



Definitief v1.0

Zwembad Almelo

Haalbaarheidsonderzoek

Opdrachtgever	Gemeente Almelo
Project	Haalbaarheidsonderzoek zwembad Almelo _ definitief
Datum	7 juni 2019
Referentie	1653201-0015.0.1
Auteur(s)	mevrouw ir. K. Vermeulen - HEVO B.V. de heer ing. J.M.F.C. Vloemans - HEVO B.V.

.....
Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Vraagstelling	5
1.2.	Aanpak haalbaarheidsonderzoek	6
2.	Uitgangspunten	8
2.1.	Algemene uitgangspunten	8
2.1.1.	De gemeente Almelo en het Sportbedrijf Almelo	8
2.1.2.	Het gebouw	8
2.1.3.	De gebruikers	8
2.1.4.	Scholen in de omgeving	9
2.1.5.	Verkeer en vervoer	9
2.1.6.	Gebouwgebonden onderzoek	9
2.1.7.	Financiën	10
2.1.8.	Sportbeleid gemeente	10
2.2.	Randvoorwaarden wet- en regelgeving	11
2.3.	Randvoorwaarden duurzaamheid	11
3.	Huidige staat zwembad Almelo	13
3.1.	Algemeen	13
3.2.	Locatie	16
3.3.	Plattegrond	17
3.4.	Ruimtestaat bestaand gebouw	18
3.5.	Bouwkundige staat c.q. kwaliteit van het bestaande gebouw	18
3.6.	Installatietechnische staat c.q. kwaliteit van het bestaande gebouw	19
3.7.	Binnenmilieu c.q. kwaliteit van het bestaande gebouw	20
3.8.	Maatschappelijke vraag	20
3.9.	Conclusie	21
4.	Scenario's	21
4.1.	Algemeen	21
4.2.	Scenario 1a: renovatie huidig zwembad	22
4.2.1.	Uitgangspunten	22
4.2.2.	Ingrepen bouwkundig en installatietechnisch	22
4.2.3.	Ruimtelijke en functionele omschrijving	23
4.2.4.	Investeringskostenraming scenario 1a	23
4.2.5.	Exploitatiekostenraming scenario 1a	24
4.2.6.	Meerkosten voor het optioneel renoveren van het diep buitenbad	24
4.3.	Scenario 1b: renoveren huidig zwembad en toevoegen extra recreatief element	24
4.3.1.	Uitgangspunten	24
4.3.2.	Ingrepen bouwkundig en installatietechnisch	25
4.3.3.	Ruimtelijke en functionele omschrijving	25

4.3.4.	Investeringskostenraming scenario 1b	25
4.3.5.	Exploitatiekostenraming scenario 1b	26
4.3.6.	Meerkosten voor het optioneel renoveren van het diep buitenbad	26
4.4.	Scenario 2: nieuwbouw van het zwembad op de huidige locatie conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo	26
4.4.1.	Uitgangspunten	26
4.4.2.	Ruimtelijke en functionele omschrijving	27
4.4.3.	Investeringskostenraming scenario 2	29
4.4.4.	Exploitatiekostenraming scenario 2	30
4.4.5.	Meerkosten voor het optioneel renoveren van het diep buitenbad	30
4.5.	Scenario 3: nieuwbouw van het zwembad bij IISPA	30
4.5.1.	Uitgangspunten	30
4.5.2.	Ruimtestaat en functionele omschrijving	30
4.5.3.	Investeringskostenraming scenario 3	32
4.5.4.	Meerkosten voor het optioneel toevoegen van een diep buitenbad	33
4.6.	Scenario 4: nieuwbouw van het zwembad tussen Almelo en Wierden conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo	33
4.6.1.	Uitgangspunten	33
4.6.2.	Ruimtestaat en functionele omschrijving	33
4.6.3.	Investeringskostenraming scenario 4	35
4.6.4.	Exploitatiekostenraming scenario 4	36
4.6.5.	Meerkosten voor het optioneel toevoegen van een diep buitenbad	36
4.7.	Samenvatting en conclusies financieel	36
5.	Advies op basis van afwegingsmodel en risico's/beperkingen	37
5.1.	Afwegingsmodel	37
5.1.1.	Kwantitatieve beoordeling	37
5.1.2.	Kwalitatieve beoordeling	38
5.1.3.	Wegingsfactor	39
5.2.	Ingevuld afwegingsmodel per scenario	40
5.2.1.	Scenario 1a	40
5.2.2.	Scenario 1b	41
5.2.3.	Scenario 2	41
5.2.4.	Scenario 3	42
5.2.5.	Scenario 4	43
5.2.6.	Resultaat ingevuld afwegingsmodel	44
5.3.	Conclusie en advies	45



- Bijlage 1: plattegrond begane grond**
- Bijlage 2: plattegrond eerste verdieping**
- Bijlage 3: ruimtestaat huidige situatie (scenario 1a)**
- Bijlage 4: ruimtestaat scenario 1b**
- Bijlage 5: ruimtestaat scenario's 2, 3, 4**
- Bijlage 6: functionaliteit**

1. Inleiding

Voor u ligt het rapport van het haalbaarheidsonderzoek betreffende Zwembad Het Sportpark in Almelo. De gemeente Almelo wil weten wat het beste toekomstscenario is voor het huidige binnen- en buitenzwembad in Almelo. Het huidige zwembad aan het kanaal Almelo-Nordhorn is in 1964 gebouwd en in 1997 gerenoveerd. Het zwembad is verouderd en gebruikt veel energie. De gemeente is daarom van mening dat er iets moet gebeuren. De gemeente wil in de eerste plaats op korte termijn de haalbaarheid en de kosten van een viertal gespecificeerde scenario's in beeld hebben. Dit om een afweging te kunnen maken tussen de scenario's en daarna middelen te reserveren in de begroting van het jaar 2020.

Zwembad Het Sportpark bestaat uit binnen- en buitenbaden en maakt onderdeel uit van een sportpark dat verder bestaat uit onder meer een sporthal (incl. een tennishal met drie banen waarvan er één wordt gebruikt voor speedsoccer), een speelweide en een beachvolleybalveld. Ook is er een VO-school in de directe omgeving. Er zijn plannen om de VO-school naar een andere locatie te verhuizen, echter het besluit hierover moet nog genomen worden. Het uitgangspunt voor dit onderzoek is dat de gebouwen in de directe omgeving blijven staan. De exploitatie van het gehele sportpark, waaronder het zwembad, is in handen van het Sportbedrijf Almelo.

De leeftijd van het zwembad, het doel van de gemeente om invulling aan duurzaamheid te kunnen geven en de wens om 'meer vertier' te bieden vragen om een onderzoek om een antwoord te kunnen formuleren op en een besluit te kunnen nemen over de toekomst van het zwembad in Almelo.

1.1. Vraagstelling

De gemeente wenst om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een toekomstbestendig en bij de doelgroepen (op basis van de maatschappelijke vraag) passend zwembad in Almelo. Daarbij zijn vier scenario's onderzocht, te weten:

- Scenario 1a: renovatie en verduurzaming van de huidige binnen- en buitenzwembaden;
- Scenario 1b: renovatie en verduurzaming van de huidige binnen- en buitenzwembaden en toevoegen van extra recreatieve elementen;
- Scenario 2: nieuwbouw van de binnen- en buitenzwembaden op de huidige locatie, conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo;
- Scenario 3: nieuwbouw van de binnen- en buitenzwembaden bij IISPA conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo;
- Scenario 4: nieuwbouw van de binnen- en buitenzwembaden tussen Almelo en Wierden (Wendelgoor) conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo.

Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot scenario's 1a en 1b:

- De gemeente is van mening dat het belangrijk is dat zwemmen op de huidige locatie mogelijk blijft tijdens de renovatie. Het is in dat geval mogelijk het buitenbad tijdelijk te overdekken terwijl renovatie van het bestaande binnenzwembad plaatsvindt.
- Het bestaande diepe buitenbad wordt in scenario 1 en 2 behouden. In scenario 3 en 4 wordt het diepe buitenbad als optie ingebracht.

HEVO heeft een investerings- en exploitatiekostenraming opgesteld voor de vier scenario's. Voor nieuwbouw wordt daarvoor een afschrijvings-/exploitatieperiode van 40 jaar gehanteerd, dat is een economische afschrijvingstermijn die in de 'financiële wereld' gebruikelijk is voor het berekenen van exploitatiekosten voor nieuwe gebouwen. Voor renovatie is echter een gebruikelijke afschrijvings-/exploitatietermijn van 25 jaar gehanteerd omdat hiermee rekening wordt gehouden met de kwalitatieve 'restlevensduur' van het casco (de funderingen, constructies en vloeren) die bij een renovatie logischerwijze niet aangepast kunnen worden. De gemeente wil op basis van de inzichten van dit onderzoek een besluit nemen over de toekomst van het huidige binnen- en binnenzwembad (renovatie of nieuwbouw).

1.2. Aanpak haalbaarheidsonderzoek

Dit haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd aan de hand van een multicriteria-analyse. In deze analyse staat de match tussen de ruimtelijke en functionele vraag naar huisvesting enerzijds en de opties (het aanbod) anderzijds centraal. Uit deze 'match' komen scenario's voort die in meer of mindere mate haalbaar zijn c.q. hoger of lager scoren op de gestelde criteria.

In de multicriteria-analyse zijn we in ieder geval ingegaan op de volgende aspecten:

1. Investeringskosten, technische exploitatiekosten (onderhoud en energie) en beheerskosten.
2. Ruimtelijke en functionele wensen van het binnenzwembad.
3. Locatie-specifieke kenmerken, zoals footprint, bereikbaarheid, logistiek en de nabijheid van aanverwante functies.

In overleg met de gemeente en het Sportbedrijf Almelo hebben we het overzicht met criteria compleet gemaakt en gerangschikt (het afwegingsmodel).

Naast het doel om uiteindelijk tot een besluit te komen over renovatie of nieuwbouw van het zwembad, is er in het proces aandacht besteed aan:

- Het goed en functioneel kunnen gebruiken van het zwembad over langere tijd.
- Het optimaal technisch functioneren van het zwembad.
- Een zo duurzaam mogelijk zwembad, gebaseerd op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.
- Het langjarig kunnen exploiteren van het zwembad tegen aanvaardbare kosten.

Het door HEVO uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Almelo en het Sportbedrijf Almelo. Aan het onderzoek hebben in het projectteam meegewerkt Michiel ten Dam, Pepijn Verbeek, Robert Paus en Bennie Nijkamp van de gemeente Almelo en Erik Busscher en Brian Nandpersad van het



Sportbedrijf Almelo. Verder is er contact geweest diverse andere betrokkenen binnen de gemeente en met Martijn Kolkman van Cogas. Met hen is relevante informatie uitgewisseld.

2. Uitgangspunten

In overleg met de medewerkers van de gemeente en het Sportbedrijf Almelo zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het onderzoek. Deze zijn hieronder kort samengevat.

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. *De gemeente Almelo en het Sportbedrijf Almelo*

- De gemeente Almelo is eigenaar van het zwembad.
- Het Sportbedrijf Almelo is exploitant van het zwembad.
- Het is de wens van de gemeente en het Sportbedrijf Almelo om:
 - Invulling aan duurzaamheidsambities te kunnen geven.
 - Tegemoet te komen aan de maatschappelijke vraag vanuit de gemeente, zowel nu als in de toekomst.

In beperkte mate 'meer vertier' aan te kunnen bieden zodat het zwembad ook in recreatieve zin aantrekkelijker wordt voor de gebruikers. Met vertier worden in dit geval een binnen glijbaan bedoeld¹. Ten aanzien van het functionele programma kan de bestaande situatie als uitgangspunt worden genomen met een glijbaan voor het binnenzwembad als aanvulling hierop. De huidige locatie heeft verschillende buitenbaden. Het bestaande diepe buitenbad wordt in scenario 1 en 2 behouden. In scenario 3 en 4 wordt het diepe buitenbad als optie ingebracht.

2.1.2. *Het gebouw*

- Het huidige zwembad is in 1964 gebouwd en in 1997 gerenoveerd. Het zwembad is verouderd en gebruikt veel energie.
- Het bestaande gebouw is in 2020 voor de gemeente economisch afgeschreven.
- De gemeente en het Sportbedrijf Almelo willen dat het nieuwe zwembad voorziet in de meest eigentijdse voorzieningen. Innovatie, automatisering en doelmatigheid zijn hierbinnen belangrijke begrippen.
- Veiligheid moet maximaal worden geborgd middels openheid en transparantie en met zo efficiënt mogelijk toezicht.
- Het zwembad moet daarnaast voldoen aan actuele normen onder andere op bouwkundig en installatietechnisch gebied (zie ook paragraaf 2.2).

2.1.3. *De gebruikers*

- Het zwembad in Almelo is een doelgroepenbad, wat wil zeggen dat de nadruk ligt op het geven van zwemonderwijs, het bieden van aqua sportief-lessen en het bieden van ruimte voor baantjes zwemmen.
- Het organiseren en aanbieden van zwemlessen voor diverse doelgroepen (jeugd, volwassenen en zorggroepen) is een van de belangrijkste pijlers qua dienstverlening van Zwembad Het Sportpark. Deze dienstverlening is het resultaat van de maatschappelijke

¹ Bron: Rapportage Klanttevredenheidsonderzoek Recreatief zwemmen 2019, Almelo Sportbedrijf

vraag die vanuit de gemeente wordt gesteld: het zwemveilig maken van de inwoners van de gemeente Almelo.

- Het zwembad moet laagdrempelig zijn, zodat beweging als onderdeel van een gezonde levensstijl toegankelijker wordt. Sport moet betaalbaar, bereikbaar en laagdrempelig zijn voor alle inwoners.
- Het zwembad is een ontmoetingsplek voor zowel jong als oud.
- Een aantal sportverenigingen zoals de zwemvereniging en de waterpolovereniging maken gebruik van de zwembaden. De verenigingen maken sporadisch gebruik van de buitenzwembaden.
- De zwem- en waterpolovereniging heeft een eigen clubhuis dat tegen het bestaande zwembad aangebouwd is. De huisvesting van deze vereniging is een punt van aandacht.
- Een fysiotherapeut is gebruiker van het zwembad. De fysiotherapeut verleent zorg in het zwembad.
- Verder maken diverse andere organisaties gebruik van het zwembad. Te noemen zijn de Brandweer, de Klup, reumapatiënten en duikverenigingen.
- In tegenstelling tot het binnenbad, waar het gebruik door doelgroepen centraal staat, vervult het buitenbad in de zomer een grote recreatieve functie.

2.1.4. *Scholen in de omgeving*

- Er wordt geen zwemles gegeven aan het primair onderwijs in Almelo. Het primair onderwijs maakt gebruik van het zwembad, maar is geen vaste gebruiker. Wel doen veel basisschoolleerlingen mee aan het discozwemmen.
- VO-scholen uit de omgeving maken gebruik van het zwembad, Het Noordik is hier een voorbeeld van.

2.1.5. *Verkeer en vervoer*

- De gemeente geeft aan dat renovatie of nieuwbouw op de bestaande of een nieuwe locatie niet tot onoverkomelijke verkeers- en parkeerdruk in de directe omgeving mag leiden.
- In de huidige situatie is een parkeerplaats voor het zwembad aanwezig. De parkeerplaats voorziet momenteel in voldoende capaciteit.
- Een deel van de bezoekers van het zwembad maakt gebruik van de parkeerplaats bij de ijsbaan aan de andere kant van de weg.

2.1.6. *Gebouwgebonden onderzoek*

- Asbest: de mogelijke aanwezigheid van asbest laten we in dit onderzoek buiten beschouwing.
- Flora/fauna: de gemeente geeft aan dat de bestaande- en de zoeklocaties, voor zover bekend, niet worden beschouwd als kritisch ten aanzien van flora en fauna waarmee in dit onderzoek rekening moet worden gehouden.
- De warmtevoorziening van het nabijgelegen Erasmus College is gekoppeld op de warmteopwekking van het zwembad.
- De gemeente geeft aan dat de huidige locatie van het zwembad al meer dan 100 jaar oud is en daarmee een begrip is in de omgeving.

- Zowel op de bestaande locatie als op de mogelijke nieuwe locaties is voldoende ruimte aanwezig voor een nieuwbouwwontwikkeling.

2.1.7. *Financiën*

- Voor renovatie geldt een exploitatieperiode van 25 jaar (zie 1.1).
- Voor nieuwbouw geldt een exploitatieperiode van 40 jaar (zie 1.1).
- In geval van nieuwbouw of ingrijpende renovatie op locatie sportpark moet in een aantal scenario's rekening gehouden worden met het realiseren van tijdelijke voorzieningen.
- In de investeringsbegroting worden meegenomen: sloop bestaand zwembad, instandhouding bestaande buitenbaden.
- De gemeente vraagt om in scenario 3 en 4 een nieuwe locatie mee te nemen in het afwegingsmodel; namelijk nieuwbouw van het zwembad bij IISPA en nieuwbouw bij Wendelgoor. Hierbij gaan wij uit van bouwrijpe locaties, die voldoen aan de maximale loopafstand (maximaal 150 m).
- Het voorzien in een splitsing van de nutsvoorzieningen en een eigen energievoorziening voor de sporthallen en het Erasmus College wordt niet meegenomen in de investeringsbegroting van het zwembad. Dit is een punt van aandacht in een vervolgstudie.
- Het eventueel verwijderen van asbest is niet meegenomen in de investeringsbegroting.
- De kosten voor het bouwrijp maken van de nieuwbouwlocaties (als die er zouden zijn) zijn niet meegenomen in de begroting. Uitgangspunt is dat de nieuwbouwlocaties bouwrijp zijn.
- Genoemde bedragen zijn prijspeil mei 2019.

2.1.8. *Sportbeleid gemeente*

De gemeente beschrijft het volgende standpunt ten aanzien van het sportbeleid:

'Sport is van groot belang. Sport verbindt en verbreedt. Het bevordert participatie en sociale cohesie en draagt bij aan een actieve en gezonde leefstijl. Wie sport voelt zich gezonder en fitter. Bovendien verlaagt het de kans op gezondheidsproblemen. Bij kinderen draagt het bij aan sociale en cognitieve ontwikkelingen en vergroot het bovendien het zelfvertrouwen. We stimuleren daarom deelname aan sport door het faciliteren van verenigingen en initiatieven. Verenigingen die met elkaar (gaan) samenwerken of samen gebruik maken van sportaccommodaties worden extra ondersteund. Het belang van het project Actief Betrokken Club wordt onderkend en in Almelo de komende jaren gestimuleerd. Er blijft een zwembad in Almelo, waarbij we onderzoek doen naar de meest duurzame en voordelige keuze. Ook sport moet betaalbaar, bereikbaar en laagdrempelig zijn voor alle inwoners.'

(Maatschappelijke vraag 2020 - De bijdrage van maatschappelijke activiteiten, door de gemeente Almelo)

2.2. Randvoorwaarden wet- en regelgeving

Op het ontwerp zijn de algemeen geldende en in het Bouwbesluit genoemde normen en voorschriften van toepassing. Daarnaast zijn de volgende specifieke laatst geldende voorschriften van toepassing:

- Toepasselijke normbladen, normboeken en richtlijnen van NNI (NEN-normen e.d.).
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Wet Milieubeheer.
- Flora- en faunawet.
- Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.
- (Activiteitenbesluit).
- Arbo-wet.
- Provinciale Milieuverordening (PMV).
- De plaatselijke bouwverordening.
- Lokale welstandseisen/welstandsnota.
- Lokale brandveiligheidseisen/-verordening.
- Toepasselijk bestemmingsplannen.
- Eisen/voorschriften van de nutsbedrijven.
- Het 'Handboek voor Toegankelijkheid'.
- De Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden (Whvbz).
- Het Besluit hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden (Bhvbz).
- Waterleidingwetgeving en legionellapreventie.
- (Toekomstige) Omgevingswet.
- Drank- en horecawet.
- Hazard Analysis and Critical Control Points (HACCP).
- Gebruiksvergunning.
- Besluit Attractie- en Speeltoestellen.
- FINA-/LEN-/KNZB-voorschriften.
- Voorschriften van de nutsbedrijven.
- DIN 51097 inzake antislip vloeroppervlakken.
- NEN-EN 15288 (swimming pools).
- Convenant gevelonderhoud.
- Keurmerk veilig en schoon.
- NPR 9200:2015 'Metalen ophangconstructies en bevestigingsmiddelen in zwembaden'.
- Alle overige voor en door de wet gestelde eisen en ministeriële regelingen.

2.3. Randvoorwaarden duurzaamheid

Door de gemeente Almelo is aangegeven dat zij bij de renovatiescenario's een zo maximaal mogelijke reductie op het huidige energiegebruik wil realiseren. Voor de nieuwbouwsenario's is BENG (bijna energieneutraal gebouw) als eis gesteld.

Bij de huidige trends op het gebied van invulling van duurzaamheid ligt de focus op reductie van het energiegebruik (BENG, ENG, NOM).

Vanaf 1 januari 2020 geldt dat vergunningaanvragen moeten voldoen aan de BENG-eisen, de EPC-eis komt dan te vervallen. Momenteel zijn de nieuwe BENG-eisen voor nieuwbouw nog niet vastgesteld. Door de minister van Binnenlandse Zaken is op 8 januari 2019 een kamerbrief ingediend waarin onder andere wordt aangegeven om het gebruik van restwarmte (initiatief Cogas) te waarderen (aanvullend in BENG-3, BENG-2 was dit al). Verder is de berekeningssoftware (NTA 8800) nog niet ter beschikking en dat maakt het lastig berekeningen te maken.

De voorlopige BENG-eisen voor een sportgebouw zijn:

Omschrijving	BENG-eis
1. De maximale energiebehoefte in kWh per m ² gebruiksoppervlak per jaar	100
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m ² gebruiksoppervlak per jaar	100
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten	50

Vanuit Cogas is samen met een aantal partners een initiatief opgezet om restwarmte in te zetten als warmtebron voor afnemers in Almelo. Binnen dit initiatief is zwembad 'Het Sportpark' al geïdentificeerd als mogelijke warmteafnemer. In het vervolgstadium zal een verder contact uit moeten wijzen of aansluiting ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden binnen het tijdsbestek van voorbereiding en realisatie van de renovatie of de nieuwbouw.

3. Huidige staat zwembad Almelo

3.1. Algemeen

Het huidige zwembad aan het kanaal Almelo-Nordhorn is in 1964 gebouwd en in 1997 gerenoveerd. Het zwembad is verouderd en gebruikt veel energie²



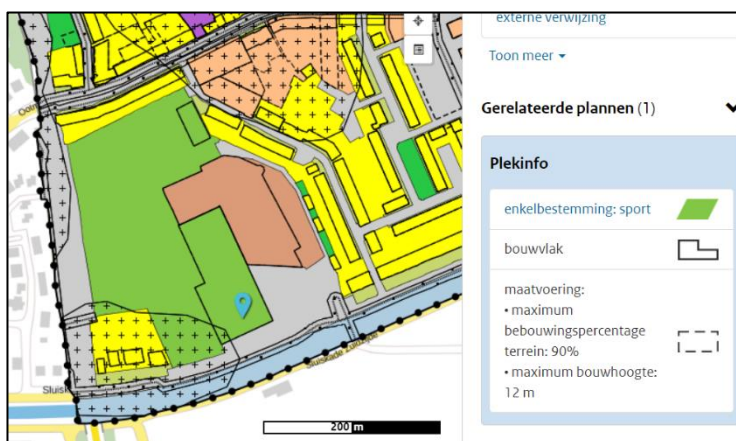
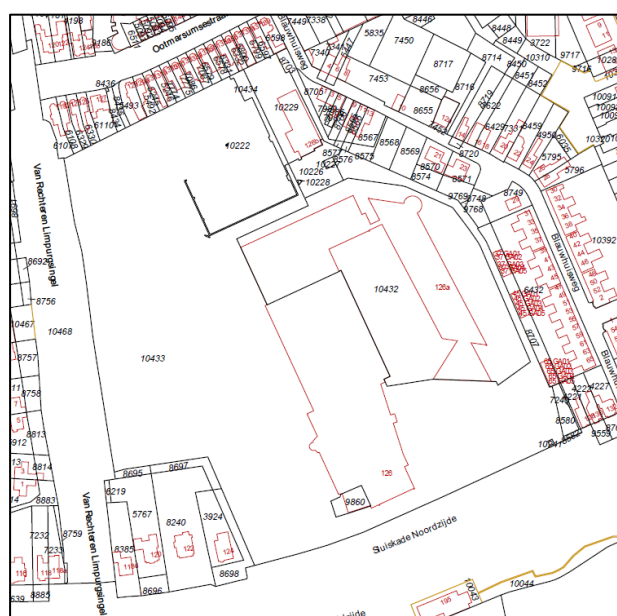
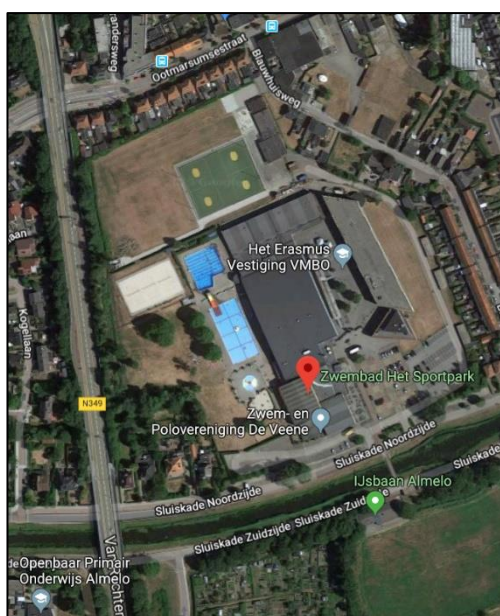
² Bron: 'Verduurzamingsonderzoek Het Sportpark Almelo' door Sweco d.d. 19 december 2017





3.2. Locatie

Het zwembad is gelegen aan de Sluiskade Noordzijde 126 in Almelo. Het zwembad maakt onderdeel uit van een sportpark, dat verder bestaat uit onder meer een sporthal (incl. tennishal) buitenbaden, een speelweide en een beachvolleybalveld. Achter het complex bevinden zich de accommodatie en speelvelden van korfbalclub AKC. Ook is er een VO-school in de directe omgeving. Aan de andere zijde van het kanaal bevindt zich een ijsbaan.



3.3. Plattegrond

Het bestaande zwembad bestaat uit twee bouwlagen en twee kelders (zie bijlage 1 en 2) . Een van de kelders is ingericht ten behoeve van de zwembadinstallaties en kan met de ronde wenteltrap, rechtsonder ten opzichte van het grote binnenzwembad, worden bereikt. In de andere kelder staan de centrale verwarmingsketels.

De entree bevindt zich op de begane grond en geeft toegang tot het zwemgedeelte met drie zwembaden, een stoomcabine en de ondersteunende ruimten. De entree voorziet in toegang naar de 1^e verdieping waar een kantine met aangrenzende zaal zijn gesitueerd. In 2014 is de entree op de begane grond vernieuwd. De entree is voorzien van een ontmoetingsplek. Koffie- en snoepautomaten zijn aanwezig.

Een aandachtspunt is de aanwezigheid van het clubgebouw van de zwem- en waterpolovereniging op de begane grond dat tegen het zwembad is aangebouwd (zie het gearceerde deel in de plattegrond van de begane grond op de volgende pagina).

Zowel de begane grond als de 1^e verdieping van het bestaande zwembad is verbonden met de aangrenzende sporthallen..

3.4. Ruimtestaat bestaand gebouw

In bijlage 3 is de ruimtestaat van de huidige zwemaccommodatie opgenomen (gebouwdeel C op de plattegronden). Dit ruimteprogramma is gebaseerd op de beschikbare plattegronden van 2009.

3.5. Bouwkundige staat c.q. kwaliteit van het bestaande gebouw

Het huidige zwembad is in 1964 gebouwd en in 1997 gerenoveerd. De entree is in 2014 vernieuwd.

De constructie bestaat uit betonnen kolommen die in een vast stramien zijn geplaatst. De schil is voor een deel opgebouwd uit een gemetseld stenen buitenblad, een spouw en een gemetseld stenen binnenblad. Bij de renovatie zijn de gevel en het dak opnieuw opgebouwd en is de R_c -waarde verbeterd tot $2,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$. Momenteel is een R_c waarde van 4,5 tot $8 \text{ m}^2.\text{K/W}$ heel gebruikelijk en daarmee is de huidige waarde laag te noemen.

Een deel van de gevel en het dak bestaat uit geprofileerde staalplaten. Het gebouw is functioneel ingedeeld, waarbij gebruik is gemaakt van gemetselde binnenwanden.

Het gebouw is sinds de renovatie passend bij het functioneel gebruik onderhouden maar in verband met het bereiken van het einde van de technische levensduur zijn geplande vervangingen zoals ketels en luchtbehandelingskasten uitgesteld. De bouwkundige elementen zijn in een natuurlijk verval geraakt waardoor het algemene beeld van het gebouw wat gedateerd is. Het inbouwpakket, zoals wanden, vloerafwerkingen en plafonds, en het sanitair zijn gedateerd en verouderd en dienen vervangen te worden.

In 2007 is betonrot geconstateerd en is een gedeelte van het zwembad een jaar gesloten geweest. In 2009 zijn verzakkingen geconstateerd van de bufferkelder en in 2016 is nogmaals uitvoerig onderzoek gedaan naar de betonconstructies waarbij diverse gebreken zijn vastgesteld, waaronder betonrot. Naar aanleiding van het geconstateerde worden metingen (ontwikkeling scheurvorming) verricht en daar waar noodzakelijk reparaties uitgevoerd; het proces van betonrot blijft een punt van aandacht. Om het algemene beeld wat betreft de staat van het gebouw te bepalen is in samenspraak met het team bedrijfsvoering van de gemeente onderstaand beeld opgesteld. Hier wordt op basis van de NEN 2767-methodiek weergegeven wat de huidige conditie van het gebouw is. Binnen deze methodiek wordt op basis van het gebrek, de omvang en de intensiteit een getal berekend wat inzicht geeft in de conditie en te verwachten kans op uitval van het betreffende onderdeel. Conditie 1 is uitstekende conditie (nieuw), 2 is goede conditie, 3 is redelijke conditie, 4 is matige conditie, 5 is slechte conditie en 6 is zeer slechte conditie (slooprijp).

Bouwkundige elementen NL-SfB

NL-SfB	Onderdeel	Bouwjaar	Theoretische levensduur*	Theoretische conditie**	Werkelijke conditie***
16	Funderingen (beton)	1965	75	3	4
21	Buitenwanden (steenachtig)	1995	60	2	3
22	Binnenwanden (steenachtig)	1965	75	3	3
23	Vloeren (beton)	1965	75	3	3
24	Trappen en hellingen (beton)	1965	75	3	3
27	Daken (Staalplaat)	1995	75	2	3
28	Hoofddraagconstructie (beton)	1965	75	3	3
31	Buitenwandopeningen (aluminium)	1995	40	2	2
41	Buitenwandafwerkingen	1995	40	2	2
42	Binnenwandafwerkingen	1995	40	2	2
43	Vloerafwerkingen	1995	30	3	3
45	Plafondafwerkingen (binnen)	1995	30	3	3
45	Plafondafwerkingen (buiten)	1995	25	6	3
47	Dakafwerkingen	2015	25	1	1

* gebaseerd op "Levensduur van bouwproducten" van de stichting bouwresearch

** op basis van standaardvervalkromme NEN 2767

*** op basis van informatie van team bedrijfsvoering van de gemeente Almelo

Er is te zien dat de betonelementen (funderingen, vloeren, hoofddraagconstructies) een conditie 3 (redelijk) tot conditie 4 (matig) hebben. Bij een verlengd gebruik van 25 jaar zullen deze langzaam een conditie van 5 (slecht) gaan bereiken.

3.6. Installatietechnische staat c.q. kwaliteit van het bestaande gebouw

Het zwembad is verouderd en gebruikt veel energie. De algemene indruk is dat de aanwezige technische installaties zoals ketels, boilers, luchtbehandelingskasten en ventilatoren aan het einde van de technische levensduur zijn maar nog wel functioneren.

Werktuigbouwkundige installatie elementen NL-SfB

NL-SfB	Onderdeel	Bouwjaar	Theoretische levensduur*	Theoretische conditie**	Werkelijke conditie***
51	Warmteopwekking	1995	20	6	4
52	Afvoeren	1995	30	3	3
53	Water	2014	30	1	2
53.5	Waterbehandeling	2014	15	2	2
54	Gassen	1995	30	3	3
56	Warmtedistributie	1995	30	3	3
57	Luchtbehandeling -en ventilatie	1995	25	6	4
58	Regelinstallatie	2012	15	2	2
74	Sanitair	1995	40	2	3

Elektrotechnische installatie elementen NL-SfB

NL-SfB	Onderdeel	Bouwjaar	Theoretische levensduur*	Theoretische conditie**	Werkelijke conditie***
62	Krachtstroom	2014	30	1	2
63	Verlichting	2014	25	1	2
64	Communicatie	1995	15	6	3
65	Beveiliging (inbraak en brand)	2014	15	2	2

* gebaseerd op "Levensduur van bouwproducten" van de stichting bouwresearch

** op basis van standaardvervalkromme NEN 2767

*** op basis van informatie van team bedrijfsvoering van de gemeente Almelo

In samenspraak met het team bedrijfsvoering van de gemeente is bovenstaand beeld opgesteld wat betreft de huidige conditie (NEN 2767) van de installaties. Hier is te zien dat warmte-opwekking en de luchtbehandeling aan vervanging toe zijn. Verder is te zien dat diverse installatieonderdelen op basis van hun leeftijd een conditie 3 (redelijk) hebben bereikt en binnen afzienbare tijd aan vervanging toe zijn.

3.7. Binnenmilieu c.q. kwaliteit van het bestaande gebouw

Het zwembad is momenteel in gebruik; voor zover bekend zijn er geen klachten over het binnenmilieu en werkt de klimaatinstallatie naar behoren.

3.8. Maatschappelijke vraag

Sport bevordert participatie en sociale cohesie en draagt bij aan een actieve en gezonde leefstijl. Ook richting de toekomst wil de gemeente deelname aan sport stimuleren door sport betaalbaar, bereikbaar en laagdrempelig te maken voor alle inwoners: zowel jong als oud.

Het doelgroepenbad in Almelo dient in de toekomst te kunnen blijven inspelen op deze maatschappelijke vraag vanuit de gemeente en dit stelt eisen en wensen aan de zwemvoorzieningen voor de doelgroep.

In dit haalbaarheidsonderzoek worden de bestaande voorzieningen als uitgangspunt voor alle scenario's gebruikt, met als aanvulling een binnen glijbaan in geval van de nieuwbouwvarianten.

In een volgend stadium, de ontwikkeling van een programma van eisen, dient verder te worden ingezoomd op de maatschappelijke vraag en de vertaling naar een concreet programma. De uitwerking van een ontmoetingsruimte is hier een aandachtspunt.

De ruimtelijke en functionele eisen en aanbevelingen die de KNZB stelt ten aanzien van de activiteiten leszwemmen en zwemmen & handicap zijn vergeleken met het bestaande binnen zwembad (zie bijlage 6). Het bestaande binnenzwembad voldoet hieraan.

3.9. Conclusie

Alle beschikbare informatie samenvattend, kan gesteld worden dat het huidige zwembad, voldoet aan de invulling van haar maatschappelijke functie. Bouwkundig en installatie-technisch verkeert zij in een verouderde toestand en is zij aan het einde van haar economische levensduur. Het gebouw gebruikt veel energie (bron: rapportage Sweco 2017). Het zwembad is onderhouden om het functioneel gebruik te kunnen waarborgen maar de huidige technische staat (restlevensduur) en het energieverbruik vragen om een andere richting te bepalen met het zwembad.

Daarbij dient aandacht te worden besteed aan de toekomstige maatschappelijke vraag, het verbeteren van de ontmoetingsfunctie en het vergroten van de vertiermogelijkheden. Deze zaken kunnen een plek krijgen in het formuleren van een programma van eisen in een volgende fase.

4. Scenario's

4.1. Algemeen

Het huidige zwembad is in 2020 economisch afgeschreven. Om de gebruikers van het bestaande zwembad ook in de toekomst beter te kunnen faciliteren, zijn een aantal scenario's uitgewerkt; zowel renovatie als nieuwbouw.

In totaal worden vier scenario's geanalyseerd.

- Scenario 1a: renovatie en verduurzaming van de huidige binnen- en buitenzwembaden;
- Scenario 1b: renovatie en verduurzaming van de huidige binnen- en buitenzwembaden en toevoegen van extra recreatieve elementen;
- Scenario 2: nieuwbouw van de binnen- en buitenzwembaden op de huidige locatie, conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo;
- Scenario 3: nieuwbouw van de binnen- en buitenzwembaden bij IISPA conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo;
- Scenario 4: nieuwbouw van de binnen- en buitenzwembaden tussen Almelo en Wierden (bijvoorbeeld de Badweg, Wendelgoor) conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo.

Voor ieder scenario worden de volgende aspecten beschreven:

- Uitgangspunten.
- Ingerepen bouwkundig en installatietechnisch.
- Ruimtelijke en functionele omschrijving.

- Investeringskostenraming.
- Exploitatiekosten- en beheerskostenraming.

4.2. Scenario 1a: renovatie huidig zwembad

4.2.1. Uitgangspunten

Er zijn een aantal uitgangspunten voor scenario 1a van toepassing:

- Het bestaande zwembad wordt gerenoveerd en verduurzaamd zodat het technisch in staat is om de komende 25 jaar gebruikt te worden.
- Het huidige gebouw blijft zoveel als mogelijk behouden op basis van de gedachte dat het zwembad momenteel voor de bewoners van Almelo grotendeels nog steeds goed te gebruiken is en invulling geeft aan de maatschappelijke vraag.
- Er worden geen ruimtelijke en functionele aanpassingen doorgevoerd. De bestaande ruimtestaat blijft gehandhaafd.

4.2.2. Ingrepen bouwkundig en installatietechnisch

Bouwkundig - exterieur

- Vernieuwen stalen beplating buitenzijde inclusief verwijderen bestaande stalen beplating.
- Vernieuwen dakbedekking (inclusief isolatie minimaal R_c 8 m².K/W) op alle daken.
- Vervangen gevels (R_c minimaal 4 m².K/W).
- Vervangen kozijnen en glas (minimaal HR+++).

Bouwkundig - interieur

- Vernieuwen plafond-, wand- en vloerafwerkingen.
- Vernieuwen kleedkamers.
- Vernieuwen sanitaire groepen.
- Vernieuwen afwerking kantine en aangrenzende zaal op de 1^e verdieping.

Installatietechnisch

- Vernieuwen van alle installaties:
 - Brandmeld- en ontruimingsinstallatie vervangen.
 - Elektrotechnische installaties vernieuwen.
 - Noodverlichtings- en vluchtwegaanduiding aanpassen.
 - Warmwaterinstallatie vernieuwen.
 - Regel- en besturingsinstallatie vernieuwen.
 - Verwarmingsinstallatie vernieuwen.
 - Ventilatie-installatie vernieuwen.
 - Zwembadinstallatie vervangen.

In verband met de draagconstructie van het dak van het zwembad kunnen, tegen redelijke investeringskosten, geen PV-panelen geplaatst worden.

4.2.3. Ruimtelijke en functionele omschrijving

Het huidige gebouw vormt de basis voor de ruimtestaat van scenario 1a (zie bijlage 3), aangezien geen uitbreiding of herindeling van de ruimten zal plaatsvinden.

Er worden geen functionele aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van de bestaande situatie.

4.2.4. Investeringskostenraming scenario 1a

Renovatie huidig zwembad voor een periode van 25 jaar	Bedrag
- Bouwkundige werken binnenbad	
<i>Grondkosten</i>	-
<i>Tijdelijke voorziening</i>	€ 165.000,--
<i>Sloopkosten (bouwrijp maken)</i>	€ 179.800,--
<i>Bouwkundig constructief</i>	€ 242.870,--
<i>Afbouw gevels en daken</i>	€ 920.252,--
<i>Inbouw (excl. gebruiker)</i>	€ 294.261,--
<i>Afwerkingen</i>	€ 1.067.976,--
<i>Overige bouwkundige voorzieningen</i>	€ 135.893,--
subtotaal	€ 3.006.052,--
- Installaties binnenbad	
<i>W-installaties</i>	€ 1.139.213,--
<i>Waterbehandelingsinstallaties</i>	€ 1.059.750,--
<i>E-installaties</i>	€ 686.836,--
<i>Onderhoud installaties</i>	€ 60.629,--
subtotaal	€ 2.946.427,--
- Vaste inrichting binnenbad	
<i>Vaste inrichting</i>	€ 361.614,--
subtotaal	€ 361.614,--
- Buitenbad (ondiep)	
<i>Buitenbad</i>	€ 42.988,--
<i>Installaties buitenbad</i>	€ 201.138,--
<i>Vaste inrichting</i>	€ 94.538,--
subtotaal	€ 338.663,--
- Terreinvoorzieningen	
<i>Terreinvoorzieningen</i>	€ 141.269,--
subtotaal	€ 141.269,--
- Totale bouwkosten	
	€ 6.794.025,--
<i>Bijkomende kosten (25%)</i>	€ 1.698.506,--
<i>Reserveringen/onvoorzien (10%)</i>	€ 849.253,--

- Investeringskosten (excl. BTW)	€ 9.341.784,--
----------------------------------	----------------

4.2.5. Exploitatiekostenraming scenario 1a

Renovatie huidig zwembad voor een periode van 25 jaar	Bedrag
- Elektraprijs excl. BTW (levering excl. vastrecht)	€ 0.11 per kWh
- Elektraprijs excl. BTW (terug levering, aanneme)	€ 0.06 per kWh
- Gasprijs excl. BTW	€ 0.41 per m3
- Rentepercentage	3%
- Exploitatiekosten	
Afschrijving 25 jaar	€ 373.671,--
Rente 1 ^e jaar	€ 280.254,--
Onderhoudscontracten en dagelijks onderhoud	€ 47.467,--
Vervangingsonderhoud	€ 124.745,--
Energiegebruik	€ 115.687,--
Vastrecht elektra	€ 6.800,--
Energieopwekking	-
Schoonmaak	€ 34.773,--
Beheerkosten (personeel)	€ 317.000,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW	€ 1.300.398,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW (afgerond)	€ 1.300.000,--

4.2.6. Meerkosten voor het optioneel renoveren van het diep buitenbad

Optioneel renoveren diep buitenbad	Bedrag
- Investeringskosten excl. BTW	€ 460.000,--
- Exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW*	€ 35.000,--
* Dit zijn de kosten exclusief afschrijving	

4.3. Scenario 1b: renoveren huidig zwembad en toevoegen extra recreatief element

4.3.1. Uitgangspunten

Er zijn een aantal uitgangspunten voor scenario 1b van toepassing:

- Het bestaande zwembad wordt gerenoveerd en verduurzaamd zodat het technisch in staat is om de komende 25 jaar gebruikt te worden.
- Het huidige gebouw blijft zoveel als mogelijk behouden op basis van de gedachte dat het zwembad momenteel voor de bewoners van Almelo grotendeels nog steeds goed te gebruiken is en invulling geeft aan de maatschappelijke vraag.
De ruimtelijke en functionele indeling blijft in deze variant gehandhaafd maar er wordt een extra recreatief element aan toegevoegd, namelijk een binnenglijbaan.

4.3.2. Ingrepen bouwkundig en installatietechnisch

De bouwkundige en installatietechnische ingrepen zijn conform scenario 1a, met daarbij de volgende aanvulling:

- Inpassing glijbaan.

4.3.3. Ruimtelijke en functionele omschrijving

Het huidige gebouw vormt de basis voor de ruimtestaat van scenario 1b (zie bijlage 4) met de aanvulling van een binnenglijbaan. In deze variant worden geen functionele aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van de bestaande situatie.

4.3.4. Investeringskostenraming scenario 1b

Renovatie huidig zwembad voor een periode van 25 jaar	Bedrag
- Bouwkundige werken binnenbad	
Grondkosten	-
Tijdelijke voorziening	€ 165.000,--
Sloopkosten (bouwrijp maken)	€ 179.800,--
Bouwkundig constructief	€ 242.870,--
Afbouw gevels en daken	€ 920.252,--
Inbouw (excl. gebruiker)	€ 294.261,--
Afwerkingen	€ 1.117.976,--
Overige bouwkundige voorzieningen	€ 135.893,--
subtotaal	€ 3.056.052,--
- Installaties binnenbad	
W-installaties	€ 1.139.213,--
Waterbehandelingsinstallaties	€ 1.059.750,--
E-installaties	€ 686.836,--
Onderhoud installaties	€ 60.629,--
subtotaal	€ 2.946.427,--
- Vaste inrichting binnenbad	
Vaste inrichting	€ 361.614,--
subtotaal	€ 361.614,--
- Buitenbad (ondiep)	
Buitenbad	€ 42.988,--
Installaties buitenbad	€ 201.138,--
Vaste inrichting	€ 94.538,--
subtotaal	€ 338.663,--
- Terreinvoorzieningen	
Terreinvoorzieningen	€ 141.269,--
subtotaal	€ 141.269,--
- Totale bouwkosten	€ 6.844.025,--

<i>Bijkomende kosten (25%)</i>	€ 1.711.006,--
<i>Reserveringen/onvoorzien (10%)</i>	€ 855.503,--
- Investeringskosten (excl. BTW)	€ 9.410.534,--

4.3.5. *Exploitatiekostenraming scenario 1b*

Renovatie huidig zwembad voor een periode van 25 jaar	Bedrag
- Elektraprijs excl. BTW (levering excl. vastrecht)	€ 0.11 per kWh
- Elektraprijs excl. BTW (terug levering, aanname)	€ 0.06 per kWh
- Gasprijs excl. BTW	€ 0.41 per m3
- Rentepercentage	3%
- Exploitatiekosten (excl. BTW)	
<i>Afschrijving 25 jaar</i>	€ 376.421,--
<i>Rente 1^e jaar</i>	€ 282.316,--
<i>Onderhoudscontracten en dagelijks onderhoud</i>	€ 47.467,--
<i>Vervangingsonderhoud</i>	€ 124.745,--
<i>Energiegebruik</i>	€ 115.687,--
<i>Vastrecht elektra</i>	€ 6.800,--
<i>Energieopwekking</i>	-
<i>Schoonmaak</i>	€ 34.773,--
<i>Beheerkosten (personeel)</i>	€ 317.000,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW	€ 1.305.210,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW (afgerond)	€ 1.310.000,--

4.3.6. *Meerkosten voor het optioneel renoveren van het diep buitenbad*

Optioneel renoveren diep buitenbad	Bedrag
- Investeringskosten excl. BTW	€ 460.000,--
- Exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW*	€ 35.000,--
<i>* Dit zijn de kosten exclusief afschrijving</i>	

4.4. **Scenario 2: nieuwbouw van het zwembad op de huidige locatie conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo**

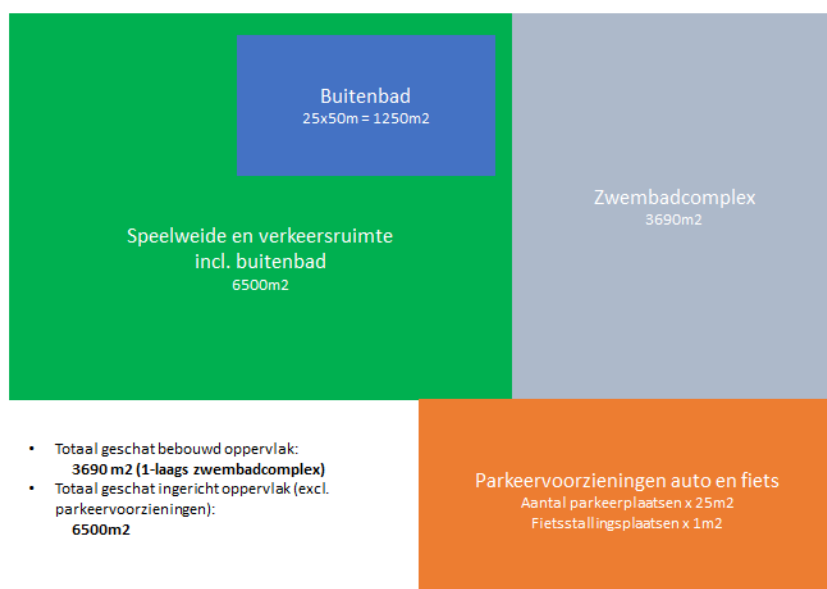
4.4.1. *Uitgangspunten*

Er zijn een aantal uitgangspunten voor dit nieuwbouwscenario van toepassing:

- Het zwembad voldoet aan de BENG-eisen voor zwembaden.
- Het zwembad is in staat om de komende 40 jaar gebruikt te worden.
- De voorzieningen van het nieuwbouwscenario komen overeen met de voorzieningen in de bestaande situatie met hierop de aanvulling van een binnenglijbaan.

4.4.2. Ruimtelijke en functionele omschrijving

Zowel scenario 2 als scenario 3 en 4 gaan uit van dezelfde, op basis van wet- en regelgeving opgestelde, ruimtestaat. De ruimtestaat voor scenario's 2, 3 en 4 is opgenomen in bijlage 5. In dit scenario is een binnenglijbaan toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Onderstaande afbeelding toont de footprint van het zwembad. De footprint is gemaakt op basis van de ruimtestaat.



Onderstaande kaart is een weergave van de huidige locatie van het zwembad. Rechtsboven in de kaart is de footprint weergegeven. De kruizen in de kaart geven op indicatieve wijze de locaties aan waar het mogelijk is het nieuwe zwembad te plaatsen conform het wensbeeld (de footprint) van het Sportbedrijf en de gemeente. Ook andere varianten zijn mogelijk.



4.4.3. Investeringskostenraming scenario 2

Nieuwbouw zwembad voor een periode van 40 jaar	Bedrag
- Bouwkundige werken binnenbad	
<i>Grondkosten</i>	-
<i>Tijdelijke voorziening</i>	-
<i>Sloopkosten (bouwrijp maken)</i>	€ 107.880,--
<i>Bouwkundig constructief</i>	€ 1.622.184,--
<i>Afbouw gevels en daken</i>	€ 931.001,--
<i>Inbouw (excl. gebruiker)</i>	€ 297.698,--
<i>Afwerkingen</i>	€ 1.080.450,--
<i>Overige bouwkundige voorzieningen</i>	€ 137.480,--
subtotaal	€ 4.176.692,--
- Installaties binnenbad	
<i>W-installaties</i>	€ 1.327.142,--
<i>Waterbehandelingsinstallaties</i>	€ 1.087.200,--
<i>E-installaties incl. PV panelen</i>	€ 952.792,--
<i>Onderhoud installaties</i>	€ 60.629,--
subtotaal	€ 3.427.763,--
- Vaste inrichting binnenbad	
<i>Vaste inrichting</i>	€ 361.614,--
subtotaal	€ 361.614,--
- Buitenbad (ondiep)	
<i>Buitenbad</i>	€ 239.100,--
<i>Installaties buitenbad</i>	€ 201.138,--
<i>Vaste inrichting</i>	€ 94.538,--
subtotaal	€ 534.775,--
- Terreinvoorzieningen	
<i>Terreinvoorzieningen</i>	€ 298.538,--
subtotaal	€ 298.538,--
- Totale bouwkosten	
	€ 8.799.382,--
Bijkomende kosten (25%)	
	€ 2.199.845,--
Reserveringen/onvoorzien (10%)	
	€ 1.099.923,--
- Investeringskosten (excl. BTW)	
	€ 12.099.150,--

4.4.4. Exploitatiekostenraming scenario 2

Nieuwbouw zwembad voor een periode van 40 jaar	Bedrag
- Elektraprijs excl. BTW (levering excl. vastrecht)	€ 0.11 per kWh
- Elektraprijs excl. BTW (terug levering, aanneming)	€ 0.06 per kWh
- Gasprijs excl. BTW	€ 0.41 per m3
- Rentepercentage	3%
- Exploitatiekosten (excl. BTW)	
Afschrijving 40 jaar	€ 302.479,--
Rente 1 ^e jaar	€ 362.975,--
Onderhoudscontracten en dagelijks onderhoud	€ 46.203,--
Vervangingsonderhoud	€ 126.202,--
Energiegebruik	€ 41.459,--
Vastrecht elektra	€ 6.800,--
Energieopwekking (ca. 1300 m2 PV-panelen)	-/- € 10.505,--
Schoonmaak	€ 31.675,--
Beheerkosten (efficiëntie TD)	€ 297.000,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW	€ 1.204.287,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW (afgerond)	€ 1.200.000,--

4.4.5. Meerkosten voor het optioneel renoveren van het diep buitenbad

Optioneel renoveren diep buitenbad	Bedrag
- Investeringskosten excl. BTW	€ 460.000,--
- Exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW*	€ 35.000,--
* Dit zijn de kosten exclusief afschrijving	

4.5. Scenario's 3: nieuwbouw van het zwembad bij IISPA

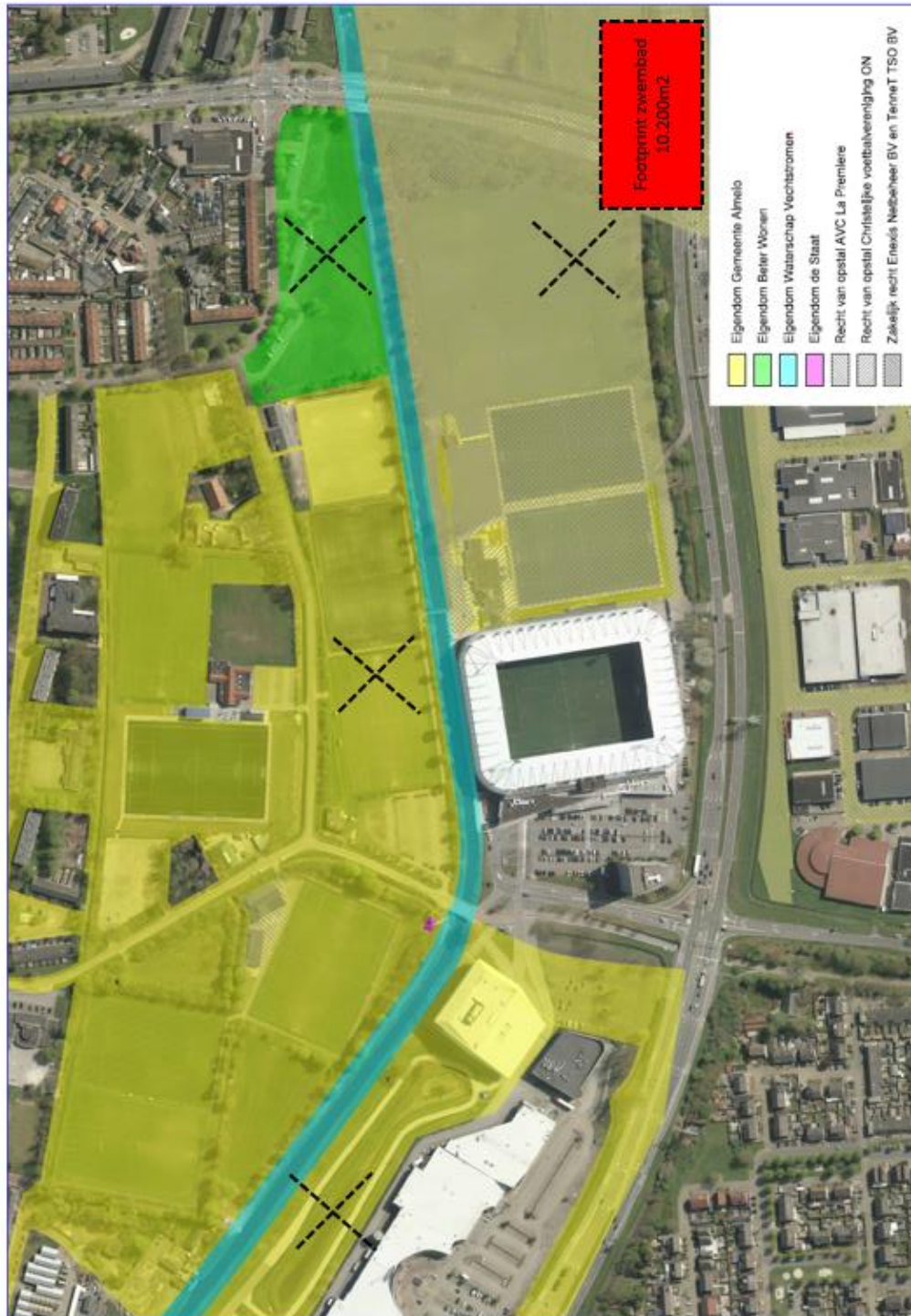
4.5.1. Uitgangspunten

Ten aanzien van scenario's 3 gelden dezelfde uitgangspunten als voor scenario 2.

4.5.2. Ruimtestaat en functionele omschrijving

Ten aanzien van scenario's 3 gelden dezelfde ingrepen als voor scenario 2.

De kaart op de volgende pagina toont het gebied rond de IISPA in Almelo. Rechtsonder in de kaart is de footprint weergegeven. Deze footprint is gemaakt op basis van de ruimtestaat. De kruizen in de kaart geven enkele locaties aan waar het mogelijk is het nieuwe zwembad te plaatsen conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo. Gezien de beschikbare ruimte zijn er nog diverse andere mogelijkheden (vaak gepaard gaand met functie-herschikkingen).



4.5.3. Investeringskostenraming scenario 3

Nieuwbouw zwembad voor een periode van 40 jaar	Bedrag
- Bouwkundige werken binnenbad	
<i>Grondkosten</i>	€ 1.600.000,-- ³
<i>Tijdelijke voorziening</i>	-
<i>Sloopkosten (bouwrijp maken)</i>	€ 207.880,--
<i>Bouwkundig constructief</i>	€ 1.622.184,--
<i>Afbouw gevels en daken</i>	€ 931.001,--
<i>Inbouw (excl. gebruiker)</i>	€ 297.698,--
<i>Afwerkingen</i>	€ 1.080.450,--
<i>Overige bouwkundige voorzieningen</i>	€ 137.480,--
subtotaal	€ 5.876.692,--
- Installaties binnenbad	
<i>W-installaties</i>	€ 1.327.142,--
<i>Waterbehandelingsinstallaties</i>	€ 1.087.200,--
<i>E-installaties incl. PV panelen</i>	€ 952.792,--
<i>Onderhoud installaties</i>	€ 60.629,--
subtotaal	€ 3.427.763,--
- Vaste inrichting binnenbad	
<i>Vaste inrichting</i>	€ 361.614,--
subtotaal	€ 361.614,--
- Buitenbad (ondiep)	
<i>Buitenbad</i>	€ 239.100,--
<i>Installaties buitenbad</i>	€ 201.138,--
<i>Vaste inrichting</i>	€ 94.538,--
subtotaal	€ 534.775,--
- Terreinvoorzieningen	
<i>Terreinvoorzieningen</i>	€ 298.538,--
subtotaal	€ 298.538,--
- Totale bouwkosten	
	€ 10.499.382,--
<i>Bijkomende kosten (25%)</i>	€ 2.624.845,--
<i>Reserveringen/onvoorzien (10%)</i>	€ 1.312.423,--
- Investeringskosten (excl. BTW)	
	€ 14.436.650,--

³ Bron: Opgave gemeente Almelo, afhankelijk van de gekozen inpassing kan deze waarde nog fluctueren.

Nieuwbouw zwembad voor een periode van 40 jaar	Bedrag
- Elektraprijs excl. BTW (levering excl. vastrecht)	€ 0.11 per kWh
- Elektraprijs excl. BTW (terug levering, aanname)	€ 0.06 per kWh
- Gasprijs excl. BTW	€ 0.41 per m3
- Rentepercentage	3%
- Exploitatiekosten (excl. BTW)	
<i>Afschrijving 40 jaar</i>	€ 360.916,--
<i>Rente 1^e jaar</i>	€ 433.100,--
<i>Onderhoudscontracten en dagelijks onderhoud</i>	€ 46.203,--
<i>Vervangingsonderhoud</i>	€ 126.202,--
<i>Energiegebruik</i>	€ 41.459,--
<i>Vastrecht elektra</i>	€ 6.800,--
<i>Energieopwekking (ca. 1300 m2 PV-panelen)</i>	-/- € 10.505,--
<i>Schoonmaak</i>	€ 31.675,--
<i>Beheerkosten (efficiëntie TD)</i>	€ 297.000,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW	€ 1.332.849,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW (afgerond)	€ 1.330.000,--

4.5.4. Meerkosten voor het optioneel toevoegen van een diep buitenbad

Optioneel toevoegen diep buitenbad	Bedrag
- Investeringskosten excl. BTW	€ 780.000,--
- Exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW*	€ 30.000,--
* Dit zijn de kosten exclusief afschrijving	

Uitgaande van een inpassingsmogelijkheid binnen de 1,2 ha.

4.6. Scenario's 4: nieuwbouw van het zwembad tussen Almelo en Wierden conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo

4.6.1. Uitgangspunten

Ten aanzien van scenario's 4 gelden dezelfde uitgangspunten als voor scenario 2.

4.6.2. Ruimtestaat en functionele omschrijving

Ten aanzien van scenario's 4 gelden dezelfde ingrepen als voor scenario 2.

De kaart op de volgende pagina toont de omgeving tussen Almelo en Wierden; Wendelgoor. Rechtsboven in de kaart is de footprint weergegeven. Deze footprint is gemaakt op basis van de ruimtestaat. De kruizen in de kaart geven de locaties aan waar het mogelijk is het nieuwe zwembad te plaatsen conform het wensbeeld van het Sportbedrijf Almelo. Ook hier zijn weer meer opties denkbaar.



4.6.3. Investeringskostenraming scenario 4

Nieuwbouw zwembad voor een periode van 40 jaar	Bedrag
- Bouwkundige werken binnenbad	
<i>Grondkosten</i>	€ 80.000,-- ⁴
<i>Tijdelijke voorziening</i>	-
<i>Sloopkosten (bouwrijp maken)</i>	€ 207.880,--
<i>Bouwkundig constructief</i>	€ 1.622.184,--
<i>Afbouw gevels en daken</i>	€ 931.001,--
<i>Inbouw (excl. gebruiker)</i>	€ 297.698,--
<i>Afwerkingen</i>	€ 1.080.450,--
<i>Overige bouwkundige voorzieningen</i>	€ 137.480,--
subtotaal	€ 4.356.692,--
- Installaties binnenbad	
<i>W-installaties</i>	€ 1.327.142,--
<i>Waterbehandelingsinstallaties</i>	€ 1.087.200,--
<i>E-installaties incl. PV panelen</i>	€ 952.792,--
<i>Onderhoud installaties</i>	€ 60.629,--
subtotaal	€ 3.427.763,--
- Vaste inrichting binnenbad	
<i>Vaste inrichting</i>	€ 361.614,--
subtotaal	€ 361.614,--
- Buitenbad (ondiep)	
<i>Buitenbad</i>	€ 239.100,--
<i>Installaties buitenbad</i>	€ 201.138,--
<i>Vaste inrichting</i>	€ 94.538,--
subtotaal	€ 534.775,--
- Terreinvorzieningen	
<i>Terreinvorzieningen</i>	€ 298.538,--
subtotaal	€ 298.538,--
- Totale bouwkosten	
	€ 8.979.382,--
<i>Bijkomende kosten (25%)</i>	€ 2.244.845,--
<i>Reserveringen/onvoorzien (10%)</i>	€ 1.122.423,--
- Investeringskosten (excl. BTW)	
	€ 12.346.650,--

⁴ Bron: Opgave gemeente Almelo

4.6.4. Exploitatiekostenraming scenario 4

Nieuwbouw zwembad voor een periode van 40 jaar	Bedrag
- Elektraprijs excl. BTW (levering excl. vastrecht)	€ 0.11 per kWh
- Elektraprijs excl. BTW (terug levering, aannname)	€ 0.06 per kWh
- Gasprijs excl. BTW	€ 0.41 per m3
- Rentepercentage	3%
- Exploitatiekosten (excl. BTW)	
Afschrijving 40 jaar	€ 308.666,--
Rente 1 ^e jaar	€ 370.400,--
Onderhoudscontracten en dagelijks onderhoud	€ 46.203,--
Vervangingsonderhoud	€ 126.202,--
Energiegebruik	€ 41.459,--
Vastrecht elektra	€ 6.800,--
Energieopwekking (ca. 1300 m2 PV-panelen)	-/- € 10.505,--
Schoonmaak	€ 31.675,--
Beheerkosten (efficiëntie TD)	€ 297.000,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW	€ 1.217.899,--
Totaal exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW (afgerond)	€ 1.220.000,--

4.6.5. Meerkosten voor het optioneel toevoegen van een diep buitenbad

Optioneel toevoegen diep buitenbad	Bedrag
- Investeringskosten excl. BTW	€ 780.000,--
- Exploitatiekosten 1 ^e jaar excl. BTW	€ 30.000,--

Uitgaande van een inpassingsmogelijkheid binnen de 1,2 ha.

4.7. Samenvatting en conclusies financieel

Scenario	Investeringskosten	Exploitatiekosten 1 ^e jaar
1a, renovatie Sportpark	€ 9.341.784,--	€ 1.300.398,--
1b, renovatie Sportpark	€ 9.410.534,--	€ 1.305.210,--
2, nieuwbouw Sportpark	€12.099.150,--	€ 1.204.287,--
3, nieuwbouw IISPA	€14.436.650,--	€ 1.332.849,--
4, nieuwbouw Wendelgoor	€12.346.650,--	€ 1.217.899,--

- Renovatie kost 9,3 – 9,4 miljoen euro.
- Nieuwbouw kost 12,1 -14,4 miljoen euro afhankelijk van grondkosten waarbij op locatie Sportpark geen grondkosten gerekend behoeven te worden.
- Exploitatiekosten zijn vrijwel gelijk voor alle varianten, bij nieuwbouw ca. 100.000 euro lager.

- Bij het Sportpark kan het diepe buitenbad worden gerenoveerd tegen lagere kosten dan nieuwbouw op een nieuwe locatie. Jaarlijkse exploitatie lasten van dit bad verschillen echter weinig (30.000 vs 35.000 euro). Deze kosten dienen te worden opgeteld bij de totale kosten per variant.

5. Advies op basis van afwegingsmodel en risico's/beperkingen

In deze laatste stap vergelijken wij de scenario's met elkaar op basis van het afwegingsmodel. Hier is gekozen voor een multicriteria-analyse, waarin de volgende criteria meegenomen worden:

- Financieel kader:
 - Investeringskosten (totaal).
 - Jaarlijkse exploitatiekosten en beheerskosten.
- Duurzaamheid.
- Beeldkwaliteit/uitstraling/eigentijdsheid.
- Maatschappelijke vraag.
- Inpasbaarheid en bereikbaarheid.
- Synergievoordelen.
- Tijdelijke voorzieningen.

5.1. Afwegingsmodel

Binnen het afwegingsmodel zijn kwantitatieve criteria en kwalitatieve criteria te vinden. Per criterium kunnen maximaal 10 punten behaald worden. De maximale score per scenario is dus ook 10 punten.

5.1.1. Kwantitatieve beoordeling

Alle aspecten van het financiële kader (investeringskosten en gemiddelde exploitatiekosten) worden volgens een specifieke formule beoordeeld (zie hieronder). Daarbij wordt de waarde per scenario in verhouding met de meest gunstige waarde beoordeeld. Per subcriterium kunnen maximaal 10 punten behaald worden. In totaal wordt het financiële kader met maximaal 10 punten beoordeeld. Zie hieronder de beoordelingsformules per subcriterium.

Beoordeling investeringskosten:

$$x = \frac{(1 + (\text{laagste investeringsbedrag} - \text{investeringsbedrag scenario}))}{\text{laagste investeringsbedrag}} * 10$$

In de renovatiescenario's 1a en 1b wordt uitgegaan van een gebruikperiode van 25 jaar.

Beoordeling exploitatiekosten:

$$z = \frac{(1 + (\text{laagste exploitatiekosten} - \text{exploitatiebedrag laagst}))}{\text{laagste exploitatiekosten}} * 10$$

Voor de totale beoordeling van het financiële kader is ervoor gekozen om verschillende wegingen per subcriterium toe te passen. Er is voor gekozen om het criterium met de grootste effecten de hoogste weging te geven. Hierdoor ontstaat de volgende beoordeling:

- Totale investeringskosten: 40%
- Gemiddelde exploitatiekosten: 60%

Voor deze weging is gekozen omdat de exploitatiekosten gedurende een periode van 25 jaar ieder jaar invloed hebben op de financiële situatie binnen de gemeente.

Totale beoordeling financieel kader per scenario:

$$F = 0.4 * x + 0.6 * z$$

5.1.2. *Kwalitatieve beoordeling*

Naast deze kwantitatieve criteria worden de verschillende scenario's ook kwalitatief beoordeeld. Dit betreft met name de criteria van voldoen aan de eisen en wensen met betrekking tot:

- **Duurzaamheid**
- **Beeldkwaliteit/uitstraling/eigentijdsheid**
- **Maatschappelijke vraag**
- **Inpasbaarheid en bereikbaarheid**
- **Synergievoordelen**
- **Tijdelijke voorzieningen**

Deze criteria hebben evenredig invloed hebben op de beoordeling.

De volgende criteria worden met punten van 0 t/m 10 beoordeeld:

- **Duurzaamheid**
- **Beeldkwaliteit/uitstraling/eigentijdsheid**
- **Maatschappelijke vraag**
- **Inpasbaarheid en bereikbaarheid**
- **Synergievoordelen**

Daarbij is van toepassing dat hoe meer het gebouw voldoet, hoe meer punten worden toegekend.

Het volgende criterium wordt met ja/nee beoordeeld:

- **Tijdelijke voorzieningen nodig**

5.1.3. Wegingsfactor

Naast deze beoordeling van de scenario's op basis van de criteria is per criterium ook een wegingsfactor aangegeven. Hiervoor is in eerste instantie voor belangrijke criteria een hoge weging van 10 punten gegeven en voor minder belangrijke criteria een weging van 5 punten. Op basis van het totaal te vergeven aantal wegingspunten (50 punten) is de percentuele weging per criterium berekend (weging/totale weging). Op basis van de hiervoor omschreven kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling in combinatie met de wegingsfactoren ontstaat onderstaand afwegingsmodel.

<u>Omschrijving</u>	<u>Weging</u>	<u>Weging %</u>	<u>Score</u>
Financieel kader	10	20	$F = 0.4 * x + 0.6 * z$
<i>Investeringskosten totaal (x)</i>		40%	
<i>Gem. exploitatiekosten (z)</i>		60%	
Duurzaamheid	7,5	15	1-10 punten >> 1-4 pnt: niet, 5-7 pnt: gedeeltelijk, 8-10 pnt; geheel
Beeldkwaliteit/uitstraling	5	10	1-10 punten >> 1-4 pnt: laag, 5-7 pnt: gemiddeld, 8-10 pnt; goed
Maatschappelijke vraag	10	20	1-10 punten >> 1-4 pnt: niet, 5-7 pnt: gedeeltelijk, 8-10 pnt; geheel
Inpasbaarheid en bereikbaarheid	5	10	1-10 punten >> 1-4 pnt: niet, 5-7 pnt: gedeeltelijk, 8-10 pnt; geheel
Synergievoordelen	5	10	1-10 punten >> 1-4 pnt: niet, 5-7 pnt: gedeeltelijk, 8-10 pnt; geheel
Tijdelijke voorzieningen	7,5	15	ja = 0 pnt. nee = 5 pnt
<u>Totaal</u>		<u>100%</u>	

5.2. Ingevuld afwegingsmodel per scenario

Het hiervoor beschreven afwegingsmodel wordt vervolgens per scenario ingevuld om te bepalen wat het totale beoordelingscijfer per scenario is. Hoe hoger het cijfer, hoe beter het scenario scoort. Op basis hiervan kan een samenvattend advies geformuleerd worden.

Voor het invullen van het afwegingsmodel wordt uitgegaan van alle hiervoor genoemde uitgangspunten. De beoordeling per criterium en per scenario is in de volgende hoofdstukken uitgelegd.

5.2.1. Scenario 1a

Duurzaamheid

Door de gemeente Almelo is aangegeven dat zij bij de renovatiescenario's een zo maximaal mogelijke reductie op het huidige energiegebruik wil realiseren.

Beeldkwaliteit/uitstraling

In het geval van renovatie vormt het huidige zwembad de basis. Deze wordt momenteel beschouwd als onaantrekkelijk en niet meer van deze tijd.

Ondanks dat beperkte maatregelen genomen worden om de beeldkwaliteit en (buiten)uitstraling te verbeteren, zal het zwembad ook na renovatie niet ineens als bijzonder attractief ervaren worden.

Maatschappelijke vraag

Het bestaande zwembad voldoet aan de eisen/wensen die aan het doelgroepenbad gesteld worden om invulling te kunnen blijven geven aan de maatschappelijke vraag. In de bestaande situatie is echter onvoldoende vertier aanwezig. Daarnaast is een diep buitenzwembad aanwezig dat niet aansluit bij een doelgroepenbad.

Inpasbaarheid en bereikbaarheid

De huidige locatie ligt in de stad en is bereikbaar met de auto, fiets en het ov.

- De afstand tot de markt (referentiepunt) is 1,4 km.
- De afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte is 550 meter.
- Er is een parkeerplaats aanwezig voor fietsen en auto's.

Synergievoordelen

Momenteel zijn er een VO-school en een sporthal in de nabijheid van het zwembad.

De al aanwezige synergie met deze gebouwen blijft aanwezig. Deze synergie bestaat uit:

- Delen van de verkeersfaciliteiten.
- Mogelijke aansluiting op warmtenet.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdelijke voorzieningen zijn benodigd omdat het binnenzwembad tijdens de renovatie niet meer gebruikt kan worden. Het is mogelijk om de buitenbaden zodanig te voorzien van faciliteiten dat deze tijdelijk als vervanging voor de binnenbaden dienen.

5.2.2. Scenario 1b

Duurzaamheid

Voor scenario 1b geldt dezelfde conclusie als voor scenario 1a.

Beeldkwaliteit/uitstraling

Voor scenario 1b geldt dezelfde conclusie als voor scenario 1a.

Maatschappelijke vraag

Voor scenario 1b geldt dezelfde conclusie als voor scenario 1a met de onderstaande aanvulling.

De wens met betrekking tot vertier wordt door de gemeente en het Sportbedrijf Almelo gezien als de toevoeging van een glijbaan in het binnenbad ten opzichte van de bestaande faciliteiten.

In dit scenario wordt deze extra voorziening meegenomen waardoor het aan de maatschappelijke vraag voldoet.

Inpasbaarheid en bereikbaarheid

Voor scenario 1b geldt dezelfde conclusie als voor scenario 1a.

Synergievoordelen

Voor scenario 1b geldt dezelfde conclusie als voor scenario 1a.

Tijdelijke voorzieningen

Voor scenario 1b geldt dezelfde conclusie als voor scenario 1a.

5.2.3. Scenario 2

Duurzaamheid

Voor de nieuwbouwscenario's is BENG (bijna energieneutraal gebouw) als eis gesteld.

Beeldkwaliteit/uitstraling

In geval van scenario 2 is sprake van nieuwbouw. Dit geeft de mogelijkheid om de beeldkwaliteit en uitstraling volledig te laten aansluiten bij de eisen en wensen die door de gemeente worden gesteld.

Maatschappelijke vraag

In geval van scenario 2 is sprake van nieuwbouw. Dit geeft de mogelijkheid om alle eisen ter invulling van de maatschappelijke vraag te borgen met de nieuwe voorzieningen.

Inpasbaarheid en bereikbaarheid

Voor scenario 2 geldt dezelfde conclusie als voor scenario 1a.

Synergievoordelen

Voor scenario 2 geldt dezelfde conclusie als voor scenario 1a.

Tijdelijke voorzieningen

Voor dit scenario zijn geen tijdelijke voorzieningen benodigd. Het bestaande zwembad kan in gebruik blijven totdat het nieuwe zwembad is gerealiseerd indien ervoor wordt gekozen om het nieuwe zwembad op het bestaande perceel te bouwen, maar op een andere locatie dan het huidige zwembad. In dat geval is het mogelijk dat de buitenzwembaden tijdelijk buiten gebruik zijn.

Wanneer ervoor wordt gekozen om een nieuw zwembad op de bestaande locatie te plaatsen dan zijn wel tijdelijke voorzieningen benodigd.

5.2.4. Scenario 3

Duurzaamheid

Voor de nieuwbouwscenario's is BENG (bijna energieneutraal gebouw) als eis gesteld.

Beeldkwaliteit/uitstraling

Voor scenario 3 geldt dezelfde conclusie als voor scenario 2.

Maatschappelijke vraag

Voor scenario 3 geldt dezelfde conclusie als voor scenario 2.

Inpasbaarheid en bereikbaarheid

De huidige locatie ligt in de stad en is bereikbaar met de auto, fiets en het ov.

- De afstand tot de markt (referentiepunt) is 3,0 km.
- De afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte is 270 meter.
- Er is een parkeerplaats aanwezig voor fietsen en auto's die momenteel door IISPA wordt gebruikt, maar die mogelijk gedeeld kan worden.

Synergievoordelen

Synergiemogelijkheden zijn te vinden in het delen van de verkeersfaciliteiten met de aangrenzende voorzieningen. De locatie ligt op 110 meter afstand van de parkeerplaats van de IISPA.

Tijdelijke voorzieningen

Voor dit scenario zijn geen tijdelijke voorzieningen benodigd. Het bestaande zwembad kan in gebruik blijven totdat het nieuwe zwembad op de andere locatie is gerealiseerd.

5.2.5. Scenario 4

Duurzaamheid

Voor de nieuwbouwscenario's is BENG (bijna energieneutraal gebouw) als eis gesteld

Beeldkwaliteit/uitstraling

Voor scenario 4 geldt dezelfde conclusie als voor scenario 2.

Maatschappelijke vraag

Voor scenario 4 geldt dezelfde conclusie als voor scenario 2.

Inpasbaarheid en bereikbaarheid

De huidige locatie ligt buiten de stad en is bereikbaar met de auto, fiets en het ov.

- De afstand tot de markt (referentiepunt) is 3,7 km.
- De afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte in Wierden is 800 meter.
- Er is ruimte voor parkeren in de directe omgeving.. De ruimte is echter niet gemarkeerd als parkeervoorziening.

Synergievoordelen

Voor scenario 4 geldt dezelfde conclusie als voor scenario 3.

Tijdelijke voorzieningen

Voor dit scenario zijn geen tijdelijke voorzieningen benodigd. Het bestaande zwembad kan in gebruik blijven totdat het nieuwe zwembad op de andere locatie is gerealiseerd.

5.2.6. Resultaat ingevuld afwegingsmodel

Bijlage 5: Resultaat ingevuld afwegingskader									
	Renovatie				Nieuwbouw				
	Scenario 1a	Scenario 1b	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4				
laagste investeringsbedrag	€ 9.341.784	€ 9.341.784	€ 9.341.784	€ 9.341.784	€ 9.341.784				
investeringsbedrag scenario	€ 9.341.784	€ 9.410.534	€ 12.099.150	€ 14.436.650	€ 12.346.650				
beoordeling investeringskosten (x)	10,00	9,93	7,05	4,55	6,78				
laagste exploitatiekosten	€ 1.204.287	€ 1.204.287	€ 1.204.287	€ 1.204.287	€ 1.204.287				
exploitatiebedrag scenario	€ 1.300.398	€ 1.305.210	€ 1.204.287	€ 1.332.849	€ 1.217.899				
beoordeling exploitatiekosten (z)	9,20	9,16	10,00	8,93	9,89				
% x	0,4								
% z	0,6								
tot. beoordeling financiën	9,5	9,5	8,8	7,2	8,6				
	weging								
Financiële kader	9,5	9,5	8,8	7,2	8,6				
Duurzaamheid	5	5	10	10	10				
Beeldkwaliteit/ uitsraling	5	5	10	10	10				
Maatschappelijke vraag	7	10	10	10	10				
Inpasbaarheid en bereikbaarheid	10	10	10	8	5				
Synergievoordelen	10	10	10	5	5				
Tijdelijke voorzieningen*	0	0	5	5	5				
*ja= 0 pt, nee = 5 pt									
1	6,6	7,1	8,3	7,2	7,2				

5.3. Conclusie en advies

- Het zwembad is aan vernieuwing toe. De analyse van gebouw en technische installaties wijst uit dat zij zowel economisch als technisch grotendeels afgeschreven en verouderd zijn. Het zwembad voldoet niet meer aan de eisen van vandaag. Hiermee bevestigt HEVO het gevoel dat bij de gemeente en het Sportbedrijf Almelo leeft.
- Aan de maatschappelijke vraag wordt nog wel voldaan. Los van de staat van de accommodatie, is het zwembad voor de doelgroepen nog steeds geschikt. Om de aantrekkelijkheid te vergroten is wel de toevoeging van een recreatief element wenselijk.
- Er zijn 2 opties in beeld, renoveren of nieuwbouw. Dat laatste kan op de locatie Het Sportpark, maar ook elders. IISPA en Wendelgoor zijn in dit onderzoek betrokken. Eventuele andere locaties hebben vergelijkbare (nieuw) bouwkosten, maar zullen anders scoren op de inhoudelijke afwegingscriteria.
- Renovatie van het huidige complex kost ca. 9 miljoen euro. Daarbij zullen tijdelijke maatregelen moeten worden genomen om het zwemmen te continueren.
- Nieuwbouw kost ca. 12 miljoen euro. Daar komen eventuele grondkosten nog bij.
- Exploitatiekosten van alle varianten zijn vergelijkbaar, deze bedragen ca. 1,2-1,3 miljoen euro op jaarbasis. Hier is nieuwbouw het voordeligst.
- Nieuwbouw op locatie Het Sportpark scoort het beste op de gehanteerde afwegingscriteria.
- Locatie IISPA is een goede tweede, maar grondverwerving is waarschijnlijk kostbaar. Ook de inpassing vraagt hier de nodige aandacht en inspanning.
- De locatie Wendelgoor tenslotte, heeft veel mogelijkheden tot realisatie van een optimale accommodatie, maar ligt erg decentraal en buiten de stad.

Alles afwegende heeft nieuwbouw op de locatie Het Sportpark de voorkeur.