



Aan de gemeenteraad

Documentnummer **2016.0.031.819**

Zaaknummer **2016-04-00489**

ONDERWERP: Besluitvorming ombouw Valkenhuizen

Voorstel

1. Akkoord te gaan met de keuze voor nieuwbouw van zwembad Valkenhuizen;
2. Het hiervoor benodigde investeringskrediet van €. 12 mln. excl. BTW op te nemen in de MeerJarenProgrammaBegroting 2016-2019
3. Vooruitlopend op de vaststelling van de MJPB in november 2016 alvast in te stemmen met een voorbereidingskrediet van €. 0,5 mln ten behoeve van deze ontwikkeling.

Inleiding

Het huidige zwembad Valkenhuizen is aan het einde van zijn economische en technische levensduur. Het zwembad wordt onder meer gebruikt voor onderwijs door ROC Rijn IJssel (voorheen CIOS), diverse zwem- en waterpoloverenigingen, school- en recreatiezwemmen. De Grote Koppel, als enige andere overdekte zwemvoorziening in Arnhem kan dit niet opvangen als het zwembad op Valkenhuizen zou verdwijnen. In het coalitieakkoord van 2014-2018 is benadrukt dat schoolzwemmen gehandhaafd moet blijven.

Om een goed beeld te krijgen van de uitgangspunten voor een nieuw zwembad is een Technisch, Ruimtelijk, Functioneel Programma van Eisen (PvE) opgesteld in samenwerking met de gebruikers van het complex. Op basis daarvan is een begroting opgesteld. De totale investering voor een nieuw zwembad, geïntegreerd met het bestaande sportcomplex is geraamd op €. 12 mln. excl. BTW.

Beoogd effect

Door nieuwbouw van het zwembad Valkenhuizen blijven de burgers van Arnhem-Noord de mogelijkheid houden om overdekt te zwemmen. Bouw van het zwembad aan de bestaande sporthallen maakt Valkenhuizen tot hét breedtesportcentrum van Oost-Nederland.

Argumenten

1.1 Het huidige zwembad is technisch en economisch verouderd. Vernieuwing is noodzakelijk om huidige gebruikers en groeiende groep nieuwe gebruikers te kunnen faciliteren.

Het huidige zwembad is aan het einde van zijn levensduur, indien hierin niet geïnvesteerd zal worden, zal sluiting van het zwembad het gevolg zijn.

Door de realisatie van een nieuw zwembad, geïntegreerd met het bestaande sportcomplex Valkenhuizen wordt meer samenhang en uitstraling van het complex (entreegebied) gecreëerd.

Door de realisatie van een nieuw zwembad met minimaal een 16x25m wedstrijdabad en een 10x20m instructie/doelgroepenbad incl. beweegbare bodem wordt voorzien in de behoefte van de huidige gebruikers en de groeiende groep nieuwe gebruikers. (o.a. senioren)

- Een zwembad op Valkenhuizen is noodzakelijk voor het onderwijsprogramma van ROC Rijn IJssel (voorheen: CIOS). Sluiting van het zwembad verzwakt de positie van Valkenhuizen. ROC Rijn IJssel heeft dan geen binding meer met Arnhem om zich blijvend in deze stad te vestigen.
- Zwembad Valkenhuizen is noodzakelijk voor het onderbrengen van het basis onderwijsprogramma schoolzwemmen (Coalitieakkoord 2014-2018) en particuliere zwemlessen. Bij sloop en geen herbouw zal een kwart van de Arnhemse kinderen moeten uitwijken naar andere gemeenten voor zwemlessen.
- Zwembad Valkenhuizen is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de zwemwaterbehoefte van de Arnhemse zwem- en waterpoloverenigingen.
- Zwembad Valkenhuizen is noodzakelijk om de groeiende doelgroep senioren in het water aan het sporten en bewegen te houden.

1.2 Integratie van het zwembad met het bestaande sportcomplex geeft een boost aan het sporten.

Door het zwembad te integreren met het bestaande sportcomplex, wordt een efficiënt (1 entree voor alle sporten) complex gerealiseerd. Hierdoor zijn vanuit 1 entree alle sporten bereikbaar en vanuit 1 horecavoorziening alle sporten zichtbaar voor de bezoekers van het sportpark.

Een geïntegreerde entree zorgt voor meer samenhang en uitstraling van het gehele complex mede door het slopen van het huidige zwembad en het aanleggen van extra parkeerplaatsen.

1.3 Nieuw zwembad geeft een invulling aan duurzaamheidsaspecten uit het coalitieakkoord.

Bij de realisatie van het nieuwe zwembad zal extra worden geïnvesteerd in duurzaamheid bovenop de 'sowieso' kosten, door dit terug te verdienen binnen de gestelde afschrijftermijnen. Daarmee wordt invulling gegeven aan het coalitieakkoord 2014-2018.

Investerings in de vervanging van de huidige nutsaansluitingen, stookruimte en elektrische hoofdverdelkast vallen hier ook onder, waardoor bij de nieuwbouw van het zwembad een maximale energiebesparing kan worden gerealiseerd.

2.1 Nieuwbouw van het zwembad zorgt voor betere en efficiëntere exploitatiemogelijkheden voor het Sportbedrijf Arnhem

Een nieuw zwembad heeft een gunstig effect op de huidige begroting ten aanzien van onderhoud en beheer (eigenaar + gebruiker), energieverbruik en exploitatie waardoor er, ten opzichte van de huidige begroting, een structurele besparing kan worden gerealiseerd van ca. € 297.000,-. Deze besparing wordt ingezet ter gedeeltelijke dekking van de investering.

In deze besparing is de sluiting / sloop van Kermisland (Presikhaaf) meegenomen.

De twee verenigingen die momenteel van Kermisland gebruik maken moeten dan elders in Arnhem gehuisvest worden. Dit lijkt (gedeeltelijk) mogelijk. Het is de verwachting dat de restant boekwaarde van Kermisland wordt gedekt door de verkoopopbrengst.

Besloten is dat het Sportbedrijf Arnhem per 1 januari 2017 verzelfstandigd zal worden.

Onderdeel van de verzelfstandiging van het Sportbedrijf Arnhem (SA) is tevens de zelfstandige huisvesting voor personeel. De huisvesting van ca. 35 werkplekken is globaal wel meegenomen in het reeds opgestelde Programma van Eisen, echter de financiering hiervan is een separaat onderdeel van de gehele verzelfstandiging. Indien deze huisvesting onderdeel zal worden van het nieuwe (geïntegreerde) zwembad zal het daarbij behorende budget (door SA) beschikbaar moeten worden gesteld en zal het budget van €12 mln. excl. BTW daarmee moeten worden verhoogd. Op dit moment maakt deze huisvesting geen onderdeel uit van de begrote €12 mln. excl. BTW.

2.2 Vergelijking configuraties referentie zwembaden en alsmede onderzoek renovatie bestaande zwembad geven dezelfde conclusie

Voor het nieuwe zwembad is uitgegaan van de configuratie van een compact nieuw zwembad met minimaal een 16x25m wedstrijdbad en een 10x20m instructie/doelgroepenbad incl. beweegbare bodem.

Geïntegreerd met de huidige entree van het binnensportcomplex.

Onderzoek alternatieve configuratie

Een alternatieve configuratie (zoals zwembad in Veenendaal) met 1 groter (30x20 of 35 x 20) en deelbaar (bijv. 20x20 en 10 of 15x20) zwembad is onderzocht als optie voor een mogelijke besparing. Uit dit onderzoek is gebleken dat dit geen financiële besparing oplevert en dat het stedenbouwkundig en exploitatietechnisch zelfs een verslechtering geeft. (zie bijlage xx memo van 12-04-2016)

Daarnaast is de (vergelijkbare) configuratie van Nijmegen (Erica Terpstra bad) onderzocht. Hieruit is gebleken dat de kosten voor dit zwembad op vrijwel hetzelfde niveau zit als voor Valkenhuizen begroot.

Samenvatting onderzoek behoud bestaande zwembad en renovatie (zie bijlage xx voor meer info)

a. max. 20 jaar gebruik

b. max 40 jaar gebruik

ad a. indien het huidige zwembad niet wordt vervangen zal in het bestaande zwembad moeten worden geïnvesteerd. In de huidige begroting (MJOP) is rekening gehouden met basisonderhoud en vervanging. Een aantal investeringen voor kwaliteitsverbetering en om te voldoen aan gewijzigde wet- en regelgeving zijn daarin niet voorzien. Totaal is boven op de lopende begroting een extra investeringsbedrag van ca. €. 2,8 mln. nodig.

ad b. Indien het huidige zwembad voor 40 jaar gebruik geschikt gemaakt moet worden, dan zal een grootschalige renovatie uitgevoerd moeten worden. De kosten hiervoor zijn geraamd op ca. €. 8,5 mln. excl. BTW, waarbij nog geen rekening is gehouden met de kosten van de sluiting van het zwembad voor een periode van minimaal 1- 1,5 jaar. (personele kosten, inkomstenderving en geen onderwijs).

Deze kosten zijn door SA begroot tussen de €. 0,8 mln en €. 1.3 mln (zie bijlage)

Bij de realisatie van een nieuw zwembad heeft SA aangegeven dat hierdoor een exploitatievoordeel op de huidige begroting is te realiseren van 250k. Bij een renovatie is het te behalen exploitatievoordeel voor SA lager, deze is door SA begroot op 26k bij de grootschalige renovatie en zelfs negatief bij de beperkte renovatie (zie bijlage).

3.1 De realisatie van een nieuw zwembad is op korte termijn noodzaak, het zwembad wordt op dit moment “in de lucht gehouden” maar elke vertraging is onwenselijk.

Gezien de benodigde voortgang in het project en het feit dat niet eerder dan november 2016 er definitief budget beschikbaar zal worden gesteld door de raad, is het cruciaal dat er een voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld van € 0,5 mln. Met deze € 0,5 mln. kan gestart worden met de voorlopig ontwerpfase. Belangrijkste mijlpalen voor deze fase zijn:

- Een ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen op stellen met de gebruikers. (gereed)
- Een verdieping van de bouwkosten en investeringsraming maken. (gereed)
- Een nota van randvoorwaarden maken als opmaat naar de benodigde planologische procedure en als input voor de toekomstige architect. Hier dient de afdeling S&L nauw bij betrokken te worden.
- Een Europese architectenselectie en overige adviseurs organiseren.

Hiervoor kan de periode van heden tot en met november 2016 dan worden gebruikt, zodat het beschikbaar stellen van het benodigde budget aansluit op de planning.

Kanttekeningen

1.1 De haalbaarheid van de realisatie is sterk afhankelijk van de positieve effecten van de exploitatie van het sportcomplex Valkenhuisen.

Dit vraagt om vastlegging van de afspraken in een taakstelling voor het Sportbedrijf om wat zij hebben aangedragen in de memo dd. 22-2-2016 als exploitatievoordelen ook daadwerkelijk te gaan realiseren. (zie bijlage)

1.2 De investeringen zijn gebaseerd op ramingen en niet op een definitief ontwerp.

De opgestelde begrotingen zijn gebaseerd op het opgestelde Ruimtelijk, Functioneel en Technisch Programma van Eisen (PvE). Tijdens de ontwerpfase zal verder worden ingezoomd op het ontwerp van het zwembad, maar ook de benodigde aanpassingen voor de (te verleggen) ondergrondse infrastructuur alsmede de (bouwkundige) aansluitingen op het bestaande complex. Hiervoor zijn nu op basis van het PvE en beschikbare informatie bedragen in de begroting meegenomen.

Belangrijk is om de €. 12 mln. excl. BTW investeringsgelden als kader en randvoorwaarde mee te geven in het bouwproject en als zodanig aan het ontwerpteam/de architect.

1.3 De gezamenlijke zwemverenigingen willen een groter bad in verband met waterpolo op hoog niveau.

Vanuit de zwemverenigingen is aangegeven dat een groter bad wenselijk is voor waterpolo wedstrijden, echter de wedstrijden kunnen ook plaatsvinden binnen de huidige configuratie.

Een groter bad is voor alle andere doelgroepen niet noodzakelijk en maakt het bad aanzienlijk duurder in bouw en exploitatie.

Financiën

Bij de uitwerking van het PvE is de definitieve configuratie voor het zwembad bepaald (2 bassins), locatie aan voorzijde complex, geïntegreerd met het complex en bestaande entree (wordt aangepast en verbeterd /

gemoderniseerd) en op basis daarvan is de begroting voor het zwembad opgesteld. De totale begroting hiervan sluit op € 12,0 miljoen excl. BTW, voor het nieuwe zwembad inclusief de aanpassingen aan entree en buitengebied en sloop bestaande zwembad.

Voor dit project is geen dekkende business case. In de lopende meerjarenbegroting zijn geen kapitaallasten meer opgenomen voor het huidige zwembad Valkenhuizen.

Een nieuw zwembad heeft een gunstig effect op de huidige begroting van ca. 297.000,-. Deze besparing wordt ingezet ter gedeeltelijke dekking van de investering. Hiermee is ca. 50% van de jaarlijkse kapitaallasten gedekt. De overige kapitaallasten worden opgenomen in het MJPB. In de perspectiefnota 2017-2020 zijn deze lasten meegenomen. (voor verdere info zie memo van 12 april bijlage)

Uitvoering

Indien de Raad akkoord gaat met dit voorstel, dan kan een start gemaakt worden met de voorbereidingen om te komen tot de (Europese) selectie van de architect en adviseurs en een begin van het VO, vooruitlopend op de vaststelling van het MJPB in november 2016.

Communicatie

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel, d.d.: 21 juni 2016, inclusief bijlagen
- Zwembad Valkenhuizen Ruimtelijke verkenning 30-11-2015

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Besluit van

Documentnummer

2016.0.031.819

Zaaknummer

2016-04-00489

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2016, Cluster Beleid en Regie, nummer: 2016.0.031.813;

besluit:

1. Akkoord te gaan te kiezen voor nieuwbouw van zwembad Valkenhuizen;
2. Het hiervoor benodigde investeringskrediet van €. 12 mln. excl. BTW op te nemen in de MeerJarenProgrammaBegroting 2016- 2019
3. Vooruitlopend op de vaststelling van de MJPB in november 2016 in te stemmen met een voorbereidingskrediet van €. 0,5 mln ten behoeve van deze ontwikkeling.

De griffier,

De voorzitter,