



PPS ZWEMBAD SCHIERVELDE ROESELARE

Gemotiveerd voorstel tot gunning

*Verslag van nazicht van de offertes
opdracht PPS ZWEMBAD SCHIER-
VELDE ROESELARE (246/001-2015)*

Inhoud

1	procedurele voorgaanden	4
1.1	aard van de opdracht.....	4
1.2	procedurestappen	4
2	beoordelingscommissie	5
2.1	taakstelling.....	5
2.2	samenstelling.....	5
2.3	evaluaties.....	5
3	evaluatie van de basisoffertes.....	6
3.1	toegangsrecht en regelmatigheidsonderzoek.....	6
3.2	Gunningscriteria	6
3.3	Gunningscriterium 1 : technische en architecturale kwaliteit	8
3.3.1	S&R	8
3.3.2	Groep Willemen.....	11
3.3.3	Sportoase.....	14
3.3.4	Groep Furnibo.....	16
3.4	Gunningscriterium 2 : programma, doelgroepenbeleid en exploitatie.....	20
3.4.1	S&R	20
3.4.2	Groep Willemen.....	22
3.4.3	Sportoase.....	24
3.4.4	Groep Furnibo.....	26
3.5	Gunningscriterium 3 : financieel criterium.....	30
3.5.1	S&R	30
3.5.2	Groep Willemen.....	31
3.5.3	Sportoase.....	32
3.5.4	Groep Furnibo.....	33
3.6	samenvattende tabel evaluatie basisoffertes	35
3.7	selectie inschrijvers BAFO.....	36
3.7.1	te weerhouden inschrijvers.....	36
3.7.2	voorwerp van de BAFO	36
3.7.3	uitnodiging indienen BAFO	38
4	Evaluatie van de ingediende BAFO's.	39
4.1	BAFO SPORTOASE.....	39
4.1.1	Architectuur en technieken.....	39
4.1.2	programma	41
4.1.3	beleving.....	42

4.1.4	financieel	42
4.2	BAFO GROEP FURNIBO	43
4.2.1	Architectuur en technieken	43
4.2.2	programma	44
4.2.3	exploitatie	45
4.2.4	financieel	46
4.3	Beoordeling BAFO's	48
4.3.1	algemeen	48
4.3.2	BAFO Sportoase	49
4.3.3	Boordeling BAFO FURNIBO	49
4.4	rangschikking offertes na bafo	51
5	aanwijzing van en onderhandelingen met de voorkeursbieder	51
5.1	aanwijzing	51
5.2	onderhandelingen	51
6	Voorstel tot gunning	52

1 procedurele voorgaanden

1.1 aard van de opdracht

Aard van de aanneming : overheidsopdracht

Titel van de opdracht: PPS Zwembad Schiervelde Roeselare.

Besteknummer: 246/001-2015.

Wijze van gunning: onderhandelingsprocedure met bekendmaking.

1.2 procedurestappen

Goedkeuring Selectieleidraad :	21/9/2015
Datum van bekendmaking van de opdracht in het Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen:	26/09/2015.
Datum van bekendmaking van de opdracht in het Bulletin der Aanbestedingen:	22/09/2015.
Datum en plaats van de opening van de aanvragen tot deelneming:	30/10/2015
Gemotiveerd selectieverslag :	13/11/2015
Selectiebeslissing :	16/11/2015
Goedkeuring Gunningsleidraad :	23/11/2015
Basisofferte :	
• datum neerlegging basisoffertes :	21/03/2016
• toelichting door de kandidaten :	7/04/2016
• Verzending schriftelijke vragen :	11/04/2016
• Neerlegging van de antwoorden :	15/04/2016
• Evaluatie van de basisoffertes :	22/06/2016
BAFO :	
• Neerlegging van de BAFO's :	27/05/2016
• toelichting door de kandidaten :	3/06/2016
• evaluatie van de BAFO's :	6/06/2019
onderhandelingen voorkeursbieder :	9/6/2016 - 8/7/2016
Gemotiveerd gunningsverslag :	08/07/2016

2 beoordelingscommissie

Er werd een beoordelingscommissie ingesteld conform punt 3.3. van de Gunningsleidraad.

2.1 taakstelling

De beoordelingscommissie heeft tot taak alle handelingen te coördineren met het oog op het voorbereiden van de te nemen beslissingen door het bevoegd orgaan van de Aanbestedende Overheid en in het bijzonder om:

- (1) de ingekomen Offertes te evalueren,
- (2) suggesties te formuleren tot het uitbrengen van een best en finaal bod (BAFO), indien van toepassing,
- (3) het rangschikken van de definitieve Offertes,
- (4) het opmaken van het gemotiveerd rangschikkingsbesluit,
- (5) het voeren van de onderhandelingen met de eerst gerangschikte Inschrijver, indien noodzakelijk,

2.2 samenstelling

De beoordelingscommissie werd als volgt samengesteld :

- stad Roeselare
 - Schepen Nathalie Muylle;
 - Schepen Jose Debels;
 - Geert Sintobin, secretaris;
 - Ann Bouckaert - contactverantwoordelijke;
 - Dienst gebouwen : Giovanni Nowé; Sebastian Hoornaert
 - Juridische dienst : Bart Vandeputte;
 - Dienst financiën : Nico Amez;
 - Dienst Stedenbouw : Pillaert Didier;
 - Zwembadbeheerder : Lietaert Stefanie
 -
- externe trajectbegeleider Schiervelde
 - Rudi Neiryndck – contactverantwoordelijke;
 - Dirk De Keuster;
 - Hugo Brackenier.

2.3 evaluaties

De stuurgroep heeft volgende werkzaamheden verricht :

- evaluatie van de basisoffertes : 22/04/2016
- evaluatie van de BAFO's : 06/06/2016
- onderhandelingen voorkeursbieder : 09/06/2016 - 08/07/2016

3 evaluatie van de basisoffertes

Alle inschrijvers hebben tijdig geantwoord op de schriftelijke vragen die naar aanleiding van de toelichting van de offertes werden gesteld. Derhalve kan worden overgegaan worden tot het evalueren van de offertes en het opstellen van een voorlopige rangorde, dit met het oog op het bepalen van een voorkeursbieder hetzij één of meerdere inschrijvers die zullen uitgenodigd worden tot het indienen van een verbeterde offerte (beste en laatste offerte of BAFO).

Volgende afkortingen worden hierna gebruikt :

NAAM INSCHRIJVER	AFKORTING
S & R Roeselare	S&R
Consortium WGC - SFN - TPF - P&T/Roeselare	Groep Willemen
SPV Sportoase Roeselare nv	Sportoase
THV FURNIBO / PERSYN /EEG-SPIE-FARYS + THV 3Architecten-AVApartners-BM Engineering	Groep Furnibo

De evaluatie van de basisoffertes vond plaats in zitting van de stuurgroep van 22 april 2016. Hiervan werd verslag opgesteld.

3.1 toegangsrecht en regelmatigheidsonderzoek

Voorafgaand aan de beoordeling van de basisoffertes werd een regelmatigheidsonderzoek van de offertes doorgevoerd en werd nagegaan of de inschrijvers nog steeds voldoen aan de selectievoorwaarden.

Er stelde zich geen problemen met de formele regelmatigheid. Alle offertes worden tijdig, voldoende ondertekend en volledig.

Er stelde zich evenmin een probleem met de materiële regelmatigheid. De offertes voldoen inhoudelijk aan het gevraagde in het opdrachtdocument.

Er stelt zich evenmin enig probleem met de abnormale prijzen. De gevraagde subsidie en de investeringswaarde van de offertes van Sportoase en Furnibo zijn sterk vergelijkbaar. De investeringswaarde van S&R wijkt af naar boven doch dit is het gevolg van het gekozen concept. De investeringswaarde van Willemen wijkt af naar beneden doch dit eveneens het gevolg van de keuze van het concept.

3.2 Gunningscriteria

De voorlopige rangschikking geschiedt op basis van de in de Gunningsleidraad gestelde gunningscriteria, hierbij de beoordelingselementen in acht genomen.

Deze zijn als volgt :

Gunningcriterium 1: technische en architecturale kwaliteit van het voorgestelde zwembadcomplex (25 punten)

beoordelingselementen:

- architectuur van het gebouw
- integratie met de Mandel
- wijze van inplanting
- kwaliteit van de aangewende materialen
- kwaliteit van de toegepaste (duurzame) technieken

Gunningcriterium 2: kwaliteit van de programmatorische invulling van het zwembad, zijnde het zwembad en het Eigen (facultatief) Programma en de wijze van exploitatie (35 punten)

beoordelingselementen:

- programma sportzwemmen
- programma recreatie
- ander programma (cafetaria/niet-zwemmen)
- bereiken van de doelgroepen
- belevingswaarde/esthetiek (van het interieur)
- hoogte van de tarieven inwoners
- hoogte van de tarieven niet-inwoners

Gunningcriterium 3: financieel criterium (40 punten)

Subcriterium 1: algemene werkingssubsidie (15 punten)

Subcriterium 2: garanties en financiële zekerheden (5 punten)

Subcriterium 3: investeringswaarde (15 punten)

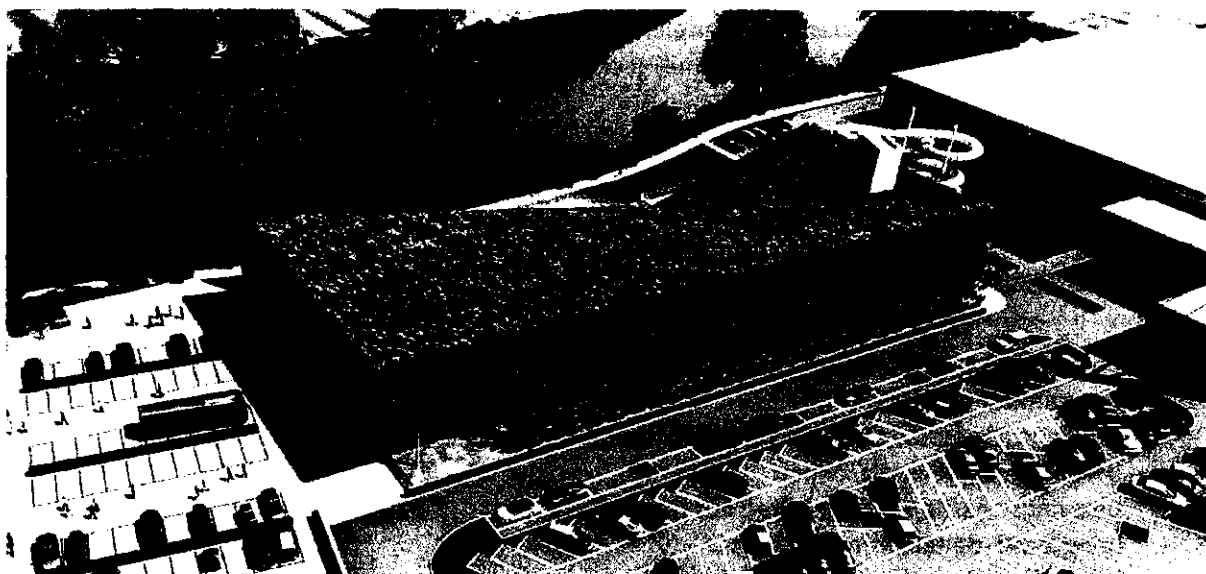
Subcriterium 4: winstdeling (5 punten)

Deze evaluatie van de basisoffertes vond plaats op 22 april 2016. Hiervan werd verslag opgemaakt.

3.3 Gunningscriterium 1 : technische en architecturale kwaliteit

3.3.1 S&R

3.3.1.1 algemene beschrijving



Het betreft een gebouw met een weliswaar originele architectuur met aan de oostzijde een glijbaancomplex en met grote glaspartijen.

Het voorstel van S&R neemt volgende oppervlakte in :

OPPERVLAKTEVERGELIJKING	
Omschrijving	S&R
grondbezetting (m ²)	3.495
kelder	/
gelijkvloers	3.495

verdieping +1	810
verdieping +2	490
totale ontwikkelde oppervlakte (m²)	4.795
wedstrijdbad	525
instructiebad	168
kleuterbassin /recreatief	70
totale oppervlakte zwembad (m²)	763
oppervlakte voor recreatieve zwembadzone (m²)	700
keuken / berging...	50
verbruiksruimte binnen	670
verbruiksruimte buiten	290
totale ontwikkelde oppervlakte horeca (m²)	1.010
bijkomende activiteiten (spinning / danszaal / bowling...)	1.170
oppervlakte voor buitenspeelplaats (m²)	495
parking	4.200
Rest publieke parking expo	9.450

Er wordt geopteerd voor een groendak. De vorm van het dak is scheluw en helt af naar de Mandel. Dit is ingegeven om maximaal zonlicht op het terras te verkrijgen en een visuele verbinding te maken met de Mandel.

De parking ligt aan de westzijde van het terrein. Het voorbehouden gedeelte telt 149 plaatsen, de expoparking 364, maar de voorbehouden parking is open. Er wordt in het circulatieplan standplaatsen voorzien voor bussen.

De fietspaden blijven behouden en vormen de afbakening van het terrein aan de kant van de Mandel en aan de kant van de R 32. Er zijn 90 tot 140 fietsstelplaatsen voorzien.

De aan te wenden technieken worden afdoende beschreven evenals de afwerking van de materialen. Er wordt gebruik gemaakt van WKK, zonne-energie en van recuperatie van suppletiewater aan te wenden als grijs water.

In de zuidgevel worden PV-panelen voorzien die tevens dienen als architecturaal element. Het instructiebad heeft een beweegbare bodem alsook het groot bad in lengterichting. De tribune is apart bereikbaar en biedt plaats aan 100 personen, uitbreidbaar tot 150.

3.3.1.2 bespreking

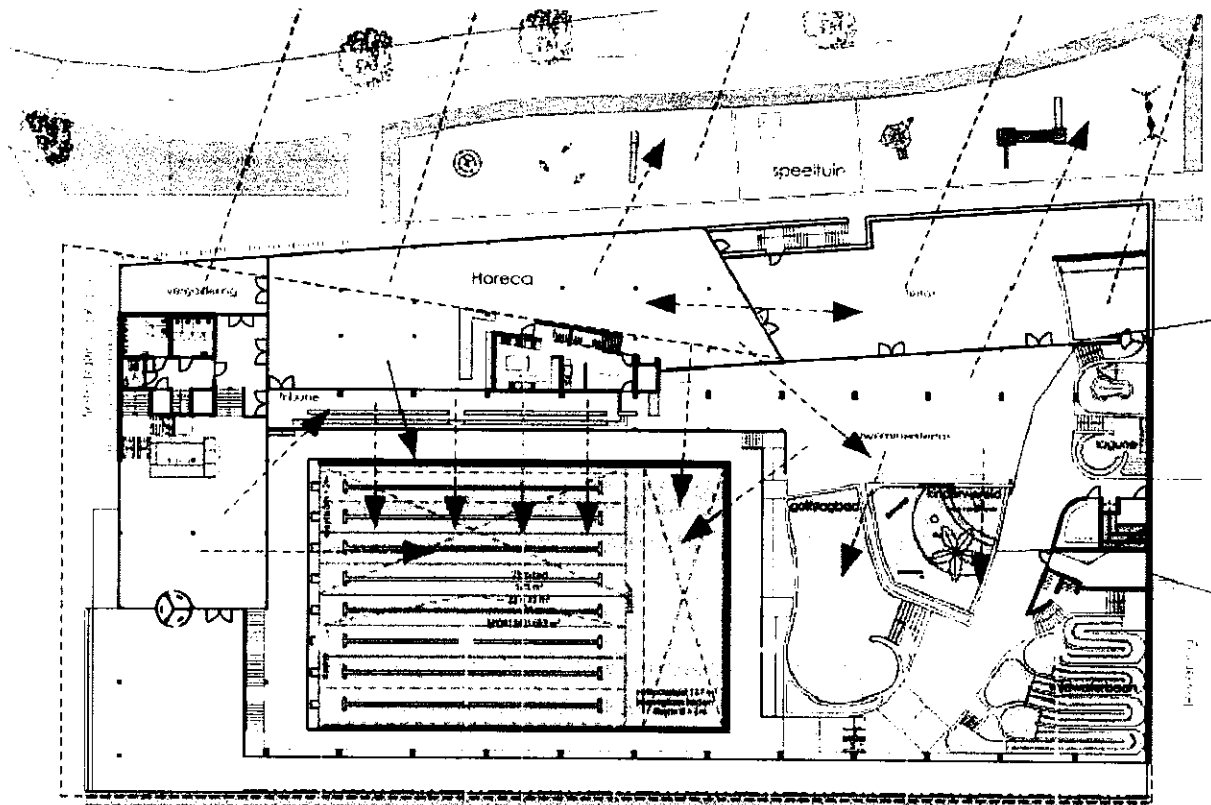
De buitenarchitectuur van het gebouw oogt mooi en heeft een prachtig hoekaccent (richting N32). Evenwel moet worden vastgesteld dat S&R grotendeels voorbij gaat aan de vereiste om een integratie met de recreatieve structuur voor de Mandel te realiseren :

- Er is geen echte interactie vanuit het zwembad met de Mandelomgeving,

- de Noordzijde van het gebouw wordt hoofdzakelijk gereserveerd voor (natte en droge) horeca ;
- en de buitenspeeltuin staat niet in directe verbinding met de horeca.

Dit betekent dat alle zichtlijnen vanuit het zwembad met de Mandel hoofdzakelijk vanuit het horecagedeelte kunnen worden waargenomen.

Zo wordt het Sportbad/instructiebad grotendeels weggestoken (tribune, Cafetaria Noordkant, afdekking zonnepanelen Zuidkant) en wordt er geen directe verbinding gemaakt tussen de droge horeca en de buiteninrichting (buitenspeeltuin). In zijn antwoord bevestigt de inschrijver dat wat dit laatste betreft het gebouw merkkelijk moet worden aangepast.



Op het vlak van technieken en duurzaamheid wordt opgemerkt dat het isolatieniveau door de grote glaspartijen zal worden beïnvloed. Het is niet duidelijk of de gevraagde minimumwaarde K20 zal worden gehaald.

Tevens bevestigt de inschrijver dat de afname van warmte volledig conform de richtlijnen van MIROM zal gebeuren.

Op de vraag naar de elementen waardoor het zwembad Schiervelde zich zou onderscheiden van de overige in de regio aanwezige zwembadcomplexen antwoordt de inschrijver dat naar zijn mening het minder belangrijk is om een origineel recreatiepakket aan te bieden. Hij gaat dan ook eerder uit van het door deze groep in alle door hem geëxploiteerde inrichtingen gehanteerd concept.

Uit wat voorafgaat mag worden besloten dat een origineel architecturaal gebouw wordt aangeboden, maar waarbij in essentie de relatie met de recreatieve Mandelinfrastructuur, zowel intern naar zichtbeleving vanuit de waterpartijen als naar toegankelijkheid vanuit de horeca wordt miskend.

3.3.1.3 beoordeling

Het heroriënteren van het architecturaal ontwerp van S&R, in het bijzonder de integratie met de recreatieve structuur voor de Mandel, impliceert een verregaande herwerking op architecturaal vlak (gebouw, heroriëntering zwemprogramma), wat meteen een impact heeft op de inrichting van de technieken. Het betreffen dan ook essentiële wijzigingen aan het voorgelegd ontwerp en concept.

De grote beglazingsoppervlaktes doen vragen rijzen over het isolatiepeil van het gebouw en ook over het geluidsccomfort in een dergelijke weerskaatsende omgeving.

Op basis van bovenstaande vaststelling en de vergelijking met de andere offertes voor dit gunningscriterium moet worden vastgesteld dat deze offerte minder goed scoort dan de offertes van Sportoase en Furnibo doch beter dan deze van Willemen.

De inschrijver bekommt voor criterium 1 een beoordeling **Voldoende**

3.3.2 Groep Willemen

3.3.2.1 algemene beschrijving

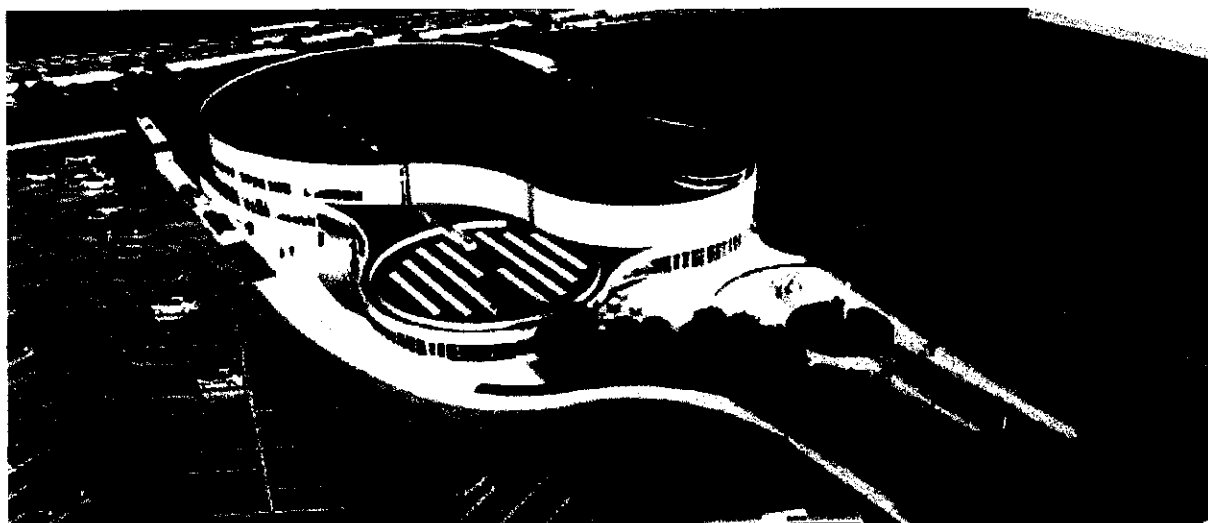
Het voorstel van Groep Willemen neemt volgende oppervlakte in :

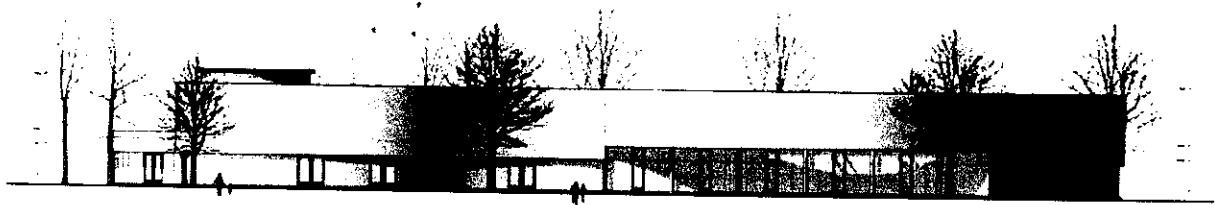
OPPERVLAKTEVERGELIJKING	
Omschrijving	WILLEMEN
grondbezetting (m ²)	2.950
kelder	/
gelijkvloers	2.950
verdieping +1	615
verdieping +2	0
totale ontwikkelde oppervlakte (m²)	3.565
wedstrijdbad	525
instructiebad	200
kleuterbassin /recreatief	160
totale oppervlakte zwemwater (m²)	885
oppervlakte voor recreatieve zwembadzone (m ²)	0
keuken / berging...	30

verbruiksruimte binnen	225
verbruiksruimte buiten	250
totale ontwikkelde oppervlakte horeca (m²)	505
bijkomende activiteiten (spinning / danszaal / bowling...)	525
oppervlakte voor buitenspeelplaats (m²)	1.350
parking	2.200
Rest publieke parking expo	9.000

De inschrijver stelt een relatief laag gebouw voor en kiest voor een maximale opening tussen het zwembadcomplex en het EXPO gebouw zodat er een “voelbaarheid” naar de Mandelvallei ontstaat.

Het gebouw is geïnspireerd op druppelvormen of waterkringen die ontstaan als steentjes in het water vallen en groepeert een drietal bassins. De “doorkijkbaarheid” van het project vormt volgens de inschrijver een belangrijk aspect om de omgeving en gebouw tot een eenheid te maken.





De geforceerde ronde vormgeving geeft aanleiding tot inefficiënt ruimtegebruik in de randzones. Het aantal individuele kleedcabines volstaat niet. Er is geen tribune, alleen enkele banken tegen de muur. Het instructiebad heeft een beweegbare bodem.

Op het vlak van duurzaamheid wordt opgemerkt dat de beschrijving van de aan te wenden materialen en technieken eerder summier wordt weergegeven.

Het gebouw heeft een groendak, maar er wordt geen gebruik gemaakt van zonne-energie. De inschrijver bevestigt aan de voorwaarden van MIROM voor warmteafname te kunnen voldoen.

Ook qua afwerkingsgraad is de opgave summier. Uit verdere bevraging blijkt dat de compartimentering tussen de verschillende zwembaden zal bestaan uit gordijnen die kunnen worden opgetrokken en dat de luchtverversingskanalen zichtbaar zullen blijven.

De parking wordt niet gedifferentieerd van de expoparking. De fietsstalling is ook niet direct terug te vinden op het inplantingsplan.

3.3.2.2 *bespreking*

Het gebouw getuigt van een unieke vormgeving, maar mist het nodige cachet om als baken te kunnen fungeren. Daarvoor is het gebouw te laag en heeft een gesloten en eerder onopvallende gevelstructuur die geenszins opvalt vanuit de ringweg.

De compartimentering van de zwembassins bestaat uit gordijnen die geenszins als een akoestische buffer kunnen worden aangemerkt en ook qua beleving geen meerwaarde bieden..

Het gebrek aan tribuneplaatsen brengt het gebruik als competitiezwembad in het gedrang. Positief is dat alle waterpartijen uitgeven op de Mandel.

Door de compactheid en beperkt programma wordt weliswaar een grote ruimte gecreëerd die als recreatieve infrastructuur de Mandelbeleving kan versterken.

3.3.2.3 *beoordeling*

Het betreft een eerder compact, maar ook onopvallend gebouw maar waarbij de waterpartijen wel zicht verkrijgen op de Mandel. Evenwel kan het gebouw de ambitie om als baken van de site te fungeren niet waarmaken.

De functionaliteit van het gebouw laat op een aantal punten te wensen over en is moeilijk aan te passen zonder een grondig herwerken van het concept.

De beschrijving van de aanwezige technieken is matig en er wordt geen gebruik gemaakt van alternatieve energiebronnen (vb. WKK, zonnepanelen, ...).

De offertes van deze inschrijver scoort het minst goed op dit gunningscriterium in vergelijking met de andere offertes.

De inschrijver bekommt voor criterium 1 een beoordeling **Slecht**

3.3.3 Sportoase

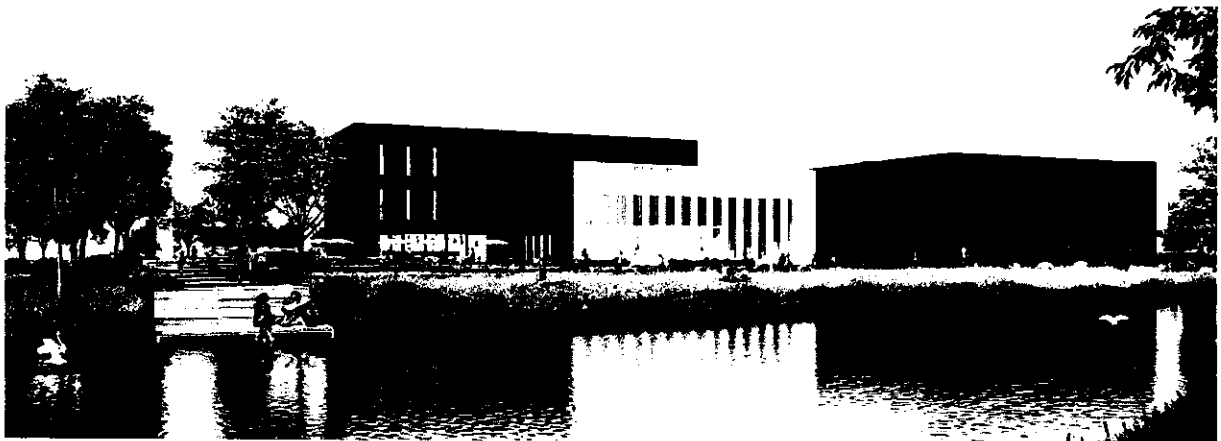
3.3.3.1 *algemene beschrijving*

Het voorstel van Sportoase neemt volgende oppervlakte in :

OPPERVLAKTEVERGELIJKING	
Omschrijving	SPORTOASE
grondbezetting (m²)	2.835
kelder	/
gelijkvloers	2.835
verdieping +1	870
verdieping +2	1.090
totale ontwikkelde oppervlakte (m²)	4.795
wedstrijdbad	525
instructiebad	100
kleuterbassin /recreatief	125
totale oppervlakte zwemwater (m²)	750
oppervlakte voor recreatieve zwembadzone (m²)	400
keuken / berging...	56
verbruiksruimte binnen	158
verbruiksruimte buiten	250
totale ontwikkelde oppervlakte horeca (m²)	464
bijkomende activiteiten (spinning / danszaal / bowling...)	685
oppervlakte voor buitenspeelplaats (m²)	700
parking	4.200
Rest publieke parking expo	9.450

De inschrijver stelt een vrij strak gebouw voor dat door zijn volumewerking en de gevelcompositie bijdraagt tot de herkenbaarheid als baken voor de site. De harmonie tussen de houten donkere gevelvlakken en de drie witte 'canvassen' verduidelijkt de functie, de interne organisatie en de context van het gebouw.

De werken zullen uitgevoerd worden met een gesloten groundbalans.

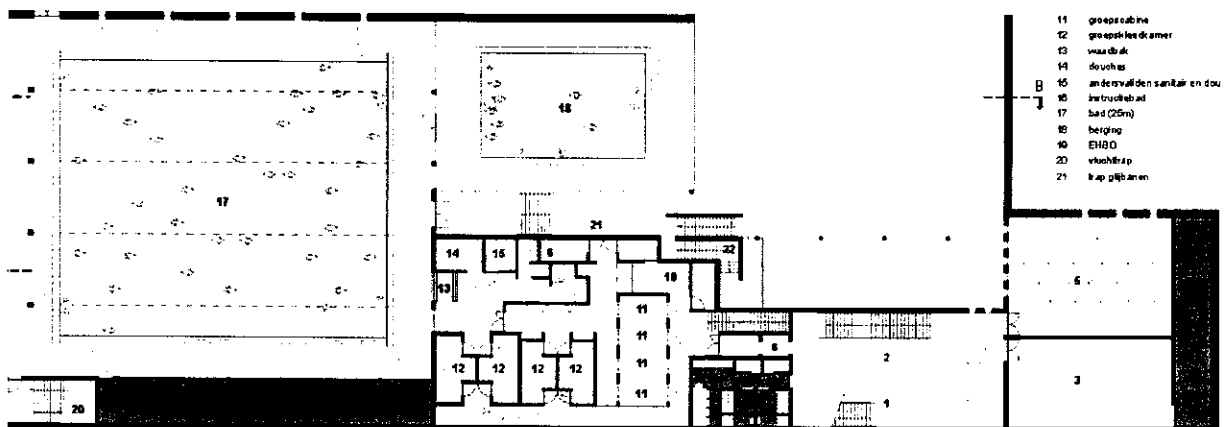


. Gevelzicht noord 1/250



. Gevelzicht zuid 1/250

Qua zichtlijnen en interactie met de Mandel wordt geopteerd voor een visibiliteit van het zwembad met de ringweg .



De aan te wenden technieken worden afdoende beschreven evenals de afwerking van de materialen. Er wordt een K20 gewaarborgd. De compactheid van het gebouw en het beperken en oordeelkundig plaatsen van de grote glaspartijen lijken dit te staven.

Er wordt gebruik gemaakt van WKK, zonne-energie en van recuperatie van hemelwater aan te wenden als suppletiewater.

Het niveauverschil verhoogt enerzijds de interne zichtbaarheid, doch noodzaakt een grote trappenpartij in het zwembad wat een groter risico inhoudt op valpartijen. Door de niveauverschillen krijgen de verschillende zwemzones wel hun eigen sfeer. Zo worden de baantjeszwemmers en gebruikers van het instructiebad weinig of niet gestoord door het recreatieve gedeelte.

De parking en circulaties volgen het basisplan van het bestek, maar de inschrijver stelt geen nood te hebben aan een voorbehouden parking.

De inschrijver bevestigt dat de afname van warmte volledig conform de richtlijnen van MIROM zal gebeuren.

3.3.3.2 bespreking

De integratie met de recreatieve Mandelinfrastructuur wordt onvoldoende uitgewerkt. De gevraagde volwaardige buitenspeeltuin ontbreekt.

De recreatieve zwemzone en het horecagedeelte richten zich wel naar de Mandel, wat toekomstperspectieven in die richting mogelijk maakt.

Positief is de potentie van de buitenarchitectuur om te fungeren als baken van de site.

3.3.3.3 beoordeling

Op architecturaal vlak heeft het voorstel de potentie om als drager van de site Schiervelde te fungeren. De integratie van de Mandelstructuur vraagt een verdere uitdieping. Functioneel zit alles goed in elkaar.

Deze offerte behoort tot de sterkste groep voor dit gunningscriterium. Aangezien nog verder moet worden gewerkt aan de integratie met de Mandel wordt niet de hoogste score toegekend.

De inschrijver bekommt voor criterium 1 een beoordeling **Goed**

3.3.4 Groep Furnibo

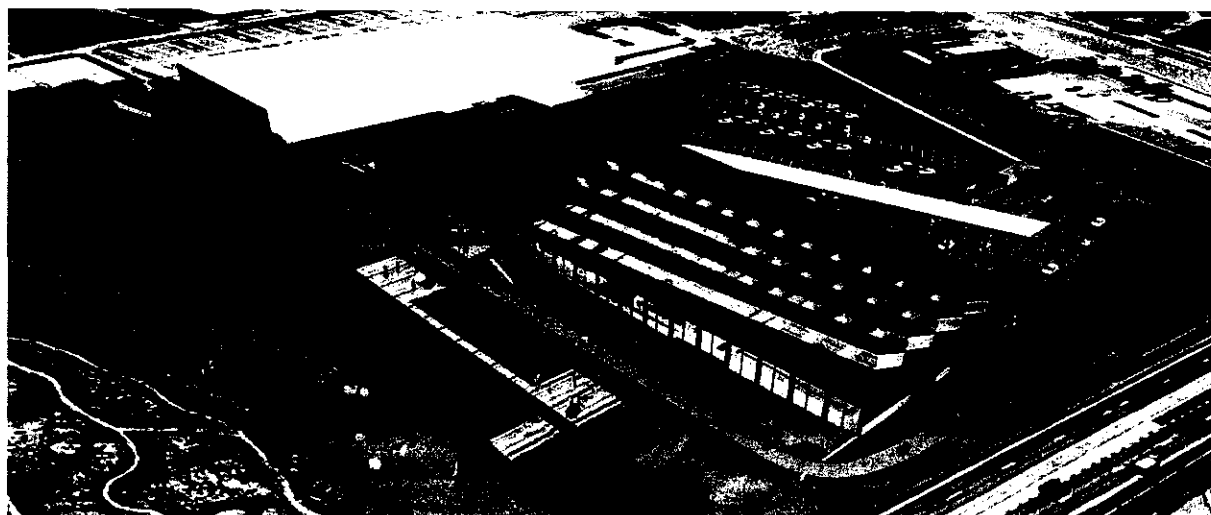
3.3.4.1 algemene beschrijving

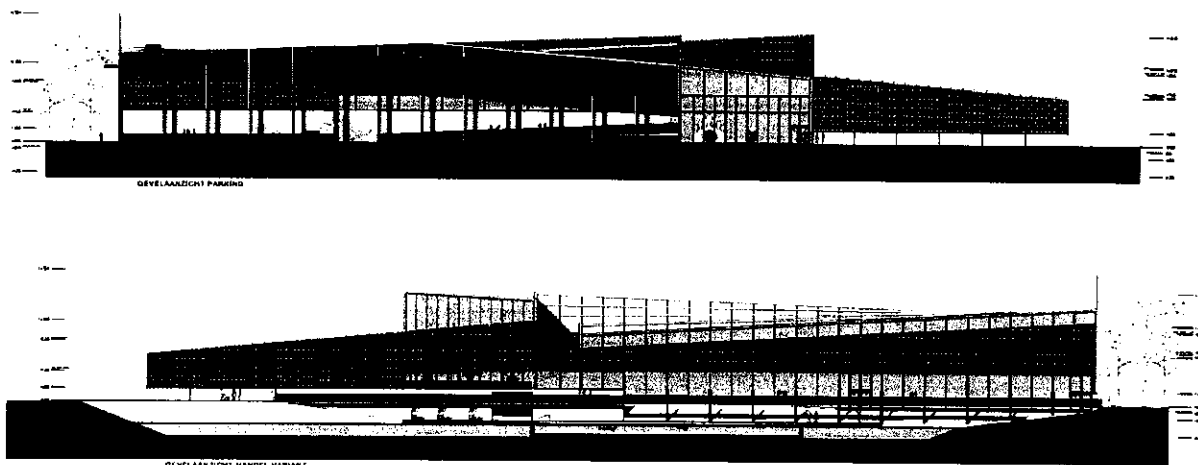
Het voorstel van Groep Furnibo neemt volgende oppervlakte in :

OPPERVLAKTEVERGELIJKING	
Omschrijving	FURNIBO
grondbezetting (m²)	5.417

kelder	/
gelijkvloers	5.416
verdieping +1	3.076
verdieping +2	866
totale ontwikkelde oppervlakte (m²)	9.358
wedstrijdbad	625
instructiebad	100
kleuterbassin /recreatief	120
totale oppervlakte zwemwater (m²)	845
oppervlakte voor recreatieve zwembadzone (m²)	520
keuken / berging...	260
verbruiksruimte binnen	510
verbruiksruimte buiten	180
totale ontwikkelde oppervlakte horeca (m²)	950
bijkomende activiteiten (spinning / danszaal / bowling...)	2.796
oppervlakte voor buitenspeelplaats (m²)	/
parking	2.200
Rest publieke parking expo	9.200

De inschrijver stelt een gebouw voor met sheddak en waarbij de luifel fungeert als drager en baken voor de site. De vloerplaat voor het zwembad situeert zich op -4.60 m en de oever zal deels worden afgegraven om een maximaal zicht met de Mandel te realiseren.





Het recreatieve zwemaanbod is groot, en wordt nog aangevuld met een eigen programma (pooltales, bowling). Dit heeft wel het nadeel dat er een zeer grote grondinname is (+5000 m²).

Een voetpad met fietsenstallingen (uitbreidbaar tot 180 fietsen) maakt de afscheiding tussen de zwembad- en de expo-parking. De zwembad -parking wordt bij grote evenementen opengesteld.

Een zeer hoge inkomluifel wordt als landmark naar voor geschoven, maar biedt weinig beschutting en is door zijn positie en rankheid ook niet zeer beeldbepalend. (cfr. De sfeerschetsen vanop de R32)

De zwemfuncties bevinden zich allemaal onder een groot dak wat vragen oproept ivm het akoestisch comfort.

De aan te wenden technieken worden afdoende beschreven evenals de afwerking van de materialen. Er wordt een K19 gewaarborgd.

Er wordt gebruik gemaakt van WKK, zonne-energie, de aanmaak van hemelwater als suppletiewater en spoelwater wordt gerecupereerd.

De inschrijver bevestigt dat de WKK geen invloed zal hebben op de richtlijnen gesteld door MIROM.

3.3.4.2 *bespreking*

De integratie met de Mandel wordt zeer goed uitgewerkt. Hierbij dient wel rekenschap te geven in welke mate de voorzieningen (waterelementen in de nabijheid van de gasinstallatie) toegelaten worden en in welke mate de door de inschrijver geschetste toekomstvisie daadwerkelijk realiseerbaar is. (o.m. verleggen van ondergrondse nutsleidingen, ...)

De grote grondinname, de functionaliteit (wandelaafstand tav inkom) van de fietsenberging, het optimaliseren van de inkomluifel en het beheersen van het akoestisch binnencomfort zijn (niet limitatief) enkele punten die bijsturing vragen.

3.3.4.3 *beoordeling*

Op architecturaal vlak heeft het voorstel door zijn monumentale luifel de potentie om als drager van de site Schiervelde te fungeren maar dit voorstel dient nog verder te worden uitgepuurd. Vooral de visibiliteit naar de N32 toe (hoekaccent) wordt gemist.

De offerte behoort samen met de offerte van Sportoase tot de beste voor dit gunningscriterium. Aangezien ook hier nog opmerkingen zijn, wordt niet de hoogste score toegekend

De inschrijver bekommt voor criterium 1 een beoordeling **Goed**

3.4 Gunningscriterium 2 : programma, doelgroepenbeleid en exploitatie

3.4.1 S&R

3.4.1.1 algemene beschrijving

S&R voorziet in volgend programma :

VERGELIJKING AANBOD	
Omschrijving	S&R
basisprogramma zwemmen	
25m-bad	1
instructiebad	1
optie tot 3m diepte	
beweegbare bodem	1
tribune	1
bijkomend zwemaanbod	
kinderbad	1
peuterbad	1
sauna	1
stoomcabine	1
jacuzzi	
zonnekamer	
passieve recreatie	1
actieve recreatie	1
buitenzwembad	1
glijbaan	1
open glijbaan	
natte cafetaria	1
recreatief aanbod	
polyvalente ruimte	1
spinning	1
dansen	1
cafetaria binnen	1
cafetaria buitenterras	1
pooltafels	
bowling	
fitness	1
buitenspeeltuin	1
bijkomende activiteiten	
betrokkenheid Mandel	1

3.4.1.2 bespreking :

3.4.1.2.1 programma en exploitatie

De inschrijver biedt voor het Verplicht Programma een uitgebreid aanbod aan bestaande uit een 25m bad (8 banen/2m diep) dat tezamen met het instructiebad kan worden uitgebreid tot 33 meter over een breedte van 21 meter. Het instructiebad en het zwembad (deels) beschikken over een beweegbare bodem en kunnen gescheiden worden dmv een ponton. Dit programma wordt aangevuld met een uitgebreid peuter- en kleuterbad (peuterbad = 18 m², kleuterbad 27 m² en waterspeeltuin 38 m²). Het zwembad laat het gebruik voor waterpolo en duikclubs toe.

Daarnaast wordt een uitgebreid recreatief waterprogramma aangeboden bestaande uit o.m. een wild waterbaan, een warme laguna, een golfslagbad, een bandenglijbaan en een buitenbad.

De totale oppervlakte zwemwater bedraagt 763 m² voor het Verplicht Programma, aangevuld met een recreatieve zwembadzone van 700 m².

Daaraan worden volgende programmaonderdelen toegevoegd : sauna, stoombad, restaurant & terras, danszaal, spinning, fitness en een polyvalente zaal.

Het programma laat toe om alle doelgroepen (baantjeszwemmers, sportverenigingen, jonge gezinnen, jongeren (5-18 jaar), senioren, minder mobiele personen, ...) te bereiken.

3.4.1.2.2 openingsuren

De openingsuren zijn ruim gesteld (in de schoolperiode op weekdays van 8:30 tot 21:30 en in weekends van 10 u tot 19/18 u). Het zwembad blijft maximaal toegankelijk voor baantjeszwemmers.

Het golfslagbad, de wildwaterbaan, het uitzwembad en de glijbaan gaan op schooldagen in de namiddag open (en in de vakantieperiodes en het weekend de hele dag).

3.4.1.2.3 beleving/esthetiek

De inschrijver opteert bewust voor een herkenbaar interieur gebaseerd op een inrichting die hij hanteert voor alle door hem geëxploiteerde zwembaden. Dit betekent dan ook dat het zwembad geen "eigen herkenbaarheid" geniet.

3.4.1.2.4 tarieven

Er wordt een gedifferentieerd tarief voorgesteld waarbij het tarief voor het Verplicht Programma voor volwassenen- inwoners 2,5 €/beurt bedraagt en 3,5 € voor niet-inwoners. Er worden reducties verleend voor 10-beurtenkaarten en groepen van meer dan 15 personen.

De tarieven inclusief het Vrij Programma variëren van 8,5 € voor volwassenen-inwoners per individuele beurt en 9,9 € voor niet-inwoners.

3.4.1.3 beoordeling :

De inschrijver biedt een groot en gevarieerd aanbod aan waarbij de natte recreatie wordt aangevuld met hoofdzakelijk fitness. De openingsuren zijn ruim gesteld en er is voldoende aanbod en wateroppervlakte om zowel het schoolzwemmen, clubzwemmen, watersporten, groepslessen en baantjeszwemmen te organiseren. De inschrijver houdt steeds de gevraagde banen open voor individuele zwemmers.

Qua beleving sluit dit bad erg aan bij de andere zwembaden van de groep en zal om die reden dit bad eerder als een "S&R-bad "worden ervaren en niet als een zwembad dat een eigen atmosfeer uitstraalt.

Wat de tarieven betreft worden deze tav het eigen programma als marktconform ervaren, maar zijn zij voor het Vrij Programma (recreatief) op eenzelfde hoogte als deze die de exploitant hanteert voor zijn overige vestigingen (weliswaar in 2018). Deze tariefstelling kan de concurrentiepositie tav gelijkwaardige zwembaden die in de werkingssfeer liggen (Brugge/Kortrijk) hypothekeren.

In vergelijking met de andere offertes is deze offerte vergelijkbaar met deze van Sportoase. Furnibo scoort beter doch Willemen heeft duidelijk een minder goede offerte voor dit gunningscriterium.

De inschrijver bekommt voor criterium 2 een beoordeling **Goed**

3.4.2 Groep Willemen

Groep Willemen voorziet in volgend programma :

VERGELIJKING AANBOD	
Omschrijving	WILLEMEN
basisprogramma zwemmen	
25m-bad	1
instructiebad	1
optie tot 3m diepte	1 (in basis?)
beweegbare bodem	1(instructiebad)
tribune	1 (zeer ruim)
bijkomend zwemaanbod	
kinderbad	
peuterbad	1
sauna	
stoomcabine	
jacuzzi	1
zonnekamer	
passieve recreatie	
actieve recreatie	1

buitenzwembad	
glijbaan	1
open glijbaan	
natte cafetaria	1
recreatief aanbod	
polyvalente ruimte	1
spinning	
dansen	
cafetaria binnen	1
cafetaria buitenterras	1
pooltafels	
bowling	
fitness	1
buitenspeeltuin	1(themaspeeltuin)
bijkomende activiteiten	
betrokkenheid Mandel	1

3.4.2.1 bespreking :

3.4.2.1.1 programma en exploitatie

De inschrijver biedt voor het Verplicht Programma een wedstrijdbad, een instructiebad (met beweegbare bodem tot 3 m) en een kleuterbassin /recreatief bad aan voor een totale wateroppervlakte van 885 m². Het zwembad laat het gebruik voor waterpolo en duikclubs toe.

Er wordt slechts een beperkt recreatief programma aangeboden geïntegreerd in het kleuterbassin/recreatief bad (whirlpool, interactieve glijbaan, bucket game toestel, waterclimbing en water-challenge parcours), aangevuld met een infrarood sauna.

De inschrijver wenst zich voor de programmatie in eerste instantie te richten naar de scholen, sportclubs en inwoners van Roeselare en directe omgeving en gelooft niet in een uitgebreid recreatief water- of bijkomend aanvullend programma (fitness of andere activiteiten). Bijkomend wordt wel een polyvalente zaal voorzien die zal worden verhuurd aan geïnteresseerde sportverenigingen.

3.4.2.1.2 openingsuren

Het zwembad is open van 8 tot 22 uur op weekdagen.

Uit het bijgevoegd openstellingsrooster blijkt dat het publiek recreatief programma eerder beperkt wordt opengesteld (weekdagen van 18 tot 20 u), woens-, zater- en zondagnamiddag en zondagmorgen. De inschrijver meldt dat op woensdagmiddag de 3 bassins beschikbaar zullen zijn voor recreatief zwemmen en dat op zaterdag en zondag de recreatie wordt beperkt tot 3, respectief 6 uur.

3.4.2.1.3 beleving

Op de bijhorende plannen worden de zwembassins gecompartmenteerd door glaspartijen. Uit de bevraging betreft het echter over optrekbare gordijnen te gaan die overeenkomstig de wensen van de klant in meerdere uitvoeringen kunnen worden uitgevoerd.

Het betreft dus een programma dat vrij sterk gelijkt op de overige in de regio bestaande zwembaden en zich daarvan – behoudens dat het een nieuwbouw betreft – zich nauwelijks ermee zal onderscheiden.

3.4.2.1.4 tarieven

Gelet op het beperkt programma worden de tarieven bepaald in functie van de prijzen voor de omliggende (gelijkaardige) zwembaden en bedraagt de basisprijs deze voor een individuele zwembeurt volwassene 3 € voor inwoners en 4 € voor niet inwoners. Het betreft een eenheidstarief dat geen onderscheid maakt tussen het Verplicht en Eigen Programma.

3.4.2.2 beoordeling :

Door het beperkte programma en zich te focussen op het Verplicht Programma wordt vooral het recreatieve aanbod beperkt.

Gelet op de aanwezigheid van nieuwe complexen in de regio (Brugge/Kortrijk) mist dit bad aantrekkingskracht om de recreatieve zwemmer te bekoren en om de doelgroep van 6-18 jarigen te bereiken.

Door het niet differentiëren van tarieven en de afwezigheid van een bijkomend programma heeft deze optie eveneens een weerslag op de hoogte van de gemeentelijke bijdrage.

Deze offerte is duidelijk het minst sterk uitgewerkt in vergelijking met de andere offertes. Het verschil is groot.

De inschrijver bekommt voor criterium 2 een beoordeling **Slecht**

3.4.3 Sportoase

Sportoase voorziet in volgend programma :

VERGELIJKING AANBOD	
Omschrijving	SPORTOASE
basisprogramma zwemmen	
25m-bad	1
instructiebad	1
optie tot 3m diepte	1(in basis)
beweegbare bodem	1

tribune	1
bijkomend zwemaanbod	
kinderbad	1
peuterbad	1
sauna	1
stoomcabine	1
jacuzzi	
zonnekamer	1
passieve recreatie	1
actieve recreatie	1
buitenzwembad	
glijbaan	1(2 banen)
open glijbaan	
natte cafetaria	
recreatief aanbod	
polyvalente ruimte	
spinning	1
dansen	1
cafetaria binnen	1
cafetaria buitenterras	1
pooltafels	
bowling	
fitness	1
buitenspeeltuin	1
bijkomende activiteiten	
betrokkenheid Mandel	1(minder)

3.4.3.1 bespreking :

3.4.3.1.1 programma en exploitatie

De inschrijver biedt voor het Verplicht Programma een 25m bad (8 banen/1.8m diep); een instructiebad met beweegbare bodem (0-3m) en een Peuter-/kleuterbad + kinderglijbaan met verschillende dieptes.

Het recreatief aanbod bestaat uit een golfslagbad, waterspelen, watergordijn, shooters, bruisbult, borrelbanken, fonteintjes, massagestations en nekdouches. Er is een whirlpool en drie sauna's voorzien.

De totale oppervlakte zwemwater bedraagt 750 m² voor het Verplicht Programma, aangevuld met een recreatieve zwembadzone van 400 m².

Het aanvullend programma bestaat uit een fitness, een dans- en een spinningzaal.

3.4.3.1.2 openingsuren

De inschrijver voorziet ruime openingsuren (8 tot 22 u op weekdays (18 u weekends) en –dagen (362).

3.4.3.1.3 beleving

Het zwem- en instructiebad liggen op een verschillend niveau dan het recreatieve (gelijkvloers) verbonden met een trappenpartij. Dit kan verhoogd valrisico opleveren op tijdstippen dat ook het instructiebad voor recreatie open staat. Ook het feit dat enkel groepskleedkamers op de verdieping aanwezig zijn wordt negatief ervaren.

Qua interieur wordt opgemerkt dat de aankleding, zeker voor het recreatief gedeelte, eerder saai en steriel voorkomt en eerder gericht is op de wellness beleving dan dat er een focus wordt gelegd op het recreatieve voor jongeren.

De diepte van het zwembad (1,8 m) laat niet toe om als zwemmer recht te staan, noch laat het toe over een beschikbare lengte van 20 meter te beschikken, noodzakelijk voor het organiseren van duikproeven.

In zijn antwoord bevestigt de inschrijver dat hiertoe meerdere oplossingen bestaan (beweegbare bodem/herinrichting kleedkamers).

3.4.3.1.4 tarieven

De tarieven voor het Verplicht Programma (baantjeszwemmen) bedragen voor een individuele zwembeurt volwassene 3 € voor inwoners en 4 € voor niet inwoners. Voor het recreatief programma is dit 6 € en respectief 7,5 €.

3.4.3.2 beoordeling :

Door het aanbod bereikt de inschrijver alle doelgroepen tegen een gunstige tarifiering. Evenwel dient te worden nagegaan in welke mate het recreatief gedeelte niet meer attractief kan worden gemaakt door het invoegen of onderschuiven van toestellen of inrichtingen gericht op de doelgroep 6-18 jaar.

De aankleding van het zwembad kan – zeker wat betreft het recreatief gedeelte, meer attractiever gebeuren.

Daarnaast is het opportuun om in het zwembad de mogelijkheid te voorzien om te kunnen rechtopstaan (niveau 1,35) en het tevens geschikt te maken voor het inrichten van duikersproeven.

In vergelijking met de andere offertes is de offerte van Sportoase vergelijkbaar met deze van S&R. De offerte is goed uitgewerkt maar het recreatieve gedeelte mist attractiviteit. De offerte van Furnibo scoort hier beter om moet dus een hogere score krijgen. De offerte van Furnibo is duidelijk de minst goede.

De inschrijver bekommt voor criterium 2 een beoordeling **Goed**

3.4.4 Groep Furnibo

Groep Furnibo voorziet in volgend programma :

VERGELIJKING AANBOD	
Omschrijving	FURNIBO
basisprogramma zwemmen	
25m-bad	1 (groter: 25 x 25)
instructiebad	1
optie tot 3m diepte	1
beweegbare bodem	1
tribune	1
bijkomend zwemaanbod	
kinderbad	1
peuterbad	1
sauna	1
stoomcabine	1
jacuzzi	
zonnekamer	1
passieve recreatie	1
actieve recreatie	1
buitenzwembad	
glijbaan	1(2 banen)
open glijbaan	1
natte cafetaria	1
recreatief aanbod	
polyvalente ruimte	1
spinning	
dansen	
cafetaria binnen	1
cafetaria buitenterras	1
pooltafels	1
bowling	1
fitness	1
buitenspeeltuin	1
bijkomende activiteiten	
betrokkenheid Mandel	1

3.4.4.1 bespreking :

3.4.4.1.1 programma en exploitatie

De inschrijver biedt voor het Verplicht Programma een 25m*25 meterbad aan; een instructiebad met beweegbare bodem (0-3m) en een Peuter-/kleuterbad.

Het Eigen Programma is omvangrijk en bestaat uit een golfslagbad, passief recreatiebad, golfslagbad, wildwaterbaan, duoglijbaan, 1 buisglijbaan, stoombad, een Finse en infrarood sauna.

Het aanvullend programma bestaat enerzijds uit een bowling en een polyvalente zaal.

De totale oppervlakte zwemwater bedraagt 845 m² voor het Verplicht Programma, aangevuld met een recreatieve zwembadzone van 520 m². De inschrijver beoogt met dit uitgebreid recreatiegedeelte een echt waterpark te zijn, dat zich mag spiegelen aan andere sites voor familie-uitstappen.

Deze optie noopt de exploitant tot een grote inzet van personeel, hetgeen op zijn beurt een impact heeft op de exploitatiekosten en tarieven (zie infra).

3.4.4.1.2 openingsuren

Er worden geen homogene blokken openingsuren aangeboden voor de diverse doelgroep, zodat tijdens de week (schoolregime) het wedstrijdbad van 7u30 tot 22 u open is; het instructiebad pas om 8u 30 open gaat en het recreatiegedeelte in de week open is van 16 tot 21 u (woensdag vanaf 13 u). De blokken zijn homogener tijdens de schoolvakanties.

De inschrijver stelt dat de voorgestelde openingsuren commercieel gedreven zijn om zo het verplicht programma operationeel en financieel te optimaliseren (inzet van 125 VTE redders en 6 VTE poetspersoneel).

3.4.4.1.3 beleving

Het interieur oogt aantrekkelijk en attractief. De beleving kan mogelijks gehypothekeerd worden door het gebrek aan compartimentering (nagalmtijden) van de zwembassins.

3.4.4.1.4 tarieven

De tarieven voor het Verplicht Programma (baantjeszwemmen) bedragen 2 € voor inwoners en 3 € voor niet-inwoners. Er wordt geen onderscheid gemaakt in de tarieven voor het Eigen Programma (9.5 € voor volwassenen), een tarief dat zich aan de hoge kant positioneert. De inschrijver argumenteert dat in 2018 dit dan ook het jongste en modernste zwembad zal zijn.

3.4.4.2 beoordeling :

Door dit uitgebreid aanbod bereikt de inschrijver alle doelgroepen en is een uitgebreid aanbod aan recreatieve en groepslessen mogelijk.

Het aanvullen van de waterrecreatie met bowling wordt zeer positief gewaardeerd.

Enig minpunt is de tariefstelling die zich positioneert op de tarieven van gelijkaardige zwembadcomplexen in de centrumsteden (Gent, Brugge).

De negatieve impact op de exploitatiekosten en stedelijke bijdrage worden geëvalueerd in het financieel criterium en worden bij de beoordeling van criterium 2 buiten beschouwing gelaten.

Ondanks het minpunt van de tarieven, moet toch de hoogste score van de vier offertes worden toegekend. De offerte van Furnibo is immers de beste op dit criterium en dit moet ook in de score worden weergegeven.

De inschrijver bekommt voor criterium 2 een beoordeling **Zeer Goed**

3.5 Gunningscriterium 3 : financieel criterium

3.5.1 S&R

3.5.1.1 algemeen

Het ingediend businessplan is volledig en helder opgebouwd en laat toe om de nodige simulatie uit te voeren.

Wat de inkomstenzijde betreft genereert de inschrijver ca 1/3 van de exploitatie-inkomsten uit het fitnessprogramma en horeca (respectief 587.373 €/746.883 € in jaar 3 van de exploitatie), hetgeen niet gering is.

3.5.1.2 algemene werkingssubsidie

Deze bedraagt 1.580.000 in jaar 1 van de exploitatie.

3.5.1.3 garanties en financiële zekerheden

De inschrijver voorziet een onderschreven kapitaal van 1 mio €, voor de helft geplaatst (volstort). Naast deze financiële buffer wordt gerefereerd naar de verlengde ABR-verzekering, de verlengde bouwkundige verzekering, het contract totale waarborg en de back-to-back overeenkomsten.

De inschrijver legt de nadruk op de financiële de robuustheid van de financieel plan. Evenwel werd uit de analyse van de jaarrekeningen van de door de Groep geëxploiteerde inrichtingen vastgesteld dat in 2 gevallen het opdrachtgevend bestuur werd verzocht om de subsidie bij te stellen.

De inschrijver voldoet aan wat gevraagd is in het bestek. De offerte is vergelijkbaar met deze van Furnibo doch beter dan Willemen. Sportoase scoort het sterkst.

De inschrijver bekommt hiervoor een quotering **Voldoende**.

3.5.1.4 investeringswaarde

De investeringswaarde bedraagt 24.404.257 €

3.5.1.5 winstdeling

De inschrijver voorziet een winstname overeenkomstig de bestekbepalingen (13 % van het volstort kapitaal en 3% op het saldo van het onderschreven kapitaal). De overige winst wordt toegevoegd aan het Eigen Vermogen waarvoor winstbewijzen worden uitgekeerd (50 % inschrijver/50 % bestuur).

De inschrijvingen van S&R, Sportoase en Furnibo zijn hier vergelijkbaar. Ze doen beter dan het bestek. Enkel Willemen scoort hier minder goed.

De inschrijver bekommt hiervoor een quotering **Goed**.

3.5.1.6 *samenvatting*

	S&R	
Subcriterium 1: algemene werkingssubsidie (15 punten)	15	6
Subcriterium 2. garanties en financiële zekerheden (5 punten)	5	2,5
Subcriterium 3. investeringswaarde (15 punten)	15	15
Subcriterium 4. winstdeling (5 punten)	5	3,75
	40	27,25

3.5.2 **Groep Willemen**

3.5.2.1 *algemeen*

Het bij de offerte gevoegd businessplan liet niet toe het financieel voorstel ten gronde te analyseren. Er werd gevraagd om bijkomende informatie. Deze werd per email ontvangen op 7/4/2016 onder volgende conditie :

"U zal noteren dat het worddocument uit de vorige mail nog een werk document is. Aansluitend aan onze presentatie en "Bafo" vragen zal dit vervolledigd worden".

Ook de aanvullende documenten lieten niet toe om verder simulaties te maken

3.5.2.2 *algemene werkingssubsidie*

Deze bedraagt 1.680.000 in jaar 1 van de exploitatie.

3.5.2.3 *garanties en financiële zekerheden*

De projectvennootschap wordt slechts gekapitaliseerd voor het wettelijk minimum (61.500) aangevuld met een achtergestelde lening voor 938.500 € (10 jaar) die wordt opgenomen maar ook moet worden vergoed. Dit betekent dat er tot jaar 22 er kasmatig maar weinig buffer is, zonder dat er een mogelijkheid bestaat tot een zwaarder engagement van de exploitant (bereidheid tot bijkomende kapitaalsvoorziening, engagement aandeelhouders projectvennootschap).

De offerte is duidelijk minder goed dan de andere offertes.

Het voorstel bekommt hiervoor een quoterings **Slecht**.

3.5.2.4 *investeringswaarde*

De investeringswaarde bedraagt 10.416.680 €, excl. BTW

3.5.2.5 winstdeling

De eerste 150.000 € wordt gereserveerd voor de inschrijver, het saldo daarboven wordt 50/50 verdeeld tenzij dit wordt aangewend voor nieuwe initiatieven. Als bijkomende voorwaarde wordt gesteld dat daarvoor het Eigen Vermogen 2 mio € moet bedragen, zodat het voorstel eerder hypothetisch is.

In zijn aanvullend antwoord stelt de inschrijver dat deze winstdeling verschillende vormen kan aannemen : vermindering subsidie, uitkeringen, investeringen etc.

De offerte is duidelijk minder goed dan de andere offertes.

Het voorstel bekommt hiervoor een quotering **Slecht**.

3.5.2.6 samenvatting

	Willemen	
Subcriterium 1: algemene werkingssubsidie (15 punten)	15	1
Subcriterium 2. garanties en financiële zekerheden (5 punten)	5	1,25
Subcriterium 3. investeringswaarde (15 punten)	15	6,4
Subcriterium 4. winstdeling (5 punten)	5	1,25
	40	9,9

3.5.3 Sportoase

3.5.3.1 algemeen

Het businessplan is robuust. De inkomsten uit het aanvullend programma (fitness) bedragen ca 25 % van de totale inkomsten. De exploitatie van de cafetaria wordt geconcessionneerd. Een detail van het marktonderzoek naar fitness is aangewezen.

3.5.3.2 algemene werkingssubsidie

Deze bedraagt 1.440.000 in jaar 1 van de exploitatie.

3.5.3.3 zekerheden

De inschrijver voorziet een onderschreven kapitaal van 1 mio €, voor de helft geplaatst (volstort). Voorts wordt verwezen naar de solvabiliteit en engagement van de aandeelhouders van de op te richten projectvennootschap, de interne kwaliteitsverzekering, de af te sluiten verzekeringen en het rentevoordeel bij afsluiten van de lening.

Uit de analyse van de jaarrekeningen van analoge exploitaties mag worden afgeleid dat behoudens het opstartdossier (Leuven) de exploitaties nog geen aanleiding hebben gegeven tot het verzoeken

van extra gemeentelijke bijdragen, zodat het businessplan en de financiering realistisch en robuust voorkomen.

De offerte van Sportoase is voor dit subgunningscriterium duidelijk de beste. De offerte overstijgt sterk van wat gevraagd is in het bestek.

De inschrijver bekommt hiervoor een quotering **Zeer Goed**.

3.5.3.4 *investeringswaarde*

De investeringswaarde bedraagt 18.208.582 €, excl. BTW

3.5.3.5 *winstdeling*

De winst dient eerst tot aanzuivering van historische verliezen, het verder opbouwen van Eigen vermogen, het aanleggen van bijkomende provisionering, investering in nieuwe initiatieven. Pas na overleg met de opdrachtgever zal worden overgegaan tot winstuitkering als volgt:

- eerste 75.000 € winst voor Groep Sportoase
- rest 60% inschrijver - 40% stad Roeselare

De inschrijvingen van S&R, Sportoase en Furnibo zijn hier vergelijkbaar. Ze doen beter dan het bestek. Enkel Willemen scoort hier minder goed.

De inschrijver bekommt hiervoor een quotering **Goed**.

3.5.3.6 *samenvatting*

	Sportoase	
Subcriterium 1: algemene werkingssubsidie (15 punten)	15	13
Subcriterium 2. garanties en financiële zekerheden (5 punten)	5	5
Subcriterium 3. investeringswaarde (15 punten)	15	11,19
Subcriterium 4. winstdeling (5 punten)	5	3,75
	40	32,94

3.5.4 **Groep Furnibo**

3.5.4.1 *algemeen*

Het businessplan laat toe om de nodige simulaties uit te voeren. De inschrijver garandeert de opbrengsten voor de fitness en bowling, ongeacht of deze inrichtingen daadwerkelijk worden gerealiseerd (24.969,60€, respectief 137.332,80 € in jaar 3 van de exploitatie).

3.5.4.2 algemene werkingssubsidie

Deze bedraagt 1.640.000 in jaar 1 van de exploitatie.

3.5.4.3 garanties en financiële zekerheden

De inschrijver voorziet een onderschreven kapitaal van 1 mio €, voor de helft geplaatst (volstort). De bowling wordt gefinancierd door de inschrijver via een niet gewaarborgde financiering.

Het is onduidelijk in welke mate de aandeelhouders van de projectvennootschap bijkomende waarborgen kunnen verlenen die het onderschreven kapitaal van de projectvennootschap te boven gaan en wie in deze projectvennootschap uiteindelijk het financieel risico draagt. Dit dient nog te worden verduidelijkt gelet op de solvabiliteit en ebitda van aannemer Furnibo en het feit dat exploitant Farys geen commercieel risico garandeert.

De inschrijver voldoet aan wat gevraagd is in het bestek. De offerte is vergelijkbaar met deze van Furnibo doch beter dan Willemen. Sportoase scoort het sterkst

De inschrijver bekommt hiervoor de quotering **Voldoende**.

3.5.4.4 investeringswaarde

De investeringswaarde bedraagt 18.522.000 €, excl. BTW

3.5.4.5 winstdeling

De winst dient vooreerst tot aanvulling van eventuele verliezen. De surplus wordt voor 20% gereserveerd als impulsfonds 20% (tot max. 700.000 €). De overige 80% dient tot bufferreserve tot maximum 500.000 €. Het surplus wordt uitgekeerd ten belope van 25% als ristorno voor de stad Roeselare en 75% voor het Consortium (beperkt tot 13% + 3%)

De inschrijvingen van S&R, Sportoase en Furnibo zijn hier vergelijkbaar. Ze doen beter dan het bestek. Enkel Willemen scoort hier minder goed.

De inschrijver bekommt hiervoor de quotering **Goed**.

3.5.4.6 samenvatting

		Furnibo
Subcriterium 1: algemene werkingssubsidie (15 punten)	15	3
Subcriterium 2. garanties en financiële zekerheden (5 punten)	5	2,5
Subcriterium 3. investeringswaarde (15 punten)	15	11,38
Subcriterium 4. winstdeling (5 punten)	5	3,75
	40	20,63

3.6 samenvattende tabel evaluatie basisoffertes

BEOORDELINGSTABEL		Willemen	S&R	Furnibo	Sportoase
Gunningcriterium 1: technische en architecturale kwaliteit van het voorgestelde zwembadcomplex (25 punten)	25	6,25	12,5	18,75	18,75
		S	V	G	G
Gunningcriterium 2: kwaliteit van de program-matorische invulling van het zwembad, zijnde het zwembad en het Eigen (facultatief) Programma en de wijze van exploitatie (35 punten)	35	8,75	26,25	35	26,25
		S	G	ZG	G
Subcriterium 1: algemene werkingssubsidie (15 punten)	15	1	6	3	13
		1.680.000	1.580.000	1.640.000	1.440.000
Subcriterium 2. garanties en financiële zekerheden (5 punten)	5	1,25	2,5	2,5	5
		S	V	V	ZG
Subcriterium 3. investeringswaarde (15 punten)	15	6,4	15	11,38	11,19
		10.416.680	24.404.257	18.522.000	18.208.582
Subcriterium 4. winstdeling (5 punten)	5	1,25	3,75	3,75	3,75
		S	G	G	G
	100	24,9	66	74,38	77,94

3.7 selectie inschrijvers BAFO

3.7.1 te weerhouden inschrijvers

Uit de voorlopige evaluatie blijkt Sportoase en Furnibo duidelijk de beste offertes hebben. Het verschil in punten is groot. Bovendien wordt vastgesteld dat :

1. dat de offerte van Groep Willemen op alle onderdelen ondermaats scoort;
2. dat de offerte van S&R conceptueel gehypothecerd doordat de aanpassingen een grondige herinrichting en aanpassing van de basisofferte zouden noodzaken waardoor deze offerte op essentiële onderdelen zou moeten worden gewijzigd,

zodat beide inschrijvingen niet worden weerhouden tot het indienen van een verbeterde laatste en beste offerte.

3.7.2 voorwerp van de BAFO

Volgende inschrijvers worden toegelaten tot het indienen van een verbeterde offerte dienstig als laatste en beste offerte (BAFO) :

1. Sportoase
2. Furnibo

3.7.2.1 algemeen

Het betreft een verbetering van de basisofferte waarbij de inschrijver gerechtigd is om:

1. binnen de vloerplaat en contouren van het door hem op te richten gebouw de nodige aanpassingen en verfijningen aan te brengen die maken dat op architecturaal vlak het gebouw meer uitstraling verkrijgt;
2. de relatie met de recreatieve Mandelinfrastructuur te optimaliseren en te verfijnen;
3. het interieur daar waar nodig te verfraaien;
4. het Eigen(recreatief) Programma verder uit te breiden;
5. het businessplan verder te optimaliseren (tariefstelling en kostenbeheersing).

Alle kosten en baten van alle de verbetervoorstellen moeten in het businessplan worden opgenomen en verrekend.

3.7.2.2 deliverables

De inschrijvers dienen ter beoordeling van de BAFO volgende documenten aan te leveren :

- 1) een toelichtingsnota met betrekking tot de uitgevoerde verbetervoorstellen;
- 2) de aangepaste plannen + technische beschrijving + gewijzigde meetstaat;
- 3) het herwerkt businessplan en aanduiding van de subsidie in jaar 1 van de exploitatie;

3.7.2.3 richtlijnen BAFO Sportoase

Architectuur en technieken

1. De inschrijver dient zijn voorstel tot inrichting van de parking verder uit te werken en waarbij de toegang voor gemotoriseerd verkeer tot de achterliggende jeugdterreinen en het stadion Schiervelde onverminderd behouden blijft;
2. De inschrijver dient een volwaardige buitenspeeltuin te voorzien die optimaal in relatie staat met het zwembadcomplex en met opgave van de typetoestellen, hun kostprijs, en het totaal budget voor inpassing in het recreatieve Mandellandschap.
3. De inschrijver zal een volledige schaduwstudie (360 °) aan de BAFO toevoegen.

programma

4. De inschrijver wordt uitgenodigd om zijn recreatieve voorzieningen die - behoudens de glijbanen - eerder gericht zijn op passieve recreatie - attractiever te maken en desgevallend in bijkomende attractieve en dynamische infrastructuur te voorzien.
5. De inschrijver zal inzicht verstrekken in de door hem uitgevoerde marktstudie op basis waarvan de inkomsten voor fitness werden begroot.
6. De inschrijver wordt verzocht om een praktische oplossing voor te stellen om het vullen en stapelen van duikflessen zo dicht mogelijk bij het zwembad te laten gebeuren;
7. De inschrijver dient de nodige aanpassing te verrichten opdat in het zwembad kan worden gestaan (1.35 m) en waarbij minstens een lengte van 20 meter een diepte heeft van 3 meter om duikproeven te organiseren.

beleving

8. De inschrijver wordt uitgenodigd om de interne vormgeving die eerder als identiteitsloos en steriel overkomt te herdenken en aan te passen.
9. De inschrijver wordt uitgenodigd, evenwel zonder aan het concept van het gebouw te raken, na te gaan in welke mate de niveauverschillen beter kunnen worden overbrugd.

3.7.2.4 richtlijnen BAFO Furnibo

Architectuur en technieken

1. De inschrijver wordt uitgenodigd om de functionaliteit van de luifel te optimaliseren en de afstanden tussen de parking en de inkom van het gebouw (cfr. fietsstallingen) zo kort mogelijk te maken.
2. De inschrijver zal een volledige schaduwstudie (360 °) aan de BAFO toevoegen.

programma

3. De inschrijver zal toelichten in welke mate de toekomstvisie (zwemponton) realistisch en haalbaar is (vergunningen, inname Mandel).
4. De inschrijver zal toelichten in welke mate hij beschikt over toelating van Eandis om in de onmiddellijke omgeving van de gascabine waterelementen aan te brengen.

exploitatie

5. De stad Roeselare deelt mee geen intentie te hebben om de polyvalente zaal te exploiteren.

6. De inschrijver verstrekt nadere toelichting over de werking van de automaten op het nat terras (muntinworp, andere).
7. De inschrijver wordt uitgenodigd om na te gaan in welke mate de exploitatiekost, in het bijzonder de hoge bezetting aan redders, geoptimaliseerd kan worden en in welke mate dit een repercussie kan hebben op de voorgestelde tariefstelling.
8. De inschrijver zal aangeven welke maatregelen hij zal voorzien om bij een gebeurlijk onvermogen van de bowlingexploitant de continuïteit van de exploitatie van de horeca/cafetaria te kunnen verzekeren.

financieel

9. De inschrijver dient in detail aan te geven welk deel van de buitenaanleg begrepen is in het door hem voorgesteld budget en wat tot het toekomstperspectief behoort.
10. De inschrijver dient te bevestigen of het budget voor het omleggen van de nutsvoorzieningen in zijn offerte is opgenomen.
11. De inschrijver dient te verduidelijken wie uiteindelijk in de op te richten projectvennootschap het commercieel risico zal dragen.

3.7.3 uitnodiging indienen BAFO

Inschrijver Furnibo en Sportoase werden uitgenodigd om tegen 27 mei 2016 een beste en laatste offerte (BAFO) in te dienen. Beide inschrijvers hebben tijdig een BAFO ingediend.

4 Evaluatie van de ingediende BAFO's.

Beide inschrijvers kregen op 3 juni 2016 de gelegenheid om mondeling hun BAFO toe te lichten en te verduidelijken.

Vervolgens werd overgegaan tot het evalueren van de BAFO's en het opstellen van een definitieve rangorde, dit met het oog op het bepalen van een voorkeursbieder.

Deze evaluatie vond plaats op 6 juni 2016. Hiervan werd verslag opgemaakt.

4.1 BAFO SPORTOASE

4.1.1 Architectuur en technieken

4.1.1.1 algemeen

Het ontwerp van de inschrijver werd grondig herwerkt binnen de krijtlijnen vooropgesteld voor de BAFO-fase:

- het gebouw wordt uitgebreid qua grondoppervlak, maar het volume verlaagt. Daardoor integreert het gebouw zich meer in de omgeving dan dat het een duidelijk zichtpunt wordt in de omgeving en wordt de glijbaantoren meer prominent;
- de grondinname vergroot met ca 185m²;
- de ontwikkelde oppervlakte (exclusief de technische kelders) vergroot met ca 33m²;
- de zwemwateroppervlakte is vergroot met ca 100m² en is vergelijkbaar met het aanbod van inschrijver Groep Furnibo;
- de cafetaria is aanzienlijk vergroot, met een terras georiënteerd op het oosten i.p.v. op het noorden;
- de aanvullende activiteiten (fitness, dans..) bevinden zich nu op niv.+1 i.p.v. vroeger +1 en +2 en zijn in oppervlakte vergroot met ca 155 m².



4.1.1.2 vergelijking oppervlakte basisofferte/BAFO

OPPERVLAKTEVERGELIJKING	
Omschrijving	SPORTOASE
grondbezetting (m ²)	2.835
grondbezetting bafo (m ²)	3.018
kelder	/
gelijkvloers	2.835
verdieping +1	870
verdieping +2	1.090
totale ontwikkelde oppervlakte (m ²)	4.795
totale ontwikkelde oppervlakte bafo (m ²)	4.828
wedstrijdbad	525
instructiebad	100
kleuterbassin /recreatief	125
totale oppervlakte zwemwater (m ²)	750
totale oppervlakte zwemwater bafo (m ²)	850
oppervlakte voor recreatieve zwembadzone (m ²)	400
keuken / berging...	56
verbruiksruimte binnen	158
verbruiksruimte buiten	250
totale ontwikkelde oppervlakte horeca (m ²)	464
totale ontwikkelde oppervlakte horeca bafo (m ²)	900
bijkomende activiteiten (spinning / danszaal / bowling...)	685
bijkomende activiteiten bafo	840

De stuurgroep is van oordeel dat de zeer beperkte uitbreiding van de totale oppervlakte, zijnde 33m² en de beperktere grotere grondinname, zijnde 185 m², passen binnen de voorwaarden van de BAFO, namelijk om binnen de vloerplaat en contouren van het door hem op te richten gebouw de nodige aanpassingen en verfijningen aan te brengen die maken dat op architecturaal vlak het gebouw meer uitstraling verkrijgt. Dit betreffen in het geheel van het project zeer kleine aanpassingen. Daarenboven is het ruimtebeslag van de offerte van Furnibo een stuk ingrijpender dan het project van Sport-oase.

4.1.1.3 parking

Er werd een nieuw voorstel tot inrichting van de parking uitgewerkt dat tegemoet komt aan het gevraagde in de richtlijnnnota. Hierbij werden ook de fietsroutes aangepast.

4.1.1.4 buitenspeeltuin

Het gebouw is wat dichterbij de Mandel gebracht. De cafetaria wordt gedraaid zodat er een grotere relatie wordt gerealiseerd met de omgeving (zicht op Mandel en speeltuin). De inschrijver stelt dat de glijbaantoren (vuurtoren = uitkijkpost voor het landschap) nu de functie krijgt van een landmark voor fietsers en kajakers en een leuk element vormt in de omgeving van het terras en speelplein.

De speeltuigen worden opgesomd en toegelicht : Pentagode, Klimtoestel, Klimbos, schommel, Wip (4 - z i t) - (investeringswaarde 85.000 €)

4.1.1.5 schaduwstudie

Er werd een volledige schaduwstudie aan de BAFO toegevoegd.

4.1.2 programma

4.1.2.1 attractiviteit recreatieve voorzieningen

Het programma werd uitgebreid naar de diverse doelgroepen en bevat thans :

1. playland : 5-8 + gezin (Aquarotari, watershooters, waterfiets, stapstenen, Tube-slide);
2. action park 9+ : Golfslag & wildwaterbeek, actiezone, duo-race glijbaan;
3. wellnesszone: Sauna, stoombad, belevingsbad, borrelbanken, nekdouches, bodywash, rust-zone, zicht op Mandel;
4. ploeterland 0- 5 : Gestileerde watertafel (waterscape) met dockyard, sluizen en dammen, archimedesschroef, waterparaplu, glijbaan;
5. Fitness en groups;
6. instructiebad (adaptation) : wordt tijdens niet schooldagen recreatief gebruikt;
7. sportbad

Het betreft een uitbreiding met ca 250m² recreatie t.a.v. de basisofferte.

De inschrijver deelt mee dat voor ca 2 miljoen euro recreatieve elementen worden voorzien. Hij stelt voor om voor die investeringen die niet op het kritisch bouwpad liggen in onderling overleg met het stadsbestuur de verdere invulling te bepalen.

4.1.2.2 marktstudie fitness

De marktstudie wordt in de management summary afdoende toegelicht. De inschrijver ambieert om een hoogwaardige fitness te exploiteren met een competitieve prijs/kwaliteitsverhouding.

4.1.2.3 praktische oplossing vullen en stapelen van duikflessen

De inschrijver heeft de nodige aanpassingen aangebracht zodat de duikers makkelijk apart het zwembad kunnen betreden. Er is nu een kledingszone en een afvul-/stapelruimte voor duikflessen voorzien.

4.1.2.4 aanpassing zwembad (1,35 m – 3m over 20 m)

De inschrijver heeft het zwembad aangepast zodat langs een breedte het mogelijk is om duik oefeningen uit te voeren tot op een diepte van 3,5 meter. De verstelbaarheid van het instructiebad werd verminderd tot een diepte van 1.5 m. Tevens werd een spring- en duikplan (52.000 €) als sportief element toegevoegd.

4.1.3 beleving

4.1.3.1 aanpassing interne vormgeving

De inschrijver stelt eveneens voor om voor de budgetneutrale concepten die niet op het kritisch pad liggen een kwaliteitskamer in te stellen en die belast kan worden met de opvolging van de belevingswaarden en het interieurconcept (uit te werken door interieurdesigner Rotor), de verdere invulling van recreatieve elementen en het eventueel aanvullend nog inbrengen van educatieve elementen (te financieren uit het rentevoordeel). Hij bevestigt dat de uitvoeringstermijn weliswaar zeer krap is, maar dat hij zich garant kan stellen om binnen de timing het complex op te leveren.

4.1.3.2 overbrugging niveauverschillen.

Deze zijn aangepast en verbeterd (door geen glijbaan meer in de trap te verwerken) :

- Hellingsgraad 25°
- Optrede 15,1
- Aantrede 32,5
- Niveauverschil 395 (425)

Er wordt een dubbele leuning voorzien. De aanvullende activiteiten (fitness, dans..) bevinden zich nu op niv.+1 i.p.v. vroeger +1 en +2.

4.1.4 financieel

Zowel de tarieven als de gemeentelijke bijdragen blijven onveranderd.

Er wordt opgemerkt dat het tarief voor baantjeszwemmers volwassene niet-inwoners gecorrigeerd is tot 4 €. Tevens werden de tarieven - 3 jaar conform de toelichting bij de basisofferte op 0 € gebracht. Dit heeft een impact op het businessplan in jaar 1 van - 63.773,40 €/jaar

Er wordt een bijstelling gedaan voor het aantal fitnessabonnementen tot 1000 abonnees (+ 52.020 €/jaar (+100 abonnees).

4.2 BAFO GROEP FURNIBO

4.2.1 Architectuur en technieken

4.2.1.1 algemeen

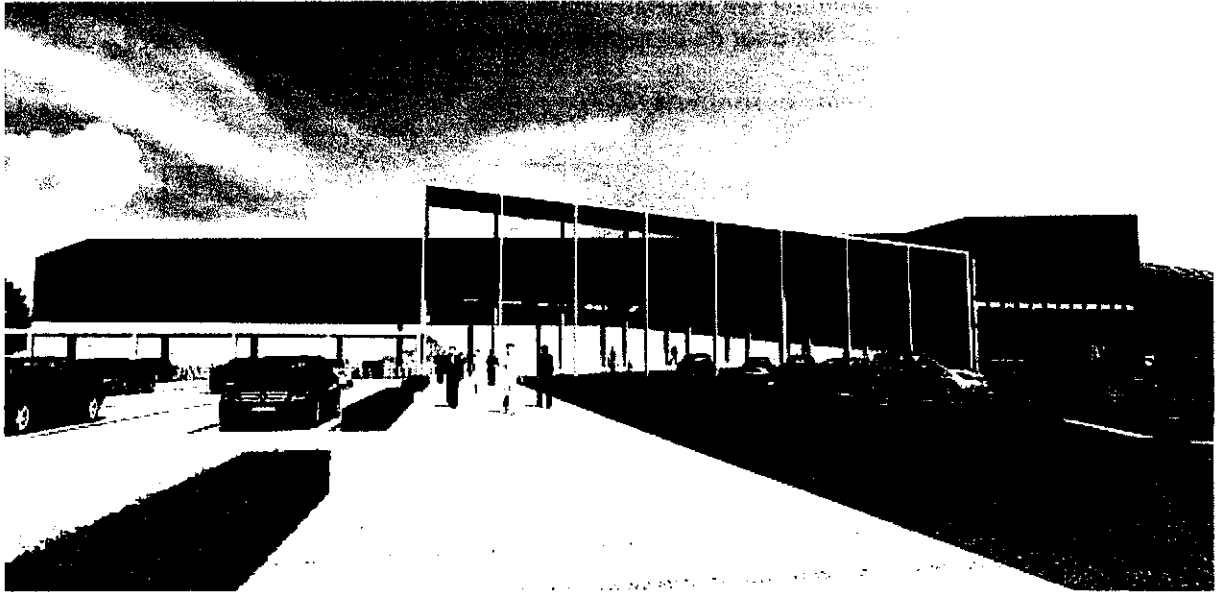
De inschrijver houdt het programma van de basisofferte onverminderd aan en vormt de polyvalente zaal om tot een fitnesscentrum dat door de projectvennootschap zal worden geëxploiteerd.

4.2.1.2 vergelijking oppervlakte basisofferte/BAFO

OPPERVLAKTEVERGELIJKING	
Omschrijving	FURNIBO
grondbezetting (m ²)	5.417
grondbezetting bafo (m ²)	5.418
kelder	/
gelijkvloers	5.416
verdieping +1	3.076
verdieping +2	866
totale ontwikkelde oppervlakte (m ²)	9.358
totale ontwikkelde oppervlakte bafo (m ²)	9.358
wedstrijdbad	625
instructiebad	100
kleuterbassin /recreatief	120
totale oppervlakte zwemwater (m ²)	845
totale oppervlakte zwemwater bafo (m ²)	845
oppervlakte voor recreatieve zwembadzone (m ²)	520
keuken / berging...	260
verbruiksruimte binnen	510
verbruiksruimte buiten	180
totale ontwikkelde oppervlakte horeca (m ²)	950
totale ontwikkelde oppervlakte horeca bafo (m ²)	950
bijkomende activiteiten (spinning / danszaal / bowling...)	2.796
bijkomende activiteiten bafo	2.797

4.2.1.3 optimalisatie functionaliteit luifel/ afstanden parking – inkom

De toegangspaden onder de luifel worden gewijzigd naar 4% helling, zodat de luifel kan worden ingekort en de laatste 5 beuken van de luifel aan de westkant (kant ring) zijn verlaagd en verschoven, waardoor de fietsstalling voor 110 fietsen daar kon worden ondergebracht. Dit is functioneel een goede ingreep.



4.2.1.4 schaduwstudie

Er werd een volledige schaduwstudie aan de BAFO toegevoegd.

4.2.1.5 Beoordeling

De functionaliteit van de luifel wordt groter, maar de “landmark” is nu enkel nog van op de parking waarneembaar.

De hellingsgraad van de inkomsthelling wordt veranderd naar vlakke looproute : een goed uitgangspunt maar met het planmateriaal ter beschikking lijkt dit net boven de 4% helling uit te komen, zodat dit ontwerpmatig nog zal moeten bijgesteld.

De fietsenberging wordt verplaatst naar de inkom van het gebouw, wat functioneel het project ten goede komt.

4.2.2 programma

4.2.2.1 realisatie zwemponton (aanvullend programma)

De inschrijver heeft het principieel akkoord van de dienst Waterlopen bekomen van de Provincie West- Vlaanderen.

Het zal opgebouwd worden met kunststof of aluminium drijfelementen die onderling gekoppeld worden en bovenaan door dekplanken worden afgewerkt. Het geheel volgt het waterpeil van de Mandel en wordt door palen op zijn plaats gehouden. Langs het ponton moet de oever van de Mandel versterkt worden. Er worden voorbeelden van Kopenhagen en Brugge bijgevoegd.

De realisatie werd n.a.v. de actuele hoge waterstand bijkomend afgetoetst en de realisatie bij hoge waterstanden blijft gestand (wel is een afsluitende sluisdeur tussen toegang en zwembad te voorzien).

4.2.2.2 toelating Eandis - aanbreng van waterelementen

Na gesprekken met Eandis opteert het consortium om deze cabine te verplaatsen. Deze post werd daarom opgenomen in het herwerkte financieel plan.

4.2.2.3 aanvulling vrij programma

De inschrijver voorziet om met de projectvennootschap de polyvalente zaal zelf te exploiteren als fitnesscentrum. Hij opteert uiteindelijk om deze zelf te exploiteren om zo een aantal kosten (cf. publiciteit, onderhoud, ...) te optimaliseren die anders bij een derde exploitatie duurder zouden uitvallen, waardoor de voorziene gemeentelijke dotatie aanzienlijk kan dalen (van 1.640.000 tot 1.560.000 €).

Met betrekking tot de marktstudie en aanwezigheid van expertise deelt de inschrijver mee dat één van de vennoten over expertise beschikt en zelf een fitness exploiteert, zodat met deze ervaringsgegevens werd rekening gehouden bij het budgetteren van opbrengsten en kosten en bijkomende investeringen (240.000 € in aanpassing en bekleding multifunctionele zaal, 82 toestellen via leasing).

Over de synergie en afwezigheid van specifiek aan het centrum toegewezen personeel stelt de inschrijver dat het algemeen management en onderhoud van de fitness zonder bezwaar kan mee opgenomen worden door het voorziene effectief (algemeen manager, poetspersoneel). Hij stelt dat de administratieve omkadering die thans voor de zwembadactiviteit is voorzien toelaat om 1 tot 2 administratieve personeelsleden te kunnen onttrekken om - daar waar nodig - in te staan voor de exploitatie. Hij heeft geopteerd om deze personeelsleden niet op te nemen in de exploitatierekening van de fitness.

Uit de op 2 juni 2016 opgevraagde exploitatierekening voor de fitness en uit de mondelinge toelichting blijkt dat de inschrijver rekening houdt met :

- 1000 abonnees in jaar 1 van de exploitatie tegen een abonnementsprijs van 360 €;
- een investering in toestellen en randapparatuur van 240.000 € inrichtingskosten multifunctionele zaal) en leasing van de fitnessstoestellen (82 toestellen);
- deze investering wordt gefinancierd met een achtergestelde lening en reeds terugbetaald in jaar 1 van de exploitatie.

4.2.3 exploitatie

4.2.3.1 Roeselare exploiteert polyvalente zaal niet

De inschrijver voorziet om deze ruimte in te richten als fitness (zie supra).

4.2.3.2 toelichting automaten op nat terras.

De automaten op het nat terras aanvaarden enkel muntinworp. Hierbij worden lockers voorzien voor het veilig achterlaten van een geldbeugel of portemonnee. De integratie van de interface voor het betalen aan de automaten via de polsbandjes zal worden geïmplementeerd van zodra dit systeem beschikbaar is.

4.2.3.3 optimalisatie exploitatiekost (hoge bezetting aan redders)

Drie externe zwembadbeheerders hebben de bezetting nagerekend en kwamen tot dezelfde conclusie dat een zwembad met dergelijke recreatieve invulling 15 redders uitgedrukt in FTE nodig heeft om te kunnen voldoen aan de veiligheidsvoorwaarden.

Deze berekening wordt in de BAFO uitvoerig gedocumenteerd. Rekening houdend met de vereenvoudiging van de openingstijden heeft dit volgend impact :

	Taak	Redder VP	Redder EP	Poets	Balie
	aantal weken	u/ week	u/ week		
School	37	197	208	162,5	135,5
Vakantie	15	252	320	184,5	164
Totaal	52	11069	12496	8780	7473,5
	VTE berekend	6,75	7,62	5,35	4,56
Verplicht	VTE afgerond^(*)	7,0	0,0	3,0	3,0
Eigen	VTE afgerond^(*)	0,0	8,0	2,5	2,0

(*) exclusief hoofdredder

De uniformisering van de openingsuren hebben weinig tot geen invloed op het aantal redders en baliemedewerkers. De impact is beperkt tot een daling van ½ poetsmedewerker.

Verdere optimalisatie wordt bekomen door :

- Als 2 poetsmedewerker zijn voorzien in de capaciteitsberekening wordt 1 ingevuld door job-student;
- Als 2 baliemedewerkers zijn voorzien in de capaciteitsberekening wordt 1 ingevuld door job-student.

Door de combinatie van bijgestuurde openingsuren en inzet van profiel, kan een daling bekomen worden van de personeelskost van € 35 000, dit ten voordele van een daling van de tarieven.

4.2.3.4 maatregelen ter verzekering v/d continuïteit horeca/cafetaria (t.a.v. onvermogen bowling).

In het worst case scenario van onvermogen van de bowlingexploitant is in de overeenkomst voorzien (einde huur) dat de projectvennootschap als het ware het voorkooprecht heeft op de inrichting. Indien de bowlingactiviteit in faling zou gaan kan beslist worden dat de inschrijver de exploitatie met behoud van de horeca/cafetaria verder zet of zal gezorgd worden voor een alternatief.

4.2.4 financieel

4.2.4.1 welk deel van de buitenaanleg is begrepen in budget

In de BAFO is voorzien :

- De aanleg van het speelterrein en waterspeelplaats : speeltuigen, glijbanen, pompinstallatie en pompen;
- Infrastructuur: heraanleg fietspad volgens plan op niveau -080;
- voorzieningen om later van het zwembad naar de buitenzwembijver/ligweide te komen : tunnel onder terras cafetaria, trap terras, deuren kleedkamers – buiten.

Niet in de BAFO begrepen :

- Het verhogen van het fietspad zodat er onderdoor gelopen kan worden;
- Aanleg van drijvend ponton;
- Aanleg van brug over de Mandel om ligweide te bereiken;
- Aanleg van de ligweide.

4.2.4.2 is budget omleggen nutsvoorzieningen begrepen

De inschrijver bevestigt dat het omleggen en het verplaatsen van de gasontspanningscabine in zijn offerte is voorzien.

4.2.4.3 wie draagt in projectvennootschap het commercieel risico

De inschrijver vermeldt de vennoten van de projectvennootschap, te weten : FURNIBO NV, EEG NV, PERSYN NV, BMENGINEERING CVBA en FARYS CVBA, die - behoudens FARYS - gelijkwaardig inbrengen.

Farys draagt geen commercieel risico en brengt know how in. Het personeel wordt aangeworven door de projectvennootschap zelf.

Het commercieel risico is ten laste van de projectvennootschap (kapitaalsinbreng 1 mio € en de bijkomende achtergestelde lening (500.000 €)).

Op de vraag wie uiteindelijk het risico draagt indien de fitness niet de nodige opbrengsten genereert (aantal abonnees, inzet van bijkomend personeel, ...) wordt geantwoord dat de waarborgen in hoofde van de projectvennootschap (kapitaal, achtergestelde lening); de conservatieve raming van de zwembadinkomsten en het metier van de achterliggende vennoten afdoende waarborg zijn om hieraan tegemoet te komen.

4.2.4.4 impact businessplan

De inschrijver genereert aanzienlijke meerontvangsten (jaar 1 exploitatie) uit de fitness als volgt :

		BASIS	BAFO	Δ
fitness			365.000	365.000
Verkopen zwemactiviteit		20.000	15.000	-5.000
verhuur zaal		24.000	0	-24.000
bowling		382.000	382.000	0
totaal meerontvangsten				336.000

Op de kostenzijde worden eveneens besparingen gerealiseerd, in hoofdzaak :

- 35.000 € besparing in personeelskosten (jobstudenten, lagere kwalificatie);
- investeringswaarde daalt van 18.522.000 tot 18.372.000 €.

De meerexploitatiekosten fitness (excl. personeel) bedragen 109.000 € (cf. exploitatierekening fitness).

Dit laat hem toe om enerzijds de tarieven te verlagen en anderzijds de gemeentelijke dotatie substantieel te drukken :

tariefaanpassing

TARIEFTABEL		
	INWONER	NIET-INWONER
<u>Verplicht programma</u>		
school	€ 10.0	€ 18.0
club	€ 10.0	€ 18.0
-12 jaar	€ 2.0	€ 3.0
+ 12 jaar	€ 3.0	€ 4.0
<u>Recreatief programma</u>	INWONER / 10-BEURTEN	NIET-INWONER
jonger dan 3 jaar	gratis	gratis
3-15 jaar	€ 6.0	€ 7.0
volwassene	€ 7.5	€ 8.5
55+	€ 7.0	€ 8.0
minder valide	€ 6.5	€ 7.5
<u>Groepslessen (10 lessen)</u>		
jonger dan 12 jaar	€ 60.0	€ 60.0
volwassene	€ 80.0	€ 80.0

impact minontvangsten (jaar 1 exploitatie)

		BASIS	BAFO	Δ
zwembadexploitatie		1.110.934	976.283	-134.651

De gemeentelijke bijdrage in jaar 1 van de exploitatie daalt tot 1.560.000 (1.640.000 basisofferte). Het saldo van de meeropbrengsten wordt toegewezen aan de het exploitatieresultaat.

4.3 Beoordeling BAFO's

4.3.1 algemeen

De wijzigingen zoals voorgesteld in de BAFO van de inschrijvers hebben een impact op onderstaande gunningscriteria :

1. Gunningcriterium 1: technische en architecturale kwaliteit van het voorgestelde zwembad-complex (25 punten);
2. Gunningcriterium 2: kwaliteit van de programmatorische invulling van het zwembad, zijnde het zwembad en het Eigen (facultatief) Programma en de wijze van exploitatie (35 punten);
3. Gunningcriterium 2: financieel criterium :
 - Subcriterium 1: algemene werkingssubsidie (15 punten);
 - Subcriterium 3. investeringswaarde (15 punten).

Voor navolgende subcriteria blijft de quotering gegeven bij evaluatie van de basisofferte ongewijzigd :

- Subcriterium 2. garanties en financiële zekerheden (5 punten);
- Subcriterium 4. winstdeling (5 punten).

4.3.2 BAFO Sportoase

4.3.2.1 gunningscriterium 1 : technische en architecturale kwaliteit

Het gebouw vergroot beperkt in oppervlakte, doch het volume blijft gelijk. Dit vermindert de zichtbaarheid t.a.v. de ringweg lichtjes, doch de integratie met de recreatieve structuur van de Mandel wordt vergroot (dichter, relatie cafetaria en speeltuin) en fungeert de nieuwe glijtoren nu als vista.

De inschrijver behoudt voor criterium 1 de beoordeling **Goed**

4.3.2.2 Gunningscriterium 2 : programma, doelgroepenbeleid en exploitatie

De inschrijver heeft het recreatief programma gevoelig uitgebreid zodat het thans voorzien programma (voor detail : zie punt 4.1.2.1) en de attractiviteit gelijkwaardig wordt beschouwd met het programma aangeboden door Groep Furnibo. De vergoedingen uit concessies (i.c. cafetaria) zijn in rekening gebracht bij het financieel criterium.

De inschrijver bekommt voor criterium 2 de beoordeling **Zeer Goed**

4.3.2.3 Gunningscriterium 3 : financieel criterium

4.3.2.3.1 algemene werkingssubsidie

De gemeentelijke dotatie blijft onveranderd zodat dit geen impact heeft : **13 pt.**

4.3.2.4 investeringswaarde

Door de uitbreiding van het programma stijgt de investeringswaarde van 18.208.582 tot 18.454.899 met volgend impact op de score : van 11,19 pt naar **11,34 pt.**

4.3.3 Boordeling BAFO FURNIBO

4.3.3.1 gunningscriterium 1 : technische en architecturale kwaliteit

De monumentaalheid van het gebouw boet lichtjes in door de inkorting van de luifel, maar wint daarentegen aan functionaliteit (toegankelijkheid, scheiding voetgangers/fietsers), zodat de evaluatie uit de basisofferte behouden blijft.

De inschrijver behoudt voor criterium 1 behoudt de beoordeling **Goed**

4.3.3.2 Gunningscriterium 2 : programma, doelgroepenbeleid en exploitatie

4.3.3.3 Beoordeling programma

Er werd bij de basisofferte reeds rekening gehouden met een mogelijke concessie ten voordele van een fitnessexploitant. In de BAFO wordt nu gekozen om deze fitness zelf te exploiteren om de meeropbrengsten t.g.v. van deze optie mede aan te wenden tot het drukken van de gemeentelijke dotatie, wat een impact heeft op het financieel criterium.

De vergoedingen uit concessies (i.c. cafetaria + bowling) zijn in rekening gebracht bij het financieel criterium.

De inschrijver behoudt voor criterium 2 de beoordeling **Ze**er **Goed**

4.3.3.4 Gunningscriterium 3 : financieel criterium

4.3.3.4.1 algemene werkingssubsidie

De verminderde gemeentelijke dotatie heeft volgend impact op de score : van 3 pt naar **7 pt**.

4.3.3.5 investeringswaarde

De investeringswaarde daalt t.a.v. de basisofferte (van 18.522.000 tot 18.372.000) met volgend impact op de score (van 11,38 pt naar **11,29 pt**).

4.4 rangschikking offertes na bafo

Met het oog op het aanduiden van de voorkeursbieder wordt de rangschikking definitief als volgt vastgesteld :

BEOORDELINGSTABEL		Willemen	S&R	Furnibo	Sportoase
Gunningcriterium 1: technische en architecturale kwaliteit van het voorgestelde zwembad-complex (25 punten)	25	6,25	12,5	18,75	18,75
		S	V	G	G
Gunningcriterium 2: kwaliteit van de program-matorische invulling van het zwembad, zijnde het zwembad en het Eigen (facultatief) Pro-gramma en de wijze van exploitatie (35 punten)	35	8,75	26,25	35	35
		S	G	ZG	ZG
Subcriterium 1: algemene werkingssubsidie (15 punten)	15	1	6	7	13
		1.680.000	1.580.000	1.560.000	1.440.000
Subcriterium 2. garanties en financiële zekerheden (5 punten)	5	1,25	2,5	2,5	5
		S	V	V	ZG
Subcriterium 3. investeringswaarde (15 punten)	15	6,4	15	11,29	11,34
		10.416.680	24.404.257	18.372.000	18.454.899
Subcriterium 4. winstdeling (5 punten)	5	1,25	3,75	3,75	3,75
		S	G	G	G
	100	24,9	66	78,29	86,84
rangschikking		4	3	2	1

5 **aanwijzing van en onderhandelingen met de voorkeursbieder**

5.1 aanwijzing

Gelet op de uitgebrachte evaluatie werd Sportoase aangewezen als voorkeursbieder met wie verder onderhandeld wordt. De overige kandidaten worden in volgorde van hun rangschikking ter beschikking gehouden.

5.2 onderhandelingen

Er werden in de periode van 6 juni 2016 tot 8 juli 2016 onderhandelingen gevoerd met de voorkeursbieder met het oog op het verduidelijken en verfijnen van de BAFO met betrekking tot de afbakening van het opstalrecht; het opdragen van de onderhoudsverplichting voor de in dit recht begrepen publiek toegankelijke delen (speeltuinen en wandelinfrastructuur); de inkom van het gebouw (luifel en

raampartij), de winstdeling, de bevragsprocedure voor de financiële markten en de nadere detailering van het begrip onvoorziene omstandigheden.

Deze onderhandelingen konden succesvol worden afgerond, zodat thans de beoordelingscommissie voorstelt om de opdracht definitief te gunnen.

6 Voorstel tot gunning

Gelet op de definitieve rangschikking na BAFO en het succesvol afsluiten van de onderhandelingen stelt de beoordelingscommissie voor om de opdracht toe te wijzen aan de eerst gunstig gerangschikte inschrijver na indiening van de BAFO's,

de SPV Sportoase Roeselare nv, WTC -Tower 1, Koning Albert II-Laan 30 bus 28 te 1000 Brussel

Gedaan te Roeselare op 8 juli 2016

Ann Bouckaert
Departementshoofd Vrije tijd
Leidend Ambtenaar