



 **Sporthal De Schakel: renovatie of nieuwbouw?**
Scenario-analyse

 **Opdrachtgever**
Gemeente Dalfsen

 **Referentienummer**
990163/20150410

 **Samenstelling**
Erwin Veneklaas Slots
Arjan Grootkarzijn
Kees Overdevest
Manda Gritter

 **Definitief**
Zwolle, 10 april 2015

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Technische aanpassingen bij renovatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Minimaal noodzakelijk	6
2.3	Aan te bevelen aanpassingen	6
2.4	Overige waarnemingen/kansen	7
3	Functionele aanpassingen bij renovatie	8
4	Nieuwbouw	11
4.1	Functionaliteit.....	11
4.2	Ruimteprogramma nieuwbouw	11
5	Financiën	13
5.1	Renovatie.....	13
5.1.1	Kostenraming conditiemeting.....	13
5.1.2	Kostenraming ontwerpvoorstel De Schakel (optie IV)	14
5.1.3	Samenvatting	15
5.2	Nieuwbouw	16
5.3	Nieuwbouw versus renovatie	17
5.4	Exploitatie	17
6	Advies, aanbevelingen en vervolg	19
6.1	Renovatie versus nieuwbouw	19
6.2	Advies en aanbevelingen	20
6.3	Vervolg bij renovatie.....	21
6.4	Vervolg bij nieuwbouw.....	21
	Bijlage 1 - Condiemeting	22
	Bijlage 2 - Specificatie kostenraming conditiemeting.....	23

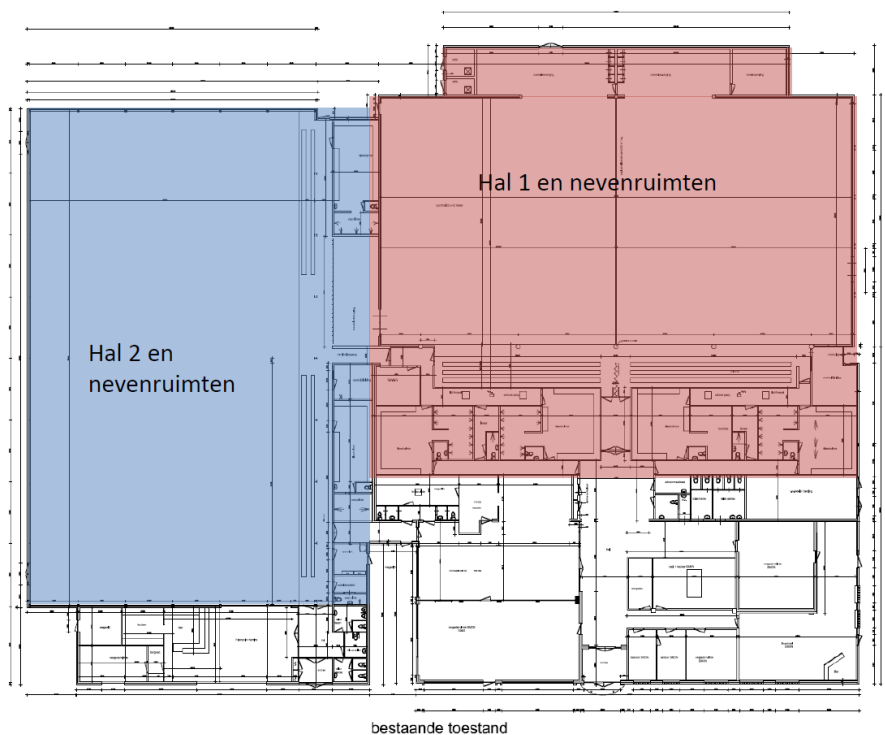


1 Inleiding

Al enkele jaren worden de mogelijkheden voor het functioneel en technisch aanpassen van sporthal De Schakel onderzocht. In afwachting daarvan is renovatie van het gebouw steeds uitgesteld. Op dit moment worden de mogelijkheden voor realisatie van een Kulturhus en/of andere functies in het gebied nabij De Schakel onderzocht onder de werktitel “WOC Campus Nieuwleusen”.

Gelijktijdig is onderzoek gedaan om de noodzakelijke aanpassingen (continuïteit, hygiëne en veiligheid) in beeld te brengen voor de korte en middellange termijn inclusief de financiële consequenties, later is dit uitgebreid met een onderzoek naar nieuwbouw.

Voor het in beeld brengen van de noodzakelijke aanpassingen is gekeken naar het totale complex (m.u.v. binnenzijde kantine Flash), daarnaast is enkel gekeken naar de sport- en nevenruimten van De Schakel. De demarcatie van het gebied is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Doelstelling van het onderzoek is te komen tot sobere en doelmatige oplossingen, zodat Sporthal De Schakel middels eenvoudige en snelle ingrepen voor een aantal jaren weer geschikt is voor alle functies die er momenteel zijn gehuisvest. Om een goed beeld te krijgen van de huidige onderhoudsstatus van het gebouw hebben wij een gebouwschouw uitgevoerd volgens NEN2767 “Conditie meten voor gebouwen”.

Om een goede afweging te kunnen maken ten aanzien van de investeringen in het pand in relatie tot de functionaliteit, kwaliteit en exploitatie van het huidige gebouw, heeft de gemeente Dalfsen ons gevraagd ook het nieuwbouw-scenario uit te werken.

In voorliggende rapportage vindt u een weergave van onze bevindingen ten aanzien van het huidige gebouw in hoofdstuk 2. Wij hebben hierbij onderscheid gemaakt tussen:

- de direct minimaal noodzakelijke maatregelen (wet- en regelgeving);
- de aan te bevelen maatregelen voor de komende 1-5 jaar;

- mogelijke aanvullende verbeteringsmaatregelen, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid, energiekosten of esthetische verbeteringen.

Tevens hebben wij in hoofdstuk 3 gekeken naar de wensen ten aanzien van functionele aanpassingen in het gebouw. Wij hebben de wensen vanuit De Schakel in kaart gebracht en hierop onze visie gegeven. Deze informatie is van belang om een goede afweging te maken voor de lange termijn: renovatie of verbouw. Bovendien zit er een overlap tussen de minimaal noodzakelijke / wenselijke aanpassingen en de gewenste functionele aanpassingen. Door de combinatie tussen beide te onderzoeken kan een toekomstbestendiger plan worden gerealiseerd.

In hoofdstuk 4 hebben wij het scenario nieuwbouw in beeld gebracht.

De kosten van de diverse scenario's voor renovatie en nieuwbouw zijn in beeld gebracht in hoofdstuk 5.

De rapportage sluit af met een advies en aanbevelingen in hoofdstuk 6.

2 Technische aanpassingen bij renovatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een korte samenvatting van de resultaten en bevindingen voortkomend uit de gebouwschouw van d.d. 30 september 2014 door Kees Overdeest, Arjan Grootkarzijn en beoordeling van de aangereikte informatie omtrent het gebouw.

Het complex bestaat uit meerdere bouwdelen die in verschillende periodes zijn gerealiseerd en waarbij de bouwtechnische en installatietechnische kwaliteit per bouwdeel varieert. Hal 1 en bijbehorende ruimten dateert van 1978. Hal 2 met bijbehorende ruimten en de aanbouw aan de voorzijde dateert van 1999. De afgelopen jaren is noodzakelijk onderhoud uitgesteld en doorgeschoven en enkel het hoogst noodzakelijke uitgevoerd.

Kengetallen:

Oppervlakte De Schakel:	3.800 m ² BVO ¹
Gemiddeld elektra verbruik per jaar:	140.000 kWh (75% piek en 25% dal)
Gemiddeld gas verbruik per jaar:	60.000 m ³ gas
Kosten elektra per m ² BVO:	€ 5,80 per m ² BVO incl. BTW
Kosten gas per m ² BVO:	€ 9,50 per m ² BVO incl. BTW

De verbruikskosten elektra zitten in vergelijking tot de benchmark iets boven het gemiddelde. De verbruikskosten gas zijn in vergelijking tot de benchmark hoger. Gezien de leeftijd van de accommodatie valt het echter in verhouding sterk mee en zou een grotere afwijking verwacht worden. De vergelijking met de benchmark is echter sterk afhankelijk van het aantal gebruiksuren van de accommodatie, dit is niet meegewogen.

De resultaten van de gebouwschouw en conditiemeting zijn uitgebreid weergegeven in bijlage 1. Onderstaand wordt in een 3-tal stappen een samenvatting gegeven.

- Minimaal noodzakelijke aanpassingen (wettelijke eisen).
- Aan te bevelen aanpassingen (t.a.v. continuïteit, hygiëne en veiligheid op korte termijn (1 tot 5 jaar).
- Overige waarnemingen in het kader van duurzaamheid, exploitatie of esthetische aanpassingen.

Daarbij is gebruik gemaakt van de methodiek uit de NEN2767.



¹ Oppervlakte overgenomen uit aangereikte informatie.

2.2 Minimaal noodzakelijk

Buitenzijde:

- Liggende stoeltjes glaslatten vervangen + plaatselijk houtherstel;
- Schilderwerk buitenkozijnen + kitwerk;
- Dakbedekking² lage platte daken hal 1 vervangen (+ optie isoleren);
- Dakbedekking + na-isoleren hal 1;
- Dakbedekking hal 2 + lage daken vervangen;
- Dakbedekking overig vervangen (+ optie na-isoleren).

Binnenzijde:

- Herstellen metselwerk en herstel tegelwerk gehele gebouw;
- Binnendeuren vervangen waar nodig, nalopen en herstellen hang- & sluitwerk;
- Hardsteendorpels vervangen;
- Schilderwerk binnenkozijnen en plaatselijk herstellen van beschadigingen - vrijwel gehele gebouw;
- Beschadigde plafondplaten vervangen;
- Sportvloer hal 1 vervangen + herstel dekvloer;
- Sportvloer hal 2 vervangen + vervangen dekvloer;
- Nevenruimten bij hal 1: herstel voegwerk / vervangen tegels, vervangen doucheputten (+ optie aanbrengen gietvloer + holle plint);
- Nevenruimten bij hal 2: herstel voegwerk / kitwerk (verbetering: gietvloer + holle plint aanbrengen);
- Enkele radiatoren en radiatorcransen vervangen;
- Ventilatoren hal 1 vervangen / reviseren;
- Verlichting hal 1 en nevenruimten vervangen (waar mogelijk bewegingsmelders) (+ optie toepassen LED);
- Vervangen sanitair hal 1 en nevenruimten, douchekoppen hal 2 en bij overige ruimten;
- Klimaatregelininstallatie hal 1 vervangen;
- Elektrotechnische installatie actualiseren n.a.v. wettelijke keuring;
- Vervangen plafond kantine en vergaderruimte SMON (brandgevaarlijk);
- Vervangen schoonloopmat.

2.3 Aan te bevelen aanpassingen

Buitenzijde:

- Herstel scheurvorming metselwerk;
- Herstel voegwerk.

Binnenzijde:

- Schilderwerk binnenzijde buitenkozijnen + kitwerk;
- CV-installatie - ketels voor hal 1 & 2;
- Luchtverwarming hal 2 vervangen;
- Ventilatie hal 2 en overige ruimten vervangen - reviseren;
- Verlichting hal 2 en nevenruimten vervangen (+ optie toepassen LED);
- Klimaatregelkast hal 2 vervangen - reviseren;
- Vervangen Trenomat.

² Het volledig vervangen van de dakbedekkingen op alle daken en plaatselijk na-isoleren is n.a.v. de conditiemeting door ons geplaatst bij de minimaal noodzakelijke maatregelen. Enkel afgaande op de huidige staat zou deze geplaatst kunnen worden in de categorie wenselijk en zou op dit moment volstaan kunnen worden met plaatselijke reparaties. Echter wij denken dat het economisch verantwoord is om deze op dit moment volledig aan te pakken en technisch beter aan te brengen dan het overal plaatselijk aanpassen van afvoeren, noodoverlopen, overlagen en aanpassen van dakranden en trimmen.



2.4 Overige waarnemingen/kansen

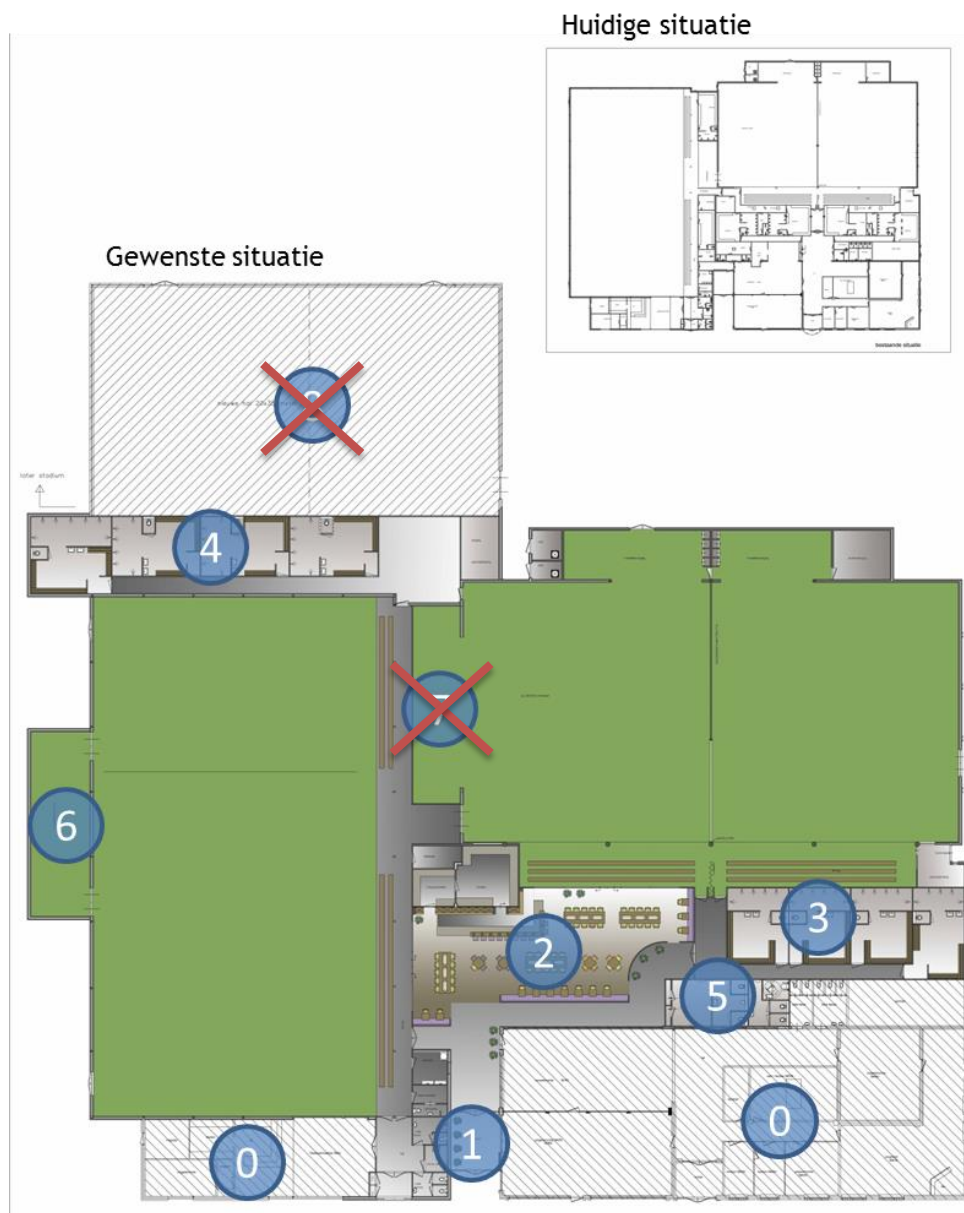
- Na-isoleren spouwmuren;
- Beschadigde gevelplaten vervangen, reinigen en voorzien van coating;
- Vervangen beplating hal 1 door geïsoleerde sandwichpanelen;
- Bij vervangen van de dakbedekking kijken of door het toevoegen van isolatie de gebouwschil beter geïsoleerd kan worden;
- Plafond hal 1 vervangen door akoestische plafondplaten; er is door ons geen meting verricht, maar wij denken dat de akoestiek sterk verbeterd kan worden in hal 1;
- Bij aanpassingen ventilatie hal 1 - WTW toepassen;
- Bij aanpassingen aan het sanitair - vrijhangende wandopstellingen maken;
- Toepassen vloerverwarming hal 2 bij vervangen dekvloer + aanpassing ventilatiesysteem;
- Gedateerd plafond in overige ruimten vervangen;
- Toepassen gietvloer en holle plint in alle overige sanitaire ruimten.



3 Functionele aanpassingen bij renovatie

In het voorjaar 2014 heeft het bestuur van De Schakel, onder begeleiding van Odin Wenting Bouwadvies BV, de wensen ten aanzien van functionele aanpassingen verwoord in een Programma van Eisen³ en hiervan een schetsvoorstel⁴ gemaakt (zie onderstaande afbeelding). Het schetsontwerp is “slechts” een eerste aanzet en behoeft nog nader uitwerking. De Schakel staat open voor suggesties en optimalisering hiervan.

Onderstaand zijn op basis van deze stukken op hoofdlijnen de gewenste functionele aanpassingen weergegeven en het advies van ICSadviseurs hierover. De prioritering van de aanpassingen is in overleg met De Schakel in de projectgroep bepaald.



³ Programma van Eisen Renovatie sportaccommodatie De Schakel te Nieuwleusen, Odin Wenting Bouwadvies BV; 10 april 2014.

⁴ Schetsvoorstel Nieuw/verbouw sporthal De Schakel, Oost 5 Architectuur; 19 februari 2014.

ALGEMEEN

0. Vooral nog geen wijzigingen in huidige ruimten Flash en SMON, aangezien deze ruimten op dit moment door andere partijen worden gebruikt. Ideeën voor de toekomst zijn:
 - Huidige ruimten SMON inzetten als kleine sportruimten, bijvoorbeeld voor judo en tafeltennis. Dit biedt de mogelijkheid de sporthallen optimaler in te zetten, wat bij kan dragen aan een gunstiger exploitatie.
 - Mogelijke inzet van kantine Flash voor realisatie kleedkamers en/of toestellenberging hal 2. Dit zijn de nu genoemde uitbreidingen 4 en 6.
 - Mogelijk afstoten van deze gebouwdelen.

HOGE PRIORITEIT

1. Verplaatsing van de hoofdentree, zodat vanuit men vanuit de hoofdentree direct de centrale hal/horeca inloopt. Van daaruit zijn kleedkamers en tribunes makkelijk toegankelijk. De Schakel vindt verplaatsing van de hoofdentree in combinatie met verplaatsing van de werkplek van de beheerder (nu achterin het gebouw) noodzakelijk in verband met beheersbaarheid en gastvrijheid.
 - *Advies ICS: Verplaatsing van de hoofdentree is van meerwaarde voor de toegankelijkheid en routing in het gebouw, indien ook een zichtbare plek voor de beheerder (nabij de entree) wordt gerealiseerd en een nieuw horeca / ontmoetingsgebied. Indien dit niet het geval is, is verplaatsing van de hoofdentree ons inziens niet noodzakelijk. Wij adviseren de routing en situering van entree (eventueel toevoegen extra entree aan huidige 'achterzijde') af te stemmen op de ontwikkeling van WOC Campus Nieuwleusen.*
2. Realisatie van een centrale hal/horecavoorziening centraal in het hart van het gebouw, bestaande uit een kantine (inclusief bar) en keuken (inclusief berging). Voorwaarde voor De Schakel is dat er vanuit de kantine visueel contact is met hal 1 en zo mogelijk ook met hal 2.
 - *Advies ICS: Realisatie van een horecavoorziening is een waardevolle aanvulling voor de sportvoorziening en geeft waarschijnlijk een positieve bijdrage aan de exploitatie. Wij adviseren realisatie van horecavoorziening af te stemmen op de ontwikkeling van WOC Campus Nieuwleusen, omdat dit mogelijk (ruimtelijke) meerwaarde biedt voor De Schakel en andere partijen die op de Campus gehuisvest worden.*
3. Op dit moment zijn er 4 grote kleedkamers bij hal 1. Op de plek van twee van deze kleedkamers wil De Schakel een horecavoorziening realiseren. De andere twee bestaande kleedkamers kunnen worden verbouwd tot vier kleedkamers voor hal 1.
 - *Advies ICS: Dit is een efficiënte inzet van de bestaande ruimte aangezien de huidige kleedkamers bij hal 1 erg ruim zijn. Deze optie is alleen nodig bij het uitvoeren van optie 2 of om in te zetten voor het realiseren van extra kleedruimten voor hal 2.*
4. Op dit moment zijn er bij hal 2 slechts 2 kleedkamers. Aangezien hal 2 op te splitsen is in twee zaaldelen is het zeer wenselijk 2 kleedkamers per zaaldeel te hebben. De Schakel wil dit realiseren door 4 nieuwe kleedkamers en een berging wedstrijdleiding te realiseren bij hal 2. Dit betreft een uitbreiding van het gebouw aan de achterzijde van hal 2. De Schakel wil de ruimte van één van de bestaande kleedkamers inzetten voor realisatie van een horecavoorziening. Voor de andere kleedkamer (op de kopse kant van zaal 1) ziet De Schakel als mogelijk optie:
 - Deze ruimte herinrichten voor meerdere kleedkamers of andere ondersteunende ruimten. Dit beperkt de benodigde nieuwbouw.
 - *Advies ICS: De wens voor extra kleedkamers bij zaal 2 is logisch. Wij adviseren bij nadere uitwerking van het plan te bekijken in hoeverre deze in bestaande huisvesting kunnen worden ingepast, bijvoorbeeld:*
 - *Bij het vrijkomen van kantine Flash kan deze ruimte worden ingezet als berging en kleedkamers;*
 - *Herinrichten huidige kleedkamer op de kop van hal 1;*
 - *Inpassing in de grote kleedruimten van hal 1.*



Hierdoor zijn de uitbreidingen (optie 4 en 6) slechts gedeeltelijk of niet nodig. Dit beperkt de nieuwbouwkosten en sloopkosten voor kantine Flash en geeft enkel renovatiekosten voor bestaande ruimten.

5. Realisatie van een nieuwe toiletgroep nabij de horecavoorziening.
 - *Advies ICS: De huidige toiletgroep moet gerenoveerd worden. Realisatie van een nieuwe toiletgroep vergt een (beperkte) extra investering. Indien het gebouwdeel waarin SMON gehuisvest is, afgestoten wordt kan op de huidige plek een nieuwe toiletgroep gerealiseerd worden, welke toegankelijk is vanuit de centrale hal/horeca. Clustering van de toiletvoorziening is gunstig voor de exploitatiekosten.*
6. De Schakel wil een toestellenberging voor hal 2 realiseren middels een uitbreiding van hal 2 aan de buitenkant (lange zijde) van de hal. Deze toestellenberging moet vanuit beide zaaldelen bereikbaar zijn.
 - *Advies ICS: Zie opmerking bij optie 4.*

Overige wensen (hoge prioriteit) ten aanzien van functionele aanpassingen die niet in deze tekening zijn weergegeven, maar wel in het Programma van Eisen zijn opgenomen:

- Realisatie van een werkplaats voor het uitvoeren van kleine onderhoudswerkzaamheden.
 - *Advies ICS: Bovenstaande kan mogelijk ingepast worden indien de horecavoorziening wordt gerealiseerd.*
- Het aanpassen van de scheidingswanden in de sporthallen, zodat deze beter aansluiten op wanden en plafonds. De aansluitingen dienen akoestisch 'gesloten' te zijn.
 - *Advies ICS: Bij vervangen van de Trenomat kijken of de aansluitingen richting wanden akoestisch beter kunnen worden uitgevoerd.*
- Realisatie van meerdere nooduitgangen vanuit wedstrijdruimte 1 (op advies van de brandweer).
 - *Advies ICS: Huidige vluchtweg door beheerdersruimte is niet wenselijk.*

GEEN PRIORITEIT

Naar aanleiding van de gesprekken met De Schakel is besloten dat de opties 7 en 8 geen prioriteit hebben en niet verder worden meegenomen.

7. Verlengen van hal 1 op de plek waar nu een kleedkamer voor hal 2 zit.
 - *Advies ICS: Dit is een forse ingreep waarvan de noodzaak ons inziens nader onderzocht moet worden. Er kan bijvoorbeeld gekeken worden naar nieuwe belijning van zaal 1, waardoor de uitloopruimte vergroot wordt. In combinatie met de nieuwe vloer (die noodzakelijk is) vergt dit geen extra investering. Het doorbreken van de wand over de volledige breedte betekent een grote constructieve aanpassing en zal leiden tot substantiële meerkosten.*
8. Realisatie van een turnhal achter hal 2. Deze zaal heeft een afmeting van 20x35 meter en een hoogte van 6 meter. De Schakel heeft aangegeven dat dit mogelijk een optie is op lang termijn, maar vooralsnog vervalt.

Overige wensen (lage prioriteit) ten aanzien van functionele aanpassingen die niet in deze tekening zijn weergegeven, maar wel in het Programma van Eisen zijn opgenomen:

- Realisatie van een docentenverblijfsruimte / -werkruimte.
 - *Vraag ICS: Deze functie kan worden ingepast in bestaande ruimten in het gebouw.*
- Realisatie/behoud van een vergaderruimte.
 - *Advies ICS: Vergaderen is een functie die uitermate geschikt is om in het Kulturhus onder te brengen. Noodzaak van deze ruimte is daarom afhankelijk van de uitwerking van WOC Campus Nieuwleusen.*



4 Nieuwbouw

In dit hoofdstuk hebben wij de ruimtelijke en functionele aspecten van het scenario nieuwbouw van de binnensportfaciliteit van De Schakel uitgewerkt.

4.1 Functionaliteit

Door realisatie van een nieuwe binnensportvoorziening kunnen de functionele eisen van de huidige tijd optimaal worden gerealiseerd, bijvoorbeeld ten aanzien van de afmetingen van de sporthallen. De functionele knelpunten die De Schakel in haar huidige gebouw ervaart kunnen worden weggenomen (bijvoorbeeld routing en zichtbaarheid van de beheerder) en wensen ten aanzien van functionaliteit kunnen worden ingevuld, zoals realisatie van sportkantine en voldoende kleedruimten en bergingen bij alle zaaldelen.

Bovengenoemde zaken kunnen, zoals beschreven, ook in het huidige gebouw worden gerealiseerd, maar hierbij dient rekening gehouden te worden met de belemmeringen/kaders van de huidige situatie, bijvoorbeeld qua aanpasbaarheid en uitbreidbaarheid. Bij nieuwbouw kan met een schone lei worden begonnen en kan middels een efficiënt ontwerp een beter functionerend gebouw worden gerealiseerd.

4.2 Ruimteprogramma nieuwbouw

Onderstaand is het concept ruimteprogramma weergegeven voor nieuwbouw van de sport- en nevenruimten van De Schakel. De nevenruimten betreffen alleen de voor de sportfunctie benodigde ruimten. Uitgangspunt is twee sporthallen (beide op te delen in twee zaaldelen) met bijbehorende nevenruimten, tribunes in beide hallen (ten behoeve van de flexibiliteit in roostering) en een sportkantine.

Overige ruimten/functies die op dit moment in De Schakel gehuisvest zijn, zijn niet meegenomen in het nieuwbouwscenario. Zij worden meegenomen in de ontwikkeling WOC Campus. Ten aanzien van de kantine van Flash is het uitgangspunt dat er één gezamenlijke kantine komt voor alle binnensporten en, afhankelijk van de Campusontwikkeling, tevens voor andere Campusfuncties. In het ruimteprogramma is de omvang van de kantine gerelateerd aan de binnensportfunctie.



Ruimteprogramma nieuwbouw De Schakel				
versie 6 maart 2015, basismodel				
omschrijving	aantal	á m ² fno	totaal m ² fno	opmerking
Sportvloer (oefenruimte)	2	1.056	2.112	Afmeting 24x44 meter, 7 meter hoog, opgedeeld in 2 haldelen
Toestellenberging	2	110	220	55 m2 per haldeel
Kleedruimten	8	25	200	2 kleed wasruimten per haldeel
Wasruimten (inclusief toilet)	8	15	120	2 kleed wasruimten per haldeel
Scheidsrechter / docentenkleedruimte	3	10	30	1 kleed wasruimte per haldeel ongeveer, geschikt voor gelijktijdig gebruik door 3 personen
EHBO - massageruimte	1	15	15	
Wedstrijdleidingruimte	1	6	6	
Beheerdersruimte en docentenverblijfsruimte	1	20	20	
Vaste tribune	1	35	35	Vaste tribune voor 50 personen in wedstrijdruimte 1
Vaste tribune	1	140	140	Vaste tribune voor 200 personen in wedstrijdruimte 2
Horecaruimte	1	170	170	Kantine inclusief bar
Vergaderruimte	1	25	25	bij de horeca aan te koppelen
Keuken	1	34	34	
Magazijn/voorruimte	1	17	17	
Fustruimte	1	17	17	
Containerruimte	1	17	17	
Toiletgroep	1	30	30	dames en heren gescheiden
MIVA-toilet / personeel	1	5	5	
Werkkast	1	6	6	
CV-ruimte	1	20	20	
Centrale hal	1	50	50	
Werkplaats beheerder	1	10	10	
bergruimte beheerder	1	15	15	
Totaal fno			3.314	
Totaal bvo		<i>B/N-verhouding: 1,25</i>	4.143	

Bovenstaand ruimteprogramma bevat alle benodigde ruimten op basis van de huidige bezetting en functionaliteit van De Schakel. Om ook grotere sportevenementen naar de nieuwe De Schakel te kunnen halen wordt bij de uitwerking onderzocht of binnen de ruimtelijke en financiële kaders de tribunecapaciteit kan worden vergroot. Uitgangspunt daarbij is een combinatie van vaste tribune en flexibele uitbreidbaarheid. Daarnaast worden de mogelijkheden voor inpassing en exploitatie van een kleine multifunctionele sportzaal onderzocht.



5 Financiën

5.1 Renovatie

5.1.1 Kostenraming conditiemeting

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de diverse, in dit rapport beschreven, maatregelen. In de tabel zijn de kosten met betrekking tot de overige ruimten apart opgenomen (zie H5 van de conditiemeting en raming (o.a. SMON, Flash), specificatie is opgenomen als bijlage 2).

	I - Noodzakelijk (direct)	II - Aan te bevelen (1-5 jaar)	III - Verbeteringen (esthetisch/ exploitatie)
Bouwkosten	€ 388.570,-	€ 108.910,-	€ 178.930,-
Onvoorzien	€ 38.857,-	€ 10.891,-	€ 17.893,-
Directie- en bijkomende kosten (voorbereiding, advies, toezicht, leges, nuts)	€ 64.114,-	€ 17.970,-	€ 29.523,-
Totaal Hal 1 en 2 en nevenruimten (excl. BTW)	€ 491.541,-	€ 137.771,-	€ 226.346,-
Totaal overige ruimten excl. Flash (excl. BTW)	€ 119.061,-	€ 0,-	€ 62.232,-
N.B. bij het afstoten van de overige ruimten moet men rekening houden met sloopkosten voor deze ruimten en het plaatsen van een nieuwe gevel + aanhelen/plaatsen nieuwe buitengevel ter plaatste van de sloopgrens.			

Dit betreft een raming gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Gehouden conditiemeting;
- Aangereikte gegevens m.b.t. plattegronden, gevels, doorsneden;
- PvE de Schakel;
- Kostenramingen d.d. 21-2-2014 behorend bij planvorming de Schakel, d.d. 19-2-14.

De onderstaande onderdelen zijn in deze raming niet opgenomen:

- Grondkosten;
- Bodemverontreiniging;
- Kosten van verwijderen van aanwezig asbest;
- Vervangen of aanschaf van vaste en losse inrichting (o.a. keukens, sportvoorzieningen, lockers, meubilair etc.);
- Kosten van tijdelijke huisvesting;
- Kosten verhuizing;
- Gederfde inkomsten;
- Financieringskosten;
- BTW.

5.1.2 Kostenraming ontwerpvoorstel De Schakel (optie IV)

De in hoofdstuk 3 besproken functionele aanpassingen inclusief een renovatie van De Schakel zijn in opdracht van Stichting De Schakel als onderdeel van eerder onderzoek begroot door Buitenhuis Bouwmanagement. Deze begroting, d.d. 21-2-2014 sluit op een totaal investering van € 1.963.000,- exclusief BTW. Dit betreft een renovatie van De Schakel met een uitbreiding van 410 m² BVO bestaande uit nieuwbouw van een berging en 4 kleedruimten.

Onderstaand een uitsplitsing van deze begroting.

Grondkosten en terrein	€ 4.000,-
Bouwkosten	
Verbouw de schakel	€ 680.000,-
Nieuwbouw 291 m2 kleedruimte	€ 223.488,-
Nieuwbouw 120 m2 berging	€ 89.640,-
Car-verzekering	€ 5.505,-
Installaties verbouw	€ 251.000,-
Ventilatie met WTW	€ 140.000,-
Ontruimingsinstallaties	€ 15.000,-
Inrichtingskosten	€ 163.950,-
Vergunningen	€ 24.078,-
Directie en advieskosten	€ 174.100,-
Financieringskosten	€ 57.000,-
Startkosten	€ 4.000,-
Onvoorzien	€ 131.000,-
Totaal stichtingskosten excl. BTW	€ 1.963.000,-

De begroting van Buitenhuis Bouwmanagement is door ICSadviseurs beoordeeld en voorzien van een aantal opmerkingen en in lijn gebracht met andere kostenramingen.

Opmerkingen:

- De opgegeven kosten bij de posten grondkosten, terreinvoorzieningen en bouwkosten basis en onvoorzien zijn reëel en marktconform.
- De opgave voor de installatiekosten is in de raming onduidelijk. Voor nieuwbouw zijn hier geen kosten opgenomen, daarnaast is er geen specificatie van de verbouw qua installaties. N.a.v. het contact met de opsteller van de raming wordt aangegeven dat de kosten voor de nieuwbouw/uitbreiding zijn opgenomen onder de post verbouw installaties, gezien de hoogte van deze post is dit aannemelijk.
- Qua inrichtingskosten ligt de demarcatie gebruikelijk als volgt: vloerbedekking, topvloer sportvloer, vaste inrichting kleedruimten uit de bouwkosten. Overig is inrichting primair voor rekening van gebruiker.
- Advieskosten liggen laag.
- Financieringskosten vallen niet onder investeringskrediet.



Verwerking van bovenstaande opmerkingen zal leiden tot geraamde investeringskosten van circa:

Totaal stichtingskosten excl. BTW	€ 1.963.000,-
Minus	
Inrichtingskosten	- € 114.500,-
Financieringskosten	- € 57.000,-
Gecorrigeerde stichtingskosten excl. BTW	€ 1.791.500,-
Correctie voor dubbelingen met noodzakelijk/wenselijk onderhoud	
Binnendeuren/kozijnen	- € 10.420,-
Wandtegelwerk	- € 4.900,-
Vloertegelwerk	- € 14.500,-
Sportvloer	- € 22.000,-
Dakbedekking	- € 129.700,-
Schilderwerk	- € 11.080,-
Installaties (Hal 1 en 2)	- € 168.160,-
Correctie onvoorzien / opslagen 15%	-€ 54.114,-
Gecorrigeerde stichtingskosten excl. BTW	€ 1.376.626,-

Daarnaast zijn optimalisaties denkbaar door minder m² BVO's nieuwbouw te realiseren. Deels is dit ook al in hoofdstuk 3 besproken.

5.1.3 Samenvatting

Onderstaand een samenvatting van de verschillende investeringsbedragen exclusief BTW voor de verschillende kostenposten.

	I Noodzakelijk (direct)	II Aan te bevelen (1 - 5 jaar)	III Verbeteringen (esthetisch/ exploitatie)	IV Geoptimaliseerde raming de Schakel 411 m ² bvo nieuwbouw
Totaal Hal 1 en 2 incl. neven-ruimten (excl. BTW)	€ 491.541,-	€ 137.771,-	€ 226.346,-	€ 1.376.626,-
Totaal overige ruimten excl. Flash (excl. BTW)	€ 119.061,-	€ 0,-	€ 62.232,-	-

Optimalisaties op raming de Schakel		
Uitbreiding van 410 m ²	€ 1.250,- per m ²	€ 512.500,-
		besparing
Optimalisatie 1 - inpassen binnen bestaande ruimten flash 190 m ² & gebouw 90 m ²	€ 625,- per m ² € 175.000,-	-€ 337.500,-
Optimalisatie 2 - beperkter uitbreiden alleen berging nieuwbouw 120m ² en kleedruimten inpandig oplossen 160m ²	=120 * € 1.250,- =160 * € 625,- € 350.000,-	-€ 162.500,-

5.2 Nieuwbouw

Voor nieuwbouw van De Schakel is een basismodel uitgewerkt. Hiervan is een berekening van de investeringskosten gemaakt uitgaande van een functioneel doelmatig sportgebouw wat voldoet aan het bouwbesluit. Deze berekening is zonder marktwerking en zonder duurzaamheidsopties. In onderstaande tabel staan de investeringskosten excl. BTW voor het nieuwbouwmodel.

Investeringskosten excl. BTW	
Scenario 3	
	Nieuwbouw Schakel
	basismodel
	4.143 m ²
Sport	
Overige ruimten	
Stelpost upgrading gevels	
Investeringskosten renovatie excl. BTW	
Totaal investeringskosten excl. BTW	€ 5.135.950
Sloopkosten	€ 150.000
Totaal excl. BTW	€ 5.285.950

De onderstaande onderdelen zijn in deze ramingen niet opgenomen:

- Grondkosten;
- Bodemverontreiniging;
- Kosten van verwijderen van aanwezig asbest;
- Vervangen of aanschaf van vaste en losse inrichting (o.a. keukens, sportvoorzieningen, lockers, meubilair etc.);
- Inrichting buitenruimte;
- Kosten van tijdelijke huisvesting;
- Kosten verhuizing;
- Gederfde inkomsten;
- Financieringskosten;
- BTW.

5.3 Nieuwbouw versus renovatie

Investeringskosten excl. BTW				
	Scenario 1	Scenario 2a	Scenario 2b	Scenario 3
	Renovatie Schakel	Renovatie Schakel	Renovatie Schakel	Nieuwbouw Schakel
	I+II+III	I+II+III+IV	I+II+III+IV	basismodel
		uitbreiding 410 m2	uitbreiding 90 m2	4.143 m2
Sport	€ 855.658			
Overige ruimten	€ 181.293			
Stelpost upgrading gevels		€ 300.000	€ 300.000	
Investeringskosten renovatie excl. BTW		€ 1.376.626	€ 1.039.126	
Totaal investeringskosten excl. BTW	€ 1.036.951	€ 2.713.577	€ 2.376.077	€ 5.135.950
Sloopkosten				€ 150.000
Totaal excl. BTW	€ 1.036.951	€ 2.713.577	€ 2.376.077	€ 5.285.950

Bovenstaand samengevat de diverse mogelijke scenario's voor renovatie (minimaal tot uitgebreid) en voor nieuwbouw het basismodel.

De kosten van de uitgebreide renovatie zijn ongeveer 45 tot 50% van de kosten van nieuwbouw (basismodel). Indien gekozen wordt voor een nieuwbouwvariant met kleiner ruimteprogramma dan ligt dit percentage op circa 55%.

5.4 Exploitatie

Voor de vaste lasten en exploitatielasten is een berekening gemaakt voor de vergelijking van 2 scenario's. Dit zijn de scenario's 2a (uitgebreide renovatie) en scenario 3 (nieuwbouw basismodel). Hierbij zijn een tweetal berekeningen gemaakt, uitgaande van een rekenrente van 4%. Daarnaast is een variant doorgerekend waarbij de jaarlijkse afschrijving ten laste komt van de reserve (cf. vigerend beleid gemeente).

	Renovatie (2A)		Nieuwbouw (3)		
	eenheid	bedrag	eenheid	bedrag	
Bouw- en installatie kosten inclusief bijkomende kosten en excl. BTW		€ 2.713.577		€ 5.285.950	
Vaste lasten					
	<i>Rekenrente</i>	<i>eenheid</i>	<i>bedrag</i>	<i>eenheid</i>	<i>bedrag</i>
Grondkosten (alleen rente kosten)	4%	<i>afschrijftermijn (jr)</i>	pm.	pm.	
Boekwaarde bestaand gebouw			pm.	eenmalig	
Bouwkundig + terrein (afschrijving annuïtair) 70% van investeringskosten	4%	<i>afschrijftermijn (jr)</i>	20 jr. € 139.769	40 jr. € 186.945	
Installaties (afschrijving annuïtair) 30% van investeringskosten	4%	<i>afschrijftermijn (jr)</i>	20 jr. € 59.901	20 jr. € 116.685	
Groot onderhoud (eigenaarslasten)		<i>euro per m2 BVO</i>	€ 13,0 per m2 € 54.730	€ 11,0 per m2 € 45.573	
Divers (Heffingen en verzekeringen)		<i>euro per m2 BVO</i>	€ 6,0 per m2 € 25.260	€ 6,0 per m2 € 24.858	
Totaal eigenaarslasten			€ 279.660	€ 374.061	
Exploitatielasten (gebruikerslasten)					
		<i>eenheid</i>	<i>bedrag</i>	<i>eenheid</i>	<i>bedrag</i>
Gas, water en elektra		<i>euro per m2 BVO</i>	€ 14,0 per m2 € 58.940	€ 12,0 per m2 € 49.716	
Heffingen en verzekeringen		<i>euro per m2 BVO</i>	€ 1,8 per m2 € 7.578	€ 1,8 per m2 € 7.457	
Klein onderhoud		<i>euro per m2 BVO</i>	€ 8,0 per m2 € 33.680	€ 7,0 per m2 € 29.001	
Tuinonderhoud		<i>euro per m2 BVO</i>	€ 1,0 per m2 € 4.210	€ 1,0 per m2 € 4.143	
Schoonmaak inclusief hygienepakket		<i>euro per m2 BVO</i>	€ 15,0 per m2 € 63.150	€ 14,0 per m2 € 58.002	
Totaal gebruikerslasten			€ 39,80 € 167.558	€ 35,80 € 148.319	

Bovenstaand overzicht is de berekening op basis van 4%. Hier liggen de lasten van de nieuwbouwvariant nog iets hoger.

Door de gemeente is aangegeven dat de afschrijving eventueel ook buiten beschouwing gelaten kan worden indien de investering direct volledig uit de algemene reserve gedaan wordt (overeenkomstig andere projecten). Dit resulteert in dat geval in onderstaand overzicht. In dit geval is nieuwbouw zowel qua vaste lasten als qua gebruikerslasten voordeliger.

		Renovatie (2A)		Nieuwbouw (3)	
Bouw, terrein, installatie, advies en bijkomende kosten		eenheid	bedrag	eenheid	bedrag
Bouw- en installatie kosten inclusief bijkomende kosten en excl. BTW			€ 2.713.577		€ 5.285.950
Vaste lasten					
	<i>Rekenrente</i>	<i>eenheid</i>	<i>bedrag</i>	<i>eenheid</i>	<i>bedrag</i>
Grondkosten (alleen rente kosten)	0% <i>afschrijftermijn (jr)</i>		pm.		pm.
Boekwaarde bestaand gebouw	0%		pm.		eenmalig
Bouwkundig + terrein (afschrijving annuïtair) 70%. van investeringskosten	0% <i>afschrijftermijn (jr)</i>	€	-	€	-
Installaties (afschrijving annuïtair) 30% van investeringskosten	0% <i>afschrijftermijn (jr)</i>	€	-	€	-
Groot onderhoud (eigenaarslasten)	<i>euro per m2 BVO</i>	€ 13,0 <i>per m2</i>	€ 54.730	€ 11,0 <i>per m2</i>	€ 45.573
Divers (Heffingen en verzekeringen)	<i>euro per m2 BVO</i>	€ 6,0 <i>per m2</i>	€ 25.260	€ 6,0 <i>per m2</i>	€ 24.858
Totaal eigenaarslasten			€ 79.990		€ 70.431
Exploitatielasten (gebruikerslasten)					
		<i>eenheid</i>	<i>bedrag</i>	<i>eenheid</i>	<i>bedrag</i>
Gas, water en elektra	<i>euro per m2 BVO</i>	€ 14,0 <i>per m2</i>	€ 58.940	€ 12,0 <i>per m2</i>	€ 49.716
Heffingen en verzekeringen	<i>euro per m2 BVO</i>	€ 1,8 <i>per m2</i>	€ 7.578	€ 1,8 <i>per m2</i>	€ 7.457
Klein onderhoud	<i>euro per m2 BVO</i>	€ 8,0 <i>per m2</i>	€ 33.680	€ 7,0 <i>per m2</i>	€ 29.001
Tuinonderhoud	<i>euro per m2 BVO</i>	€ 1,0 <i>per m2</i>	€ 4.210	€ 1,0 <i>per m2</i>	€ 4.143
Schoonmaak inclusief hygienepakket	<i>euro per m2 BVO</i>	€ 15,0 <i>per m2</i>	€ 63.150	€ 14,0 <i>per m2</i>	€ 58.002
Totaal gebruikerslasten		€ 39,80	€ 167.558	€ 35,80	€ 148.319



6 Advies, aanbevelingen en vervolg

6.1 Renovatie versus nieuwbouw

In onderstaande tabel zijn de scenario's renovatie en nieuwbouw op diverse aspecten, welke in voorgaande rapportage beschreven zijn, met elkaar vergeleken.

Renovatie	Nieuwbouw
Ruimteprogramma: Verbetering t.o.v. huidige situatie door optimalisatie ruimtegebruik. (Beperkt) inpassingsverlies door inpassing in huidige situatie. Uitbreiding t.b.v. nieuwe/uitbreiding van functies (<i>zie functioneel</i>).	Ruimteprogramma: Geen inpassingsverlies. Mogelijkheden tot optimalisatie door realisatie huisvesting o.b.v. huidige en (verwachte) toekomstige ruimtebehoefte, toevoegen nieuwe functies en daarmee efficiëntere invulling van de sporthallen. Zeker i.c.m. met realisatie WOC Campus Nieuwleusen.
Functioneel (t.o.v. huidige situatie): Meer functionele kwaliteit door toevoegen horeca, uitbreiding kleedkamers hal 2 en toegankelijke toestellenberging vanuit beide zaaldelen hal 2.	Functioneel: Kans tot optimaal functioneel ontwerp o.b.v. huidige en toekomstige functionele eisen en wensen. Eventueel aanpassen zaalindeling/-oppervlakte.
Bezetting: Gemiddeld is de bezetting van de hallen voldoende. Avond bezetting is (zeer) goed. Overdag is de bezetting van hal 2 matig. In het weekend is de bezetting van beide hallen in de wintermaanden voldoende, in de overige maanden slecht tot matig.	Bezetting: Mogelijk kunnen door (verdere) optimalisatie van het ruimteprogramma de benodigde ruimten nog beter afgestemd worden op het gebruik, waardoor de bezetting nog beter wordt.
Technisch: Kwalitatieve verbetering door toepassing van nieuwe materialen en afwerkingen.	Technisch: Kwalitatieve verbetering conform renovatie + vernieuwing en verbetering van de basis: constructie, gevels, isolatiewaarde.
Duurzaamheid: Is een verbetering t.o.v. huidige situatie vanwege betere isolatiewaarde, toepassen energiezuinige verlichting.	Duurzaamheid: Scoort hoger dan renovatie vanwege hogere isolatiewaarde, aandacht voor positionering gebouw in Campusgebied, eventueel duurzamer installatieconcept.

Vervolgens hebben wij alle scenario's beoordeeld op zowel inhoudelijk, kwalitatief (functioneel en technisch) als financieel (investering en exploitatie) aspect. De uitkomsten van deze beoordeling zijn weergegeven in de hierna volgende beoordelingsmatrix.

Thema	Scenario 1: Minimale renovatie	Scenario 2a: Renovatie met uitbreiding 410 m ²	Scenario 2b: Renovatie met uitbreiding 90 m ²	Scenario 3: Nieuwbouw - uitgebreid
Functionaliteit Sport Campus	-- -- Geen verbeteringen	+ +/- Functionele verbetering	+/- +/- Functionele verbetering	++ ++ Functionele verbetering Ruimtelijke kwaliteit Campus
Uitstraling	--	+/- upgrading gevel	+/- upgrading gevel	++
Kwaliteit Technisch Duurzaam	+ +/-	+ +/-	+ +/-	++ +
PR/Marketing/I mago/ Draagvlak	-	+	+	++
Investering	€ 1.040.000 10 tot 15 jr.	€ 2.720.000 20 jr. Vaste lasten (r.rente 4 -0%) 280.000 - 80.000 p.j.	€ 2.380.000 20 jr.	€ 5.300.000 40 jr. Boekwaarde? Vaste lasten (r.rente 4 -0%) 375.000 - 70.000 p.j
Exploitatie	Onderhoud +/- Energie - Schoonmaak +/-	Onderhoud +/- Energie - Schoonmaak +/- Exploitatielasten 170.000 p.j.	Onderhoud +/- Energie - Schoonmaak +/-	Onderhoud ++ Energie + Schoonmaak + Exploitatielasten 150.000 p.j.
Risicoprofiel	Gemiddeld	Gemiddeld / Hoog	Gemiddeld / Hoog	Laag / Gemiddeld
Planning	2 fasen; hogere kosten Renovatie kan t.o.v. nieuwbouw relatief snel worden opgestart	2 fasen; hogere kosten, tijdelijk dicht Renovatie kan t.o.v. nieuwbouw relatief snel worden opgestart	2 fasen; hogere kosten, tijdelijk dicht Renovatie kan t.o.v. nieuwbouw relatief snel worden opgestart	Op andere locatie, totaal ca. 2 jaar

6.2 Advies en aanbevelingen

- Op basis van kwalitatieve criteria adviseren wij nieuwbouw. Op basis van financiële criteria is nieuwbouw gunstiger voor de exploitatie/gebruikerslasten. Voor wat betreft de investeringskosten/vaste lasten hangt dit af van het gemeentelijk standpunt t.a.v. de financiering.
- De kosten van de uitgebreide renovatievariant liggen gemiddeld op circa 50% van de nieuwbouwvariant. Echter nieuwbouw heeft een flink aantal andere voordelen: langere levensduur, betere kwaliteit, betere exploitatiemogelijkheden en lagere exploitatielasten (20k p.j.).
- Bij nieuwbouw zijn er meer dan bij renovatie mogelijkheden voor het optimaliseren van het ruimteprogramma (en daarna ontwerp), ter vergroting van de exploitatiemogelijkheden van De Schakel. Door reductie van het totale oppervlakte (slim ruimtegebruik, combineren van functies, efficiënter ontwerp) kunnen de totale exploitatielasten bij nieuwbouw nog verder zakken.
- Indien wordt besloten tot renovatie dan adviseren wij om minimaal de direct noodzakelijke maatregelen en de aan te bevelen maatregelen (1-5 jaar) gecombineerd uit te voeren.

5. Ten aanzien van de maatregelen in de kolom verbeteringen (esthetisch/exploitatie/duurzaam) adviseren wij om de maatregelen mee te nemen die direct gerelateerd zijn aan maatregelen die onder punt 1 vallen. Deze meerkosten verdienen zich terug vanuit de exploitatie (schoonmaak of energie). Bijvoorbeeld: indien tegelwerk wordt vervangen dan adviseren wij om dit direct te vervangen door een gietvloer met holle plint in plaats van nieuw tegelwerk. Dit beperkt de schoonmaakkosten.
6. Afhankelijk van de voortgang m.b.t. de planontwikkeling WOC Nieuwleusen besluiten of 1 of meerdere bouwstromen wenselijk zijn.
Uitvoering van werkzaamheden aan De Schakel vinden bij voorkeur plaats in en direct rondom de zomervakantie. Indien planvorming WOC Nieuwleusen langer blijkt te duren kan overwogen worden om een aantal maatregelen (vloerafwerking sporthallen, verlichting sporthallen en dakbedekking) alvast naar voren te halen en zomer 2015 uit te voeren en de rest later. Opgemerkt dient te worden dat dit niet de meest wenselijke situatie is i.v.m. mogelijke beschadigingen later.

6.3 Vervolg bij renovatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad kan het vervolgtraject worden ingericht. Grofweg zijn er 2 opties denkbaar.

1. Indien wordt besloten tot uitvoering van de hoogst noodzakelijke renovatiewerkzaamheden dan adviseren wij om direct een werkomschrijving op te stellen voor de desbetreffende onderdelen (bijv. sportvloeren, dakbedekking of verlichting). Bij het opstellen van deze werkomschrijving kan aanvullend advies bij deskundigen worden ingewonnen, waarna de aanbestedingen kunnen starten. Gezien de omvang van de werkzaamheden kan dit middels meervoudig onderhandse aanbestedingen waarbij ook geschikte lokale partijen betrokken kunnen worden.
2. Indien wordt besloten tot een integrale aanpak van De Schakel waarbij naast hoogst noodzakelijke ingrepen ook de functionele aanpassingen worden doorgevoerd om de functionaliteit van De Schakel te vergroten, adviseren wij om eerst het Programma van Eisen aan te scherpen en hier technische eisen aan toe te voegen. Daarna een architect, adviseur installaties en adviseur constructies selecteren die een ontwerp maken en dit daarna aanbesteden.

6.4 Vervolg bij nieuwbouw

Na besluitvorming door de gemeenteraad kan het vervolgtraject worden ingericht (*Fase 2; kader grote projecten Dalfsen*). Dit vervolgtraject bestaat uit de volgende stappen:

1. Afhankelijk van besluit, nader uitwerken van de opties in relatie tot consequenties voor de exploitatie. Op basis van onderzoek definitief besluit uit te voeren optie;
2. Uitwerking PvE en vastleggen kaders (GOTIK) in kadernotitie;
3. Selectie architect en adviseurs;
4. Ontwerptraject;
5. Selectie uitvoerende partijen;
6. GO/NO GO Investeringskrediet;
7. Uitvoering.

In deze fase zal eveneens gekeken worden naar de positionering van een nieuwe sporthal en de verbinding met WOC Campus Nieuwleusen (incl. de financiële consequenties daarvan).



Bijlage 1 - Conditiemeting

Separaat bijgevoegd.



Bijlage 2 - Specificatie kostenraming conditiemeting

Separaat bijgevoegd.

