

Eindrapportage

Haalbaarheidsonderzoek zwembad Albrandswaard

Datum:
29 oktober 2009

Synarchis B.V.
Hakgriend 18
3371 KA Hardinxveld-Giessendam
Tel: 0184 616544
Fax: 0184 616265

Inhoudsopgave:

pagina:

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en onderzoeksopdracht	1
1.2	Bronnen en interactie	1
1.3	Opzet rapportage	1
2	Functioneel Programma van Eisen	2
2.1	Knelpunten en aandachtspunten huidige zwembad	2
2.2	Algemene ruimten	3
2.3	Zwemzaal	4
3	Financiën	7
3.1	Investeringskostenraming	7
3.2	Exploitatiebegroting	9
Bijlage 1	Ruimtestaat	12
Bijlage 2	Structuur-/relatieschema	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en onderzoeksoopdracht

Na een hectische periode heeft de gemeente Albrandswaard zich per 1 januari 2006 verantwoordelijk gesteld voor de exploitatie van zwembad Albrandswaard. De exploitatie heeft louter betrekking op het binnenbad. Vanaf 2006 is het buitenbad buiten bedrijf. In 2008 is door de gemeente het eigendom van de opstallen van het Natuur- en Recreatieschap IJsselmonde overgenomen. In datzelfde jaar is door de gemeente tevens het besluit genomen het zwembad voor een periode van minimaal 5 jaar open te houden.

Om duidelijkheid te krijgen over het toekomstperspectief van (een) zwembad (in) Albrandswaard, heeft de gemeente Synarchis opdracht verstrekt een onderzoek uit te voeren op basis van de volgende opdrachtformulering:

- stel een functioneel Programma van Eisen op voor een nieuw zwembad in Albrandswaard;
- stel op basis van dit Programma een investeringskostenraming en een exploitatiebegroting op;
- stel voor het huidige zwembad een meerjaren onderhoudsplan op, dat inzicht geeft in de onderhouds- en instandhoudingskosten voor de komende 20 jaar;
- vergelijk de kosten die samenhangen met de instandhouding van het huidige zwembad met de kosten van een nieuw zwembad in Albrandswaard.

1.2 Bronnen en interactie

Ten behoeve van dit onderzoek heeft afstemming en terugkoppeling plaatsgevonden met de heer Van der Schaft van de gemeente Albrandswaard. Over het functioneel Programma van Eisen is overlegd met de bedrijfsleiding van zwembad Albrandswaard.

1.3 Opzet rapportage

In hoofdstuk 2 wordt het functioneel Programma van Eisen voor een nieuw zwembad gepresenteerd. In hoofdstuk 3 wordt inzicht verschaft in de financiële consequenties, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een raming van de investeringskosten en een exploitatiebegroting. Voor de vergelijking wordt de exploitatiebegroting van het nieuwe zwembad afgezet tegen de begroting van het huidige zwembad.

In de bijlagen 1 en 2 zijn respectievelijk een ruimtestaat en een structuur-/relatieschema van het nieuwe zwembad opgenomen. Separaat van deze rapportage is door Bremen Bouwadviseurs een meerjaren onderhoudsplan voor het huidige zwembad opgesteld.

2 Functioneel Programma van Eisen

Na een opsomming van de belangrijkste knelpunten en aandachtspunten, die verband houden met het huidige zwembad, wordt in dit hoofdstuk een functioneel Programma van Eisen voor een nieuw zwembad in Albrandswaard gepresenteerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een beschrijving van de algemene ruimten en van de zwemzaal.

2.1 Knelpunten en aandachtspunten huidige zwembad

In overleg met de bedrijfsleiding van het zwembad zijn de volgende knelpunten en aandachtspunten van het huidige zwembad geïnventariseerd:

- de kantooruimte voor de bedrijfsleider en medewerker administratie is voor twee werkplekken en dossierruimte te krap bemeten;
- in geval van (sleutel-)verhuur aan derden is het niet goed mogelijk ruimten af te sluiten;
- er is een groot gebrek aan bergruimte, zowel in de zwemzaal als voor meer algemene functies zoals schoonmaak en opslag etenswaren;
- de routing vanaf de centrale hal naar de kleedruimten tot in zwemzaal is onduidelijk. Hierdoor moet er extra schoongemaakt worden als gevolg van vervuiling van de “schone voetengang” door de “vuile voetengang”;
- in het huidige zwembad werken in totaal 7 personen, 6 dagen en allen in part time dienstverband. In combinatie met het gegeven dat circa 90% van het activiteitenaanbod bestaat uit begeleide activiteiten (denk aan: instructiezwemmen, schoolzwemmen en doelgroepactiviteiten) en slechts 10% uit toezicht houden tijdens recreatief zwemmen, is de belasting van het personeel hoog. De taken die horen bij de begeleide activiteiten kunnen adequaat worden uitgevoerd maar daarna is er te weinig tijd voor het opruimen en schoonmaken. De wens is dan ook om het zwembad zodanig in te richten dat opruim- en schoonmaakwerkzaamheden efficiënt en doelmatig kunnen worden uitgevoerd;
- het huidige 5-baans wedstrijdbassin van 25x12,5 meter heeft beperkingen. De beschikbare watercapaciteit leidt regelmatig tot knelpunten bij begeleide activiteiten (bijvoorbeeld bij 40 schoolzwemmende kinderen van verschillende zwemniveaus), waarbij de communicatie en toezicht wordt bemoeilijkt. Een extra zwembaan (lees: een verbreding van het wedstrijdbassin), zou het toezicht en de communicatie in de zwemzaal vereenvoudigen;
- door het gemis van een beweegbare bodem kan het wedstrijdbassin niet optimaal (lees: flexibel en multifunctioneel) worden gebruikt. Dit stelt beperkingen aan het activiteitenaanbod.

De geïnventariseerde knelpunten en aandachtspunten zijn vertaald in het Programma van Eisen, dat in de volgende paragraaf wordt gepresenteerd.

2.2 Algemene ruimten

Hoofdentree

Om tocht in de entreehal te voorkomen, dient de entree te zijn voorzien van een tochtportaal met een oppervlakte van minimaal 10 m². Deze entree dient duidelijk verlicht, zichtbaar en goed bereikbaar te zijn, zodat de bezoekers zien waar ze het zwembad kunnen betreden. Het zwembad dient goed toegankelijk en bereikbaar te zijn voor valide en mindervalide sporters, trainers, leiders en overige valide, mindervalide bezoekers en hulpdiensten als ambulance, brandweer en politie.

Centrale hal/balie/bezoekersruimte

De centrale hal met balie en bezoekersruimte dient een vloeroppervlakte te hebben van minimaal 120 m² en een hoogte van minimaal 3,0 meter. In de centrale hal dient de mogelijkheid aanwezig te zijn om een lichtkrant en/of publicatiebord op te hangen.

De balie in de centrale hal dient multifunctioneel te zijn, bestaande uit meerdere zones; een zone met receptie en kassa en een zone te vergelijken met een pantry, voorzien van een gootsteen, vaatwasser, diepvriezer, koelkast, koffiezetapparaat, tosti-ijzer en magnetron. De verschillende zones dienen door één medewerker bediend te kunnen worden. Het aanbod van drank en etenswaren is bescheiden. Te denken valt aan frisdrank, warme dranken, ijsjes en snoepwaren. De multifunctionele balie dient op een centrale plaats in de centrale hal te worden geplaatst. De balie moet zicht hebben op de entree, bezoekersruimte en zicht hebben op de zwemzaal met tevens een uitgiftepunt in de zwemzaal nabij het peuterbassin.

In de bezoekersruimte als onderdeel van de centrale hal dienen tafels en stoelen aanwezig te zijn. De bezoekersruimte bestaat uit een zone waar personen kunnen zitten, wachten en goed zicht hebben op de zwemzaal. Verder bestaat de bezoekersruimte uit een speelzone voor kleine kinderen (van wachtende personen). De speelzone moet zodanig worden gesitueerd dat een ouder, die bijvoorbeeld aan het kijken is naar zijn/haar kind in de zwemzaal, eenvoudig overzicht kan houden op zowel de zwemzaal als de speelzone. Rekening moet worden gehouden met een capaciteit van circa 35 personen die tegelijkertijd gebruik moeten kunnen maken van de bezoekersruimte.

Magazijnruimte etenswaren

Voor het vloeroppervlak van de magazijnruimte dient 10 m² te worden aangehouden. Het magazijn dient onder andere voor de opslag van etenswaren.

Containerruimte

Voor het vloeroppervlak van de containerruimte dient 10 m² te worden aangehouden. Deze containeropslag hoeft niet overdekt te worden maar dient wel afsluitbaar te zijn.

Centrale toiletruimte

Nabij de centrale hal dient een toiletgroep aanwezig te zijn. De toiletgroep dient te zijn voorzien van twee damestoiletten, één herentoilet, twee urinoirs en één mindervalidentoilet. De dames en herentoiletten dienen te zijn voorzien van een voorportaal.

Werkkast

Ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden en opslag van schoonmaakmiddelen dient in de centrale hal een werkkast aanwezig te zijn. Het oppervlak van de werkkast dient ten minste 10 m² te bedragen.

Personeelsruimten

Kantoor

Er dient één kantoorruimte aanwezig te zijn met twee werkplekken ten behoeve van de bedrijfsleider en de medewerker administratie. De kantoorruimte dient een vloeroppervlak van minimaal 18 m² te hebben.

Vergaderruimte

Er dient één vergaderruimte aanwezig te zijn voor 6 personen. De vergaderruimte dient een vloeroppervlak van minimaal 18 m² te hebben.

Personeelsruimte

In het zwembad dient één personeelsruimte aanwezig te zijn met een vloeroppervlak van minimaal 30 m². Deze ruimte dient in de buurt van de balie in de centrale hal te worden gesitueerd. De personeelsruimte dient te zijn voorzien van een pantry.

Kleedruimte personeel

Het zwembad dient minimaal te zijn voorzien van twee kleed- en wasruimten voor het personeel, in verband met gescheiden gebruik (verkleed) door mannen en vrouwen. Het vloeroppervlak van de kleed- wasruimten dient minimaal 15 m² per ruimte te bedragen. In de kleedruimten dienen totaal 12 grote lockers aanwezig te zijn. De kleedruimten dienen afsluitbaar te zijn.

Rookruimte personeel

Er dient een rookruimte voor het personeel aanwezig te zijn. De ruimte dient afgesloten te zijn en eventuele hinder of overlast van tabaksrook buiten deze ruimte moet tot een minimum beperkt blijven. De rookruimte dient een vloeroppervlak van circa 4 m² te hebben.

Installatieruimte

De installatieruimte dient voldoende groot te zijn. Gezien de omvang van het zwembad kunnen de installaties over meerdere ruimten verdeeld worden. De installatieruimte dient zodanig te worden gesitueerd dat leidingen van en naar de kleed- en doucheruimten zo kort mogelijk zijn.

2.3 Zwemzaal

Wedstrijdbassin

Er dient een wedstrijdbassin te worden opgenomen met een lengte van netto 25 meter. In de breedte van het bad worden 6 banen gerealiseerd. Dit komt neer op een totale breedte van 15,4 meter. De perronbreedte bedraagt aan de lange zijden 2,5 meter exclusief gootbreedte, aan de kopzijde start 5 meter en aan de andere kopzijde 2,5 meter.

Het bassin dient over circa de helft van het oppervlak te worden voorzien van een beweegbare bodem. De beweegbare bodem dient maximaal een netto diepte te hebben van 2,0 meter. De diepte van het bassin ter plaatse van de vaste bodem dient netto 2,6 meter te bedragen. De vrije hoogte boven het bassin dient ten minste 4,5 meter te bedragen. In het bassin moeten voorzieningen worden aangebracht voor onder andere zwemlessen, zwemtrainingen en waterpolo.

Mindervaliden lift bassin

In de zwemzaal dient een mindervaliden lift aanwezig te zijn. Deze lift moet bij het wedstrijd-bassin opgesteld kunnen worden. Hiertoe dienen bij het bassin ook de benodigde voorzieningen opgenomen te worden.

Peuterbassin

Het peuterbassin dient een oppervlak te hebben van minimaal 10 m². Het bad moet speels zijn qua vormgeving en moet worden voorzien van speel- en watertoestellen. De diepte van het bassin is 20 cm. Het peuterbassin moet fysiek worden afgeschermd van het wedstrijd-bassin, zodat de peuters niet tijdens een onbewaakt moment in het verkeerde bassin terecht kunnen komen. Het perron bij het peuterbassin dient een relatie te hebben met het uitgifte-punt van de balie in de centrale hal.

Bergingen zwembassins

Ten behoeve van het wedstrijdbassin en het peuterbassin dient in de zwemzaal een volledig afgesloten berging aanwezig te zijn met een vloeroppervlak van minimaal 30 m². Ten behoeve van de verenigingen en andere vaste gebruikersgroepen dient in de zwemzaal een volledig afgesloten berging aanwezig te zijn met een vloeroppervlak van eveneens minimaal 30 m².

Groepskleedruimten

In het zwembad dienen 4 groepskleedruimten aanwezig te zijn met een vloeroppervlak van minimaal 25 m² en een plafondhoogte van minimaal 2,6 meter.

Kleedcabines

Er dienen in het zwembad kleedcabines aanwezig te zijn. De kleedcabines moeten makkelijk bereikbaar zijn vanuit de centrale hal. Deze kleedcabines zijn onderverdeeld in 18 éénpersoonscabines met een vloeroppervlak van minimaal 1,20x1,40 meter en 2 gezinscabines met een vloeroppervlak van minimaal 4 m². De hoogte van de scheidingswanden van de cabines dient minimaal 2,2 meter te bedragen. De gezinscabines dienen te zijn voorzien van een vaste omkleedtafel voor baby's.

Kleedruimte mindervaliden

Er dient één kleedruimte aanwezig te zijn speciaal voor mindervaliden met een vloeroppervlak van minimaal 12 m². De plafondhoogte van deze ruimte dient minimaal 2,6 meter te bedragen. De kleedruimte dient voorzien te zijn van een afgescheiden mindervalidentoilet, alsmede een geschikte douchevoorziening en 3 lockers. In de kleedruimte dient het mogelijk te zijn de mindervalide persoon liggend te verkleeden.

Naar en vanaf de groepskleedruimten en de kleedruimten voor mindervaliden dienen de gangen te worden voorzien van een leuning tegen de wand, waar mensen die slecht ter been zijn steun aan kunnen vinden. De kleedruimte voor mindervalide dient zo dicht mogelijk bij de zwemzaal gesitueerd te worden.

Doucheruimte

De doucheruimte dient een afmeting te hebben van minimaal 15 m² en dient voorzien te zijn van minimaal 6 douchepunten tegen de wand en 6 douchepunten aan het plafond.

Toiletruimten zwemzaal

Nabij de bassinruimten dienen toiletgroepen aanwezig te zijn. Eén toiletgroep dient te zijn voorzien van drie damestoiletten, een andere toiletgroep dient voorzien te zijn van één he-

rentoilet en twee urinoirs. Verder dient één toiletgroep voorzien te zijn van één mindervalidentoilet.

Lockerruimte

In de nabijheid van de kleedruimten dient een ruimte te worden gerealiseerd voor het plaatsen van minimaal 48 lockers en stangen voor het ophangen van kleding. Lockers dienen gerealiseerd te worden bij de kleedcabines en de groepskleedruimten. De lockers dienen onderverdeeld te worden in 24 grote lockers voor kleding en dergelijke en 24 kleine lockers voor kleine waardevolle voorwerpen.

EHBO ruimte

Er dient een EHBO ruimte aanwezig te zijn met een oppervlak van ten minste 12 m². De EHBO ruimte dient dusdanig gesitueerd te worden, dat gewonden via een zo kort mogelijke route kunnen worden afgevoerd naar ambulances.

Het in dit hoofdstuk beschreven zwembad heeft een oppervlakte van 1.800 m² bruto vloeroppervlak. In de bijlagen zijn een ruimtestaat en een structuur-/relatieschema opgenomen, corresponderend met het hiervoor gepresenteerde functioneel Programma van Eisen.

3 Financiën

Op basis van het in het vorige hoofdstuk beschreven functioneel Programma van Eisen voor een nieuw zwembad in Albrandswaard, worden in dit hoofdstuk de investeringskosten geraamd en wordt een exploitatiebegroting gepresenteerd.

3.1 Investeringskostenraming

Allereerst wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, dat ten grondslag heeft gelegen aan de investeringskostenraming. Het betreft uitgangspunten op de volgende onderwerpen:

- de locatie;
- de kwaliteit van het zwembad;
- de benodigde parkeerplaatsen;
- de planning;
- de overige financiële uitgangspunten.

Locatie

Voor een mogelijk nieuw zwembad in Albrandswaard is geen locatie aangewezen. In de investeringskostenraming is geen rekening gehouden met sloopkosten, grondkosten en boekwaarden. Ook is geen rekening gehouden met specifieke locatiegebonden aspecten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructuurle ontsluitingen buiten het terrein, kosten voor het omleggen van kabels en leiding en uitbreiding van wateroppervlak ten gevolge van de Watertoets. Afhankelijk van de locatie van een nieuw zwembad met de bijbehorende (milieutechnische) onderzoeken, zal de kostenraming op deze punten moeten worden gecompliceerd.

Kwaliteit

De investeringskosten van een nieuw zwembad zijn geraamd op basis van een gemiddelde kwaliteit. De kwaliteit van zwembaden kan uitgedrukt worden in drie onderdelen, die hieronder zijn beschreven.

De functionele kwaliteit/gebruikskwaliteit, uitgedrukt in m² gebouw. Uitgaande van een vaste hoeveelheid zwemwater kan er gevarieerd worden in het aantal en de oppervlakte van bijkomende ruimten, zoals perronafmetingen, toeschouwerruimten, bergingen, kleedkamers, horeca, personeelsruimten, verenigingsruimte, recreatieve voorzieningen et cetera. De aangenomen functionele kwaliteit/gebruikskwaliteit kan uitgedrukt worden in minimaal, gemiddeld en bovengemiddeld. In de raming is uitgegaan van een gemiddeld kwaliteitsniveau. De bandbreedte in m², waarin de functionele kwaliteit/gebruikskwaliteit is uit te drukken, is +/- 10% tot + 10% ten opzichte van het gemiddelde.

De architectonische/stedenbouwkundige kwaliteit, uitgedrukt in euro per m² gebouw. De bouwkosten zijn afhankelijk van gekozen materialen voor gevels, daken, binnenafwerkingen, vaste inrichtingen en installaties. De aangenomen kwaliteit kan uitgedrukt worden in sober, gemiddeld en bovengemiddeld. In deze rapportage is uitgegaan van gemiddeld. De band-

breedte in euro's, waarin de architectonische/stedenbouwkundige kwaliteit is uit te drukken, is +/- 10% tot + 10% ten opzichte van het gemiddelde.

De kwaliteit ten aanzien van duurzaamheid en milieu. Ten behoeve van het kwalificeren van gebouwen op het gebied van duurzaamheid en milieu zijn verschillende beoordelingsmethodes beschikbaar, zoals GPR en Greencalc. Hierin worden scores toegekend aan thema's als energie, water, afval en materialen. In deze rapportage is uitgegaan van bouwbesluit niveau. Afhankelijk van de ambities op dit gebied, kan extra budget beschikbaar gesteld worden voor investeringen in duurzaamheid en milieu. De eventuele ambitie kan uitgedrukt worden in een GPR of Greencalc score. Om de financiële consequenties te kunnen bepalen van een hogere GPR of Greencalc score te bepalen is aanvullend onderzoek nodig.

Parkeerplaatsen

In de investeringskostenraming is een raming opgenomen voor het benodigd aantal parkeerplaatsen. Op basis van CROW normering is uitgegaan van 12 parkeerplaatsen per 100 m² wateroppervlak. Dit resulteert in 47 parkeerplaatsen ten behoeve van het zwembad. Afhankelijk van een definitieve locatie kan het definitief benodigd aantal parkeerplaatsen worden vastgesteld.

Planning

De investeringskostenraming is uitgevoerd op prijspeil oktober 2009. Vervolgens zijn prijsstijgingen geïndexeerd naar oplevering. Hierbij is uitgegaan van oplevering medio 2013. Bij de indexatie is uitgegaan van een gemiddelde bouwkostenstijging van 3% per jaar. Voor de bouwrente is uitgegaan van een percentage van 5%.

Overige financiële uitgangspunten

Bij de raming van de investeringskosten is verder uitgegaan van de volgende financiële uitgangspunten:

- bij de opgenomen honoraria is zowel rekening gehouden met honoraria marktpartij (planontwikkeling, architect, constructeur, adviseur installatie, adviseur bouwfysica, opmeten en sonderen, overige adviseurs en repro/verschotten), als met honoraria gemeente (haalbaarheidsstudies, projectmanagement, bouwkostenmanagement, kwaliteitstoezicht, overige adviseurs en repro/voorschotten). Bijkomende kosten hebben betrekking op leges en welstand, aansluitkosten, legeskosten bemalingsdebiet en vergunning;
- er zijn geen kosten meegenomen voor een eventuele kunstregeling van 1%;
- er is rekening gehouden met een post onvoorzien van 5%. De post onvoorzien kan betrekking hebben op specifieke locatiegebonden aspecten of op projectrisico's (denk bijvoorbeeld aan wijzigingen in wet- en regelgevingen of normeringen waaraan zwembaden en horecavoorzieningen dienen te voldoen);
- de raming is opgesteld exclusief BTW;
- er zijn geen kosten opgenomen voor interne uren van ambtenaren;
- het bruto vloeroppervlak van het zwembad bedraagt 1.800 m². Het benodigd kaveloppervlak is circa 4.100 m². Het oppervlak van het kavel bestaat uit het bebouwd oppervlak van het zwembad, oppervlak voor het parkeren, oppervlak voor het stallen van fietsen en de verharding en de beplanting tussen het zwembad en de parkeerplaatsen.

Met inachtneming van alle genoemde uitgangspunten zijn in het volgende overzicht de investeringskosten van het voorgestelde zwembad in de gemeente Albrandswaard weergegeven.

Investeringskosten nieuwbouw zwembad Albrandswaard	
(exclusief BTW)	
Bruto vloeroppervlak in m2	1.800
Benodigd perceeloppervlak in m2	4.088
Aantal parkeerplaatsen	47
Bouwkosten bouwkundig	€ 2.596.000
Technische installaties	€ 1.075.000
Vaste inrichting	€ 376.000
Terreininrichting	€ 180.000
Coördinatiekosten	€ 65.000
Directe kosten prijspeil 2009	€ 4.292.000
Losse inrichting	€ 106.000
Honoraria	€ 802.000
Bijkomende kosten	€ 188.000
Onvoorzien (5%)	€ 300.000
Investeringskosten prijspeil 2009	€ 5.688.000
Rentekosten	€ 256.000
Prijsstijgingen	€ 352.000
Investeringskosten prijspeil 2013	€ 6.296.000

3.2 Exploitatiebegroting

In deze paragraaf wordt een exploitatiebegroting gepresenteerd voor het voorgestelde nieuwe zwembad in Albrandswaard. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- gelijk aan de bestaande situatie, treedt de gemeente op als eigenaar en exploitant van het zwembad. De belangrijkste onderdelen van de bedrijfsvoering als managementbegeleiding, personeel, administratie, onderhoud en techniek zijn uitbesteed;
- de begroting is opgesteld exclusief BTW en op basis van prijspeil oktober 2009;
- de begroting is opgesteld voor een heel boekjaar. Afhankelijk van het moment van ingebruikname van de accommodatie zal voor het resterende deel van dat boekjaar een aangepaste begroting moeten worden opgesteld.

Voor de vergelijking is in de navolgende exploitatiebegroting de lopende begroting 2009 van het huidige zwembad afgezet tegen de begroting van het nieuwe zwembad.

Zwembad Albrandswaard	Huidige begroting 2009	Nieuwe begroting prijspeil 2009
Omzet verhuur verenigingen en groepen	€ 27.000	€ 35.000
Omzet verhuur Kikkersprong	€ 100.000	€ 100.000
Omzet schoolzwemmen	€ 57.000	€ 65.000
Omzet bezoekers	€ 90.000	€ 100.000
Omzet zwemmen	€ 274.000	€ 300.000
Omzet -/- kostprijs overig	€ 5.500	€ 6.000
Omzet horeca	€ 7.000	€ 8.000
Kostprijs horeca	€ 4.500	€ 5.000
Bruto-marge horeca	€ 2.500	€ 3.000
Inhuur managementbegeleiding	€ 18.500	€ 18.500
Inhuur personeel zwembad	€ 230.000	€ 230.000
Inhuur onderhoudsmedewerker	€ 30.000	€ 30.000
Cursussen en opleidingen	€ 3.000	€ 3.000
Overige personeelskosten	€ 500	€ 500
Personeelskosten	€ 282.000-	€ 282.000-
Energie, water, heffingen en belastingen	€ 125.000	€ 100.000
Hygiëne	€ 8.500	€ 7.500
Ongediertenbestrijding	€ 2.500	€ 2.500
Beveiliging / alarm	€ 2.000	€ 2.000
Achtergrondmuziek	€ 2.500	€ 2.500
Onderhoud en vervanging	€ 160.000	€ 93.000
Overige huisvestingskosten	€ 2.000	€ 2.000
Huisvestingskosten	€ 302.500-	€ 209.500-
Verzekeringen	€ 8.500	€ 8.500
Telefoonkosten	€ 1.000	€ 1.000
Kleine aanschaffingen	€ 500	€ 500
Overige algemene kosten	€ 9.000	€ 10.000
Algemene kosten	€ 19.000-	€ 20.000-
Resultaat exploitatie/gemeentelijke bijdrage	€ 321.500-	€ 202.500-
Kapitaallasten annuitair		€ 400.000
Kapitaallasten lineair		€ 500.000

Toelichting omzet

Het huidige zwembad wordt jaarlijks door circa 80.000 mensen bezocht, verdeeld over:

- 9.000 recreatieve zwemmers;
- 11.000 deelnemers aan instructiezwemmen;
- 5.000 deelnemers aan doelgroepactiviteiten;
- 12.500 leerlingen schoolzwemmen;
- 31.500 deelnemers aan instructiezwemmen via zwemschool Kikkersprong;
- 10.000 deelnemers aan activiteiten georganiseerd door verenigingen en groepen.

De verwachting is gerechtvaardigd dat de grotere capaciteit, flexibiliteit en multifunctionaliteit van een nieuw zwembad niet alleen tot een betere beheersbaarheid, maar ook tot enige stijging van bezoekersaantallen zal leiden. Deze stijging is met name te verwachten onder deelnemers aan instructiezwemmen, doelgroepactiviteiten, schoolzwemmen en aan activiteiten georganiseerd door verenigingen en groepen. De geprognosticeerde omzetstijging uit zwemactiviteiten en horeca in een nieuw zwembad ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt in totaal bijna 10% (€ 26.000,-).

Toelichting lasten

Toelichting:

- een nieuw zwembad zal aanmerkelijk energiezuiniger kunnen opereren dan het bestaande zwembad. De praktijk leert dat een besparing van circa 25% reëel is. Eventuele extra investeringen in duurzaamheid en energiebesparende maatregelen kunnen dit percentage nog doen toenemen;
- de onderhouds- en instandhoudingskosten van het huidige zwembad zijn gebaseerd op het door Bremen Bouwadviseurs opgestelde meerjaren onderhoudsplan. Gerekend is met het gemiddelde bedrag dat nodig is voor de komende 20 jaar. De onderhouds- en instandhoudingskosten (zowel dagelijks als groot onderhoud) van het nieuwe zwembad zijn op basis van kengetallen en referenties berekend op 2,5% van de bouwkosten bouwkundig, de technische installaties de vaste inrichting en de losse inrichting (zie ook paragraaf 3.1);
- met inachtneming van de berekende onderhouds- en instandhoudingskosten, komt het exploitatieresultaat van het bestaande zwembad uit op € 321.500,-. Het exploitatieresultaat van c.q. de gemeentelijke bijdrage aan het nieuwe zwembad is begroot op € 202.500,-;
- uit de volgende twee overzichten is af te lezen met welke kapitaallasten rekening gehouden dient te worden bij de realisatie van een nieuw zwembad. Vooralsnog is onderscheid is gemaakt tussen een berekening op annuïtaire basis en een berekening op basis van een lineaire afschrijving.

Grondslag berekening kapitaallasten jaar 1 (op basis van lineaire afschrijving)			
investeringskosten	€	5.688.000	
rentepercentage		5,00%	
Aard van de kosten		kosten	afschrijving (in jaren)
bouwkosten bouwkundig/overig	€	3.951.000	40 €
technische installaties	€	1.075.000	20 €
vaste inrichting	€	376.000	10 €
terreininrichting	€	180.000	20 €
inventaris	€	106.000	7 €
totaal:	€	5.688.000	€ 498.668

Grondslag berekening kapitaallasten (op basis van annuïteiten)			
investeringskosten	€	5.688.000	
rentepercentage		5,00%	
Aard van de kosten		kosten	afschrijving (in jaren)
bouwkosten bouwkundig/overig	€	3.951.000	40 €
technische installaties	€	1.075.000	20 €
vaste inrichting	€	376.000	10 €
terreininrichting	€	180.000	20 €
inventaris	€	106.000	7 €
totaal:	€	5.688.000	€ 397.974

Bijlage 1 Ruimtestaat

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo		
Entrée/Centrale Hal					
tochtportaal	10	1	10		
centrale hal, incl kassa / balie / speelzone / bezoekersruimte	120	1	120		
Centrale toiletruimte	3	5	15		
Centrale toiletruimte MIVA	6	1	6		
werkkast	10	1	10		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal				161	
Bassins binnenbad					
	lengte	breedte			diepte inhoud
wedstrijdbassin	25	15,4	385	1	385 2,3 886
perron lange zijde tribune	33	3,0	98	1	98
perron lange zijde overkant	33	3,0	98	1	98
perron korte zijde start	15	5,0	77	1	77
perron korte zijde overkant	15	2,5	39	1	39
					diepte inhoud
peuterbad			10	1	10 0,2 2
perrons peuterbad (incl. natte horeca)			24	1	24
EHBO ruimte			12	1	12
Bergingen baden			30	2	60
					801
Kleedruimten					
kleedkamers groepsruimte			25	4	100
doucheruimte groepsruimte			15	1	15
toiletten zwemzaal			3,0	6	18
toiletten zwemzaal MIVA			6,0	1	6
wisselcabines			1,7	18	31
gezinscabines			4	2	8
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	1	12
afsluitbare garderobekasten			0,18	48	9
Subtotaal Kleedruimten					198
Personeelsruimten					
rokersruimte			4	1	4
kantoor bedrijfsleiding + administratie			18	1	18
vergaderuimte			18	1	18
personeelsruimte (incl. pantry)			30	1	30
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			15	2	30
afsluitbare garderobekasten			0,18	12	2
Subtotaal Personeelsruimten					102
Opslag					
magazijnruimte en containerruimte			10	2	20
Subtotaal Opslag					20
Overige ruimten					
technische ruimten			192	1	192
Subtotaal overige ruimten					192
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)					1.475
Oppervlakte verkeersruimte					148 10% van NVO
Ontwerpverlies					59 4% van NVO
Oppervlakte constructie					118 8% van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)					1.800

Bijlage 2 Structuur-/relatieschema

