora- en fauna onderzoek plaats te vinden. Afhankelijk van dit vooronderzoek (quick scan) kunnen aanvullende onderzoeken nodig zijn alsmede het opnemen/ treffen van voorzieningen naar aanleiding van de uitkomsten van de onderzoeken. Indien wordt besloten tot de algehele sloop van het werk kan het flora- en fauna onderzoek(en) van (grote) invloed zijn op de planning. De quick scan dient z.s.m. opgestart te worden zodat eventuele vervolgonderzoeken nog dit jaar in het broedseizoen plaats kunnen vinden. Lukt dit niet dan zal men moeten wachten tot het volgend broedseizoen hetgeen een forse vertraging in zal houden.

Bijlagen:
- overzicht kostenraming
- topografiekaart met gebouwaanduidingen

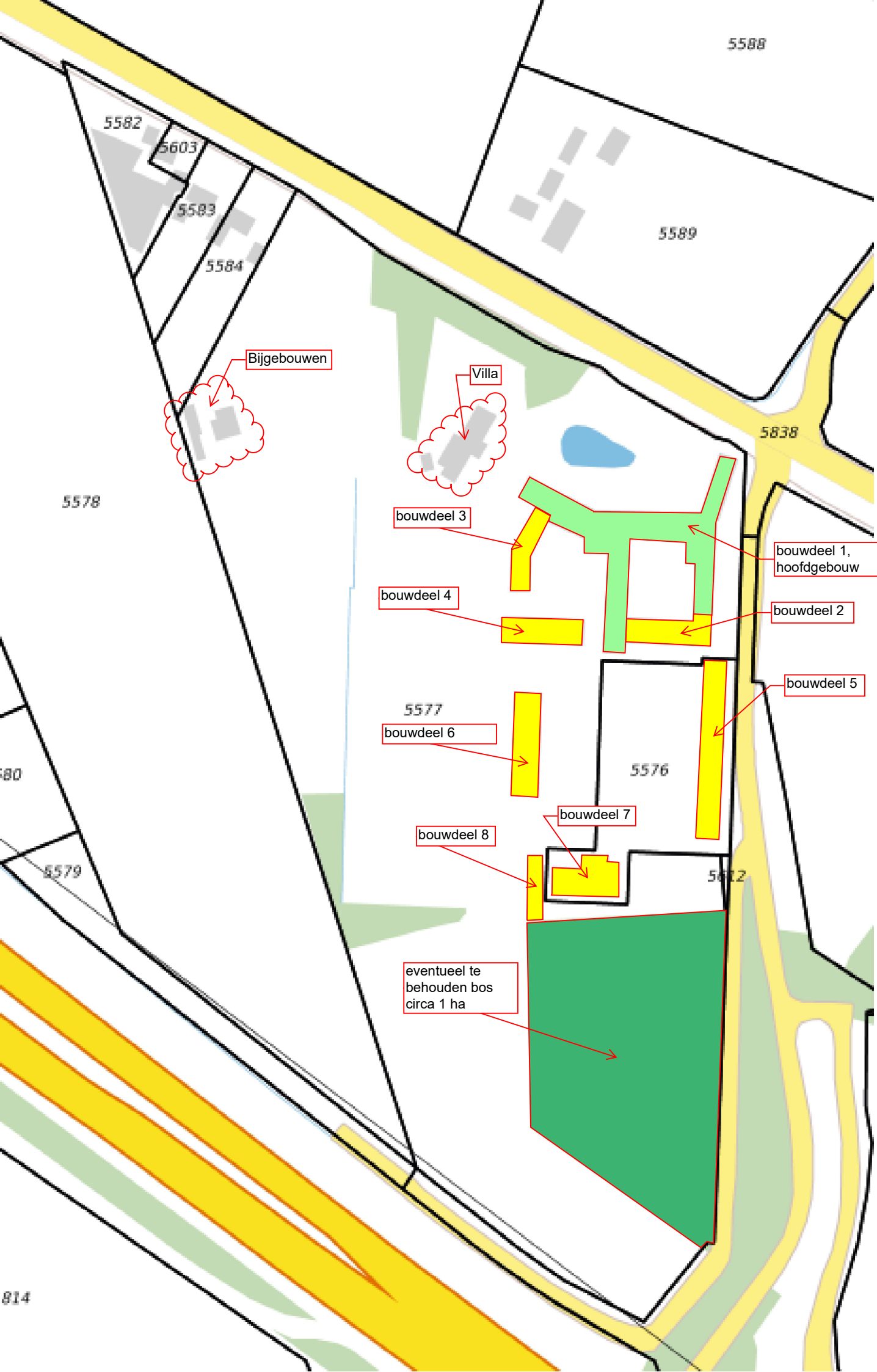
Opdrachtg. Gemeente Borne
Project: Kostenraming sloop voormalig AZC te Azelo (Borne)
Nummer: 2P2101700
Betreft: Overzicht kostenraming sloopkosten opstallen m.u.v. de villa
Datum: 01-03-21
Gewijz.:

Omschrijving	kosten		
Voorbereidingskosten			
Flora en Founa onderzoek (quickscan en vervolg onderzoek)	€	6.500,00	
Verkennend bodemonderzoek	€	24.375,00	
Afsluitingen nutsvoorzieningen Gas, Water, Elektra, kabeldienst terrein	€	15.000,00	
Afsluiten nutsvoorzieningen boerderij	€	2.500,00	
Volledige en actuele asbest inventarisaties alle panden	€	7.500,00	
Advieskosten/ begeleiding tot en met sloop	€	32.000,00	
			€ 87.875,00
Voorzieningen villa			
Standaard tarieven nieuwe nutsaansluiting	€	3.750,00	
Persriool handhaven, nieuwe elektra voeding vanuit de villa almede afdoppen overige riolering voormalige panden	€	1.750,00	
Bouwkundige voorzieningen voor een nieuwe meterkast inclusief mantelbuizen nuts.	€	2.000,00	
Aansluiten/ koppelen nutsvoorzieningen op de huisinstallaties	€	1.750,00	
			€ 9.250,00
Ramingen, basis 4e kwartaal 2019 op één onderdeel bijgesteld			
Saneren asbest	€	93.500,00	
Slopen bouwdeel 1 (hoofdgebouw oude deel)	€	220.775,00	
Slopen bouwdeel 2 (uitbreiding hoofdgebouw)	€	33.450,00	
Slopen bouwdeel 3 (uitbreiding hoofdgebouw)	€	20.830,00	
Slopen bouwdeel 4 (solitarie uitbreiding nabij hoofdgebouw	€	33.240,00	
Slopen bouwdeel 5 (gebouw ad zijde Kuipersweg)	€	67.920,00	
Slopen bouwdeel 6 (kantoorgebouw)	€	63.660,00	
Sslopen bouwdeel 7 (sportzaal)	€	25.745,00	
Slopen bouwdeel 8 (loods/ schuur naast de sporthal)	€	16.230,00	
Slopen bouwdeel bijgebouwen (boerderij en schuren)	€	35.180,00	
Bouwdeel infra, groen, zeven en afwerken	€	91.500,00	
			€ 702.030,00
Aanvullingen n.a.v. rondgang c.q. voortschreidend inzicht			
Aanvullende asbest saneringen nav nieuwe en volledige rapportage (stelpost c.q. inschatting, omvang niet bekend).	€	25.000,00	
Leegzuigen vetvangput/ slibvanger, opnemen, afvoeren en dempen gaten met schone grond	€	3.500,00	
Afdoppen bestaande riolering bij pompputten (3 stuks)	€	2.000,00	
Vewijderen lichtmasten sportvelden (6 stuks)	€	2.500,00	
Verwijderen diverse hekwerken en poorten terrein	€	3.000,00	
Verwijderen hoge hekwerk rondom sportveld	€	2.800,00	
Leeghalen/ dempen vijver met schone grond	€	3.500,00	
Rooien groenvoorzieningen niet zijnde bomen (bossages)	€	2.000,00	
Opruimen betonnen rioleringsbuizen in het bos	€	500,00	
Opladen, transport ven verwerken geel zand onder verhar-dingen en verwerken in voormalige kelders c.q. funderingen tot circa 60 cm onder maaiveld	€	4.000,00	
verlagen terrein ivm vullen ontstane gaten fundering en kelders (machinaal werk)	€	7.000,00	
Aanvoer en verwerken schone, zwarte grond t.b.v. demping kelders en funderingen, grond geschikt voor landbouw voor zover niet aan het werk te ontlenen is	€	90.000,00	
Opnemen en afvoeren halfverharding weg vanaf achterzijde villa tot aan de bijgebouwen (boeren schuur/ loodsen)	€	1.000,00	
Opnemen en afvoeren fundatie pakket onder het asfalt schoon puin, dik 0,2 meter	€	20.000,00	
			€ 166.800,00
subtotaal onderdelen			**€ 965.955,00**
Onvoorzien/ afronding			€ 4.045,00
Totaal geraamde kosten			**€ 970.000,00**

Opdrachtg. Gemeente Borne
Project: Kostenraming sloop voormalig AZC te Azelo (Borne)
Nummer: 2P2101700
Betreft: Overzicht kostenraming sloopkosten opstallen m.u.v. de villa
Datum: 01-03-21
Gewijz.:

Potentiele risico's				
Voorzieningen n.a.v. Flora en Fauna (vleermuiskasten e.d.)	€	10.000,00		
Meerkosten afvoeren teerhoudend asfalt	€	75.000,00		
Meerkosten afvoeren verontreinigde fundatielaag asfalt	€	80.000,00		
Meerkosten afvoeren verontreinigde halfverharding	€	4.000,00		
Meerlengtes nutsvoorzieningen villa t.o.v. de standaard tarieven	€	8.500,00		
Rooien asbest rioleringsbuizen in fundering/ terrein	€	30.000,00		
Verontreinigingen/ spots in de grond rondom de boerderij en schuren	€	20.000,00		
Stelpost lokale spot sanering bodemverontreining die tijdens de sloop aan het licht komt (wellicht voormalige stookolie tank)	€	12.500,00		
Saneringen voortkomend uit het verkennend bodemonderzoek, deze is echter niet te voorzien c.q. af te prijzen	€	0,00		
			€	**240.000,00**

Genoemde prijzen exclusief 21% BTW


5588
5582
5603
5583
5584
5589
5838
5578
Bijgebouwen
Villa
bouwdeel 3
bouwdeel 1,
hoofdgebouw
bouwdeel 4
bouwdeel 2
bouwdeel 5
5577
bouwdeel 6
5576
bouwdeel 7
bouwdeel 8
5579
eventueel te
behouden bos
circa 1 ha