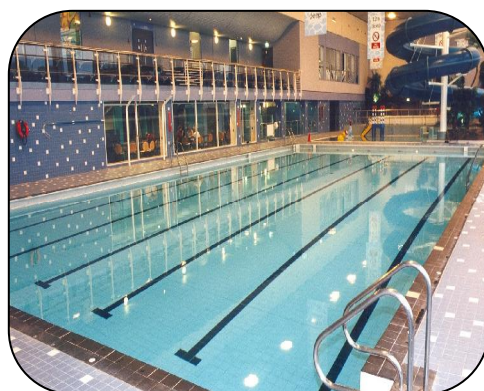
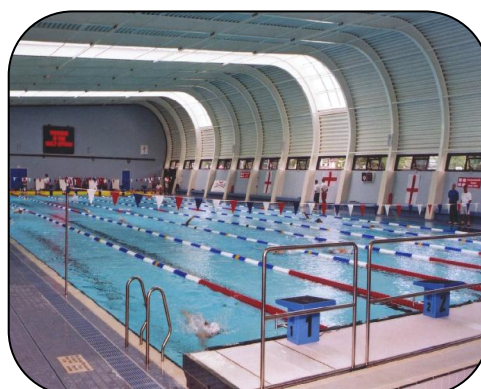
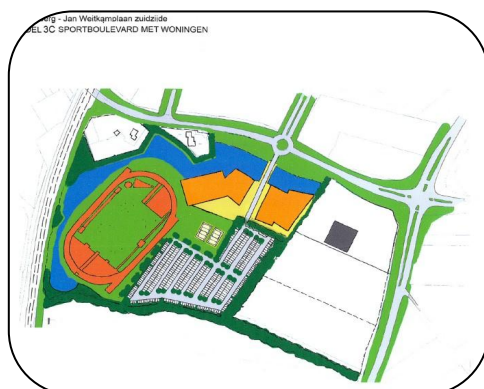


Eindrapportage

Nieuwbouw zwembad

'zorg en sportboulevard'

Gemeente Hardenberg



Hopman•Andres Consultants BV
Hoewelaken, 19 januari 2009
R09-102.975/ EM

Inhoudsopgave

		pagina
Hoofdstuk 1.	Aanleiding	1
	1.1 Inleiding	1
	1.2 Onderzoeksvraag	1
Hoofdstuk 2.	Inventarisatie en analyse	2
	2.1 Terugblik beoogde zwemvoorziening Hardenberg	2
	2.2 Terugblik visie op binnensportaccommodaties	3
	2.3 Conclusie koppeling sporthal en zwembad	4
	2.4 Plangebied sportboulevard	4
	2.5 Samenwerkingspartners	4
	2.6 Wijziging: Therapiebad	5
	2.7 Energiebesparing en duurzaamheid	6
Hoofdstuk 3.	Productvisie	7
	3.1 Inleiding	7
	3.2 Productvisie binnenbad	7
	3.3 Concept Programma van Eisen	13
Hoofdstuk 4.	Investeringsraming	14
	4.1 Uitgangspunten	14
	4.2 Bouwkosten algemene voorzieningen	14
	4.3 Bouwkosten zwembadonderdelen	15
	4.4 Installatietechniek en bijkomende kosten	15
	4.5 Investeringsraming nieuw zwembad Sportboulevard	16
	4.6 Totale investeringsraming zwembadvisie	16
Hoofdstuk 5.	Exploitatieprognose	17
	5.1 Inleiding	17
	5.2 Uitgangspunten exploitatieprognose	17
	5.3 Overzicht kosten	18
	5.4 Overzicht baten	19
	5.5 Prognose exploitatieresultaat	20
Hoofdstuk 6.	Opties buitenbad en energie	21
	6.1 Investeringsraming inclusief buitenbad	21
	6.2 Exploitatieprognose inclusief buitenbad	22
	6.3 Energie	22
Hoofdstuk 7.	Resumé	25
	7.1 Resumé investeringen en exploitatie	25
	7.2 Advies	26
Bijlage 1.	PvE en investeringsraming	27
	B1.1 PvE en investeringsraming zwembad sportboulevard	27

Hoofdstuk 1. Aanleiding

1.1 Inleiding

Momenteel wordt de ruimtelijke en financiële haalbaarheid onderzocht van de ontwikkeling van een (zorg-) sportboulevard in de kern Hardenberg. De sportboulevard bevat in de gemeentelijke planvisie een zwembad, openlucht atletiekbaan, een beachcourt en een sporthal. Het plangebied is begrensd door de Jan Weitkamplaan, het bedrijf Future Pipe Industries BV en de spoorlijn. Aan de overzijde van de Jan Weitkamplaan is een ziekenhuis gevestigd. In de directe omgeving van het benoemde plangebied zijn overige (para)medische voorzieningen voorzien. In de uiteindelijke uitwerking van het structuurplan wordt beoogd op verschillende manieren synergie te bewerkstellingen tussen de verschillende voorzieningen. De ontwikkeling van de sportboulevard is mede ingegeven door de eerder uitgesproken wens van de gemeenteraad van Hardenberg om het bestaande combibad De Marsch in de kern Hardenberg te vervangen door een nieuwbouw zwemvoorziening. Daarnaast is men voornemens om voor het behouden en eventueel verruimen van de binnensportcapaciteit een sporthal te realiseren. Fysieke koppeling van beide gebouwen behoort tot de mogelijkheden.

In november 2005 is door Hopman•Andres Consultants BV (hierna: H•AC) de rapportage 'Zwembad De Marsch, renovatie of nieuwbouw?' opgeleverd. De rapportage is gepresenteerd in de gemeenteraad van 14 december 2005. Vervolgens is een additionele rapportage opgeleverd in februari 2006 waarin de beantwoording heeft plaatsgevonden op vragen over grondexploitatie, de eventuele toevoeging van een buitenzwemvoorziening bij het beoogde binnenbad en het eventueel opnemen van een 50m bassin in het Programma van Wensen. Op 31 oktober 2007 is vervolgens de rapportage opgeleverd van de 'Ontwikkeling Hardenbergse binnensport'. De rapportages hebben bijgedragen aan de planvisie met betrekking tot de sportboulevard zoals deze nu voor ligt.

1.2 Onderzoeksvraag

De gemeente Hardenberg wenst inzage in de huidig geldende investeringssom en exploitatieprognose van de ontwikkeling van het zwembad in de sportboulevard. Het eerder opgestelde Programma van Wensen, alsmede de onderliggende berekeningen zoals die in 2005 zijn gemaakt, dienen als onderlegger. Er is echter behoefte aan een uitwerking in een concept Programma van Eisen zodat de investeringssom en de exploitatieresultaten kunnen worden geconcretiseerd. De onderzoeksvraag luidt:

Het actualiseren van een concept Programma van Eisen voor het nieuwe zwembad in de sportboulevard in Hardenberg, inclusief financiële effecten op investeringen en exploitatie.

Bij de uitwerking van het concept Programma van Eisen en de financiële vertaling zijn functionaliteit, duurzaamheid, energiezuinigheid en vormgeving van belang en wordt specifieke aandacht geschonken aan:

- personeel en organisatie; toekomstige investeringen; het verloop van de exploitatie; alternatieve gebruiksmogelijkheden en/of additionele voorzieningen.

Hoofdstuk 2. Inventarisatie en analyse

2.1 Terugblik beoogde zwemvoorziening Hardenberg

2.1.1 'Zwembad De Marsch, renovatie of nieuwbouw'

In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies uit eerdere rapportages samengevat. In de rapportage van de toekomstvisie voor zwembad De Marsch in Hardenberg is geadviseerd om nieuwbouw te plegen en niet over te gaan tot renovatie. Hierbij is de beoogde locatie van de sportboulevard als meest kansrijke locatie geadviseerd. In de rapportage is een globaal Programma van Wensen (PvW) opgenomen, dat hieronder verkort wordt weergegeven:

Bassin / onderdeel	Afmetingen	Inrichting
Wedstrijdbad	15x25m, 6 wedstrijdbanen, Diepte bassin; minimaal 2,00 meter	Beweegbare bodem (15x9m), onderwaterverlichting, schuifwand, , toeschouwersruimte voor circa 100 personen
Doelgroepenbad	10x15m, diepte bassin: minimaal 1,60 meter	Volledig beweegbare bodem, flexibele luie trap en scheidingswand
Instructiebad	10x12m, diepte bassin: aflopend van 40cm tot maximaal 1m20	
Peuter-kleuterbad c.q. waterspeeltuin	Vrije en speelse vormgeving met een totale oppervlakte (water en speelelementen) van circa 40m ² . Diepte bassin: aflopend van 0,40 tot 0,15m	Speelse en recreatieve elementen / thematisering
Overige voorzieningen	Horecaruimte en vergaderruimte voor verenigingen, personeel en overige gebruikers. EHBO-kamer, centrale badpost, management- en administratieruimte, personeelsruimte. Bergingen bij bassins, technische ruimten, opslag chemicaliën en werkplaats. Garderobe met voldoende kledingkluisen, kleed- en sanitaire ruimten. Recreatieve waterglijbaan (50 meter) met afzonderlijk plonsbad. 1 meter duikplank in het wedstrijdbad incl. springkuil met een diepte van 3,50 m.	

Ruimtebeslag binnenruimte PvE zwembad Hardenberg	
Onderdeel	Ruimtebeslag (afgerond)
Algemene ruimten	800 m²
Technische ruimten	225 m²
Zwembad	1.500 m²
Totaal ruimtebeslag binnenruimte	circa 2.525 m²

In het vierde kwartaal van 2005 zijn investeringsramingen en exploitatieprognoses opgesteld, die in het eerste kwartaal van 2006 nader zijn uitgewerkt in beantwoording op vragen van de gemeenteraad. Navolgend staat een verkorte weergave van deze berekeningen en gegevens:

(exclusief kapitaallasten)	Investeringsraming	Exploitatieresultaat		
		1 ^e jaar	10 ^e jaar	20 ^{ste} jaar
Nieuwbouw variant 1	€ 6.450.000	- € 408.000	- € 537.000	- € 757.000
Inclusief grondexploitatie	€ 6.801.000	- € 409.000	- € 538.000	- € 759.000
Inclusief buitenbad	€ 8.416.000	- € 513.000	- € 677.000	- € 956.000
Inclusief 50m bassin, exclusief buitenbad	€ 9.071.000	- € 467.000	- € 612.000	- € 863.000
Inclusief 50m bassin, inclusief buitenbad	€ 10.440.000	- € 547.000	- € 718.000	- € 1.012.000

In deze berekeningen zijn de bijkomende kosten en infrastructurele kosten opgenomen, inclusief de grondexploitatie passend bij de afmetingen van de bedoelde zwemvoorziening.

2.1.2 Keuze voor nieuwbouw

Voor de volledigheid worden hieronder de destijds berekende financiële consequenties van renovatie weergegeven. Het prijspeil bedraagt 2005, derhalve is indexering (BDB-index) minimaal van toepassing. Een actualisatie van het renovatiescenario behoort niet tot de opdracht van H•AC, voornamelijk omdat al eerder is aangetoond en door de raad is besloten dat renovatie niet de voorkeur heeft (op basis van inhoudelijke, kwalitatieve en kwantitatieve criteria).

RENOVATIE
De kapitaalslasten van € 287.634 worden opgenomen in de financiering tot een totale kapitaallast van € 539.000
De minimale investeringsraming voor renovatie bedraagt € 2.500.000,= exclusief BTW
Na renovatie bedraagt het exploitatietekort inclusief kapitaalslasten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1^e jaar: circa -€ 1.016.000,= ▪ 10^e jaar: circa -€ 1.140.000,= ▪ 20^e jaar: circa -€ 1.350.000,=
Na renovatie bedraagt het jaarlijkse exploitatietekort exclusief kapitaalslasten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1^e jaar: circa -€ 480.000,= ▪ 10^e jaar: circa -€ 650.000,= ▪ 20^e jaar: circa -€ 920.000,=
De som van de exploitatietekorten over de gehele periode van twintig jaar bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ -€ 23.230.000,= inclusief kapitaallasten; ▪ -€ 13.515.000,= exclusief kapitaallasten

2.2 Terugblik visie op binnensportaccommodaties

In het vierde kwartaal van 2007 is de behoefte en de bestaande en toekomstige capaciteit aan binnensportaccommodaties in de kern Hardenberg in beeld gebracht. De belangrijkste conclusie is dat de capaciteit nu en in de toekomst onvoldoende is voor de behoefte van uit de verenigingssport.

Het gymnastieklokaal aan de Gramsbergerweg wordt in het kader van de uitvoering van het Centrumplan namelijk gesloopt. Inmiddels is besloten geen medewerking te verlenen om voor het bewegingsonderwijs (in dit geval voor het Greijdanus College) een afzonderlijke binnensportruimte te realiseren, maar het bewegingsonderwijs onder te brengen in een nieuw te bouwen sporthal op de sportboulevard. Hierbij is er van uitgegaan, dat deze nieuwe hal ook dient ter vervanging van de (gedateerde) sporthal 'De Meet'. Er is dan behoefte aan een sporthal met een wedstrijdspecifieke sportvloeroppervlakte met drie zaaldelen (voorstel is minimaal 44x28m). In de berekeningen is er van uit gegaan, dat er elders in de kern Hardenberg op particulier initiatief een sportspecifieke turnhal wordt gerealiseerd, waardoor er in de bestaande binnensportvoorzieningen ruimte vrij komt om de toekomstige extra vraag naar binnensportruimte op te kunnen vangen.

De laatste planontwikkeling van de gemeente Hardenberg is om medewerking te verlenen aan het plaatsen van een opblaasbare turnhal met een tijdelijk karakter. Aangezien de realisatie van een specifieke turnhal het gebruik van de bestaande hallen/zalen ontlast, is te overwegen de bouw van een dergelijke hal op basis van een Privaat Particuliere Samenwerkingsconstructie (PPS) te combineren met de bouw van een zwembad en een sporthal op de sportboulevard. Zoals aangegeven beïnvloedt het wel/niet doorgaan van een dergelijke hal namelijk de uiteindelijke behoefte aan binnensportruimte in aanzienlijke mate.

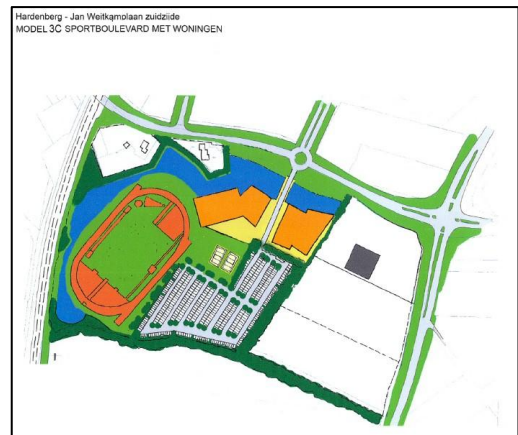
2.3 Conclusie koppeling sporthal en zwembad

Een en ander leidt tot de conclusie dat de sportboulevard gebaat is bij de koppeling van een zwembad en sporthal. De koppeling op één locatie levert verschillende voordelen op, zoals:

- versterking van het concept van de sportboulevard zal ook de aantrekkingskracht op koppeling met de (para) medische zorgaanbieders versterken;
- er worden meer sport-, gezondheid en bewegingsaccommodaties op één locatie gesitueerd, de uitstraling van de sportboulevard versterkt;
- er is managementvoordeel (beheer, toezicht etc.);
- wellicht kunnen door fysieke koppeling van de gebouwen voordelen worden behaald ten aanzien van onderhoud, energie en personele inzet, alsmede met betrekking tot de programmering (sportactiviteiten, evenementen, gecombineerde sportaanbiedingen etc.)

2.4 Plangebied sportboulevard

De gemeenteraad wenst inzicht in de ruimtelijke en financiële consequenties van de realisatie van een zwembad in combinatie met een atletiekbaan en sporthal in het gebied tussen de Jan Weikampaan, JC Kellerlaan en het bedrijf Future Pipe Industries BV (FPI) en de spoorlijn. In het beoogde plangebied bevinden zich momenteel nog woningen en niet alle grond is in eigendom van de gemeente. Vooral nog is niet gedetailleerd of volledig bekend op welk perceel het toekomstige zwembad voorzien is. Ook zijn de definitieve infrastructuur, verkeersontsluiting, waterretentie-voorzieningen en bodemwerkzaamheden etc. nog niet bekend.



Allerlei disciplines binnen en buiten de gemeente Hardenberg leveren in deze fase informatie aan op basis waarvan de definitieve planvisie dient te worden opgesteld.

Er zijn wel al veiligheidscontroles op het gebied van verkeersontsluiting, milieu en akoestiek uitgevoerd, deze gelden nog niet specifiek voor (de bouw van) een zwembadvoorziening. Derhalve blijven sonderingen etc. noodzakelijk bij de nieuwbouw van een zwembad. Voor de mogelijke situering op de sportboulevard wordt verwezen naar het nieuwste toekomstscenario.

2.5 Samenwerkingspartners

Primair uitgangspunt is dat de sportboulevard wordt vormgegeven aan de hand van een atletiekbaan, beachcourt, zwembad en sporthal. Aan de overzijde van de Jan Weikampaan is een ziekenhuis gevestigd en is in een gebied voorzien waar (para)medische zorgvoorzieningen zich zullen vestigen. Samenwerking kan tevens worden gezocht met onderwijsinstellingen in de kern Hardenberg, gehandicapteninstelling Baalderborg en de bedrijven in de directe omgeving. Het uitgangspunt is dat de samenwerkende partners bijdragen aan de versterking van de functie als zorg-sportboulevard. Met diverse instellingen (Baalderborg, Medifast, De Haere) hebben inmiddels gesprekken plaats gevonden.

2.6 Wijziging: Therapiebad

Ten opzichte van het initieel gepresenteerde Programma van Wensen wordt geadviseerd een therapiebad op te nemen. Er zijn verschillende redenen waarom een therapiebad in de zwemvoorziening een kansrijk scenario vormt:

- een therapiebad vormt een duidelijke verbinding tussen zorg en sport;
- sterke, doelgroepgerichte voorziening, activiteiten en uitstraling;
- mogelijkheden voor samenwerking met (para)medische voorzieningen, zowel voor doelgroepspecifieke activiteiten en voor revalidatie, re-integratie op de arbeidsmarkt;
- er is draagvlak voor verregaande samenwerking met de zorginstelling Baalderborg.

Baalderborg biedt zorg en ondersteuning aan circa 800 cliënten die door minstens evenzoveel medewerkers en vrijwilligers worden begeleid. Baalderborg is gevestigd op circa 56 locaties in Overijssel en Drenthe, er is een centrale zorginstelling in Hardenberg.

De instelling beschikt over een verouderd therapiebad. Naar verluidt is dit bad binnen enkele jaren afgeschreven. Het is mogelijk om met akkoord van het College Bouw Zorginstellingen over middelen te beschikken voor de realisatie van een nieuw therapiebad op eigen terrein. De landelijke tendens is echter dat steeds vaker re-integratie en samenwerking met publieke voorzieningen wordt beoogd.

De meeste zorginstellingen maken een beperkt aantal uren per week gebruik van hun therapiebad, mede ingegeven door personele capaciteit en de hoge arbeidsintensiviteit die gepaard gaat met zwemactiviteiten en de logistieke randvoorwaarden daarbij. Daarnaast is 'zwembadmanagement' geen primaire zorgtaak en ontbeert het zorgmanagement veelal aan specifieke kennis voor de exploitatie. Derhalve blijven veel therapiebaden grotendeels onbezet op de vrije uren. Therapiebaden zijn derhalve relatief eenvoudig te realiseren, maar des te moeilijker te exploiteren. De ontwikkeling van een sportboulevard biedt kansen voor zowel de gemeente Hardenberg als voor zorginstelling Baalderborg.

Een integratie van een therapiebad in de nieuw te ontwikkelen zwemvoorziening is mogelijk. Hierdoor ontstaat de kans om een op maat gemaakt therapiebad voor de cliëntèle van Baalderborg te realiseren, dat tevens geschikt is (en uren biedt) voor overige (para) medische activiteiten. Hiermee wordt het zorg-sport concept onderstreept. Als uitgangspunten kunnen worden gehanteerd dat:

- het primaire voorkeursgebruik gaat naar de zorginstelling, inclusief handhaving van hun huidige bezetting en benutting;
- het therapiebad kan een solitair maar toch integraal opgenomen onderdeel van het totale zwembad vormen. Dat wil zeggen dat het therapiebad ook afzonderlijk van andere zwemactiviteiten kan worden ingezet (met behoud van privacy).

Ten aanzien van de investeringen zal een verregaande samenwerking tussen de gemeente Hardenberg en Baalderborg tijdens de voorbereiding en uiteindelijke realisatie van het therapiebad in het zwembad noodzakelijk zijn. Slechts in het geval van een *therapiebad* zijn mogelijk middelen beschikbaar voor de investeringen, in ieder geval op provinciaal niveau. Hiermee kan voordeel behaald worden voor het totale investeringsniveau van het nieuwe zwembad, ten aanzien van de exploitatie van het nieuwe zwembad inclusief het therapiebad en ten aanzien van de organisatorische, administratieve en financiële resultaten van zorginstelling Baalderborg (win-win situatie).

2.7 Energiebesparing en duurzaamheid

In lijn met de uitgangspunten voor het nieuw te realiseren gemeentehuis heeft de gemeente Hardenberg de ambitie uitgesproken om een nieuw zwembad te realiseren met een zo optimaal mogelijke duurzaamheid. Hierbij wordt gerefereerd aan het GPR Gebouw Kwaliteitslabel waarbij ten aanzien van duurzaamheid en energiebesparing verschillende resultaten in beeld worden gebracht. De wettelijke GPR score is 5, maar het uitgangspunt van een 8,5 is als streven genoteerd. De ambitie is bestuurlijk nog niet vastgesteld, maar geldt als uitgangspunt voor de in deze rapportage weergegeven investeringen en effecten op de exploitatie.



In de productvisie zal worden uitgegaan van de rapportage, opgesteld door de gemeente Hardenberg/DWA (Energiebesparende maatregelen en duurzame energieopties nieuwbouw De Marsch) en H•AC, bijvoorbeeld ten aanzien van nieuwbouwprojecten zoals het zwembad in Hellendoorn. Daarnaast worden kengetallen en ervaringsgegevens benut uit de adviespraktijk van H•AC voor zowel binnen- als buitenbad. Hierbij gelden:

- reductie van de energievraag;
- benutten van vrijkomende energie;
- toepassen van duurzame energiebronnen;
- efficiënt verbruik van primaire energie.

Een verregaande toepassing van maatregelen die bijdragen aan de bovenstaande uitgangspunten hebben wellicht een verhogend effect op het investeringsniveau. In het geval van energiebesparende maatregelen en het benutten van duurzame energiebronnen is veelal een effectief rendement te berekenen. Daardoor kan gesproken worden over 'terugverdiendtijd'. Dat is de periode waarin de besparing ten opzichte van de situatie zonder de maatregelen de verhoogde investering compenseert. Theoretisch gezien zal de maatregel na dit omslag punt voordeel gaan opleveren. Hierbij dienen wel de investeringen voor vervanging en onderhoud te worden meeberekend. Ten aanzien van duurzaamheid behoeft er niet altijd sprake te zijn van terugverdiendtijd. Duurzame maatregelen die een verhogend effect hebben op het investeringsniveau kunnen ook worden toegepast op basis van het feit dat hiermee de natuur en/of het milieu gebaat zijn (in toepassing of bereidingsproces).

Hoofdstuk 3. Productvisie

3.1 Inleiding

Alvorens een investeringsraming te kunnen opstellen, wordt in dit hoofdstuk het concept Programma van Eisen gepresenteerd. Van invloed hierop zijn landelijke trends en ontwikkelingen, de visie van de Afdeling Sport&Cultuur van de gemeente Hardenberg en het management van de zwembaden. Tezamen met de ingebrachte expertise van H•AC is onderstaande productvisie samengesteld voor ontwikkeling van een exploitatietechnische kansrijke en gewenste zwemvoorziening in de kern Hardenberg. Als uitgangspunt hierbij gelden de bevindingen van de inventarisatie en analyse uit de rapportage 'Zwembad De Marsch, renovatie of nieuwbouw'.

3.2 Productvisie binnenbad

3.2.1 Huidige situatie en visie op de toekomst

Ten aanzien van de productvisie voor het binnenbad heeft een kritische toets plaatsgevonden van het oorspronkelijke Programma van Wensen. In de afgelopen jaren hebben zich enerzijds marktontwikkelingen, innovaties en technologische ontwikkelingen voorgedaan. Anderzijds is de kennis en expertise van de betrokken partijen toegenomen, mede ingegeven door marktverkenning en de verwachting dat nieuwbouw van een zwemvoorziening zich binnen enkele jaren aan zou dienen. Ten aanzien van de actualisatie van het programma is mede gebruikgemaakt van de *paper* die Manager Zwembaden Kees van Zanten schreef als cursist van de Masterclass Integraal Management. Basisuitgangspunt is dat rekening is gehouden met de wensen van de toekomstige gebruikers.

De belangrijkste kernwaarden en uitgangspunten zijn:

- een openbaar toegankelijke zwemvoorziening met 'de kracht van water' centraal;
- gericht op particulieren (o.a. zwemlessen), verenigingen, scholen, doelgroepen en recreanten;
- waarin gestreefd wordt naar een positieve klantbeleving;
- een stimulerende omgeving voor medewerkers.

De missie voor zwembad De Marsch is niet voor niets '*... water in beweging in water*'. Hierbij wordt gekozen voor een gerichte doelgroepbenadering. H•AC adviseert in het verlengde hiervan de doelgroepbenadering te handhaven en te actualiseren op momenteel in de omgeving geldende behoeften en synergiemogelijkheden.

3.2.2 Toelichting visie

De productvisie is beschreven in de lijn van de 'Beleveniseconomie'. Dat betekent niet dat er per definitie sprake is van een verhoogd attractief karakter, maar juist dat een op de specifieke beoogde doelgroep(en) een daarbij behorende gewenste beleving wordt gefaciliteerd. Voor bijvoorbeeld bezoekers met een medische indicatie is een hygiënisch ogend therapiebad met een wellness-uitstraling (en extra verwarmd zwemwater) de passende beleving.

Sportieve zwemmers (e.d.) wensen voornamelijk een sporttechnisch karakter en voor verschillende aquafit-activiteiten is het kunnen aanpassen van de sfeer in het zwembad meestal voldoende voor de juiste beleving (bijvoorbeeld: geluid/muziek, verlichting, tijdelijk gebruikte rekvisieten etc.). Er wordt bewust gekozen voor een attractief karakter van het zwembad, maar niet voor een *funbad*. De jeugdige recreant zoekt eerder een passende beleving in attracties zoals glijbanen, duikplanken, golfslag, maar ook in de groepsdynamica die bij deze doelgroep hoort. Het recreatieve bezoek van zwembad De Marsch vertoont een licht dalende tendens in de laatste 5 jaar. Deze tendens is gelijk aan landelijke en regionale trends. De hieraan gerelateerde omzet daalt eveneens. Uit een door het management van De Marsch uitgevoerde regionale scan blijkt een bevestiging van de doorzettende daling van het recreatieve bezoek.

In Hardenberg wordt de zondag nog veelal als rustdag beschouwd. Dit is een belangrijk gegeven voor de lage recreatieve bezetting en bezoek op zondag. Het effect hiervan is eerder ook beschreven in de rapportage van de behoefte aan binnensportruimte. De zondagmorgen is nog wel enigszins goed bezet met gezinszwemmen. De primaire activiteiten van De Marsch, nu en in de toekomst zijn: zweminstructie, verenigingssport en doelgroepactiviteiten. Het nieuw te realiseren binnenbad richt zich op de belangrijkste bezoekgroepen, te weten de lezswemmertjes, de verenigingssporten (primair wedstrijdzwemmen en waterpolo) en doelgroepactiviteiten (banenzwemmen, aquafit-activiteiten etc.).

3.2.3 Ambitieniveau en sfeerbeschrijving

Deze paragraaf beschrijft het ambitieniveau en de sfeer indien de ontwikkeling van een nieuwbouw zwemvoorziening op de locatie van de sportboulevard in gang wordt gezet. Het uiteindelijk beschikbare budget zal leiden tot keuzes over de nieuwe zwemvoorziening en de varianten op het voorzieningenniveau, de algehele kwaliteit en de attractiewaarde.

Ambitieniveau:

De zwemvoorziening wordt aangepast aan de wettelijke vereisten en zal inspelen op technische, recreatieve en overige innovaties in de zwembadbranche. Er worden energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen toegepast. Het voorzieningenniveau is afgestemd op de wensen en behoeften van de gebruikers en de regionale en plaatselijke demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. De zwemvoorziening biedt primair een combinatie van functioneel, sporttechnisch en doelgroepspecifiek zwemwater, waarbij secundair recreatieve activiteiten mogelijk zijn. De zwemvoorziening heeft voornamelijk een lokaal (gemeentelijk) karakter.

Voorzieningenniveau:

De zwemvoorziening bestaat uit drie bassins, te weten een wedstrijdbad (25x16m), een in twee afzonderlijk bruikbare delen op te splitsen doelgroepenbad (2x 15x10m) en een therapiebad (16x10m)¹. De zwemvoorziening heeft een zwemwateroppervlakte van circa 860m². De totale BVO van het gebouw is circa 3.600m² op een bouwoppervlakte van circa 3.000m² (afhankelijk van het uiteindelijke PvE en bouwkeuzes, bijvoorbeeld meerlaags bouwen).

¹ In de visie van de projectgroep biedt een dubbel bruikbaar doelgroepenbad in combinatie met een afzonderlijk te benutten therapiebad de beste mogelijkheden voor een meest kansrijke exploitatietechnische functionaliteit en een overloop voor recreatieve doeleinden, zonder hiervoor een 'funbad' te ontwikkelen.

Hierbij wordt een duidelijke keuze gemaakt om niet een apart instructiebassin en een apart doelgroepenbassin te ontwikkelen zoals in de eindrapportage van 2005 is voorgesteld. De functionaliteit van het doelgroepenbassin en wedstrijdbassin wordt zó vormgegeven, dat optimale omstandigheden ontstaan voor zweminstructie en doelgroepspecifieke activiteiten. Er wordt gedacht aan een scheidingswand in het doelgroepenbassin waardoor gelijktijdig gebruik voor verschillende doeleinden mogelijk is. Hiermee kan worden voldaan aan de behoefte aan sporttechnisch en functioneel zwemwater dat tevens geschikt is voor (secundair) een recreatieve functie.

Therapiebad:

Nieuw toegevoegd is een therapiebad. Daarbij wordt het therapiebad met een accent op privacy en cliëntvriendelijkheid, maar wel onder hetzelfde dak, vormgegeven. Het therapiebad beschikt over kleedkamers die afzonderlijk van overige garderobedelen te gebruiken zijn. Daarnaast is transport door middel van een tillift mogelijk (direct) vanuit een kleedcabine tot in het zwemwater. Het therapiebad heeft een verhoogde water- en omgevingstemperatuur en biedt een grote mate van privacy. Ook wordt voorzien in een extra eigen toegang en combinatiemogelijkheden met (para)medische activiteiten (fysiotherapie etc.). In het bassin zijn twee delen opgenomen, te weten een zwembassin en een rust/relaxhoek.

Sporthal:

Indien nieuwbouw wordt gepleegd voor De Marsch geldt als uitgangspunt de locatie van de sportboulevard. Bij het toevoegen van een sporthal aan de te ontwikkelen zwemvoorziening wordt uitgegaan van de productvisie zoals beschreven in de rapportage 'Ontwikkeling Hardenbergse binnensport'. Hierbij bestaat tevens de mogelijkheid van het al dan niet ontwikkelen van een sportspecifieke turnhal. Koppeling van onderdelen kan leiden tot synergievoordelen in de zin van investering en exploitatie. Zo is het mogelijk bijvoorbeeld de entree, horeca, toiletruimten, personeels-, kantoor- en vergaderruimten etc. te combineren². Dat kan tegelijkertijd voordeel opleveren in exploitatietechnische zin (combi receptie / horeca).

Sfeerbeschrijving:

In algemene zin wordt gesteld dat de zwemvoorziening een modern gebouw is, passend in de omgeving van de uiteindelijk gekozen locatie en clustering in de sportboulevard. De zwemzalen zijn overzichtelijk en hebben een zorgvuldig gekozen lichtinval voor een veilige en prettige omgeving voor personeel en bezoekers. Dit bevordert zowel het zwemtoezicht als de algehele sociale controle. Ten aanzien van de zwemvoorziening wordt gekozen voor een complex met de verschillende 'functionele vlekken'. De thema's van de vlekken zijn zweminstructie, doelgroepactiviteiten, zwemsport en therapie/dagbesteding. Deze vlekken zijn zowel afzonderlijk te gebruiken als in totaliteit omdat ze onderling worden verbonden (perrons, doorgangen en garderobes). Mogelijke opties en uitgangspunten ten aanzien van de nieuwe zwemvoorziening zijn:

- ruime entree en centraal geplaatste receptie;
- horeca vanuit de entree bereikbaar met zicht op het zwembad (indien mogelijk gekoppeld aan de entree / receptie);
- één garderoberuimte met verschillende (deel)garderobes voor elke functie, de bassins hebben aparte kleedkamers die in geval van nood als overloop dienen bij (recreatieve) piekbelasting;
- vandalisme-veilige en onderhoudsarme materialen in kleedruimten, garderobe etc.

² Besparing aangeven

Om te komen tot een concept Programma van Eisen wordt uitgegaan van een wedstrijdbad met een gedeeltelijke beweegbare bodem en een toeschouwersruimte voor circa 100 personen. Het doelgroepenbassin beschikt over een volledig beweegbare bodem. De bassins zijn eenvoudig, strak en rechthoekig vormgegeven voor een optimale overzichtsituatie voor het personeel. Een eenvoudige en overzichtelijke inrichting bevordert veiligheid en hygiëne. Er wordt rekening gehouden met voorzieningen voor mindervaliden volgens het Handboek Toegankelijkheid.

Voor het recreatieve karakter kan worden gedacht aan een brede familieglijbaan en/of een overdekte waterglijbaan. Glijbanen worden voorzien van een eigen skim-out voor het vergroten van de veiligheid en overzichtelijkheid. Voor de allerjongste bezoekers en hun ouders is er een gethematiseerde waterspeeltuin van circa 40m². De waterspeeltuin grenst aan een terras van de 'natte' horeca. De opzet is om een intieme sfeer en rustige uitstraling te bewerkstelligen waarin kinderen en hun ouders kunnen recreëren. Vanaf het terras is goed ouderlijk toezicht mogelijk. Er dienen fysieke afsluitingen te worden gecreëerd (al dan niet vormgegeven volgens het gekozen thema) om kinderen niet ongemerkt richting de diepere bassins te laten verdwalen.

3.2.4 Buitenbad

Indien de voorkeur wordt uitgesproken voor het ontwikkelen van een gekoppeld buitenbad aan de nieuwe zwemvoorziening in de sportboulevard, dan zijn verschillende scenario's mogelijk. Enkele relevante trends en ontwikkelingen zijn op 'buitenzwemmen' van toepassing:

- De bezoekaantallen in het zomerseizoen voor de verschillende zwembaden in de gemeente hebben zich als volgt ontwikkeld:

Zwembad	Bezoekaantal zomer 2008	Gemiddeld afgelopen 5 jaar
▫ De Marsch, Hardenberg	▫ Circa 13.000 tot 15.000	▫ Circa 13.000 tot 15.000
▫ Onder ons, De Krim	▫ 24.292	▫ Circa 25.000
▫ Hattemat, Gramsbergen	▫ 37.504	▫ Circa 44.000
▫ Heuveltjesbosbad. Balkbrug	▫ 53.000	▫ Circa 55.000

- Ten aanzien van openlucht zwemvoorzieningen is de (door H•AC gepresenteerde) tendens: '*durf te kiezen*'. Dat wil zeggen dat eerder gerealiseerde gecombineerde binnen- buitencombinaties (in de jaren '80 en '90) niet de gewenste resultaten hebben opgeleverd.
- Er is in Nederland op enkele locaties wel een 'revival' van het openluchtbad zichtbaar, maar kenmerkend is echter dat het hierbij niet gaat om beperkte buitenbassins in combibaden, maar solitaire openluchtbaden met de functie van dagrecreatie.

Rekeninghoudend met de huidige configuratie van (openlucht) zwembaden in de gemeente en de omgeving, alsmede op basis van trends en ontwikkelingen adviseert H•AC:

Geadviseerde configuratie

De huidige en toekomstig te kiezen doelgroepsegmentatie van het nieuwe zwembad op de sportboulevard richt zich voornamelijk op gezinnen, sportieve volwassenen en senioren en de jongere jeugd.

Advies: geen buitenbad met meerdere bassins voor totaal doelgroepenbereik.

Indien gekozen wordt voor buitenrecreatie bij het binnenbad, dan wordt een gethematiseerde stijl geadviseerd, gekoppeld aan de horeca met als kernwoorden: gezinshoek, terras, waterspeeltuin, exploratie.

Er wordt bewust gekozen de oudere jeugd niet te faciliteren omdat in de directe omgeving het sterke concept van het Heuveltjesbosbad bereikbaar is. Daarnaast is de directe concurrentie van overige (gemeentelijke en dagrecreatieve) openlucht zwemvoorzieningen in de regio van invloed (openluchtbaden in Gramsbergen: De Krim en in Kloosterhaar, maar ook openluchtbad Olde Vechte in Ommen etc.).

Verder spelen aspecten mee als het beperkt aantal zomerse dagen en overige exploitatietechnische redenen die eerder zijn aangevoerd in de beantwoording van de vragen van de gemeenteraad. Ten aanzien van koppeling van een buitenbad met de boogde beachcourts van de sportboulevard wordt vooralsnog gesteld dat dit een enorm effect heeft op de oppervlakte, overig toe te voegen elementen, en daarmee tevens op de exploitatielasten. Dit wordt niet geadviseerd.

Optie uitzwembassins

Deze optie wordt niet (meer) geadviseerd op basis van ervaringen in de afgelopen jaren. uitzwembassins worden relatief weinig (effectief) door bezoekers gebruikt. De uitzwembassins vormen een enorme kostenpost omdat binnen- en buitenwater aan elkaar verbonden zijn en er gigantische energiekosten zijn in verband met verlies van warmte. Daarbij zorgt zonlicht voor een versnelde afbraak van chloor, waardoor ook in de waterzuivering verliezen te bemerken zijn.

Optie buitenbad bij binnenbad

Voor de exploitatieresultaten van een (afzonderlijk) buitenbad gekoppeld aan een binnenbad is de potentiële animo bepalend. Het huidige buitenbad gekoppeld aan de Marsch wordt in de zomerperiode matig bezocht. Het binnenbad van de nieuwe zwemvoorziening heeft een beperkt recreatief karakter. Buitenbaden kenmerken zich veelal door het seizoengebonden gebruik voor recreatieve doeleinden. Indien een buitenbad gekoppeld aan het nieuwe binnenbad de voorkeur geniet is minimaal één recreatief bassin benodigd, voorzien van speelelementen. Voor een attractief buitenbad zijn echter liefst twee bassins met verschillende diepten noodzakelijk. Eén bassin is toegankelijk voor peuters/kleuters (overzicht, veiligheid) en één bassin heeft een diepte tot 1m40 voor de oudere jeugd. Voor springvoorzieningen is een diepte van in ieder geval meer dan 2m wettelijk verplicht, zelfs nog veel dieper bij sommige duikplanken. In een 25m buitenbassin wordt in zijn geheel niet voorzien, mede in verband met de ervaringen tot op heden in De Marsch en de sterke ongunstige energetisch en personeelstechnische aspecten (toezicht en qua begeleiding van bezoekers).

3.2.5 Duurzaamheid en energiebesparing

Ten aanzien van energiebesparende maatregelen en toepassing van duurzame materialen wordt voorgesteld aan te sluiten bij de bevindingen uit 'Energiebesparende maatregelen en duurzame energieopties nieuwbouw De Marsch'.

Op basis van ervaringen met zwembadexploitaties en dan met name ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen en energiebesparing, adviseert H•AC voornamelijk:

- aandacht te besteden aan een gedegen gebouwbeheerssysteem. Aan de hand waarvan klimaatbeheersing, luchtbehandeling, waterbehandeling en verlichtingsregeling goed controleerbaar en aan te passen is. Mogelijk bestaat dit systeem uit verschillende installatietechnische onderdelen en bedieningspanelen;
- over te gaan tot het aanschaffen van een managementinformatiesysteem op basis waarvan bijstelling van de exploitatie kan plaatsvinden naar aanleiding van bezoekersinformatie, gebruiksuren, omzetgegevens en kostenplaatsen;

- gebruik te maken van zout-elektrolyse in de waterbehandeling;
- voor verlichting in verschillende gebouwcomponenten de mogelijkheden van gasontladingsarmaturen of LED armaturen toe te passen;
- bij het gebouwt ontwerp bijzonder aandacht te besteden aan het voorkomen van koudebruggen (qua fundering maar evenzo goed in het geval van de entree / tourniquet), het benutten van ingebouwde (plenum) ventilatiemogelijkheden en het toepassen van hoogwaardige isolerende materialen;

Ten aanzien van de energieafname wordt geadviseerd:

- aan de hand van kwalitatief hoogwaardig installatietechnisch advies het regelwerk van ketel, warmtepomp en eventueel andere alternatieve energievoorzieningen zodanig af te stellen dat op de meest efficiënte wijze het energieverbruik op dal, gemiddeld en piekmomenten plaats vindt;
- additioneel technisch advies in te winnen (zowel kwalitatief als kwantitatief) van de investeringen en het rendement van energiebenutting van de resterende warmte die afkomstig is van Future Pipe Industries (hierna: FPI);
 - wat is de investeringssom voor het ontsluiten van het koelingswater van FPI richting het nieuwe zwembad en het afvoeren van afgekoeld koelingswater van het zwembad richting FPI;
 - op welke wijze wordt een verdeelsleutel ontworpen voor deze investeringen;
 - welke afspraken kunnen worden gemaakt over (langdurige) leveringszekerheid;
 - welke technische afspraken dienen te worden gemaakt over gegarandeerde aangeleverde watertemperaturen (en eventueel geretourneerde watertemperaturen);
- nader in kaart te brengen of bovenstaande maatregelen en de maatregelen zoals genoemd in 'Energiebesparende maatregelen en duurzame energieopties nieuwbouw De Marsch' complementair kunnen worden toegepast al dan niet in combinatie met bijvoorbeeld een houtkachel;
 - uit eerder opgemaakte berekeningen is gebleken dat de totale houtinzamelingsvraag in de gemeente Hardenberg circa 700 ton per jaar bedraagt;
 - voor de houtkachel die beoogd is in zwembad De Kiefer is een houtcapaciteit van circa 200 ton per jaar benodigd;
 - derhalve resteert een capaciteit van circa 400 tot 500 ton hout per jaar voor een eventueel te plaatsen houtkachel in de nieuwe zwemvoorziening.

In het navolgende concept Programma van Eisen en de daarbij behorende investeringsraming is de kennis van benodigde technische installaties en bouwkundige aanpassingen reeds toegepast. De energiebesparende en duurzame maatregelen hebben primair een verhoging van de investeringsraming tot gevolg, maar hebben hun weerslag in een gunstiger geprognoseerde exploitatieprognose. De investeringen en exploitatie die gemoeid zijn met een eventuele 'warmtewisseling' met FPI worden globaal in beeld gebracht. Met nadruk wordt vermeld dat het hierbij in deze fase van ontwikkeling gaat om een raming op basis van kengetallen.

3.3 Concept Programma van Eisen

Gezien het stadium van ontwikkeling wordt het concept PvE op hoofdlijnen weergegeven, rekening houdend met de in de voorgaande paragrafen gestelde uitgangspunten.

Wedstrijdbad

- Afmetingen wedstrijdbad: 16x25m, 6 wedstrijdbanen (volgens KNZB/FINA normeringen voor wedstrijdzwemmen en waterpolo)
- Diepte bassin; minimaal 2,00 meter, een gedeeltelijk beweegbare bodem (16x9m)
- Onderwaterverlichting en toeschouwersruimte voor circa 100 personen
- Ruimtetemperatuur maximaal 32° C, watertemperatuur maximaal 28° C.

Doelgroepenbad

- Afmetingen bassin: 2x (10x15m), diepte bassin: minimaal 2,00 meter
- Volledig beweegbare bodem, flexibele luie trap en scheidingswand voor het afzonderlijk benutten van twee bassindelen.
- Primair doelgroepen en activiteitenbassin, tevens te benutten als recreatiebassin.
- Ruimtetemperatuur maximaal 34° C, watertemperatuur maximaal 32° C.

Peuter-kleuterbad c.q. waterspeeltuin

- Recreatief opzetbad / prefabbassin grenzend aan zwemmersterras
- Vrije en speelse vormgeving met een totale oppervlakte (water en speelelementen) van circa 40m². Diepte bassin: variërend van 0,40 tot 0,15 meter
- Speelse en recreatieve elementen / thematisering

Therapiebad

- Afmetingen bassin: 16x10m, diepte bassin: minimaal 1,60 meter.
- Ruimtetemperatuur maximaal 38° C, watertemperatuur maximaal 35° C.
- Volledig beweegbare bodem, voorzien van tillift(en) (vanuit kleedcabine).
- Hoge opstaande randen voor te water gaan vanuit een rolstoel.
- Garderobedelen en algemene (toilet)ruimten afzonderlijk te gebruiken.
- Eigentoeegang en combinatie met overige voorzieningen (fysiotherapie).

Overige voorzieningen

- Horecaruimte en vergaderruimte voor verenigingen, personeel en overige gebruikers
- EHBO-kamer, centrale badpost, management- en administratieruimte, personeelsruimte
- Bergingen bij bassins, technische ruimten, opslag chemicaliën en werkplaats.
- Garderobe met voldoende kledingkluisen, kleed- en sanitaire ruimten.
- Recreatieve waterglijbaan (50 meter) en familiegljbaan met afzonderlijk plonsbad.
- De duikplank komt (in deze fase van ontwikkeling) vooralsnog te vervallen.

Ruimtebeslag binnenruimte PvE zwembad Hardenberg	
Onderdeel	Ruimtebeslag(afgerond)
Algemene ruimten	Circa 1.000 m²
Technische ruimten	Circa 400 m²
Zwembad	2.200 m²
Totaal ruimtebeslag binnenruimte	Circa 3.600 m²

Zie de bijlagen voor een uitgebreidere presentatie van het PvE.

Hoofdstuk 4. Investeringsraming

4.1 Uitgangspunten

Ten aanzien van de investeringsramingen gelden de volgende uitgangspunten:

- het prijspeil is bepaald op oktober 2008;
- de plankosten zijn berekend op basis van vergelijkbare bouwprojecten en kengetallen en bedragen circa 19% van de totale bouwsom;
 - de plankosten omvatten alle architectenhonoraria, advieskosten en bouw- en installatietechnische begeleiding, de doorbelastingen vanuit de gemeentelijke organisatie zijn niet inbegrepen;
- als gemeentelijke uitgangspunten worden gehanteerd:
 - de sloopkosten van het bestaande zwembad De Marsch worden niet opgenomen in de investeringsraming;
 - er vindt een toerekening plaats van de kosten voor de externe infrastructuur rond het nieuwe zwembad, de raming bedraagt € 250.000,=;
- gelet op het stadium van de planvorming en de reikwijdte van het onderzoek dient bij de interpretatie van de investeringsprognose een nauwkeurigheidsmarge van 10-15% in acht te worden genomen;
- alle genoemde bedragen zijn afgerond op € 1.000,= en exclusief BTW.

Voor een uitgebreide weergave van het concept PvE en de investeringsramingen op elementen wordt verwezen naar bijlage 1.

4.2 Bouwkosten algemene voorzieningen

In de bouwkosten voor de algemene voorzieningen zijn de kosten opgenomen van de bouw van de bruto ruimten, inclusief inrichting. Dit geldt zowel voor de personeelsruimten, de algemene ruimten en voor de horeca. Zo zijn bijvoorbeeld ook een toegangscontrole / managementinformatiesysteem en een gebouwbeheerssysteem opgenomen.

Algemene voorzieningen	Totaal m ²	totaal kosten
Centrale hal	129	170.000
Inrichting receptie	193	200.000
Horeca	210	280.000
Personeelsruimten	140	184.000
Technische ruimten	370	334.000

Subtotaal bouwkosten algemene voorzieningen en ruimten: € 1.168.000,=

4.3 Bouwkosten zwembadonderdelen

In de bouwkosten voor de zwembadonderdelen is tevens voorzien in de inrichting van de bassins, inclusief beweegbare bodems, speelelementen en ruime bergingen.

Zwembad	Totaal m ²	totaal kosten
Kleedruimten	286	250.000
Doucheruimten	78	106.000
Centrale badpost	10	15.000
Wedstrijdbad	880	1.382.000
Doelgroepenbad	450	795.000
Therapiebad	366	850.000
Kleuter-/peuterbad	100	182.000
Waterglijbaan	62	266.000

Subtotaal bouwkosten zwembadonderdelen: € 3.846.000,=.

Ook is voorzien in tegelwerk van A-kwaliteit en zijn zowel een attractieve lange waterglijbaan als een familiegljbaan opgenomen. De investeringsruimte is zo ingericht dat voor beide glijbanen een solitaire skim-out kan worden gerealiseerd, waardoor de glijbanen niet uitkomen in één van de bassins. Het peuter/kleuterbassin hoeft niet per definitie als 'betonnen bak' te worden vormgegeven. In de raming is rekening gehouden met de mogelijkheden van een opzetbassin (polyester) waarbij de recreatieve elementen al zijn geïntegreerd. Landelijk zijn vele voorbeelden al geïntroduceerd van zulke 'tropische eilanden', 'piratenschepen' e.d.

4.4 Installatietechniek en bijkomende kosten

De installatietechniek bedraagt 35% van de bouwsom van de bouwkundige onderdelen van de algemene ruimten en zwembadonderdelen. (De ervaring leert dat de installatietechniek - inclusief klimaatbeheersing, lucht en waterbehandeling- circa 30% van de bouwsom bedraagt). In de voorliggende investeringsraming wordt rekening gehouden met een opwaardering voor energiebesparende maatregelen en het toepassen van duurzame materialen.

Totale installatietechnische kosten					
installatietechniek zwembad	35% bouwsom	35%	5.295.000	3.300	1.853.000
installatietechniek interne infrastructuur	35% infra som	35%	281.000	330	98.000
Totaal				3.630	1.951.000
Totale bouwkosten					
bouwsom					5.295.000
installatietechniek					1.951.000
Totaal				3.600	7.246.000

Bijkomende kosten	
architectenkosten	265.000
installatieadviseur	72.000
akoestisch/bouwfysisch adviseur	36.000
projectmanagement	109.000
- Leges (stelpost)	72.000
- Aansluitkosten (stelpost)	145.000
- Renteverlies bouwkosten (6,5%)	362.000
- Onvoorziene kosten (2,5%)	181.000
- Planschade / bestuurscompensatie	145.000
startkosten exploitatie	16.000
Totaal bijkomende kosten	1.403.000

4.5 Investeringsraming nieuw zwembad Sportboulevard

De totale investeringskosten van de nieuwe zwemvoorziening op de sportboulevard in Hardenberg (exclusief buitenbad) bedragen circa € 8.649.000,=.

Investeringsraming Nieuw zwembad	
Bouwkosten	5.295.000
Installatietechniek	1.951.000
Bijkomende kosten	1.403.000
Totale investeringskosten exclusief BTW	8.649.000

4.6 Totale investeringsraming zwembadvisie

De totale investeringskosten van de nieuwe zwemvoorziening op de sportboulevard in Hardenberg (inclusief externe infrastructuur en de grondkosten, maar exclusief buitenbad) bedragen circa € 9.074.000,=.

Totale investeringsraming	
Externe infrastructuur	250.000
Bouwkosten	5.295.000
Installatietechniek	1.951.000
Bijkomende kosten	1.403.000
Grondkosten	2.500 175.000
Totale investeringskosten exclusief BTW	9.074.000

Opmerking:

Er zijn realistische mogelijkheden voor het verkrijgen van (overheids)subsidie voor de realisatie van een therapiebad. De subsidiemogelijkheden dienen vooraf in samenwerking met Baalderborg en (bijvoorbeeld) de provincie Overijssel nader in kaart gebracht te worden. De regelgeving en exact bedrag van toekenning is afhankelijk van de uitgangspunten en samenwerking met de zorginstelling, maar het is reëel te veronderstellen dat circa € 500.000,= tot € 1.0 mln. kan worden toegekend. In bovenstaande rekenvoorbeelden zijn deze specifieke bijdragen niet opgenomen en worden vooralsnog alle investeringen uit eigen financiering verricht.

Hoofdstuk 5. Exploitatieprognose

5.1 Inleiding

De voorliggende exploitatieprognose is opgesteld aan de hand van enerzijds vaste gegevens over bezoekaantallen en opbrengsten van zwembad De Marsch. Anderzijds is gebruik gemaakt van kengetallen en ervaringsgegevens uit de praktijk van H•AC, afkomstig van recente exploitatiegegevens en ramingen van nieuwbouwprojecten (bijvoorbeeld energievoordeel bij DuBo-toepassingen). Hierbij is rekening gehouden met benchmarkgegevens die getoetst zijn aan vergelijkbare zwemvoorzieningen.

5.2 Uitgangspunten exploitatieprognose

Voor de exploitatieprognose geldt een indicatieve raming op hoofdlijnen:

- in de financieringsbehoefte wordt voorzien door middel van een (hypothecaire) geldlening die in 25 jaar wordt afgelost;
- de kapitaallasten worden volledig uit de exploitatie voldaan;
 - hierbij zijn de volledige stichtingskosten berekend, dus inclusief de grondkosten van het nieuwe terrein.
- de rentelasten bedragen 5% en zijn gebaseerd op een lineaire financiering;
- het integrale afschrijvingspercentage (gebouw, installaties, inrichting) bedraagt 5,5%;
- de exploitatiekosten worden geprognoseerd op gemiddeld 2,5% per jaar conform het 'consumenten prijsindexcijfer voor alle huishoudens' (CBS);
- de exploitatieopbrengsten nemen met hetzelfde percentage (2,5%) toe;
- op basis van de uitgangspunten van H•AC dient rekening gehouden te worden met een nauwkeurigheidsperscentage van circa 10-15% gezien het stadium van ontwikkeling, de beschikbare en geïnventariseerde gegevens en afhankelijk van markt- en economische ontwikkelingen;
- de baten en lasten worden gepresenteerd:
 - exclusief BTW;
 - prijspeil oktober 2008;
 - afgerond op duizenden euro's nauwkeurig.

De baten en lasten zijn deels gebaseerd op de laatst bekende resultaten van zwembad De Marsch in het boekjaar 2007. Deze baten en lasten bieden een reëel beeld van de relatie tussen de tariefstelling, de te verwachten bezoekersaantallen en doelgroepbezettingen. Ten aanzien van de lasten worden specifieke kostenposten die bekend zijn van therapiebaden verdisconteerd in de totale lasten. De overige exploitatiekosten zijn geraamd op basis van vaste kengetallen en ervaringscijfers uit de adviespraktijk van H•AC. Hierbij geldt (tenzij anders vermeld):

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| ▫ Groot onderhoud | : 1,5% van de bouwkosten |
| ▫ Klein onderhoud | : 0,75% van de bouwkosten |
| ▫ Promotie en marketing | : 2,0% van de omzet |
| ▫ Belasting en verzekeringen | : 0,5% van de bouwkosten |
| ▫ Administratiekosten | : 2,0% van de omzet |
| ▫ Overige kosten | : 2,5% van de omzet |
| ▫ Onvoorzien | : 3,0% van de totale kosten |

5.3 Overzicht kosten

5.3.1 Personeel

Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van een gelijkblijvende personeelsbezetting van circa 12 FTE (huidige bezetting van De Marsch). Dit heeft te maken met de omvang van het huidige personeelsbestand en de benodigde doelgroepbegeleiding in het nieuwe zwembad. In het therapiebad zal minstens één fte worden ingevuld door begeleidend personeel van cliënten. Daarnaast leidt de logica van het gebouw en het overzicht over de bassins tot een efficiëntere inzet van personeel. Voor het reduceren van de personele inzet wordt uitgegaan van natuurlijk verloop en van efficiëntere inzet van uitzendkrachten en invalkrachten.

De gemiddelde personele lasten per FTE van de 'zwembaden Hardenberg' bedroegen in 2007 circa 55.000,-. Voor zwembad De Marsch gold een gemiddelde personele last van € 50.000,- per fte. Uitgaande van de gemiddelde totale loonkosten per FTE van € 50.000,- van zwembad De Marsch, worden de totale personeelslasten hiermee geraamd op een bedrag van circa **€ 600.000,-**.

5.3.2 Energie

De energielasten worden geprognosticeerd op basis van kengetallen van H•AC in relatie tot de huidige jaarlijkse energielasten van zwembad De Marsch en rekening houdend met energiebesparende maatregelen. In de prognose is rekening gehouden met de energiebesparende maatregelen die ook in de bouwkosten zijn opgenomen.

Energie,water	verbruik	gem. tarief	kosten	reductiemaatregelen	
gas m3	300.000	0,35	105.000	20%	84.000
electra kWh	550.000	0,15	82.500	20%	66.000
water m3	20.000	1,5	30.000	10%	27.000
<i>totaal energie</i>			<i>217500</i>	<i>1</i>	<i>177.000</i>

Toepassing van deze maatregelen leidt, op basis van bovenstaande gemiddelde tarieven, tot een financiële besparing op de energiekosten ter grootte van circa € 40.500,-. Op grond van bovenstaande worden de totale verwachte energiekosten derhalve geraamd op **€ 177.000,-**.

5.3.3 Onderhoud

Bij het bepalen van de totale onderhoudskosten wordt onderscheid gemaakt tussen dagelijks onderhoud (incl. schoonmaak) en groot (planmatig) onderhoud. Als normbedrag voor de posten dagelijks en groot onderhoud wordt een vast percentage van respectievelijk 0,75% en 1,5% van de bouwkosten aangehouden. In deze percentages is ermee rekening gehouden met het duurzame karakter van enkele maatregelen. Ook is gerekend met verhoogde vervangingsinvesteringen op de middellange en lange termijn in verband met duurzame en energiebesparende maatregelen. Gelet op de totaal geraamde bouwkosten van circa € 7.246.000 worden de normbedragen voor de onderhoudskosten als volgt geraamd:

Normbedragen onderhoudskosten nieuw zwembad gemeente Hardenberg			
Kostensoort	percentage	Bouwkosten	Normbedrag
Dagelijks onderhoud/schoonmaak	0,75%	€ 7.246.000	
Groot (planmatig) onderhoud	1,5%	€ 7.246.000	
Totaal			€ 163.000

5.3.4 Promotie en marketing

In lijn met de initiële exploitatieprognose wordt een post voor gerichte promotie- en marketingactiviteiten geraamd. De promotie zal zich in de huidige planvisie meer richten op het benaderen van partners die het zorg-sportconcept verstevigen. Daarnaast is het uiteraard te allen tijde van belang om met promotie-uitingen en acties te zorgen voor een goede externe profilering en imago. De kosten voor promotie en marketing worden vastgesteld op 2% van de omzet en bedragen derhalve circa **€ 11.000,-**.

5.3.5 Administratie, belastingen, verzekeringen

De gezamenlijke lasten voor belastingen, heffingen en verzekeringen worden geraamd op een vast percentage van de investeringskosten. De kosten voor administratie worden bepaald op een percentage van de omzet. De kosten voor belastingen, heffingen en verzekeringen bedragen jaarlijks circa **€ 36.000,-**, de administratiekosten circa **€ 11.000,-**. Belastingen, heffingen en verzekeringen hebben onder andere betrekking op:

- onroerende zaakbelasting (OZB);
- rioolheffing, reinigingsheffing, lozing/waterzuivering;
- brandverzekering, glasverzekering;
- aansprakelijkheidsverzekering en exploitatieverzekering.

Raming kosten administratie/belastingen/verzekeringen zwembad sportboulevard Hardenberg

Belastingen en verzekeringen	0,5%	van de bouwkosten
Administratiekosten	2,0%	van de omzet

5.3.6 Overige en onvoorziene kosten

De overige en onvoorziene kosten worden uitgedrukt in een percentage van respectievelijk de omzet en de totale kosten. Hierbij geldt dat de totale kosten worden beschouwd als zijnde het totaal van de genoemde kosten exclusief aflossingen en onvoorziene kosten. De overige kosten zullen naar verwachting circa **€ 14.000,-** bedragen. Voor de onvoorziene kosten wordt uitgegaan van een bedrag ad. **€ 59.000,-**.

Raming overige en onvoorziene kosten nieuw zwembad gemeente Hardenberg

Overige kosten	2,5%	van de omzet
Onvoorziene kosten	3,0%	van de totale kosten

5.4 Overzicht baten

Voor de prognose van de baten van de nieuwe zwemvoorziening is gebruik gemaakt van de meest recente inkomsten van het bestaande zwembad De Marsch. Prijspeil is 2008.

	geprognosticeerde		Baten per bezoeker	
	De Marsch		opslag	raming
recreatief	135.000	-	10,0%	148.500
doelgroep	42.000	-	20,0%	50.400
instructie	173.776	-	0,0%	173.776
schoolzwemmen	89.805	-	0,0%	89.805
therapiebad	-	50.000	0,0%	50.000
huur	20.000	-	25,0%	25.000
horeca	2.000	-	400,0%	10.000
overige	16.395	-	0,0%	16.395
Totaal	478.976	50.000		564.000

Ondanks het gegeven dat een 'funbad' niet wordt geambieerd, zal het nieuwe zwembad een grotere attractiviteit uitstralen en beter aangepast zijn aan combinaties van functionele en recreatieve activiteiten. Derhalve wordt een voorzichtige stijging van 10% van de recreatieve bezoekaantallen geprognosticeerd.

De overige posten zijn geprognosticeerd in lijn met vergrote exploitatietechnische functionaliteit of zijn direct overgenomen. Uitgangspunt is dat er een therapiebad wordt opgenomen waarvan de gegarandeerde inkomsten op circa € 50.000,= worden geraamd. Daarnaast is voorzien in een stijging van de pachtsom voor de horeca tot € 10.000,= (stelpunt gemeente).

5.5 Prognose exploitatieresultaat

Op basis van voorgaande toelichting op de verschillende kosten- en opbrengstenposten wordt de exploitatiebegroting voor de nieuwe zwemvoorziening op de sportboulevard voor een periode van 10 jaar en het twintigste jaar van exploitatie als volgt geprognosticeerd.

omschrijving	jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
te financieren		9.074	8.711	8.348	7.985	7.622	7.259	6.896	6.533	6.170	5.807	2.178
rente		454	436	417	399	381	363	345	327	309	290	109
afschrijving		499	499	499	499	499	499	499	499	499	499	499
personeel		600	621	642	658	675	691	709	726	745	763	977
energie		177	183	189	194	199	204	209	214	220	225	288
onderhoud		163	169	174	163	167	171	176	180	184	189	242
promotie- en marketingkosten		11	12	12	12	13	13	13	14	14	14	18
administratie, verz. en bel.		47	49	51	52	53	54	56	57	59	60	77
overige kosten		14	15	15	15	16	16	17	17	17	18	23
onvoorzien		59	61	63	65	66	68	70	71	73	75	96
KOSTEN		2.024	2.044	2.063	2.058	2.069	2.080	2.093	2.106	2.120	2.134	2.329
OPBRENGSTEN		564	584	603	619	634	650	666	683	700	717	918
resultaat incl. kapitaallasten		1.460-	1.460-	1.460-	1.439-	1.435-	1.430-	1.426-	1.423-	1.420-	1.417-	1.411-
resultaat excl. kapitaallasten		508-	525-	543-	541-	555-	568-	583-	597-	612-	627-	803-

Exploitatie x € 1000,-

In twintig jaar zullen de exploitatietekorten zich naar verwachting ontwikkelen van:

- inclusief kapitaallasten circa € 1.460.000,= in het eerste jaar tot circa € 1.417.000 in het tiende jaar en circa € 1.411.000,= in het twintigste jaar;
- exclusief kapitaallasten circa € 508.000,= in het eerste jaar tot circa € 627.000 in het tiende jaar en circa € 803.000,= in het twintigste jaar.

De som van de exploitatietekorten over de gehele periode van twintig jaar bedraagt:

- € 28.471.000,= inclusief kapitaallasten;
- € 12.864.000,= exclusief kapitaallasten.

Hoofdstuk 6. Opties buitenbad en energie

6.1 Investeringsraming inclusief buitenbad

Voor het buitenbad geldt dat dit een ander concept is dan in 2005 gepresenteerd, in lijn met het op basis van voortschrijdend inzicht opgestelde advies in deze rapportage.

Recreatiebad					
Wateroppervlak	200	1	200	1.800	360.000
Perron / terras	400	1	400	100	40.000
Recreatie elementen	-		n.v.t.		50.000
Inrichting buitenruimte	400	1	400	250	100.000
Totaal			1.000		550.000

Het toevoegen van een buitenbad bij de nieuwe zwemvoorziening leidt tot een verhoging van de investeringsssommen:

- de bouwsom stijgt van € 5.295.000 naar € 5.845.000,=;
- de kosten voor installatietechniek stijgen van € 1.951.000,= naar € 2.144.000,=;
- de bijkomende bouwkosten stijgen van € 1.403.000,= naar € 1.520.000,=.

De totale investeringsraming voor het nieuwe zwembad met buitenbad komt daarmee op:

Investeringsraming Nieuw zwembad	
Bouwkosten	5.845.000
Installatietechniek	2.144.000
Bijkomende kosten	1.520.000
Totale investeringskosten exclusief BTW	9.509.000

Inclusief de kosten voor de externe infrastructuur en de grondkosten worden de volgende totale stichtingskosten geraamd (zwemvoorziening met buitenbad):

Totale investeringsraming	
Externe infrastructuur	250.000
Bouwkosten	5.845.000
Installatietechniek	2.144.000
Bijkomende kosten	1.520.000
Grondkosten	175.000
Totale investeringskosten exclusief BTW	9.934.000

Ten aanzien van de ontwikkeling van het buitenbaddeel van het nieuwe zwembad is een oppervlakte van circa 1.000m² geraamd. Hierin worden erfafscheiding etc. geacht opgenomen te zijn. Voor de externe infrastructuur rond het buitenbad wordt in deze fase geen extra stelpostverhoging berekend, mede omdat onduidelijk is of de ruimte rond het zwembad geheel ontsloten dient te worden (zie ook huidige situatie De Marsch).

6.2 Exploitatieprognose inclusief buitenbad

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat enkele ten aanzien van de belangrijkste exploitatieposten de wijzigingen die voortkomen uit het toevoegen van een buitenbad aan het binnenbad zijn opgenomen.

- Er wordt 1,5 fte personele inzet extra geraamd (ten opzichte van eerdere rapportages heeft een verlaging met 0,5 fte plaatsgevonden in verband met de bijgestelde productvisie indien een buitenbad wordt gerealiseerd).
- De energielasten stijgen door verhoogd verbruik.
- De additionele baten zijn geraamd op de kengetallen van de Marsch, en worden berekend op circa 13.000 bezoekers à € 3,=, totaal circa € 40.000,=.
- Ten aanzien van de horecaopbrengst wordt een additionele pachtsom van € 1.000,= begroot.
- Aangezien de bouwsom en de installatietechnische kosten stijgen, stijgen ook de daaruit voortkomende lasten met betrekking tot onderhoud, schoonmaak etc.

De exploitatieresultaten zijn als volgt:

omschrijving	jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
resultaat incl. kapitaallasten		1.653-	1.655-	1.656-	1.635-	1.632-	1.628-	1.626-	1.623-	1.621-	1.620-	1.633-
resultaat excl. kapitaallasten		610-	631-	653-	652-	668-	685-	702-	719-	737-	756-	967-

In twintig jaar zullen de exploitatietekorten zich naar verwachting ontwikkelen van:

- inclusief kapitaallasten circa € 1.653.000,= in het eerste jaar tot circa € 1.620.000 in het tiende jaar en circa € 1.633.000,= in het twintigste jaar;
- exclusief kapitaallasten circa € 610.000,= in het eerste jaar tot circa € 756.000 in het tiende jaar en circa € 967.000,= in het twintigste jaar.

De som van de exploitatietekorten over de gehele periode van twintig jaar bedraagt:

- € 32.579.000,= inclusief kapitaallasten;
- € 15.492.000,= exclusief kapitaallasten.

6.3 Energie

Indien ervoor gekozen wordt om een grotere investering te plegen op energiebesparende en duurzame maatregelen, wordt hieronder een korte weergave gegeven van de effecten op de investeringen en de exploitatie. Als voorbeeld worden een directe aansluiting met FPI (warmtewisseling) of gebruik van een houtgestookte CV-ketel benoemd.

6.3.1 Warmtewisseling met FPI

In het eerste scenario wordt een pijpleiding in de grond gelegd die het warme (gebruikte) koelwater naar het zwembad afvoert. Uit praktijkvoorbeelden is gebleken dat een hoge watertemperatuur van het koelwater noodzakelijk is voor het behalen van rendement (richting 85 graden). Het warme water wordt in het zwembad door middel van een warmtepomp verwerkt in warmte die benut kan worden voor het verwarmen van het zwembad en de luchtwarmte. Het afgekoelde water wordt vervolgens getourneerd naar FPI voor het koelingsproces. Voor FPI betekent dit dat zij niet meer hoeven af te voeren richting grondbronnen en geen vraagstukken meer hebben over voldoende koelmogelijkheden. Voor het zwembad kan dit een gigantische besparing op het gasverbruik betekenen. Het elektraverbruik zal door de te gebruiken warmtepompen iets stijgen.

In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat:

- de geraamde investeringskosten voor de pijpleiding, aansluitkosten en de warmtepomp dienen te worden opgenomen in de totale investeringssom (er is vooralsnog geen rekening gehouden met cofinanciering door FPI);
- de warmtebenutting leidt tot een geraamde additionele reductie van 50% van het gasverbruik;
- de warmtepomp leidt tot een geraamde additionele toeslag van 5% van het elektraverbruik.

6.3.2 Benutting houtkachel / houtgestookte CV ketel

Zoals beschreven in paragraaf 3.2.5 wordt aanbevolen nader te onderzoeken of een houtgestookte CV ketel een reële besparende optie is voor de nieuwe zwembadvoorziening. Voor houtgestookte CV ketels kunnen zowel houtsnippers als pellets worden gebruikt. De tendens is dat steeds vaker pellets als brandstof worden benut, gezien de zekerheid van de aanvoer. Het is mogelijk de houtgestookte CV ketel zodanig uit te rusten dat zowel snippers als pellets kunnen worden gebruikt. De aanvoer en opslag van de brandstoffen vormen een belangrijk onderdeel bij deze vorm van energieopwekking. Dit heeft derhalve, net als in het geval van de warmtebenutting van FPI, een investeringsverhogend effect.

In deze fase van ontwikkeling is enkel aan te nemen dat de effecten op de investeringsraming en op de besparing in de exploitatie een vergelijkbaar effect hebben met het benutten van de restwarmte van FPI.

6.3.3 Investeringsraming

Dit leidt tot het volgende overzicht van investeringen en exploitatie (exclusief buitenbad):

- de investeringsraming voor de warmtewisseling met FPI bedraagt circa € 330.000,= en is als volgt tot stand gekomen:
 - 100m pijpleiding à € 250,= per m = € 250.000,= (inclusief plaatsings- en grondkosten);
 - aansluitkosten zijde zwembad: € 10.000,=;
 - aanschaf en installatie warmtepomp inclusief additionele aanpassingen installaties: € 70.000,=.

Dit leidt tot het volgende overzicht van investeringen voor het nieuwe zwembad op de sportboulevard in Hardenberg (exclusief buitenbad, grondkosten en sloopkosten):

Investeringsraming Nieuw zwembad	
Bouwkosten	5.295.000
Installatietechniek	2.322.000
Bijkomende kosten	1.460.000
Totale investeringskosten exclusief BTW	9.077.000

Inclusief grondkosten en kosten voor externe infrastructuur is de investeringsraming als volgt:

Totale investeringsraming	
Externe infrastructuur	250.000
Bouwkosten	5.295.000
Installatietechniek	2.322.000
Bijkomende kosten	1.460.000
Grondkosten	2500 175.000
Totale investeringskosten exclusief BTW	9.502.000

Opmerking:

De meerinvestering voor het bewerkstellingen van energiebesparing en een verhoogd duurzaam karakter van het nieuwe zwembad is voor een beperkt deel verrekend in de vierkante meterprijzen, maar voor een aanzienlijk deel in het onderdeel installatietechniek.

6.3.4 Exploitatieprognose

Het algemeen besparende effect wordt als volgt in beeld gebracht:

Energie,water	verbruik	gem. tarief	kosten	reductiemaatregelen	
gas m3	300.000	0,35	105.000	75%	26.250
electra kWh	550.000	0,15	82.500	15%	70.125
water m3	20.000	1,5	30.000	10%	27.000
<i>totaal energie</i>			<i>217500</i>	1	123.000

De investeringen hebben de volgende effecten in de exploitatieprognose:

omschrijving	jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
resultaat incl. kapitaallasten		1.462-	1.459-	1.456-	1.433-	1.426-	1.420-	1.414-	1.408-	1.402-	1.397-	1.367-
resultaat excl. kapitaallasten		464-	480-	496-	492-	504-	517-	530-	543-	557-	571-	731-

In twintig jaar zullen de exploitatietekorten zich naar verwachting ontwikkelen van:

- inclusief kapitaallasten circa € 1.462.000,= in het eerste jaar tot circa € 1.397.000 in het tiende jaar en circa € 1.367.000,= in het twintigste jaar;
- exclusief kapitaallasten circa € 464.000,= in het eerste jaar tot circa € 571.000 in het tiende jaar en circa € 731.000,= in het twintigste jaar.

De som van de exploitatietekorten over de gehele periode van twintig jaar bedraagt:

- € 28.052.000,= inclusief kapitaallasten;
- € 11.709.000,= exclusief kapitaallasten.

De exploitatieresultaten exclusief en inclusief kapitaallasten zijn beter dan exclusief de energiebesparende opties. Gesteld kan worden dat de meerinvestering wordt terugverdiend en wordt voldaan aan een optimale duurzaamheid. Met nadruk wordt vermeld dat de investeringskosten sterk afhankelijk zijn van de te overbruggen afstand van de pijpleiding en de verdeling van de investeringssom en/of te plaatsen houtgestookte CV ketel. Aangezien FPI een koelingsvoordeel behaalt (en daarmee ook een sterke kostenreductie in de exploitatie tegemoet kan zien) is cofinanciering reëel. Vooralsnog zijn alle investeringskosten in de raming opgenomen en laste van de nieuwbouw. Wat betreft de exploitatie zijn de resultaten sterk afhankelijk van de energietarieven en af te nemen eenheden. Met een alsmaar stijgende gasprijs, lijken investeringen die leiden tot een reductie van het verbruik (mits een positief rendement kan worden behaald) bijzonder interessant.

Na enkele definitieve beslissingen over bijvoorbeeld de uiteindelijke locatie van het bad op de sportboulevard, de kostenverdeling tussen FPI en de gemeente en de onderhandelingen en samenwerking met het energiebedrijf, dient een concrete raming van kosten, baten en lasten te worden opgemaakt.

Hoofdstuk 7. Resumé

7.1 Resumé investeringen en exploitatie

In de onderstaande tabel is in het kort een overzicht weergegeven van de investeringen die gemoeid zijn met het gepresenteerde nieuwe zwembad. Vervolgens zijn ook de totale stichtingskosten inclusief grondkosten en exclusief sloop van De Marsch gepresenteerd. Let op: de optie inclusief energiebesparing (FPI of houtgestookte CV-ketel) is gebaseerd op het model **exclusief buitenbad**.

Ten aanzien van het 'basisscenario kan worden gesteld dat niet alleen een actualisatie van de uitgangspunten van 2005 heeft plaatsgevonden. Op basis van voortschrijdend inzicht en een versterkte exploitatietechnische functionaliteit is gekozen voor een dubbel doelgroepenbad en het toevoegen van een therapiebad om de combinatie van sport en zorg te benadrukken. Hierbij zijn de investeringsramingen op basis van het huidige prijspeil vastgesteld. Hierbij is nog niet meegerekend dat een deel van de bouwsom (circa € 850.000 – € 1.000.000) voor realisatie van het therapiebad wellicht door derden (provincie) zal worden geïnvesteerd. Gesteld mag worden dat de exploitatieprognoses eveneens behoudend zijn geprognosticeerd om een niet al te rooskleurig beeld te schetsen. De verwachting is echter wel dat eerder een veel sterke bezoekersstijging en hogere omzetten vanuit bijvoorbeeld de zweminstructie gerealiseerd kunnen worden.

Als aanbeveling geldt dat een ambitieuze doelstelling voor het management om de personele lasten (en dan met name de personele lasten per FTE) terug te brengen, of op andere wijze zeer efficiënt om te gaan met personele inzet in de nieuwe situatie.

	Investeringsraming zwembad	Totale stichtingskosten
Nieuw zwembad	€ 8.649.000	€ 9.074.000
Inclusief buitenbad	€ 9.509.000	€ 9.934.000
Optie energiebesparing	€ 9.077.000	€ 9.502.000

Exploitatielasten inclusief en exclusief kapitaallasten in het eerste jaar van exploitatie

	Exploitatie 1 ^e jaar exclusief kapitaallasten	Exploitatie 1 ^e jaar inclusief kapitaallasten
Nieuw zwembad	- € 508.000	- € 1.460.000
Inclusief buitenbad	- € 610.000	- € 1.653.000
Optie energiebesparing	- € 464.000	- € 1.462.000

Cumulatieve lasten na 20 jaar:

20 jaar exploitatie	Exploitatie cumulatief exclusief kapitaallasten	Exploitatie cumulatief inclusief kapitaallasten
Nieuw zwembad	- € 12.864.000	- € 28.471.000
Inclusief buitenbad	- € 15.492.000	- € 32.579.000
Optie energiebesparing	- € 11.709.000	- € 28.052.000

(Alle bedragen exclusief BTW).

7.2 Advies

Hopman•Andres Consultants BV adviseert de gemeente Hardenberg om een nieuwe overdekte zwemvoorziening te realiseren waarbij aansluiting wordt gevonden bij bestaande en omliggende partners voor de benutting van energie. Dit biedt kansen tot het reduceren van verbruik en kosten, maar biedt tevens gelegenheid om de investeringslast te verminderen indien sprake zal zijn van cofinanciering (door FPI). Noodzaak is om de exacte investeringskosten en energetische rendementen vooraf gedetailleerd in beeld te brengen. Ook biedt aansluiting bij de planontwikkeling elders in de gemeente om over te gaan tot het benutten van houtgestookte CV-ketels een goede mogelijkheid om op duurzame wijze te ontwikkelen en energiebesparende effecten te sorteren.

Er zijn kansen om te komen tot verregaande samenwerking met zorginstellingen, (para)medische voorzieningen en overige zorg- en welzijnvoorzieningen. De kansen op deze markt zijn in de exploitatiebaten 'voorzichtig geraamd'. Het College bouw Zorginstellingen hanteert een vergoedingsmodel van circa € 2.267 per m². Het is derhalve niet irreëel te veronderstellen dat een bijdrage aan het therapiebad, bijvoorbeeld vanuit de Provincie Overijssel, mogelijk is. Als financieel uitgangspunt voor de besluitvorming in de gemeente Hardenberg wordt derhalve het scenario geadviseerd van een nieuwe zwemvoorziening³ met:

- gekoppeld doch afzonderlijk te benutten tweedelig doelgroepenbassin;
- toevoeging van een therapiebad;
- toevoeging van duurzame en energiebesparende maatregelen;
- toevoeging van recreatieve elementen, maar geen ontwikkeling van een 'funbad' en/of een uitvoerig buitenbad.

Gezien de druk op de investeringen, de exploitatieresultaten en de markt- en concurrentie ontwikkelingen, alsmede de locatie (grenzend aan industrieterrein en spoor) wordt het realiseren van een buitenbad volgens de gestelde uitgangspunten in 2005 niet geadviseerd. Indien een buitenbadtoevoeging is gewenst, wordt geadviseerd de contouren zoals die zijn beschreven in deze rapportage aan te houden. Echter, H•AC adviseert primair om geen buitenbad toe te voegen. Uit de stukken blijkt overigens dat er een sterke druk is op de beschikbare ruimte waardoor het toevoegen van een buitenbad lastig zal blijken.

³ Investeringsraming van dit model is opgenomen in de bijlage.

Bijlage 1. PvE en investeringsraming

B1.1 PvE en investeringsraming zwembad sportboulevard

Uitgangsmodel voor het overdekte binnenbad op de zorg- en sportboulevard, exclusief buitenbad en exclusief besparende opties.

Algemene en technische ruimten

Algemene voorzieningen	Onderdeel	totaal kosten
Centrale hal	Entree	13.000
	Hal	52.000
	Receptie	20.000
	Toiletgroep m	14.000
	Toiletgroep v	17.000
	Toilet invaliden	11.000
	Centrale EHBO-post	14.000
	Zonbankruimte	29.000
Centrale hal	Totaal	170.000
Inrichting receptie	Toegangscontrole	100.000
	Kassa / managementsysteem	100.000
Inrichting receptie	Totaal	200.000
Horeca	Restaurant / inrichting	150.000
	horeca "nat"	70.000
	Keuken	39.000
	Berging	14.000
	Containerruimte	7.000
Horeca	Totaal	280.000
Personeelsruimten	Personeelsruimte	52.000
	Kleed-, douche- en toiletruimte	60.000
	Vergaderruimte	48.000
	Managementruimte	24.000
Personeelsruimten	Totaal	184.000
Technische ruimten	Opslag chemicaliën	14.000
	Gas- en waterruimte	9.000
	Hoog- en laagspanningsruimte	24.000
	Werkplaats	27.000
	Installatieruimte	225.000
	Containerruimte	14.000
	Berging	21.000
Technische ruimten	Totaal	334.000

Zwembadonderdelen

Zwembad	Onderdeel	totaal kosten
Kleedruimten	Wisselcabine	72.000
	Gezinswisselcabine	19.000
	Gemeensch. Kleedruimte	10.000
	Garderobe centraal	50.000
	Kleedruimten therapiebad	60.000
	Lockers / kluisjes	28.000
	Uiterlijke verzorging	11.000
Kleedruimten	Totaal	250.000
Doucheruimten	Doucheruimten	56.000
	Toiletgroep v	21.000
	Toiletgroep m	14.000
	Toilet minder-validen	10.000
	Werkkast	5.000
Doucheruimten	Totaal	106.000
Centrale badpost	Totaal	15.000
Wedstrijdbad	Wateroppervlak (16 x 25)	600.000
	Beweegbare bodem (16 x 9)	150.000
	Perron	448.000
	Tribune	130.000
	Berging	36.000
	Verenigingsberging	18.000
Wedstrijdbad	Totaal	1.382.000
Doelgroepenbad	Wateroppervlak 2x(15 x 10)	450.000
	Beweegbare bodem	150.000
	Perron	168.000
	Berging	27.000
Doelgroepenbad	Totaal	795.000
Therapiebad	Wateroppervlak (16 x 10)	280.000
	Perron	238.000
	Beweegbare bodem	180.000
	Berging	32.000
	Inrichting	120.000
Therapiebad	Totaal	850.000
Kleuter-/peuterbad	Waterspeeltuín	48.000
	Perron	84.000
	Speelelementen	50.000
Kleuter-/peuterbad	Totaal	182.000
Waterglijbaan	Waterglijbaan	125.000
	Familieglijbaan	25.000
	skim out	36.000
	Perron	80.000
Waterglijbaan	Totaal	266.000
Totale bruto binnenruimte		5.014.000
interne infrastructuur		281.000
Totale bruto binnenruimte		5.295.000

Overzicht totale investeringen

Totale installatietechnische kosten			-
installatietechniek zwembad	35% bouwsom		1.853.000
installatietechniek interne infrastructuur	35% infra som		98.000
	Totaal		1.951.000
Totale bouwkosten			
bouwsom			5.295.000
installatietechniek			1.951.000
	Totaal		7.246.000

Bijkomende kosten			
architectenkosten			265.000
installatieadviseur			72.000
akoestisch/bouwfysisch adviseur			36.000
projectmanagement			109.000
- Leges (stelpost)			72.000
- Aansluitkosten (stelpost)			145.000
- Renteverlies bouwkosten (6,5%)			362.000
- Onvoorziene kosten (2,5%)			181.000
- Planschade / bestuurscompensatie			145.000
startkosten exploitatie	stelpost		16.000
Totaal bijkomende kosten			1.403.000

Investeringsraming Nieuw zwembad		Sportboulevard	
Bouwkosten			5.295.000
Installatietechniek			1.951.000
Bijkomende kosten			1.403.000
Totale investeringskosten exclusief BTW			8.649.000
BTW (19%)			1.643.000
Totale investeringskosten inclusief BTW			10.292.000

Totale investeringsraming			
Externe infrastructuur	stelpost		250.000
Bouwkosten			5.295.000
Installatietechniek			1.951.000
Bijkomende kosten			1.403.000
Grondkosten			175.000
Totale investeringskosten exclusief BTW			9.074.000