Zwembad Winkelsteeg

Presentatie technische sessie

7 december 2022



Raadsvoorstel

Twee beslispunten

- Raad bepaalt definitieve locatie nieuw zwembad
- Raad bepaalt of investeringskrediet stadsbegroting voor realisatie nieuwe sporthal van 17,1 miljoen wordt ingezet

Proces

Besluitvorming tot zover

- **Toekomstvisie Nijmeegse zwembaden 2020**

Beslispunt vervanging zwembaden Dukenburg en Nijmegen-West door realisatie nieuw zwembad 2027

- **Locatiestudie zwembad 2021**

Winkelsteeg aangewezen als gebied en daarbinnen onderzoek naar drie potentiële locaties

- **Stadsbegroting 2023-2026**

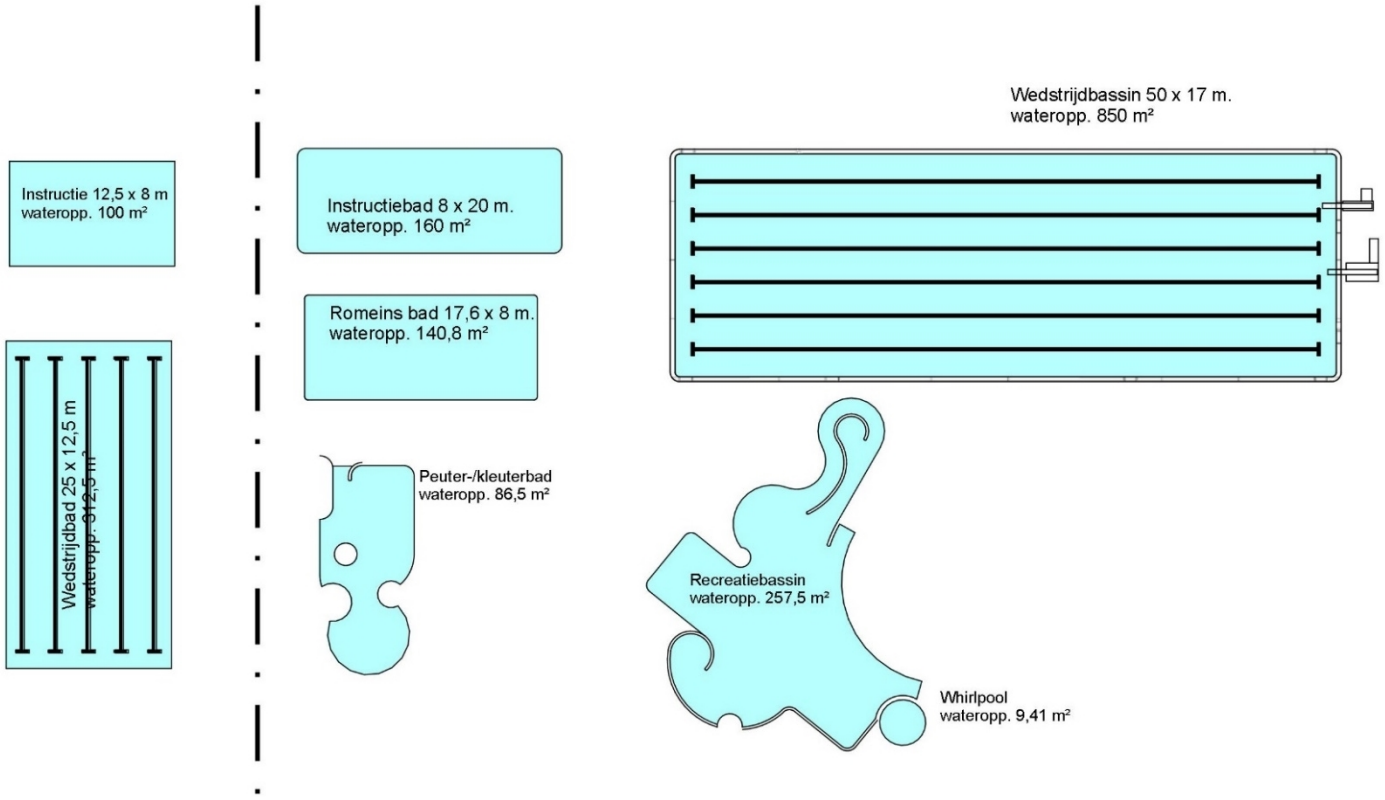
Budget 48,5 miljoen zwembad Winkelsteeg vastgesteld

Uitgangspunten realisatie zwembad

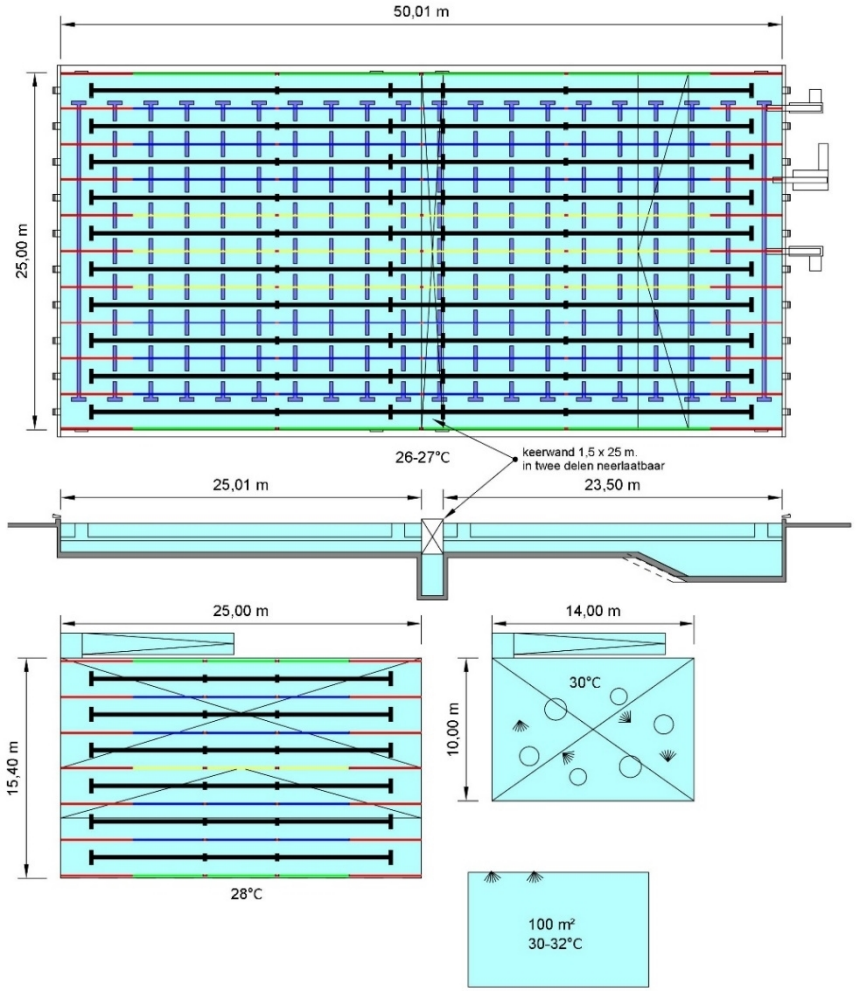
Uitgangspunten Toekomstvisie 2020 en uitgangspunten locatiestudie zijn het afwegingskader van de locatiestudie

- Goede bereikbaarheid en toegankelijkheid zwembad
- Duurzame en energie-efficiënte bouw en exploitatie
- Integraal toegankelijk en inclusief, passend bij alle doelgroepen in de stad: zwemonderwijs, verenigingen, individueel bewegen, senioren, mensen met een beperking, enzovoort. Recreatieve bezoekers circa 150.000, zwemles circa 41.000, verenigingen circa 104.000
- Een zwembadvoorziening met tenminste een 50 meter en 25 meter wedstrijdbad, een multifunctioneel instructiebad met recreatieve voorzieningen en een peuter/kleuterbad met speelgedeelte
- Het nieuwe zwembad als impuls voor grote opgaven/gebiedsontwikkeling in de stad
- Onderzoek of het zwembad een enkele of multifunctionele voorziening dient te worden

Configuratie nu (1916,5m2)



Configuratie vanuit participatie (1875m2)



Samenvatting configuratie

- Vanuit de participatie met gebruikers is gebleken dat een andere configuratie dan bedacht in 2020 beter past bij het huidig en toekomstig gebruik
- De bezetting van beide zwembaden West en Dukenburg is dusdanig “zwaar” dat een wijziging van de configuratie nodig is
- Belangrijkste wijziging is meer ruimte voor banenzwemmen en flexibele recreatieve voorzieningen
- Met deze configuratie en bijbehorend programma is de omvang van het nieuwe zwembad te groot om op locatie 1 te passen

- Nieuwe configuratie bestaat uit een wedstrijdbad 50 x 25 meter met een keerwand, een doelgroepenbad van 14 x 10 meter met beweegbare bodem en interactieve/recreatieve elementen, een wedstrijdbad van 25 x 15,4 meter met beweegbare bodem en een peuter/kleuterbassin van 100 m2.

Stichtingskosten zwembad

Ontwikkelkosten				
Grondkosten				1.691.591
Projectbegeleiding				1.634.355
Renten				0
Bijkomende kosten				240.000
Interieur				318.600
Totaal	**Ontwikkelkosten**			**3.884.546**

Bouw- en Ontwerpkosten				
Bouwkosten				29.489.474
Honoraria				2.337.789
Infra				475.326
Bijkomende kosten				415.000
Prijsstijgingen				4.478.000
Marktwerking				0
Totaal	**Bouw- en Ontwerpkosten**			**37.195.589**

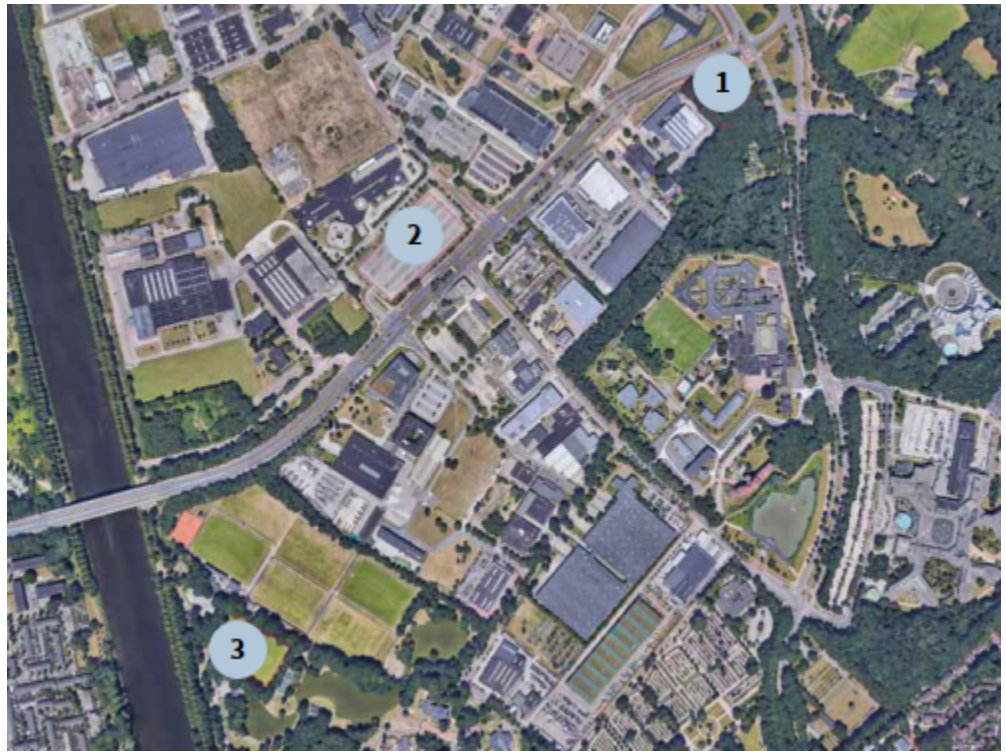
Gebouwd parkeren				
'182 ppn à 25 m², 375 fiets pp, half verdiept, onder bebouwing			€ 1.013,04	**5.365.946**

Onvoorzien				
Onvoorzien		5,00%	van 100 t/m 1900	**2.054.000**

Totaal	**Stichtingskosten**		**excl. BTW**	**48.500.081**

Locatiestudie

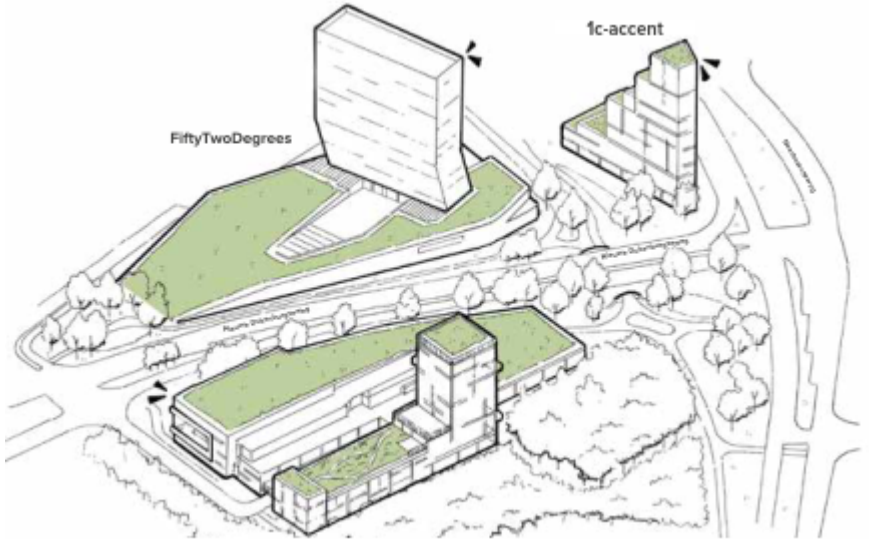
Locatieonderzoek 2021 van 19 locaties naar 3 locaties in Winkelsteeg



Locatie 1
Hoek Weg door Jonkerbos en Nieuwe Dukenburgseweg

- Nadere uitwerking van de configuratie, maakt dat het zwembad hier niet past
- De enige manier om op deze locatie wel een nieuw zwembad te realiseren is door de JMH te vervangen en een nieuwe sporthal mee te nemen in de ontwikkeling van het zwembad



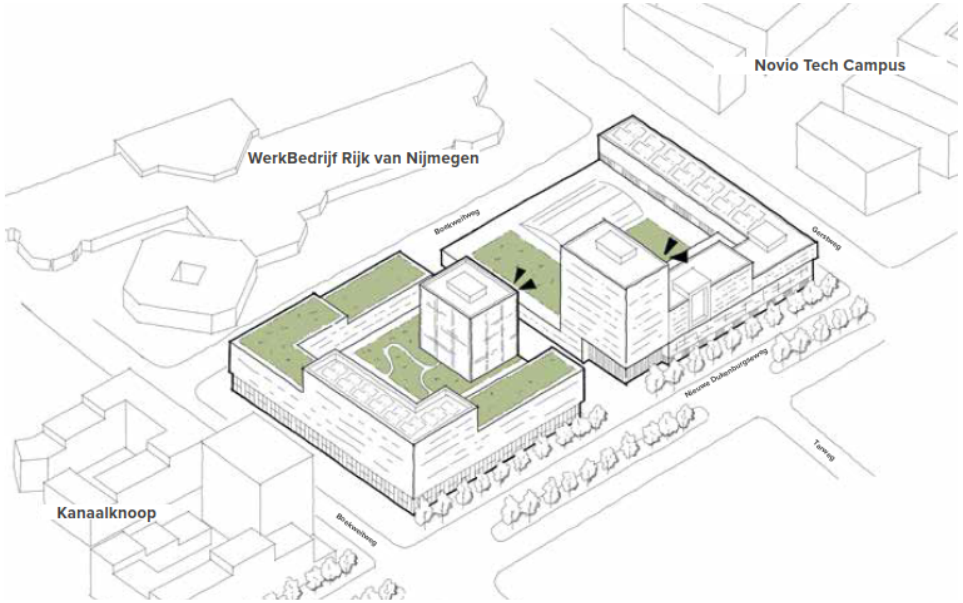


Locatie 2

Huidig parkeerterrein Boekweitweg en Nieuwe Dukenburgseweg

- Stedenbouwkundig ook geschikt, maar kan beter ingezet worden voor de functie overgang van wonen naar werken
- Dicht op de openbare weg, waardoor er geen open karakter van het zwembad kan worden gerealiseerd.

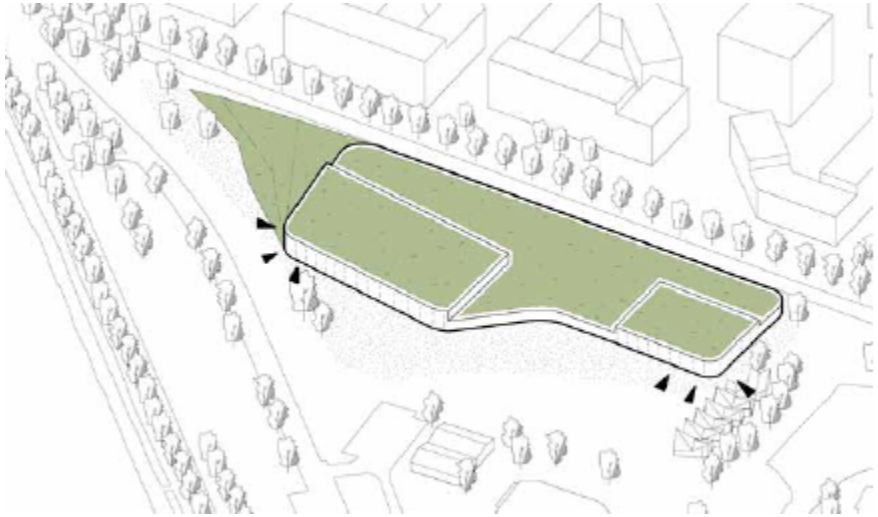




Locatie 3
Huidig voetbalveld sportpark Vossendijk

- Slechte bereikbaarheid
- Parkeren op afstand van zwembad en dus afhankelijk van de ontwikkeling NDW en Kanaalknoop
- Verlies aan groen en parkfunctie





Keuze locatie en beoordelingskader

- Doel studie is te komen tot een afweging en bepalen advies over best passende configuratie en locatie voor het nieuwe zwembad en eventuele sporthal

- Daarbij is voor de locatie gekeken naar
  - input vanuit participatietraject
  - ruimtelijke inpassing (kavel, omvang)
  - bereikbaarheid en toegankelijkheid
  - milieucriteria
  - duurzaamheid (waterretentie, hittestress, flora en fauna ed)
  - stedenbouwkundige inpassing
  - beperkingen zoals bodem, sociale veiligheid, cultuurhistorische waarde, externe veiligheid, sportambities
  - impuls aan het gebied en grote opgaven in de stad

Beoordelingskader drie locaties

	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3
Participatie (gebruikers/omgeving)	+	+	-
Stedenbouwkundige inpasbaarheid enkel zwembad	-	+	+
Stedenbouwkundige inpasbaarheid zwembad + sporthal	+[1]	0	-
Impuls voor gebiedsontwikkeling Winkelsteeg	+	-	-
Toepassing alternatieve energie (toekomst)	+	+	-
Waterhuishouding	0	+	-
Hittestress	0	+	-
Flora en Fauna	0	+	-
Cultuurhistorie	0	+	-
Relatie omgeving	+	+	-
Bodem	0	-	0
Archeologie	0	0	+
Externe Veiligheid	0	0	0
Bereikbaarheid	+	+	-
Parkeren	+	+	-
Sociale veiligheid	+	+	-
Ontplofbare oorlogsresten	+	0	+
Sportambities	+	-	-
Financieel effect GREX Winkelsteeg bij enkel zwembad		€ 1,6 M	€ 1,6 M
Financieel effect GREX Winkelsteeg bij zwembad+sporthal	€ 0	€ 0	
Opstalexploitatie	0	0	-

Voorkeurslocatie college

- Vanuit stedenbouwkundig perspectief is locatie 1 ideaal:
  - Stedelijke herkenbaarheid middels een landmark en poortfunctie
  - Tegenhanger 52-degrees gebouw
  - Bereikbaarheid door ligging aan stedelijke hoofd- en ontsluitingswegen

- Vanuit het beoordelingskader komt locatie 1 ook naar voren als voorkeurslocatie



Vervanging Jan Massink Hal

De huidige JMH
- ruim 40 jaar oud
- grootste binnensportaccommodatie in Nijmegen
- vanwege ontbreken scheidingswanden niet optimaal bruikbaar, ook niet voor bewegingsonderwijs
- ook een belangrijke functie voor evenementen, noodopvang, inzet bij campagnes

Voordelen vervanging JMH en meenemen nieuwe sporthal in ontwikkeling zwembad
- lagere bouwkosten dan bij realisatie enkel zwembad of sporthal
- intensief en multifunctioneel ruimtegebruik
- efficiëntie in exploitatie, beheer en onderhoud
- bijdrage aan duurzaamheid/energiebesparing/verminderen uitstoot
- faciliteren bewegingsonderwijs en breedtesport in ontwikkelgebied Winkelsteeg

Kosten vervanging JMH met behoud van alle functies
- Investeringskosten bedragen 17,1 miljoen

Stichtingskosten zwembad en sporthal

Ontwikkelkosten				
Grondkosten				2.109.448
Projectbegeleiding				1.971.455
Renten				0
Bijkomende kosten				240.000
Interieur				437.400
Totaal	**Ontwikkelkosten**			**4.758.303**

Kosten marktpartij				
Bouwkosten				38.478.797
Honoraria				3.031.277
Infra				236.207
Bijkomende kosten				415.000
Prijsstijgingen				5.845.000
Marktwerking				0
Totaal	**Kosten marktpartij**			**48.006.281**

Gebouwd parkeren				
2000	345 ppn à 25 m², 424 fiets pp, half verdiept, onder bebouwing		€ 1.013,04	9.606.583

Onvoorzien				
2000	onvoorzien	5,00%	van 100 t/m 1900	**2.638.000**

Totaal	**Stichtingskosten**	**excl. BTW**	**65.009.167**

