

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHEIDAM-VOORBURG

Datum 6 november 2012

Onderwerp Nieuwbouw zwembad de Fluit

Categorie A

Versionnummer 781267 / 787696

Portefeuillehouder De heer Rensen

Behandeld door Mevrouw Weemstra

Samenvatting

Op 5 maart 2012 heeft uw raad het principebesluit van B&W over nieuwbouw van zwembad de Fluit voor kennisgeving aangenomen. Alvorens over te gaan tot een definitief besluit over nieuwbouw van het zwembad is een businesscase ontwikkeld. In dit advies worden de resultaten van de businesscase gepresenteerd. Op basis daarvan wordt geadviseerd definitief te besluiten tot nieuwbouw van zwembad de Fluit.

1.1 Inleiding

Maart 2012 heeft uw raad de voorkeur van B&W voor nieuwbouw van zwembad de Fluit voor kennisgeving aangenomen. Alvorens een definitief besluit over zwembad de Fluit te nemen is opdracht verstrekt tot het opstellen van een businesscase. In 2012 zijn daartoe een locatiestudie, een investeringsraming, een doorrekening van de budgettaire ruimte en een definitief programma van eisen uitgewerkt. Aan uw raad wordt thans gevraagd in te stemmen met het definitieve programma van eisen voor nieuwbouw van het zwembad en de daarbij behorende financiële kaders. Voorts worden de resultaten van de locatiestudie aan u ter kennisname voorgelegd.

1.2 Doel

De doelstelling van het project zwembadconfiguratie is de zwemfunctie in de gemeente sober en doelmatig te moderniseren zodat de twee zwemaccommodaties kwantitatief en kwalitatief voldoen aan de maatschappelijke behoeften. De volgende resultaten dienen te worden behaald:

- 1) het sober en doelmatig moderniseren van zwembad de Fluit;
- 2) het op afstand zetten van het beheer van zwembad de Fluit;
- 3) het handhaven van zwembad Forum Kwadraat;
- 4) het behalen van de taakstelling van € 200.000 per jaar op de zwemfunctie.

1.3 Aanleiding

Zwembad de Fluit is meer dan veertig jaar oud, is grotendeels afgeschreven en bouwkundig verouderd. Het zwembad voldoet niet meer aan de eisen, wensen en behoeften van deze tijd. Modernisering van zwembad de Fluit is daarom noodzakelijk.

1.4 Reikwijdte

Sporten bevordert gezondheid, integratie, weerbaarheid en levert een bijdrage aan sociale samenhang. De gemeente vervult een voorwaardenscheppende rol zoals het voorzien in accommodaties die kwantitatief en kwalitatief voldoen aan de maatschappelijke behoeften. De zwembaden in de gemeente ontvangen gemiddeld 300.000 tot 330.000 bezoekers per jaar. De zwembaden zijn daarmee de drukst bezochte binnensportaccommodaties in onze gemeente.

2.1 Stand van zaken

Het project zwembadconfiguratie is gestart in 2009 met een bestuursopdracht. In deze bestuursopdracht is een aantal vragen geformuleerd over de capaciteit, de verschillende vormen van beheer en de tarieven van de zwembaden in de gemeente. Destijds is geconcludeerd dat de zwembaden niet voldoen aan de gewenste kwaliteit, huidige en toekomstige maatschappelijke behoeften en dat bij gelijkblijvend beleid de gemeentelijke kosten oplopen en de bezoekersaantallen teruglopen. Deze conclusies zijn voorgelegd aan uw raad. Uw raad heeft vervolgens op 15 december 2009 een motie aangenomen en zich uitgesproken voor het behoud van zowel zwembad de Fluit als zwembad Forum Kwadraat. In het coalitieakkoord 2010-2014 'Verantwoord vooruit' is opgenomen dat er twee zwemlocaties gehandhaafd moeten worden, dat het moderniseren van zwembad de Fluit sober en doelmatig moet plaatsvinden en dat het niet mag leiden tot hogere exploitatiekosten. In het kader van de kerntaken discussie (VJN 2011) is het financiële kader van de opdracht aangepast. Bij de VJN 2011 is namelijk besloten tot een taakstelling van € 200.000 op de zwembaden. Om de motie en de doelstellingen uit het coalitieakkoord 2010-2014 "verantwoord vooruit" uit te werken is in oktober 2010 een tweede bestuursopdracht opgesteld en uitgevoerd. Deze bestuursopdracht heeft geleid tot een principebesluit in ons college zie hierna.

2.2 Principebesluit nieuwbouw zwembad 2011

Ons college heeft december 2011 een principebesluit genomen voor nieuwbouw van een sober en doelmatig zwembad de Fluit gelegen in Leidschendam en het behoud van zwembad Forum Kwadraat gelegen in Voorburg. Uw raad heeft op 3 maart 2012 dit principebesluit voor kennisgeving aangenomen. Voordat een definitief besluit wordt genomen over de nieuwbouw van zwembad de Fluit diende een drietal vervolgoopdrachten in de vorm van een businesscase te worden uitgevoerd te weten; een locatiestudie, het opstellen van een definitief programma van eisen en het vaststellen van het financieel kader.

2.3 Onderzoeksresultaten

Ter uitvoering van deze businesscase is in 2012 een locatiestudie, een definitief programma van eisen en het financiële kader opgesteld. Hierna zijn de opdrachten kort omschreven.

► Locatiestudie

De uitgangspunten bij de locatiestudie zijn (o.a.) de Structuurvisie, Woonvisie en Groenstructuurplan. Dit gold ook voor de geplande bebouwing rond het Fluitpolderplein.

► Opstellen definitief programma van eisen

Een voorlopig programma van eisen (PvE) voor nieuwbouw van zwembad de Fluit is eind december 2011 opgesteld. Dit voorlopige PvE is verder uitgewerkt en is besproken met de gebruikers en medewerkers van zwembad de Fluit. Het PvE kan dan in de volgende fase als onderlegger van de toekomstige aanbesteding dienen.

► Financieel kader

In 2011 is aan de hand van een voorlopige exploitatieprognose het jaarlijks benodigde budget berekend. Vervolgens is aan een extern bureau opdracht gegeven de toekomstige exploitatie van het nieuwe zwembad de Fluit te ramen. Zodoende kan een definitief kader worden opgesteld.

In dit advies worden de resultaten van de verschillende opdrachten gepresenteerd. Hierna staan we eerst stil bij de nieuwbouw van zwembad de Fluit (paragraaf 3), vervolgens bij de locatiestudie (paragraaf 4) en tenslotte wordt het financieel kader behandeld (paragraaf 5). Drie daarmee samenhangende (flankerende) onderwerpen komen daarna aan de orde, te weten; het sluiten van het buitenbassin (paragraaf 6), het toekomstig beheer (paragraaf 7) en de wijze van aanbesteden (paragraaf 8).

In verband met de voorgenomen aanbesteding dient het financiële kader geheim te blijven. Uw raad zal daarom worden verzocht voor dit deel van deze nota en de beraadslaging geheimhouding op te leggen.

3. Nieuwbouw zwembad de Fluit

3.1 Moderniseren

Het uitgangspunt voor de vraag of het zwembad gemoderniseerd moest worden was de bouwkundige staat van zwembad de Fluit. De bouwkundige staat geeft namelijk aan in hoeverre duurzame instandhouding mogelijk is. De belangrijkste uitkomsten van een onderzoek naar de bouwkundige staat waren dat de functionaliteit van het wedstrijd bassin en het instructiebassin onvoldoende is, dat het recreatieve bassin in goede staat verkeert, dat de horecavoorziening beperkt inzetbaar is (het zwembad beschikt alleen over zogenaamde natte horeca), dat de groepskleed accommodaties aan de krappe kant zijn en dat veel installaties op korte termijn

vervangen moeten worden. Deze conclusies rechtvaardigen dat het zwembad gemoderniseerd moet worden.

3.2 Aanbod & Vraag

Het aantal solitaire (zelfstandige) zwembaden in Nederland komt op 507. Uit de zwemmonitor 2012 blijkt dat er bij veel van de zwembaden wordt nagedacht over sluiting. Op basis van de bevolkingsontwikkeling is de verwachting dat de druk op het zwemwater op zal lopen vooral in de Randstad en delen van Brabant.

Het accommodatieaanbod voor de zwemsport in onze gemeente bestaat uit twee zwembaden. De totale oppervlakte zwemwater is 2.130 m². waarvan 1.110 m² bestaat uit overdekte baden en 1.020 m² uit buitenbad. De gemeente kent twee zwembaden; Forum Kwadraat en de Fluit.

Zwembad de Fluit bestaat 41 jaar en is gevestigd in de kern Leidschendam. Het zwembad bestaat uit een binnen- en buitenbad. Het binnenbad is onderverdeeld in een recreatiebad, een instructiebad en een wedstrijdbad. Het buitenbad bestaat uit een diep-, een ondiep- en een peuterbad. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het zwembad. De horecavoorziening van het zwembad is verpacht.

Het andere zwembad, Forum Kwadraat, is 21 jaar oud en gevestigd in de kern Voorburg. Het zwembad bestaat uit één bassin. Het beheer en de exploitatie zijn geprivatiseerd en ondergebracht bij Optisport Voorburg B.V. Het zwembad maakt deel uit van een groter complex, waarin zich ook een sporthal, een horecavoorziening en een zalencentrum bevinden. De zwembaden in de gemeente ontvangen gemiddeld 300.000 tot 330.000 bezoekers per jaar.

3.3 Behoud twee zwembaden

Uw raad heeft zich sinds 2009 steeds uitgesproken voor het behoud van de twee bestaande zwembaden. Het behoud van twee zwembaden is derhalve uitgangspunt bij de uitwerking van de businesscase. De twee zwembaden worden in de toekomst bij voorkeur door dezelfde beheerder geëxploiteerd. De geboden dienstverlening en tarifiering is daardoor beter voor de beide zwembaden en op de bezoekers af te stemmen. Datzelfde geldt voor alle andere exploitatie-inspanningen. Het is niet handig om met twee zwembaden in de gemeente te opereren zonder een vorm van samenwerking of afstemming.

3.4 Renovatie v.s. Nieuwbouw

In maart 2012 (raadsbrief verseon 643663) zijn de twee mogelijkheden, renovatie en nieuwbouw, voor zwembad de Fluit in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat de voordelen van renovatie niet opwegen tegen de voordelen van nieuwbouw. Bij nieuwbouw staat er in de gemeente een modern zwembad dat voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd. Een gerenoveerd zwembad kan worden aangepast aan de eisen van deze tijd, voor zover de huidige accommodatie dat toelaat (oorspronkelijke bouw van 1970 met een tussentijdse uitbreiding en gedeeltelijke renovatie in 1992). Door te kiezen voor nieuwbouw wordt een zwemvoorziening gebouwd voor 40 jaar terwijl bij renovatie de levensduur slechts 20 jaar is. Zo is bij nieuwbouw meer mogelijk op het gebied van

duurzaam bouwen (energiezuinig, multifunctioneel etc) en kost het inbouwen van deze maatregelen relatief veel minder dan bij renoveren. Bij nieuwbouw op een andere locatie dan het huidige binnenbassin worden de gebruikers niet geconfronteerd met een zwembadloze periode. Bij renovatie zou het zwembad tijdens de bouwperiode geheel danwel gedeeltelijk gesloten moeten worden. Gebruikers moeten dan (gedeeltelijke) uitwijken naar omliggende zwembaden. Voor de gebruikers is het van groot belang dat er geen zwembadloze periode ontstaat. Verder blijken de investeringskosten voor nieuwbouw iets lager dan bij renovatie.

Hierna zijn de argumenten voor nieuwbouw uit de raadsbrief (verseon 643663) nogmaals puntsgewijs weergegeven:

- 1) Bouwen voor een periode van 40 jaar;
- 2) Bouwen aan een effectief en modern zwembad;
- 3) Meer mogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen;
- 4) Investeringskosten lager;
- 5) Exploitatiekosten lager;
- 6) Geen zwembadloze periode bij bouw op de andere locatie dan het huidige binnenbassin;

3.5 Inbreng gebruikers en medewerkers

Een extern bureau, Andres c.s. heeft in 2011 een voorlopig programma van eisen (PvE) opgesteld. Het PvE is op 8 mei 2012 met de medewerkers van zwembad de Fluit en met gebruikers van zwembad de Fluit besproken. De aanwezigen hebben voor de bijeenkomst het voorlopige PvE ontvangen en tijdens de bijeenkomst zijn de wensen en eventuele aanpassingen van het PvE besproken. De twee bijeenkomsten waren bijzonder nuttig en hebben bijgedragen aan het opstellen van een definitief PvE.

3.5.1 Gebruikers

Bij de bijeenkomst waren zo'n 20 vertegenwoordigers van de vaste gebruikersgroepen en andere gebruikers van het zwembad aanwezig. Zij dachten mee met de gemeente over het programma van eisen. De opmerkingen en suggesties varieerden van de afmetingen van het zwembad tot het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen, een eigen clubruimte en benodigde opslagruimte. Veel van de suggesties en wensen zijn overgenomen. Zo hebben de gebruikers verzocht om een duo bodem in het wedstrijdbassin, waardoor beide delen op een verschillend niveau kunnen worden ingesteld (meerprijs circa € 15.000,-). De duo bodem is opgenomen in het PvE. Door de vereniging is ook verzocht om een duikput tot een diepte van 3,40 meter (meerkosten van circa € 180.000). Deze wens is niet gehonoreerd. Ook is verzocht om een uitbreiding van het doelgroepenbassin, van een 20 naar 25 meter bassin. Aangezien de meerkosten niet gering zijn (€ 930.000) en omdat de hoge temperatuur een uitbreiding van het gebruik en verhuur beperken is deze wens niet gehonoreerd. Tijdens deze bijeenkomst is ook een pleidooi gehouden voor het behouden van een recreatieve functie. Hiermee is ook rekening gehouden, zie hierna. Ook werden

er zinvolle suggesties gedaan over het toekomstige beheer. De bijeenkomst heeft goede informatie opgeleverd en geleid tot aanpassingen van het voorlopige PvE.

3.5.2 Medewerkers

Omdat de medewerkers de dagelijkse praktijk van een zwembad goed kennen, hebben zij geadviseerd over de functionaliteit van het PvE. Deze adviezen hebben geleid tot verscheidene aanpassingen in het voorlopige PvE. Zo zijn er bredere kleedkamerbanken opgenomen voor oudere mensen en mensen die slecht te been zijn, worden de technische ruimten aangepast en zijn de kleedcabines vanwege de veiligheid ééndeurs.

3.6 PvE Nieuwbouw

De wens van de gemeente is het productniveau van het zwembad aan te passen aan de hedendaagse eisen. Het doel is om te komen tot een nieuwe toekomstbestendige zwemvoorziening die nog jaren een stabiele functie binnen het sportaanbod kan vervullen en onderdak biedt aan een breed scala aan bezoekers. Het opgestelde PvE (**bijlage 1**) beschrijft een doelmatige en sobere voorziening en hierbinnen wordt beoogd een hoogwaardig kwaliteits- en beleavingsniveau te realiseren. Het PvE voor de nieuwbouw van zwembad de Fluit (hierna nieuwbouw 1) bestaat uit de volgende elementen:

- Entreesluis;
- Horecagedeelte;
- Verenigingsruimte / Multifunctionele ruimte (100m²);
- Kantoor en personeelsruimte;
- Kleedruimten(24), groepskleedkamers(4) en vaste kledingkasten(84);
- Zwemzaal 1 met een wedstrijdbassin van 15,4 x 25 meter (conform richtlijnen KNZB, beweegbare bodem);
- Zwemzaal 2 met een doelgroepenbassin 10 x 20 meter (beweegbare bodem);
- Toeschouwerruimte op verdieping;
- Technische ruimte en opslag.

3.6.1 Recreatieve componenten

In het PvE voor nieuwbouw zoals hiervoor omschreven, zijn geen recreatieve componenten opgenomen. Door het doelgroepenbassin voor recreatief gebruik in te zetten en enkele losse recreatieve speelelementen toe te voegen kan het ontbreken van een recreatiebassin voor een deel worden ondervangen. Met name voor gezinnen met kleine kinderen is er vraag naar recreatieve mogelijkheden. Aan Andres c.s hebben wij gevraagd een PvE op te stellen met enkele recreatieve componenten voor peuters en jonge kinderen(hierna te noemen nieuwbouw 2). De onderstaande componenten zijn daarom toegevoegd aan het PvE.

- Peuter / Kleuterbad (100m²) € 490.000

- Buitenwaterspeeltuin (100 m2) € 120.000

3.6.2 Raming bezoekersaantallen

Andres c.s heeft op basis van ervaringscijfers en normen een globale raming van de bezoekersaantallen bij nieuwbouw opgesteld. Het aandeel recreatieve bezoekers is naar beneden bijgesteld. Dat komt door het wegvallen van het huidige recreatieve binnenbad en het buitenbad. Indien een peuterbad en een buitenwaterspeeltuin worden aangebracht kan een deel van de recreatieve bezoekers worden vastgehouden. Dit zijn met name ouders met jonge kinderen. Door de toegenomen functionaliteit en de toenemende vergrijzing wordt de deelname aan doelgroepenactiviteiten vergroot. Voor lezwemmen wordt een beperkte groei verwacht omdat de beide bassins efficiënter ingezet kunnen worden. Doordat het wedstrijdbad beter is toegerust op verenigingen wordt ook daar een lichte groei verwacht.

3.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid begint bij een geoptimaliseerd ontwerp waarin de verschillende componenten zoals bouwkundige voorzieningen, constructies en technische installaties goed op elkaar zijn afgestemd. De duurzaamheidsmaatregelen die tegenwoordig standaard zijn in een hedendaags modern zwembad zijn opgenomen in het functioneel programma van eisen en de kosten maken integraal onderdeel uit van de kostenraming. Dit zijn duurzaamheidsmaatregelen zoals (o.a.) goede isolatie, tweebledige beglazing, hoogrendement cv ketel, energiezuinige verlichting, hergebruik droge retourlucht en waterbesparende toiletten. Onderzocht is of voor energiebesparende maatregelen subsidieregelingen aanwezig zijn. Op dit moment is helaas geen aanspraak op een subsidie mogelijk. Wij blijven dit monitoren. De duurzaamheidsmaatregelen die in het PvE zijn opgenomen kunnen ook worden uitgebreid. Dit vereist echter extra investeringen van de gemeente. Indien het financieel kader het toelaat is het voorstel extra te investeren in energiemangement (door goed energiemangement kan het jaarlijks energieverbruik, warmte en elektra, en daardoor de energierekening lager worden) en het terugbrengen van het watergebruik per bezoeker. Voor iedere bezoeker van het zwembad is momenteel 30 liter drinkwater nodig als zwemwater en dat kan omlaag. De twee genoemde aandachtspunten kunnen een rol spelen bij de aanbesteding van de nieuwbouw van het zwembad. Als een aanbieder goede duurzaamheidsmaatregelen treft is het voorstel dat positief te laten meewegen in de beoordeling van het aanbod.

3.8 Toezegging

Op uw verzoek is nagegaan of het technisch en financieel mogelijk is een schuifdak op het nieuw te bouwen zwembad aan te brengen. Vanuit exploitatie -en duurzaamheidsoogpunt wordt een schuifdak afgeraden. Een schuifdak leidt tot hogere exploitatielasten door energieverlies en meer werk voor de luchtbehandeling. De temperatuur van de zwembaden bedraagt 30-33 graden, dus pas vanaf die buitentemperatuur zou het dak open kunnen zonder verlies van warmte. Maar ook bij een open dak dient de luchtvochtigheid van het complex in stand te worden gehouden. De extra investeringen wegen niet op tegen het voordeel van openlucht zwemmen.

4 Locatie nieuwbouw

4.1 Locatiestudie

Voor het verrichten van de locatiestudie is in maart 2012 een opdracht aan een extern bureau verstrekt. Door dit bureau zijn verscheidene schetsen voor de huidige locatie van zwembad de Fluit opgesteld. In deze schetsen is de optimale invulling van de locatie onderzocht van het nieuwe zwembad rekening houdend met de geplande woningbouw. Als randvoorwaarde voor de studie gold dat het zwembad gerealiseerd moet worden binnen het geldende bestemmingsplan. Vanwege het niet tot uitvoering komen van de geplande woningbouw is besloten om in het oorspronkelijke studiegebied een heldere scheiding aan te brengen tussen het nieuwe zwembad en een eventuele andere toekomstige ontwikkeling. Uitgaande van deze scheiding zijn de locatiekeuze en de bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden bepaald (**bijlage 2**).

4.2 Situering

Het zwembad wordt volgens de locatiekeuze rechtstreeks ontsloten vanaf de Prinsensingel. Op deze manier wordt een belangrijke binnensportaccommodatie rechtstreeks aangesloten op de hoofdverkeerstructuur van de gemeente. Gekozen is voor een situering van een gebouw tegen de groen- en waterzone langs de Noordsingel. Dit is gedaan om de volgende redenen:

- De gemeentelijke zwembadfunctie wordt beter zichtbaar vanaf de Noordsingel, onderdeel van een belangrijke (verkeers-) as in de gemeente.
- De situering past in het concept van de Centrale Zone waarbij stedelijke recreatieve en sportieve functies worden gekoppeld door een groene as.
- De locatie is vanwege het verkeerslawaaï van de Noordsingel minder geschikt voor geluidsgevoelige functies zoals woningbouw.
- Het huidige zwembad kan tijdens de bouw geopend blijven.

4.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen de randvoorwaarden van het geldende bestemmingsplan Amstelveen 1989 en de Welstandsnota Leidschendam-Voorburg. Ze zijn geformuleerd als aanvulling en verfijning van deze twee vastgestelde beleidsstukken. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een functioneel zwembad volgens het meest sobere programma van eisen (nieuwbouw 1) zoals omschreven in het principebesluit voor nieuwbouw van zwembad de Fluit van december 2011. Dit zwembad heeft een totaal vloeroppervlak van 3758 m² bvo, waarvan 2755 m² op de begane grond. Dit oppervlak geldt als uitgangspunt voor het ruimtebeslag op de kavel. Omdat recreatieve componenten gewenst zijn is in de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangegeven op welke manier het zwembad uitgebreid kan worden met recreatieve componenten (nieuwbouw 2). Dit zwembad heeft een totaal oppervlak van 4.170 m² bvo, waarvan 3133 m² op de begane grond. Aangegeven is dat deze uitbreiding van het ruimtebeslag op de kavel mogelijk is onder de voorwaarde dat het een aan het hoofdvolume ongeschikt bouwvolume betreft en dat vermindering van de parkeercapaciteit op het aansluitende terrein zo nodig gecompenseerd wordt door middel van dubbel grondgebruik.

5 Financieel kader

Ten behoeve van het principebesluit voor nieuwbouw in 2011 is onderzocht of realisatie van nieuwbouw in 2016 binnen het financiële kader mogelijk is. Uit een voorlopige raming bleek in 2011 dat de jaarlijkse lasten van de geraamde investering voor de nieuwbouw niet volledig gedekt konden worden binnen het financiële kader. Vanwege het geconstateerde tekort is in december 2011 een vervolgopdracht vastgesteld. Deze luidde: "Op basis van een extern onderzoek naar de mogelijke besparingen op de toekomstige exploitatie van het "nieuwe" zwembad de Fluit een definitief financieel plaatje opstellen". Binnen dit financieel kader moet nieuwbouw van zwembad de Fluit en behoud van Forum Kwadraat worden gerealiseerd. Vanwege de toekomstige aanbesteding dient op het financiële kader (bijlage 3) geheimhouding te worden gelegd. Op grond van een belang, genoemd in artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur (Wob), kan het college geheimhouding opleggen ten aanzien van stukken die zij aan de raad of aan leden van de raad overlegt. (artikel 25 lid 2 Gemw). Als zodanig genoemde belangen zijn o.a. een financieel of economisch belang van de gemeente. Het is onwenselijk dat het financieel kader (bijlage 3) openbaar wordt, gelet op de strategische en financieel-economische belangen van de gemeente bij de toekomstige aanbesteding. Openbare behandeling van het financieel kader kan de onderhandelingspositie van de gemeente ernstig schaden. Deze geheimhouding blijft van kracht tot de gunning. Wij verzoeken uw raad deze geheimhouding te bekrachtigen.

6. Sluiten buitenbassin

6.1 Buitenbad

Het buitenbad van zwembad de Fluit bestaat uit een diep, een ondiep en een peuterbad. Het buitenbad is gedurende de zomermaanden ongeveer drie maanden geopend. Aangezien de belangstelling voor het buitenbad weersafhankelijk is, de laatste twee jaar het aantal bezoekers is afgenomen en de exploitatie van het buitenbad verhoudingsgewijs een relatief groot tekort geeft, past dit niet meer in de geformuleerde doelstelling om zwembad de Fluit sober en doelmatig te moderniseren. Een buitenbad is daarom geen onderdeel van het hiervoor omschreven PvE voor nieuwbouw.

6.2 Sluiten in 2013

Omdat een buitenbad geen onderdeel is van het toekomstige zwembad en vanwege de mogelijke besparingen is het voornemen het buitenbad reeds in 2013 te sluiten. Een maatschappelijk effect is dat bezoekers (gemiddeld 24.000) niet meer in deze gemeente terecht kunnen voor het zwemmen in een buitenbad. In de omgeving zijn weliswaar alternatieven zoals natuurwater maar dat is op verdere afstand gelegen. Vanwege dit maatschappelijk effect is het van belang de inwoners vroegtijdig over de sluiting van het buitenbad te informeren. De netto besparing op de gemeentelijke kosten bij het sluiten van het buitenbad wordt geraamd op € 100.000 per jaar. Daarbij is uitgegaan van een besparing op de kosten van het energieverbruik, waterverbruik, personeelskosten, schoonmaak, klein onderhoud en andere exploitatielasten. De daarmee tussen 2013 en 2016 bereikte besparingen (3 jaar ad € 100.000 per jaar) worden gereserveerd voor de

investeringen in het nieuwe zwembad.

7. Beheer

Onze gemeente heeft ervoor gekozen om het beheer en de exploitatie van de gemeentelijke binnensportaccommodaties volledig te privatiseren. Dit betreft de in gemeentelijke beheer zijnde sportaccommodaties (zwembad de Fluit en sporthallen de Tas en de Bocht) en de sportaccommodaties die momenteel bij Optisport in beheer zijn (zwembad Forum Kwadraat, sporthal Forum Kwadraat en sporthal Essesteijn). Het totale aan te besteden pakket beslaat daarmee twee zwembaden en vier sporthallen. Het aanbestedingsproces moet in 2013 worden opgestart. Overigens zal privatisering nog niet te bepalen eenmalige kosten met zich meebrengen als voorkoming van pensioenbreuk en tijdelijke suppletie van salarissen. Uit de planning blijkt dat de aanbesteding van nieuwbouw van zwembad de Fluit in 2013 kan plaatsvinden. De twee trajecten aanbesteden "beheer en exploitatie" en aanbesteden "nieuwbouw zwembad de Fluit" kunnen vrijwel gelijktijdig plaatsvinden. De beide trajecten zijn ook nauw met elkaar verweven.

8. Wijze van aanbesteden

8.1 Aanbesteden

De nieuwbouw van zwembad de Fluit en het overdragen van het beheer van twee zwembaden en vier sporthallen aan een commerciële marktpartij moet worden aanbesteed. Om een maximaal resultaat te behalen zijn verschillende aanbestedingsvormen onderzocht. Deze vormen variëren van een klassieke aanbesteding waarbij in fasen wordt aanbesteed tot een innovatieve aanbesteding waarbij de volledige opdracht (architect, bouw, financiering, beheer, en onderhoud) in één keer wordt aanbesteed. Om te komen tot de meest effectieve wijze van aanbesteden is o.a. een workshop in samenwerking met de Rijksgebouwendienst georganiseerd. Geconcludeerd is dat een innovatief aanbestedingstraject interessant kan zijn voor een aanbesteding van deze omvang. Hierna wordt kort stilgestaan bij de traditionele en innovatieve aanbesteding. Voorwaarde is dat voldoende marktpartijen interesse tonen.

8.2 Traditioneel

Bij traditioneel aanbesteden wordt eerst een architect aangetrokken en daarna een aannemer. Als de bouw van het traject is afgerond kan worden gezocht naar een beheerder. Het onderhoud en de financiering zijn vaak een verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente heeft veel ervaring met deze wijze van aanbesteden.

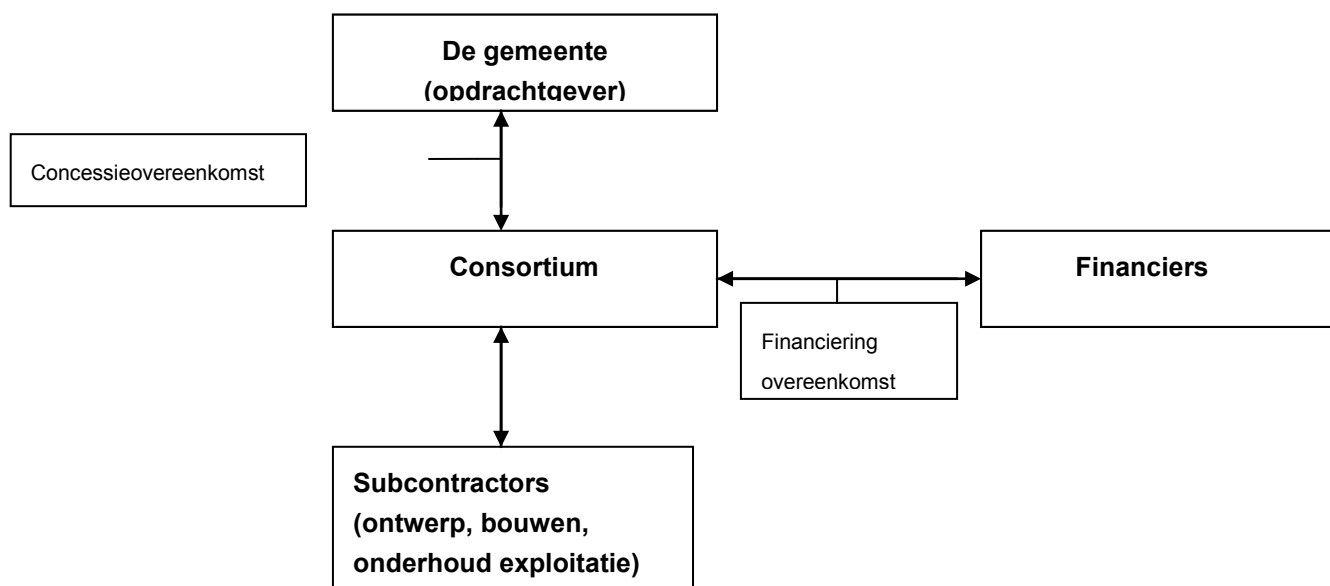
8.3 Innovatief

Naast traditioneel aanbesteden bestaat ook innovatief aanbesteden. Bij een innovatieve aanbesteding wordt het ontwerp, de bouw, de financiering, het beheer en het onderhoud vaak voor een periode van 15 tot 30 jaar in een keer aanbesteed. De verschillende opdrachtnemers vormen gezamenlijk een consortium. De levenscyclusbenadering is het uitgangspunt bij een innovatieve aanbesteding. De gezamenlijke opdrachtnemers in het consortium houden voortdurend rekening

met elkaar. Deze afstemming moet leiden tot een beter product. De ambtelijke inzet bij de realisatie van de nieuwbouw is beperkt. De voorbereidingstijd bij een innovatieve aanbesteding is echter aanzienlijk langer in vergelijking met een traditionele aanbesteding omdat alles aan de voorkant in een concessieovereenkomst gedetailleerd moet worden geregeld. Het model past uitstekend in de regiegemeente die Leidschendam Voorburg wil worden. De gemiddelde besparingen (informatie van de Rijksgebouwendienst) ten opzichte van een normale aanbesteding is 10-15%. Het verleggen van het risico, het optimaliseren van de levenscyclus- benadering is optimaal als de 'Financiële' component ook wordt meegenomen. De gemeente kan weliswaar meestal 'goedkoper' financieren maar uit ervaringen van de Rijksgebouwendienst blijkt dat ondanks de duurdere financiering de innovatieve constructie een besparing oplevert. Verder gaat van het extern financieren een extra prikkel uit naar het consortium. De bank kijkt steeds mee.

8.4 Geen investeringsvoorstel

Een innovatieve aanbesteding is optimaal als ook de financiële component wordt meegenomen. In dat geval draagt het consortium zelf zorg voor de financiering van de investeringen van het nieuw te bouwen zwembad. Hierna is deze wijze van aanbesteden in een stroomschema weergegeven.



Het verschil met andere bouwprojecten is dat de gemeente niet zelf financiert. De financieringscomponent is begrepen in de te betalen beschikbaarheidvergoeding. Uw raad hoeft dan ook geen investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van het zwembad. Om uw raad te betrekken bij de financiering zullen wij u informeren over de wijze van aanbesteden en de resultaten daarvan. De gemeente dient bij een innovatieve aanbesteding een maandelijkse

beschikbaarheidvergoeding te betalen aan het consortium. De gemeente heeft dan voor een periode van 40 jaar een nieuw zwembad en een exploitant / beheerder voor de looptijd van de concessieovereenkomst.

8.5 Marktconsultatie

Omdat een innovatieve aanbesteding aantrekkelijk lijkt maar niet duidelijk is hoeveel belangstellende partijen zich zullen melden is het voorstel eerst een marktconsultatie te organiseren. Dit is een door de aanbestedende dienst (de gemeente) te organiseren informatie uitwisseling met geïnteresseerde marktpartijen over de afstemming van wederzijdse behoeften bij de voorbereiding van een project. Het doel van de gemeente is een antwoord te krijgen op de vraag of de markt geïnteresseerd is in een innovatieve aanbesteding voor het zwembadproject, de bouw en het beheer van verschillende sportaccommodaties (vier sporthallen en twee zwembaden).

9. Vervolgtraject

Actie	Wanneer	Beslismomenten	Wie	Wanneer
Marktconsultatie	Jan. 2013	Informeren over de wijze van aanbesteden	Raad	April 2013
Opstellen sociaal plan Onderhandelen GO	Oktober – December 2012	Definitief besluit over toekomstig beheer	Raad	April 2013
Start aanbesteden	2013	Afhankelijk van de wijze van aanbesteden***		
Start voorbereiden bouw	2014	Afhankelijk van de wijze van aanbesteden		
Realisatie	2015-2016	Afhankelijk van de wijze van aanbesteden		

*** De beslismomenten bij een aanbesteding zijn afhankelijk van de wijze waarop wordt aanbesteed. De voorbereidingstijd bij een innovatieve aanbesteding is aanzienlijk langer in vergelijking met een traditionele aanbesteding omdat bij een innovatieve aanbesteding alles aan de voorkant gedetailleerd moet worden geregeld.

10. Conclusie

Aan uw raad wordt thans gevraagd in te stemmen met het definitieve programma van eisen voor nieuwbouw van het zwembad op de huidige locatie van het buitenbad en de daarbij behorende financiële kaders. Tevens om in te stemmen met de sluiting van het buitenbad per 2013. Akkoord te gaan met het voornemen om innovatief aan te besteden en daartoe een marktconsultatie te houden en de geheimhouding op bijlage 3 van dit voorstel te bekrachtigen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

mr. ing. J. Eshuis
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester

Bijlage(n)

1: 785690 Programma van Eisen

2: 786879 Locatiestudie

3: Financieel kader (geheim)