

Naam: M. ten Dam
Datum: 18 juni 2020
Team/teamonderdeel: ADV Regie/*
Telefoonnummer: 541090

Collegevoorstel

Onderwerp	Programma van Eisen zwembad Sportpark
Advies	Besprekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 01 juli 2020
Hoofddopgave	Sport, cultuur en recreatie
Portefeuillehouder	A. Maathuis
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Met het Programma van Eisen (PvE) wordt een belangrijke stap genomen in de definitiefase van het nieuwe zwembad. Het PvE is een weerspiegeling van functionele, duurzaamheids- en inpassingsambities. Ook de technische eisen en de kosten zijn nu in beeld. Omdat tijdens het opstellen van het PvE de relatie met de aanpalende sporthal in beeld kwam, is onderzoek gedaan naar de inpassingsmogelijkheden daarvan. Conclusie is dat het wenselijk is de sporthal mee te nemen in de nieuwbouw plannen. De kosten zijn vergelijkbaar met die van renovatie. Besloten is kennis te nemen van het PvE, nieuwbouw van de sporthal aan de projectscope toe te voegen en daar een aanvullend PvE voor op te stellen. Ten behoeve van de vrijkomende ruimte achter het complex dient een ontwikkelvisie te worden opgesteld om de nieuwbouw in breder stedenbouwkundig-, maar ook financieel kader in te kunnen passen.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van:
 - a. het Programma van Eisen (PvE) voor een Nieuw zwembad op het Sportpark (INT – 72807)
 - b. het advies “Renoveren of nieuwbouw van de sporthal” op het Sportpark (INT – 72809)
2. De scope van het project Nieuw zwembad Sportpark uit te breiden met de sporthal en daarvoor
 - a. een PvE op te stellen,
 - b. dit te integreren met het PvE van het zwembad
3. Ten behoeve van het achterliggende, deels vrij komende terrein een ontwikkelvisie op te stellen
4. Na bespreking in het politiek beraad een definitief besluit te nemen over het PvE van het project.
5. Op basis daarvan, met in acht neming van het financiële kader, een voorstel aan de raad voor te bereiden voor de bekostiging/dekking.

Inleiding

Op 19 november 2019 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld voor uitwerking van de definitiefase van het project nieuw zwembad Sportpark. Het belangrijkste onderdeel van deze fase, het Programma van Eisen (PvE), is gereed. Dit PvE dat samen met het Sportbedrijf Almelo en in overleg

met gebruikers van het zwembad is opgesteld, bevat onder meer de functionele en technische eisen van het nieuw te bouwen zwembad. Het definieert ook de faciliteiten die in het zwembad worden aangeboden aan het publiek. Met het PvE kan de ontwerpfase worden vervolgd door middel van een inpassingsstudie en vervolgens een ontwerpopdracht aan een architect.

Daarvoor is het zaak dat het college instemt met de scope van het PvE, de gevolgen voor het aanbod van zwemactiviteiten in Almelo en de kosten (financiële kader) ervan. Ook dient er fiat te worden gegeven op het uitbreiden van de scope tot nieuwbouw van de sporthal, zoals hierna betoogd.

Beoogd effect

PvE Zwembad

Uitgangspunt bij het in het PvE formuleren van de functionaliteiten van het nieuwe zwembad, is de haalbaarheidsstudie geweest die bureau Hevo samen met het Sportbedrijf en de gemeente in 2019 heeft uitgevoerd naar de diverse varianten die toen in beeld waren. Daarbij is uitgesproken dat de hoofdfunctie van het bad een doelgroepen bad zou blijven, met een toevoeging van recreatieve elementen in het binnenbad om ook na de zwemles en het eventuele schoolzwemmen mensen (recreatief) aan het zwemmen te houden, zodat de geleerde vaardigheden behouden blijven. Daarboven moet het nieuwe zwembad uitblinken in duurzaamheid en ook kunnen voorzien in de toekomstige zwemvraag van de vergrijzende bevolking, waarbinnen een trend van individualisatie geconstateerd wordt. Ten aanzien van het buitenbad is uitgesproken dat in ieder geval de recreatieve functie dient te worden behouden. Dat kan middels renovatie, maar ook nieuwbouw (Hevo 2019).

De belangrijkste elementen van het zwembad (binnen) zijn als volgt:

- Alle huidige functies blijven of worden versterkt, ook worden extra recreatieve elementen toegevoegd.
- Twee zesbaans instructiebaden van 25 * 15,4 meter waarvan 1 dienst kan doen als wedstrijdbad (voor de helft beweegbare bodem) en de ander als instructiebad met volledig beweegbare bodem.
- Wedstrijdbad heeft een diep gedeelte van 3 meter t.b.v. duikverenigingen en duikplank.
- De buitengevel van het wedstrijdbad wordt bijna geheel van glas en is over een grote lengte te openen waardoor in de zomer een buitenervaring ontstaat. Het diepe buitenbad komt daarmee te vervallen.
- Toevoeging van diverse recreatieve elementen zoals interactief geluid en lichtsysteem, bubbelbad, twee indoorglijbanen, sauna's etc.
- Voldoende perron- en opbergruimte voor verenigingen
- Vaste tribune bij het wedstrijdbad
- Vergrijzingsproof op het gebied van o.a. toegankelijkheid van de baden (hellingbanen)
- Multifunctionele ruimte voor verenigingen en Sportbedrijf (vervallen van clubgebouw De Veene)
- Afzonderlijk te exploiteren horeca gedeelte
- State of the art op het gebied van duurzaamheid en circulair bouwen, aardgasloos
- Buiten blijft een recreatief bad aanwezig, nog nader uit te werken, mede afhankelijk van situering nieuw bad.

Relatie Sporthal

Alhoewel in eerste instantie gefocust is op de eisen en wensen voor het zwembad, bleek al snel dat de technische, ruimtelijke en functionele verwevenheid met de sporthal groter is dan aanvankelijk gedacht.

Daarmee zou zij een belangrijk element worden in de uitwerking van de nieuwbouw. Belde onderdelen maken gebruik van de zelfde (verouderde) installaties en een deel van de faciliteiten (bv. entree, werkruimtes, stallingen) van het complex. Daarnaast bleek uit een stedenbouwkundige inpassingsstudie dat de combinatie van een nieuw zwembad met de bestaande hal alleen maar middels "knip en plakwerk" te realiseren is. Gevolg hiervan zijn onder meer overruimtes, onlogische routes, en indelingen alsmede een moeilijker te exploiteren zwembad/hal.

Omdat de bestaande hal aan groot onderhoud en verduurzaming toe is (dat wordt zelfs een wettelijke eis), is bureau Straman gevraagd om onderzoek te doen naar de verschillen tussen renovatie en

nieuwbouw als onderdeel van een volledig nieuw sportcomplex. Overigens is de tennishal al jaren in onbruik en hoeft deze niet terug te komen.

Uit bijgevoegd advies blijkt dat beide varianten (renovatie en nieuwbouw) in bouwkosten niet ver uit elkaar lopen, maar dat nieuwbouw en integratie van de sporthal in de bouw van een nieuw zwembad grote voordelen biedt op het gebied van onderstaande aspecten:

Hieronder zijn de voor- en nadelen en de geraamde investeringskosten in tabelvorm weergegeven:

Onderdeel	Renovatie sporthal		Nieuwbouw sporthal	
Functionaliteit	●	Beperkt door huidige situatie.	●	Optimaal, volledige vrijheid.
Architectuur en stedenbouw	●	Sterke beperkingen door gegeven situatie.	●	Optimaal, volledige vrijheid.
Techniek	●	Nagenoeg optimaal te maken, beperking voor isolatie van vloer blijft bestaan.	●	Optimaal, zeer hoogwaardig uitvoerbaar.
Duurzaamheid	●	Hoogwaardig maar niet optimaal.	●	Optimaal, energieneutraal.
Financiën	●	De investeringskosten zijn met € 4.150.000,- marginaal lager dan bij nieuwbouw.	●	De investeringskosten zijn met € 4.500.000,- marginaal hoger dan bij renovatie.
Risico's	●	De risico's zijn grotendeels te beperken maar de versteviging van de staalconstructie en hoe de op staal gefundeerde vloer zich zal houden blijft een risico.	●	Minst mogelijke risico's.

Omdat het verschil in kosten tussen grondig renoveren en nieuwbouw (resp 4,15 mln. Euro en 4,50 mln euro) maar 8% bedraagt, (met lagere kapitaallasten voor nieuwbouw vanwege de langere afschrijvingsduur), wordt gezien de voordelen en het beperken van risico's, sterk aangeraden om een nieuwe sporthal te integreren in de bouw van een nieuw zwembad.

Bij de keuze om een nieuwe hal te integreren in de scope zal een PvE worden geformuleerd dat naar verwachting qua functionaliteit niet veel zal afwijken van de huidige hal. Op het gebied van duurzaamheid, gebruikersconfort en toekomstvastheid zal echter grote winst worden behaald, en worden gebouwd conform de laatste eisen.

Argumenten voor

Het in samenspraak met gebruikers en het Sportbedrijf opgestelde PvE moet leiden tot de bouw van het meest duurzame zwembad van Nederland dat voldoet aan alle moderne functionele en gebruikers eisen. Het nieuwe zwembad spreekt met haar extra recreatieve elementen meer doelgroepen en gebruikers aan dan tot op heden. Omdat ook de sporthal (exclusief tennishal) in de nieuwbouw wordt geïntegreerd geeft dit een grote kans voor een architectonisch fraai complex dat een bijdrage levert aan de uitstraling van de omgeving. Afgeleid daaraan, kan alvast een ontwikkelvisie worden gemaakt voor de toekomstige invulling van het vrijkomende achtergebied. Deze ontwikkeling kan mogelijk bijdragen aan de kosten van het nieuw te bouwen complex.

Kanttekeningen

1. Alhoewel de sporthal in het aanpalende Erasmus een grote gebruiker kent, die wellicht over enkele jaren een deel van het (bewegings)onderwijs elders zal huisvesten, geeft herstructurering van een aantal kleine gymzalen in de omgeving (IHP) voldoende waarborg op een goede dagbezetting van de hal in de toekomst. Daarnaast is het, gezien het huidige gebruik van de sporthal op de doordeweekse avonden en tijdens de weekenden, vanuit sport(beleid) / Sportbedrijf wenselijk deze op de huidige locatie te handhaven.
2. Met het betrekken van de sporthal in de projectscope biedt zich een kans aan voor een integrale verbetering van het Sportpark; dit verhoogt de projectkosten met ca. 4,5 mln. euro, maar bespaart waarschijnlijk meer op middellange termijn.
3. Het PvE voorziet in het verdwijnen van het diepe buitenbad ten gunste van een extra 25 meterbad in het overdekte deel. Gezien het beperkte aantal gebruikers en de toegevoegde waarde van een extra binnenbad acht het Projectteam dit verdedigbaar. Op deze wijze is het bad het hele jaar te gebruiken en middels een glazen, deels te openen gevel, kan in de zomer

toch een buitenbadbeleving worden aangeboden. In Hengelo hebben de gebruikers over het algemeen positief gereageerd op overkapping van het buitenbad aldaar.

Alternatieven

In het kader van de haalbaarheidsstudie van november 2019 is een aantal alternatieven voor nieuwbouw en renovatie onderzocht. Deze zijn alle minder aantrekkelijk gebleken dan nieuwbouw op het Sportpark.

Omdat tijdens het opstellen van het PvE gebleken is dat aanbouw aan de bestaande sporthal, meer dan aanvankelijk ingeschat, afdoet aan de toekomstige waarde van het complex, en bovendien qua kosten slechts beperkt duurder is dan nieuwbouw van de sporthal, wordt geadviseerd de sporthal in het nieuwbouwcomplex mee te ontwerpen. Op deze wijze ontstaat een 'state of the art' complex, dat voldoet aan alle moderne eisen van deze tijd.

Behoud van de hal levert grote organisatorische, functionele, installatietechnische en duurzaamheidsbeperkingen. Aan de nieuwe duurzaamheidseisen voor overheidsgebouwen zal zelfs bij renovatie van de bestaande hal amper kunnen worden voldaan.

Kosten, opbrengsten en dekking / financieel kader

Bureau Straman heeft op basis van het PvE en kengetallen over sporthallen, een uitgebreide kostenraming opgesteld. Het nieuwe zwembad kost, op grond van de nu geformuleerde functionaliteiten, 14,3 mln. euro. Dat is 2,2 mln. meer dan de raming van Hevo (12,1 mln.) uit 2019. Een deel daarvan kan verklaard worden uit het prijspeil, dat een jaar afwijkt (2019 t.o. 2020) maar belangrijker is dat ten opzichte van 2019 het voorzieningenniveau is opgehoogd met glijbanen, recreatieve elementen, meer binnenwater, tribunes etc. Ook is gekozen voor het maximale duurzaamheidsniveau.

Uiteindelijk betekenen deze extra investeringen overigens ook besparingen in de exploitatie (bv. energiekosten) en zal het aantal bezoekers naar verwachting toenemen, waardoor opbrengsten hoger worden.

Betrekken van de sporthal in de nieuwbouw betekent een investering van 4,5 mln. Euro. In het kader van de wettelijke zorgplicht voor de gemeente m.b.t. het bewegingsonderwijs kan een bijdrage worden verleend van 2 mln. Euro vanuit de stelpost kapitaallasten onderwijshuisvesting (OHV) voorgaande jaren. Waardoor er nog 2,5 mln. euro te financieren valt. In het projectkrediet voor de realisatiefase zal de dekking hiervan worden aangegeven. Mede door het compacter maken van het sportcomplex kan ruimte ontstaan om het achterterrein te herontwikkelen en daarmee bij te dragen aan de kosten. Hiertoe zal een ontwikkelvisie worden opgesteld.

Afhankelijk van de situering van het nieuwe complex is de kans aanzienlijk dat het recreatieve buitenbad verplaatst moet worden. Conform de raming van Hevo, kan hier een taakstellend budget van 1 mln. euro worden gereserveerd.

Omdat alle hiervoor genoemde kosten en opbrengsten nog niet definitief zijn, er nog ruimte nodig is voor aanpassingen, en er bovendien ook nog duurzaamheidssubsidies mogelijk zijn (bv PV panelen), hebben de ramingen vooralsnog een voorlopig, maar kaderstellend karakter. In het kader van het krediet voor realisatie zullen alle kosten en dekkingsbronnen nader worden uitgewerkt en aan de raad worden aangeboden ter vaststelling. Uitgangspunt is het financiële plaatje zoals dat thans in beeld is (prijspeil 2020).

Zoals in november 2019 aan de raad meegedeeld wordt het financiële kader daarvoor mede gevormd door de huidige exploitatielast van het sportpark, dat met kosten van ca. 1,7 mln. en opbrengsten van 700.000 euro een tekort kent van ca. 1 mln. euro op jaarbasis. Streven is dit tekort met ongeveer de helft te verminderen.

Financieel Resume

Nieuwbouw zwembad	14,3 mln. euro
Nieuwbouw sporthal	4,5 mln. euro
Nieuw recreatief buitenbad	1,0 mln. euro
Totaal	19,8 mln. euro
Beschikbaar uit IHP/OHV	2,0 mln. euro
Verwachte subsidie SDE duurzaamheid	1,0 mln. euro
Extra inkomsten bezoek	PM
Ontwikkelopbrengst achterterrein	PM
Te financieren:	16,8 mln. euro

Jaarlijkse kapitaallast, op basis van de huidige rente voor een krediet van 16,8 miljoen euro is 586.000 euro in het eerste jaar 2023 (tvgl: de kapitaallast van het bestaande complex in 2019 is 429.000 euro)

Deze kapitaallasten zijn weliswaar in 2023 157.000 hoger dan de huidige lasten (die in 2022 vrij vallen), maar daar staat tegenover dat er jaarlijks zo'n 4,5 ton aan besparingen aan onderhoud en exploitatielasten is te verwachten (voor een groot deel energiekosten). Ook zullen er meer bezoekers van het veel aantrekkelijker zwembad gebruik gaan maken, waardoor de verwachting is dat er uiteindelijk, op basis van de informatie van nu, op de exploitatie van het complex 4 tot 5 ton kan worden bespaard ten opzichte van 2019/20.

Voordeel van de huidige markt is overigens dat de prijsstijgingen in de bouw van de afgelopen jaren waarschijnlijk gaan omslaan naar een forse daling (bron: Cobouw juni 2020). Zekerheidshalve gaan we daar nu in de calculaties nog niet op vooruitlopen. Ook het verdienpotentieel van herontwikkeling van het achtergebied nemen we nu nog niet mee.

Uitvoering

Na accordering van dit voorstel zal in projectteamverband een PvE voor de sporthal worden opgesteld en worden geïntegreerd met het PvE van het zwembad. Op basis van een inpassingsstudie wordt dan een voorkeur bepaald voor de footprint van het complex in de omgeving. Als dat gereed is (okt/nov) kan het ontwerp worden aanbesteed en na vaststelling van de benodigde Bestemmingsplanaanpassing-/omgevingsvergunning en het definitieve budget (incl. raadskrediet), zal de uitvoering/realisatie plaatsvinden (v/a 2022).

Bijlagen

- het Programma van Eisen voor een nieuw zwembad op het Sportpark (INT - 72807)
- het advies "Renoveren of nieuwbouw van de sporthal" op het Sportpark (INT - 72809)
- budgetraming Nieuwbouw zwembad Almelo 10062020 (INT -72810)
- raadsbrief (RAAD - 06162)

Procesinformatie

Intern overleg

Voorstel is besproken in PT zwembad en met het Sportbedrijf Almelo en akkoord bevonden

Afstemming met portefeuillehouder

portefeuillehouders Sport en vastgoed/onderwijs zijn akkoord

Directie-advies

Opdrachtgever akkoord (via Stuurgroep)

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie