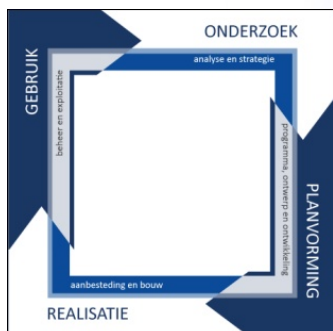




Marktconsultatie

Nieuwbouw zwembad Venlo

Bijlage A – het kader





INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Locatie	4
2.1	Kazernekwartier	4
2.2	Locatie zwembad Venlo	4
2.3	Bestemmingsplan	5
2.4	Huidige plannen kazernekwartier	5
3	Programma	7
3.1	Basisprogramma	7
3.2	Wensen aanvullend programma vanuit ontwikkeling	8
3.3	Cradle 2 Cradle	8
3.4	Maatschappelijke meerwaarde	9
4	Voorwaarden	10
4.1	Contractvorm	10
4.2	Financieel	10
4.3	Juridisch	10
4.3.1	Contractvorm	10
4.3.2	Contracttermijn	10
4.3.3	Privatisering / personeel	11
5	Planning	12



1 INLEIDING

De gemeente Venlo wil graag een nieuw zwembad realiseren. Het huidige zwembad 'De Wisselslag' is functioneel en technisch verouderd en is aan vervanging toe.

Na het vaststellen van het 'Toekomstscenario zwembad De Wisselslag' in oktober 2012 (RB-2012-58) heeft de gemeenteraad opdracht gegeven voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor zowel een lokaal als regionaal zwembad, samen met aangrenzende gemeentes Peel en Maas en Horst aan de Maas. In december 2013 heeft de gemeente Peel en Maas besloten geen regionaal zwembad te ambiëren. Vanaf dat moment hebben de gemeente Venlo en Horst aan de Maas een regionale variant op het Floriadeterrein nader onderzocht.

Parallel aan de regionale variant wilde de gemeente Venlo onderzoeken wat de mogelijkheden en kansen zijn voor een lokaal zwembad op het Kazerneterrein in het hart van Venlo. Onderdeel daarvan betreft het uitvoeren van een marktconsultatie voor deze variant. De uitslag van de marktconsultatie maakt onderdeel uit van de afweging om te kiezen voor een regionaal of een lokaal zwembad.

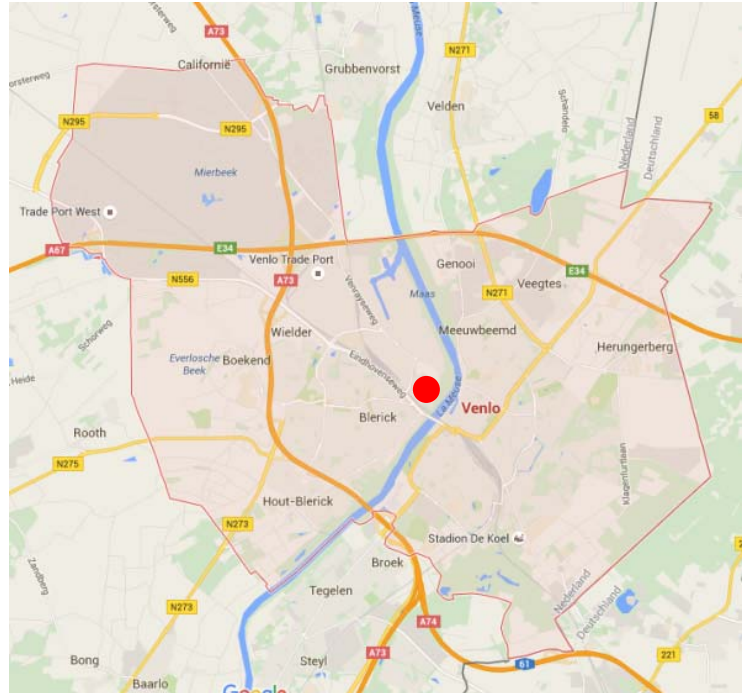
Als uitgangspunt voor het zwembad heeft de gemeente besloten dat zij uitsluitend de zwemsport (verenigingen) en het therapeutisch zwemmen, wil blijven faciliteren. Andere zwemactiviteiten worden gezien als taak van de marktpartij. De verwachting leeft, dat er private partijen (ondernemers) zijn die in combinatie met diverse activiteiten als bijvoorbeeld leisure, wellness, fitness of fysiotherapie een dergelijk concept tot een renderend en succesvol geheel kunnen brengen. Daarmee kan de gemeente goed voorzien in zijn kerntaak en ontstaat mogelijk voor de stad en regio een extra maatschappelijke waarde door een breed aanbod in zwemwater te borgen. Deze gedachte is onderdeel van het bespreken van de mogelijkheden die marktpartijen zien tijdens de marktconsultatiegesprekken.

2 LOCATIE

2.1 KAZERNEKWARTIER

Het Kazernekwartier is één van de laatste grote ontwikkellocaties in het centrum van de stad Venlo. Het terrein is nu beschikbaar en volledig in gemeentelijk eigendom. In de oude binnenstad, de kleinste van alle binnensteden van de 50 grootste gemeenten in Nederland, ontbreekt de ruimte voor grootschalige centrumstedelijke functies en programma. Het Kazernekwartier heeft wel deze ruimte en biedt een kans voor het toevoegen van deze functies, ondermeer ook op het gebied van vrije tijd, sport en ontspanning aan het centrum.

Daarnaast is het Kazerneterrein zeer gunstig gelegen in termen van bereikbaarheid. In de oksel van de snelwegen A67 en A73, aan het spoor en aan de Maas. De Maasbruggen die het terrein verbinden met de binnenstad, bedienen op dit moment al auto- en het langzaam verkeer.



Locatie in Venlo

2.2 LOCATIE ZWEMBAD VENLO

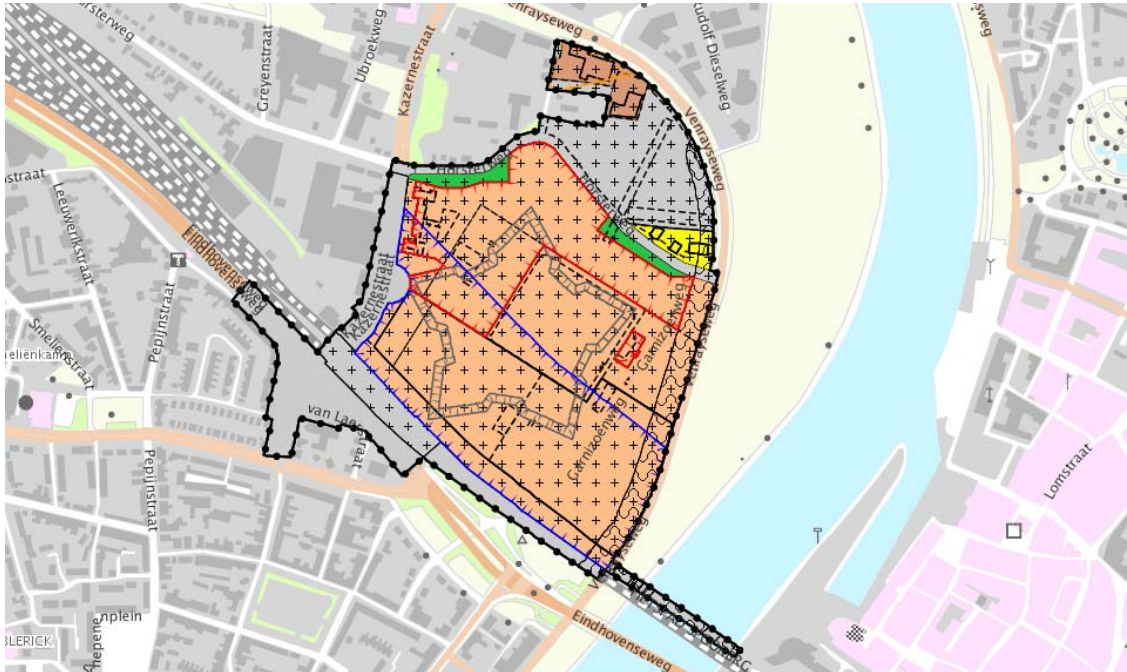
Het Kazernekwartier is een gebied in het centrum van Venlo met een langjarig ontwikkelperspectief. In de ontwikkeling wordt de inpassing van de op het terrein aanwezige cultuurhistorische lagen (Fort St. Michiel en de voormalige Frederik Hendrik Kazerne) verankerd. Het gebied kent een meer intensieve bebouwing aan de zijde van de Eindhovenseweg. Voor het zwembad voorziet de gemeente een locatie binnen het kader in het figuur. Hoewel deze zone wordt gekozen voor een meer parkachtige setting, laat dit het gegeven dat overall sprake is van een centrumstedelijke ontwikkeling, met bijhorende opgave, onverlet. Exacte locatie zal in de een volgende stap specifiek gemaakt moeten worden.



Positie op het Kazernekwartier

2.3 BESTEMMINGSPLAN

Voor het Kazernekwartier gelden meerdere bestemmingsplannen. Het voorkeursgebied, zoals aangegeven onder 2.2, bevat de bestemming GD-2.



Bestemmingsplan Kazernekwartier

Voor de ontwikkeling van het zwembad met aanvullende activiteiten is mogelijk planologisch maatwerk nodig. Afhankelijk van de aanvullende functies c.q. de positionering daarvan zal dit nader bekeken moeten worden.

Voor meer informatie over het bestemmingsplan voor het Kazernekwartier verwijzen wij u naar: www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de website klikt u op 'een plan bekijken' en vervolgens 'bestemmingsplannen'. In het zoekvenster 'naam' typt u 'kazernekwartier' in, waarna het bestemmingsplan verschijnt.

2.4 HUIDIGE PLANNEN KAZERNEKWARTIER

Het Kazerneterrein bevindt zich op het oude Fort st. Michiel wat als uitgangspunt geldt voor de herontwikkeling van het gebied. Dit oude fort met een rijke geschiedenis wordt in ere hersteld zodat de contouren weer (beter) zichtbaar worden en ook te beleven zijn door de realisatie van het bijvoorbeeld het Rondje Fort, een openbare wandelroute om het fort.

Daarnaast is de gemeente Venlo bezig om invulling te geven aan het beoogde leisure en entertainment profiel van het gebied.

De raad gaf daartoe in november 2014 groen licht voor de uitwerking van het marktinitiatief "Het Fort van Venlo". In februari 2015 sloten partijen een intentieovereenkomst, waarna de plannen verder zijn uitgewerkt. De initiatiefnemers beogen met "het Fort van Venlo" het vliegwiel te vormen op het Kazerneterrein om van Venlo dé hotspot te maken op het gebied van Leisure in de (eu)regio.



Het Fort van Venlo, is een geïntegreerd concept, bestaande uit 2 onderdelen:

Authentic Food en Handmade Market (AFHM)

De markt is voorzien op de begane grond en de eerste verdieping van de hoofdgebouwen aan de zuid en westzijde rondom appèlplaats. Tevens is er markt in de nieuwbouw die de bestaande gebouwen verbindt met het Leisure Dome (zie hieronder). Ook de monumentale exercitieloods en andere kleinere bijgebouwen zullen bij dit concept met een mix cultuur, theater en muziek betrokken worden.

Deze markt richt zich op handmade of kleinschalig gemaakte authentieke producten en diensten met een ambachtelijk karakter. Het aanbod wordt authentiek en gevarieerd; eerlijke producten, eerlijk eten en drinken, waar mogelijk van regionale afkomst. Het geheel worden aangeboden in een feestelijke en muzikale setting. De attractiviteit en beleving staat dan ook centraal.

Leisuredome

De LeisureDome is een integraal geclusterd Leisure concept waarbij meerdere ondernemers elkaar versterken. De bedachte functies zijn onder meer een kinderspeelparadijs, bioscoop, entertainment voor jongeren en volwassenen. Daarbij spelen ideeën als glow in the dark golf, amusementscenter, bowling, indoor, soccer, Xtreme center, life style center. Ook zal een uitgebreide restaurantfunctie aanwezig zijn. Het concept is daarmee vergelijkbaar met LeisureDome Kerkrade.

3 PROGRAMMA

3.1 BASISPROGRAMMA

De basis voor de ontwikkeling van het nieuwe zwembad bestaat uit het faciliteren van de diverse zwemverenigingen en het zogenoemde therapeutisch zwemmen, voortkomend uit de vraag naar zwemwater op dit moment en de kerndoelen van de gemeente Venlo.

Elke vereniging en activiteit heeft daarbij haar eigen wensen ten aanzien van de afmetingen e.d. van een zwembad. In onderstaande tabel staat dit nader toegelicht.

Activiteit	Afmeting	Diepte	Perron (1/2/3/4*)	Water- temp.	Klasse KNZB
Sportzwemmen					
Baanzwemmen (kort / lang)	25 / 50 x 21 m	2,00 m ¹	4,5 / 3,0 / 4,5 / 3,5 m	24-28°C	B (nationaal)
Waterpolo	33 x 16 m	> 2.00 m ¹	- / - / 4,5 / 3,5 m	25-28°C	B (nationaal)
Leszwemmen	15 x 8 m	0,70 – 1,40 m ¹	2,5 / 2,5 / 2,5 / 2,5 m	26-32°C	Geen klasse
Therapeutisch zwemmen					
Therapiegroepen	n.v.t.	> 0.40 – 1.60 m ¹	2,5 / 2,5 / 2,5 / 2,5 m	32-34°C	Geen klasse

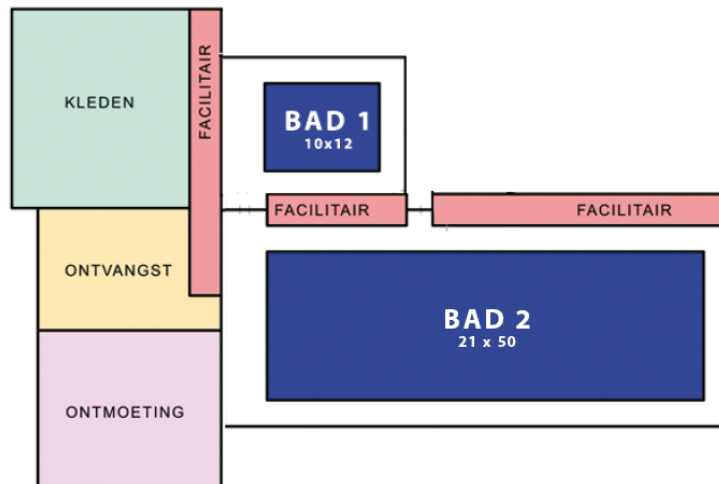
* Perron: 1 = kopse zijde startzijde, 2 = kopse zijde overzijde, 3 = langszijde links, 4 = langszijde rechts

Naast deze kernactiviteiten zijn er vanuit de bestaande verenigingen wensen om aanvullende activiteiten in het zwembad in te passen. Zo zou de duiksport graag een diepte zien van 3,50 meter en het schoonspringen een diepte van 3,40 meter. Deze twee functies zouden dus eventueel gecombineerd kunnen worden in 1 bassin. Ook is er behoefte aan ruimte voor kanovaren, maar hier zijn geen specifieke wensen aan gebonden. Als laatste is er nog zwemmen met gehandicapten/mindervaliden met een gewenste variabele diepte van 0 naar 1,8 meter.

Bovenstaande wensen zijn in het haalbaarheidsonderzoek verder uitgewerkt en heeft geleid tot het formuleren van de volgende twee zwembassins:

- Bad 1, doelgroepen/therapeutisch zwemmen
 - Bad 2, wedstrijdbad
- Dit bad zal vooral gebruikt worden voor groepslessen en therapeutische activiteiten met een warmere temperatuur;
- Dit bad is bedoeld voor wedstrijdzwemmen en waterpolo. Daarnaast kunnen door de afmeting ook andere activiteiten plaatsvinden zoals langebaan zwemmen, uiteraard afhankelijk van het gebruikrooster.
- Door de functionaliteit kan dit bassin ook gebruikt worden voor onder andere instructie (les) zwemmen, trainingszwemmen en speciale activiteiten als duiken, schoonspringen etc. Door de variërende diepte (beweegbare bodem) is dit een zeer multifunctioneel wedstrijdbad.

Bovenstaande bassins dienen uiteraard ondersteund te worden door diverse facilitaire ruimtes als entree, kleed- en sanitaire ruimtes, horeca, techniek, etc. Dit leidt tot een gebouw van circa 5300 m² BVO. In onderstaand figuur is een mogelijke configuratie van het gewenste programma weergegeven.



Mogelijk schema gewenst programma

3.2 WENSEN AANVULLEND PROGRAMMA VANUIT ONTWIKKELING

Bovenstaand programma is een omschrijving van onderdelen die de gemeente wenst voor de ontwikkeling van een nieuw zwembad in Venlo. Het idee is echter dat dit basisprogramma door een marktpartij kan worden aangevuld met functies die niet alleen een meerwaarde hebben ten opzichte van het zwembad zelf, maar ook een meerwaarde hebben ten opzichte van de locatie waar het zwembad is voorzien, het Kazerneterrein.

De ontwikkelingsmaatschappij van de gemeente Venlo is al geruime tijd bezig met conceptontwikkeling en planvorming en heeft voor het Kazerneterrein een aantal uitgangspunten vastgesteld waar nieuwe initiatieven aan dienen te voldoen. Zoals onder 2.2 omschreven zal het terrein worden ingericht met functies die passen bij de termen Leisure & Pleasure. Vanuit deze gedachte ziet de gemeente Venlo graag extra functies bij het zwembad die bij dit concept passen. Ideaal zou zijn wanneer deze ook synergie tot gevolg hebben waardoor voor het gehele Kazernekwartier meer bezoek zou kunnen worden gegenereerd.

Een belangrijke verwachting van de aanbesteding is dat er commercieel rendabele functies door de marktpartij toegevoegd kunnen worden. Deze functies worden op rekening en risico van de marktpartij gerealiseerd, waarbij de gemeente een faciliterende rol wil vervullen. Het doel is dat deze functies een toegevoegde waarde hebben ten opzichte van het Kazernekwartier en Venlo in het algemeen.

3.3 CRADLE 2 CRADLE

In 2009 heeft Venlo met het vaststellen van het uitvoeringsprogramma Cradle to Cradle nadrukkelijk gekozen voor het toepassen van het principe bij toekomstige stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen. Hoewel gebouwen of stedenbouwkundige plannen nog niet voor 100% volgens dit principe kunnen worden gerealiseerd heeft de gemeente inmiddels goede ervaringen op dit gebied met bijvoorbeeld de Floriade, Freshpark Venlo en het Stadskantoor.



Om ook bij de ontwikkeling van het Kazernekwartier dit principe goed te kunnen waarborgen stelde de raad in 2012 het ambitedocument C2C vast voor de gebiedsontwikkeling Kazernekwartier. Daarmee wil de gemeente dit principe, waarbij focus is aangebracht op een 5 tal thema's, vanaf het begin mee nemen bij de ontwikkeling. Deze thema's zijn: cultuurhistorie, energie, water, groen en materialen.

Deze principes, welke inmiddels zijn uitgewerkt in businesscases, maken dus ook onderdeel uit van de marktconsultatie. Hiermee hoopt de gemeente dat marktpartijen dit principe oppakken en overdenken als onderdeel van hun bijdrage aan de marktconsultatie en daarmee ook hun kennis en visie ten aanzien van Cradle to Cradle, met name ook in dit project, met de gemeente willen delen.

3.4 MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

De gemeente Venlo wil met de ontwikkeling van het nieuwe zwembad niet alleen een financieel haalbaar plan realiseren maar ook een maatschappelijke meerwaarde creëren. Hieronder een aantal speerpunten:

- Het zwembad Venlo heeft met zijn ambitie een regionale uitstraling met commerciële activiteiten (te realiseren door de marktpartij). Hierdoor zal het animocijfer van het zwembad en de traffic op het Kazernekwartier enorm verhoogd worden. De ontwikkeling van het zwembad met aanvullende functies kan samen met het Fort Venlo als vliegwiel voor het Kazerneterrein gelden en daarmee interessant voor andere ontwikkelingen en/of investeerders;
- Recreatieve zwemmers uit Limburg en uit Duitsland (Ruhrgebied) zorgen voor recreatie gebruik van het zwembad inclusief alle andere dagactiviteiten, zoals shoppen, nuttigen eten & drinken. Hiermee is het zwembad een generator voor haar omgeving en het Kazernekwartier;
- Zwembad Venlo heeft een 50 meter wedstrijdabad, dit zorgt voor een regionale uitstraling dat verder reikt dan alleen de omliggende gemeenten en heel Noord-Limburg kan aantrekken. Dit kan zorgen voor een impuls op het gebied van topsport, sport & recreatie en een sportcultuur;
- Voor de verenigingen in Venlo kunnen door een dergelijke zwemaccommodatie veel leden worden geworven zowel in de breedtesport als in de topsport. Dat kan de verenigingen versterken;
- De duurzaamheidseisen, zoals C2C materialen en energieneutrale gebouw door een centrale energieopwekking op het Kazernekwartier zorgen voor een duurzame uitstraling van het zwembad Venlo en een verlaging van de energiekosten, zijnde exploitatiekosten.



4 VOORWAARDEN

4.1 CONTRACTVORM

Als uitgangspunt voor de gewenste aanbesteding geldt een DBFMO-constructie. Hierbij krijgt de marktpartij de volledige verantwoordelijkheid voor het ontwerp, de realisatie, de financiering, het onderhoud en de exploitatie van het complex.

Het idee bij een private exploitatie is dat een marktpartij blijvend beter zal aansluiten bij de marktvraag en goedkoper zal zijn in exploitatie. Dit omdat de marktpartij door zijn kennis en ervaring zowel meer synergie en efficiency bij het realiseren van het gebouwconcept weet te realiseren, als bij de exploitatie daarvan. Deze optimale benutting van creativiteit en kennis in de markt is te prefereren boven een eigen gemeentelijke exploitatie.

In de marktconsultatie willen wij graag met u in gesprek over uw gedachten m.b.t. deze contractvorm en of u deze realistisch acht en welke kansen en bedreigingen u ziet voor uw onderneming.

4.2 FINANCIEEL

De gemeente Venlo heeft op basis van het uitgevoerde onderzoek een beeld bij de minimaal noodzakelijke beschikbaarheidsvergoeding die nodig is voor het basisprogramma. Deze vergoeding dient ter dekking van het onrendabel deel in de exploitatie van het maatschappelijk basisprogramma en de kapitaalslasten daarvan. De gemeente Venlo zal de beschikbaarheidsvergoeding voor de exploitatie jaarlijks bij het behalen van de prestatie afspraken overmaken naar de marktpartij. De prestatie afspraken liggen in het faciliteren van de activiteiten van de verenigingen en het therapeutisch zwemmen.

Wij zijn ons er van bewust dat een dergelijke financiële constructie risico's met zich mee voor de langere termijn. Wat als bijvoorbeeld het verenigingsleven verandert en de inkomsten hieruit dalen? Een optie zou kunnen zijn dat de gemeente met u aan een financiële constructie werkt zodat de exploitatie realistisch is en blijft. Een dergelijk vraagstuk, maar ook wellicht vragen van uw kant op dit gebied, bespreken wij graag met u in de marktconsultatie.

4.3 JURIDISCH

4.3.1 Contractvorm

De contractvorm is op basis van UAV-GC 2005, waarbij de marktpartij volledig alle verantwoordelijkheden draagt van het DBFMO contract.

4.3.2 Contracttermijn

De gemeente wil een contract met de marktpartij aangaan voor een langere periode. Dit is een belangrijk onderdeel van de consultatie. Daarbij zijn termijnen van 30 tot 40 jaar mogelijk, waarbij wel in diverse intervals meetmomenten worden ingebouwd. In het gesprek wil de gemeente kunnen herleiden hoe langdurige samenwerking geborgd kan worden, waarmee blijvend en duurzaam goede prestaties worden behaald. In relatie tot de contracttermijn spelen thema's als:

- Garanties op gebruik door verenigingen en therapeutische zwemmers
- Restwaarde gebouw - basisprogramma component
- Prestatie afspraken
- Samenwerking van lange duur i.r.t. onderlinge relatie



4.3.3 Privatisering / personeel

De gemeente Venlo wenst de exploitatie van het zwembad uit te besteden aan een commerciële exploitant en daarmee het zwembad te privatiseren. Belangrijk voor deze transitie is de overgang en eventuele overname van personeel van de gemeente naar de marktpartij. Hieronder een toelichting op hoe de gemeente hiermee wenst om te gaan.

De sluiting van het bestaande zwembad 'De Wisselslag' en de realisatie van het nieuwe zwembad heeft ook gevolgen voor het personeel. Op dit moment heeft de gemeente 16,67 fte in dienst voor de exploitatie van het huidige zwembad. Op basis van een efficiënt ontwerp en ervaring bij andere zwembaden wordt ingeschat dat het nieuwe zwembad met minder fte kan worden gerund.

Enkele ideeën daarbij zijn:

- Toezicht op de bassins is beter doordat ze optimaal gekoppeld kunnen worden;
- Kassa kan automatisch → receptie is gastheer/gastvrouw. Deze wordt anders bezet en er worden automaten geplaatst en meer digitaal wordt georganiseerd;
- Samenwerking met horeca en andere commerciële functies, waardoor betere inzet en efficiency verzorgd kan worden;
- Automatische monitoring zwemwaterkwaliteit;
- Tarifiering inzet personeel naar prestatie conform visie marktpartij.

Voorwaarde bij de aanbesteding is dat de marktpartij minimaal 50% van het huidige personeel overneemt. Het uitgangspunt hierbij is dat de personeelsleden o.b.v. een CAO vergelijk tussen die van de gemeente en de marktpartij worden gecompenseerd, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de exploitant gebruik maakt van CAO Recron. Uiteraard wordt overname van meer personeel toegejuicht en bespaart dit kosten. Overtallig personeel zal door de gemeente middels een sociaal plan worden geholpen aan een nieuwe uitdaging.

Mocht u ervaring hebben op dit gebied, en wellicht een ander inzicht hebben hoe met dit vraagstuk om te gaan, dan zouden wij graag uw kennis in deze vernemen in de marktconsultatie. Het betreft een belangrijke component in de optimalisatie van de kaders van de uitvraag aan de markt.



5 PLANNING

Hieronder een planning in hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het nieuwe zwembad.

Marktconsultatie	4 ^e kwartaal 2015
Besluitvorming gemeente Venlo	4 ^e kwartaal 2015/1 ^e kwartaal 2016
Voorbereiding Programma van Eisen	tot zomer 2016
Voorbereiding Aanbesteding	najaar 2016
Aankondiging aanbesteding Gunning	eind 2016

Bovenstaande planning is indicatief en de gemeente houdt zich het recht voor de planning te wijzigen.