

**Infobrochure**

## **Stad zoekt uitbater voor buurthuis in het Te Boelaerpark te Borgerhout**

---

De stad Antwerpen zoekt een uitbater voor een buurthuis in en aan het voormalige seniorenlokaal in het Te Boelaerpark, gelegen aan de Gitschotellei, 2140 Borgerhout



## **buurthuis**

---

Het Te Boelaerpark is één van de groene oases in het district Borgerhout.

Het park is ongeveer 16 hectare groot en sterk gericht op de actieve recreant, met sportgazons, ligweiden en een speeltuin. Het uitgebreide padennetwerk trekt veel wandelaars, joggers en fietsers aan.

In de onmiddellijke nabijheid van de speeltuin bevindt zich een voormalig seniorenlokaal.

De stad Antwerpen is in samenwerking met het district Borgerhout op zoek naar een uitbater die buurtgerichte werking uitbouwt vanuit het paviljoen en een zomerbar organiseert.

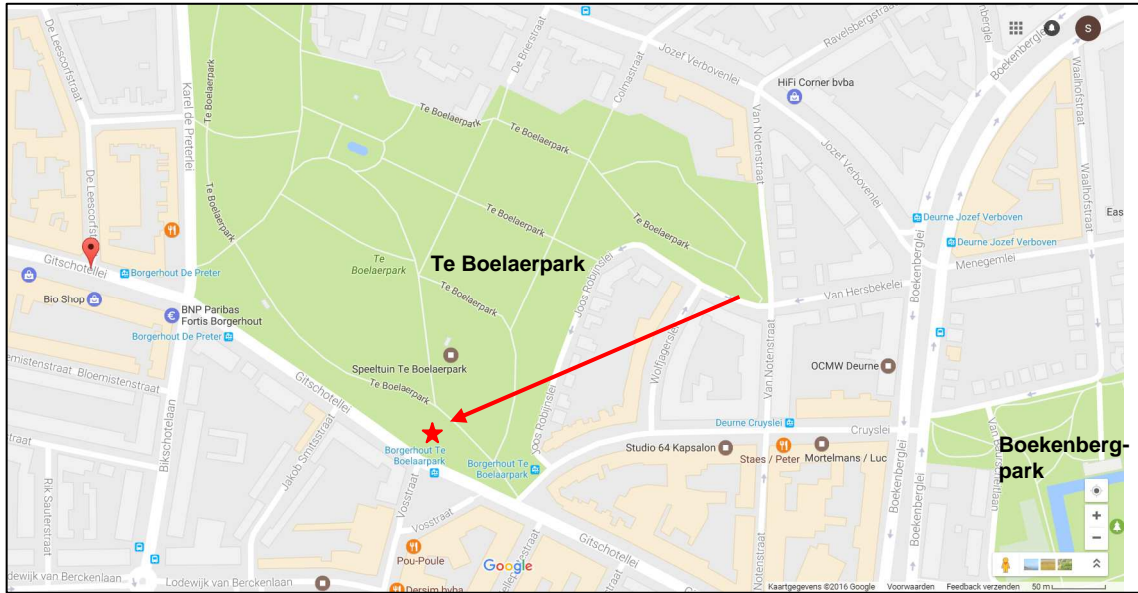
De stad en het district organiseren hiervoor een openbare oproep en bieden de concessie openbaar aan onder de vorm van biedingen.

Deze informatiebundel bevat de voorwaarden waaraan een bieding moet voldoen en de voorwaarden van de concessie.

Geïnteresseerden ontvangen eveneens een biedingformulier aan de hand waarvan zij zich kandidaat kunnen stellen.

# ligging paviljoen

## Omgeving te Boelaerpark, Gitschotellei



## beschrijving paviljoen met terraszone

---

Het paviljoen is een houten chalet dat tot einde 2014 dienst deed als seniorenlokaal voor de buurt. Na de sluiting in deze functie werd het gebouw de volgende zomers in gebruik genomen als zomerbar.

Het gebouw wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt. Aan de inrichting van de binnenruimte is nagenoeg niets veranderd. Er is water en elektriciteit aanwezig en functioneel sanitair, zowel langs binnen als langs buiten bereikbaar.

De ruimte is niet bemeubeld. De beschikbare binnenruimte heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 65 m<sup>2</sup> onderverdeeld als volgt:

- sanitaire voorzieningen: 6 m<sup>2</sup>
- een polyvalent deel : 59 m<sup>2</sup>

Over de gehele lengte van het lokaal is een luifelconstructie aangebouwd van ongeveer 10m x 2m.

De uitbater staat in voor de inrichtingswerken om een aangename en publiekstrekkende ruimte te creëren.

De buitenruimte tussen het paviljoen en de speeltuin heeft een oppervlakte van ongeveer 200 m<sup>2</sup> en is bestemd voor de uitbating van een zomerbar.

## overzicht belangrijkste concessievoorwaarden

---

### 1. Voorwerp

Voorwerp van de concessie is het voormalige seniorenlokaal, in het Te Boelaerpark, 2140 Borgerhout, bestaande uit:

- de polyvalente ruimte en sanitair met een oppervlakte van ca. 65 m<sup>2</sup>;
- een overdekte terraszone tegen het gebouw met een oppervlakte van circa 20m<sup>2</sup>.

Voorwerp van de concessie is eveneens de buitenruimte tussen het paviljoen en de speeltuin.

### 2. Bestemming

#### 2.1 Algemene bepalingen

De concessiehouder krijgt het paviljoen en de buitenruimte in concessie voor de uitbating van een zomerbar en de uitbouw van een buurtgerichte werking in overeenstemming met de parkfunctie en conform het concept dat hij indient bij zijn bieding.

De polyvalente ruimte is bestemd als opslag- en cateringruimte en voor activiteiten van buurtverenigingen, de buitenruimte is bestemd voor de uitbating van de bar.

De concessiehouder biedt beperkte opslagruimte aan voor activiteiten van de stedelijke jeugddienst.

Het is de concessiehouder toegelaten de ruimte voor kleinschalige private feesten te verhuren, zolang dit de voorgeschreven publieke werking van het buurtlokaal niet in gedrang brengt, en zolang de feesten in overeenstemming met het parkreglement verlopen.

De concessiehouder is verplicht de inkomsten uit de zomerbar, de catering en de verhuur van het lokaal te investeren in het onderhoud van het lokaal en de buurtwerking. Hij zal op eerste verzoek van de stad hierover informatie verschaffen.

Het is de concessiehouder niet toegestaan volgende activiteiten te organiseren:

- activiteiten na 22u;
- activiteiten die niet in overeenstemming zijn met het parkbeheerplan.

De verkoop van andere artikelen dan eten of drank is uitdrukkelijk verboden.

#### 2.2 Uitbating van de zomerbar

De concessiehouder staat in voor de uitbating van een zomerbar minimum tijdens de maanden juli en augustus en minimum van vrijdag tot en met zondag, maximum tot 22u.

Hij biedt de mogelijkheid tot het ontlenen van spelen.

### **2.3 Uitbouw buurtwerking**

De concessiehouder bouwt de buurtwerking uit conform het concept dat hij indient bij zijn bieding.

Het is de concessiehouder toegelaten een vergoeding te vragen voor het gebruik van de polyvalente ruimte door buurtverenigingen. Het is hem eveneens toegelaten deze gebruikers te verplichten van zijn catering gebruik te maken.

Het gebruik van de polyvalente ruimte voor evenementen georganiseerd door het district Borgerhout of de stad Antwerpen is gratis, voor elk van beiden gedurende 5 dagen per jaar.

### **2.4 Evenementen**

Het is de concessiehouder toegestaan kleinschalige (muziek)optredens te organiseren maximum tot 22u.

Hij leeft hierbij de voorwaarden na voor evenementen opgenomen in de politiecodex van de stad. De voorwaarden worden als bijlage aan deze overeenkomst gehecht. De volledige tekst van de politiecodex is terug te vinden op <http://www.antwerpen.be/nl/overzicht/stadsorganisatie-1/detail/politiecodex>.

### **2.5 Publieke toiletfunctie**

De concessiehouder stelt de toiletten open voor parkbezoekers:

- minimaal vanaf juni tot en met eind september op zaterdag en zondag, minstens van 11 tot 18 uur;
- tijdens de uitbating van de zomerbar;
- bij evenementen.

De concessiehouder staat niet in voor een permanente bewaking van de toiletten, wel voor het openen en sluiten en voor het onderhoud.

Het is de concessiehouder enkel toegestaan een vergoeding te vragen voor het gebruik van de toiletten indien er permanentie is.

### **3. Termijn**

De concessie wordt afgesloten voor een periode van 9 jaar met mogelijkheid tot verlenging.

### **4. Vergoeding en waarborg**

De basisvergoeding bedraagt 255 euro per jaar. De concessiehouder is een waarborg verschuldigd van 500 euro.

## **5. Belastingen, lasten en kosten en energieverbruik**

De concessiehouder draagt de kosten van alle taksen en belastingen, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het in concessie gegeven goed exclusief de onroerende voorheffing. De concessiehouder staat eveneens in voor het energieverbruik.

## **6. Onderhoud en herstellingen**

### **6.1 Gebouwen**

De concessiehouder staat in voor, alle binnen- en buitenwaartse onderhouds- en herstellingswerken, niets uitgezonderd met inbegrip van het eigenaarsonderhoud, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van ouderdom, slijtage en overmacht.

### **6.2 Onderhoud buitenruimte**

De concessiehouder moet er voor zorgen dat het concessieterrein en zijn onmiddellijke omgeving, dus ook aan de achterzijde van het paviljoen steeds in onberispelijke staat verkeren en papier en alle andere soorten afval steeds onmiddellijk verwijderen. De concessiehouder zal bovendien voldoende afvalcontainers plaatsen.

De concessiehouder staat zelf in voor de verwijdering van het afval. Een afgevaardigde van de stad zal hem aanwijzen waar hij het afval moet aanbieden.

## biedingvoorwaarden

---

### 1. Voorwerp

De stad biedt openbaar aan, onder de vorm van biedingen onder gesloten omslag, het recht tot exploitatie van een buurthuis in het voormalige seniorenlokaal van het Te Boelaerpark te 2140 Borgerhout.

Geïnteresseerden stellen zich aan de hand van dit formulier kandidaat voor de concessie.

### 2. Ontvankelijkheid bieding

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

- het gedagtekend is;
- het de volledige rechtsgeldige verschijning van de bieder vermeldt;
- de kandidaat verklaart de voorwaarden van de bieding en van de concessie te aanvaarden;
- elke bladzijde is geparafeerd;
- het bod voorzien is van geldige handtekeningen.

Het biedingsformulier is vergezeld van volgende bijlagen:

- een projectvoorstel van de inrichting dat toelaat de belevingswaarde, de beeldkwaliteit en de toegankelijkheid te beoordelen en dat aangeeft hoe de zomerbar wordt georganiseerd en hoe de buurtwerking wordt uitgebouwd;
- een lijst met het aanbod van de producten en de prijskaart voor de zomerbar;
- de documenten waaruit blijkt dat de kandidaat over de nodige ervaring beschikt om de door de stad vooropgestelde bestemming te realiseren;
- een verklaring op erewoord dat de kandidaat zich niet in één van de gevallen van uitsluiting vermeld in punt 3 van dit formulier bevindt.

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

De kandidaat bezorgt dit formulier met bijlagen in een gesloten omslag bij de stad Antwerpen, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen ten laatste **op 12 juni 2017 om 14 uur** bij de opening van de biedingen **in zaal 211** op de tweede verdieping.

Als onderwerp moet de kandidaat vermelden: “**gesloten bieding voor Te Boelaerpark te 2140 Borgerhout**”.



### 3. Beoordelingscriteria

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

#### 1. Exploitatievoorstel zomerbar (40%)

Het voorstel bevat volgende onderdelen.

*De inrichting* (20%):

- een voorstel van inrichting met gedetailleerd plan;
- een voorstel dat toelaat de belevingswaarde (“look&feel”) en de kwalitatieve uitstraling van de inrichting te beoordelen.

De inrichting moet de toegankelijkheid ten goede komen, bijvoorbeeld voor ouderen en mensen met kinderwagens. Het voorstel voorziet in een goed systeem voor het beperken van afval en glasscherven in en rond het goed.

De voorstellen worden beoordeeld aan de hand van volgende vijf scores:

1. slecht;
2. voldoende;
3. goed;
4. zeer goed;
5. uitstekend.

De scores worden teruggebracht volgens de regel van drie waarop de theoretisch te behalen maximumscore wordt herleid tot de maximumscore van 20.

Voorstellen met quotering “slecht” komen niet in aanmerking voor toewijzing.

*De uitbating* (20%):

- toelichting bij de wijze van uitbating (plan van aanpak) met garanties voor een klantvriendelijke en eigentijdse uitbating;
- het aanbod en de prijszetting van de te verkopen waren; de concessiehouder voorziet in een kwalitatief en verscheiden aanbod tegen een democratische prijs.

De voorstellen worden beoordeeld aan de hand van volgende vijf scores:

1. slecht;
2. voldoende;
3. goed;
4. zeer goed;
5. uitstekend.

De scores worden teruggebracht volgens de regel van drie waarop de theoretisch te behalen maximumscore wordt herleid tot de maximumscore van 20.

Voorstellen met quotering “slecht” komen niet in aanmerking voor toewijzing.

## 2. Voorstel uitbouw buurtgerichte werking (40 %)

De kandidaat omschrijft hoe hij de buurtgerichte werking zal uitbouwen, rekening houdend met de parkfunctie.

De voorstellen worden beoordeeld aan de hand van volgende vijf scores:

1. slecht;
2. voldoende;
3. goed;
4. zeer goed;
5. uitstekend.

De scores worden teruggebracht volgens de regel van drie waarop de theoretisch te behalen maximumscore wordt herleid tot de maximumscore van 20.

Voorstellen met quotering "slecht" komen niet in aanmerking voor toewijzing.

## 3. Relevante ervaring: 20%

De kandidaat toont relevante ervaring aan met de organisatie (effectieve uitbating) van tijdelijke horecagelegenheden op locatie (pop-ups) en buurtgerichte werking. Er is geen beperking op het aantal referenties dat mag worden gegeven

De voorstellen worden beoordeeld aan de hand van volgende vijf scores:

1. slecht;
2. voldoende;
3. goed;
4. zeer goed;
5. uitstekend.

De scores worden teruggebracht volgens de regel van drie waarop de theoretisch te behalen maximumscore wordt herleid tot de maximumscore van 20.

Voorstellen met quotering "slecht" komen niet in aanmerking voor toewijzing.

Kandidaten moeten op elk van de criteria minimum de quotering "voldoende" behalen.

De toewijzing gebeurt op de totaliteit van de criteria. De voorstellen met quotering "slecht" komen niet in aanmerking voor toewijzing.

#### **4. Verloop van de biedingen en toewijzing**

Een jury bestaande uit medewerkers van het district Borgerhout en de bedrijfseenheid Stadsbeheer zullen de inschrijvingen beoordelen en het resultaat voorleggen aan het college.

De uitslag van de oproep wordt voor goedkeuring aan de bevoegde overheid onderworpen.

In geval de concessie niet goedgekeurd wordt, kan de voorlopige concessiehouder alleen aanspraak maken op teruggave van de waarborg, zonder schadevergoeding te mogen eisen uit hoofde van niet goedkeuring.

Uiterlijk binnen een termijn van 14 dagen vanaf de mededeling dat zijn bod als hoogst regelmatig bod werd aangeduid, bezorgt de kandidaat aan de stad het bewijs van de vestiging van de waarborg, zoals bepaald in artikel 6 van de concessievoorwaarden.

De stad behoudt zich het recht voor het bod als vervallen te beschouwen indien de kandidaat deze waarborg niet stelt binnen de voormelde termijn.

## **informatie**

---

Voor bezichtiging van het paviljoen kan de kandidaat-inschrijver contact opnemen met:

**Raf Jennes | Technisch assistent**

Stad Antwerpen | Stadsbeheer

Afdeling Ruimtebeheer | Databeheer

Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen

tel + 32 3 338 22 64

[raf.jennes@stad.antwerpen.be](mailto:raf.jennes@stad.antwerpen.be) | [www.antwerpen.be](http://www.antwerpen.be)

Voor verdere informatie omtrent de procedure en de voorwaarden, kan de kandidaat-inschrijver contact opnemen met:

**Ann Bogaerts | tel 03 338 64 81**

Stad Antwerpen | Stadsbeheer

Afdeling ruimtebeheer | Contractbeheer

Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen

E-mail: [ann.bogaerts@stad.antwerpen.be](mailto:ann.bogaerts@stad.antwerpen.be) | [www.antwerpen.be](http://www.antwerpen.be)

## concessieovereenkomst

---

De stad sluit met de aangeduide concessiehouder een concessieovereenkomst af op basis van:

- de uitgangspunten opgenomen onder “overzicht van de belangrijkste voorwaarden;
- de concessievoorwaarden opgenomen als bijlage.

## wijze van inschrijven

---

1. De kandidaat zorgt voor een correcte invulling en ondertekening van het biedingsformulier en voegt de verplichte bijlagen toe.
2. De kandidaat bezorgt deze documenten onder een gesloten omslag op volgend adres Den Bell, Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen **ten laatste op 12 juni 2017 om 14.00 uur**. Als onderwerp moet de kandidaat vermelden: **“gesloten bieding voor Te Boelaerpark te 2140 Borgerhout”**.

De inschrijvingen zullen in openbare zitting worden voorgelezen in de kantoren van Den Bell, Francis Wellesplein 1 te 2018 Antwerpen, **2de verdieping, zaal 211, op 12 juni 2017 om 14.00 uur** stipt. De kandidaten mogen daarbij aanwezig zijn.

## BIJLAGEN

Biedingsformulier  
Concessievoorwaarden