

# **Leidraad marktverkenning**

## **Verkoop**

**van de deelgebieden Eandistip en het Rode Kruisplein te Mechelen  
met bouw- en exploitatieverplichting**

**Aanbestedende overheid: Stad Mechelen**

## **I. De Marktverkenning**

### **I.A. Opzet**

Huidige marktverkenning heeft tot doel de randvoorwaarden te kunnen bepalen van een door de Stad Mechelen op korte termijn uit te schrijven overheidsopdracht.

### **I.B. Actieve en Passieve Marktverkenning**

Tijdens de marktverkenning wenst de stad Mechelen actoren die, al dan niet in onderaanneming, mogelijks in aanmerking komen voor de (een onderdeel van de uit schrijven) overheidsopdracht, te consulteren teneinde inzicht te bekomen in realistische randvoorwaarden voor deze uit te schrijven overheidsopdracht.

Eenzijds heeft de stad Mechelen een lijst opgesteld met bedrijven die tijdens eerdere contacten en research al naar boven kwamen als partijen welke geacht worden kennis van zaken te hebben. Deze bedrijven zullen per e-mail aangeschreven worden met de vraag om deel te nemen. Anderzijds zal er ook open oproep plaatsvinden in brede communicatiekanalen, zoals de website van de stad Mechelen en een publicatie in het Bulletin der Aanbestedingen.

### **I.C. Deelname**

Deelname geschiedt door de vragenlijst voor 18 januari 2017 in te vullen op de website van de Stad Mechelen [www.mechelen.be/eloket-marktverkenningeandistip](http://www.mechelen.be/eloket-marktverkenningeandistip). Deze vragenlijst kunt u ook achteraan in dit document terugvinden. Hiermee neemt u deel aan de marktverkenning.

Aangezien het om open vragen gaat, is het belangrijk dat u zoekt naar een goed evenwicht in volledigheid en beknoptheid van uw antwoorden. Dit ook om de tijdsinvestering te beperken. Het is wenselijk dat u alle vragen invult, al is dat niet noodzakelijk. De vragen rond contactgegevens zijn wel verplicht, aangezien er opvolging mogelijk moet zijn.

Voor de ideeën, suggesties en voorstellen die u in uw antwoorden verwerkt, kunt u zich niet beroepen op auteursrechtelijke bescherming.

Het staat de Stad Mechelen vrij deze elementen op te nemen in de later uit te schrijven overheidsopdracht, zonder dat hiervoor enige vorm van vergoeding verschuldigd is. De concrete uitwerking van uw idee kan uiteraard als vertrouwelijk bestempeld worden.

Indien uw antwoorden aanleiding geven tot een diepgaander gesprek, zal de Stad Mechelen u uitnodigen om dieper in te gaan op uw antwoorden. U zal hiervoor dan gecontacteerd worden. Een verslag van deze bespreking zal in voorkomend geval tevens worden opgesteld en deel uitmaken van het op te stellen rapport om transparantie te bieden aan de markt.

De deelname aan de marktverkenning kan niet aanzien worden als een overheidsopdracht. Geen enkele deelnemer is gehouden tot het uitvoeren van studies in opdracht van de Stad Mechelen derwijze dat zij aanleiding zouden geven tot enige verplichting tot vergoeding door de Stad Mechelen.

Het beantwoorden van de marktverkenning wordt evenmin aanzien als een kandidaatstelling noch als het indienen van een offerte. Aldus verbindt de deelnemer aan de marktverkenning zich niet. Evenmin is de Stad Mechelen gebonden tot enige verplichting. Noch wat betreft de inhoud van de beschrijving van de Opdracht noch wat betreft de procedure houdende marktverkenning.

#### **I.D.    Transparantie en eerlijke mededinging.**

Uw schriftelijke en mondelinge antwoorden worden in een syntheserapport verwerkt. Dit syntheserapport zal publiek gemaakt worden en gevoegd worden bij de opdrachtdocumenten.

Het rapport zal worden opgesteld met eerbiediging van de privacy. Het rapport zal een synthese bevatten van de elementen die naar voren zijn gekomen uit de marktraadpleging. In het bijzonder zal deze kunnen dienen voor de Stad Mechelen om de randvoorwaarden van de Opdracht in functie van een uit te schrijven overheidsopdracht, te verfijnen en/of bij te sturen.

Uw deelname aan de marktverkenning mag en kan echter nooit een invloed hebben op de door de Stad Mechelen uit te schrijven overheidsopdracht(en) wat betreft de noodzakelijke transparantie en de eerlijke mededinging.

#### **I.E.    Timing van de Marktverkenning**

De stad Mechelen streeft ernaar de volgende timing aan te houden in het kader van deze marktverkenning:

- lancering marktverkenning: uiterlijk 14 december 2016
- uiterlijk indienen van de antwoorden op de vragenlijst: 18 januari 2017
- eventuele aanvullende gesprekken: 18 januari – 25 januari 2017

#### **I.F.    Contactgegevens**

Aanbestedende Overheid

Naam: Stad Mechelen  
Adres: Grote Markt 21 2800 Mechelen  
Contactpersoon: Wim Vandevorst

Inlichtingen betreffende deze Leidraad Marktverkenning kunnen verkregen worden bij:

Wim Vandevorst  
Afdeling Projecten en Planning  
[Wim.vandevorst@mechelen.be](mailto:Wim.vandevorst@mechelen.be)  
015/29 79 12

Alle officiële correspondentie aan de Aanbestedende Overheid dient schriftelijk per brief met ontvangstbewijs aan het volgend adres te worden gericht:

Stad Mechelen  
T.a.v. Wim Vandevorst  
Grote Markt 21  
2800 Mechelen

## **II. De Opdracht**

### **II.1. Het Kader voor de Opdracht**

1.-

De Stad Mechelen staat de komende jaren voor een belangrijke uitdaging: de bevolkingsgroei op een ruimtelijk kwaliteitsvolle manier opvangen. Om dit te kunnen realiseren, wil de Stad Mechelen bekomen dat gebieden die hiervoor in aanmerking komen omgevormd worden tot hedendaagse woongebieden. Het gebied rond het Keerdok en de Eandissite past hierin. Deze twee sites zijn gelegen aan de noordwestelijke zijde van de stad, in de omgeving van het Rode Kruisplein (Bijlage 1).

2.-

#### **Keerdoksite**

De site van het Keerdok beslaat 5,4 ha en is gelegen tussen de R12, de Afleidingsdijle en omvat eveneens de havenkom van het Keerdok tegenover de Winketkaai. Deze site aan het water bevindt zich op wandelafstand van de binnenstad en is goed bereikbaar met de fiets. Vanwege haar ligging is de site ook eenvoudig te bereiken vanaf de afrit Mechelen-Noord op de E19. De 'Ouwen Dok' en het sluiscomplex geven de site een extra troef. Ook in de directe omgeving van de Keerdoksite bevinden zich tal van beschermde sites en monumenten (het Begijnhof en de oude Centjesmuur).

3.-

#### **Eandissite**

Ten noorden van de Keerdoksite, gelegen tussen de N16 en de Afleidingsdijle, de Antwerpsepoort en de Elektriciteitsstraat, bevindt zich de Eandissite. Momenteel is deze site in gebruik door Eandis. In de toekomst zal Eandis haar activiteiten groeperen naar de westelijke zijde van hun bedrijventerrein. Een zone van 2,7ha komt dan vrij voor een nieuwe invulling.

4.-

#### **Masterplan voor een nieuwe toekomst**

Om tot een samenhangende visie voor beide sites te komen, gaf de stad Mechelen de opdracht aan studiebureau BUUR om samen met het mobiliteitsbureau Mint een masterplan op te maken. In 2015 werd het definitief masterplan principieel door de stad goedgekeurd (Bijlage 2).

Het masterplan voorziet een woonontwikkeling gericht naar het water (in totaal ongeveer 800 eenheden). Daarnaast worden ook andere functies voorzien zoals een randparking, horeca, buurtgerichte handel,... De bestaande erfgoedpanden, zoals de 'Ouwen Dok' en de oude sluiswachterswoning, worden hierin geïntegreerd. Op de Keerdoksite zal de 'Ouwen Dok' als ankerpunt fungeren.

Het masterplan voorziet verder dat de zone rond het zwemdok en het Keerdok wordt opgevat als een publieke stedelijke zone. Deze zone wordt een nieuwe ontmoetingsplek voor de Mechelaar aan het water. Door de parkeerplaatsen ondergronds te brengen, wordt deze ruimte verkeersluw. De overige oevers aan de Dijle worden geïntegreerd in een parkaanleg. In totaal ontstaat er zo bijna 2 ha publieke groene ruimte. Om al deze ruimte vrij te maken, is voorzien dat de bestaande baanwinkels worden geherlokaliséerd in de lus van de R6 aan het Battelcomplex (afrit Mechelen-Noord) en in de binnenstad.

Om het kruispunt van de Antwerpsepoort te ontlasten, is voorzien dat een nieuwe brug voor lokaal verkeer tussen de twee sites worden aangelegd. Op de Eandissite, deelgebied Eandistip, komt een nieuwe randparking (minimaal 500 en maximaal 537 parkeerplaatsen). Hier zal je de wagen vlot kunnen achterlaten en geraak je van daaruit op verschillende manieren (te voet, per fiets, bus,...) naar het centrum. De parking zal de bestaande Rode Kruisplein parking en de parking op de Carrefour-site (gelegen aan overzijde kruispunt Antwerpsepoort) vervangen. Beide bestaande parkings worden afgeschaft. Ze zal daarnaast ook functioneren als parking voor bezoekers van de bewoners van de

site en voor bezoekers van de niet-woonfuncties. Naast het programma parkeren voorziet het masterplan in het parkeergebouw ook een programma retail (min. 750 m<sup>2</sup> - max. 1.375 m<sup>2</sup>, bij voorkeur een supermarkt) en horeca/kantoren/recreatie (max. 3.205 m<sup>2</sup>).

In de verschillende deelgebieden wordt enkel ondergronds parkeren voor bewoners toegelaten. Bezoekers voor de woon- en niet-woonfunctie moeten dus terecht in het parkeergebouw Eandistip. (meer info in [Bijlage 2](#)).

Een brug voor fietsers en voetgangers legt de link tussen het parkeergebouw Eandistip en de Keerdoksite en verder op naar de binnenstad.

Meer info onder andere over het programma is terug te vinden in het masterplan Keerdok/Eandis toegevoegd als [Bijlage 2](#).

## **II.2. De Opdracht**

5.-

De Stad Mechelen wenst een overheidsopdracht in de markt te zetten waarbij een ontwikkelaar, een eigendom van Eandis gelegen binnen het deelgebied Eandistip en een eigendom van de stad gelegen binnen het deelgebied Rode Kruisplein zal aankopen met daaraan gekoppeld een bouwverplichting (Situering deelgebieden [Bijlage 3](#)).

De realisatie van de bouwverplichting zal daarbij in twee fasen verlopen:

- In een eerste fase zal de opdrachtnemer een (parkeer)gebouw binnen het deelgebied Eandistip (artikel 1.1 van het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) moeten ontwikkelen samen met de (her)aanleg van de onbebouwde ruimte binnen het deelgebied Eandistip, een tijdelijke ontsluitingsweg en de afslag N16 dienen te realiseren.
- In een tweede fase zal de opdrachtnemer het perceel Rode Kruisplein (eigendom van de stad, artikel 1.3, bouwveld C1 van het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) moeten ontwikkelen alsook de (her)aanleg van het openbaar domein binnen het deelgebied Rode Kruisplein.

Voor het uitvoeren van deze bouwverplichting zou de ontwikkelaar geen vergoeding ontvangen. Het ontwerpen, bouwen en vermarkten zou geschieden op eigen kosten en risico van de ontwikkelaar.

Vooraleer de bouwwerken kunnen opstarten, moet er eerst een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden opgemaakt. Het masterplan vormt de basis van het RUP. In 2015 werd gestart met de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan, wat het juridisch kader zal vormen voor de ontwikkeling van het projectgebied. In maart 2017 wordt het ontwerp RUP op de gemeenteraad geagendeerd. Het van kracht gaan van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in februari 2018 verwacht. De overheidsopdracht zou eerder worden gestart zodat zo snel mogelijk met de realisatie van de eerste fase, en in zonderheid het (parkeer)gebouw wordt gestart.

Het voorontwerp RUP is toegevoegd als [Bijlage 4](#).

Wijzigingen relevant voor deze marktverkenning die zullen worden doorgevoerd bij opmaak ontwerp RUP:

- Capaciteit van het parkeergebouw Eandistip: naast een maximum van 537 parkeerplaatsen wordt er ook een minimum van 500 parkeerplaatsen opgelegd.
- Aantal bouwlagen van het parkeergebouw Eandistip: het gebouw mag uit maximaal (incl. beperkt hoger volume) 8 bouwlagen bestaan (gelijkvloers + 7 bouwlagen) en bijkomend wordt 1 ondergrondse bouwlaag toegestaan.
- De parkeerplaatsen die voor de Ouwen Dok worden toegewezen in de parking onder het Rode Kruisplein beperken zich tot de hotelgasten. Alle bezoekers van de overige activiteiten (restaurant, congres, wellness,... moeten gebruik maken van het parkeergebouw Eandistip.

6.-

De Stad Mechelen veronderstelt dat er een markt is voor het vinden van een ontwikkelaar voor de realisatie van de bouwverplichting.

De Stad Mechelen wil evenwel de mening van de markt kennen in welke mate het haalbaar is dat zij aan de verkoop van de gronden, naast de bouwverplichting, tevens een exploitatieverplichting zou koppelen en opleggen aan de ontwikkelaar tot de uitbating van de op te richten parking.

Daarbij onderzoekt de Stad Mechelen de juridische constructies om dergelijke exploitatie te laten plaatsvinden als gebeurlijke partner of onderaannemer van de ontwikkelaar dan wel in het kader van een welbepaalde samenwerkingsovereenkomst waarbij de Stad al dan niet tijdelijk wordt betrokken.

Tevens wenst de Stad Mechelen inzicht te verkrijgen over de randvoorwaarden die zij aan deze exploitatie zal koppelen. De Stad Mechelen wenst immers bepaalde tarieven op te leggen aan de exploitant teneinde zich ervan te verzekeren dat de parking betaalbaar is voor de omwonenden en bezoekers van de stad. Zij wenst kennis te krijgen van de parameters die de marktspelers hanteren om na te gaan wat realistische tarieven zijn die zij als randvoorwaarden zou kunnen opleggen. Mogelijks dient daarbij onderzocht te worden naar modaliteiten hoe en onder welke voorwaarden een tussenkomst van de Stad Mechelen zich opdringt.

Naast de tarieven wenst de Stad Mechelen tevens in haar uit te schrijven overheidsopdracht een welbepaalde exploitatieduur in te schrijven. Ook hier is de Stad Mechelen bekommerd om deze te bepalen rekening houdend met realistische en marktconforme termijnen. Mogelijkerwijze wordt in de markt deze termijn ook gekoppeld aan financiële modellen die door de marktspelers worden gehanteerd. Het is van belang om een juiste mededinging te organiseren dat de Stad Mechelen omtrent deze mechanismen inzicht vergaart om een zo op de marktrealiteit goed aansluitende randvoorwaarde in het bestek op te nemen.

Aldus zou de Stad Mechelen om op basis van de bekomen informatie, welke gevraagd wordt algemeen, gemotiveerd en gedocumenteerd te geven zonder dat de markt zich daartoe beperkt tot het mededelen van het te verkiezen tarief en de meest optimale duurtijd, de in een overheidsopdracht op te nemen randvoorwaarden te bepalen.

### **III. Vraagstelling**

#### **1. Algemeen**

Naam bedrijf:

Naam contactpersoon:

Adres:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Geef kort aan waarom uw bedrijf, al dan niet als onderaannemer, in aanmerking zou komen voor het project.

#### **2. Marktverkenning omtrent de Exploitatie van een Parkeergebouw in een Stadsontwikkelingsproject**

- Zijn er andere modellen van samenwerking gebruikt geweest in het kader van (een) Stadsontwikkelingsproject(en) of andere projecten, waarbij de verplichte exploitatie van een door een ontwikkelaar op te richten parkeergebouw geschiedt door een exploitant anders dan via een met de ontwikkelaar afgesloten (onder)aannemingsovereenkomst ? Zo stelt zich de vraag of er modellen zijn gehanteerd waarbij de overheid de keuze van de ontwikkelaar en de randvoorwaarden van de exploitatieovereenkomst bepaalt, om deze nadien te laten contracteren met de ontwikkelaar.
- Wat is volgens u een realistische minimale/maximale exploitatietermijn die kan worden opgelegd? Op welke informatie steunt u zich hiervoor? Welke financiële modellen worden hiervoor gehanteerd om de meest optimale termijn te bepalen. Kan daarvoor inzicht worden gegeven ?
- Het is de wens van de Stad tarieven op te leggen. Wat meent u dat gangbare tarieven zijn rekening houdend met de informatie die u hierboven kan bekomen? Welke financiële modellen hanteert de markt hiervoor? Hoe worden de tarieven bepaald? Kan er volgens u op basis van deze tarieven een positief financieel model voor de totaalopdracht worden opgesteld? Zo niet, op welke wijze manier(en) kan hieraan een oplossing geboden worden?
- Hebt u andere opmerkingen met betrekking tot de randvoorwaarden die nuttig kunnen zijn ?

## **BIJLAGEN**

- 1) Bijlage 1: Situering**
- 2) Bijlage 2: Masterplan Keerdok – Eandis**
- 3) Bijlage 3: Situering deelgebieden**
- 4) Bijlage 4: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Keerdok/Eandis**