synarchis



Gemeente Beuningen

Second opinion en advies zwembadcasus

6 december 2021

synarchis

De opdracht

- Second opinion op rapportage Drijver en Partners
- Advisering over optimale configuratie

Huidige en voorgestelde configuratie

- Huidige configuratie (functioneel)
  - 4-baans wedstrijdbassin (25 x 10 meter) aflopend tot 3,65 meter
  - Instructiebassin (17 x 8 meter) met aflopende diepte tot 1,35 meter
  - Watertemperatuur respectievelijk 28,5 en 32,5 graad

- Voorgestelde configuratie (functioneel)
  - 5-baans wedstrijdbassin (15 x 12,5 meter) met een beweegbare bodem van 9 x 12,5 meter, maximale diepte 2,5 meter
  - Watertemperatuur niet variabel
  - Peuterbassin 15 m2

Reacties op voorgestelde configuratie

- Zienswijze exploitant op voorgesteld configuratie
  - Separaat instructiebassin (afmetingen en wel/geen beweegbare bodem nader te bepalen)
  - 4-baans wedstrijdbassin (25 x 12,5 meter) met bij voorkeur grotere diepte
- Verenigingen onderschrijven zienswijze exploitant
- Door Synarchis zijn gesprekken gevoerd met huidige exploitant, verenigingen en sportraad: bevestiging eerdere zienswijze, wel nuancering op onderdelen

Second opinion voorliggende configuratie

- Wateroppervlakte van 300 m2 is voldoende
- 5-baans wedstrijdbassin toekomstbestendig
- Geen aandacht voor gebruik dat niet meer, of minder goed, mogelijk is:
  - Reumavereniging
  - Mensen met aandoening of beperking
  - Babyzwemmen
  - Senioren
  - Recreatief zwemmen in warm water

De scenario's

1. 5-baans wedstrijdbassin (25 x 12,5 meter, max. diepte 2,5 meter) en peuterbassin (15 m2)
2. 4-baans wedstrijdbassin (25 x 10 meter, max. diepte 2,5 meter) en instructiebassin (12 x 10 meter)
3. 5-baans wedstrijdbassin (25 x 12,5 meter, max. diepte 2,5 meter) en instructiebassin (12 x 10 meter)

Optioneel voor alle scenario's:

- Diepte wedstrijdbassin 3,5 meter
- Beweegbare bodem(s)

Investeringskosten

Diepte wedstrijdbassin	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Kosten opdrachtgever			
Grondkosten	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Projectbegeleiding	€ 245.000	€ 245.000	€ 245.000
Bijkomende kosten	€ 86.000	€ 94.000	€ 98.000
Losse inrichting	€ 122.000	€ 122.000	€ 122.000
	€ 473.000	€ 481.000	€ 485.000
Kosten opdrachtnemer			
Bouwkosten	€ 4.689.000	€ 5.053.000	€ 5.304.000
Honoraria	€ 340.000	€ 364.000	€ 384.000
Parkeerplaatsen e.d.	€ 0	€ 0	€ 0
Bijkomende kosten	€ 94.000	€ 101.000	€ 106.000
Prijsstijgingen tot einde werk	€ 343.000	€ 368.000	€ 387.000
	€ 5.466.000	€ 5.886.000	€ 6.181.000
Onvoorzien	€ 297.000	€ 318.000	€ 333.000
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 6.236.000**	**€ 6.685.000**	**€ 6.999.000**
BTW	€ 1.310.000	€ 1.404.000	€ 1.470.000
Investeringskosten inclusief BTW	**€ 7.546.000**	**€ 8.089.000**	**€ 8.469.000**

Jaarlast

Effect op jaarlast scenario 1 (jaar 1)	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 312.000	€ 335.000	€ 350.000
Onderhoud (totaal)	€ 156.000	€ 167.000	€ 175.000
Besparing energie	-€ 50.000	-€ 25.000	€ 0
Effect overig	pm	pm	pm
Totaal	**€ 418.000**	**€ 477.000**	**€ 525.000**

Overige verschillen tussen scenario's

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Bezoekers	afname 5% tot 10%	toename 5%	toename 5%
Bezetting	225 -235 bezoekers/m2	200 -210 bezoekers/m2	175 -185 bezoekers/m2
Vervallen activiteiten	reuma- en babyzwemmen	geen	geen
Nadelige gevolgen voor	- Laag intensieve activiteiten - Senioren - Peuterzwemmen - Zwemlessen jonge kinderen - Meer flexibiliteit gevraagd voor leszwemmen en verenigingen - Klein deel programma duiken en synchroonzwemmen elders	Klein deel programma duiken en synchroonzwemmen elders	Klein deel programma duiken en synchroonzwemmen elders
Verder		Geen zwemwedstrijden en waterpolo	

- Grotere waterdiepte wedstrijdbassin meerwaarde voor synchroonzwemmen en duiken
- Deels beweegbare bodem wedstrijdbassin: voordelen voor leszwemmen en hoog intensieve doelgroep-activiteiten
- Beweegbare bodem instructiebassin: voordelen voor peuters/kleuters en mensen met een (zware) beperking

Conclusies en aanbevelingen

- Keuze afhankelijk van ambitieniveau
- Scenario 3 biedt de meeste mogelijkheden. Het is echter ook het duurst en te groot in verhouding tot het verwachte aantal bezoekers
- Scenario 2 biedt ook veel mogelijkheden. Nadeel is het smalle wedstrijdbassin waardoor geen mogelijkheden zijn voor wedstrijden en waterpolo.
- Scenario 1 is een meer courant wedstrijdbassin maar biedt slechts 1 watertemperatuur en daardoor minder gebruiksmogelijkheden
- Nadere afweging dient plaats te vinden over waterdiepte wedstrijd-bassin en beweegbare bodem(s)

synarchis

‘Kan niet, bestaat niet’
zit in ons DNA



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement