

Bouwprojectmanagement nieuwbouw zwembad De Geusselt Maastricht



De gemeente Maastricht ontwikkelt een nieuw gemeentelijk zwembad. Grontmij | Marktplan is verantwoordelijk voor het bouwprojectmanagement. Het zwembad wordt het duurzaamste zwembad van Nederland en wordt begin 2012 opgeleverd.

Het project

De gemeente Maastricht wil met het nieuwe zwembad een laagdrempelige voorziening in de regio aanbieden die extra aanzet tot recreatief bewegen en sporten. Het bad richt zich op verschillende doelgroepen zoals verenigingen, sporters, families, recreanten, lezwemmers en zwemmers met een medische indicatie. Het nieuwe Geusseltbad vervangt de verouderde zwembaden Heer, Dousberg en Vijverdal in Maastricht. Daarnaast vervangt het project een aantal van de huidige club/ kledingaccommodaties voor buitensport in Maastricht. Het project bestaat uit de nieuwbouw van een binnenzwembad, buitenzwembad met ligweide en een kleding/ clubaccommodatie voor buitensporten. Het gebouw omvat in totaal ca. 10.000 m² bvo en wordt gerealiseerd nabij het MVV voetbalstadion. Met zijn architectuur en paviljoenachtige uitstraling past het gebouw in de omgeving en levert het een belangrijke bijdrage aan het vernieuwde Geusselpark aan de A2. Het gebouw sluit tevens goed aan op de Groene Loper van de ondertunnelde A2Maastricht. Meer informatie over het project: www.geusseltbad.nl.

Omschrijving werkzaamheden Grontmij | Marktplan

De bouwprojectmanager van Grontmij | Marktplan is door de gemeente Maastricht via een Europese aanbestedingprocedure geselecteerd voor de integrale projectaansturing en procesbewaking op de bekende beheersinstrumenten geld, organisatie, informatie, tijd, kwaliteit, communicatie en risico's. Voorafgaand aan de start van het project heeft de bouwprojectmanager een projectplan opgesteld. Hierin staan de projectkaders benoemd waarbinnen de verdere uitwerking heeft plaatsgevonden en nog steeds plaatsvindt. Onderdeel van dit projectplan vormen het Programma van Eisen, de investeringskostenraming, de exploitatieprognose, het budget- en financieringsplan, de tijdsplanning, het bouworganisatiemodel, de risicoparagraaf en de informatieverstrekking. Gedurende de ontwerp- en realisatieperiode is de bouwprojectmanager verantwoordelijk voor de voortgang van het project binnen de kaders van dit projectplan. Tot het takenpakket van de bouwprojectmanager behoren onder meer het beheersen van risico's, de budget- en kostenbewaking, het coördineren van de uitwerking van de duurzaamheidsambitie, het zorgdragen voor aanvullende financiering, het adviseren bij (Europese) aanbestedingprocedures en het begeleiden van het politiek bestuurlijke besluitvormingsproces. De bouwprojectmanager van Grontmij | Marktplan werkt nauw samen met de ambtelijke projectleider van de gemeente en stuurt het ontwerp- en uitvoeringsteam aan. Grontmij zorgt tevens voor directievoering en bouwtoezicht gedurende de uitvoeringsfase.

Duurzaamste zwembad van Nederland

De gemeente Maastricht heeft de ambitie het duurzaamste zwembad van Nederland te realiseren. Dit is gelukt!

De bouwprojectmanager van Grontmij | Marktplan heeft deze ambitie vooraf in concrete doelstellingen verwoord in het projectplan.

De uitwerking van de duurzaamheidsambitie in zowel de voorbereidingsfase, de bouwfase als de exploitatiefase verloopt volgens deze opgestelde kaders. Onder leiding van de bouwprojectmanager heeft het ontwerpteam verder uitwerking gegeven aan de duurzaamheidsambitie binnen de kaders uit het projectplan. Dit heeft geresulteerd in een totaalconcept: de duurzaamheid is verankerd in alle onderdelen van het gebouw. Dit komt tot uiting in CO2-neutraliteit, een EPC reductie van meer dan 50%, ontwerpen en bouwen (zoveel mogelijk) volgens Cradle to Cradle principes, het zoveel als mogelijk beperken van de energie- en waterbehoefte en daarnaast het gebruik van duurzame energiebronnen: zonne-energie voor elektra (pv-cellen) en warmte (zonne-collectoren) en het gebruik van grondwater als watervoorziening en warmtebron. Het zwembad krijgt geen gasaansluiting en het resterende elektraverbruik wordt gekoppeld aan een concreet windmolenproject. Hiermee is het energieverbruik volledig duurzaam. Dit alles resulteert in een hoge GreenCalc+ score, zelfs de hoogste die wordt uitgereikt aan een zwembad in Nederland!

Financiering

Bij aanvang had het project een dekkingstekort van zes miljoen euro (circa 25% van de totale investering). Net als het realiseren van de duurzaamheidsambitie had de bouwprojectmanager van Grontmij | Marktplan de opdracht dit tekort, gezamenlijk met de ambtenaren van de gemeente Maastricht, te dichten. Dit is gelukt! Zowel bij de provincie Limburg als bij een zorgstichting is een substantieel bedrag binnengehaald. Het resterende vermogen is afkomstig van het Maastrichtse bedrijfsleven, de buurgemeenten, subsidies en een aantrekkelijke groenfinanciering, als gevolg van de hoge duurzaamheidsambitie.

Risicobeheersing

Voor dit project wordt een traditioneel bouwproces doorlopen. Het door de bouwprojectmanager van Grontmij | Marktplan opgestelde projectplan vormt iedere fase de basis voor de toetsing van het faseresultaat. De kaders uit het projectplan zijn hierbij leidend, waar nodig is het faseresultaat aangepast aan deze kaders. Natuurlijk zijn de kaders uit het projectplan dusdanig geformuleerd, dat dit voldoende ruimte biedt voor de inbreng van creatieve en innovatieve ideeën. Tevens maakt de bouwprojectmanager van iedere fase een analyse van risico's en voorstellen ter afdekking dan wel beheersing van deze risico's. Door vooraf de kaders heel duidelijk vast te leggen (ook in aanbestedings- en contractdocumenten) en hierop gedurende het uitwerkingsproces consequent te sturen, verloopt de ontwerputwerking voorspoedig.

Samenwerking en afstemming

Samenwerking en afstemming is cruciaal voor ieder bouwproces. Grontmij | Marktplan verzorgt de aansturing van het ontwerpteam (geselecteerde architect en adviseurs), heeft een intensieve afstemming met de ambtelijke organisatie en zorgt voor de afstemming met het bestuur (College B&W en Gemeenteraad). Bij de ontwikkeling van het nieuwe Geusseltbad wordt een overlegstructuur aangehouden, waarbij diverse belanghebbenden frequent worden geïnformeerd: gemeenteraad / raadscommissie (2x p.j.), gebruikersgroep / personeel (2x p.j.), stuurgroep (4x p.j.), wethouder (8x p.j.), ambtelijk projectteam (1x per maand), ontwerpteam (1x per 2 weken) en ambtelijk projectleider (wekelijks). Daarnaast vindt afstemming plaats met provincie, waterschap, VROM, SenterNovem, brandweer, welstand en nutsinstanties.



Breed gebruik en synergie

Het nieuwe zwembad gaat alle huidige doelgroepen van de bestaande zwembaden in Maastricht bedienen. Het gebouw voldoet aan de ITS-normen (toegankelijkheid voor mensen met een chronische aandoening of handicap). Daarnaast is gezocht naar synergievoordelen met de recreatie- en sportfuncties van het omliggende Geusseltpark. In het gebouw komt een verenigingsaccommodatie voor enkele buitensportverenigingen. De receptie van het zwembad kan hierdoor als centraal informatiepunt voor het Geusseltpark fungeren en tevens als vertrekpunt voor allerlei outdooractiviteiten en verhuurpunt van fietsen. Hierdoor verkrijgt het gebouw een bredere maatschappelijke functie dan alleen de zwemfunctie.

Vervolgbesluit gemeenteraad

Op 22 september 2009 heeft de gemeenteraad van Maastricht met 28 stemmen voor en slechts 7 stemmen tegen het bouwkrediet beschikbaar gesteld voor het nieuwe Geusseltpark in Maastricht. Vermeldenswaardig is dat door diverse politieke partijen het ontwerpteam werd gecomplimenteerd voor het hoge niveau van planuitwerking en het feit dat de ambitie van duurzaamste zwembad van Nederland binnen de gestelde (financiële) projectkaders wordt waargemaakt. Maar bovenal feliciteerde men het ontwerpteam met het feit dat, ondanks de huidige economische tijden, het aanzienlijke budgettekort is weggewerkt en tegelijkertijd de hoge duurzaamheidsambitie toch in stand is gehouden. Een resultaat om trots op te zijn!

Planning

	2008				2009				2010				2011			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Definitiefase	x	x														
Europese aanbesteding architect	x	x														
Structuurontwerp			x	x												
Voorontwerp				x	x											
Definitief Ontwerp					x	x										
Besluitvorming gemeenteraad							x									
Bestek en tekeningen							x	x								
Vergunningprocedures								x	x							
Europese aanbesteding bouw								x	x							
Realisatie en oplevering										x	x	x	x	x	x	x



Facts & Figures zwembad (excl. kleed/ clubgebouw)

- Bezoekers: 360.000 tot 390.000 per jaar
- Binnenbad (ca. 1.300 m² water voor wedstrijd-, recreatie-, doelgroepen- en zorgbad)
- Buitenbad (ruim 400 m² water voor peuter-, kleuter- en recreatiebassin)
- Kleed/ clubaccommodatie voor hockey, voetbal en jeu de boules (ca. 1.900 m² bvo)
- Ligweide van circa 7.000 m².
- Gebouwoopp. excl. kleed/clubgebouw: circa 8.000 m² bvo (footprint 5.300 m² bvo, 2 liften)
- Tribune wedstrijdabad: 220 zitplaatsen + stapplaatsen
- 200 parkeerplaatsen (waarvan 7 voor minder validen), 350 fiets/scooterplaatsen, bushalte (meerdere buslijnen) voor de hoofdentree
- Duurzaamheid: 50% EPC reductie, geen gasaansluiting
- Hoogste GreenCalc+ score van Nederland
- Investeringskosten en dekkingsplan zwembad: € 22,5 mln
- Exploitatiebijdrage: ca. € 400.000 per jaar (incl. kapitaallasten duurzaamheid)



Locatie

Nederland Maastricht

Klant(en)

Gemeente Maastricht

Periode

2008 - 2012

Totale kosten

EUR 600.000

Omzet Grontmij

EUR 300.000

Stichtingskosten

EUR 22.500.000

Partner(s)

CBB

Kenmerk(en)

Duurzaamste zwembad
Nederland
CO2 neutraal
Cradle to cradle
All-electric
Financiering
Risicobeheersing
Samenwerking en
communicatie

Contact

Grontmij | Marktplan
T.a.v. Robert Klein
De Molen 48, 3994 DB Houten
Postbus 119, 3990 DC Houten
www.grontmijmarktplan.nl
robert.klein@grontmijmarktplan.nl