



Rapport

# Scenario's Nijmeegse Zwembaden

Gemeente Nijmegen

---

29 mei 2020

## Inhoudsopgave

|       |                                                               |    |
|-------|---------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding                                                     | 1  |
| 2.    | Varianten                                                     | 2  |
| 2.1   | Huidige situatie                                              | 2  |
| 2.2   | Renovatie                                                     | 3  |
| 2.3   | Nieuwbouw                                                     | 3  |
| 3.    | Investeringskosten nieuwbouw                                  | 6  |
| 3.1   | Algemene uitgangspunten berekeningen                          | 6  |
| 3.2   | Nieuwbouw ter vervanging van zwembad West (scenario W-2)      | 6  |
| 3.2.1 | Investeringskosten                                            | 8  |
| 3.3   | Nieuwbouw ter vervanging van zwembad Dukenburg (scenario D-1) | 8  |
| 3.3.1 | Investeringskosten                                            | 10 |
| 3.4   | Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-1)   | 10 |
| 3.4.1 | Investeringskosten                                            | 12 |
| 3.5   | Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-3)   | 13 |
| 3.5.1 | Investeringskosten                                            | 15 |
| 4.    | Jaarlasten                                                    | 16 |
| 4.1   | Kapitaallast                                                  | 16 |
| 4.2   | Energiekosten                                                 | 16 |
| 4.3   | Onderhoudskosten                                              | 16 |
| 4.4   | Andere effecten op de exploitatie (kwalitatieve beschouwing)  | 17 |
| 5.    | Samenvatting                                                  | 19 |

## 1. Inleiding

De gemeente Nijmegen oriënteert zich op de toekomst van haar zwembaden. Hiertoe wordt momenteel de “Startnotitie Toekomstvisie Nijmeegse Zwembaden” opgesteld. Inmiddels is deze notitie in conceptvorm gereed. Binnen de beschouwingen in deze notitie neemt het Goffertbad als enige onoverdekte zwembad een aparte positie in. Voor het Erica Terpstra zwembad is het toekomstperspectief in principe duidelijk. Het betreft een nieuw, modern zwembad dat prima voldoet en normaliter nog langere tijd in de huidige vorm in stand zal worden gehouden.

De andere twee overdekte zwembaden binnen de gemeentegrenzen zijn Zwembad West (5 bassins en 2 buitenbassins, 1.574 m<sup>2</sup> binnenwater en 971 m<sup>2</sup> buiten) en Zwembad Dukenburg (2 bassins, 412,5 m<sup>2</sup> binnenwater). Deze zwembaden zijn eind jaren '60, resp. begin jaren '70 gerealiseerd en het moment is gekomen om een besluit te nemen over het toekomstperspectief van deze zwembaden. Om deze reden is in de concept toekomstvisie voor deze zwembaden een aantal varianten (“bouwstenen”) geformuleerd. Ook is een aantal nieuwbouwvarianten/-bouwstenen benoemd. De bouwstenen kunnen in verschillende combinaties een toekomstscenario voor de Nijmeegse zwembaden vormen.

Voor de verschillende bouwstenen is nog geen financiële onderbouwing beschikbaar. De gemeente heeft Synarchis gevraagd om deze onderbouwing te verzorgen op de aspecten investering en de gebouw-gebonden exploitatie (onderhoud en verbruikskosten).

Synarchis is een adviesbureau op het gebied van maatschappelijke voorzieningen en zwembaden in het bijzonder. Zij hebben een groot aantal specialisten in huis die alles weten over de ontwikkeling, bouw en onderhoud van, onder andere, zwembaden, maar ook specialisten die alles weten over het beheer en exploitatie en bestuurlijke keuzes van en rond dergelijke voorzieningen. Deze combinatie maakt ons uniek en zorgt er voor dat wij in Nederland de marktleider zijn als het gaat om advisering m.b.t. zwembaden.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 omschrijven we de mogelijke scenario's voor renovatie en nieuwbouw;
- In hoofdstuk 3 worden de investeringskosten berekend van een aantal nieuwbouw varianten;
- In hoofdstuk 4 worden de gebouw gebonden kosten van elk doorgerekend scenario in beeld gebracht;
- In hoofdstuk 5 vatten we de eerdere hoofdstukken samen.

Alle bedragen in deze rapportage zijn exclusief BTW, tenzij anders genoemd.

## 2. Varianten

### 2.1 Huidige situatie

Zwembad West is eind jaren '60 van de vorige eeuw ontwikkeld en gerealiseerd (opening 1970). Zwembad Dukenburg is in 1978 geopend. Zwembad West is in 1998 deels uitgebreid en gerenoveerd. Zwembad Dukenburg is in 2016 beperkt gerevitaliseerd, waarbij de functies gelijk zijn gebleven.

In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes (Bruto Vloer Oppervlakte en Wateroppervlakte) van beide accommodaties weergegeven:

| Zwembad Nijmegen-West                 | Oppervlakte                |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Begane Grond / Kelder                 | 3.656 m <sup>2</sup>       |
| Verdieping                            | 2.805 m <sup>2</sup>       |
| Buitengebouw                          | 53 m <sup>2</sup>          |
| <b>Totaal Bruto Vloer Oppervlakte</b> | <b>6.514 m<sup>2</sup></b> |
| Wedstrijdbassin 50 x 17               | 850 m <sup>2</sup>         |
| Instructiebassin 17,6 x 8,0           | 141 m <sup>2</sup>         |
| Recreatiebassin                       | 260 m <sup>2</sup>         |
| Whirlpool                             | 11 m <sup>2</sup>          |
| Romeins bad (doelgroepenbassin)       | 160 m <sup>2</sup>         |
| Kleuterbassin                         | 98 m <sup>2</sup>          |
| Peuterbassin                          | 54 m <sup>2</sup>          |
| <b>Totaal wateroppervlakte binnen</b> | <b>1574 m<sup>2</sup></b>  |
| Diep bassin buiten                    | 525 m <sup>2</sup>         |
| Halfdiep bassin buiten                | 286 m <sup>2</sup>         |
| Kleuterbassin buiten                  | 117 m <sup>2</sup>         |
| Peuterbassin buiten                   | 43 m <sup>2</sup>          |
| <b>Totaal wateroppervlakte buiten</b> | <b>971 m<sup>2</sup></b>   |

| Zwembad Dukenburg                     |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Kelder                                | 958 m <sup>2</sup>         |
| Begane Grond                          | 1.831 m <sup>2</sup>       |
| Verdieping                            | 194 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totaal Bruto Vloer Oppervlakte</b> | <b>2.983 m<sup>2</sup></b> |
| Wedstrijdbassin                       | 312,5 m <sup>2</sup>       |
| Instructiebassin/doelgroepen          | 100 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totaal wateroppervlakte binnen</b> | <b>412,5 m<sup>2</sup></b> |

## 2.2 Renovatie

Beide baden zijn sterk gedateerd en voldoen niet aan de huidige eisen ten aanzien van energiezuinigheid, duurzaamheid, en gebruik. De technische levensduur van beide baden nadert zijn einde, ondanks de renovatie respectievelijk revitalisatie. Primair achten wij een verdere instandhouding van beide baden niet wenselijk om de volgende redenen:

- Zwembad West dateert van voor de energiecrisis uit 1973 en ontbeert in ieder geval bouwkundig de nodige energiebesparende maatregelen. Ook installatietechnisch is het zwembad niet duurzaam;
- Zwembad Dukenburg dateert van voor de 'Tweede Oliecrisis' (1979) en ontbeert eveneens de nodige energiebesparende mogelijkheden (bouwkundig en installatietechnisch).
- Beide accommodaties zijn niet geschikt om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren, teneinde een energieprestatie coëfficiënt te behalen welke minimaal op de norm volgens het huidige Bouwbesluit ligt;
- Beide gebouwen vertonen in meer (Dukenburg) of mindere mate (West) betonrot. Deze is onomkeerbaar;
- De installaties naderen het einde van de technische levensduur en vervanging is op middellange termijn (vanaf zes jaar) noodzakelijk. Bij vervanging kan niet altijd de meest energetisch gunstigste variant gekozen worden in verband met inpassing in een bestaande situatie.
- Een renovatie betekent op zijn gunstigst een revitalisatie tot de oorspronkelijke gebruiksfuncties met een verlengde levensduur van circa 20 jaar (einddatum 2047 in plaats van 2027). De renovatiekosten zijn relatief hoog ten opzichte van een vervangende nieuwbouw, waarbij het voorzieningen niveau het niet haalt bij een nieuwbouw. Multifunctionele inzetbaarheid door (onder andere) gebruik van beweegbare bodems etc. zijn niet mogelijk.
- Een grote recreatieve functie past niet binnen de huidige tijd: de wensen van gebruikers ten aanzien van recreatie en wellness zijn hoger dan in een maatschappelijke welzijnsfunctie geboden kunnen worden. Er zijn gunstige alternatieven in de omgeving beschikbaar (Center Parcs Heijderbos, Thermen Berendonck);
- De afschrijvingskosten van de renovatie gedurende een relatief korte periode (20 jaar) zorgen voor een relatief hoge jaarlast.

### *Effecten.*

Indien gekozen wordt voor renovatie is geen sprake van een nieuwe accommodatie en zal het jaarlijks onderhoud (dagelijks en preventief) relatief hoog blijven. Het vervangingsonderhoud zal eveneens doorgang vinden voor de niet gerenoveerde onderdelen. Daarnaast blijven de functionaliteit en gebruiksmogelijkheden gelijk maar resulteert dit wel in een zwembad met een modernere en frissere uitstraling. Een gewenste toename van de bezoekersaantallen zal beperkt zijn. Gezien het feit dat hier ook hogere (personeels-)kosten tegenover zullen staan verdient het aanbeveling om behoudens de effecten op verbruikskosten en onderhoudskosten geen rekening te houden met andere effecten op het exploitatieresultaat.

## 2.3 Nieuwbouw

De nieuwbouw varianten liggen wat gecompliceerder, want gaan we beide zwembaden vervangen, of één zwembad renoveren en één vervangen, enz. Er zijn veel mogelijke varianten. Om hier een beeld in te krijgen hebben we eerst gekeken naar de huidige bezoekersaantallen. Deze zijn ruim 250.000 voor zwembad West (inclusief buitenbad) en ruim 78.000 voor zwembad Dukenburg (beide gemiddeld over de laatste drie jaren).

De bezettingsnorm die wij hanteren is 200-250 bezoekers per m<sup>2</sup> zwemwater. Bij zwembad West ligt de bezetting daar (na correctie voor het aantal buitenzwemmers) ruim onder. Dat is eigenlijk normaal voor zwembaden met een traditioneel 50 meter bad. Dergelijke zwembaden hebben immers de beschikking over een groot oppervlak aan zwemwater terwijl het aantal gebruikers/bezoekers niet evenredig toeneemt. Het Erica Terpstra bad kent een erg hoge bezetting en de bezetting van zwembad Dukenburg ziet iets aan de lage kant, maar is nog prima.

Met deze bezoekersaantallen en het de bezettingsnorm (aantal zwemmers per m<sup>2</sup> badwater) kunnen we een aantal varianten in beeld brengen. Hierbij maken we onderscheid in drie scenario's<sup>1</sup>:

- Vervanging van zwembad West (W) op de huidige locatie;
- Vervanging van zwembad Dukenburg (D) op de huidige locatie;
- Vervanging van beide zwembaden (T) waarbij de nieuwe locatie nog niet vast staat.

<sup>1</sup> Bij de codering van de verschillende scenario's wordt de letter 'W' gebruikt voor zwembad West, de letter 'D' voor Zwembad Dukenburg en de letter 'T' voor de scenario's waarbij zowel Zwembad West als Zwembad Dukenburg betrekking hebben (Totaal).

Voor de vervanging van zwembad West geeft dat de onderstaande drie scenario's:

| Sluiting Zwembad West                                     |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| <i>Nieuwbouw scenario W-1</i>                             |                      |
| 25 meter wedstrijdbassin (8 banen: 25 x 21)               | 525 m <sup>2</sup>   |
| Instructie/doelgroepenbassin 10 x 20 (optioneel: 15 x 20) | 200 m <sup>2</sup>   |
| Recreatief                                                | 350 m <sup>2</sup>   |
| Totaal wateroppervlakte:                                  | 1.075 m <sup>2</sup> |
| <i>Nieuwbouw scenario W-2</i>                             |                      |
| 50 meter wedstrijdbassin (6 banen: 50 x 16)               | 800 m <sup>2</sup>   |
| Instructie/doelgroepenbassin 10 x 20                      | 200 m <sup>2</sup>   |
| Recreatief                                                | 350 m <sup>2</sup>   |
| Totaal wateroppervlakte:                                  | 1.350 m <sup>2</sup> |
| <i>Nieuwbouw scenario W-3</i>                             |                      |
| 50 meter wedstrijdbassin (6 banen: 50 x 16)               | 800 m <sup>2</sup>   |
| Instructie/doelgroepenbassin 10 x 20                      | 200 m <sup>2</sup>   |
| Totaal wateroppervlakte:                                  | 1.000 m <sup>2</sup> |

Voor de vervanging van Zwembad Dukenburg geeft dat de onderstaande drie scenario's:

| Sluiting Zwembad Dukenburg                              |                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| <i>Nieuwbouw scenario D-1</i>                           |                      |
| 25 meter wedstrijdbassin (6 banen: 25 x 15,4, klapwand) | 385 m <sup>2</sup>   |
| Totaal wateroppervlakte:                                | 385 m <sup>2</sup>   |
| <i>Nieuwbouw scenario D-2</i>                           |                      |
| 25 meter wedstrijdbassin (8 banen: 25 x 21, klapwand)   | 525 m <sup>2</sup>   |
| Totaal wateroppervlakte:                                | 525 m <sup>2</sup>   |
| <i>Nieuwbouw scenario D-3</i>                           |                      |
| 25 meter wedstrijdbassin (5 banen: 25 x 12,5)           | 312,5 m <sup>2</sup> |
| Instructie/doelgroepenbassin 10 x 10                    | 100 m <sup>2</sup>   |
| Totaal wateroppervlakte:                                | 412,5 m <sup>2</sup> |

Indien een gecombineerde accommodatie wordt voorzien, kan gedacht worden in de onderstaande vier scenario's:

| Sluiting West en Dukenburg                     |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|
| <i>Nieuwbouw scenario T-1</i>                  |                        |
| 50 meter wedstrijdbassin (10 banen: 50 x 25)   | 1.250 m <sup>2</sup>   |
| Instructiebassin (20 x 10)                     | 200 m <sup>2</sup>     |
| Recreatiebassin (vrije vorm)                   | 350 m <sup>2</sup>     |
| Totaal wateroppervlakte                        | 1.800 m <sup>2</sup>   |
| <i>Nieuwbouw scenario T-2</i>                  |                        |
| 50 meter wedstrijdbassin (6 banen: 50 x 16)    | 800 m <sup>2</sup>     |
| 25 meter wedstrijdbassin (5 banen: 25 x 12,5)  | 312,5 m <sup>2</sup>   |
| Instructiebassin (20 x 10)                     | 200 m <sup>2</sup>     |
| Recreatiebassin (vrije vorm)                   | 350 m <sup>2</sup>     |
| Totaal wateroppervlakte                        | 1.662,5 m <sup>2</sup> |
| <i>Nieuwbouw scenario T-3</i>                  |                        |
| 25 meter wedstrijdbassin (8 banen: 25 x 21)    | 525 m <sup>2</sup>     |
| 25 meter wedstrijdbassin (6 banen: 25 x 15,4)  | 385 m <sup>2</sup>     |
| Instructiebassin (20 x 10, optioneel: 25 x 10) | 200 m <sup>2</sup>     |
| Recreatiebassin (vrije vorm)                   | 350 m <sup>2</sup>     |
| Totaal wateroppervlakte                        | 1.460 m <sup>2</sup>   |

|                                               |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|
| Nieuwbouw scenario T-4                        |                        |
| 50 meter wedstrijdbassin (6 banen: 50 x 16)   | 800 m <sup>2</sup>     |
| 25 meter wedstrijdbassin (5 banen: 25 x 12,5) | 312,5 m <sup>2</sup>   |
| Instructiebassin (20 x 10)                    | 200 m <sup>2</sup>     |
| Totaal wateroppervlakte                       | 1.312,5 m <sup>2</sup> |

Al met al zijn er 10 nieuwbouwvarianten, afhankelijk van het gekozen scenario. Daar komt bij dat deze nieuwe zwembaden stand-alone gebouwd kunnen worden, maar ook onderdeel kunnen vormen van een groter sportcomplex waar meerdere voorzieningen worden geclusterd zoals bijvoorbeeld een multifunctionele sporthal of een ijsbaan. Hiermee wordt het aantal nieuwbouw varianten verdubbeld naar 20!

Dit zijn er teveel om in deze fase een keuze te maken. In overleg met de gemeente Nijmegen hebben we er voor gekozen om de vier varianten die geel zijn gemarkeerd door te rekenen.

### 3. Investeringskosten nieuwbouw

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven hebben we vier nieuwbouw varianten doorgerekend. Dat betreft:

- Nieuwbouw ter vervanging van zwembad West (scenario W-2)
- Nieuwbouw ter vervanging van zwembad Dukenburg (scenario D-1)
- Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-1)
- Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-3)

#### 3.1 Algemene uitgangspunten berekeningen

In de berekeningen de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Duurzaamheid: bijna energieneutraal gebouw (BENG<sup>2</sup>) met indien mogelijk een hergebruik van restwarmte.
- Circulariteit: circulair ontwerp (nieuwbouwdelen) met materialenbibliotheek en gebruik van ten minste 5% aan (her)gebruikt materiaal.
- Infrastructuur inclusief parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. Parkeernorm = 9 pp/100 m<sup>2</sup> zwembad.
- Er zijn geen grondkosten opgenomen (uitgangspunt: bouwrijpe grond in eigendom)
- Advies- / begeleidingskosten zijn opgenomen.
- Kosten vergunningen zijn opgenomen.
- Kosten voor nutsvoorzieningen zijn opgenomen.
- Vaste inrichting is opgenomen.
- Losse inrichting is niet opgenomen (voor toekomstig exploitant).
- Prijspeil 2<sup>e</sup> kwartaal 2020 met indexatie van de bouwsom tot het einde werk.
- Interne uren gemeente zijn **niet** opgenomen.

#### 3.2 Nieuwbouw ter vervanging van zwembad West (scenario W-2)

De nieuwbouw van het zwembad als vervanging van zwembad West heeft onderstaande bassins:

- Een 50 meter wedstrijdbassin (6 baans). Dit bassin kan d.m.v. een klapwand worden verdeeld in 2 baden, 1 van 25 meter (wedstrijdbassin) en 1 van 23,5 meter (doelgroep activiteiten, zwemlessen, enz.). Het bassin heeft over een lengte van 16 meter een beweegbare bodem die van 0 tot 2,0 meter instelbaar is. Een ander deel van het bassin heeft een diepte van 3,5 meter zodat er een springplank geplaatst kan worden;
- Een doelgroepenbassin van 10 x 20 meter met een beweegbare bodem over het gehele oppervlak. Deze bodem is instelbaar van 0 tot 2,0 meter;
- Een recreatiebassin met een vrije vorm met een oppervlak van 350 m<sup>2</sup>. Dit recreatiebassin is voorzien van diverse recreatieve elementen waaronder een glijbaan;
- Een peuterbassin en splashpark voor peuters met een oppervlak van totaal 100 m<sup>2</sup>.

Inclusief alle bijhorende nevenruimten geeft dit een bruto oppervlak van 5.575 m<sup>2</sup>. Het benodigde kaveloppervlak is 11.000 m<sup>2</sup>. Zie de ruimtestaat op de volgende pagina.

<sup>2</sup> Een zwemaccommodatie kan niet energieneutraal gerealiseerd worden. De warmtevraag, in combinatie met de wettelijke verplichtingen inzake verversing van lucht en water (Besluit Activiteiten Leefomgeving, 1-1-2022) zorgen voor een netto energievraag, welke niet ter plaatse gecompenseerd kan worden. Eventuele compensatie elders (windmolen, zonnepark) is uiteraard wel mogelijk, doch niet opgenomen.

## RUIMTESTAAT

| Ruimte omschrijving                                          | benodigde m2 | aantal ruimten | totaal m2 nvo |                   |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|-------------------|--------------|
| <b>Entrée/Centrale Hal</b>                                   |              |                |               |                   |              |
| tochtportaal                                                 | 16           | 1              | 16            |                   |              |
| centrale hal, incl kassa / receptie / back office            | 100          | 1              | 100           |                   |              |
| toiletten droog gedeelte                                     | 3            | 8              | 24            |                   |              |
| toilet minder validen, droog gedeelte                        | 5            | 1              | 5             |                   |              |
| werkkast (centraal)                                          | 15           | 1              | 15            |                   |              |
| <b>Subtotaal Entrée/Centrale Hal</b>                         |              |                |               | <b>160</b>        |              |
| <b>Bassins binnenbad</b>                                     |              |                |               |                   |              |
|                                                              | lengte       | breedte        |               | gemiddelde diepte | inhoud       |
| wedstrijdbad                                                 | 50,0         | 15,4           | 770           | 1                 | 770          |
| perron lange zijde tribune                                   | 50,0         | 4,0            | 200           | 1                 | 200          |
| perron lange zijde overkant                                  | 50,0         | 4,0            | 200           | 1                 | 200          |
| perron korte zijde start                                     | 23,4         | 4,0            | 94            | 1                 | 94           |
| perron korte zijde overkant                                  | 23,4         | 4,0            | 94            | 1                 | 94           |
| toeschouwersruimte (banken langs perron)                     |              |                | 0,8           | 150               | 113          |
| doelgroepenbad                                               | 20,0         | 10,0           | 200           | 1                 | 200          |
| perron lange zijde                                           | 25,5         | 2,5            | 64            | 1                 | 64           |
| perron lange zijde overkant                                  | 25,5         | 2,5            | 64            | 1                 | 64           |
| perron korte zijde douches                                   | 10,0         | 3,0            | 30            | 1                 | 30           |
| perron korte zijde overkant                                  | 10,0         | 2,5            | 25            | 1                 | 25           |
| recreatiebassin (vrije vorm)                                 |              |                | 1             | 350               | 1,2          |
| perrons recreatiebassin                                      |              |                | 1             | 350               |              |
| peuterbassin en natte speeltuin                              |              |                | 1             | 100               |              |
| perrons natte speeltuin                                      |              |                | 1             | 200               |              |
| Badmeesterspost /wedstrijdleiding                            | 6            | 1              | 6             |                   |              |
| EHBO                                                         | 10           | 1              | 10            |                   |              |
| Berging verenigingen (nabij wedstrijdbad)                    | 20           | 2              | 40            |                   |              |
| Berging algemeen                                             | 25           | 3              | 75            |                   |              |
|                                                              |              |                |               | <b>2.983</b>      |              |
| <b>Kleedruimten</b>                                          |              |                |               |                   |              |
| kleedkamers groepsruimte                                     | 20           | 8              | 160           |                   |              |
| doucheruimte groepsruimte                                    | 16,0         | 3              | 48            |                   |              |
| toiletten groepsruimten                                      | 4,0          | 12             | 48            |                   |              |
| wisselcabines                                                | 1,8          | 50             | 90            |                   |              |
| gezinscabines                                                | 4,0          | 8              | 32            |                   |              |
| mindervaliden douche en toilet                               | 8            | 2              | 16            |                   |              |
| make up ruimte                                               | 15           | 1              | 15            |                   |              |
| afsluitbare garderobekasten (lockers)                        | 0,12         | 500            | 60            |                   |              |
| <b>Subtotaal Kleedruimten</b>                                |              |                |               | <b>469</b>        |              |
| <b>Personeelsruimtes</b>                                     |              |                |               |                   |              |
| management + overleg                                         | 20           | 1              | 20            |                   |              |
| kantoor overig personeel                                     | 20           | 1              | 20            |                   |              |
| werkplaats technische dienst in badomloop                    | 40           | 0              | 0             |                   |              |
| archief/ repro                                               | 15           | 1              | 15            |                   |              |
| was- en droogruimte                                          | 10           | 1              | 10            |                   |              |
| personeelsruimte (incl. pantry)                              | 25           | 1              | 25            |                   |              |
| kleedruimte personeel dames, inclusief douche/toilet         | 20           | 1              | 20            |                   |              |
| kleedruimte personeel heren, inclusief douche/toilet         | 15           | 1              | 15            |                   |              |
| garderobe (lockers)                                          | 0,36         | 20             | 7             |                   |              |
| ict                                                          | 5,00         | 1              | 5             |                   |              |
| <b>Subtotaal Personeelsruimtes</b>                           |              |                |               | <b>137</b>        |              |
| <b>Horeca</b>                                                |              |                |               |                   |              |
| kantine                                                      | 150          | 1              | 150           |                   |              |
| multifunctionele ruimte (ruimte te delen dmv flexibele wand) | 50           | 1              | 50            |                   |              |
| werkkast (zie centrale entree)                               | 4            | 0              | 0             |                   |              |
| bar                                                          | 20           | 1              | 20            |                   |              |
| bereidings- en spoelkeuken                                   | 25           | 1              | 25            |                   |              |
| voorraadruimte                                               | 15           | 1              | 15            |                   |              |
| <b>Subtotaal Horeca</b>                                      |              |                |               | <b>260</b>        |              |
| <b>Overige ruimten</b>                                       |              |                |               |                   |              |
| containerruimte                                              | 15           | 1              | 15            |                   |              |
| technische ruimten                                           | 700          | 1              | 700           |                   |              |
|                                                              |              |                |               | <b>715</b>        |              |
| <b>Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)</b>                   |              |                |               | <b>4.724</b>      |              |
| Oppervlakte verkeersruimte                                   |              |                |               | 378               | 8,0% van NVO |
| Ontwerpverlies                                               |              |                |               | 236               | 5,0% van NVO |
| Oppervlakte constructie                                      |              |                |               | 236               | 5,0% van NVO |
| <b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>                          |              |                |               | <b>5.575</b>      |              |

### 3.2.1 Investeringskosten

De investeringskosten voor dit scenario worden geraamd op € 20.352.000, excl. BTW (€ 24.626.000,- inclusief BTW). Een uitgebreide investeringsraming is als bijlage toegevoegd.

| Investeringskosten nieuwbouw West (W2) |              |
|----------------------------------------|--------------|
| <b>Kosten gemeente:</b>                |              |
| Grondkosten (o.a. sloop)               | € 0          |
| Projectbegeleiding                     | € 442.000    |
| Bijkomende kosten (leges e.d.)         | € 223.000    |
| Losse inrichting                       | € 0          |
| Totaal gemeente                        | € 665.000    |
| <b>Kosten marktpartij:</b>             |              |
| Bouwkosten                             | € 15.220.000 |
| Honoraria                              | € 1.179.000  |
| Infrastructuur                         | € 743.000    |
| Bijkomende kosten                      | € 304.000    |
| Prijsstijgingen / Indexering           | € 1.272.000  |
| Totaal marktpartij                     | € 18.718.000 |
| Onvoorzien 5%                          | € 969.000    |
| Investeringskosten excl. BTW           | € 20.352.000 |
| BTW                                    | € 4.274.000  |
| Investeringskosten incl. BTW           | € 24.626.000 |

### 3.3 Nieuwbouw ter vervanging van zwembad Dukenburg (scenario D-1)

De nieuwbouw van het zwembad als vervanging van zwembad Dukenburg heeft het onderstaande bassin:

- Een 25 meter wedstrijdbassin (6 baans). Dit bassin heeft een klapwand in de lengte van het bassin. Hierdoor kunnen twee groepen tegelijk van het bassin gebruik maken, banenzwemmers die 25 meter kunnen zwemmen en doelgroepen / zwemlessen. Bij dit laatste deel zal ook een beweegbare bodem worden aangebracht (25 x 7 meter) en is het mogelijk om dit deel circa 3 °C warmer te maken dan het andere deel zodat er twee temperaturen zijn in 1 bassin. Een voorbeeld hebben we gemaakt in Bilthoven.

Inclusief alle bijhorende nevenruimten geeft dit een bruto oppervlak van 3.916 m<sup>2</sup>. Het benodigde kaveloppervlak is 8.000 m<sup>2</sup>. Zie de ruimtestaat op de volgende pagina.

## RUIMTESTAAT

| Ruimte omschrijving                                          | benodigde<br>m2 | aantal<br>ruimten | totaal<br>m2 nvo |                             |              |               |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|-----------------------------|--------------|---------------|
| <b>Entrée/Centrale Hal</b>                                   |                 |                   |                  |                             |              |               |
| tochtportaal                                                 | 14              | 1                 | 14               |                             |              |               |
| centrale hal, incl kassa / receptie / back office            | 60              | 1                 | 60               |                             |              |               |
| toiletten droog gedeelte                                     | 3               | 6                 | 18               |                             |              |               |
| toilet minder validen, droog gedeelte                        | 5               | 1                 | 5                |                             |              |               |
| werkkast (centraal)                                          | 15              | 1                 | 15               |                             |              |               |
| <b>Subtotaal Entrée/Centrale Hal</b>                         |                 |                   |                  | <b>112</b>                  |              |               |
| <b>Bassins binnenbad</b>                                     |                 |                   |                  |                             |              |               |
|                                                              | lengte          | breedte           |                  | gemiddelde<br>diepte<br>2,3 |              |               |
| wedstrijdbad                                                 | 25,0            | 15,4              | 385              | 1                           | 385          | inhoud<br>886 |
| perron lange zijde tribune                                   | 25,0            | 4,0               | 100              | 1                           | 100          |               |
| perron lange zijde overkant                                  | 25,0            | 4,0               | 100              | 1                           | 100          |               |
| perron korte zijde start                                     | 23,4            | 4,0               | 94               | 1                           | 94           |               |
| perron korte zijde overkant                                  | 23,4            | 4,0               | 94               | 1                           | 94           |               |
| toeschouwersruimte (banken langs perron)                     |                 |                   | 0,8              | 0                           | 0            |               |
| Badmeesterspost /wedstrijdleiding                            |                 |                   | 6                | 1                           | 6            |               |
| EHBO                                                         |                 |                   | 10               | 1                           | 10           |               |
| Berging verenigingen (nabij wedstrijdbad)                    |                 |                   | 20               | 1                           | 20           |               |
| Berging algemeen                                             |                 |                   | 25               | 1                           | 25           |               |
|                                                              |                 |                   |                  |                             |              | <b>2.133</b>  |
| <b>Kleedruimten</b>                                          |                 |                   |                  |                             |              |               |
| kleedkamers groepsruimte                                     |                 |                   | 20               | 4                           | 80           |               |
| doucheruimte groepsruimte                                    |                 |                   | 16,0             | 1                           | 16           |               |
| toiletten groepsruimten                                      |                 |                   | 4,0              | 6                           | 24           |               |
| wisselcabines                                                |                 |                   | 1,8              | 25                          | 45           |               |
| gezinscabines                                                |                 |                   | 4,0              | 4                           | 16           |               |
| mindervaliden douche en toilet                               |                 |                   | 8                | 1                           | 8            |               |
| make up ruimte                                               |                 |                   | 10               | 1                           | 10           |               |
| afsluitbare garderobekasten (lockers)                        |                 |                   | 0,12             | 500                         | 60           |               |
| <b>Subtotaal Kleedruimten</b>                                |                 |                   |                  |                             |              | <b>259</b>    |
| <b>Personeelsruimtes</b>                                     |                 |                   |                  |                             |              |               |
| management + overleg                                         |                 |                   | 16               | 1                           | 16           |               |
| kantoor overig personeel                                     |                 |                   | 16               | 1                           | 16           |               |
| werkplaats technische dienst in badomloop                    |                 |                   | 40               | 0                           | 0            |               |
| archief/ repro                                               |                 |                   | 15               | 1                           | 15           |               |
| was- en droogruimte                                          |                 |                   | 10               | 1                           | 10           |               |
| personeelsruimte (incl. pantry)                              |                 |                   | 10               | 1                           | 10           |               |
| kleedruimte personeel dames, inclusief douche/toilet         |                 |                   | 15               | 1                           | 15           |               |
| kleedruimte personeel heren, inclusief douche/toilet         |                 |                   | 15               | 1                           | 15           |               |
| garderobe (lockers)                                          |                 |                   | 0,36             | 20                          | 7            |               |
| ict                                                          |                 |                   | 5,00             | 1                           | 5            |               |
| <b>Subtotaal Personeelsruimtes</b>                           |                 |                   |                  |                             |              | <b>109</b>    |
| <b>Horeca</b>                                                |                 |                   |                  |                             |              |               |
| kantine                                                      |                 |                   | 100              | 1                           | 100          |               |
| multifunctionele ruimte (ruimte te delen dmv flexibele wand) |                 |                   | 40               | 1                           | 40           |               |
| werkkast (zie centrale entree)                               |                 |                   | 4                | 0                           | 0            |               |
| bar                                                          |                 |                   | 15               | 1                           | 15           |               |
| bereidings- en spoelkeuken                                   |                 |                   | 20               | 1                           | 20           |               |
| voorraadruimte                                               |                 |                   | 15               | 1                           | 15           |               |
| <b>Subtotaal Horeca</b>                                      |                 |                   |                  |                             |              | <b>190</b>    |
| <b>Overige ruimten</b>                                       |                 |                   |                  |                             |              |               |
| containerruimte                                              |                 |                   | 15               | 1                           | 15           |               |
| technische ruimten                                           |                 |                   | 500              | 1                           | 500          |               |
|                                                              |                 |                   |                  |                             |              | <b>515</b>    |
| <b>Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)</b>                   |                 |                   |                  |                             | <b>3.318</b> |               |
| Oppervlakte verkeersruimte                                   |                 |                   |                  |                             | 265          | 8,0% van NVO  |
| Ontwerpverlies                                               |                 |                   |                  |                             | 166          | 5,0% van NVO  |
| Oppervlakte constructie                                      |                 |                   |                  |                             | 166          | 5,0% van NVO  |
| <b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>                          |                 |                   |                  |                             | <b>3.916</b> |               |

### 3.3.1 Investeringskosten

De investeringskosten voor dit scenario worden geraamd op € 11.686.000,- exclusief BTW (€ 15.536.000,- inclusief BTW). Een uitgebreide investeringsraming is als bijlage toegevoegd.

| Investeringskosten nieuwbouw Dukenburg (D1) |              |
|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Kosten gemeente:</b>                     |              |
| Grondkosten (o.a. sloop)                    | € 0          |
| Projectbegeleiding                          | € 386.000    |
| Bijkomende kosten (leges e.d.)              | € 157.000    |
| Losse inrichting                            | € 0          |
| Totaal gemeente                             | € 543.000    |
| <b>Kosten marktpartij:</b>                  |              |
| Bouwkosten                                  | € 9.564.000  |
| Honoraria                                   | € 740.000    |
| Infrastructuur                              | € 394.000    |
| Bijkomende kosten                           | € 191.000    |
| Prijsstijgingen / Indexering                | € 797.000    |
| Totaal marktpartij                          | € 11.686.000 |
| Onvoorzien 5%                               | € 611.000    |
| Investeringskosten excl. BTW                | € 12.840.000 |
| BTW                                         | € 2.696.000  |
| Investeringskosten incl. BTW                | € 15.536.000 |

### 3.4 Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-1)

De nieuwbouw van het zwembad als vervanging van beide zwembaden heeft onderstaande bassins:

- Een 50 meter wedstrijdbassin (10 baans). Dit bassin kan d.m.v. een klapwand worden verdeeld in 2 baden, 1 van 25 meter (wedstrijdbassin) en 1 van 23 meter. Door de breedte van het zwembad van 25 meter kunnen er dan banen in de breedte worden gezwommen (8-baans), tevens is dit bassin geschikt voor doelgroep activiteiten, zwemlessen, enz.. Het bassin heeft over een lengte van 15 meter een beweegbare bodem die van 0 tot 2,0 meter instelbaar is. Een ander deel van het bassin heeft een diepte van 3,5 meter zodat er een duikplank geplaatst kan worden;
- Een doelgroepenbassin van 10 x 20 meter met een beweegbare bodem over het gehele oppervlak. Deze bodem is instelbaar van 0 tot 2,0 meter;
- Een recreatiebassin met een vrije vorm met een oppervlak van 350 m<sup>2</sup>. Dit recreatiebassin is voorzien van diverse recreatieve elementen waar onder een glijbaan;
- Een peuterbassin en splashpark voor peuter met een oppervlak van totaal 100 m<sup>2</sup>.

Inclusief alle bijhorende nevenruimten geeft dit een bruto oppervlak van 6.232 m<sup>2</sup>. Het benodigde kaveloppervlak is 11.000 m<sup>2</sup>. Zie de ruimtestaat op de volgende pagina.

## RUIMTESTAAT

| Ruimte omschrijving                                          | benodigde m2 | aantal ruimten | totaal m2 nvo |                   |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|-------------------|--------------|
| <b>Entrée/Centrale Hal</b>                                   |              |                |               |                   |              |
| tochtportaal                                                 | 16           | 1              | 16            |                   |              |
| centrale hal, incl kassa / receptie / back office            | 100          | 1              | 100           |                   |              |
| toiletten droog gedeelte                                     | 3            | 8              | 24            |                   |              |
| toilet minder validen, droog gedeelte                        | 5            | 1              | 5             |                   |              |
| werkkast (centraal)                                          | 15           | 1              | 15            |                   |              |
| <b>Subtotaal Entrée/Centrale Hal</b>                         |              |                |               | <b>160</b>        |              |
| <b>Bassins binnenbad</b>                                     |              |                |               |                   |              |
|                                                              | lengte       | breedte        |               | gemiddelde diepte | inhoud       |
| wedstrijdbad                                                 | 50,0         | 25,0           | 1.250         | 1                 | 1.250        |
| perron lange zijde tribune                                   | 50,0         | 4,0            | 200           | 1                 | 200          |
| perron lange zijde overkant                                  | 50,0         | 4,0            | 200           | 1                 | 200          |
| perron korte zijde start                                     | 33,0         | 4,0            | 132           | 1                 | 132          |
| perron korte zijde overkant                                  | 33,0         | 4,0            | 132           | 1                 | 132          |
| toeschouwersruimte (banken langs perron)                     |              |                | 0,8           | 150               | 113          |
| doelgroepenbad                                               | 20,0         | 10,0           | 200           | 1                 | 200          |
| perron lange zijde                                           | 25,5         | 2,5            | 64            | 1                 | 64           |
| perron lange zijde overkant                                  | 25,5         | 2,5            | 64            | 1                 | 64           |
| perron korte zijde douches                                   | 10,0         | 3,0            | 30            | 1                 | 30           |
| perron korte zijde overkant                                  | 10,0         | 2,5            | 25            | 1                 | 25           |
| recreatiebassin (vrije vorm)                                 |              |                |               | 1                 | 350          |
| perrons recreatiebassin                                      |              |                |               | 1                 | 350          |
| peuterbassin en natte speeltuin                              |              |                |               | 1                 | 100          |
| perrons natte speeltuin                                      |              |                |               | 1                 | 200          |
| Badmeesterspost /wedstrijdleiding                            |              |                | 6             | 1                 | 6            |
| EHBO                                                         |              |                | 10            | 1                 | 10           |
| Berging verenigingen ( nabij wedstrijdbad)                   |              |                | 20            | 2                 | 40           |
| Berging algemeen                                             |              |                | 25            | 3                 | 75           |
|                                                              |              |                |               | <b>3.540</b>      |              |
| <b>Kleedruimten</b>                                          |              |                |               |                   |              |
| kleedkamers groepsruimte                                     |              |                | 20            | 8                 | 160          |
| doucheruimte groepsruimte                                    |              |                | 16,0          | 3                 | 48           |
| toiletten groepsruimten                                      |              |                | 4,0           | 12                | 48           |
| wisselcabines                                                |              |                | 1,8           | 50                | 90           |
| gezinscabines                                                |              |                | 4,0           | 8                 | 32           |
| mindervaliden douche en toilet                               |              |                | 8             | 2                 | 16           |
| make up ruimte                                               |              |                | 15            | 1                 | 15           |
| afsluitbare garderobekasten (lockers)                        |              |                | 0,12          | 500               | 60           |
| <b>Subtotaal Kleedruimten</b>                                |              |                |               |                   | <b>469</b>   |
| <b>Personeelsruimtes</b>                                     |              |                |               |                   |              |
| management + overleg                                         |              |                | 20            | 1                 | 20           |
| kantoor overig personeel                                     |              |                | 20            | 1                 | 20           |
| werkplaats technische dienst in badomloop                    |              |                | 40            | 0                 | 0            |
| archieff/ repro                                              |              |                | 15            | 1                 | 15           |
| was- en droogruimte                                          |              |                | 10            | 1                 | 10           |
| personeelsruimte (incl. pantry)                              |              |                | 25            | 1                 | 25           |
| kleedruimte personeel dames, inclusief douche/toilet         |              |                | 20            | 1                 | 20           |
| kleedruimte personeel heren, inclusief douche/toilet         |              |                | 15            | 1                 | 15           |
| garderobe (lockers)                                          |              |                | 0,36          | 20                | 7            |
| ict                                                          |              |                | 5,00          | 1                 | 5            |
| <b>Subtotaal Personeelsruimtes</b>                           |              |                |               |                   | <b>137</b>   |
| <b>Horeca</b>                                                |              |                |               |                   |              |
| kantine                                                      |              |                | 150           | 1                 | 150          |
| multifunctionele ruimte (ruimte te delen dmv flexibele wand) |              |                | 50            | 1                 | 50           |
| werkkast (zie centrale entree)                               |              |                | 4             | 0                 | 0            |
| bar                                                          |              |                | 20            | 1                 | 20           |
| bereidings- en spoelkeuken                                   |              |                | 25            | 1                 | 25           |
| voorraadruimte                                               |              |                | 15            | 1                 | 15           |
| <b>Subtotaal Horeca</b>                                      |              |                |               |                   | <b>260</b>   |
| <b>Overige ruimten</b>                                       |              |                |               |                   |              |
| containeruimte                                               |              |                | 15            | 1                 | 15           |
| technische ruimten                                           |              |                | 700           | 1                 | 700          |
|                                                              |              |                |               | <b>715</b>        |              |
| <b>Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)</b>                   |              |                |               | <b>5.281</b>      |              |
| Oppervlakte verkeersruimte                                   |              |                |               | 422               | 8,0% van NVO |
| Ontwerpverlies                                               |              |                |               | 264               | 5,0% van NVO |
| Oppervlakte constructie                                      |              |                |               | 264               | 5,0% van NVO |
| <b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>                          |              |                |               | <b>6.232</b>      |              |

### 3.4.1 Investeringskosten

De investeringskosten voor dit scenario worden geraamd op € 22.802.000,- exclusief BTW (inclusief BTW). Een uitgebreide investeringsraming is als bijlage toegevoegd.

| Investeringskosten nieuwbouw beide baden (T1) |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| <b>Kosten gemeente:</b>                       |              |
| Grondkosten (o.a. sloop)                      | € 0          |
| Projectbegeleiding                            | € 462.000    |
| Bijkomende kosten (leges e.d.)                | € 249.000    |
| Losse inrichting                              | € 0          |
| Totaal gemeente                               | € 711.000    |
| <b>Kosten marktpartij:</b>                    |              |
| Bouwkosten                                    | € 17.160.000 |
| Honoraria                                     | € 1.341.000  |
| Infrastructuur                                | € 730.000    |
| Bijkomende kosten                             | € 343.000    |
| Prijsstijgingen / Indexering                  | € 1.431.000  |
| Totaal marktpartij                            | € 21.005.000 |
| Onvoorzien 5%                                 | € 1.086.000  |
| Investeringskosten excl. BTW                  | € 22.802.000 |
| BTW                                           | € 4.788.000  |
| Investeringskosten incl. BTW                  | € 27.590.000 |



Figuur 1, 50x25 m. Wedstrijdbad (Voorbeeld National Aquatic Centre Dublin met 2 keerwanden en 2 beweegbare bodems)

### 3.5 Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-3)

De nieuwbouw van het zwembad als vervanging van beide zwembaden heeft onderstaande bassins:

- Een 25 meter wedstrijdbassin (8 baans). Het bassin heeft over een lengte van 15 meter een beweegbare bodem die van 0 tot 2,0 meter instelbaar is.
- Een 25 meter wedstrijdbassin (6 baans). Het bassin heeft over een lengte van 15 meter een beweegbare bodem die van 0 tot 2,0 meter instelbaar is.
- Een doelgroepenbassin van 10 x 20 meter met een beweegbare bodem over het gehele oppervlak. Deze bodem is instelbaar van 0 tot 2,0 meter;
- Een recreatiebassin met een vrije vorm met een oppervlak van 350 m<sup>2</sup>. Dit recreatiebassin is voorzien van diverse recreatieve elementen waar onder een glijbaan;
- Een peuterbassin en splashpark voor peuter met een oppervlak van totaal 100 m<sup>2</sup>.

Inclusief alle bijhorende nevenruimten geeft dit een bruto oppervlak van 6.017 m<sup>2</sup>. Het benodigde kaveloppervlak is 10.000 m<sup>2</sup>. Zie de ruimtestaat op de volgende pagina.

## RUIMTESTAAT

| Ruimte omschrijving                                          | benodigde<br>m2 | aantal<br>ruimten | totaal<br>m2 nvo |                      |              |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|----------------------|--------------|
| <b>Entrée/Centrale Hal</b>                                   |                 |                   |                  |                      |              |
| tochtportaal                                                 | 16              | 1                 | 16               |                      |              |
| centrale hal, incl kassa / receptie / back office            | 100             | 1                 | 100              |                      |              |
| toiletten droog gedeelte                                     | 3               | 8                 | 24               |                      |              |
| toilet minder validen, droog gedeelte                        | 5               | 1                 | 5                |                      |              |
| werkkast (centraal)                                          | 15              | 1                 | 15               |                      |              |
| <b>Subtotaal Entrée/Centrale Hal</b>                         |                 |                   |                  | <b>160</b>           |              |
| <b>Bassins binnenbad</b>                                     |                 |                   |                  |                      |              |
|                                                              | lengte          | breedte           |                  | gemiddelde<br>diepte | inhoud       |
| wedstrijdbad                                                 | 25,0            | 18,0              | 450              | 2                    | 900          |
| perron lange zijde tribune                                   | 25,0            | 4,0               | 100              | 2                    | 200          |
| perron lange zijde overkant                                  | 25,0            | 4,0               | 100              | 2                    | 200          |
| perron korte zijde start                                     | 26,0            | 4,0               | 104              | 2                    | 208          |
| perron korte zijde overkant                                  | 26,0            | 4,0               | 104              | 2                    | 208          |
| toeschouwersruimte (banken langs perron)                     |                 |                   | 0,8              | 150                  | 113          |
| doelgroepenbad                                               | 20,0            | 10,0              | 200              | 1                    | 200          |
| perron lange zijde                                           | 25,5            | 2,5               | 64               | 1                    | 64           |
| perron lange zijde overkant                                  | 25,5            | 2,5               | 64               | 1                    | 64           |
| perron korte zijde douches                                   | 10,0            | 3,0               | 30               | 1                    | 30           |
| perron korte zijde overkant                                  | 10,0            | 2,5               | 25               | 1                    | 25           |
| recreatiebassin (vrije vorm)                                 |                 |                   | 1                | 350                  | 1,2          |
| perrons recreatiebassin                                      |                 |                   | 1                | 350                  | 420          |
| peuterbassin en natte speeltuin                              |                 |                   | 1                | 100                  |              |
| perrons natte speeltuin                                      |                 |                   | 1                | 200                  |              |
| Badmeesterspost /wedstrijdleiding                            |                 |                   | 6                | 1                    | 6            |
| EHBO                                                         |                 |                   | 10               | 1                    | 10           |
| Berging verenigingen (nabij wedstrijdbad)                    |                 |                   | 20               | 2                    | 40           |
| Berging algemeen                                             |                 |                   | 25               | 3                    | 75           |
|                                                              |                 |                   |                  | <b>3.342</b>         |              |
| <b>Kleedruimten</b>                                          |                 |                   |                  |                      |              |
| kleedkamers groepsruimte                                     |                 |                   | 20               | 8                    | 160          |
| doucheruimte groepsruimte                                    |                 |                   | 16,0             | 4                    | 64           |
| toiletten groepsruimten                                      |                 |                   | 4,0              | 12                   | 48           |
| wisselcabines                                                |                 |                   | 1,8              | 50                   | 90           |
| gezinscabines                                                |                 |                   | 4,0              | 8                    | 32           |
| mindervaliden douche en toilet                               |                 |                   | 8                | 2                    | 16           |
| make up ruimte                                               |                 |                   | 15               | 1                    | 15           |
| afsluitbare garderobekasten (lockers)                        |                 |                   | 0,12             | 500                  | 60           |
| <b>Subtotaal Kleedruimten</b>                                |                 |                   |                  | <b>485</b>           |              |
| <b>Personeelsruimtes</b>                                     |                 |                   |                  |                      |              |
| management + overleg                                         |                 |                   | 20               | 1                    | 20           |
| kantoor overig personeel                                     |                 |                   | 20               | 1                    | 20           |
| werkplaats technische dienst in badomloop                    |                 |                   | 40               | 0                    | 0            |
| archieff/ repro                                              |                 |                   | 15               | 1                    | 15           |
| was- en droogruimte                                          |                 |                   | 10               | 1                    | 10           |
| personeelsruimte (incl. pantry)                              |                 |                   | 25               | 1                    | 25           |
| kleedruimte personeel dames, inclusief douche/toilet         |                 |                   | 20               | 1                    | 20           |
| kleedruimte personeel heren, inclusief douche/toilet         |                 |                   | 15               | 1                    | 15           |
| garderobe (lockers)                                          |                 |                   | 0,36             | 20                   | 7            |
| ict                                                          |                 |                   | 5,00             | 1                    | 5            |
| <b>Subtotaal Personeelsruimtes</b>                           |                 |                   |                  | <b>137</b>           |              |
| <b>Horeca</b>                                                |                 |                   |                  |                      |              |
| kantine                                                      |                 |                   | 150              | 1                    | 150          |
| multifunctionele ruimte (ruimte te delen dmv flexibele wand) |                 |                   | 50               | 1                    | 50           |
| werkkast (zie centrale entree)                               |                 |                   | 4                | 0                    | 0            |
| bar                                                          |                 |                   | 20               | 1                    | 20           |
| bereidings- en spoelkeuken                                   |                 |                   | 25               | 1                    | 25           |
| voorraadruimte                                               |                 |                   | 15               | 1                    | 15           |
| <b>Subtotaal Horeca</b>                                      |                 |                   |                  | <b>260</b>           |              |
| <b>Overige ruimten</b>                                       |                 |                   |                  |                      |              |
| containerruimte                                              |                 |                   | 15               | 1                    | 15           |
| technische ruimten                                           |                 |                   | 700              | 1                    | 700          |
|                                                              |                 |                   |                  | <b>715</b>           |              |
| <b>Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)</b>                   |                 |                   |                  | <b>5.099</b>         |              |
| Oppervlakte verkeersruimte                                   |                 |                   |                  | 408                  | 8,0% van NVO |
| Ontwerpverlies                                               |                 |                   |                  | 255                  | 5,0% van NVO |
| Oppervlakte constructie                                      |                 |                   |                  | 255                  | 5,0% van NVO |
| <b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>                          |                 |                   |                  | <b>6.017</b>         |              |

### 3.5.1 Investeringskosten

De investeringskosten voor dit scenario worden geraamd op € 26.446.000,- inclusief BTW. Een uitgebreide investeringsraming is als bijlage toegevoegd.

| Investeringskosten nieuwbouw beide baden (T3) |                     |
|-----------------------------------------------|---------------------|
| <b>Kosten gemeente:</b>                       |                     |
| Grondkosten (o.a. sloop)                      | € 0                 |
| Projectbegeleiding                            | € 449.000           |
| Bijkomende kosten (leges e.d.)                | € 241.000           |
| Losse inrichting                              | € 0                 |
| <b>Totaal gemeente</b>                        | <b>€ 690.000</b>    |
| <b>Kosten marktpartij:</b>                    |                     |
| Bouwkosten                                    | € 15.859.000        |
| Honoraria                                     | € 1.223.000         |
| Infrastructuur                                | € 504.000           |
| Bijkomende kosten                             | € 317.000           |
| Prijsstijgingen / Indexering                  | € 1.318.000         |
| <b>Totaal marktpartij</b>                     | <b>€ 19.221.000</b> |
| <b>Onvoorzien 5%</b>                          | <b>€ 995.000</b>    |
| <b>Investeringskosten excl. BTW</b>           | <b>€ 20.906.000</b> |
| <b>BTW</b>                                    | <b>€ 4.390.000</b>  |
| <b>Investeringskosten incl. BTW</b>           | <b>€ 25.296.000</b> |

## 4. Jaarlasten

### 4.1 Kapitaallast

Op aangeven van de gemeente worden de kapitaallasten voor de nieuwbouwvarianten berekend op basis van een afschrijvingstermijn voor de hele investering van 40 jaar en een rentepercentage van 0,8%. Vanwege het feit dat geen sprake is van gedifferentieerde afschrijvingstermijnen dienen vervangingsinvesteringen te worden gedaan vanuit de onderhoudsreserve (zie paragraaf 4.3). Er is gekozen voor financiering op basis van annuïteiten.

Het voorgaande resulteert in de volgende kapitaallasten per variant. In onderstaande tabel is onderscheid gemaakt in de kapitaallasten voor de investering inclusief Btw en de investering exclusief Btw.

| Kapitaallasten nieuwbouw varianten                   |                          |                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                      | Kapitaallasten excl. BTW | Kapitaallasten incl. BTW |
| Nieuwbouw ter vervanging van zwembad West (W-2)      | € 597.000                | € 722.000                |
| Nieuwbouw ter vervanging van zwembad Dukenburg (D-1) | € 370.000                | € 448.000                |
| Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (T-1)   | € 668.000                | € 809.000                |
| Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (T-33)  | € 613.000                | € 741.000                |

### 4.2 Energiekosten

De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan gelukkig erg snel. De 'nieuwe standaard' is een (sport)voorziening die all-electric is, dat wil zeggen zonder gasaansluiting. De Trias Energetica is daarmee vervangen door een Duo Energetica. De eerste stap in dit proces is het zo laag mogelijk krijgen van het energieverbruik. Dat is te realiseren, onder andere door een erg hoge isolatiewaarde ( $R_c$ -waarde) van de schil van het gebouw en door het toepassen van energiezuinige installaties.

Vervolgens moet zoveel mogelijk energie op of aan het gebouw zelf worden opgewekt. Dat kan gedeeltelijk door het gehele dak vol met zonnepanelen te leggen (PV en/of PV-T). In de praktijk zal blijken dat dit nog niet voldoende zal zijn voor een energieneutraal gebouw. Een zwembad heeft een grotere warmtevraag (ook met alle genoemde maatregelen) dan dat op het dak zelf opgewekt kan worden. Wel voldoen we hiermee aan het nieuwe Bouwbesluit (van 1-1-2022) waarin het gebouw BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) moet zijn.

Wellicht kan het laatste deel van de energie in de omgeving worden gevonden. Zo hebben wij in het verleden gebruik gemaakt van restwarmte voor het verwarmen van zwembaden. In Andel hebben we het zwembad voorzien van restwarmte van een nabij gelegen kwekerij en in Bilthoven hebben we het zwembad voorzien van warmte uit de riolering (rio-thermie). Of dit bij het nieuwe zwembad in Nijmegen ook mogelijk is en voldoende is om het gebouw energie neutraal te maken hangt af van de gekozen locatie en de nabij gelegen warmtebronnen. Dit kan in een volgens stadium verder worden onderzocht.

Voor het energieverbruik (BENG) gaan we uit van de volgende bedragen:

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| • Nieuwbouw ter vervanging van zwembad West (scenario 2)      | € 90.000  |
| • Nieuwbouw ter vervanging van zwembad Dukenburg (scenario 1) | € 60.000  |
| • Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario 1)   | € 110.000 |
| • Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario 3)   | € 110.000 |

Deze kosten zijn o.a. voor:

- Water
- Vastrecht
- Transportkosten (de zonnepanelen hebben in de zomer een overcapaciteit maar komen in de rest van het jaar capaciteit te kort waardoor er levering en afname aan het energienet plaats zal vinden)
- Inkoop restant elektra

### 4.3 Onderhoudskosten

Het onderhoud betreft zowel eigenaars- als huurdersonderhoud en is inclusief vervangingsinvesteringen van vaste inrichtingen en installaties. Het betreft grotendeels een vast jaarlijks dotatiebedrag voor het eigenaarsonderhoud voor een periode van 40

jaar dat op basis van ervaringscijfers is vastgesteld op 3% van de installatiekosten inclusief BTW en 2% van de bouwkundige kosten inclusief BTW. Uiteraard zullen de werkelijke jaarlijkse onderhoudskosten de eerste periode lager zijn dan dit vaste dotatiebedrag. Daarnaast is sprake van een bedrag in de exploitatiebegroting voor het huurdersonderhoud. De exacte demarcatie tussen eigenaars- en huurders-onderhoud kan in een later stadium worden bepaald en is ook afhankelijk van de gekozen exploitatievorm.

Voor de onderhoudskosten gaan we uit van de volgende bedragen:

- |                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| • Nieuwbouw ter vervanging van zwembad West (scenario W-2)      | € 542.000 |
| • Nieuwbouw ter vervanging van zwembad Dukenburg (scenario D-1) | € 337.000 |
| • Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-1)   | € 607.000 |
| • Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-3)   | € 561.000 |

#### 4.4 Andere effecten op de exploitatie (kwalitatieve beschouwing)

##### Nieuwbouw ter vervanging van zwembad West (scenario W-2)

Uitgangspunt als uitsluitend zwembad West wordt vervangen door nieuwbouw is dat de locatie van de nieuwe accommodatie zodanig is dat dit geen effect heeft op de bereikbaarheid ten opzichte van de bestaande situatie. Met de nieuwbouw van zwembad West op basis van scenario 2 wordt gekozen voor realisatie van een met de bestaande situatie vergelijkbare overdekte voorziening. De omvang van het wedstrijdbassin blijft gelijk (en er blijft derhalve ook sprake van een 50-meterbassin) en de omvang van het recreatieve bassin is ook vergelijkbaar met de huidige situatie. Het is natuurlijk wel mogelijk een kwalitatieve impuls te geven aan de attractiviteit van dit recreatiebassin. Dit zou kunnen resulteren in een grotere aantrekkingskracht op de recreatieve bezoeker voor wat betreft het overdekte recreatieve zwemmen. Hier staat tegenover dat het buitenbad waarover West momenteel beschikt vervalt. Dit zal zonder twijfel leiden tot een substantiële vraaguitval<sup>3</sup>. Per saldo zal het aantal recreatieve bezoekers aan het nieuwe zwembad lager zijn dan bij het bestaande zwembad West het geval is. Wat hiervan de exacte effecten zijn op bezoek en uiteindelijk het exploitatieresultaat zal, indien de keuze wordt gemaakt verder uitwerking te geven aan dit scenario, nader dienen te worden onderzocht.

Het oppervlakte van het nieuwe instructiebassin is kleiner dan het cumulatieve oppervlak van de twee bestaande instructiebasins. Vanwege het feit dat dit oppervlak in de huidige situatie ruim is in verhouding tot het aantal bezoekers én het feit dat in de nieuwe situatie het 50-meterbassin beschikt over een klapwand (waardoor het bassin kan worden verdeeld) en een gedeeltelijk beweegbare bodem kan dit bassin ook beter worden ingezet voor instructie-zwemmen en doelgroep-activiteiten. Er wordt derhalve dan ook geen effect verwacht van het nieuwe zwembad op de omvang van deze bezoekerscategorieën.

##### Nieuwbouw ter vervanging van zwembad Dukenburg (scenario D-1)

Uitgangspunt als uitsluitend zwembad Dukenburg wordt vervangen door nieuwbouw is dat de locatie van de nieuwe accommodatie zodanig is dat dit geen effect heeft op de bereikbaarheid ten opzichte van de bestaande situatie. Met de nieuwbouw van zwembad Dukenburg op basis van scenario 1 wordt gekozen voor realisatie van een voorziening die afwijkt van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is namelijk sprake van een 5-baans wedstrijdbassin en een separaat in omvang beperkt instructiebassin. In de nieuwe situatie wordt gekozen voor één breder wedstrijdbassin (6-baans) dat echter door een scheidingswand in twee compartimenten kan worden verdeeld. Het is daarbij ook mogelijk om per compartiment een verschillende watertemperatuur te realiseren.

De verwachting is gerechtvaardigd dat de gebruiksmogelijkheden voor beide zwembaden gelijk zijn, er is ook geen groot verschil in de respectievelijke wateroppervlakten. In de exploitatie kan een multifunctioneel bassin waarvan sprake is in de nieuwbouwvariant wel voordelen opleveren. Wat hiervan de exacte effecten zijn het uiteindelijke exploitatieresultaat zal, indien de keuze wordt gemaakt verder uitwerking te geven aan dit scenario, nader dienen te worden onderzocht.

##### Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-1)

Met scenario 1 wordt een voorziening gerealiseerd die qua wateroppervlak ongeveer gelijk is aan het cumulatieve wateroppervlak van de bestaande zwembaden West en Dukenburg. Uitzondering hierop is uiteraard het buitenbad van West dat vervalt.

<sup>3</sup> Uiteraard kan het afgeleide effect hiervan wel zijn dat het bezoekersaantal van het Goffertbad toeneemt.

Op deze ontwikkeling is de kwalitatieve beschouwing van toepassing die hierboven is gegeven voor de nieuwbouw van zwembad West (scenario 2).

Het zwembad is een optimale voorziening voor verenigingen omdat de afmeting van het 50-meterbad in de breedte 25 meter bedraagt en derhalve ook in de breedte sprake is van een “wedstrijdafmeting”. Bij compartimentering ontstaan twee volwaardige 25-meter wedstrijdbassins. Het verlies aan “instructiewater” ten opzichte van het cumulatieve oppervlak in deze van de zwembaden West en Dukenburg wordt gecompenseerd door het feit dat het 50-meterbassin veel multifunctioneler bruikbaar is dan in de huidige situatie in zwembad West het geval is. De verwachting is gerechtvaardigd dat de bezoekersaantallen van het nieuwe zwembad in essentie vergelijkbaar zullen zijn aan de cumulatieve bezoekersaantallen van de zwembaden West en Dukenburg in de bestaande situatie. Mogelijk is een licht positief effect te realiseren door het feit dat de uitstraling van het nieuwe zwembad aantrekkelijker wordt en een mogelijke latente behoefte van verenigingen kan worden geëffectueerd vanwege het feit dat er sprake is van een uitbreiding van de functionele capaciteit voor verenigingszwemmen. Wat hiervan de exacte effecten zijn het uiteindelijke exploitatieresultaat zal, indien de keuze wordt gemaakt verder uitwerking te geven aan dit scenario, nader dienen te worden onderzocht.

Bij voorgaande beschouwing is uitgangspunt dat de bereikbaarheid van het nieuwe zwembad vergelijkbaar is met de bereikbaarheid van de zwembaden West en Dukenburg. De locatie van een nieuw zwembad dat ter vervanging dient van de twee bestaande zwembaden is echter nog niet bekend en is van meerdere factoren afhankelijk (waaronder een mogelijke combinatie met Triavium, een nieuwe ijsbaan of een multifunctioneel sportcentrum. Ook hier zal een nadere analyse naar moeten worden verricht waarbij ook de opbrengst van eventuele vrijvallende locaties en versterking van bepaalde wijken (zoals bijvoorbeeld Dukenburg-Lindholt) betrokken dienen te worden. In het visiedocument wordt hier een aanzet voor gegeven.

#### Nieuwbouw ter vervanging van beide zwembaden (scenario T-3)

Met dit scenario wordt de keuze gemaakt voor twee 25-meter bassins waarvan er één met 8 banen goed geoutilleerd is voor korte baan wedstrijden. Hiermee verliest Nijmegen haar 50-meter bassin. Wel is het mogelijk om ten opzichte van de twee oorspronkelijke zwembaden de programmering te comprimeren en de bezetting van de 4 bassins waarin dit scenario voorziet te optimaliseren. De verwachting is gerechtvaardigd dat er sprake zal zijn van een (lichte) vraaguitval vanuit het verenigingsverbruik vanwege het vervallen van het 50-meterbassin<sup>4</sup>. Vanuit eerder onderzoek lijkt het zo te zijn dat er een toenemende behoefte is aan verenigingsuren dus dat kan hiermee op gespannen voet staan. Daar staat tegenover dat er wel sprake is van een goed exploitabel zwembad waar naar verwachting efficiencyvoordelen mogelijk zijn. Mogelijk is een licht positief effect te realiseren voor recreatief bezoek door het feit dat de uitstraling van het nieuwe zwembad aantrekkelijker wordt. Hier staat zoals eerder al tweemaal aangegeven tegenover dat het buitenbad vervalt wat per saldo resulteert in minder recreatieve bezoekers. Wat de exacte effecten van voorgaande aspecten zijn het uiteindelijke exploitatieresultaat zal, indien de keuze wordt gemaakt verder uitwerking te geven aan dit scenario, nader dienen te worden onderzocht.

Bij voorgaande beschouwing is uitgangspunt dat de bereikbaarheid van het nieuwe zwembad vergelijkbaar is met de bereikbaarheid van de zwembaden West en Dukenburg. Met betrekking tot het locatieaspect wordt verwezen naar de beschrijving hierboven bij scenario 1 voor de nieuwbouw ter vervanging van beide bestaande zwembaden West en Dukenburg.

<sup>4</sup> Het kan nog een optie zijn om binnen dit scenario het 20x10 meter instructiebassin te vergroten tot een oppervlakte van 25- m<sup>2</sup> (25 x 10 meter). Zo ontstaat meer ruimte voor zwemlessen en doelgroep-activiteiten in warmer water. Ook wordt hiermee een extra 25-meterbassin gerealiseerd waar ook verenigingen op momenten gebruik van kunnen maken. De hiervoor genoemde hogere watertemperatuur is hierbij overigens wel een beperkende factor in relatie tot verenigingsgebruik.

## 5. Samenvatting

De gemeente Nijmegen oriënteert zich op de toekomst van haar zwembaden. Hiertoe wordt momenteel de “Startnotitie Toekomstvisie Nijmeegse Zwembaden” opgesteld. Inmiddels is deze notitie in conceptvorm gereed. Binnen de beschouwingen in deze notitie neemt het Goffertbad als enige onoverdekte zwembad een aparte positie in. Voor het Erica Terpstra zwembad is het toekomstperspectief in principe duidelijk. Het betreft een nieuw, modern zwembad dat prima voldoet en normaliter nog langere tijd in de huidige vorm in stand zal worden gehouden.

De andere twee overdekte zwembaden binnen de gemeentegrenzen zijn Zwembad West (5 bassins en 2 buitenbassins, 1.675 m<sup>2</sup>) en Zwembad Dukenburg (2 bassins, 412,5 m<sup>2</sup>). Deze zwembaden zijn eind jaren '60, resp. begin jaren '70 gerealiseerd en het moment is gekomen om een besluit te nemen over het toekomstperspectief van deze zwembaden. Om deze reden is in de concept toekomstvisie voor deze zwembaden een aantal varianten (“bouwstenen”) geformuleerd. Ook is een aantal nieuw-bouwvarianten/-bouwstenen benoemd. De bouwstenen kunnen in verschillende combinaties een toekomstscenario voor de Nijmeegse zwembaden vormen.

Voor de verschillende bouwstenen is nog geen financiële onderbouwing beschikbaar. Synarchis heeft in opdracht van de gemeente Nijmegen deze financiële onderbouwing aangeleverd.

### Renovatie

Zwembad West en zwembad Dukenburg zijn beide sterk gedateerd en voldoen niet aan de huidige eisen ten aanzien van energiezuinigheid, duurzaamheid, en gebruik. De technische levensduur van beide baden nadert zijn einde, ondanks de renovatie respectievelijk revitalisatie. Primair achten wij een verdere instandhouding van beide baden niet wenselijk om de volgende redenen:

- Zwembad West dateert van voor de energiecrisis uit 1973 en ontbeert in ieder geval bouwkundig de nodige energiebesparende maatregelen. Ook installatietechnisch is het zwembad niet duurzaam;
- Zwembad Dukenburg dateert van voor de ‘Tweede Oliecrisis’ (1979) en ontbeert eveneens de nodige energiebesparende mogelijkheden (bouwkundig en installatietechnisch).
- Beide accommodaties zijn niet geschikt om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren, teneinde een energieprestatie coëfficiënt te behalen welke minimaal op de norm volgens het huidige Bouwbesluit ligt;
- Beide gebouwen vertonen in meer (Dukenburg) of mindere mate (West) betonrot. Deze is onomkeerbaar;
- De installaties naderen het einde van de technische levensduur en vervanging is op middellange termijn (vanaf zes jaar) noodzakelijk. Bij vervanging kan niet altijd de meest energetisch gunstigste variant gekozen worden in verband met inpassing in een bestaande situatie.
- Een renovatie betekent op zijn gunstigst een revitalisatie tot de oorspronkelijke gebruiksfuncties met een verlengde levensduur van circa 20 jaar (einddatum 2047 in plaats van 2027). De renovatiekosten zijn relatief hoog ten opzichte van een vervangende nieuwbouw, waarbij het voorzieningen niveau het niet haalt bij een nieuwbouw. Multifunctionele inzetbaarheid door (onder andere) gebruik van beweegbare bodems etc. zijn niet mogelijk.
- Een grote recreatieve functie past niet binnen de huidige tijd: de wensen van gebruikers ten aanzien van recreatie en wellness zijn hoger dan in een maatschappelijke welzijnsfunctie geboden kunnen worden. Er zijn gunstige alternatieven in de omgeving beschikbaar (Center Parcs Heijderbos, Thermen Berendonck);
- De afschrijvingskosten van de renovatie gedurende een relatief korte periode (20 jaar) zorgen voor een relatief hoge jaarlast.

## Nieuwbouw

De nieuwbouw varianten liggen wat gecompliceerder, want gaan we beide zwembaden vervangen, of één zwembad renoveren en één vervangen, enz. Er zijn veel mogelijke varianten. Om hier een beeld in te krijgen hebben we eerst gekeken naar de huidige bezoekersaantallen. Deze zijn 250.030 voor zwembad West (inclusief buitenbad) en 78.050 voor zwembad Dukenburg (beide gemiddeld over de laatste drie jaren).

In hoofdstuk 2 hebben wij 10 scenario's uitgewerkt waarbij we in hoofdstuk 3 in overleg met de gemeente Nijmegen 4 scenario's hebben uitgerekend. Voor een omschrijving van deze scenario's zie hoofdstuk 3.

De investeringskosten voor deze vier scenario's bedragen:

| Onderdeel                           | West (W-2)          | Dukenburg (D-1)     | Totaal (T-1)        | Totaal (T-3)        |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Kosten gemeente:</b>             |                     |                     |                     |                     |
| Grondkosten (o.a. sloop)            | € 0                 | € 0                 | € 0                 | € 0                 |
| Projectbegeleiding                  | € 442.000           | € 386.000           | € 462.000           | € 449.000           |
| Bijkomende kosten (leges e.d.)      | € 223.000           | € 157.000           | € 249.000           | € 241.000           |
| Losse inrichting                    | € 0                 | € 0                 | € 0                 | € 0                 |
| <b>Totaal gemeente</b>              | <b>€ 665.000</b>    | <b>€ 543.000</b>    | <b>€ 711.000</b>    | <b>€ 690.000</b>    |
| <b>Kosten marktpartij:</b>          |                     |                     |                     |                     |
| Bouwkosten                          | € 15.220.000        | € 9.564.000         | € 17.160.000        | € 15.859.000        |
| Honoraria                           | € 1.179.000         | € 740.000           | € 1.341.000         | € 1.223.000         |
| Infrastructuur                      | € 743.000           | € 394.000           | € 730.000           | € 504.000           |
| Bijkomende kosten                   | € 304.000           | € 191.000           | € 343.000           | € 317.000           |
| Prijsstijgingen / Indexering        | € 1.272.000         | € 797.000           | € 1.431.000         | € 1.318.000         |
| <b>Totaal marktpartij</b>           | <b>€ 18.718.000</b> | <b>€ 11.686.000</b> | <b>€ 21.005.000</b> | <b>€ 19.221.000</b> |
| Onvoorzien 5%                       | € 969.000           | € 611.000           | € 1.086.000         | € 995.000           |
| <b>Investeringskosten excl. BTW</b> | <b>€ 20.352.000</b> | <b>€ 12.840.000</b> | <b>€ 22.802.000</b> | <b>€ 20.906.000</b> |
| BTW                                 | € 4.274.000         | € 2.696.000         | € 4.788.000         | € 4.390.000         |
| <b>Investeringskosten incl. BTW</b> | <b>€ 24.626.000</b> | <b>€ 15.536.000</b> | <b>€ 27.590.000</b> | <b>€ 25.296.000</b> |

Op basis van de omschrijvingen in hoofdstuk 3 en de investeringskosten zijn de gebouw gebonden jaarlasten berekend. Deze bedragen:

| Gebouwgebonden jaarlast               | West (W-2)         | Dukenburg (D-1)  | Totaal (T-1)       | Totaal (T-3)       |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Kapitaallasten inclusief BTW          | € 722.000          | € 448.000        | € 809.000          | € 741.000          |
| Energielasten                         | € 90.000           | € 60.000         | € 110.000          | € 110.000          |
| Onderhoudskosten                      | € 542.000          | € 337.000        | € 607.000          | € 561.000          |
| <b>Totale gebouwgebonden jaarlast</b> | <b>€ 1.354.000</b> | <b>€ 845.000</b> | <b>€ 1.526.000</b> | <b>€ 1.412.000</b> |

Naast deze gebouw gebonden jaarlasten is in hoofdstuk 4.4 omschreven wat de andere effecten zijn op de exploitatie. Hier uit blijkt dat de vervanging van zwembad West en zwembad Dukenburg op de huidige locatie een beter zwembad oplevert. De gebouwen voldoen aan de eisen des tijds als het gaat om gebruik (Dukenburg gaat naar een 6-baans bad i.p.v. het huidige 5-baans bad) en om kwaliteit (voldoet aan duurzaamheidsambitie gemeente). Maar het gebruik en de gebruikers zal niet veranderen.

Bij het vervangen van zwembad West en zwembad Dukenburg door 1 centrale zwemvoorziening wordt het zwembad veel functioneler qua gebruik en inroostering. Daarnaast zal het veel efficiënter te exploiteren zijn door een beperktere inzet van personeel.

## Resumé

- Nijmegen is toe aan een nieuwe zwemvoorziening van de zwembaden West en Dukenburg. Het renoveren van de twee bestaande zwembaden is uit het oogpunt van kosten, gebruik en duurzaamheid niet aan te raden.
- Het vervangen van zwembad West en zwembad Dukenburg op de huidige locatie(s) heeft geen 'toegevoegde waarde' naast een kwalitatieve verbetering. Deze optie is wel de duurste nieuwbouwvariant (€24.626.000 + €15.536.000 = €40.162.000).
- De vervanging van beide zwembaden door één centrale zwemvoorziening ligt voor de hand. Deze is goedkoper qua investering en jaarlast dan het vervangen van de twee afzonderlijke zwembaden. Daarnaast is een centrale zwemvoorziening beter en efficiënter te exploiteren dan twee afzonderlijke zwembaden.
- De twee scenario's voor de centrale zwemvoorziening liggen qua investeringskosten en jaarlast dicht bij elkaar. De voorkeur zou uitgaan naar scenario T-1 waarin het 50 meter bassin terugkomt. Het 50 meter bassin is voor Nijmegen (en de verre omtrek) een unieke voorziening. Naast een uitstekende voorziening voor de verenigingen zorgt deze voorziening voor een bovenregionaal belang (Accommodatie spreidingsbeleid KNZB) én een multifunctionele inzetbaarheid dankzij toepassing van keerwanden en een beweegbare bodem.

# ‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &  
marketing



beheer &  
exploitatie



huisvesting &  
programmamanagement



aanbesteden &  
projectmanagement