

Verslag

Open marktbevraging – zwemwater voor de
Mechelaars

5 september 2017

1 Inleiding

1.1 Algemene inleiding

Op dit moment telt de stad Mechelen één stedelijk zwembad (zwembad Geerdegemvaart, gelegen in de Leliestraat) en één provinciaal zwembad (zwembad Nekkerpool, gelegen in het sport- en recreatiedomein De Nekker).

Door het toenemend aantal inwoners in de stad Mechelen zijn beide zwembaden noodzakelijk. Volgens het behoefteonderzoek van Sport Vlaanderen (2014) is er per inwoner nood aan 0,014m² wateroppervlakte. Voor Mechelen betekent dit 1.163,40m². Slechts één zwembad (zwembad Nekkerpool heeft ongeveer 750 m² zwemoppervlakte, zwembad Geerdegemvaart 655 m²) kan de huidige behoeftevraag niet invullen.

Bijkomend heeft Mechelen, als tweede grootste stad van de provincie Antwerpen en als één van de snelst groeiende steden van Vlaanderen, op verschillende vlakken de taak om de regionale centrumfunctie in te nemen, te onderhouden en te ontwikkelen. Dit is onder meer ook het geval voor de voorziening van specifieke sportaccommodatie voor de regio, zoals een zwembad. Daarom is het aangewezen dat Mechelen meer zwemoppervlakte voorziet dan de aangewezen 1.163,40 m² en is de aanwezigheid van twee zwembaden een absolute must.

Het stedelijk zwembad Geerdegemvaart is gebouwd in 1973 en is officieel geopend in 1974. In 2000 is de technische ruimte vernieuwd. De laatste renovatie (de vernieuwing van de inkom en de kleedkamers) dateert van 2008.

Het zwembad heeft een totale zwemoppervlakte van 655 m² als volgt verdeeld:

- wedstrijdabad: 25m x 15m diepte van 1,55m – 3,90m
- instructiebad: 16m x 10m diepte van 1,25m – 1,55m
- kinderbad: 16m x 7,5m diepte van 0,70m – 1,00m

De “nieuwe zwemdok” is echter niet meer zo nieuw. Eind 2013 is op vraag van AGB SAM (het autonoom gemeentebedrijf dat in opdracht van de stad Mechelen het zwembad beheert) een stabiliteitsstudie uitgevoerd en is de volledige technische installatie gescreend. Hieruit bleek dat de vloeren en kuipen van het zwembad in slechte staat zijn en dat de technische installatie verouderd en niet meer rendabel is.

Op korte termijn betekenden de stabiliteitsproblemen echter geen gevaar voor de bezoekers maar er was wel een curatieve ingreep nodig indien men het zwembad nog enige tijd (maximaal 10 jaar) wilde openhouden. In 2014 zijn deze stabiliteitswerken uitgevoerd. De studie vermeldde ook, indien het zwembad voor een langere termijn (meer dan 10 jaar) zou open blijven, dat een volledige renovatie van de funderingen en kuipen noodzakelijk is. Deze optie lijkt echter niet rendabel omdat het zwembad einde levensduur is (meer dan 40 jaar oud).

Bovendien kan met de huidige zwembadinfrastructuur niet ingespeeld worden op de noden van de Mechelse zwemmer. Enerzijds is er een te kort aan beschikbare uren. Anderzijds is de huidige infrastructuur te oud om in te spelen op de vraag: geen beweegbare bodem, tekort aan voorzieningen voor personen met een handicap, te beperkt in recreatieve voorzieningen, ...

Deze bevindingen maken dat de stad Mechelen tegen 2024 ofwel zelf moet investeren in een nieuw zwembadcomplex ofwel op zoek moet gaan naar een partner die zwemwater ter beschikking kan stellen van de Mechelaars.

In dit kader organiseert AGB SAM een open marktbevraging teneinde een partner te vinden die bereid is om te investeren in zwemwater ten gunste van de Mechelaars in ruil voor een financiële toelage. De bedoeling is om op basis van de ingediende dossiers gesprekken aan te knopen met mogelijke partners teneinde tot een langdurige samenwerking te komen.

Gelet de opmerkingen die een aantal inschrijvers formuleerden, dient nogmaals te worden benadrukt dat de huidige marktbevraging noch een overheidsopdracht, noch een concessie, noch een DB(F)MO-opdracht (of dergelijke) betreft.

Het AGB SAM richt zich tot de private markt teneinde deze erop te wijzen dat er ruimte is / komt op "de markt van het zwemwater". De infrastructuur wordt niet opgericht in opdracht van het AGB SAM/de Stad Mechelen en zal geen eigendom zijn of worden van het AGB SAM. Er wordt geen grond ter beschikking gesteld door het AGB SAM / de Stad Mechelen. Het dient te gaan om een louter privé-initiatief.

1.2 Officiële data

In de raad van bestuur wordt beslist op 31 maart 2017 om een marktbevraging te publiceren na unaniem akkoord van de leden van de raad.

Op 5 april 2017 is de marktbevraging via 3P gepubliceerd (nr dossier: 2017-AGBSAM-193 / <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/1153/01/2017>). Uiterste indieningsdatum voor geïnteresseerde kandidaten wordt vastgelegd op 15 mei 2017.

1.3 Marktbevraging

AGB SAM is op zoek naar een partner die een periode van minstens 25 jaar zwemwater ter beschikking wil stellen van de Mechelaars, dit met het oog op het geleidelijk afbouwen van de werking van het bestaande stedelijk zwembad.

Het doelpubliek van het huidig zwembad kan opgedeeld worden in vijf categorieën: de schoolzwemmer, de clubzwemmer, de doelgroepenzwemmer, de publieke zwemmer en de recreatieve zwemmer. De noden van elke doelgroep zijn anders en moeten alle een maximale invulling kunnen krijgen in het zwemwater waarnaar het AGB op zoek is (zie punt 3 project).

1.3.1 Doelstelling marktbevraging

Concreet wil AGB SAM op Mechels grondgebied:

- een partner vinden die voor een periode van minstens 25 jaar zwemwater ter beschikking kan stellen van de Mechelaars op een eigen gekozen locatie, tegen uiterlijk medio 2022, waar elke Mechelaar terecht kan tegen een betaalbaar tarief (rekening houdend met een financiële toelage vanuit AGB/Stad), maar dat ook voor de ruimere regio een aantrekkingskracht kan zijn;

Het is belangrijk om aan te stippen dat deze marktbevraging vrijblijvend gebeurt, zonder enige vergoeding voor de kandidaten en zonder enige verplichting in hoofde van de Stad om daadwerkelijk tot een samenwerkingsovereenkomst te komen.

De marktbevraging betreft geen overheidsopdracht - de regelgeving inzake overheidsopdrachten is dan ook niet van toepassing.

1.3.2 Evaluatiecriteria marktbevraging

Aan de hand van volgende criteria zullen de ingediende dossiers geëvalueerd worden:

- Visie rond tarifiering voor de Mechelaar (individu, scholen, clubs);
- Visie over de return on investment (jaarlijkse bijdrage, inspraak stad/AGB, kwaliteit/uitstraling/aantrekkelijkheid van het complex, ...);
- Visie rond realiseerbaarheid van het project (locatie, timing, ...);
- Een plan van aanpak rond het project;
- Andere voordelen verbonden aan het voorstel die aantrekkelijk kunnen zijn voor de stad/AGB Mechelen en voor de Mechelaars;

Op basis van een eerste evaluatie aan de hand van voormelde criteria zal het AGB bepalen met welke kandidaten (maximaal drie) er desgevallend verdere gesprekken worden aangeknoopt, met het oog op het afsluiten van een mogelijke samenwerkingsovereenkomst (deze samenwerkingsovereenkomst zal worden afgesloten met het AGB SAM dan wel met de stad Mechelen).

2 Kandidaatstelling

Vier dossiers werden ingediend naar aanleiding van de marktbevraging van AGB SAM.

1. Groep Sportoase NV	Business Development Philipssite 6 3001 Leuven Contactpersoon: Wouter Haegemans 0498 12 89 42 wouter.haegemans@sportoase.be
2. Plopsa-groep	Plopsaland NV De Pannelaan 68 8660 De Panne Contactpersoon: Steve Van den Kerkhof 0496 51 94 59 s.vandenkerkhof@plopsa.be
3. Optisport België BVBA	Postbus 4173 5004 JD Tilburg Contactpersoon: Michel Kouwenhoven 0031 882057777 info@optisport.be
4. S&R Group i.s.m. Sweco	Geldenaaksbaan 329 3001 Leuven Contactpersoon: Bernard Van Zeebroek 0494 63 23 54 bernard.vanzeebroek@sr-group.be

3 Project – toelichting

3.1 Ambitie

Het huidig stedelijk zwembad is verouderd. Een aantal vernieuwingen hebben ervoor gezorgd dat het zwembad zo goed als kan, voldoet aan de huidige noden/normen maar een nieuw zwembad dringt zich hoe langer hoe meer op.

Omdat een samenwerking met een partner een meerwaarde kan zijn, gaat het AGB op zoek naar een partner die zwemwater ter beschikking wil stellen van de Mechelaar. Het AGB / de Stad (nog te bepalen) zal aan de partner een toelage betalen.

De werking van het huidig zwembad moet maximaal geïntegreerd worden in de werking van het nieuwe zwemwater.

Jaarlijks ontvangt het zwembad Geerdegemvaart gemiddeld 180 000 zwemmers.

De huidige bezoekers van het zwembad kunnen worden opgedeeld in vijf doelgroepen, elk met hun eigenheid en noden:

- Schoolzwemmer:
 - Jaarlijks komen er in zwembad Geerdegemvaart ongeveer 50 000 kinderen zwemmen in schoolverband (zowel lagere als middelbare scholen).
 - Tijdens de schooluren, 8u30-16u (soms met een onderbreking onder de middag), is er nood aan zwemwater voor zwemondericht.
 - De schoolzwemmer heeft nood aan zwemwater op verschillende dieptes en lengtes in functie van het niveau van de zwemmer.
 - Belangrijk is om rekening te houden met voldoende groepskleedkamers voor grote klasgroepen bij jongere kinderen en voldoende individuele kleedkamers voor de middelbare scholen.
- Clubzwemmer:
 - In het huidige zwembad hebben twee triatlonclubs (Iron Team en SP&O), één grote zwem- en waterpoloclub (RSCM) en één duikclub (Neptunus) hun thuisbasis.
 - De waterpoloclub speelt in eerste nationale en speelt dit jaar de eindronde mee voor de titel.
 - Wekelijks maken zij gedurende 20 uur gebruik van het volledig zwembad na de publieksuren (vanaf 17u op maandag en woensdag / op dinsdag, donderdag en vrijdag vanaf 20u30 en in het weekend). De wedstrijddagen (zaterdagavond en/of zondagnamiddag) van de club zijn hier nog niet in verrekend.
 - Dit zijn te weinig uren om de werkingen van al deze clubs optimaal te laten verlopen. Er is weinig tot geen mogelijkheid tot uitbreiding naar jeugdwerking of werken met bepaalde doelgroepen (bijv. G-werking).
- Doelgroepzwemmer:
 - Mechelse Zwemschool:
 - In september 2004 is de Mechelse zwemschool gestart. De Mechelse zwemschool is een samenwerking tussen de stad Mechelen/AGB SAM en RSCM met als doel de Mechelse kinderen leren zwemmen.
 - Babyzwemmen, watergewenning, opleiding crawl en opleiding schoolslag zijn de verschillende opleidingen binnen de zwemschool.
 - Wekelijks worden er 250 kinderen bereikt in twee blokken van 2u.
 - Er zijn steeds plaatsen te kort dus een uitbreiding van dit urenpakket dringt zich op.
 - Groepslessen:
 - Wekelijks wordt er aquagym en prenatale aquagym aangeboden gedurende 3u per week.
 - Op deze groepslessen kan nog veel meer ingezet worden maar op dit moment is hier geen ruimte voor.

- Zwemmen personen met een handicap:
 - Gedurende één uur per week (donderdagavond tussen 20u15-21u15) kunnen personen met een handicap tijdens een rustig moment gebruik maken van het zwembad.
 - Er is geen ruimte om andere momenten te voorzien, bijv. voor kinderen met een handicap.
- Publieke zwemmer:
 - Dagelijks kan de publieke zwemmer in het zwembad terecht om baantjes te zwemmen. Ook tijdens schoolmomenten is er minstens twee banen beschikbaar voor dit publiek.
 - De publieke openingsuren van het zwembad:
 - Maandag en woensdag van 8u-17u (behalve in juli en augustus ook tot 20u30)
 - Dinsdag, donderdag en vrijdag van 8u-20u30
 - Zaterdag van 8u-17u
 - Zondag van 8u-12u30
 - Jaarlijks komen er 120 000 publieke zwemmers.
- Recreatieve zwemmer
 - Het huidige zwembad is voornamelijk instructiegericht. Er zijn weinig tot geen voorzieningen voor de recreatieve zwemmer.
 - Huidige voorzieningen: kleine glijbaan in kinderbad, grotere glijbaan die uitkomt in instructiebad en een springplank (wedstrijdbad).
 - Aangezien Nekkerpool ook geen recreatieve invulling heeft, liggen hier heel wat opties.

3.2 Locatie nieuw zwemwater

Ideaal zou zijn om het nieuwe zwemwater te positioneren op grondgebied Mechelen, rekening houdend met de positionering van zwembad Nekkerpool zodat beide zwembaden verspreid zijn op Mechels grondgebied.

3.3 Duurzaamheid

Het AGB vindt het belangrijk dat de kandidaat voldoende aandacht besteedt aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. Dit kan zich uiten in het bevorderen van de arbeidsparticipatie van kansengroepen en de strijd tegen werkloosheid, afvalpreventie en recyclage, duurzaam bouwen, energie-efficiëntie, milieuzorg, duurzaamheid van gebruikte materialen, ...

3.4 Budget - toelage

Het AGB / de Stad voorziet in het kader van een eventuele samenwerking een jaarlijks budget dat gelegen is tussen de 800 000 en de 1 200 000 euro excl. BTW. De (wijze van) toelage zal voorwerp uitmaken van verdere besprekingen.

4 Samenstelling jury

Volgende jury is aangesteld door de raad van bestuur voor de evaluatie van de dossiers:

Intern:

Katrien Vandessel	Beheerder AGB Sport Actief Mechelen
-------------------	-------------------------------------

Extern:

Christophe Cools	Diensthofd sport Stad Mechelen – extern lid directiecomité
------------------	--

Jan Keppens	Expert DC AGB SAM – extern lid directiecomité
-------------	---

Christophe Van den Wyngaert	Stafmedewerker stad Mechelen
-----------------------------	------------------------------

Els Gypen	GD&A advocaten
-----------	----------------

Janneke Rijkse	Drijver en partners
----------------	---------------------

5 Evaluatie kandidaat dossiers

5.1 Inleiding

In de marktbevraging zijn 5 criteria ter evaluatie opgesteld:

- Visie rond tarifiering voor de Mechelaar (individu, scholen, clubs);
- Visie over de return on investment (jaarlijkse bijdrage, inspraak stad/AGB, kwaliteit/uitstraling/aantrekkelijkheid van het complex, ...);
- Visie rond realiseerbaarheid van het project (locatie, timing, ...);
- Een plan van aanpak rond het project;
- Andere voordelen verbonden aan het voorstel die aantrekkelijk kunnen zijn voor de stad/AGB Mechelen en voor de Mechelaars;

Aangezien er in de marktbevraging geen voorafgaandelijke weging aan de verschillende criteria is gekoppeld, wordt aan elk criterium een evenwaardige weging gekoppeld, namelijk 20 punten.

Aan de hand van alle criteria wordt een totaal som per kandidaat gemaakt. Op basis van deze totaal som wordt een rangschikking bepaald.

De jury zal ook een olijsting maken van enkele punten die eventueel in een volgende fase in onderhandeling moeten meegenomen worden.

5.2 Evaluatiecriteria

5.2.1 Tarifiering

5.2.1.1 Sportoase

Algemeen	- vast tarief zonder beperking verblijfsduur, zonder supplementen - geen onderscheid tussen type-gebruiker (recrea/sport): all-in prijs - basistarieven voor Mechelaars / andere tarieven buiten Mechelen - mogelijke deelname in winst
Individu	geen suggesties tot tarieven, in overleg met stad/AGB
Scholen	geen suggesties tot tarieven, in overleg met stad/AGB
Clubs	geen suggesties tot tarieven, in overleg met stad/AGB
Beoordeling jury	8,00/20

5.2.1.2 Plopsa-groep

Algemeen	- behoud van tarief voor de Mechelaar - laag tarief voor aangeboden programma voor de Mechelaar - geen beperking verblijfsduur, bij opstart wel capaciteitsregeling - geen onderscheid tussen type gebruiker (recrea/sport) - tarief voor niet-inwoners zeer hoog, suggestie is vergelijkbaar tarief met de Panne - jaarabonnementen
Individu	- behoud tarief voor Mechelaar / hoge tarieven voor niet-Mechelaars (■■■■■■■■■■, suggestie) - rekenen tussen de ■■■■■ en ■■■■■ euro voor een gemiddeld ticketprijs, wat aan de hoge kant is voor niet-Mechelaars
Scholen	lichte verhoging van schooltarief, in overleg, ligt nog niet vast
Clubs	geen specifieke vermelding of tarief behouden blijft, ligt nog niet vast
Beoordeling jury	15,00/20

5.2.1.3 Optisport

Algemeen	- geen behoud van alle huidige tarieven - verschillend tarief voor type gebruiker (recrea/sport) - verschillende tarieven voor Mechelaars / niet-Mechelaars - zeer grote differentiatie in tarieven - 10-beurtenkaarten
Individu	- bandbreedte tussen ■■■■■ euro voor baantjeszwemmers en ■■■■■ euro voor recreatie voor de Mechelaar - bandbreedte tussen ■■■■■ euro voor baantjeszwemmers en ■■■■■ euro voor recreatie voor de niet-Mechelaar
Scholen	behoud huidige tarieven
Clubs	behoud huidige tarieven
Beoordeling jury	16,50/20

5.2.1.4 S&R

Algemeen	- verschillende tarief voor type gebruiker (recrea/sport) - behoud tarief voor baantjeszwemmers - behoud kansentarief - marktconforme prijs voor recreatieve faciliteiten - verschillende tarieven voor Mechelaars / niet-Mechelaars
Individu	sportzwemmen: ■ euro / sport-en recreatie tussen de ■ en ■ euro
Scholen	behoud huidige tarieven
Clubs	behoud huidige tarieven, geen badprijs, enkel baanprijs
Beoordeling jury	17,50/20

5.2.1.5 Overzicht evaluatiecriterium 'tarifiering'

	Punten op 20
Sportoase	8,00/20
Plopsa-groep	15,00/20
Optisport	16,50/20
S&R	17,50/20

Bedenking van de jury:

- Mechelen heeft een regiofunctie en heeft heel wat samenwerkingen met naburige gemeentes. Moet hier rekening mee gehouden worden in tarifiering?

5.2.2 Return on investment

5.2.2.1 Sportoase

Jaarlijkse bijdrage	geen voorstel tot jaarlijkse bijdrage, periode van 30 jaar
Inspraak stad/AGB SAM	- in exploitatie heel wat inspraak - geen link gemaakt met Mechelen kinderstad of bestaand sportief programma - oprichten van een lokaal projectvennootschap
Duurzaamheid	- technische opsomming waar tijdens bouw/project rekening mee gehouden kan/moet worden, maar geen concrete voorbeelden m.b.t. voorliggend project - heel wat ervaring in andere projecten met betrekking tot duurzaamheid en technieken
Invulling (uitstraling/aantrekkelijkheid)	- houden rekening met de verschillende doelgroepen bij bvb het omkleden: cabines ifv de doelgroep - horeca wordt voorzien - 25 x 17m competitiebad (zes comp of 8 trainingsbanen), instructiebad met beweegbare bodem, kinderbaden met verschillende dieptes en speelattributen, actieve recreatie (familie glijbaan, tube slide, wild water rivier, ...) / programma in samenwerking met AGB SAM - kan geen officieel waterpolo gespeeld worden - nodige expertise inzake beheer - architecturaal weinig vernieuwend
Aanbod (kwaliteit, aanbod voor de verschillende doelgroepen, ...)	- doelgroepen moeten maximaal gebruik kunnen maken van de beschikbare ruimte - streven naar maximale openingsuren (362 dagen per jaar/ 7 op 7 dagen / week 8-22u / weekend 8-18u) --> zorgt ervoor dat je in het weekend in de avonden opties hebt voor wedstrijden van clubs - hebben een uitgebreid aanbod aan eigen groepslessen, en eigen activiteiten --> er wordt geen link gemaakt met onze eigen zwemschool - inzetten op recreatief aanbod is een belangrijke meerwaarde , bovenlokaal aanbod creëren - door ervaring ook oog voor het commerciële (bvb feestjes, ...)
Beoordeling jury	12,50/20

5.2.2.2 Plopsa-groep

Jaarlijkse bijdrage	- looptijd onbepaalde duur, eerste 22 jaar niet opzegbaar, vanaf dan opzegbaar, met 36 maanden opzegtermijn --> minimum termijn van 25 jaar - 1 000 000 euro, excl. BTW, forfaitair bedrag zonder risico, kan indien gewenst worden verlaagd indien tarief voor de Mechelaar verhoogd - rekening te houden met eventuele extra retributies
Inspraak stad/AGB SAM	- project staat volledig vast - geen inspraak op openingsuren - niet alle doelgroepen kunnen op dit moment terecht in het complex - link met Mechelen kinderstad wordt deels gemaakt, geen link met bestaande sportief programma
Duurzaamheid	- handelen met grootste respect voor milieu en omgeving, nodige buffers inbouwen, groenscherm, ... - streven naar bijna energie-neutrale site, heel wat technische voorzieningen worden voorzien en besproken, hanteren NEN kwaliteitsnormen - innovatief: akoestisch systeem - zetten in op veiligheid: positionering EHBO post in combinatie met bereikbaarheid vanop de parking, camerabewaking MAAR zwembad met vele hoekje en kantjes --> grote inzet personeel noodzakelijk - heel duidelijk inzetten op toegankelijkheid, eigen brochure rond - inzetten op mobiliteit, bereikbaarheid (openbaar vervoer, fiets, ...) / parking: 355 parkeerplaatsen - 15 minder validen - 6 busparkings / rechtstreekse toegang tot EHBO / rekening gehouden met 1300 mensen tegelijkertijd
Invulling (uitstraling/aantrekkelijkheid)	- heel goed nagedacht over opbouw gebouw zodat een gebruiker zich thuisvoelt in het complex - zwembad 25m x 20 m (8 wedstrijdbanen, 10 trainingsbanen, niet diep), instructiebad 12m x 10m, groot recreatiefluk, grote buitenzone met zwembad dat heel het jaar door open zal zijn - geen (volledige) clubwerking mogelijk: waterpolo, duiken, wedstrijden, ... - ruime horecavoorziening met keuken voor zowel zwemmers als niet zwemmers - architecturaal weinig vernieuwend, binnen in het gebouw studio 100 inkleding, volledig uitgewerkte thematisering
Aanbod (kwaliteit, aanbod voor de verschillende doelgroepen, ...)	- openingsuren : kunnen 2 dagen per week sluiten, in weekend/schoolvakanties geen mogelijkheden voor clubs, verhoogde openingstijden op drukke momenten - uitbaten als toeristische trekpleister, met de

	nadruk op recreatie, instructie is een randactiviteit - voorzien in een zwemaanbod voor de verschillende doelgroepen maar geen eenvormige structuur - er wordt geen link gemaakt met huidige activiteitenprogramma - voorzien van een educatief (link met Technopolis) en recreatief programma
Beoordeling jury	14,00/20

5.2.2.3 Optisport

Jaarlijkse bijdrage	uitgaande van exploitatieduur van 25 jaar, investering van 18,5 miljoen euro --> werkingssubsidie van 1,1 miljoen euro
Inspraak stad/AGB SAM	- in exploitatie heel wat inspraak - geen link gemaakt met Mechelen kinderstad of bestaand sportief programma
Duurzaamheid	- duurzaamheid wordt hoog in het vaandel gedragen, belangrijk voor de toekomst om dat van bij de start mee te nemen - denkwijze: people, planet, profit - hebben heel wat referenties in België en Nederland - over ontwerp wordt heel hard nagedacht, specifiek voor bepaald project, noodzakelijk ook naar duurzaamheid en dergelijke
Invulling (uitstraling/aantrekkelijkheid)	- zwembad: 21 x 35m bad met schuifwand, doelgroepen bad met beweegbare bodem, recreatiezone - extra's: wellness, buitenzwemzone, - horecagedeelte, gekoppeld aan gezonde voeding - buitenzwemgedeelte en/of gratis spraypark, fitness, buiten-en binnenspeeltuin - eventuele combinatie met culturele functies - modern, eigentijds ontwerp, in functie van locatie, op maat ontwikkeld
Aanbod (kwaliteit, aanbod voor de verschillende doelgroepen, ...)	- programmeren een eigen zwemaanbod voor de verschillende doelgroepen volgens duidelijk concept, gelinkt aan ISB richtlijnen --> geen link met de huidige zwemschool, wel geschreven over mogelijke samenwerking met sportdienst
Beoordeling jury	16,00/20

5.2.2.4 S&R

Jaarlijkse bijdrage	-tussen de 800 000 euro en de 1 200 000 euro,
---------------------	---

	excl. BTW, is realistisch --> doen geen specifiek voorstel want hangt van aantal factoren af - eventuele vermindering van bedrag ifv de winst
Inspraak stad/AGB SAM	- in exploitatie heel wat inspraak - geen link gemaakt met Mechelen kinderstad of bestaand sportief programma
Duurzaamheid	- heel wat aandacht voor toegankelijkheid - inzetten op maatschappelijk verantwoord ondernemen - inzetten op duurzaamheid en technieken - heel wat goede referentieprojecten
Invulling (uitstraling/aantrekkelijkheid)	- voldoende tijd en aandacht besteden aan de nevenfuncties: kleedkamers voor alle doelgroepen, wisselkastjes, ... - zwemzone opgedeeld in instructiewater en recreatiewater --> 1505 m ² - zwembad: combi-bad met 25m bad met inzinkbaar ponton en twee beweegbare bodems - -> heel wat opties naar instructie toe - recreatief luik: compleet all weather aanbod met buitenbad dat altijd zal geopend zijn - ruime horeca zaak zowel voor zwemmer als niet zwemmer - architecturaal weinig vernieuwend
Aanbod (kwaliteit, aanbod voor de verschillende doelgroepen, ...)	- ruimte voor elke doelgroepzwemmer: zowel clubs als recreatieve zwemmer - doelgroepenbad door alle mogelijke doelgroepen te gebruiken - uitgebreid zwemaanbod voor alle doelgroepen, ook G-werking ed --> geen link met de huidige zwemschool
Beoordeling jury	14,50/20

5.2.2.5 Overzicht evaluatiecriterium 'return on investment'

	Punten op 20
Sportoase	12,50/20
Plopsa-groep	14,00/20
Optisport	16,00/20
S&R	14,50/20

5.2.3 Realiseerbaarheid

5.2.3.1 Sportoase

Locatie	- voorstel 1: inzetten op uitbreiding van zwembad Nekkerpool --> contradictorisch met de vraag van de stad om zwemwater te voorzien op een strategische locatie tov Nekkerpool - voorstel 2: op de huidige locatie --> niet realistisch met voetafdruk van programma - op zoek naar andere locatie --> maar beide baden moeten complementair zijn en samenwerken --> beaamt de jury - keuze locatie kan NIET gemaakt worden door de private partner, maar moet door het beleid bepaald worden, geen mening over al dan niet aankoop grond
Timing	proces wordt beschreven in fases, maar geen tijdsbepaling gedaan
Beoordeling jury	6,50/20

5.2.3.2 Plopsa-groep

Locatie	- voorstel gronden, grenzend aan Technopolis, onder opschortende voorwaarde ook toewijzing gronden door Technopolis - 25 000 m²: toegangsweg, parking, gebouw, buitenzone slides en buitenzone ligweide - Zuid/zuidwest georiënteerd - wenst de grond aan te kopen --> rechtszekerheid, anders erfpacht voor 25 jaar
Timing	- na bekomen van grond, 18 tot 24 maanden bouwen - na drie tot zes maanden bij het verkrijgen van beide marktbevragingen, eerste bouw aanvraag wordt ingediend - mogelijke realisatie tegen 2022
Beoordeling jury	17,50/20

5.2.3.3 Optisport

Locatie	geen voorstel
Timing	proces wordt beschreven in fases, maar geen tijdsbepaling gedaan
Beoordeling jury	6,00/20

5.2.3.4 S&R

Locatie	- geven geen locatie op maar wel een opsomming van parameters ter bepaling van een goede locatie - voldoende en liefst gratis parking - veiligheid in alle mogelijke looplijnen voor elke gebruiker - verschillende parameters onderzoeken (p21): zwem gerelateerd en grondgebonden
Timing	- 4 tot 6 maanden voor opmaak van offerte - 3 tot 6 maanden voor onderhandelingen die leiden tot uiteindelijke gunning - definitief ontwerp maken: 2 tot 3 maanden - vergunningsaanvraag : 6 maanden - bouw: 18 tot 22 maanden + testperiode - indien grond: mogelijke realisatie tegen 2022
Beoordeling jury	13,00/20

5.2.3.5 Overzicht evaluatiecriterium 'realiseerbaarheid'

	Punten op 20
Sportoase	6,50/20
Plopsa-groep	17,50/20
Optisport	6,00/20
S&R	13,00/20

5.2.4 Plan van aanpak

5.2.4.1 Sportoase

Plan van aanpak	- beknopte visie, staan volledig ten dienste van de stad/AGB - een goed onderbouwde organisatiestructuur, lokale entiteit - geen voorstel op vlak van communicatie - project om op maat een project te ontwikkelen in samenspraak met de stad/AGB - weinig betrokkenheid van de gebruikers - door uitgebreide beschrijvingen van referentieprojecten, incl CV's en diploma's geeft kandidaat aan een betrouwbare partner te zijn.
Beoordeling jury	9,00/20

5.2.4.2 Plopsa-groep

Plan van aanpak	- duidelijke en goed onderbouwde uitgeschreven visie, missie, concept dat volledig kadert in het plopsa beleid, het commercieel belang primeert - zeer goed onderbouwde organisatiestructuur, realisatie volledig in eigen beheer - heel sterk communicatieprogramma vanuit eigen werking, beperkte koppeling naar de stad/AGB - het concept wat voorgesteld wordt, is volledig uitgewerkt tot in details; - weinig tot geen participatie met stad/AGB of gebruikers, heel het project is in eigen beheer volgens eigen visie - zeer uitgebreid en concreet plan van aanpak
Beoordeling jury	16,50/20

5.2.4.3 Optisport

Plan van aanpak	- duidelijke visie, missie en concept uitgeschreven, ten dienste van de stad - zeer goed onderbouwde organisatiestructuur, lokale entiteit - communicatief goed uitgewerkt programma met de nodige betrokkenheid van de stad - participatie tijdens ganse proces + na realisatie met stad en gebruikers - duidelijk nagedacht over efficiëntie in heel het dossier - veel referentieprojecten met tevredenheidsverklaringen
Beoordeling jury	14,50/20

5.2.4.4 S&R

Plan van aanpak	- goede visie, missie en concept uitgeschreven, ten dienste van de stad - goed onderbouwde organisatiestructuur, lokale
-----------------	---

	entiteit - communicatief goed uitgewerkt programma met de nodige betrokkenheid van de stad - participatie tijdens ganse proces + na realisatie met stad en gebruikers - heel wat referentieprojecten
Beoordeling jury	14,00/20

5.2.4.5 Overzicht evaluatiecriterium 'plan van aanpak'

	Punten op 20
Sportoase	9,00/20
Plopsa-groep	16,50/20
Optisport	14,50/20
S&R	14,00/20

5.2.5 Andere voordelen AGB/stad

5.2.5.1 Sportoase

Andere voordelen	- combinatie van zwemhal met fitness en polyvalente ruimte --> verhoogt de kwaliteit en het aanbod - randfaciliteiten: wellness, ligweide, fitness centrum, eventuele schaatsbaan of skipiste - linkt met G-sportfonds - doelgroepenwerking (senioren, g-sport, ...)
Beoordeling jury	9,50/20

5.2.5.2 Plopsa-groep

Andere voordelen	- gratis gebruik van parking voor eigen inwoners, clubs en scholen - synergie en complementariteit met Technopolis - nationale en internationale toeristische
------------------	---

	trekpleister - grondverwerving door Plopsa zelf, stad moet niet investeren in grond - sterk B2B programma - grote en permanente communicatiecampagne
Beoordeling jury	16,50/20

5.2.5.3 Optisport

Andere voordelen	- gebruikersoverleg en betrokkenheid - test-en communicatieprogramma - focus op gezonde levensstijl (meer dan sport en recreatie alleen) - andere functies: spray park, wellness, buitenzone, speeltuin, ... - doelgroepenwerking
Beoordeling jury	13,50/20

5.2.5.4 S&R

Andere voordelen	- gebruikersoverleg en betrokkenheid - testfase - doelgroepenwerking - minder hinderprogramma tijdens de bouw - overname personeel - andere functies: wellness, ...
Beoordeling jury	14,50/20

5.2.5.5 Overzicht evaluatiecriterium 'andere voordelen'

	Punten op 20
Sportoase	9,50/20
Plopsa-groep	16,50/20
Optisport	13,00/20
S&R	14,50/20

5.3 Samenvattende tabel

	Sportoase	Plopsa-groep	Optisport	S&R
Tarifiering	8,00	15,00	16,50	17,50
Return on investment	12,50	14,00	16,00	14,50
Realiseerbaarheid	6,50	17,50	6,00	13,00
Plan van aanpak	9,00	16,50	14,50	14,00
Andere voordelen	9,50	16,50	13,00	14,50
Totaal	45,50	79,50	66,00	73,50

6 Conclusie jury

Op basis van de evaluatiecriteria, is de voltallige jury het eens om volgend advies te geven:

Naar aanleiding van de marktbevraging van het AGB, zijn er 4 kandidaatsdossiers ingediend. Elk dossier is geëvalueerd aan de hand van de 5 vooropgestelde criteria, elk met een even grote weging van 20 punten.

Op basis van de quoteringsadvies adviseert de jury om een onderhandeling op te starten met de Plopsa-groep. Deze scoorde globaal, rekening gehouden met alle evaluatiecriteria, het hoogst. Het ingediende dossier is tot in een heel verre fase concreet uitgewerkt, waardoor de realiseerbaarheid van het project zeer groot is. Het voldoet voor een groot deel aan de vraag van AGB/stad om zwemwater te voorzien. In een volgende fase moet echter nog beter de invulling van de verschillende doelgroepen worden afgestemd zodat alle doelgroepen in het zwemwater terecht kunnen. Wanneer men hier geen aanpassingen in doet, moet de raad van bestuur zich er van bewust zijn dat dit in hoofdzaak een recreatief zwemparadijs wordt met een hoge toeristische aantrek. De huidige Mechelse clubs en scholen zullen – op basis van het voorgestelde programma – hier echter niet allemaal/altijd terecht kunnen.

Indien de onderhandelingen met de Plopsa-groep niet het gewenste resultaat opleveren, adviseert de jury om met achtereenvolgens S&R en Optisport onderhandelingen aan te gaan.

De jury adviseert het dossier van Sportoase niet mee te nemen gezien de lage totaalscore die deze inschrijver behaalt. Dit dossier is te weinig onderbouwd.

De jury geeft aan dat het zeer belangrijk is om in onderhandelingen (met welke partij dan ook) volgende elementen mee te nemen:

- *De huidige doelgroepen moeten zwemwater kunnen krijgen in het nieuwe complex*
- *Er moet heel wat aandacht besteed worden aan mobiliteit (oa toegankelijkheid, parkeerverordening van de stad Mechelen, ...)*

- *De tarifieringen moeten goed afgestemd en besproken worden.*

De jury geeft ook mee aan de raad van bestuur om na te denken hoe de regiofunctie van Mechelen zich moet afspiegelen in de tarifiering.

7 Beslissing raad van bestuur AGB SAM 22 juni 2017

Aanwezig: Koen Anciaux, Alexander Vandersmissen, Ellen Naegels, Kathleen De Wolf, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Jurgen de Loenen, Indrani Muyldermans, Christophe Cools, Gilbert Vercammen, Katrien Vandessel

Verontschuldigd: Tom Kestens, Kerstin Hopf, Henri Swinnen, Frank Creyelman, Geert d'Hollander, Heidi De Nijn, Jan Keppens

In de raad van bestuur van 22 juni 2017 wordt beslist (6 voorstemmen, 1 tegenstem, 1 onthouding):

De raad van bestuur gaat akkoord met het advies van de jury. Er zal in eerste instantie gesprekken opgestart worden met de Plopsagroep. Na deze gesprekken zullen de resultaten van deze gesprekken teruggekoppeld en besproken worden met de raad van bestuur om dan een verdere beslissing te nemen.

8 Verslag onderhandelingen NV Plopsaland

8.1 Inleiding

Op basis van het juryverslag, heeft de raad van bestuur op 22 juni 2017 beslist om gesprekken aan te gaan met de NV Plopsaland. Kandidaat 2 en 3 (S&R, respectievelijk Optisport) werden in de wachtkamer geplaatst, ingeval de gesprekken met de sterkste kandidaat mochten afspringen.

8.2 Overleg 28 juli 2017

Aanwezig: Steve Van den Kerkhof (Plopsa groep), Véronique Prims (Plopsa groep), Walter Schroons (voorzitter AGB SAM), Koen Anciaux (secretaris AGB SAM), Katrien Vandessel (beheerder AGB SAM), Barbara Enckels (assistent-beheerder AGB SAM)

Verontschuldigd: Marc Hendrickx (onder-voorzitter AGB SAM)

Doel van het overleg is de bezorgdheden/opmerkingen die vanuit de raad van bestuur naar voren zijn gebracht, te bespreken met de NV Plopsaland. Na dit overleg, verwacht AGB SAM een "best and final offer" dewelke opnieuw aan de raad van bestuur zal voorgelegd worden.

8.2.1 Verslag overleg 28 juli 2017

Tijdens het overleg worden een aantal thema's overlopen.

- | |
|---|
| 1. Integratie van de werking van het huidige zwembad. |
|---|

- Algemeen:
 - o Aangezien zwembad Geerdegemvaart het enige stedelijke zwembad is, moet de werking van het huidige zwembad maximaal geïntegreerd worden in de werking van het nieuwe zwembad.
 - o NV Plopsaland geeft aan dat alle probleempunten moeten besproken worden, maar bereid is om voor alles een oplossing te zoeken.
- Scholen
 - o In het huidige voorstel wordt een wedstrijdbad voorzien van 25m op 20m en een instructiebad.
 - o Dit is voldoende zwembad om alle scholen, die momenteel zwemmen in Geerdegemvaart, aan bod te laten komen in het nieuwe bad. Voor deze scholen is er een toegangsgarantie.
 - o Watergewinning kan georganiseerd worden in het ondiepe gedeelte van het golfslagbad. Dit heeft voordelen dat het warmer van temperatuur is en zeer ondiep.
 - o Er worden groepskleedkamers voorzien met voldoende capaciteit voor de grote klasgroepen. Deze kleedkamers zijn ook interessant voor grote gezinnen.
 - o De baanverdeling van de scholen zal opgesteld worden door de contactpersoon van AGB SAM.
 - o Scholen komen nu dagelijks tussen 9u-11u30 en 13u-16u zwemmen. Dit kunnen tot 120-150 kinderen op hetzelfde moment zijn.
 - o Aandachtspunten:
 - Zwemmateriaal voor scholen moet ergens opgeborgen kunnen worden (plankjes, flexibeam, ...).
 - Op dit moment kunnen baantjeszwemmers tijdens schoolmomenten terecht in het zwembad. Hoe zal dit in de toekomst gebeuren?
- Clubs (waterpolo, duiken, triatlon)
 - o De volledige clubwerking (trainingsuren) kan onder gebracht worden in het nieuwe zwembad.
 - o Startblokken worden toegevoegd.
 - o Ook hier zal het clubprogramma opgesteld worden door de contactpersoon van AGB SAM. NV Plopsaland zal aan de hand van deze kalender de openingsuren opstellen en zal het bad afsluiten voor publiek wanneer dit nodig is ifv het clubzwemmen.
 - o Aandachtspunten:
 - NV Plopsaland zal bekijken of competitie in het zwembad mogelijk is. Op dit moment is de inplanting van dit 25m bad niet ideaal voor dit type sport. In het definitieve voorstel zal hier een oplossing voor gezocht worden.
 - De specifieke noden van de verschillende clubs (meer uitgewerkt dan in de marktbevraging) zal worden overgemaakt aan de NV Plopsaland.
- Doelgroepzwemmen:
 - o NV Plopsaland biedt een sportief programma aan voor alle doelgroepen. Vb. 50+ zwemmen 's morgens voor opening.
 - o Personen met een beperking:

AGB SAM vindt het belangrijk dat volgende voorzieningen aanwezig zijn voor deze doelgroep:

 - Aangepaste omkleedcabines.
 - Lift – rolstoel in het zwembad.

- Exclusieve uren (waaronder uren die geschikt zijn voor kinderen).
- Eventuele beweegbare bodem
- o Mechelse zwemschool:
 - AGB SAM heeft een uitgebreide, kwaliteitsvolle werking opgebouwd en wil dit verder organiseren.
 - Voor NV Plopsaland kan deze werking blijven doorgaan. Zij zouden zwemlessen voorzien indien er geen aanbod is. Gelet op de steeds groter wordende vraag naar zwemlessen, is het voor de NV Plopsaland belangrijk dat er reeds een goed georganiseerde werking bestaat.
 - De uren voor de zwemschool zullen mee opgenomen worden in het programma dat opgesteld wordt door AGB SAM.
 - Ivf van de zwemlessen zal het plan aangepast worden, zodat er zicht is op de zwemlessen vanuit de cafetaria.
 - Een beweegbare bodem is een meerwaarde om deze zwemlessen te organiseren. Dit zal bekeken worden in het definitieve voorstel door de NV Plopsaland.
- o Groepslessen – programma sportdienst:
 - De bestaande lessen kunnen verder georganiseerd worden.

2. Samenwerking

Uitgangspunt is om het volledige programma van het huidige zwembad over te brengen naar het nieuwe zwembad. Een contactpersoon van AGB SAM zal verantwoordelijk zijn voor de opstelling van het sportief programma (schoolzwemmen – clubzwemmen – zwemschool – groepslessen) zodat de NV Plopsaland een goed beeld heeft van de behoeftes van de verschillende groepen. De openingsuren worden door de NV Plopsaland bepaald ivf deze kalender. Wanneer het programma te druk is, zal het zwembad afgesloten worden voor publiek. Er zal steeds een nauw overleg zijn tussen AGB SAM en NV Plopsaland om een goede afstemming te hebben en te zorgen dat alle Mechelaars de weg vinden naar het nieuwe zwembad.

3. Locatie

Flanders Technology wacht op toewijzing van de stad vooraleer zij hun marktbevraging toewijzen.

4. Tarifiering

De huidige tarieven van zwembad Geerdegemvaart zullen overgenomen worden voor de Mechelaar en de Mechelse verenigingen/clubs.

5. Mobiliteit:

Zie stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen voor onder andere het bepalen van het aantal fietsstallingen, autoplaatsen, ...

Van zodra er een goedkeuring is vanuit de raad van bestuur, dient zo snel mogelijk een werkgroep opgestart te worden om de huidige plannen te bespreken met de

verschillende diensten van de stad zodat het aanvragen van een vergunning vlot kan verlopen.

6. Personeel

Stad Mechelen informeert of er een draagvlak is om het huidige personeelsbestand (5 halftijdse kassiers + 8 voltijdse redders, allemaal op D1-D3 niveau) over te nemen?

NV Plopsaland zal dit bespreken en tegen volgend overleg hierover terugkoppelen.

8.2.2 Overleg 31 augustus 2017: bespreking best and final offer

Na het laatste overleg van 28 juli, heeft NV Plopsaland intern het dossier besproken.

Op 28 augustus ontvangt AGB SAM een aangetekend schrijven (datum 25 augustus 2017) met een toelichting over het aangepaste ontwerp in functie van de besproken punten in eerder overleg.

Op 31 augustus wordt deze brief verduidelijkt door de NV Plopsaland in een overlegmoment.

Het is voor de NV Plopsaland zeer duidelijk dat er voor AGB SAM bepaalde zaken zeer belangrijk zijn, zoals competitie van vnl. de waterpoloclub , de activiteiten van de andere clubs, Mechelse Zwemschool, ...

Op basis van deze argumenten en eerdere besprekingen, stelt de NV Plopsaland een aangepast ontwerp voor. In dit ontwerp is rekening gehouden met de oplijsting van noodzakelijke elementen voor de clubwerking.

Het voorgestelde nieuwe ontwerp bouwt een extra 25m bad dat volledig zal voldoen aan de nodige vereisten om competitie waterpolo te spelen of zwemwedstrijden te organiseren (wedstrijdlokaal, tribune, opbergruimte, scorebord, ... worden voorzien). Het eerder voorziene 25m bad en instructiebad blijft behouden evenals het 25m bad buiten.

Met deze drie 25m-baden en instructiebad kan de volledige stedelijke werking ondergebracht worden in dit zwembad.

AGB SAM zal voor het gebruik van zwemwater jaarlijks 1,1 miljoen euro betalen gedurende 28 jaar. Hiermee zit men binnen het vooropgestelde budget.

9 Beslissing raad van bestuur AGB SAM 5 september 2017

Zie aparte bijlage