

BIEDINGSVOORWAARDEN

Inhoudstafel:

1. Inleiding en Situering Aubetten
2. Beschrijving
3. Samenvatting voornaamste voorwaarden concessie
4. Verdere informatie en bezichtiging
5. Biedingsvoorwaarden

Bijlagen:

I. Kopie kadasterplan, liggingsplan

II. Concessievoorwaarden

III. Wetgeving

1. Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten, gewijzigd bij de decreten van 18 december 1992, 22 februari 1995, 22 december 1995, 8 december 1998, 18 mei 1999, 7 december 2001, 21 november 2003, 30 april 2004 en 10 maart 2006.
2. Algemene Bestuurlijke Politieverordening van de stad Mechelen versie gemeenteraad 16-12-2014

IV. Biedingsformulier

V. Plan Kruidtuin

1. Inleiding en situering Aubetten

De stad Mechelen, hierna de stad genoemd is eigenaar van de ingangspaviljoenen van de Kruidtuin, gelegen aan de kant van de Bruul, gekadastreerd als 12025_C_0603_K_000_00.

Deze paviljoenen worden “de aubetten” genoemd en zullen in de overige documenten ook zo beschreven worden. De aubetten zijn een beschermd monument bij KB 25/03/1938.

De aubetten vormen een belangrijke toegangspoort van de Bruul naar de Kruidtuin, waardoor er zeer veel passanten zijn.

In vergadering van 20 september 2013 besloot het college van burgemeester en schepenen van de stad om de aubetten na de restauratie- en inrichtingswerken te laten gebruiken door externen, waarbij Mechelen Kinderstad (stad Mechelen), het departement Culturele Zaken (stad Mechelen), en het autonoom gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur in één van beide aubetten in overleg met de uitbater promotie en communicatie kunnen voeren.

De stad wenst de aubetten in concessie te geven en wenst een waardevolle bestemming van dit pand in relatie tot de omliggende aanwezige factoren.

De concessienemer dient alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op de uitoefening van zijn activiteit te eerbiedigen.

2. Beschrijving

Artikel 1: De historische waarde wordt omschreven als volgt:

De beide aubetten (of inkompaviljoentjes) aan de Bruul vormen vandaag de toegang tot het Koninklijk Atheneum Pitzemburg en de Kruidtuin. Zowel de gebouwen van het KA Pitzemburg als de Kruidtuin kennen een rijke geschiedenis.

Het zijn, samen met de aubetten, de nog overblijvende getuigen van de vroegere Commanderie van Pitzemburg die tussen 1221 en 1794 op deze plaats gevestigd was. Op de plaats van de huidige aubetten stond oorspronkelijk het monumentale poortgebouw van het domein Pitzemburg.

Dit poortgebouw werd in 1664 volgens plannen van de Mechelse leerling van Rubens, Lucas Faydherbe (1617-1697), beeldhouwer en architect, opgetrokken in opdracht van de commandeur Goswin Scheiffart, baron von Merode zu Alner.

Het betrof een monumentaal gebouw van twee bouwlagen onder een schilddak met attiekverdieping en bekronend koepeltje.

De bovenste verdieping en de uitzichtskoepel werden al na 30 jaar, ten tijde van commandeur Carl Gottfried von Loë zu Wissen (1685-1715), wegens bouwvalligheid afgebroken.

Het resterende deel van het poortgebouw werd in 1836 afgebroken en met de materialen werden de twee ingangspaviljoentjes opgetrokken.

Artikel 2: De socio-culturele waarde wordt omschreven als volgt:

Als toegangspoort tussen Bruul en Kruidtuin hebben de aubetten een belangrijke functie om de winkel- en parkfunctie te combineren. De Bruul is de grootste en de belangrijkste winkelstraat van Mechelen en heeft dus een zeer belangrijke functie voor de detailhandel in Mechelen. De Kruidtuin is het grootste openbare park in de historische binnenstad en is een zeer belangrijk rustpunt voor de binnenstad. Hier worden ook jaarlijks een aantal evenementen georganiseerd, zoals Parkpop.

Artikel 3: Recentelijk uitgevoerde werken

Recentelijk (najaar 2014 – voorjaar 2015) zijn onderstaande werken uitgevoerd:

- Rioleringswerken: aansluiting nieuwe riolering aan straat + plaatsen toezichtputten.
- Gevelwerken: reiniging en herstel gevels.
- Dakwerken: vernieuwing dakdichting, plaatsing dakisolatie en vernieuwing regenwaterafvoeren.
- Buitenschrijnwerk: herstel en schilderwerk aan bestaand houten buitenschrijnwerk, plaatsing dubbele isolerende beglazing.
- Vloerwerken: vernieuwen vloer op volle grond (gewapend betonplaat, isolatie en chape), vloerafwerking (blauwe hardsteen tegels).
- Pleisterwerken: afkappen bestaande pleisterwerk waar nodig, plaatsing nieuw pleisterwerk.

- Vernieuwen elektrische installatie (in beide aubetten), basisvoorzieningen elektriciteit (kringen voor stopcontacten, verlichting en verwarming, aansluiting voor inrichting), elektrische ventilatie (hygrostatisch) in beide aubetten.
- Nieuwe aansluiting water (in beide aubetten), basisvoorziening aansluiting riolering.

3. Samenvatting voornaamste voorwaarden concessie

Artikel 1: Bestemming

De invulling dient een waardevolle bestemming in relatie tot de omliggende aanwezige factoren te zijn. De voorkeur gaat uit naar een commerciële functie met rechtstreekse verkoop. De concessionaris dient samen te werken met Mechelen Kinderstad (stad Mechelen), het departement Culturele Zaken (stad Mechelen), en het autonoom gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur voor promotie en communicatie.

De stad stelt het goed ter beschikking in de staat waarin het zich bevindt na de restauratie- en inrichtingswerken.

De concessionaris aanvaardt het goed in deze staat met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en verklaart tevens dat deze staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover de stad voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de concessionaris. De concessionaris staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die hij in het in concessie gegeven goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen, o.a. bij de stedelijke brandweer van Mechelen. De inrichting en afwerking moet ruimtelijk, vormelijk, conceptueel en karakterieel passen in de geest van het gebouw, of moet er een te verantwoorden, maar in dat geval duidelijk te omschrijven aanvulling of verrijking van zijn.

Voor het uitvoeren van werken is steeds een voorafgaande machtiging van het Agentschap Onroerend Erfgoed vereist.

Artikel 2: Onderhoud en herstellingen

De concessienemer staat in voor alle onderhoud en herstelling die het Burgerlijk Wetboek ten laste van de huurder legt. Voor de uitvoering van werken, waarvan de kosten ten laste van de concessienemer zijn, zal deze steeds vooraf de schriftelijke goedkeuring van de stad bekomen. Alle ingrepen die de concessionaris uitvoert, dienen omkeerbaar te zijn.

Artikel 3: Terrassen

Er is geen mogelijkheid voor een terraszone. Het cliënteel kan wel gebruik maken van de grote zitruimte achter de aubetten die is aangelegd.

Artikel 4: Vergoeding

De kandidaat-concessienemer biedt een kwartaal concessievergoeding met een minimum van €750/kwartaal aan die jaarlijks indexbaar is conform artikel 8 van de concessievoorwaarden (bijlage II). De concessievergoeding is betaalbaar per kwartaal en op voorhand.

Artikel 5: Afvalcontainers

De aubetten zijn gelegen aan de vernieuwde ingang van de kruidtuin. Voor het uitzicht is het belangrijk dat er langs de aubetten geen afvalcontainers worden geplaatst.

4. Verdere informatie en bezichtiging

Voor verdere informatie omtrent de **procedure, de concessievoorwaarden in het algemeen en bezichtiging**, kan de kandidaat-concessionaris contact opnemen met:

Mevrouw Yasmine Lagmaui- Dienst Economie
Grote Markt 21
2800 Mechelen
Telefoon: 015/29.24.49
E-mail: yasmine.lagmaui@mechelen.be

Voor informatie omtrent de **technische voorwaarden** kan de kandidaat-concessionaris contact opnemen met:

Mevrouw Eveline De haes – dienst monumentenzorg
Grote Markt 21
2800 Mechelen
Telefoon: 015/29.75.38
E-mail: eveline.dehaes@mechelen.be

Voor informatie omtrent de **voorwaarden gerelateerd aan het park en groenbeheer** kan de kandidaat-concessionaris contact opnemen met:

De heer Fons Van Dam – Dienst Natuur en Groenontwikkeling
Grote Markt 21
2800 Mechelen
Telefoon: 015/29.75.82
E-mail: fons.vandam@mechelen.be

5. Biedingsvoorwaarden

Artikel 1: Voorwerp

De stad geeft in concessie het eigendom, gekend onder de naam “Aubetten” gelegen Bruul te Mechelen, omvattende:

- Perceellid 12025_C_0603_K_000_00 bestaande uit 2 inkomspaviljoentjes

Het in concessie te geven stadseigendom werd aangeduid op het afbakeningsplan (bijlage I).

De biedingsvoorwaarden bepalen op welke wijze geïnteresseerden zich kandidaat kunnen stellen en op basis van welke criteria de toewijzing gebeurt.

Artikel 2: Procedure

De stad biedt de concessie aan onder de vorm van biedingen onder dubbel gesloten omslag.

Artikel 3: Geldigheid bieding

Om geldig te zijn moet de bieding aan volgende voorwaarden voldoen:

- De kandidaat dient de bieding tegen ontvangstbewijs in onder dubbel gesloten omslag aan de hand van bijgevoegd formulier (bijlage VII).
- De omslag wordt geadresseerd aan Stad Mechelen, Huis van de Mechelaar, Reuzenstraat 1, 2800 Mechelen en wordt afgegeven op voorhand aan de loketten van het Huis van de Mechelaar **of** wordt aangetekend op de post besteld volle 48 uren vóór het uur bepaald in het biedingsformulier voor het openen van de biedingen. De poststempel geldt hierbij als bewijs van een tijdige indiening.
- De binnenste omslag bevat volgende vermelding: “ concessie Aubetten” – omslag niet openen”.
- Het biedingsformulier is correct ingevuld en ondertekend. Dit betekent dat:
 - het gedagtekend is;
 - elke bladzijde is geparafeerd;
 - het de volledige rechtsgeldige verschijning van de kandidaat vermeldt;
 - de kandidaat verklaart de biedingsvoorwaarden en de voorwaarden van de concessie te aanvaarden;
 - de vergoeding per kwartaal is vermeld, zowel in cijfers als in letters die de kandidaat bereid is aan de stad Mechelen te betalen;
 - het voorzien is van geldige handtekeningen.

Door het indienen van zijn inschrijving erkent de kandidaat zich bekwaam tot het uitvoeren van het werk. Hij erkent dat hij een plaatsbezoek heeft gedaan, dat hij op de hoogte is van de voor de uitvoering nodige inlichtingen en dat zijn prijsbepaling werd opgemaakt met volle kennis van zaken.

Artikel 4: Solidariteit

Twee of meer personen die samen bieden, zijn solidair en hoofdelijk verbonden.

Artikel 5: Voorbehoud

De stad heeft het recht:

- De concessie niet toe te wijzen indien het bod ontoereikend is;
- Het bod van de kandidaat waarvan de solvabiliteit niet is bewezen te weigeren;
- Geen gevolg te geven aan deze oproep en er een andere uit te schrijven in geval van onregelmatigheden of betwistingen

Artikel 6: Uitsluitingen

Volgende kandidaat kan uitgesloten worden in elk stadium van de procedure:

1. de kandidaat die in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of die een gerechtelijk akkoord heeft bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
2. de kandidaat die aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of gerechtelijk akkoord aanhangig is of die voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
3. de kandidaat die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
4. de kandidaat die bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken;
5. de kandidaat die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
6. de kandidaat die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
7. de kandidaat die zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen. De kandidaat moet aantonen dat hij zich niet in één van deze gevallen bevindt door een verklaring op eer bij zijn offerte te voegen.

Artikel 7: Beoordeling inschrijvingen

De toewijzing zal gebeuren op basis van de totaliteit van de criteria en elke kandidaat moet op elk van de hierna vermelde criteria (2a,2b) minstens de helft van de punten behalen.

De concessie wordt toegewezen aan de kandidaat die in het totaal het grootste aantal punten behaalt.

Bij de beoordeling van de kandidaturen houdt de stad rekening met volgende criteria:

- Financieel en ervaring: Totaal van 35 punten
 - A) Totale vergoeding die de kandidaat aanbiedt: 25 punten
Hierbij wordt het hoogste bod 25 punten toegekend.
De verhouding $((\text{bod}/\text{hoogste bod}) \times 25)$ bepaalt de punten voor de andere biedingen.
 - B) Relevantie ervaring met ondernemerschap: 10 punten
- Invulling: Totaal van 65 punten
 - A) Voorstel en visie inzake invulling aangepast aan de locatie: 35 punten
 - B) Voorstel samenwerking Mechelen Kinderstad, het departement Culturele Zaken en het autonoom gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur en complementariteit met de invulling van de andere aubette. Het belang van een kindvriendelijk product en de visualisatie van Rommy: 20 punten
 - C) Samenwerking met andere (lokale) ondernemers: 10 punten

De beoordeling inzake **invulling**, zijnde:

- De invulling is aangepast aan de strategische locatie van de aubetten. Dit betekent dat er een commerciële functie dient te zijn die aangepast is aan de openingsuren van de winkels en minimaal 4 dagen per week open is en geopend is tijdens de handelsevenementen op de Bruul. Verder zullen de beiden aubetten geen concurrerend assortiment aanbieden.
- De invulling houdt rekening met de openbare ruimte. Idealiter komt hier een kwalitatieve zaak met uitstraling.

zal gebeuren door de bevoegde stadsdiensten, zijnde economie, cultuur, Mechelen Kinderstad, monumentenzorg, milieu- en natuurontwikkeling.

Om de invulling te beoordelen moet de invuller een beknopt ondernemingsplan indienen waarin hij zijn concept uitlegt. In het ondernemingsplan dient de ondernemer minstens aan te geven welke producten/diensten hij verkoopt, op welk cliënteel er wordt gemikt, op welke trends hij wenst in te spelen, wat de openingsuren zullen zijn en op welke wijze er promotie zal gevoerd worden.

In het businessplan wordt verder aangegeven op welke manier de ondernemer de samenwerking met Mechelen Kinderstad (stad Mechelen), het departement Culturele Zaken (stad Mechelen), en het autonoom gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur ziet.

Artikel 8: Toewijzing overeenkomst

De Stad deelt de toewijzing van de concessie per aangetekende brief mee aan de door het college weerhouden kandidaat en maakt de concessieovereenkomst, gebaseerd op onderhavig document, op, die vervolgens aan de kandidaat concessionaris zal worden overgemaakt.

De concessieovereenkomst zal ook voor goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Artikel 9: concessievoorwaarden: zie concessievoorwaarden