**STAD MECHELEN**

**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. **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 jeugddienst bevindt zich op deze site.

* 1. **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. **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. **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. **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.

1. **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).

1. **Verbouwing en inrichting**
   1. **Perron M - verbouwing**

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

* 1. **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).
  1. **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

1. **Concessie – concept**
   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.

* 1. **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.

1. **Voornaamste voorwaarden van de concessie** 
   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.

* 1. **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.

* 1. **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.
  1. **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.

* 1. **Bewoning**

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

* 1. **Vergoeding**

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

1. **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](mailto: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](mailto: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.

1. **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 :

* + Maandag – dinsdag – woensdag – vrijdag : 9u - 17u
  + Donderdag : 13.30u – 19.30u
  + 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 45%
   * Concessievergoeding die de kandidaat aanbiedt : 30%
   * Relevante ervaring : 10%
   * Financiële garanties voor de uitvoering van de werken en de uitbating : 5%
2. Kwaliteit : totaal van 55%
   * Voorstel en visie inzake bestemming : 15%
   * Voorstel en visie inzake graad en wijze van afwerking en duurzaamheid : 40%

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