



Raadsvoorstel Omvorming zwembad de Tongelreep

Inleiding

Op 31 mei 2016 heeft uw raad besloten om het golfslagbad en het buitenbad van de Tongelreep per 6 september 2016 te sluiten.

Dit besluit komt voort uit de volgende afspraak in het coalitieakkoord:

“Om zwemmen voor alle Eindhovenaren toegankelijk te houden, wordt het recreatiegedeelte van de Tongelreep omgevormd naar een gezinsbad zoals het ir. Ottenbad. We beëindigen de investeringen in het golfslagbad en stoppen met het in de lucht houden van een gemeentelijk ‘waterpretpark’.”

Het is geen reële optie om nu niet te investeren in de omvorming van de Tongelreep. Uitstel van een beslissing, betekent dat de stad een voorziening wordt onthouden en dat de jaarlijkse exploitatielasten hoger uitkomen dan bij een keuze voor nieuwbouw.

De Tongelreep bestaat uit een gebouwdeel uit 1986 (golfslagbad, buitenbad en doelgroepenbaden¹) en een gebouwdeel uit 2005 (het Pieter van den Hoogenband Zwemstadion, met een 50 meter wedstrijdbad, een springbad en een 50 meter trainingsbad). Het project Omvorming zwembad de Tongelreep richt zich op het eerstgenoemde gebouwdeel.

Daarnaast stellen wij in dit raadsvoorstel ook maatregelen voor om het gebouw te verduurzamen. Die betreffen het gehele complex, dus ook het zwemstadion.

Kaders

De kaders voor de omvorming van de Tongelreep zijn op meerdere momenten bepaald.

Deels in de commissienotitie van 12 april 2016, die besproken is tijdens de meningsvormende raadsvergadering van 24 mei 2016 en deels in het projectplan waarover wij u op 18 oktober 2016 met een RIB (16R7020) hebben geïnformeerd. Samengevat komen de kaders op het volgende neer.

- Realiseer een innovatieve zwemvoorziening, met een flexibel en robuust zwemaanbod en een logische logistiek in het gehele complex.
- Biedt tenminste gelijkwaardige voorzieningen aan als nu voor zwem- en bewegingsonderwijs, verenigingen en recreatieve baantjeszwemmers.

¹ de 3 doelgroepenbaden zijn het reactiveringsbad, het instructiebad en het 25 meter bad voor zwem- en bewegingslessen



Daarnaast is een recreatief gezins/familiebad² gewenst, evenals een buitenvoorziening.

- De maximale exploitatiebijdrage voor de gehele Tongelreep (gezinsbad, doelgroepenbaden en zwembad) mag jaarlijks € 3,28 miljoen bedragen³.
- Bevorder de toegankelijkheid van de Tongelreep met een passend (lager) toegangstarief van voorlopig (zolang het golfslagbad en het buitenbad buiten bedrijf zijn en er nog geen gezinsbad is) maximaal € 6,- per bezoek.
- Zorg voor een zo kort mogelijke periode van omvorming, waarin gezorgd wordt voor continuïteit voor de verenigingen en de zwem- en bewegingslessen.
- Duurzaamheid is een belangrijk aspect, niet alleen energiezuinig bouwen en minder energiegebruik, maar ook duurzame energieopwekking met minder CO₂-uitstoot.

Werkwijze

Wij hebben opdracht gegeven om in een open proces met gebruikers van de Tongelreep, personeel en andere partijen uit de stad en de regio een programma op te stellen voor een toekomstbestendige zwembadvoorziening.

Daarbij hebben wij ook gevraagd om afstemming en samenwerking met de regio en om verbinding met de omgeving i.c. Gennep Parken.

Deze opdracht is uitgewerkt met de methodiek van 'design denken' via interviews, groepsessies, ervaringsoverzichten, getekende ideeën en inlooptagen. Centraal daarbij stond de beleving van de bezoeker aan het zwembad.

De rapportage van het open proces en het programma van wensen dat met de resultaten van het open proces is samengesteld, vindt u via

www.eindhovenensport.nl/tongelreep/toekomst

Deze zijn met de raad gedeeld tijdens de informatieve bijeenkomst op 7 februari 2017 en als bijlage toegevoegd.

Vervolgens is door de architect het programma van wensen vertaald in ontwerpscenario's. Enerzijds willen we maximaal voldoen aan de wensen uit de stad (het programma van wensen), anderzijds is de noodzaak om aan de financiële kaders te voldoen. Daarom zijn er 2 scenario's uitgewerkt: een renovatiescenario en een nieuwbouwsenario. In beide scenario's zijn de wensen uit het open proces met de stad op dezelfde wijze verwerkt. De scenario's zijn uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp en vervolgens financieel doorgerekend tot het niveau van een elementenbegroting. De ontwerpen van Slangen+Koenis architecten zijn als bijlage toegevoegd.

Een tweede uitwerking is op het gebied van de bedrijfsvoering van de Tongelreep. Wij hebben Sportfondsen gevraagd om een benchmark uit te voeren op de essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van de Tongelreep op basis van de ruim 100 zwembaden waarvan zij exploitant zijn. Na de benchmark heeft Sportfondsen ook advies gegeven op onderdelen waarop de huidige en de toekomstige bedrijfsvoering van de Tongelreep valt te verbeteren. Verder is er geadviseerd over het te verwachten aantal bezoekers aan een recreatief gezinsbad en over de toekomstige bezoekerstarieven.

² met recreatiebad, familiebad en gezinsbad wordt hetzelfde zwembassin bedoeld; in dit document wordt verder de term 'gezinsbad' uit het coalitieakkoord gebruikt

³ uit de commissienotitie van 12 april 2016 (16R6744)



Sportfondsen heeft bovendien een second opinion opgesteld over de toekomstige exploitatiebegroting. Later is de exploitatiebegroting nog eens getoetst door Tien organisatieadvies.

De rapportages zijn als bijlagen toegevoegd.

Een derde belangrijke uitwerking gaat over energiegebruik en energieopwekking in de Tongelreep.

De ambitie van de gemeente Eindhoven is dat in 2025 het maatschappelijk vastgoed energieneutraal is.

Daarvoor heeft uw raad een Klimaatverordening en een uitvoeringsplan 2016-2020 opgesteld. De Tongelreep gebruikt van al het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed de meeste energie. In de ontwerpen voor een gezinsbad en de 3 doelgroepenbaden is rekening gehouden met de eigentijdse eisen op dit gebied, waarmee aan de klimaatdoelstellingen wordt voldaan. Maar de Tongelreep bevat ook het zwembad met de bijbehorende baden (springbad en trainingsbad).

Adviesbureau Deerns heeft met vertegenwoordigers van TU/e, Brabant Water, waterbehandelingsexperts, de zwembadarchitect en duurzaamheidsdeskundigen onderzocht hoe het energiegebruik van het gehele complex kan worden gereduceerd en hoe de energieopwekking van de Tongelreep duurzaam en CO₂-neutraal kan worden. Deze rapportage is als bijlage toegevoegd.

Wettelijke taak

Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
“Om zwemmen voor alle Eindhovenaren toegankelijk te houden, wordt het recreatiegedeelte van de Tongelreep omgevormd naar een gezinsbad zoals het ir. Ottenbad. We beëindigen de investeringen in het golfslagbad en stoppen met het in de lucht houden van een gemeentelijk ‘waterpretpark’.”

Onvermijdelijk

Doelstelling

- A. Borgen van de beschikbaarheid en toegankelijkheid van zwemvoorzieningen voor Eindhovenaren, door in de Tongelreep optimaal ruimte te bieden voor zwem- en bewegingsonderwijs, verenigingen, baantjeszwemmers en andere recreatieve gebruikers. Daarmee geven we invulling aan de doelstelling van de Sportvisie om alle Eindhovenaren te laten voldoen aan de Nederlandse Norm Gezond Bewegen (30 minuten per dag). We richten ons op ruim 550.000 zwembezoeken per jaar: 60.000 voor zwem- en bewegingsonderwijs, 265.000 van verenigingen en doelgroepen, 100.000 baantjeszwemmers en 125.000 bezoeken aan het gezinsbad.
- B. Een toekomstbestendige exploitatie van de Tongelreep, met jaarlijks een maximale bijdrage uit gemeentemiddelen van € 3,28 mln.
- C. De Tongelreep verduurzamen, zodat en minder energie wordt gebruikt en er warmte wordt opgewekt met minimale CO₂-uitstoot.



Voorstel

1. Te kiezen voor nieuwbouw van een gezinsbad in de Tongelreep en voor nieuwbouw van het 25 meter bad, instructiebad en reactiveringsbad, inclusief vernieuwing van entree, horecaruimte, technische installaties en aansluiting met het Pieter van den Hoogenband zwemstadion, volgens het programma van wensen en het schetsontwerp.
2. In totaliteit een krediet van € 19,2 mln. te bestemmen voor nieuwbouw van de Tongelreep. De geraamde vervangingsinvesteringen die in de bestaande onderhoudsplanning beschikbaar zijn voor de te slopen gebouwdelen ad € 8,7 mln. beschikbaar te stellen ter dekking van de nieuwbouw. Daarnaast een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 10,5 mln.
3. In te stemmen met een jaarlijkse exploitatiebijdrage voor het gehele complex de Tongelreep van € 3,1 mln. met ingang van het moment dat de nieuwe situatie in exploitatie gaat.
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1,5 mln. voor het verduurzamen van het zwemstadion en de kapitaallasten daarvan te dekken uit de beschikbare middelen voor energie uit de exploitatie van de Tongelreep.
5. Instemmen met de toekomstige sloop van gebouwdelen die door de nieuwbouw niet meer benodigd zijn en ter dekking van de restant boekwaarde de hiervoor bestemde budgetten uit de onderhoudsvorzieningen a € 587.000,- te bestemmen ten gunste van de voorziening duurzame waardevermindering
6. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Argumenten

- 1.1 *Met nieuwbouw van een gezinsbad en de doelgroepenbaden wordt optimaal tegemoet gekomen aan de wensen uit de stad die tijdens het open proces zijn geïnventariseerd.*

Tijdens het open proces met gebruikers van de Tongelreep, personeel en andere partijen uit de stad en de regio, is met een brede invalshoek en op een creatieve manier inzicht verzameld in de ervaringen die bezoekers van een zwembad verwachten. Op basis van de opgehaalde informatie, is het programma van wensen samengesteld.

De deelnemers aan het open proces verwachten dat hun wensen gerealiseerd worden, als dat binnen het aangegeven financiële kader mogelijk is.

Vrijwel alle 22 ideeën uit het programma van wensen (op niveau 'gewenst') kunnen met nieuwbouw worden ingewilligd binnen de financiële kaders.

De meest essentiële ideeën zijn:

- aaneengeschakelde natte en droge horeca met zowel zicht op de baden als naar buiten;
- baden die afsluitbaar zijn voor zicht en (vooral) geluid;
- ruimte en faciliteiten voor interactieve zwem- en bewegingslessen, voor vermaak en avontuur en voor speciale evenementen;
- een deel van de buitenwand bij het gezinsbad dat open kan bij mooi weer, een waterspeelplek (spraypark) voor kinderen buiten en een ligweide met zon- en schaduwplekken; hierdoor kan als het ware het zwemseizoen worden verlengd;



- goede oplossingen voor logistieke knelpunten: eenduidigheid bij de entree en in de hal, duidelijkere routing, flexibel gebruik kleedkamers, zichtlijnen over de baden (beter en minder toezicht), helderheid voor de klant.

Juist deze essentiële wensen zijn in het nieuwbouwscenario kwalitatief beter te verwezenlijken dan in het renovatiescenario, zoals zichtbaar is gemaakt in de schetsontwerpen van de architect.

1.2 Bij nieuwbouw kan beter worden voldaan aan de gestelde voorwaarde om minstens gelijkwaardige voorzieningen als nu aan te bieden voor zwem- en bewegingsonderwijs, verenigingen en recreatieve baantjeszwemmers.

De doelgroepenbaden worden volledig gemoderniseerd en het gezinsbad wordt ontworpen en ingericht voor gezinnen met kinderen.

De doelgroepenbaden zijn in de programmering van de Tongelreep op dit moment vrijwel continu bezet. Alleen als minimaal dezelfde hoeveelheid water (oppervlakte) terugkomt, wordt aan de voorwaarde van gelijkwaardigheid ten opzichte van nu voldaan. Met nieuwbouw van de doelgroepenbaden kunnen de gebruikerswensen worden ingevuld en ontstaat er een betere logistiek.

De Tongelreep trekt een grote diversiteit aan zwemmers aan. Toch is de afgelopen jaren het bezoekersaantal teruggelopen; vooral bezoek aan het golfslagbad is fors gedaald. Het golfslagbad was inmiddels gedateerd, terwijl het entreekaartje alsnog duurder is geworden. Anderzijds is het aanbod voor vrijetijdsbesteding de afgelopen jaren explosief gegroeid, vooral voor tieners en jong volwassenen.

In de basis is het nieuwe gezinsbad bedoeld voor ouders met kinderen die nog niet zwemvaardig zijn en/of kinderen die willen spelen in en met het water. Gezinnen met kinderen maken nog tijd om naar het zwembad te gaan en daar langer te verblijven. De gewenste watergewenning van jonge kinderen vindt dan spelenderwijs plaats in een rustige en vooral veilige zwemomgeving. In waterrijk Nederland is dat van oudsher een belangrijk deel van de opvoeding, zeker nu het schoolzwemmen zo is teruggelopen.

Omdat 95% van de bezoeken aan een zwembad herhaalbezoeken zijn, zal het gezinsbad continu attractief en levendig moeten worden gehouden.

We willen de ontdekkingszin van kinderen gebruiken en prikkelen. Onder meer door het gezinsbad van uur tot uur transformeerbaar en interactief te maken.

Bij nieuwbouw kan daarmee optimaal rekening worden gehouden, bijvoorbeeld door wisselende mobiele attracties en door flexibel gebruik van licht, projecties en geluid. Daarmee speelt het gezinsbad in op het innovatieve profiel van Eindhoven.

1.3 Nieuwbouw is goedkoper dan renovatie.

Wij hebben beide scenario's laten schetsen in een Voorlopig Ontwerp en de bouwkosten laten uitrekenen. Daarbij is in beide scenario's hetzelfde programma gebruikt en zijn dezelfde technische uitwerkingen meegenomen. Ook bij renovatie moet worden voldaan aan de huidige eisen van het Bouwbesluit (nieuwe constructie en nieuwe gebouwschil) en aan de eisen van duurzaamheid. Het te renoveren gebouw van het golfslagbad dateert van 1986. Om dat te renoveren tot een gezinsbad, moet het gehele bovengrondse deel inclusief de constructie eerst worden gesloopt. Qua kosten is er dan nauwelijks verschil met nieuwbouw.



Bij renovatie ontstaat er een fikse overmaat in het gebouw. Het golfslagbad had een wateroppervlakte van 1450 m²; het gezinsbad wordt 550 m². Het gebouw is daarvoor te groot. Daardoor worden de investeringskosten hoger. Maar er moet ook gerekend worden op hogere exploitatiekosten voor verwarmen (energie) en schoonhouden (personeel). Met behulp van een elementenbegroting zijn samen met de architect de bouwkosten van beide ontwerpscenario's uitgerekend.

	RENOVATIE	NIEUWBOUW
- beide met hetzelfde functionele programma		
- beide moeten op dezelfde manier voldoen aan het Bouwbesluit en aan duurzaamheidseisen		
bruto vloeroppervlakte	11.038 m ²	8.167 m ²
bouwkosten (bouwkundig, installaties, infrastructuur, inrichting, winst & risico)	€ 14,4 mln.	€ 14,0 mln.
bijkomende kosten (adviseurs, leges, apparaatskosten, post onvoorzien)	€ 4,1 mln.	€ 4,0 mln.
stichtingskosten	€ 18,5 mln.	€ 18,0 mln.

Bij nieuwbouw worden de kosten voor vervangingen en groot onderhoud lager. Na realisatie van het gezinsbad en nieuwe doelgroepenbaden in 2020, is het oudste deel van het complex maximaal 15 jaar oud (Pieter van den Hoogenband zwembad uit 2005). Dat betekent dat vervangingsinvesteringen pas na een langere periode gedaan hoeven te worden.

Bij renovatie zal een deel van het gebouw uit 1986 blijven bestaan. De doelgroepenbaden moeten dan binnen enkele jaren worden gerenoveerd en andere grootschalige renovatiewerkzaamheden moeten dan wederom over 10-15 jaar plaatsvinden, met alle financiële gevolgen en overlast voor de gebruikers van dien. Al met al kent nieuwbouw dus lagere exploitatiekosten.

Gezien het kleine verschil in stichtingskosten tussen beide scenario's, is een grove schatting gemaakt van het verschil in de exploitatiekosten. Vanwege de grotere oppervlakte van het gebouw (circa 30%), is de verwachting dat bij het renovatiescenario jaarlijks de kosten voor personeel, onderhoud en energie € 260.000 tot € 390.000 hoger uitvallen dan bij nieuwbouw.

De opbrengsten daarentegen zullen niet hoger worden, omdat de geboden voorzieningen in beide scenario's vergelijkbaar zijn.

1.4 Nieuwbouw is te faseren, zodat de continuïteit voor de verenigingen en het zwembad bewegingslessen wordt geborgd.

Met nieuwbouw volgens het Voorlopig Ontwerp is het mogelijk nieuwe doelgroepenbaden te bouwen terwijl de huidige in gebruik kunnen blijven.



Er hoeft niet gezorgd te worden voor 'schuifwater' of voor verwijzing naar alternatief zwemwater. Voor fasering van nieuwbouw en aanhechten aan het bestaande zwembad moet budget worden gecalculeerd (zie argumenten 2.1).

Het op 6 september 2016 gesloten golfslagbad hoeft niet meer ingezet te worden als (tijdelijk) zwemwater. Dit gebouwdeel kan worden gesloopt op het moment dat het beste past in de bouwuitvoering van de nieuwbouw.

1.5 Met nieuwbouw wordt een betere inpassing in Genneper Parken bereikt.

In de ruimtelijke analyse is gelet op de landschappelijke en functionele inpassing in Genneper Parken.

Vanaf de parkeerplaats en voor de entree is te zien dat het om een zwembad gaat, iets dat in de huidige situatie, en dus ook bij renovatie, niet het geval is. Vanuit alle nieuwe baden is zicht op de ligweide en het groen rond het riviertje de Tongelreep. De inpassing in de omgeving uit zich het beste door de ligging en oriëntatie van de horeca. Een en ander is te zien in de bijgevoegde ontwerpen van Slangen+Koenis architecten.

2.1 Uit aanvullend advies over de bouwkosten blijkt dat de raming van de stichtingskosten voor nieuwbouw uitkomt op € 19,2 mln.

Na de afweging tussen renovatie en nieuwbouw, en los van de kostenberekening die daarbij is gemaakt, hebben wij Van der Meijs Bouwmanagement & Advies gevraagd om een onafhankelijke beoordeling van de bouwkosten.

In de rapportage adviseert Van der Meijs om € 1,2 mln. budget te rekenen voor de fasering van de nieuwbouw en de complexiteit van het aanbouwen aan een bestaand gebouw.

Het investeringsbudget c.q. het gevraagde krediet komt daarmee uit op € 19,2 mln. De rapportage van Van der Meijs Bouwmanagement & Advies is bijgevoegd.

2.2 Bestaande kredieten voor onderhoudsinvesteringen kunnen worden ingezet voor de nieuwbouw.

In totaliteit staat er voor de komende jaren € 8,7 mln. aan vervangingsinvestering in de Tongelreep geraamd. In een bijlage is aangegeven over welke kredieten dit gaat. Met het beschikbaar stellen van een krediet voor nieuwbouw van een gezinsbad en de doelgroepenbaden van de Tongelreep, kan het krediet voor vervangingsinvesteringen vervallen en worden gebruikt voor gedeeltelijke dekking van de nieuwe investeringen.

3.1 De exploitatiebegroting van de Tongelreep wordt minder kwetsbaar, omdat er minder afhankelijkheid is van te ambitieuze aantallen recreatieve bezoekers.

De groeiende exploitatietekorten waren vooral een gevolg van de teruglopende aantallen bezoekers aan het golfslagbad. Dit past in het landelijke beeld.

In de nieuwe opzet worden de meeste opbrengsten gehaald aan constante posten, zoals verhuur aan verenigingen, zwem- en bewegingsonderwijs en baantjeszwemmers. Het aantal recreatieve bezoekers is voorlopig geraamd op 125.000. (halverwege de bandbreedte van 90.000 tot 160.000, die is aangegeven in het advies van Sportfondsen en bevestigd door Tien organisatieadvies.



4.1 Nieuwbouw van een gezinsbad en de doelgroepenbaden, met daarbij de nieuwste technieken en toepassingen op het gebied van energiegebruik, maakt het noodzakelijk om het gehele complex te verduurzamen.

Tot 2016 was de warmtevraag van de Tongelreep 37.000 GJ per jaar, vergelijkbaar met die van 1.000 woningen. 55% daarvan werd verbruikt door het golfslagbad en het buitenbad. Daarmee was de Tongelreep de grootste energieverbruiker van al het maatschappelijk vastgoed in Eindhoven, met een aanzienlijke CO₂-uitstoot. In het ontwerp en bij de kostenraming van een nieuw gezinsbad en de nieuwe doelgroepenbaden is uitgegaan van optimale vermindering van energiegebruik, vooral warmte, en van reductie van CO₂-uitstoot bij de opwekking van die energie. De warmtevraag van het nieuwe gebouwdeel bedraagt nog 8000 GJ. Dat is een besparing van circa 12.000 GJ.

Het wordt een hoogwaardig geïsoleerd gebouw dat alle warmte optimaal vasthoudt. Warmte wordt hergebruikt en alle installaties zijn gebruik gestuurd.

Het energiegebruik van het gebouw en van de technische processen wordt teruggedrongen met slimme technieken. Het restant warmtegebruik wordt opgewekt met elektrisch aangedreven warmtepompen en PV-panelen. Hierdoor is de CO₂-uitstoot minimaal.

Een ander aspect van duurzaamheid is een gezond verblijfsklimaat.

Goede luchtkwaliteit en een aangename akoestiek maken het gezinsbad en de nieuwe doelgroepenbaden een prettige plek om in te verblijven en om in te werken.

Als het gezinsbad en de nieuwe doelgroepenbaden een toonbeeld van duurzaamheid worden, inspireert dit ons om ook voor het zwembad te kiezen voor een ander energieconcept. Uit het onderzoek van adviesbureau Deerns blijkt dat ook voor dat gebouwdeel de toepassing van warmtepompen de beste optie is, zowel qua kosten als vanwege de reductie van CO₂-uitstoot. De warmtevraag van het gehele complex is terug te brengen tot 21.000 GJ en de elektriciteitsvraag tot 6.800 MWh.

Ten opzichte van de huidige situatie (golfslagbad en buitenbad buiten gebruik), wordt door nieuwbouw van een gezinsbad en doelgroepenbaden en verduurzaming van het zwembad het gasverbruik van de Tongelreep teruggebracht van 800.000 m³ per jaar naar 34.000 m³ per jaar (- 96%).

De CO₂-uitstoot gaat daardoor terug van 1.430 ton per jaar naar 60 ton per jaar.

Door nieuwbouw en verduurzaming van zwembad de Tongelreep, gaat de CO₂-uitstoot van de totale gemeentelijke activiteiten 17% omlaag.

Wij hebben opdracht gegeven om de businesscase voor verduurzaming van het zwembad uit te werken, zodat parallel aan vernieuwing van het gezinsbad en de doelgroepenbaden ook de verduurzaming van het gehele complex kan worden gerealiseerd.

Deze businesscase gaat zowel over het beperken van het energiegebruik als de vervanging van de traditionele warmteopwekking met gasketels door warmtepompen. Met het beperken van het energieverbruik is reeds een begin gemaakt. Zo is de verlichting van het zwembad vervangen door LED-verlichting en is de regelinstallatie van de luchtbehandelingskasten in het stadion geoptimaliseerd.



Het onderzoek van adviesbureau Deerns wijst uit dat de investeringen voor het verduurzamen van de accommodatie € 1,5 mln. bedragen. Deze investeringen verlagen de energiekosten. Het geheel aan maatregelen in de nieuwbouw, in het zwembad en aan de warmteopwekking moet de energiekosten van het gehele complex de Tongelreep kunnen beperken tot € 600.000,- per jaar, inclusief de kapitaallasten van de duurzaamheidsinvesteringen. Wij hebben dat bedrag als taakstelling in de exploitatiebegroting voor de toekomst opgenomen.

5.1 Bestaande onderhoudsvoorzieningen/budgetten voor de Tongelreep (MJOP) kunnen worden ingezet voor de afwaardering van de boekwaarde.

In de bouwplanning moet rekening worden gehouden met de openstelling van de bestaande baden gedurende de bouw. Dat betekent dat de sloop van de gebouwdelen die vervangen moeten worden pas definitief zal plaatsvinden nadat de vervangende baden in gebruik genomen kunnen worden (zie ook argument 1.4). Hierdoor zal ook de afschrijving van de restwaarde pas worden gerealiseerd zodra de sloop aanvangt. Door de voorzieningen/budgetten voor onderhoud à € 587.000,- die niet meer benodigd zijn voor onderhoud, te bestemmen voor de voorziening duurzame waardevermindering afwaardering, is de dekking van de afwaardering geborgd.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De prognose van 125.000 bezoekers per jaar aan het gezinsbad is voorzichtig, onder meer omdat ontwikkelingen in randgemeenten onzeker zijn.

Wij hebben Sportfondsen gevraagd om adviezen over bezoekersaantallen, tarieven en de bedrijfsvoering. De prognose van 125.000 bezoekers per jaar aan het gezinsbad ligt halverwege de bandbreedte van 90.000 tot 160.000 die door Sportfondsen is geadviseerd. Het werkelijke aantal zal afhangen van de aangeboden attractiviteit en levendigheid, tarieven, marketing en concurrentie van andere baden.

In Veldhoven, Valkenswaard, Geldrop en Nuenen zijn bewegingen, maar die hebben vooral betrekking op de inrichting en/of exploitatie en niet op het aanbod. Wij zijn hierover in contact met de deze gemeenten en naar wij nu kunnen overzien leiden deze bewegingen niet tot bijstelling van onze bezoekersprognose voor de Tongelreep. Veranderingen daarin kunnen in de toekomst gevolgen hebben voor het bezoekersaantallen aan het gezinsbad.

Recreatiezwemmers van elders kunnen zondermeer terecht in een nieuw gezinsbad in de Tongelreep. Omdat de programmering van alle baden nu al intensief is, zal er voor verenigingszwemmen uit de randgemeenten slechts zeer beperkt ruimte beschikbaar is in de Tongelreep.

1.2 Als een apart buitenbad aan het programma wordt toegevoegd, brengt dat onnodige financiële risico's met zich mee. Een waterspeelplaats past beter bij de behoefte van de beoogde doelgroep.

De belangrijkste doelgroep is die van gezinnen met jongere kinderen. Daarom kiezen wij voor een buitenvoorziening in de vorm van een waterspeelplaats (spraypark), in combinatie met gevelopeningen die voor een gemakkelijke en echte open verbinding zorgen tussen het gezinsbad en een ligweide. De waterspeelplaats heeft alleen ondiep speelwater van maximaal 10 tot 15 cm, waarbij toezicht niet



noodzakelijk is. Ouders kunnen gebruik maken van de ligweide of van het horecaterras. Deze oplossing is de laatste jaren bij vergelijkbare zwemaccommodaties in het land toegepast, zoals te zien is in het schetsontwerp van de architect.

Dit is aanmerkelijk goedkoper dan een apart buitenbad, dat gemiddeld maar 20 dagen per jaar voldoende publiek trekt. De gekozen oplossing verlengt als het ware het zwemseizoen voor de doelgroep.

Een buitenbad zou een fors hogere investering vergen en tevens hogere exploitatiekosten voor met name de inzet van toezichthoudend personeel en voor energiekosten. Deze hogere stichtings- en exploitatiekosten kunnen niet worden opgevangen binnen het financiële kader. Wij zijn van mening dat specifieke buitenzwemvoorzieningen in Eindhoven (ir. Ottenbad, IJzeren Man) en omgeving (Aquabest, E3-stand) meer dan toereikend zijn op het beperkt aantal dagen waarop deze voorzieningen door redelijke bezoekersaantallen gebruikt worden.

- 1.3 *Als de omvorming van de Tongelreep wordt uitgesteld en er niets zou veranderen ten opzichte van nu -dus met het golfslagbad en het buitenbad buiten bedrijf- blijft de belangrijke doelgroep van gezinnen met jonge kinderen verstoken van zwemwater. Tegelijk zullen de doelgroepenbaden op termijn gerenoveerd moeten worden. De exploitatiebijdrage vanuit de gemeente zal dan de komende jaren hoger uitvallen dan bij een snelle keuze voor nieuwbouw. En de gemaakte projectkosten moeten eenmalig worden afgeboekt.*

De doelgroepenbaden worden nu al intensief gebruikt voor zwem- en bewegingslessen. Omdat deze baden in het gebouwdeel liggen dat uit 1986 stamt, moeten deze baden binnen enkele jaren gerenoveerd worden. Dit brengt kosten met zich mee. En de beschikbaarheid van zwemwater voor de doelgroepen staat dan onder druk. Dan zullen de inkomsten dalen, terwijl bijvoorbeeld het vaste personeel wel in dienst blijft. Als de plannen worden uitgesteld, bedraagt de jaarlijkse exploitatiebijdrage in de komende jaren ca. € 3,2 mln. Dat is gelijk aan het bedrag dat nu wordt voorzien voor de 'tussenjaren' 2018 en 2019. Dat is per jaar € 0,1 mln. meer dan bij nieuwbouw volgens het huidige Voorlopig Ontwerp.

Als de plannen voor omvorming van zwembad de Tongelreep bijvoorbeeld 3 jaar of langer worden uitgesteld, wordt niet alleen de stad het beloofde gezinsbad onthouden, er zijn ook financiële gevolgen. In de doelgroepenbaden zullen de noodzakelijke vervangingsinvesteringen moeten worden gedaan om de veiligheid van zwemmers te waarborgen. De geraamde kosten voor de komende 3 jaren zijn ongeveer € 0,25 mln. Bovendien zullen de tot nu toe gemaakte projectkosten eenmalig ten laste van het jaarrekeningresultaat van 2017 komen. Er komt bij uitstel van de plannen immers geen krediet van de raad. Tussen juni 2016 en november 2017 bedragen die projectkosten ca. € 650k. Als de plannen voor de Tongelreep een aantal jaren worden uitgesteld, zullen er tegen die tijd opnieuw voorbereidings- en projectkosten in dezelfde orde van grootte gemaakt moeten worden.

Als de omvormingsplannen nu wel kunnen doorgaan, maken deze projectkosten deel uit van de investeringsraming van € 19,2 mln. en van de exploitatiebegroting bij de businesscase.



Uitstel van 3 jaar kost dus tenminste:

- 3 x € 0,1 mln. hogere exploitatiebijdrage = € 0,3 mln.
- mogelijke vervangingsinvesteringen = € 0,25 mln.
- afboeken projectkosten = € 0,65 mln.

Totaal € 1,2 mln. exclusief prijsverhogingen voor inflatie en marktontwikkelingen.

De komende jaren niets doen aan de Tongelreep is dus geen reële optie.

1.4 Plannen en wensen van de KNZB zijn geen aanleiding om het ontwerp voor het gezinsbad en nieuwe doelgroepenbaden aan te passen.

In juni 2017 heeft de KNZB aangekondigd dat zij vanaf seizoen 2018-2019 gaan starten met een Waterpolo Academie in Eindhoven. Bovendien heeft de KNZB ideeën over uitbreiding van haar topsportactiviteiten in Eindhoven.

Wij hebben met de KNZB verkenningen gedaan over de faciliteiten die zij daarvoor in de Tongelreep kunnen gebruiken en over een multifunctionele inzet van de zwembassins in de gehele Tongelreep. Tegelijk hebben wij gesteld dat dit geen gevolgen mag hebben voor de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de Tongelreep voor zwem- en bewegingsonderwijs, verenigingen, baantjeszwemmers en andere recreatieve gebruikers. Evenmin mag het tot hogere kosten of nadelige exploitatiegevolgen leiden.

Wij hebben met de KNZB en de architect de mogelijkheden onderzocht van een derde 50 meter bad in de Tongelreep (naast het wedstrijdbad en het trainingsbad), met beweegbare bodems, afscheidingswanden onder water en wisselende temperaturen. Dit zou in het ontwerp in de plaats van nieuwe doelgroepenbaden komen. Onze conclusie is dat dit leidt tot hogere investerings- en exploitatielasten, terwijl aan de doelgroepen niet dezelfde beschikbaarheid en kwaliteit geboden kan worden. Voor de KNZB is het niet mogelijk om langjarige gebruikscontracten af te spreken en een duurzame invulling te garanderen van het door de bond gewenste extra 50 meter bad. De exploitatierisico's en de risico's van technieken die zich nog niet volledig hebben bewezen, komen dus geheel voor rekening van de gemeente. Dat vinden wij op dit moment niet verantwoord.

Ook in het ontwerp voor nieuwbouw volgens het programma van wensen, kan alle waterpolo vanuit de KNZB worden ingepast in de programmering van de bestaande baden van het zwemstadion.

1.5 Om risico's op prijsverhogingen te beheersen, worden kostenbeheersing en budgetbewaking ingebouwd in de organisatie van de aanbesteding en de uitvoering.

De markt van aannemers in de utiliteitsbouw raakt overspannen door een inhaaleffect na de crisis. Ook in de rapportage van Van der Meijs Bouwmanagement & Advies wordt gewezen op risico's van prijsstijgingen in de bouw. De omvang van die risico's is niet te voorspellen. Om de risico's continu in beeld te houden en om aan kostenbeheersing en budgetbewaking te kunnen doen, zullen wij bij de omvorming van de Tongelreep de bouworganisatie- en contractvorm van Engineer & Construct gebruiken, juridisch ondersteund door de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contracten UAV-GC-20015. Hierbij krijgt de opdrachtnemer/ aannemer meer taken en verantwoordelijkheden dan bij traditionele bouworganisatievormen.



Na een openbare selectiefase en een niet-openbare gunningsfase wordt een aannemer gekozen op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. Hierbij worden inschrijvingen niet alleen beoordeeld op prijs, maar ook op aspecten zoals: door de aannemer in te dienen optimalisatievoorstellen, plan van aanpak, bouwlogistiek en fasering, ervaring van engineeringsteam en uitvoeringsteam, duurzaam bouwen etc. De uiteindelijk geselecteerde aannemer wordt verantwoordelijk voor het uitwerken van het Voorlopig Ontwerp.

In de engineerfase moet de aannemer blijven voldoen aan alle, in de gunningsfase gestelde eisen. Ook is het de eigen verantwoordelijkheid van de aannemer om binnen de door hem opgegeven aanneemsom te blijven. Tijdens dit proces zijn er verschillende momenten van toetsing van het ontwerp en eventuele wijzigingen, zowel technisch als in prijs.

Aan het einde van de engineeringsfase levert de aannemer een uitvoeringsgereed ontwerp en een afstandsverklaring waarin hij verklaart dat het uitvoeringsontwerp eigendom is van de opdrachtgever. Pas daarna kan daadwerkelijk opdracht worden gegeven voor de uitvoering van het werk. Dit is een go/no go moment waarop wordt beoordeeld of het plan volgens het programma van wensen en binnen het krediet kan worden uitgevoerd.

Omdat de aannemer in de engineeringsfase verantwoordelijk is voor het uitwerken van het ontwerp, zijn eventueel in de uitvoering voorkomende "bouwfouten" en/of vergissingen voor rekening van de aannemer. Op deze manier wordt de kans op het overschrijden van het beschikbare budget geminimaliseerd.

Om de bouwkosten te beheersen worden er in het gehele proces tot en met de uitvoering toetsingsmomenten ingebouwd, waarop een onafhankelijke bouwkostensdeskundige, conform de UAV-GC 2005de opgaven van de aannemer beoordeelt.

Kosten en exploitatie

Investerings

Het voorlopig ontwerp voor nieuwbouw van een gezinsbad en de doelgroepenbaden is zover uitgewerkt, dat daarmee een volledige elementenbegroting van de investeringskosten is gemaakt. De stichtingskosten zijn geraamd op € 19,2 mln. inclusief bijkomende kosten, exclusief prijsstijgingen.

Voor deze € 19,2 mln. stellen we uw raad voor een krediet beschikbaar te stellen.

De kosten voor verduurzaming van het zwembad zijn geschat op € 1,5 mln.

Als uit de concrete uitwerking van de businesscase blijkt dat deze investering ertoe leidt dat de energiekosten van de Tongelreep, inclusief de kapitaallasten van de duurzaamheidsinvesteringen, beperkt kunnen worden tot € 600.000,- per jaar, zullen wij die investering doen.

Voor deze € 1,5 mln. stellen we uw raad voor een krediet beschikbaar te stellen.

Advisering door Sportfondsen

De financiële taakstelling voor het project heeft betrekking op de exploitatiebegroting voor het gehele complex de Tongelreep.

Wij hebben Sportfondsen gevraagd ons te adviseren over de bezoekersaantallen aan het gezinsbad, de bezoekerstarieven en de bedrijfsvoering van de Tongelreep.



Sportfondsen exploiteert meer dan 100 zwembaden in het land. De volgende adviezen en constatering zijn verwerkt in de exploitatiebegroting voor 2020 en verder:

- 125.000 bezoekers per jaar aan het gezinsbad;
- vanaf de opening van het gezinsbad (in 2020) een basistarief van € 6,50 per bezoek (in de tussentijd is in de situatie sinds het sluiten van het golfslagbad het basistarief € 6,00 per bezoek);
- het aantal overige bezoekers (baantjeszwemmers, verenigingen, doelgroepen) stabiliseren op de huidige aantallen;
- de landelijke zwembadexploitant geeft aan dat het landelijk beeld is dat de eigenaarlasten van een zwembad niet zijn terug te verdienen; de variabele kosten wel en dat willen wij met de Tongelreep in de toekomst bereiken;
- veel kosten in de exploitatiebegroting voor het gehele complex liggen vast, omdat die te maken hebben met het zwemstadion;
- een buitenbad trekt te weinig bezoekers om de variabele kosten te dekken;
- de bedrijfsvoering kan worden geoptimaliseerd op de onderdelen: inzet vanuit sportservices, animo voor zwem- en bewegingsonderwijs, horeca en inkoopkosten.

De adviezen van Sportfondsen zijn als bijlagen toegevoegd.

Exploitatiebegroting 2020 en verder

De exploitatiebegroting voor het plan met nieuwbouw van een gezinsbad en nieuwe doelgroepenbaden, past in de financiële kaderstelling door de raad om in de toekomstige opzet van het gehele complex uit te gaan van een exploitatiebijdrage van maximaal € 3,28 mln. Het jaarlijkse tekort op de exploitatiebegroting is hierin weggewerkt.

De jaren voorafgaand aan de sluiting van het golfslagbad en het buitenbad was er al een tekort van ca. € 1,3 mln. ten opzichte van de begroting.

Dit werd vooral veroorzaakt door de niet gehaalde opbrengsten i.c. het alsmear teruglopende bezoek aan het golfslagbad.



KOSTEN	x € 1000
Personeel	2.026
Gebouw kapitaallasten oud	298
Gebouw kapitaallasten nieuw	1.056
Gebouw overig	819
Energie	600
Overige kosten	202
Doorbelasting	308
Totale Kosten	5.310
OPBRENGSTEN	x € 1000
Gebouw huur	96
Onderwijs	30
Recreatie fun	575
Recreatie baantjes	400
Zwem-bewegingsonderwijs	414
Verenigingen	536
Overig sportgebruik	103
Stadion	60
Totaal opbrengsten	2.214
Exploitatiebijdrage	3.096

tabel met exploitatiebegroting Tongelreep in het eerste volledige jaar van exploitatie na nieuwbouw gezinsbad en nieuwe doelgroepenbaden

De exploitatiebijdrage van € 3,096 mln. per jaar blijft binnen de kaderstelling van maximaal € 3,280 mln.

In de rapportage van Sportfondsen van 5 juli 2017 over de bedrijfsvoering van de Tongelreep, is in hoofdstuk 4 een doorrekening gemaakt van de exploitatiecijfers naar de toekomst. En er is in bijlage 2 van die rapportage een exploitatieoverzicht voor 2020 opgenomen.

De conclusie van Sportfondsen luidt:

“De gemeente heeft voor de planvorming van het gezinsbad bij de Tongelreep een kaderstelling van € 3,3 mln. inclusief eigenaarslasten en doorbelastingen. Op basis van de ons beschikbaar gestelde en geanalyseerde informatie komt onze begroting uit op een exploitatiebijdrage van ruim € 3,1 mln.

Bovenstaande begroting betreft een gewenste situatie. Om hiertoe te komen adviseren wij een plan op te stellen om van de huidige naar de toekomstige situatie te komen, waar de serviceverlening vanuit Sportservice (waaronder het technisch onderhoud) tevens in wordt meegenomen.

Al met al denken wij dat het mogelijk is om de exploitatie te realiseren binnen de kaderstelling van € 3,3 mln.”

Wij hebben aan Tien Organisatieadvies gevraagd om een onafhankelijke second opinion uit te voeren op de exploitatiebegroting, op basis van de gegevens van de businesscase.

De conclusie luidt:

“Tien organisatieadvies onderschrijft in haar second opinion de conclusie van Sportfondsen Nederland dat het toekomstige exploitatieresultaat van de Tongelreep zich, na een aanlooperperiode, vanaf 2020 binnen de gestelde taakstelling van 1 € 3,3 miljoen zal kunnen bevinden.”



Tot voor kort werd in de begroting uitgegaan van een exploitatiebijdrage van € 2,8 mln. voor de Tongelreep. Het aandeel van de Tongelreep in de taakstelling voor de totale sportbegroting komt daarmee op € 296.000,- (3,096 - 2,8).

Een toelichting op de exploitatiebegroting in het eerste volledige jaar na nieuwbouw van een gezinsbad en nieuwe doelgroepenbaden is in een bijlage toegevoegd, evenals de doorrekening van Sportfondsen en de quick scan van Tien Organisatieadvies.

Onderhoudsbudgetten en vervangingsinvesteringen

In de voorbije jaren is rekening gehouden met planmatig onderhoud aan de Tongelreep. Om te voorkomen dat er planmatig onderhoud wordt uitgevoerd op gebouwdelen die op de nominatie staan om gesloopt te worden, is de uitvoering van dit onderhoud in de afgelopen jaren beperkt tot het hoogst noodzakelijke. Deze lijn wordt de komende jaren gedurende de verbouwingsfase voortgezet. Het overschot op de onderhoudsvoorziening voor de te slopen gebouwdelen bedraagt in dat geval € 587.000,-.

Omdat op het moment van sloop (gefaseerd, uitgegaan wordt van de gemiddelde datum 31-12-2019), de gebouwdelen uit 1986 nog niet volledig zijn afgeschreven, dient er op dat moment een afwaardering van deze activa plaats te vinden. De restboekwaarde op 31-12-2019 is € 3,5 miljoen. In de jaarrekening 2016 is reeds een bedrag van € 2,9 miljoen voor het golfslagbad en het buitenbad gereserveerd in de voorziening duurzame waardevermindering, omdat toen al tot sluiting is besloten.

Met de aanvullende middelen vanuit de onderhoudsvoorziening is er een totaal bedrag beschikbaar van € 3,5 miljoen en dat is voldoende voor deze vervroegde afwaarderingslasten. Er is daarmee in 2019 geen aanvullende claim op de algemene middelen nodig om de vervroegde afwaardering te bekostigen.

Niet alleen met het planmatig onderhoud is een terughoudend uitvoeringsbeleid gevoerd. Ook voor de vervangingsinvesteringen is dit van toepassing.

In totaliteit staat er momenteel € 8,7 mln. aan vervangingsinvestering geraamd (zie bijlage). Met het beschikbaar stellen door uw raad van een krediet voor nieuwbouw van een gezinsbad en de doelgroepenbaden van de Tongelreep, kan het krediet voor vervangingsinvesteringen vervallen en worden gebruikt voor gedeeltelijke dekking van de nieuwe investeringen.

Gevolgen voor de meerjarenbegroting

In onze brief van 7 juli 2017 (17bst00967) hebben wij uw raad onder meer geïnformeerd over de actualisering van de begroting.

Voor de exploitatie van het gehele zwemcomplex is, uitgaande een investering van € 19,2 miljoen, voor 2020 een exploitatiebijdrage van ruim € 3,1 miljoen nodig.

In de primaire begroting was een bijdrage van ca. € 2,0 miljoen per jaar beschikbaar. Dit levert een verschil op van € 1,1 miljoen/jaar met het benodigde budget.

Het belangrijkste verschil tussen beschikbaar en benodigd budget werd hierbij veroorzaakt door de begrote bezoekersinkomsten en afnemende beschikbare kapitaallasten. Naast de dalende opbrengsten dalen weliswaar ook de kosten, maar niet in gelijke mate.

Het extra benodigde bedrag van € 1,1 miljoen is meegenomen in de gemeentebegroting 2018 - 2021. Ook voor 2021 gaat het om een bedrag van € 1,1 miljoen. Hierbij is rekening gehouden met het voorstel voor nieuwbouw van een gezinsbad en



doelgroepenbaden. We houden hiermee vast aan de financiële uitgangspunten uit 2016. De uitwerking van de omvormingsopgave is in lijn met eerdere afspraken

Tussenliggende exploitatiejaren 2017, 2018 en 2019

In onze brief van 7 juli 2017 hebben wij de raad onder meer geïnformeerd over de actualisering van de begroting en de gevolgen voor de exploitatiejaren 2017, 2018 en 2019. De exploitatieramingen voor 2017 geven € 5,5 mln. aan kosten en € 1,6 mln. aan opbrengsten aan. Derhalve een exploitatiebijdrage van € 3,9 mln.

Halverwege 2017 blijken er in de realisatie geen grote afwijkingen te zijn ten opzichte van de actuele begroting. In de primaire begroting is gerekend met ca. € 2,9 mln. aan dekking die direct of indirect betrekking heeft op de Tongelreep. Het verwachte tekort van € 1,0 mln. (3,9 - 2,9) komt ten laste van het frictiebudget 2017.

In 2018 en 2019 worden de faciliteiten in de Tongelreep nog gebruikt zoals nu: alleen de doelgroepenbaden en het zwembad zijn geopend.

Voor deze jaren zijn de exploitatieramingen als volgt:

	2018	2019
geraamde kosten	4.893	4.860
geraamde opbrengsten	1.639	1.639
saldo	3.254	3.221

* De exploitatiebijdragen in 2018 en 2019 zijn ca. 7 ton lager dan in 2017, omdat 2017 het laatste jaar is waarin wordt afgeschreven op de biomassacentrale.

In de primaire begroting was voor de jaren 2018 en 2019 gerekend met ca. € 2,0 mln. aan dekking die direct of indirect betrekking heeft op de Tongelreep.

Dit leverde een verschil op van € 1,3 mln. per jaar met het benodigde budget.

Voor 2018 en 2019 is in de meerjarenbegroting 2018 - 2021 een incidentele claim van € 1.3 miljoen per jaar opgenomen. Deze aanpassing zorgt voor een sluitende exploitatiebegroting voor de jaren 2018 en 2019 en voor een solide basis om keuze te maken voor het project omvorming Tongelreep.

Risico's

Eerder in dit raadsvoorstel hebben wij gewezen op de risico's van prijsstijgingen in de bouw. Die zijn niet te voorspellen. Bij kanttekening 1.5 is uitgelegd dat we in het vervolg van het project de bouworganisatie- en contractvorm van Engineer & Construct gebruiken om de risico's continu in beeld te houden en om aan kostenbeheersing en budgetbewaking te kunnen doen. Daarin is een go/no go moment voorzien, waarop wordt beoordeeld of het plan volgens het programma van wensen en binnen het krediet kan worden uitgevoerd.

Communicatie

Tijdens het open proces met de stad is er op een vernieuwende en inspirerende manier uitvoerig overlegd met zwembadbezoekers, verenigingen, personeel en experts.

Vervolgens zijn de betrokkenen regelmatig geïnformeerd tijdens bijeenkomsten en via de website www.eindhovenosport.nl/tongelreep/toekomst.

Deze manier van informeren en communiceren wordt tijdens het verdere verloop van het project voortgezet en zelfs geïntensiveerd richting verenigingen en gebruikers van de



doelgroepenbaden, om de continuïteit van het zwemwateraanbod voor deze groepen te waarborgen. De plannen voor de omvorming van de Tongelreep worden ook gecommuniceerd via overige kanalen van de gemeente, en via mediaberichten.

Planning en uitvoering

Zoals wij in het projectplan hebben bepaald en in kanttekening 1.5 nader is beschreven, verloopt de Europese aanbesteding van de nieuwbouw volgens de bouworganisatie- en contractvorm van Engineer & Construct.

Afhankelijk van de resultaten van de aanbesteding zal een verdere planning worden opgesteld. De verwachting is dat de uitvoering tot in 2020 zal duren.

Evaluatie

Wij zullen de raad telkens informeren over de voortgang van het project tijdens de kwartaalbijeenkomsten Sport.



Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- verslag van het open proces van december 2016
- programma van wensen van 24 januari 2017
- ontwerpen van Slangen+Koenis architecten
- overzicht van nieuwe en te vervallen investeringskredieten voor de Tongelreep
- exploitatiebegroting met toelichting
- onderzoek van adviesbureau Deerns over verduurzaming zwembad de Tongelreep, rapportage van 9 juni 2017
- brief van Sportfondsen d.d. 20 februari 2017 over bezoekersaantallen en tarieven de Tongelreep
- rapportage van Sportfondsen d.d.5 juli 2017 over bedrijfsvoering de Tongelreep
- advies van Van der Meijs Bouwmanagement & Advies d.d. 17 oktober 2017 over de bouwkostenraming
- second opinion van Tien Organisatieadvies d.d. 23 oktober 2017 over de exploitatiebegroting van de businesscase
- begrotingswijzigingen

- De bijlagen worden meegestuurd
- De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.



Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2017;

Overwegende dat:

- het golfslagbad en het buitenbad van de Tongelreep per 6 september 2016 zijn gesloten;
- in het coalitieakkoord staat dat het recreatiegedeelte van de Tongelreep omgevormd wordt naar een gezinsbad om zwemmen voor alle Eindhovenaren toegankelijk te houden;
- in een open proces met de stad is ontdekt welke ervaring bezoekers aan de Tongelreep wensen en hoe de beschikbaarheid en toegankelijkheid van zwemvoorzieningen voor Eindhovenaren kan worden geborgd;
- gestuurd moet worden op een toekomstbestendige exploitatie en op verduurzaming van de Tongelreep;

besluit:

1. Te kiezen voor nieuwbouw van een gezinsbad in de Tongelreep en voor nieuwbouw van het 25 meter bad, instructiebad en reactiveringsbad, inclusief vernieuwing van entree, horecaruimte, technische installaties en aansluiting met het Pieter van den Hoogenband zwemstadion, volgens het programma van wensen en het schetsontwerp.
2. In totaliteit een krediet van € 19,2 mln. te bestemmen voor nieuwbouw van de Tongelreep. De geraamde vervangingsinvesteringen die in de bestaande onderhoudsplanning beschikbaar zijn voor de te slopen gebouwdelen ad € 8,7 mln. beschikbaar te stellen ter dekking van de nieuwbouw. Daarnaast een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 10,5 mln.
3. In te stemmen met een jaarlijkse exploitatiebijdrage voor het gehele complex de Tongelreep van € 3,1 mln. met ingang van het moment dat de nieuwe situatie in exploitatie gaat.
4. Een krediet beschikbaar te stellen van € 1,5 mln. voor het verduurzamen van het zwemstadion en de kapitaallasten daarvan te dekken uit de beschikbare middelen voor energie uit de exploitatie van de Tongelreep.
5. Instemmen met de toekomstige sloop van gebouwdelen die door de nieuwbouw niet meer benodigd zijn en ter dekking van de restant boekwaarde de hiervoor bestemde budgetten uit de onderhoudsvoorzieningen a € 587.000,- te bestemmen ten gunste van de voorziening duurzame waardevermindering.
6. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ..

, voorzitter.

, griffier.