

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 oktober 2016 - Openbare zitting

Aanwezig:

Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van
Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel
Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander
Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser,
Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer,
Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt,
Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

31. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring lastenboek voor het in concessie geven van de casco indoor skateruimte gelegen aan het Douaneplein 4b.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 08.04.2016 : college geeft zijn goedkeuring aan het definitief ontwerp en raming voor aanpassingswerken Perron M + cascoruimte.
- 20.05.2016 : college verwijst het bestek 2016-00-GEB-019 – renovatie Perron M door naar de gemeenteraad.
- 26.08.2016 : college keurt de gunning van het bestek 2016-00-GEB-019 voor de renovatie Perron M goed.
- 14.10.2016 punt 29 collegebesluit ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

De stad Mechelen is eigenaar van Perron M, gelegen aan het Douaneplein 4b te Mechelen. Een gedeelte van dit eigendom wordt in concessie gegeven.

Het voorwerp dat in concessie wordt gegeven omvat :

- Lot 1 : gebouw M, deel casco-ruimte naast het skatepark, gelegen Douaneplein 4b, gekadastreerd als 2^{de} afdeling – sectie C – nummer 0385V00011

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

Juridische grond

- Artikel 43§2 12° : de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen, behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen
- Artikel 57§3 1° : het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor daden van beheer over de gemeentelijke inrichtingen en eigendommen, binnen de door de gemeenteraad desgevallend vastgestelde algemene regels
- Artikel 57§3 8° : het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor daden van beschikking met betrekking tot o.a. concessies van meer dan 9 jaar, behoudens het vaststellen van de contractvoorwaarden waarvoor de gemeenteraad bevoegd blijft

Argumentatie

Perron M is gelegen op het Douaneplein, de ruimte waar een indoor skateruimte wordt ontwikkeld ligt achteraan, achter de huidige fuifzaal. Voor deze ruimte wordt een nieuwe invulling gezocht, die aansluit op de invullingen op de jongerensite Douaneplein.

De uitgangspunten zijn :

- De stad wenst dat de jongerensite kan uitgroeien tot een ontmoetingsplek, een platform voor creatie en een werkplek, maar tegelijkertijd ook een publieksplek met groot en kleine evenementen voor jong en oud, waar iedereen welkom is.
- Een aantal sterke partners zijn aanwezig : skatepark, fuifzaal Perron M, optredenzaak Club Kamikaze, uitleendienst Jeugddienst.
- Nieuwe partners vullen op termijn de vrijgekomen Hangar S in: circusatelier Circolito en muurklimvereniging Boulder.
- Ook overdag moet de jongerensite een actieve invulling krijgen, met aandacht voor diverse groepen (leeftijd, achtergrond, interesses).

De concessie wordt toegekend voor een periode van 20 jaar, een verlenging van drie jaar is mogelijk.

Bij de beoordeling van de kandidaten wordt er rekening gehouden met de volgende criteria :

1. Financieel en ervaring : totaal van 50%
 - Concessievergoeding die de kandidaat aanbiedt : 35%
 - Relevante ervaring : 10%
 - Financiële garanties voor de uitvoering van de werken en de uitbating : 5%
2. Kwaliteit : totaal van 50%
 - Voorstel en visie inzake bestemming : 15%
 - Voorstel en visie inzake graad en wijze van afwerking en duurzaamheid : 35%

De beoordeling inzake kwaliteit, zijnde :

- Het interieurontwerp, voorafgaandelijk voorgelegd aan de bevoegde stadsdiensten.
- De aard van binnenafwerking, de materiaalkeuze en de vormgeving van nieuwe interieurelementen. De graad van hedendaagse vormgeving van de nieuwe elementen zijn belangrijk.
- Het voorstel voor de aanleg van de buitenruimte binnen het afgebakend gebied, inclusief alle terrasmeubilair.

De jury die de biedingen zal beoordelen, zal bestaan uit ambtenaren van de afdeling Gebouwen, jeugddienst, ruimtelijke planning, afdeling Financiën, Juridische zaken, Mechelen kinderstad, lokale Economie, dienst Vastgoedbeleid.

Schep en G. Geypen zal namens het college van burgemeester en schep enen deel uit maken van de jury.

De jury zal een advies uitbrengen aan het college dat belast is met het toewijzen van de opdracht.

Vergoeding :

De kandidaat-concessiehouder biedt een concessievergoeding aan die jaarlijks indexeerbaar is. De concessievergoeding is betaalbaar op jaarbasis en op voorhand. Er wordt geen minimumprijs ingesteld. Als bankwaarborg wordt een bedrag van € 5.000 gevraagd.

Er zal publiciteit gemaakt worden voor deze opdracht, onder andere via de vaste kanalen naar bestaande Mechelse ondernemers.

Timing toewijzing concessie

- 25 oktober 2016 : goedkeuring concessievoorwaarden door de gemeenteraad
- Van begin november tot half december 2016 : bekendmaking concessie
- Midden december : Openingszitting
- 3^{de} week januari 2017 : Bemerkingen/vragen/wensen beoordelingscommissie
- Eind januari 2017 : Brief naar kandidaten voor verduidelijking
- Begin maart : Einddatum ontvangst verantwoordingsnota kandidaat
- Half maart : Beoordelingscommissie
- Begin april : college geeft zijn principiële akkoord met toewijzing
- Mei : Overleg met kandidaat-concessiehouder en opmaak overeenkomst
- Begin juni : college keurt concessieovereenkomst goed + verwijzing naar de GR
- eind juni : gemeenteraad goedkeuring concessieovereenkomst
- 30.06.2017 : oplevering casco-ruimte
- 01.07.2017 : aanvang concessieovereenkomst

De concessie-overeenkomst kan pas starten na voorlopige oplevering van de renovatie van Perron M.

Financiële gevolgen

Er is geen minimumprijs ingesteld voor de concessievergoeding.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring van het lastenboek voor het in concessie geven van de casco indoor skateruimte gelegen aan het Douaneplein 4b te Mechelen.
(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 27 oktober 2016

Rita Van den Bossche
voorzitter

Concessievoorwaarden : uitbating Indoor Skateruimte

Wijze van gunnen :

Bij wijze van onderhandelingsprocedure met bijhorende criteria (buiten het toepassingsgebied van de Overheidsopdrachtenwet).

Artikel 1 : Voorwerp

De stad Mechelen geeft in concessie aan het concessiehouder die aanvaardt het stadseigendom, gekend onder de naam "gebouw Perron M, deel casco-ruimte naast het skatepark" gelegen aan het Douaneplein 4b te Mechelen, hierna aangeduid als "het goed" en omvattende:

- Lot 1 : gebouw Perron M, deel casco-ruimte naast het skatepark, gelegen Doaneplein 4b, gekadastreerd als 2^{de} afdeling – sectie C – nummer 0385V00011

Artikel 2 : Bestemming

De concessiehouder krijgt het goed in concessie en geeft dit pand een waardevolle bestemming in relatie tot de omliggende aanwezige factoren (skategebeuren, jeugd, alternatieve bewegingsvormen, cultuur).

In de zone voor de skateruimte mag uitsluitend een terraszone ingericht worden. Deze zone kan niet afgesloten worden en dient steeds vrij toegankelijk te zijn voor alle bezoekers. Het onderhoud van deze zone (afvalvrij houden) is ten laste van de concessiehouder (zie afbakeningsplan).

Artikel 3 : Staat ruimten bij aanvang concessie

De stad stelt het goed ter beschikking in de staat waarin het zich bevindt. De concessiehouder 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.

Artikel 4 : Begindatum overeenkomst

De termijn van overeenkomst begint te lopen bij ondertekening van de overeenkomst. Deze datum is gelijk aan de datum van de voorlopige overlevering van de werken uitgevoerd door de stad, tegelijkertijd worden de sleutels en de meters voor de nutsvoorzieningen overgenomen.

Artikel 5 : Technische randvoorwaarden

De werken die door de concessiehouder uitgevoerd dienen te worden, zijn omschreven in de technische nota (zie bijlage). De concessiehouder maakt een plan van aanpak op over de door hem uit te voeren werken.

Hij laat deze werken uitvoeren op basis van bestekken die aan de stad ter goedkeuring worden voorgelegd. Hij vertrouwt de uitvoering van de werken toe aan geregistreeerde en gekwalificeerde aannemers.

De concessiehouder moet binnen een termijn van zes maanden, ingaande op de datum van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de verbouwingswerken van Perron M, starten met de uitvoering van de aanpassingswerken, opgesomd in de technische nota.

De uitvoering van de werken kan gespreid worden over een periode van 6 maanden. Alle werken moeten echter binnen een termijn van 6 maanden afgewerkt zijn, ingaande op de begindatum van de overeenkomst.

Indien deze bepalingen niet worden nageleefd heeft de stad de mogelijkheid om de concessieovereenkomst op te zeggen, bij aangetekende brief met een opzegtermijn van 6 maanden, ingaande de eerste van de maand volgend op het aangetekend schrijven.

Artikel 6: Uitbating en relatie met het skatepark en de omgeving

Openingsuren/sluitingsperiode

De kandidaat-concessiehouder mag de openingsuren vrij bepalen. Op woensdagnamiddag en tijdens het weekend moet een indoor skateruimte voor het publiek geopend zijn.

De exploitatie dient minimaal verzekerd te zijn op de volgende dagen:

- Tijdens de schoolvakantie (krokus-, paas-, herfstvakantie, grote vakantie en 1 week van de kerstvakantie) van 10u tot 18u
- Tijdens het schooljaar op schooldagen van 16u tot 18u, op woensdagnamiddag vanaf 12u, tijdens het weekend van 10u tot 18u
- Wettelijke feestdagen.

Maximum worden er 2 sluitingsdagen per week toegekend.

Evenementen

De stad kan uitzonderlijke toelating geven aan de concessiehouder voor het organiseren van activiteiten en evenementen. De concessiehouder dient deze toelating schriftelijk aan te vragen bij het college van burgemeester en schepenen en dit minstens één maand op voorhand. De stad zal haar beslissing over de aanvraag schriftelijk medelen aan de concessiehouder. Aan het verlenen van een toelating kunnen steeds voorwaarden gekoppeld worden.

Prijzen/producten

Het is de concessiehouder toegelaten om een assortiment consumptiegoederen onder andere ijsjes, snoep, niet-alcoholhoudende frisdranken aan te bieden. Deze verbruiksmiddelen dienen bij voorkeur fairtrade producten te zijn en moeten bij voorkeur worden aangeboden in composteerbaar of herbruikbaar materiaal. Deze toelating wordt verleend onder volgende opschortende voorwaarden :

- De concessiehouder moet de verplichte vergunningen voor het aanbieden van voedingsmiddelen aan de concessiegever voorleggen.

- De concessiehouder staat in voor het dagelijks opruimen van het afval van de producten die hij verkoopt (binnen een straal van 5 meter rond het gebouw en de terraszone)
- De concessiehouder plaatst een afvalbak voor restafval naast het verkooppunt.
- Indien er drank in PMD-verpakking wordt aangeboden dient de concessiehouder een aparte vuilbak te plaatsen om PMD in te zamelen.

De prijslijst met opgave van alle ter beschikking gestelde dranken, spijzen, e.d. dient op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats te worden aangebracht aan de hoofdingang, en binnen in de zaak.

De prijskaart moet minstens in het Nederlands gesteld zijn. De aangegeven prijzen houden bedieningsgeld en BTW in. Dit moet zeer duidelijk worden vermeld en aangeduid in de exploitaties. Het door de wet verplichte kasticket zal aan elke bezoeker worden afgeleverd.

Personeel

Het is de concessiehouder toegestaan om personeel aan te stellen. De concessiehouder blijft evenwel alleen verantwoordelijk tegenover de opdrachtgever voor het naleven van de bepalingen van dit lastenboek.

De concessiehouder moet over bevoegd en voldoende personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren. De concessiehouder en het door hem aangesteld personeel moeten van goed zedelijk gedrag zijn. De Stad is gerechtigd alle bewijsstukken daaromtrent te laten voorleggen.

De concessiehouder moet een degelijk toezicht over zijn personeel uitoefenen : hij is verantwoordelijk tegenover de stad voor elke onregelmatigheid of inbreuk gepleegd door personeel in zijn dienst en neemt passende maatregelen bij problemen.

Klantvriendelijkheid is een belangrijk aandachtspunt voor de stad, dit wordt eveneens verwacht van de concessiehouder en zijn personeel. De concessiehouder voert hiertoe een actief klantentevredenheidsbeleid.

Elk personeelslid dat in contact komt met het publiek moet de Nederlandse taal beheersen.

Het plaatsen van automaten, caféspele en spelen van muziek

Het plaatsen van drank-, snoep, muziekautomaten en reclame kan alleen mits voorafgaande (schriftelijke) toestemming van de stad.

Het spelen van muziek wordt enkel in de indoor skate-ruimte toegelaten. Op het terrein errond is het spelen niet toegelaten tenzij het gaat over een op voorhand aangekondigde activiteit.

Sanitaire voorzieningen

De mogelijkheid om enkel een drankje te consumeren moet gegarandeerd worden. De bezoeker moet tijdens de openingsuren toegang hebben tot de horecazaak. Het sanitair moet tijdens de openingsuren toegankelijk zijn voor de bezoekers, ook al betalen deze geen consummatie in de horecazaak.

Artikel 7 : Plaatsbeschrijving

Op het moment van de voorlopige oplevering van de werken, wordt er een plaatsbeschrijving opgemaakt door de stad. Deze plaatsbeschrijving wordt bij de overeenkomst gevoegd. Een tweede plaatsbeschrijvende staat wordt opgemaakt na inrichting door de concessiehouder, waarvan de onkosten geheel gedragen wordt door de concessiehouder, een kopie hiervan wordt bezorgd aan de Stad. Bij het einde van de overeenkomst wordt eveneens een vergelijkende staat opgemaakt door een externe, waarvan de onkosten voor de helft ten laste van de concessiehouder en voor de helft van de stad zullen gelegd worden. Mogelijk vastgestelde schade op het einde van de periode is ten laste van de concessiehouder.

Artikel 8 : Duur

De concessie wordt toegekend voor een periode van 20 jaar, ingaande de eerste van de maand na ondertekening van de overeenkomst zijnde de aanvangsdatum van de overeenkomst.

De overeenkomst is niet stilzwijgend verlengbaar. Na de initiële termijn van 20 jaar is één verlenging van drie jaar mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat de concessiehouder uiterlijk zes maanden vóór het verstrijken van de initiële termijn per gemotiveerd aangetekend schrijven de verlenging aan de stad aanvraagt. Indien de stad ingaat op dit voorstel wordt de overeenkomst voor drie jaar verlengd.

Tijdens de concessietermijn heeft de concessiehouder een jaarlijkse opzegmogelijkheid mits een bij ter post aangetekend schrijven ten minste 12 maanden, voorafgaand aan de verjaardag van de aanvangsdatum van de overeenkomst.

Artikel 9: Onderhoud en herstellingen – uitvoering werken

Onderhoud en herstelling

De concessiehouder zal het goed en de technische installaties, in goede staat onderhouden en als een goede huisvader gebruiken, vanaf dag één van de concessieovereenkomst. Hij staat in voor alle onderhoud en herstellingen. Onderhoudscontracten en verslagen van onderhoud aan de technische installaties dienen jaarlijks voorgelegd te worden aan de concessiegever. De elektrische installatie dient minstens om de 5 jaar volledig gekeurd te worden. Tevens is onderhoud nodig van luchtverwarmers, ventilatiesysteem, brandpreventiemiddelen, ... De verplichting tot onderhoud en herstellingen is eveneens van toepassing op alle inrichtingswerken die de concessiehouder zelf uitvoert.

De concessiehouder zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing, erover waken dat de sanitaire installaties, leidingen en rioleringen niet verstopt geraken, de muur- en vloerbekleding correct onderhouden, het onderhoud van het buitenschrijnwerk op zich nemen, zoals het reinigen van de ruiten, het onmiddellijk vervangen van gebroken of gebarsten ruiten door ruiten van dezelfde kwaliteit, het herstellen van hang- en sluitwerk van deuren en ramen.

Grove werken aan de buitenschil (o.a. aan dak en buitengevels) zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de eigenaar.

Inrichting

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de concessiehouder. De concessiehouder 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, bij voorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht alle informatie te hebben ingewonnen, o.a. bij de brandweer.

Een inrichtingsplan dient voorafgaandelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Goedkeuring werken

Voor de uitvoering van werken zal de concessiehouder steeds vooraf de goedkeuring van de stad vragen. De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde redenen, onder meer betrekking hebbend op de stevigheid en het eigen karakter van het goed of het storend zijn met de omgeving.

Eigenaarsherstellingen

Eigenaarsherstellingen zijn in principe ten laste van de stad.

De concessiehouder neemt het pand in zijn huidige toestand (na voorlopige aanvaarding van de werken) over, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Daarnaast neemt de concessiehouder de werken aan de nutsvoorzieningen (in functie van de uitbating) op zich.

De concessiehouder zal de stad onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval dat zich in de toekomst voordoet waarvan de herstelling ten laste van de stad is.

De stad mag in het goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste vallen. De concessiehouder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

Vergunningen, machtigingen

De concessiehouder mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning/machtiging (toelating)/bindend advies nodig is, zonder dat hij deze verkregen heeft.

De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen en machtigingen. De stad draagt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid. De concessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen/toelatingen/bindende adviezen.

Terugbetaling kosten

Indien de stad werken moet uitvoeren uit oorzaak of als gevolg van deze overeenkomst en die ten laste zijn van de concessiehouder, moeten deze door hem worden vergoed. De concessiehouder machtigt de stad om bij ontstentenis van betaling hiervoor de gestelde waarborg aan te spreken.

Brandveiligheid en maximum aantal personen

De brandveiligheid wordt afgetoetst met de brandweer. Zij zullen een controle uitvoeren en een toelating geven voor het maximum aantal toegelaten personen.

De concessiehouder zal de brandblustoestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

Artikel 10: Opschriften en reclame

Alle opschriften, tekens, aanduidingen, reclameborden, die van op om het even welke plaats zichtbaar zijn, zijn verboden op de buitengevels van het gebouw. Uitzonderingen zijn bestickering van de vensters, vermelding van de sponsors op skateconstructies (interieur) en merkvermeldingen op gesponsord terrasmeubilair (exterieur).

Artikel 11: Concessievergoeding

De jaarlijks aangeboden concessievergoeding (inclusief BTW) wordt bepaald door de kandidaat-concessiehouder. De kandidaat biedt een jaarlijkse concessievergoeding aan die jaarlijks indexeerbaar is.

Het bedrag waarvoor de bieding wordt toegewezen geldt als basisvergoeding.

De concessievergoeding is betaalbaar op jaarbasis en op voorhand door overschrijving op het rekeningnummer van BE47 0910 0010 2180 van de stad met vermelding : "concessie indoor skateruimte". Bij het overschrijven van de betalingsdatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan de stad een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

De vergoeding wordt éénmaal per jaar aangepast op de verjaardag van de aanvang van het eerste jaar van de concessie volgens de formule:

$$\text{nieuwe vergoeding} = \frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de aanvangsdatum van de concessie. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van aanpassing.

Indien het indexcijfer, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in de toekomst naar andere maatstaven zou worden berekend of niet langer zou worden gepubliceerd, dan zal ofwel, indien dit doenbaar blijkt, in rekenkundige verhouding naar de nieuwe index worden overgeschakeld, ofwel zal de vergoeding na onderling overleg tussen de stad Mechelen en de concessiehouder, aan een andere mobiliteitsformule worden gekoppeld. De aangepaste vergoeding kan nooit lager zijn dan de basisvergoeding.

Artikel 12: Waarborg

Waarborg met betrekking tot de concessie:

Tot waarborg van de goede naleving van zijn verplichtingen stelt de concessiehouder uiterlijk één maand na goedkeuring van de concessieovereenkomst door de gemeenteraad een bankwaarborg, gelijk aan één jaar basisconcessievergoeding met een maximum van € 5.000,-.

De bankwaarborg kan worden aangesproken voor het vergoeden van de uitgaven die de concessiegever voor rekening van de concessiehouder heeft gedaan of voor betaling van de concessievergoeding, onverminderd de vervolgingen tot invordering van hetgeen het bedrag van de waarborg overschrijdt. In het geval de bankwaarborg dient aangesproken en geheel of gedeeltelijk gebruikt, wordt hij, uiterlijk binnen de maand, terug aangevuld tot het bedrag van één jaar vergoeding.

Indien de concessiehouder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan en geen schulden meer heeft uitstaan wordt de bankwaarborg bij het einde van de concessie vrijgegeven.

Waarborg met betrekking tot de uit te voeren werken:

De concessiehouder stelt uiterlijk één maand na de goedkeuring van de concessieovereenkomst door de gemeenteraad een bankwaarborg gelijk aan € 5.000,-. Bij beëindiging van de werken zal de concessiegever in aanwezigheid van de concessiehouder een proces-verbaal opmaken, dat door beide partijen wordt ondertekend. Op basis van dit proces-verbaal zal de bankwaarborg worden vrijgegeven.

Voorwaarde tot vrijgave van de (gedeeltelijke) bankwaarborg is dat de uitvoering van de opgelegde werken moet stroken met de geldende wetgeving en voorschriften dienaangaande.

Artikel 13: Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, in verband met de concessie, met inbegrip van de onroerende voorheffing, zijn voor rekening van de concessiehouder. Deze wordt verondersteld vóór de bevraging alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en bedrag van deze belastingen en taksen; hij zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover de stad, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

Artikel 14 : Nutsvoorzieningen

Alle onkosten voor het gebruik van water, gas, elektriciteit enz., zijn ten laste van de concessiehouder en zullen rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessiehouder gefactureerd worden. De stad zal in staan voor de installatie van afzonderlijke meters.

Praktische afspraken hieromtrent zullen in de concessieovereenkomst worden opgenomen.

Artikel 15: Verbod van overdracht en onderhuur

Het is de concessiehouder verboden, zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de stad, de concessie geheel of gedeeltelijk af te staan of in onderconcessie te geven.

Artikel 16: Wetgeving - vergunningen

De concessiehouder verbindt er zich toe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op de uitoefening van zijn activiteiten of de organisatie van evenementen te eerbiedigen, zoals b.v. het aanvragen van stedenbouwkundige, horeca- en andere machtigingen en vergunningen.

De concessiehouder wordt geacht zich te informeren over de overige voorschriften en de eventuele wijzigingen aan de op dat ogenblik toepasselijke voorschriften. De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. De stad draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid.

Artikel 17: Onderrichtingen

De concessiehouder zal de afgevaardigden van de stad steeds toegang verlenen tot het goed, om hen toe te laten na te gaan of voldaan wordt aan alle voorwaarden van de overeenkomst.

Artikel 18: Verhuring gelijkaardige ruimten

De stad kan ruimten voor een gelijkaardige bestemming verhuren in de nabije omgeving, zonder dat de concessiehouder enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de concessie.

Artikel 19: Bewoning

Het gebouw kan nooit als hoofdverblijfplaats van de uitbater beschouwd worden en in geen geval is de woonhuurwet van toepassing.

Artikel 20: Burgerlijke aansprakelijkheid - verzekering

De stad neemt geen bewakingsplicht op zich. De concessiehouder staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken bewaking van het goed.

De concessiehouder alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de stad, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het in concessie gegeven goed. De concessiehouder zal een verzekering voor Burgerlijke aansprakelijkheid - Uitbating afsluiten, evenals een objectieve verzekering voor brand en ontploffing.

De polis van de verzekering, die moet afgesloten worden vanaf de dag waarop de concessie aanvangt, moet uitdrukkelijk vermelden dat de verzekering slechts kan vervallen of verbroken worden of de waarborg ervan slechts kan geschorst worden één maand nadat de verzekeraar de stad hiervan per aangetekend schrijven heeft verwittigd. De concessiehouder zal op vraag van de stad afschrift van de polis en het bewijs van betaling van de premie voorleggen.

Artikel 21 : Aansprakelijkheid brand - verzekering

De concessiehouder zal de brandblustoestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

Verzekering

- Het goed is vanwege de stad gewaarborgd in het kader van een Patrimoniumpolis die de volgende waarborgen verzekert :
- brand en aanverwante gevaren;
- storm-, hagel-, sneeuw- of ijsdruk;
- waterschade;
- glasbreuk.

De concessiehouder zal zich behoorlijk verzekeren voor zijn huuraansprakelijkheid voor het door hem gebruikte goed tegen hiervoor vermelde risico's.

De polis moet de volgende clausules bevatten: " Ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij er zich toe, de op grond der verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding, geheel aan de stad uit te betalen, als eigenaar in wier voordeel het gevaarsartikel gedekt is, zonder dat de stad, handelend als openbaar bestuur, kan verplicht worden het schadebedrag voor heropbouw of herstel aan te wenden. De verzekeringsmaatschappij verbindt zich insgelijks de stad te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan de stad" .

Wijzigingen

De stad behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de concessie bij aanpassing van de afspraken tussen de stad en haar verzekeraar.

De concessiehouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van de stad de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

Inboedel

De concessiehouder zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

Informatieplicht

De concessiehouder zal aan de stad op eerste verzoek een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premies voorleggen.

Artikel 22 : Domeinconcessie

Beide partijen erkennen :

- dat deze overeenkomst geen handelshuurovereenkomst betreft zodat de huidige en toekomstige wettelijke bepalingen inzake handelshuren niet van toepassing zijn;
- dat deze overeenkomst geen concessieovereenkomst van bouwwerken betreft;
- dat er bij de beëindiging van de overeenkomst geen uitwinnings- of andere vergoeding zal worden toegekend.

Artikel 23: Naleving voorwaarden overeenkomst

De concessiehouder machtigt de stad om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij of een partij met wie hij een overeenkomst heeft nalatig blijft in het stipt naleven van één van de opgelegde voorwaarden. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van de stad.

De concessiehouder wordt na een formele ingebrekestelling een schadevergoeding van 250,00 euro per dag aangerekend indien hij één van de voorwaarden van de concessie niet nakomt die verband houden met het respect voor het gebouw op de site. Deze schadevergoeding is slechts opeisbaar na verloop van de termijn vermeld in de ingebrekestelling. De termijn moet in verhouding staan met de aard van de overtreding of nalatigheid en de tijd nodig om deze recht te zetten.

De ingebrekestelling wordt per aangetekend schrijven gericht aan de concessiehouder of diens rechtsoptvolgers. De stad kan het bedrag van de schadevergoeding, zonder rechterlijke tussenkomst afhouden van de waarborg, die op eerste verzoek van de stad moet worden vernieuwd of aangevuld.

Zet de concessiehouder de overtreding of nalatigheid recht binnen de vooropgestelde termijn vermeld in de ingebrekestelling, dan vervalt de opeisbaarheid van de schadevergoeding.

Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft de stad het recht de concessie onmiddellijk te beëindigen, zonder recht op enige vergoeding voor de concessiehouder.

Bij niet-naleving van de termijnen, vermeld in artikel 4 van de concessievoorwaarden, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de stad een boete van € 500 per kalenderdag vertraging verschuldigd zijn.

Artikel 24: Vereffening - faling

Bij de vereffening of faling van de concessiehouder zal onderhavige concessieovereenkomst van rechtswege beëindigd worden, zonder dat hiertoe enige opzegformaliteit vereist is.

Deze beëindiging van de concessie kan geen aanleiding geven tot enige vergoeding door de stad op welke grond ook en in voorkomend geval dient het goed onmiddellijk terug ter beschikking gesteld te worden van de stad onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 23.

Artikel 25 : Beëindiging concessie

Bij het verstrijken van de concessie termijn of het verbreken van onderhavige concessie moet de concessiehouder het goed in een degelijke staat van onderhoud, behoudens normale slijtage, terug ter beschikking stellen van de stad in de staat vastgesteld in de plaatsbeschrijving opgemaakt na voltooiing van de werken zoals bepaald in artikel 7 en vrijgemaakt van alle voorwerpen.

Voor overige werken, die door de concessiehouder in de loop van de concessieperiode werden uitgevoerd, heeft de stad de keuze ze ofwel over te nemen ofwel op kosten en risico van de concessiehouder de infrastructuur terug in oorspronkelijke staat te laten brengen. De stad zal bij overname van de constructies nooit een vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 26: Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

Artikel 27: Betwistingen

Elk geschil omtrent de concessieovereenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen.

Artikel 28: Kosten en lasten

Alle kosten en lasten waartoe de overeenkomst aanleiding kan geven zijn voor rekening van de concessiehouder.

De concessiehouder is ertoe gehouden onderhavige overeenkomst te laten registreren binnen de wettelijk gestelde termijn. Eventuele kosten van zegels en registratie van deze overeenkomst zijn ten laste van de concessiehouder.

Artikel 29: Keuze woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst beschikt de concessiehouder over een correspondentieadres in België met het oog op de uitvoering van de overeenkomst.

Adres van de stad Mechelen: Grote Markt 21 te 2800 Mechelen.

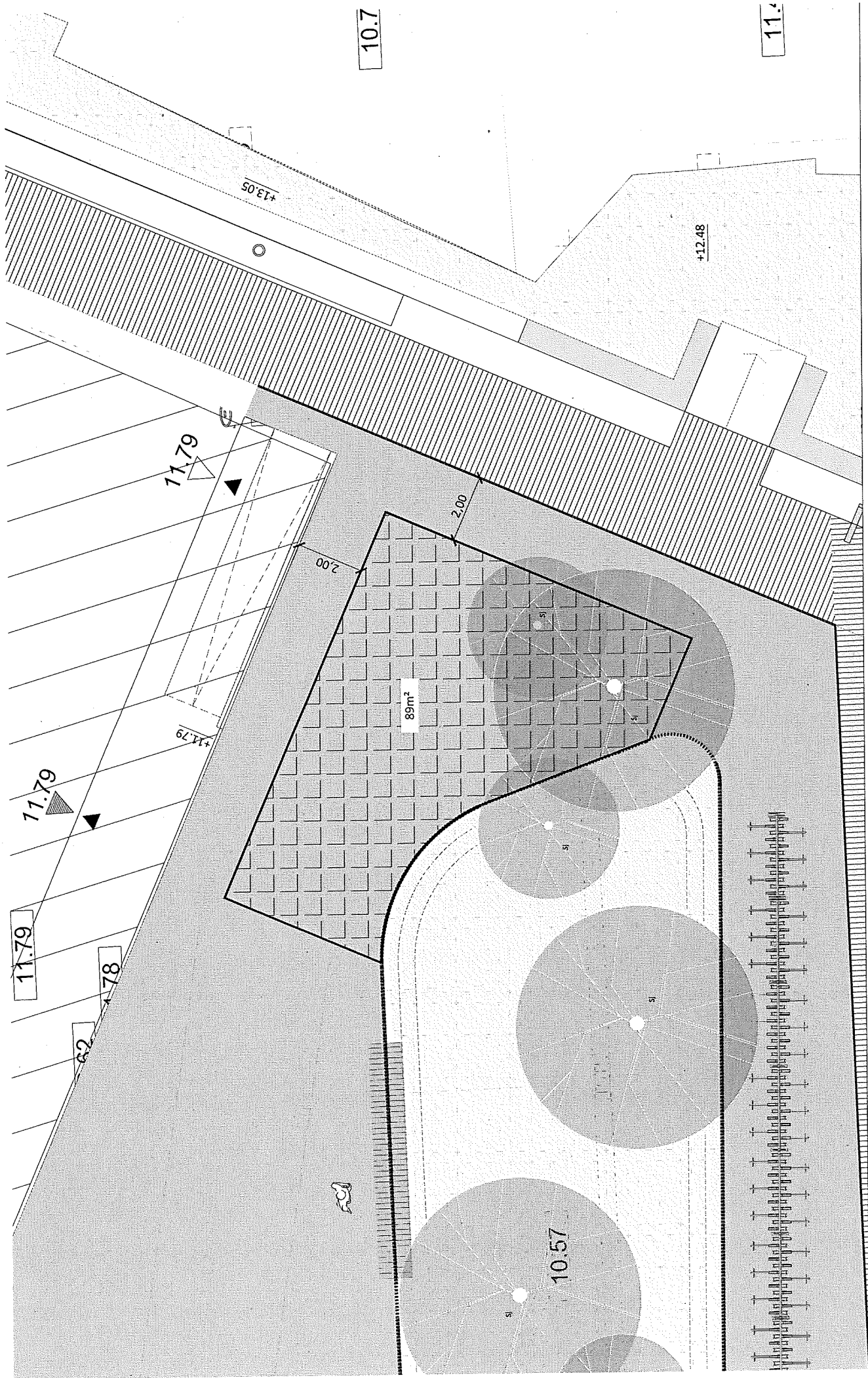
Artikel 30 : Diverse bepalingen

De concessiehouder heeft geen recht op vergoeding, onder welk vorm ook, wegens concurrentie die hij zou ondervinden uit hoofde van door de Stad aan andere exploitanten verleende of te verlenen toelatingen tot verkoop van spijzen, dranken en waren, of uit hoofde van eender welke andere vergunning of contracten.

De Stad behoudt zich het recht voor te allen tijde de inrichtingen, gebouwen, installaties, terreinen of attractieve voorzieningen van het domein uit te breiden, te vergroten, te verbeteren of er nieuwe op te richten, zonder dat de concessiehouder zich gerechtigd mag achten deze te beschouwen als een rechtstreekse of onrechtstreekse wijziging aan zijn exploitatievoorwaarden of exploitatiemogelijkheden of deze van de andere exploitanten. Hij kan dan ook nooit deze werken, maatregelen, of daden van het bestuur invoeren tot het vorderen van enige vergoeding of tot het wijzigen van zijn exploitatievoorwaarden.

Er wordt geen parking gereserveerd uitsluitend voor de bezoekers van de indoor skateruimte. De parking is vrij toegankelijk voor alle bezoekers.

Leerlingen van scholen of bezoekende groepen moeten hun boterhammetjes kunnen opeten in de indoor skateruimte indien zij een drankje bestellen. De scholen dienen hierover wel vooraf contact te nemen met de concessiehouder.



Stad Mechelen - 2800 Mechelen
 Grote Markt 21
 3000 Mechelen
 Tel: 015/25.78.01 (Kabinet Bart Somers);
 Tel: 015/25.78.03 (kantoor Erik Laga)

PROJECT
 PLAN
 DOCUMENT
 PHASE
 DATUM
 AUTEUR

Jongerezone Douaneplein Mechelen
 Locatie uitbating
 MID 20160921 aanbestedingsplannen+aansluiting fietspad
 A-130
 A-130
 22 september 2016
 CE

OPDRACHTGEVER
 ADRES
 TEL

OPDRACHTGEVER
 ADRES
 TEL

Sluisstraat 79 | 03.02 - B-3000 Leuven
 www.buur.be - info@buur.be
 T +32 (0)16 89 85 50 - F +32 (0)16 89 85 49

Cascoruimte naast skatepark, Douaneplein 4b

Technische nota (i.f.v. concessie)

Situering

In het gebouw op het Douaneplein 2-4 zijn momenteel gehuisvest:

- korte noordvleugel (voorbouw): kantoren douane
- lange zuidvleugel, middengedeelte: Perron M
- lange zuidvleugel, eindstuk naast skatepark: uitleendienst jeugd en archiefruimte

De korte vleugel blijft ongewijzigd (douane). De lange vleugel wordt door de stad verbouwd.

Geplande bouwwerken 'Renovatie Perron M + cascoruimte naast skatepark

De evenementenhal Perron M wordt gerenoveerd en uitgebreid.

- Een deel van de huidige archiefruimte zal bijkomend ingenomen worden door Perron M.
- De capaciteit van Perron M zal hierdoor opgetrokken worden van 750 personen naar 1000 personen (uitbreiding inkom, sanitair, vestiaire, berging, rokersruimte, repetitielokaal,...)
- Er komt een nieuwe foyer, toegankelijk vanuit oost- en westgevel, via nieuwe trappartijen
- Technieken worden ge-update, gerenoveerd
- Verbeteringswerken i.f.v. akoestisch comfort zijn eveneens opgenomen

In de ruimte naast Perron M wordt het bureel en het magazijn voor de uitleendienst van de jeugddienst ondergebracht. De uitleendienst krijgt een aparte toegang op de laadkade.

In het eindstuk van het gebouw, gelegen naast het skatepark, zijn enkele aanpassingswerken gepland, zodat na de bouwwerken deze cascoruimte (opp. $\pm 15,8 \times 14,6$ m) als een afzonderlijke entiteit in concessie kan gegeven worden voor een invulling die aansluit op de ontwikkeling van de nieuwe jongerensite Douaneplein.

Cascoruimte, aanpassingswerken gepland door de stad:

- volledig gesloten scheidingswand (metselwerk in betonsteen dikte 14cm) tussen de uitleendienst jeugd en de cascoruimte, afzonderlijk brandwerend gecompartmenteerd
- bouw van een sanitair blok in de cascoruimte (afgewerkte vloer/plafondhoogte $\pm 2,2$ m):
 - o binnenwanden in metselwerk, uitbekleding hangtoiletten met betegelbaar plaatmateriaal, in mindervalidentoilet/douche is wandbetegeling voorzien
 - o plafondafwerking in gipskarton, aangebracht aan de onderzijde van een houten roostering, incl. grondlaag voor schilderwerk, bovenzijde plafond roostering eenvoudig afgewerkt met beplating
 - o 2 aparte toiletten (m/v) + 1 toiletruimte mindervaliden (incl. douche)
 - o sanitaire toestellen (geleverd, geplaatst en aangesloten, zoals ingetekend op de plannen), inclusief wastafels en kranen, spiegels
 - o verlichting (geleverd, geplaatst en aangesloten zoals ingetekend op plan)
 - o 4 binnendeuren, geplamuurd en geschikt om te schilderen, inclusief beslag, hang- en sluitwerk
- noodzakelijke aanpassingen aan de lichtkoepels
- noodverlichting nooduitgang cascoruimte + sanitair (zoals ingetekend op plan)
- ruimteverwarming (nieuwe gasgestuurde luchtverwarmers)
- mechanisch afzuiging sanitair + ruimteventilatie via dakventilator

- aparte aansluiting van de cascoruimte op de nutsvoorzieningen elektriciteit (elektriciteitsmeter + laagspanningsbord, uitbreidbaar door de concessienemer), water, gas
- aansluiting van de cascoruimte op het openbaar rioleringsnetwerk (huishoudelijk afvalwater en fecaalwater), waarop aangesloten afvoerleidingen sanitair + een afvoerpunt vuil water vanuit de grote ruimte (i.f.v. latere aansluiting barmeubel of dergelijke)
- bestaande haspel blijft behouden
- aanpassingen aan het buitenschrijnwerk
 - o de bestaande buitendeur wordt vervangen door een nieuwe aluminium buitendeur met geïsoleerd vulpaneel
 - o de bestaande poort wordt weggenomen en vervangen door een aluminium glaspartij, voorzien van een naar buiten draaiende deur en een vast bovenlicht, inclusief zelfregelende ventilatieroosters
 - o tussen de bestaande poort en de buitendeur wordt een nieuwe aluminium glaspartij gecreëerd, eveneens voorzien van een naar buiten draaiende deur en een vast bovenlicht, inclusief zelfregelende ventilatieroosters, de resterende glasdalopeningen worden ingevuld met gevelelementen in cellenbeton
 - o in de zuidgevel (zijde skatepark) komt een nieuwe glaspartij op hoogte, inclusief zelfregelende ventilatieroosters

Cascoruimte, werken uit te voeren door de concessiehouder:

- volledige binneninrichting: verdere opdeling van de ruimte, alle meubilair en interieurelementen, uitbreiding elektrische installatie, verlichting, voorzieningen brandveiligheid (overeenkomstig uitbating en advies brandweer)

Cascoruimte, optionele werken uit te voeren door de concessiehouder (= niet voorzien door de stad):

- vloerafwerkingen binnen/buiten, schilderwerken,...
- eventuele opbouwrolluiken voor het buitenschrijnwerk
- eventueel inrichten van de duplex boven het sanitaire blok
- eventuele aanpassingen aan de buitenruimte/kade.
De stad voorziet geen aanpassingswerken aan de kade (geen nieuwe aparte buitentrap, borstwering,...) De cascoruimte is bereikbaar via de bestaande helling, naast het skatepark

Bijsgevoegde ontwerpplannen cascoruimte

- grondplan, snede en gevels
- plan technieken

Praktische info

Huisnummers

- o Douane, Douaneplein 2
- o Perron M, Douaneplein 4
- o Cascoruimte naast skatepark, Douaneplein 4b

Timing 'Renovatie Perron M en cascoruimte naast skatepark'

- o eind september 2016 : start werf
- o eind juni 2017 : renovatiewerken klaar (met voorbehoud van weerverletdagen)

Ontwerpbureau 'Renovatie Perron M en cascoruimte naast skatepark'

- A2D architects, Paardenmarktstraat 11 B, 3080 Tervuren

**CONCESSIE – BIEDINGSFORMULIER :
uitbating indoor skateruimte – Perron M****1. Algemeen**

De stad Mechelen biedt een casco-ruimte aan, zoals omschreven in de algemene bepalingen en de concessievoorwaarden, gelegen aan het Doauneplein 4b te Mechelen, openbaar aan onder de vorm van biedingen onder dubbel gesloten omslag.

Geïnteresseerden stellen zich aan de hand van dit formulier kandidaat voor het in concessie nemen van het goed.

2. Wijze van inschrijving

De kandidaat zorgt voor een correcte invulling en ondertekening van het biedingformulier. Dit betekent dat:

- het gedagtekend is;
- elke bladzijde is geparafeerd;
- het de volledige rechtsgeldige verschijning van de kandidaat vermeldt;
- de kandidaat verklaart de biedingvoorwaarden en de voorwaarden van de concessie te aanvaarden;
- de concessievergoeding (inclusief BTW) 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.

Kandidaten voegen bij dit formulier verplicht volgende documenten :

- Een interieurontwerp met een idee van : de volledige binneninrichting (o.a. indoor skate infrastructuur, horecagedeelte), de materiaalkeuze (vloeren, wanden, plafonds, ...), de vormgeving van nieuwe interieurelementen, de visie op de uitbreiding van de technische installaties (verlichtingsarmaturen, brandpreventie-installaties, ...)
- Een nota met het voorstel en de visie inzake de bestemming en invulling.
- Een verklaring, ondertekend door de bevoegde stadsdiensten, waaruit blijkt dat de kandidaat-concessiehouder een plaatsbezoek heeft gebracht.
- De vennootschappen die biedingen inzenden bezorgen onder dezelfde omslag een exemplaar van hun statuten en de stukken waaruit de machtiging van de ondertekenaars blijkt.
- Een verklaring op eer dat de kandidaat-concessiehouder zich niet bevindt in één van de gevallen, opgesomd artikel 7 van de algemene bepalingen/biedingsvoorwaarden – uitsluitingen van de algemene concessiebepalingen.

Kandidaten bezorgen dit formulier met bijlagen in een dubbel gesloten omslag bij de stad Mechelen, ter attentie van de dienst Vastgoedbeleid, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen.

De omslag wordt geadresseerd aan Stad Mechelen, dienst Vastgoedbeleid, Grote Markt 21 te Mechelen, en wordt aangetekend op de post besteld volle 48 uren vóór het uur bepaald in het biedingsformulier voor het openen van de biedingen of wordt afgegeven aan de Balie van het Huis van de Mechelaar, Reuzenstraat 1 te Mechelen.

Openingsuren Huis van de Mechelaar :

- o Maandag – dinsdag – woensdag – vrijdag : 9u - 17u
 - o Donderdag : 13.30u – 19.30u
 - o Zaterdag : 9u – 12u
- De binnenste omslag bevat volgende vermelding : "Concessie Indoor Skateruimte – Douaneplein 4b – omslag niet openen".

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.

! Aandacht !

Worden als niet ontvankelijk beschouwd de inschrijvingen die niet op de voorgeschreven wijze of laattijdig worden ingediend.

3. Verloop van de biedingen en toewijzing

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

1. Financieel en ervaring : totaal van 50%
 - Concessievergoeding die de kandidaat aanbiedt : 35%
 - Relevante ervaring : 10%
 - Financiële garanties voor de uitvoering van de werken en de uitbating : 5%
2. Kwaliteit : totaal van 50%
 - Voorstel en visie inzake bestemming : 15%
 - Voorstel en visie inzake graad en wijze van afwerking en duurzaamheid : 35%

De stad Mechelen deelt de toewijzing van de concessie per aangetekende brief mee aan de door het college weerhouden kandidaat en maakt de concessieovereenkomst over.

De uitslag van de oproep wordt voor goedkeuring aan de bevoegde overheden onderworpen. In het geval de uitslag niet goedgekeurd wordt, kan de concessiehouder alleen aanspraak maken op teruggave van de waarborg. Hij kan geen schadevergoeding eisen uit hoofde van niet-goedkeuring.

4. Kandidaatstelling

Ondergetekende

.....

rijksregisternummer

BTW-nummer of ondernemingsnummer

hierna genoemd "de bieder", heeft kennis genomen van de biedingvoorwaarden, de voorwaarden van de concessie en de inhoud van dit formulier en verklaart ermee in te stemmen.

De bieder stelt zich kandidaat voor de concessie van indoor skateruimte – gelegen op het Doauneplein 4b te Mechelen voor een bedrag van

bedrag in CIJFERS: EUR/jaar

bedrag in LETTERS:

.....

.....

.....

De bieder verklaart te weten dat de stad Mechelen het recht heeft om:

- de concessie niet toe te wijzen indien het bod ontoereikend is;
- het bod van de kandidaat waarvan de solvabiliteit niet is bewezen te weigeren;
- de oproep niet te laten doorgaan en er een andere uit te schrijven in geval van onregelmatigheden of betwistingen.

Door het indienen van zijn inschrijving erkent de kandidaat-concessiehouder 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.

Naam, datum en handtekening

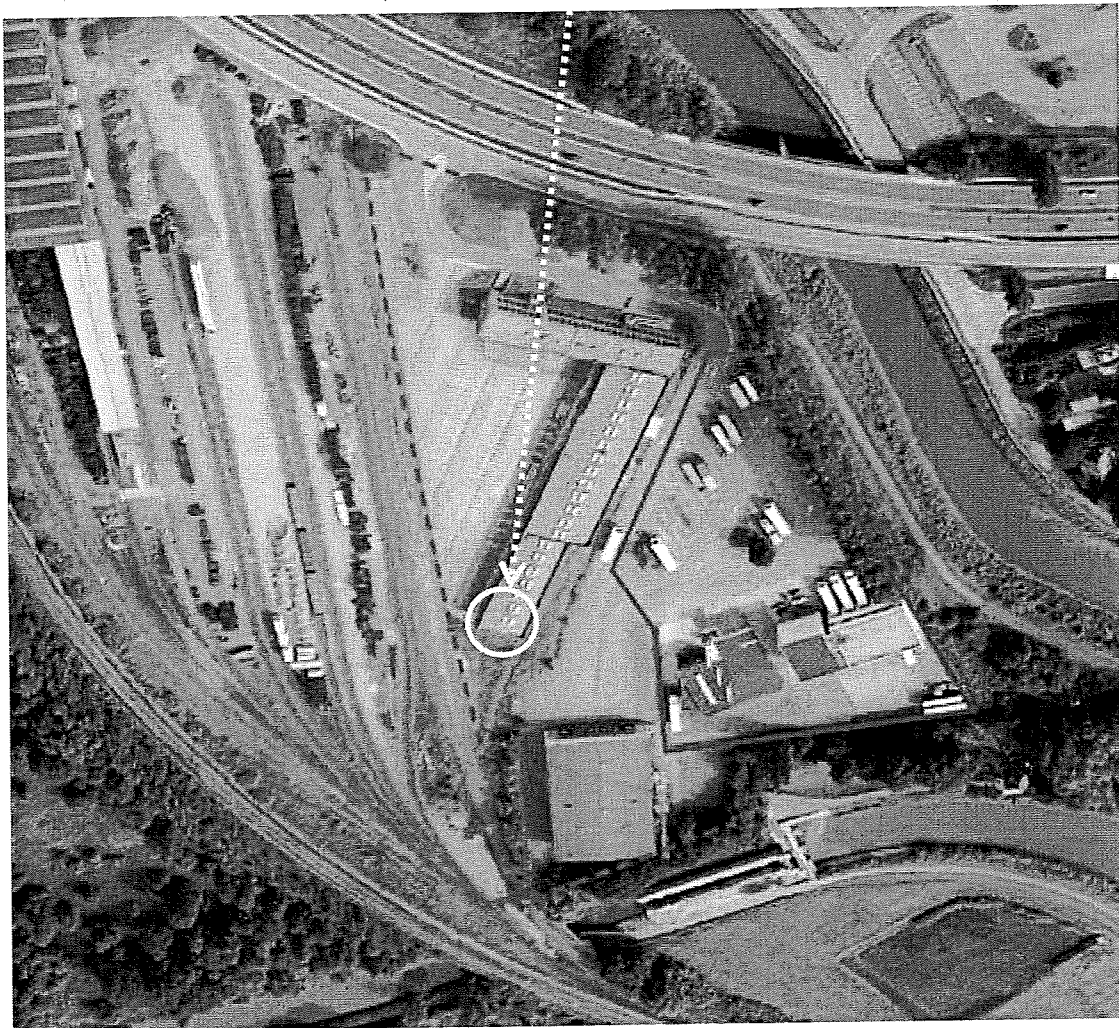
Toelichtende nota concessie : uitbating Indoor Skateruimte op de site Perron M

De Stad Mechelen is op zoek naar een enthousiaste uitbater voor een indoor skateruimte op de site Perron M, Douaneplein 4b te Mechelen.

1. Inleiding en situering

Perron M is gelegen op het Douaneplein, de ruimte waar een indoor skateruimte wordt ontwikkeld ligt achteraan, achter de huidige fuifzaal. Zuidelijk op het Douaneplein ligt Hangar S, genaamd naar zijn vroegere functie, namelijk locatie voor sociale tewerkstelling. In de toekomst zal deze hangar verbouwd worden en wordt hier een circusatelier Circolito en muurklimvereniging Boulder ondergebracht. Eveneens zijn er op deze site 2 evenementenzalen.

De herinrichting van de jongerenzone Douaneplein heeft als doel een centrale plek te creëren die voor verschillende leeftijds- en doelgroepen aantrekkelijk moet zijn. Dit wordt gerealiseerd door op verschillende aspecten te focussen.



1.1. Onderverdeling site Douaneplein

De site Douaneplein wordt vandaag onderverdeeld in deelzones :

- De Noordparking voor de douane
- De Westparking – randparking naast Perron M
- De Zuidparking voor Hangar S (vroeger sociale tewerkstelling)
- Aan de Oostzijde is er de bus- en vrachtwagenparking
- Een transportfirma.

Momenteel functioneren deze delen afzonderlijk van elkaar. Zo wordt de noordelijke parking benut voor de bezoekers van de douane, de westparking doet dienst als pendelparking, de oostparking voor vrachtwagen- en buschauffeurs en de zuidelijke parking voor bezoekers van Hangar S.

Door het Douaneplein in te richten als jongerenzone zal Hangar S een andere invulling krijgen en wordt het plein voor Hangar S een polyvalente ruimte voor jongeren. De speelruimte voor Hangar S zal eveneens als polyvalente ruimte worden ingericht, met groene randen en één geheel vormen met de skatebowl. Aan de oostelijke zijde van Perron M bevindt zich Club Kamikaze aan het polyvalente plein.

Vanuit de zuidkant zal een groenbuffer de oostkant van Perron M omarmen. Dit moet de aanzet vormen tot een volledige ingroening van het plein. De voorkant van Perron M zal worden ingericht als een echt ontvangstplein. Vanaf de nieuw te realiseren fietsverbinding wordt de bezoeker begeleid naar de centrale toegang. Ook de uitleendienst van de stedelijke jeugdendienst bevindt zich op deze site.

1.2. Mobiliteit

Het Douaneplein is de enige gratis randparking van Mechelen. In de toekomst zal dit ook blijven.

De noord- en westzijde van het Douaneplein wordt heringericht om een optimale en maximale parkeerbalans te garanderen. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden van de infrastructuurwerken rond Mechelen in Beweging en de nieuwe activiteiten in Hangar S waardoor de parkeerbalans iets lager zal liggen dan vandaag.

De voornaamste verplaatsingsmogelijkheden van jongeren zijn de fiets, te voet, skaten, ... Er wordt maximaal ingezet op een conflictvrije ontsluiting van het Douaneplein via een alternatief traject. Het Douaneplein zal door het integreren van een slimme en comfortabele fietsverbinding worden verbonden met de nieuwe fietssnelweg van Mechelen in Beweging (in het noorden) en het functioneel en recreatief fietsnetwerk langs de Dijle (in het zuiden). De nieuwe fietsverbinding zal de jongerenzone Douaneplein doorkruisen van noord naar zuid.

Fietsparkeervoorzieningen worden geconcentreerd over het terrein gespreid. Zo zal ter hoogte van de aansluiting met de nieuwe fietssnelweg een overdekte fietsenparking gebouwd, alsook de fietskluizen die daar een nieuwe locatie krijgen. De fietsbeugels die nu voor Perron M staan worden herbruikt en aangevuld indien nodig. Omdat de zone voor Hangar S wordt opgewaardeerd zullen hier ook extra fietsparkeerplaatsen geplaatst worden.

1.3. Ingroenen

De jongerenzone Douaneplein is vandaag een versteende harde ruimte, dit in schril contrast met het groene omliggende broeklandschap. Met het masterplan wordt de omliggende groene structuur maximaal op het Douaneplein naar binnen getrokken en zal ze botsen met de harde stedelijkheid van de Mechelse binnenstad.

Er zullen street-art vloertekeningen aan de gevels van Perron M en Hangar S aangebracht kunnen worden in samenwerking met stadsartiest Gijs van Hee.

1.4. Pleininrichting en verlichting

Het plein wordt volledig heringericht, afhankelijk van de locatie worden zitblokken, zitbanken, ligbanken geplaatst. Zo worden er enkel podia (terrassen) bv ter hoogte van Hangar S voorzien. Dit podium is het verlengde en op hetzelfde vloerpeil als Hangar S, dan ook als buitenterras of als tribune op de polyvalente ruimte van gebruikt worden. Een deel van het straatmeubilair kan eveneens dienst doen als streetskate-meubilair.

Het fietspad zal met een functionele verlichting worden ingericht.

1.5. Parkeren

Met de herinrichting van de Jongerenzone en de optimalisering van de noordparking worden 174 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is het maximaal mogelijk te realiseren parkeerscenario.

2. Toekomstvisie - masterplan

De jongerenzone Douaneplein is een plek waar iedereen welkom is, een ontmoetingsplek, een plek voor zowel grote als kleine evenementen voor jong en oud.

De jongerenzone biedt kansen om :

- Elkaar te ontmoeten op een ongedwongen manier. Jongeren tegen het lijf te lopen die andere achtergronden en interesses hebben. En een andere vrijetijdsbesteding hebben op en rond de jongerenzone.
- Cultuurparticipatie en kunstcreatie van jongeren uit kansengroepen.
- Broedplaatsen voor jongeren, mentale en fysieke ruimte voor jongeren.
- Met een combinatie van tijdelijke en vaste plekken krijgen jongeren opnieuw vaste voet in de stad.
- Crossovers tussen jeugd- en cultuursector, tussen vrijetijd en economische sector, synergiën creëren, uitwisselen van expertise.
- Jongeren eigenaarschap te geven, verantwoordelijkheid te geven, vrijwilligersbeleid naar een volgend niveau te brengen.
- Fysieke ontmoetingsruimte/bar, centraal verankerd, ruimte voor en door jongeren, waar ideeën samenkomen en zichtbaar worden.

- Jong ondernemerschap/jong talent op te sporen, kansen te geven en te stimuleren (werkplaatsen, ontwikkelen van tools en samenwerking met onderwijs).

3. Verbouwing en inrichting

3.1. Perron M - verbouwing

De verbouwing van Perron M wordt omschreven in de technische nota (zie bijlage).

3.2. Cascoruimte voor indoor-skating – nieuwe invulling

Voor deze vrijgekomen ruimte wordt een nieuwe invulling gezocht, die aansluit op nieuwe invullingen op de jongerensite Douaneplein. De uitgangspunten zijn :

- De stad wenst dat de jongerensite kan uitgroeien tot een ontmoetingsplek, een platform voor creatie en een werkplek, maar tegelijkertijd ook een publieksplek met grote en kleine evenementen voor jong en oud, waar iedereen welkom is.
- Een aantal sterke partners zijn aanwezig : skatepark, fuifzaal Perron M, optredenzaal Club Kamikaze, uitleendienst Jeugddienst
- Nieuwe partners vullen op termijn de vrijgekomen Hangar S in: circusatelier Circolito en muurklimvereniging Boulder
- Ook overdag moet de jongerensite een actieve invulling krijgen, met aandacht voor diverse groepen (leeftijd, achtergrond, interesses).

3.3. Timing

De timing van de werken zijn (onder voorbehoud):

- Renovatie Perron M + cascoruimte voor indoor skate-ruimte : eind september 2016 – eind juni 2017
- Hangar S : januari 2017 – september 2017
- Herinrichting Douaneplein : januari 2017 – september 2017

4. Concessie – concept

4.1. Concept

De Stad wenst een deel van het gebouw waarin Perron M is gehuisvest in concessie te geven. De toekomstige bestemming moet inpassen in de jongerensite. De Stad denkt vooral aan een bestemming in functie van de bezoekers van het vlak bijgelegen skatepark. De kinderen en hun begeleiders moeten in het betreffende gebouw frisdranken en eventueel kleine snacks aan een democratische prijs kunnen kopen en/of gebruiken. Ze kunnen eveneens gebruik maken van de sanitaire voorzieningen en er dient een infrastructuur te komen die skaters in staat stelt hun sport uit te oefenen bij slechte weersomstandigheden.

Er wordt een concessie uitgeschreven voor een periode van 20 jaar met mogelijkheid tot verlenging van 3 jaar. De aanvang van de nieuwe concessie wordt in onderling overleg bepaald.

Aan de kandidaat-uitbater wordt gevraagd zijn concept voor een indoor skate-ruimte te beschrijven. Met andere woorden hoe zal de inschrijver de indoor skate-ruimte uitbaten, wat heeft hij de bezoeker te bieden, en hoe zal hij zijn zaak inrichten om de bezoeker zich te laten thuis voelen.

4.2. Brandveiligheid en ARAB

Het gebouw en de buitenruimte moeten voldoen aan de normen voor veiligheid en ARAB.

Er dient een advies aan de brandweer gevraagd te worden voor start van de werken. Een tweede inspectie van de brandweer dient te gebeuren voor de ingebruikname van het gebouw. Dit schriftelijk gunstig advies van de brandweer op de inrichtingswerken van het gebouw en de buitenruimte dient ter kennis gegeven te worden aan de Stad Mechelen.

5. Voornaamste voorwaarden van de concessie

5.1. Werken en inrichting

De werken moeten voorafgaandelijk met en door de bevoegde stadsdiensten besproken en goedgekeurd worden. De concessiehouder moet de vergunningen en machtigingen, vereist voor het uitvoeren van deze werken, kunnen voorleggen alvorens de werken mogen worden aangevat.

Voor de werken die de concessiehouder in de in concessie te geven gebouwen zal uitvoeren dient hij bij de offerte een interieurontwerp en een inrichtingsplan toe te voegen waarbij het volgende duidelijk wordt vermeld:

- Bestemming van de lokalen
- De binnenafwerking (vloeren, wanden, plafonds)
- De materiaalkeuze
- De vormgeving van nieuwe interieurelementen. Het ontwerp dient de worden ingediend op een schaal 1/50.
- Afbakening werfzone en aanduiding toegangsweg tot de werfzone.
- Voorstel hoe de materialen zullen geleverd worden en de dienstwagens zullen gestald worden
- Voorstel van beschermende maatregelen om beschadigingen aan de site, bomen en aanplanting te vermijden.

Alle nieuwe interieurelementen zijn hedendaags van vormgeving en onderscheiden zich van het gebouw. Alle nieuwe ingrepen zijn reversibel.

De stad verwacht van de indieners :

- Een interieurontwerp met een idee van : de volledige binneninrichting (o.a. indoor skate infrastructuur, horecagedeelte), de materiaalkeuze (vloeren, wanden, plafonds, ...), de vormgeving van nieuwe interieurelementen , de visie op de uitbreiding van de technische installaties (verlichtingsarmaturen, brandpreventie-installaties, ...)

- Een nota met het voorstel en de visie inzake de bestemming en invulling.
- Een voorstel tot inrichting van de buitenruimte/terras binnen de afgebakende zone

De concessiehouder mag de buitenruimte voor het gebouw (zie afbakeningsplan) mee gebruiken, deze buitenruimte moet toegankelijk blijven voor alle bezoekers en wordt niet mee in concessie gegeven. Voor de inrichting van deze buitenruimte dient de concessiehouder een duidelijk plan met aanduiding van inrichting voor te leggen.

5.2. Afvalcontainer

De concessiehouder mag een afvalcontainer plaatsen. De locatie van deze container moet in overleg met de concessiegever worden afgesproken.

De container moet steeds hermetisch afgesloten worden om geur- en andere hinder te voorkomen, hij wordt beveiligd met een slot. De frequentie van het ledigen van de container moet aangepast worden aan de vullingsgraad.

Het is verboden om afvalstoffen naast de container te stapelen. De container moet geregeld degelijk gereinigd worden om hinder te voorkomen; indien nodige dient de concessiehouder het nodige te doen om ongedierte te (laten) bestrijden.

De concessiehouder dient de nodige maatregelen te nemen om bepaalde afvalstoffen (glas, papier en karton, PMD, ...) selectief in te zamelen. Dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen. De afvoer van deze afvalstoffen dient te gebeuren door een private firma of Ivarem, apart van de inzameling van de huishoudelijke afvalstoffen.

5.3. Verdelen van drank en versnaperingen

Het is de concessiehouder toegelaten om een assortiment consumptiegoederen onder andere ijsjes, snoep, niet-alcoholhoudende frisdranken aan te bieden. Deze verbruiksmiddelen dienen bij voorkeur fairtrade producten te zijn en moeten bij voorkeur worden aangeboden in composteerbaar of herbruikbaar materiaal. Deze toelating wordt verleend onder volgende opschortende voorwaarden :

- De concessiehouder moet de verplichte vergunningen voor het aanbieden van voedingsmiddelen aan de concessiegever voorleggen.
- De concessiehouder staat in voor het dagelijks opruimen van het afval van de producten die hij verkoopt (binnen een straal van 5 meter rond het gebouw en de terraszone)
- De concessiehouder plaatst een afvalbak voor restafval naast het verkooppunt.
- Indien er drank in PMD-verpakking wordt aangeboden dient de concessiehouder een aparte vuilbak te plaatsen om PMD in te zamelen.

5.4. Mechelen Kinderstad

De stad Mechelen profileert zich als de Kinderstad van Vlaanderen. De concessiehouder zal bij de inrichting van de infrastructuur hiermee rekening houden, dit betekent dat er onder meer kinderstoeltjes voorradig zijn, dat ouders in de sanitaire ruimte luiers kunnen verversen, ...

Het horeca-gedeelte moet zeker een "kindvriendelijk horeca-label" dragen.

5.5. Bewoning

Het gebouw kan nooit als hoofdverblijfplaats beschouwd worden en in geen geval is de woonhuurwet van toepassing.

5.6. Vergoeding

De kandidaat-concessiehouder biedt een jaarlijkse concessievergoeding (incl. BTW) aan die jaarlijks indexbeert conform artikel 11 van de concessievoorwaarden. De concessievergoeding is betaalbaar op jaarbasis en op voorhand.

6. Verdere informatie en bezichtiging

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

Dienst Vastgoedbeleid

Telefoon : 015 29 75 08 – 015 29 75 07 – 015 29 75 09

Fax : 015 29 79 09

E-mail : vastgoedbeleid@mechelen.be

Voor informatie over de technische voorwaarden en voor een bezichtiging kan de kandidaat-concessiehouder contact opnemen met :

Mevrouw Kirsten Nauwelaerts – afdeling gebouwen

Telefoon : 015 29 75 28

E-mail : kirsten.nauwelaerts@mechelen.be

Meer info over leren skaten op een educatieve en veilige manier, kan u vinden op de website van Skateboard Academy van FROS Sportfederatie.

7. Biedingsvoorwaarden

Artikel 1 : Voorwerp

De stad geeft in concessie een gedeelte van het gebouw dat noordelijk gelegen is op het Doauneplein, namelijk de casco-ruimte naast het skatepark, gelegen op Douaneplein 4b te Mechelen.

De biedingsvoorwaarden bepalen op welk wijze geïnteresseerde 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 in onder dubbel gesloten omslag aan de hand van bijgevoegd formulier.
- De omslag wordt geadresseerd aan Stad Mechelen, dienst Vastgoedbeleid, Grote Markt 21 te Mechelen, en wordt aangetekend op de post besteld volle 48 uren vóór het uur bepaald in het biedingsformulier voor het openen van de biedingen of wordt afgegeven aan de Balie van het Huis van de Mechelaar, Reuzenstraat 1 te Mechelen.
Openingsuren Huis van de Mechelaar :
 - o Maandag – dinsdag – woensdag – vrijdag : 9u - 17u
 - o Donderdag : 13.30u – 19.30u
 - o Zaterdag : 9u – 12u
- De binnenste omslag bevat volgende vermelding : "Concessie Indoor Skateruimte – Douaneplein 4b – omslag niet openen".

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.

Het biedingsformulier is vergezeld van de volgende bijlagen:

- Een interieurontwerp met een idee van : de volledige binneninrichting (o.a. indoor skate infrastructuur, horecagedeelte), de materiaalkeuze (vloeren, wanden, plafonds, ...), de vormgeving van nieuwe interieurelementen , de visie op de uitbreiding van de technische installaties (verlichtingsarmaturen, brandpreventie-installaties, ...)
- Een nota met het voorstel en de visie inzake de bestemming en invulling.
- Een verklaring, ondertekend door de bevoegde stadsdienst , waaruit blijkt dat de kandidaat-concessiehouder een plaatsbezoek heeft gebracht.
- De vennootschappen die biedingen inzenden bezorgen onder dezelfde omslag een exemplaar van hun statuten en de stukken waaruit de machtiging van de ondertekenaars blijkt.
- Een verklaring op eer dat de kandidaat-concessiehouder zich niet bevindt in één van de gevallen, opgesomd artikel 7 – uitsluitingen.

Artikel 4 : Solidariteit

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

Artikel 5 : Opening van de biedingen

De inschrijvingen worden in openbare zitting geopend en voorgelezen op ?? om ?? in ?? te Mechelen. Tijdens deze zitting worden enkel de namen en adres van de kandidaten voorgelezen.

Artikel 6 : 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 toegewezen te weigeren.
- Geen gevolg te geven aan deze oproep en er een andere uit te schrijven in geval van onregelmatigheden of betwistingen.

Artikel 7 : Uitsluitingen

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

- 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.
- De kandidaat die aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of gerechtelijke akkoord aanhangig is of die voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen.
- De kandidaat die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast.
- De kandidaat die bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken.
- De kandidaat die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid.
- 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.
- 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 8 : 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 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 kandidaten houdt de stad rekening met volgende criteria :

1. Financieel en ervaring : totaal van 50%
 - Concessievergoeding die de kandidaat aanbiedt : 35%
 - Relevante ervaring : 10%
 - Financiële garanties voor de uitvoering van de werken en de uitbating : 5%
2. Kwaliteit : totaal van 50%
 - Voorstel en visie inzake bestemming : 15%
 - Voorstel en visie inzake graad en wijze van afwerking en duurzaamheid : 35%

De beoordeling inzake kwaliteit, zijnde :

- Het interieurontwerp, voorafgaandelijk voorgelegd aan de bevoegde stadsdiensten
- De aard van binnenafwerking, de materiaalkeuze en de vormgeving van nieuwe interieurelementen. De graad van hedendaagse vormgeving van de nieuwe elementen zijn belangrijk.
- Het voorstel voor de aanleg van de buitenruimte binnen het afgebakend gebied, inclusief alle terrasmeubilair.

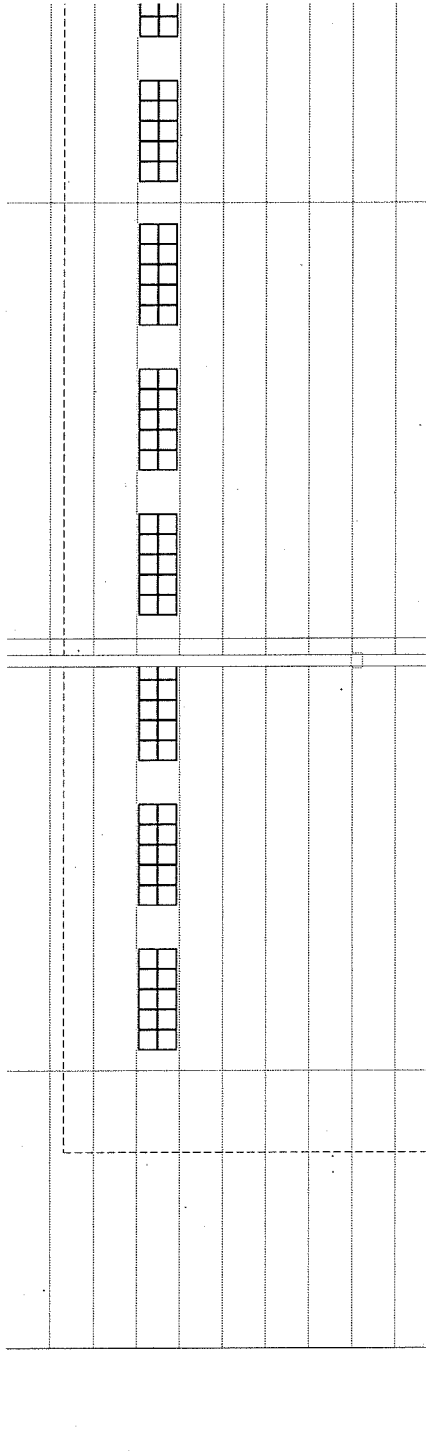
Dit alles zal gebeuren door de bevoegde stadsdiensten, zijnde afdeling gebouwen, jeugd, juridische zaken en financiën.

Artikel 9 : Ingangsdatum overeenkomst en termijnen

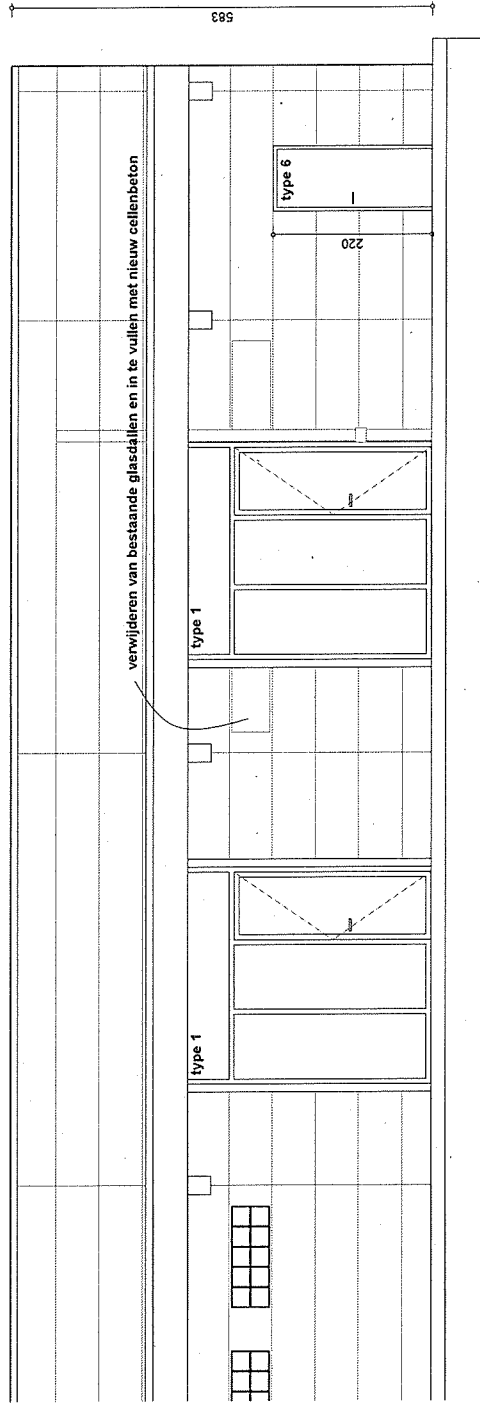
De stad deelt de toewijzing van de concessie per aangetekende brief mee aan de door het college weerhouden kandidaat en maakt de concessieovereenkomst, gebaseerd op onderhavig document, op die vervolgens aan de kandidaat-concessiehouder zal worden overgemaakt. De gemeenteraad van de stad Mechelen dient de overeenkomst goed te keuren.

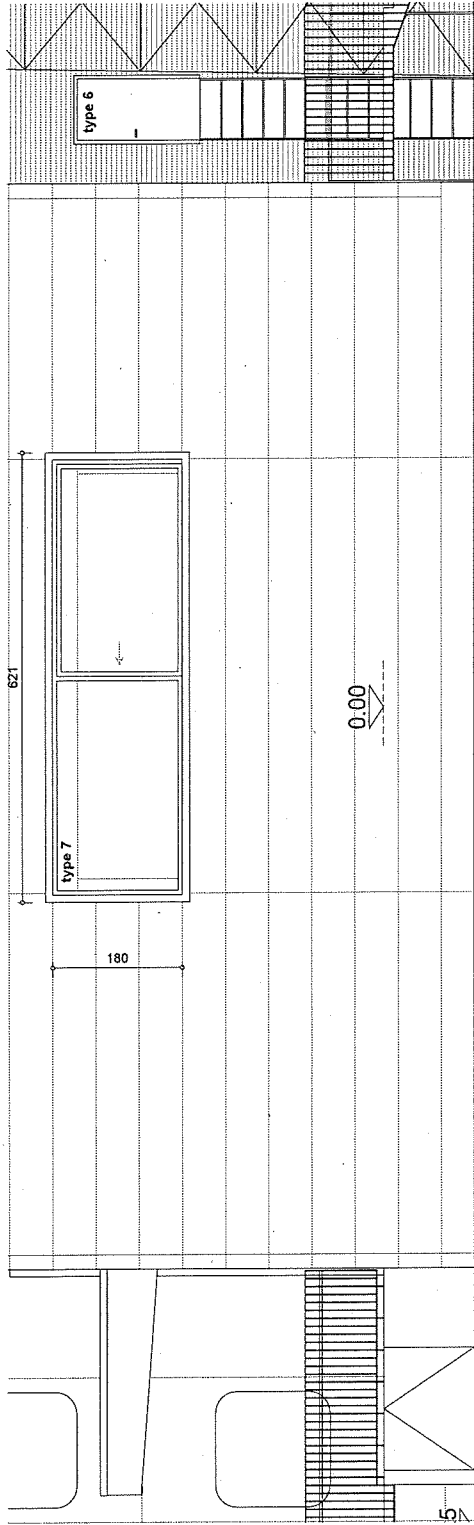
Artikel 10 : Concessievoorwaarden

Zie bijlage



ACHTERGEVEL CASCORIJMTE NAAST SKATEPARK





VOORGEVEL CASCORUIMTE NAAST SKATEPARK

