

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Nieuwbouw zwembad De Meerval

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. in te stemmen met de bouw van het nieuwe zwembad De Meerval volgens scenario 5 voor € 13.172.000,- exclusief btw op prijspeil 2023;
2. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 400.000 om de projectorganisatie in te richten en de benodigde onderzoeken te laten uitvoeren.

Aanleiding

De raadscommissie heeft in april 2024 geadviseerd om een nieuw zwembad te bouwen, volgens scenario 5. Via deze nota bevestigt u het principebesluit tot nieuwbouw. We vragen uw instemming om scenario 5 verder uit te werken voor een te nemen investeringsbesluit.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
25-04-2024	Meningsvormende nota raad (Z\22\073005-4935)
24-01-2023	Informatienota college (Z/22/073005) Aangehouden
24-05-2022	Beslisnota college en raad 1e krediet voorkeursvariant (Z/22/073005-3571)
16-12-2021	Beslisnota raad meningsvormende nota (Z/21/057217)
26-01-2021	Besluit Onderzoek toekomstvisie zwembad De Meerval (Z/21/05217-2232)

Gewenst resultaat

De realisatie van een nieuw zwembad De Meerval dat voldoet aan alle wettelijke en sporteisen en aan de wensen van het management, het personeel en de gebruikers.

Argumenten

1.1 We herschrijven het programma van eisen voor de nieuwe Meerval

Het u bekende programma van eisen van 31 mei 2023 is geschreven vanuit de optiek dat we het zwembad zouden renoveren. Voor de nieuwbouw van De Meerval laten we het programma van eisen herschrijven volgens scenario 5. We huren daartoe een extern adviseur in die ook zorgt voor een actuele investeringsbegroting.

2.1 We onderzoeken wat de beste locatie voor het nieuwe zwembad is.

Vervangende nieuwbouw op de locatie van of naast het huidige zwembad is mogelijk. U verzocht ons om ook naar andere locaties te kijken. Dus dat gaan we onderzoeken. Uw uiteindelijke keuze is van invloed op de investeringskosten. Denk bijvoorbeeld aan de kosten van grondverwerving voor een nieuwe locatie.

2.2 Het mogelijk gebruik van restwarmte van de ARN is een onderzoek waard

Deze suggestie vanuit de commissie gaan we onderzoeken. Temeer omdat de route naar ingebruikname van de nieuwe Meerval in 2029-2030 parallel loopt aan die van het onderzoek naar het gebruik van restwarmte voor woningen in Wijchen.

2.3 Het voorbereidingskrediet van € 400.000 voorziet in de onderzoekskosten

Volgens onze adviseur is 3% van de beoogde bouwsom, afgerond € 400.000 nodig om alle voorbereidingen te treffen tot de aanbesteding rond 2027. We laten daaraan voorafgaand alle onderzoeken uitvoeren en een zogenaamde "vraagspecificatie" opstellen.

2.4 Het voorbereidingskrediet dekt de kosten tot en met de vraagspecificatie

Met dit bedrag dekken we in elk geval de volgende voorbereidingskosten:

- de inhuur van een projectleider (voorafgaand uw investeringsbesluit);
- het opstellen van een plan van aanpak en een projectplan;
- de noodzakelijke onderzoeken;
- het opstellen van de vraagspecificatie (herschrijven programma van eisen);
- de deelname door belanghebbenden (directie, personeel, huurders en bezoekers);
- het toetsen op actuele kosten en raming van de prijsindexatie;
- advies over de te kiezen aanbestedingsprocedure en
- de voorbereiding van het aanbestedingstraject.

2.5 We bieden u een stappenplan aan ter besluitvorming

We stellen een stappenplan op om u te betrekken bij en te informeren over het proces tot aan uw investeringsbesluit. Dat geldt na uw besluit ook voor het proces van aanbesteding, gunning, voortgang van de bouw tot en met de oplevering en ingebruikname in 2029-2030.

Tegenargumenten en risico's

Geen

Financiële gevolgen

We dekken de voorbereidingskosten á € 400.000,- verdeeld over de jaren 2024 tot en met 2026 incidenteel af en verwerken dit in de Perspectiefnota. De kosten worden integraal onderdeel van het bij u aan te vragen definitieve investeringskrediet. De btw is geen kostprijs verhogende factor omdat we het zwembad na opening btw belast gaan exploiteren.

Het voorbereidingskrediet vormt onderdeel van de totale investering op het zwembad. U heeft eerder een voorbereidingskrediet toegekend van € 35.000 voor uitwerking van de voorkeursvariant uit "Toekomstvisie zwembad De Meerval". Ook dit krediet is onderdeel van de totale investering.

In de aan deze nota aangehechte bijlage staat een specificatie van de geraamde investeringskosten, zoals gepresenteerd aan de raadscommissie in april 2024.

Het toekennen van het voorbereidingskrediet betekent dat uitgaven rechtmatig kunnen plaats vinden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na uw instemming zoeken we een projectleider met als taak om:

- a. in overleg met onze organisatie een stappenplan en een projectplan op te stellen;
- b. de benodigde adviseurs aan te trekken;
- c. de benodigde voorbereidende onderzoeken uit te (laten) voeren.

U ontvangt in 2025 een stappenplan ter vaststelling.

U ontvangt voor 2026 een beslisnota over het beschikbaar te stellen investeringsbudget.

Deze nota wordt voorzien van het/de:

- meest logische locatiekeuze ter besluitvorming;
- definitieve vraagspecificatie (programma van eisen) met ruimterelatieschema;
- investeringsbegroting met prijsindexatie tot aan moment van aanbesteding.

Voorstel /Advies

Geconsulteerd zijn:

- Team Welzijn, onderwijs en sport
- Team Beheer gemeentelijk vastgoed
- Team Financieel beleid
- Team Algemeen juridische zaken

Openbaar

Zaaknummer: Z24/242549

Bijlage 1: specificatie van de geraamde investeringskosten

Integrale raming op scenario 5: nieuwbouw		Scenario 5	
		Nieuwbouw recreatief zwembad	
Scenario 5 bouwkundig	€ 10.921.132	€ 13.214.570	
Scenario 5 installatie	€ 2.250.769	€ 2.723.430	
Kosten opdrachtgever (directie, voorbereiding en toezicht):		€ 700.000	
Kosten opdrachtnemer:			
Kosten verduurzaming opdrachtnemer:			
Aanvullingen op het MJOP:			
Post Onvoorzien:			
Bijkomende kosten:			
Inrichting: meubilering en stoffering		€ 100.000	
Tijdelijke sluiting gedurende 36 weken			
Afkoop WKK-installatie Kemkens tot 2028			
		€ 13.171.901	
BTW: 21%		€ 2.766.099	
		€ 13.171.901	€ 15.938.000
Totaal op prijspeil 2023 :		exclusief btw	inclusief btw
Jaarlast :			
	Investering Zwembad (prijspeil 2023)	Scenario 5	
		Vrijgesteld (excl. Btw)	Belast (incl. Btw)
	Investeringskosten	€ 13.171.900	€ 15.938.000
	Jaarlast Zwembad Wijchen	Scenario 5	Scenario 5
	Baten		
	Omzet zwembadbezoek	€ 747.000	
	Omzet horeca	€ 150.000	
	Overige baten	€ 5.000	
	Totaal baten	€ 902.000	
	Lasten		
	Personeel	€ 777.000	
	Verbruikskosten	€ 248.000	
	Eigenaarsonderhoud	€ 73.000	
	Kapitaallasten	€ 649.000	
	Inkoop horeca	€ 53.000	
	Overige lasten	€ 169.000	
	Totaal lasten	€ 1.969.000	
	Jaarlast	€ -1.067.000	
	Jaarlast excl. kapitaallasten	€ -418.000	
Dekking:			
Gedekte jaarlast volgens begroting 2023 :	€ 800.000		
Bijdrage van exploitatiestichting De Meerval	€ 22.727		
Vrijval kapitaallast oud zwembad 2023-2028 te storten in afschrij	€ 13.264		
Totaal dekking :	€ 835.992		
Nog te dekken jaarlast via Meerjaren begroting	€ -231.008		