

Bestuurlijke samenvatting

Vorbereiding aanbesteding zwembad De Paasberg en Van Pallandt

Inleiding

De gemeente Oude IJsselstreek heeft anno 2013 een drietal zwembaden in eigendom, beheer en exploitatie. Het betreft een tweetal overdekte zwembaden (De Blenk en Van Pallandt) en een openluchtzwembad (De Paasberg). Alle zwembaden zijn op leeftijd en vergen een – relatief forse – investering om bouwkundig en installatietechnisch weer op niveau te worden gebracht. Het exploitatieresultaat van de drie zwembaden gezamenlijk bedroeg in 2010 circa € 1.260.000,= negatief. Demografische ontwikkelingen en financiële overwegingen hebben geleid tot het besluit van de gemeenteraad van Oude IJsselstreek om de gemeentelijke bijdrage aan de zwembaden terug te brengen.

De uitgevoerde marktconsultatie heeft onder meer gestalte gekregen op basis van de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- op de gemeentelijke exploitatiebijdrage aan de zwembaden dient met ingang van 2015 ten opzichte van 2010 een bezuiniging van € 600.000,= te worden gerealiseerd;
- de doelgroepen die op dit moment gebruik maken van de huidige zwembaden in de gemeente moeten ook in de toekomstige situatie worden gefaciliteerd;
- de gemeente exploiteert geen zwemvoorzieningen meer in eigen beheer;
- mogelijke scenario's worden getoetst op maatschappelijke-, financiële- en ruimtelijke consequenties;
- binnen te ontwikkelen scenario's is voor de gemeente Oude IJsselstreek zowel instandhouding van één of meer zwembaden, nieuwbouw van één zwembad als een combinatie van beide bespreekbaar. Er dient uiteindelijk tenminste één zwemvoorziening in de gemeente Oude IJsselstreek aanwezig te zijn c.q. te blijven.

Mede op basis van het door Andres c.s. eind 2012 uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek "Visie op zwemmen en zwembaden in de gemeente Oude IJsselstreek" en de aansluitend daarop uitgevoerde marktconsultatie, heeft het college van B&W haar voorkeur uitgesproken om - op basis van de maatschappelijke kaders - (tenminste) twee zwembaden in de gemeente Oude IJsselstreek open te willen houden. Daarbij is de gedachte om het bestaande zwembad Van Pallandt in Varsseveld (als noordelijke zwemvoorziening) te handhaven en op de locatie De Paasberg in Terborg/Silvolde of bij Recreatiecentrum Slootermeer een doelmatige overdekte zwemvoorziening (als zuidelijke zwemvoorziening) te realiseren. Het bestaande zwembad De Blenk in Uift wordt buiten de zwembaddiscussie geplaatst.

De aanbesteding

Voor genoemd collegebesluit vormt de basis voor het uitvoeren van een aanbestedingsprocedure. De procedure omvat aanbesteding van een tweetal percelen:

- * Perceel 1 Privatisering (verkoop, beheer en exploitatie) van het Van Pallandtbad inclusief sporthal en horeca (en exclusief turnhal) gezien de bouwkundige eenheid van deze elementen, in totaliteit te noemen het Van Pallandt sportcomplex. De grond blijft gemeentelijk eigendom en wordt – naar voorbeeld van de turnhal – via een opstalovereenkomst aan de te selecteren (markt)partij ter beschikking gesteld.
- * Perceel 2 A. Commercialisering (realisatie, beheer en exploitatie) van een compacte overdekte zwemvoorziening op de locatie De Paasberg in combinatie met de bestaande sporthal en bijbehorende horecavoorziening waarbij het bestaande kleuter/peuterbassin op de ligweide blijft bestaan en het overige openluchtgedeelte wordt geamoveerd.
- B. Commercialisering (realisatie, beheer en exploitatie) van een compacte overdekte zwemvoorziening op de locatie De Paasberg in combinatie met de bestaande sporthal en bijbehorende horecavoorziening waarbij het volledige openluchtgedeelte met bestaand wedstrijdbassin, instructie/recreatiebassin en het kleuter/peuterbassin blijft bestaan.

Bij de opdrachtformulering voor beide percelen is het van belang dat:

- kandidaten de opdracht eenduidig interpreteren en dat de voorwaarden voor eenieder gelijk zijn;
- de uiteindelijk te ontvangen aanbiedingen met elkaar kunnen worden vergeleken;
- niettemin voldoende ruimte blijft voor een creatieve invulling door partijen.

De aanbesteding vindt plaats in overeenstemming met de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht, te weten non-discriminatie, transparantie, gelijke behandeling, mededinging, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid.

Bij het formuleren van de gunningscriteria is uitdrukkelijk rekening gehouden met het bieden van mogelijkheden tot inschrijving voor lokale partijen. Dit is onder meer reden om te kiezen voor een volledige openbare aanbesteding (zonder voorselectie) en als voornaamste "eis" van alle partijen voor beide percelen de inbreng van risicodragend vermogen voor te schrijven ter hoogte van € 100.000,=. Dit vermogen is bestemd ter afdekking van mogelijk tegenvallende exploitatieresultaten.

De aanbestedingsprocedure vindt plaats onder leiding van een selectiecommissie. Deze selectiecommissie bestaat uit bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Oude IJsselstreek. De selectiecommissie bestaat uit vier stemgerechtigden en twee niet stemgerechtigde extern adviseurs:

Dhr. A.B.M. Spijkers	Ambtelijk opdrachtgever (tevens voorzitter selectiecommissie)
Dhr. G. van Balveren	Wethouder sport
Dhr. M. Roelvink	Teamleider welzijn en onderwijs
Dhr. M. Ligtenbarg	Adviseur sport- en accommodatiebeleid
Mw. A.E. Andres	Extern adviseur (niet-stemgerechtigd)
Dhr. G.M.G. Koppert	Extern adviseur (niet-stemgerechtigd)

Via een beoordelings- en gunningsprocedure zal uiteindelijk worden gekomen tot de keuze van één inschrijver, die daarna de privatisering/commercialisering krijgt gegund. De opdracht wordt in principe verstrekt aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving. Ten grondslag aan de bepaling van de economisch meest voordelige inschrijving ligt enerzijds de financiële bieding van de inschrijver en anderzijds een kwalitatieve onderbouwing op basis van een schetsplan (bij perceel 2 voor De Paasberg) en bedrijfsplan (bij beide percelen). Het is echter ook mogelijk dat de gemeente Oude IJsselstreek uiteindelijk beslist in het geheel niet tot gunning over te gaan.

Gemeentelijke uitgangspunten

Bij perceel 1 voor het Van Pallandt sportcomplex verkoopt de gemeente de opstallen (exclusief turnhal) en zal de nieuwe eigenaar risicodragend het beheer en de exploitatie verzorgen en aan de gemeente een vergoeding vragen voor het maatschappelijk gebruik van het Van Pallandt sportcomplex.

Bij perceel 2 voor de locatie De Paasberg blijft de gemeente eigenaar van de bestaande (en mogelijk te handhaven) opstallen, financiert de gemeente (binnen het beschikbare budget) de nieuwe compacte overdekte zwemvoorziening tegen/bij de bestaande sporthal. De nieuwe zwemvoorziening wordt gebouwd door een (markt)partij, die tevens risicodragend het beheer en de exploitatie verzorgt en een vergoeding aan de gemeente vraagt voor het maatschappelijk gebruik van het zwembad en de sporthal.

In het aanbestedingsbestek voor de sport- en zwemvoorziening De Paasberg zal het onderdeel "realisatie" van een compacte overdekte zwemvoorziening gelijktijdig met het onderdeel "beheer en exploitatie" worden aanbesteed. De inschrijvende (markt)partij zal een complete aanbidding voor de commercialisering (realisatie, beheer en exploitatie) van de sport- en zwemvoorziening op locatie De Paasberg moeten doen. Op deze wijze is direct bij aanbesteding niet alleen informatie beschikbaar over de gemeentelijke bijdrage voor beheer en exploitatie gedurende (de eerste) 10 jaar, maar tevens over de investering voor realisatie van een compacte overdekte zwemvoorziening in combinatie met de bestaande sporthal en horecavoorziening. De aanbesteding voor de realisatie zal op basis van "Design, Build & Maintain" worden uitgevoerd waarbij de inschrijvende (markt)partij volledig verantwoordelijk wordt gesteld voor het realiseren van een volledig gebruiksklare sport- en zwemvoorziening. De functionele en kwalitatieve eisen waaraan de nieuwe zwemvoorziening in combinatie met de bestaande sporthal en horecavoorziening moet voldoen zijn vastgelegd in een separaat opgesteld Programma van Eisen. De rol van de gemeente blijft voor wat betreft de realisatie beperkt tot een aantal toetsingsmomenten tijdens de fase van voorbereiding en planontwikkeling en bouwbegeleiding tijdens de uitvoering. Deze handelswijze is grotendeels gelijk aan de wijze waarop

stichting Turnhal Oude IJsselstreek in samenwerking met de gemeente de turnhal en uitbreiding van de sporthal in Varsseveld heeft gerealiseerd.

Aanbiedingen (markt)partijen

Om in aanmerking te komen voor gunning van de opdracht dient de inschrijving van een (markt)partij onder andere te bestaan uit:

Perceel 1 - Van Pallandt sportcomplex

- Een financiële bieding gebaseerd op de componenten koopsom bestaande opstallen en benodigde gemeentelijke bijdrage voor het borgen van het maatschappelijk gebruik van zwembad en sporthal gedurende (de eerste) 10 jaar.
- Een bedrijfsplan voor het Van Pallandt sportcomplex waaruit tenminste helder naar voren komt:
 - mate van toesnijden van de bedrijfsvoering op de lokale situatie;
 - lange termijn visie op bestaande en mogelijk nieuw toe te voegen producten;
 - exploitatie verbeterende maatregelen;
 - te hanteren tarieven(structuur) voor de verschillende gebruikersgroepen.
- Bankverklaring waaruit blijkt dat op de dag van uitgifte van de verklaring een risicodragend vermogen van € 100.000,= t.b.v. een bankrekening "Van Pallandt sportcomplex Varsseveld" vrij beschikbaar is. Dit risicodragend vermogen dient als borgstelling voor het door de gemeente verplicht gestelde maatschappelijk gebruik van zwembad en sporthal.

Perceel 2 – Sport- en zwemvoorziening De Paasberg

- Een financiële bieding bestaande uit:
 - de aannemingsom voor de realisatie van een compacte overdekte zwemvoorziening in samenhang met de bestaande sporthal inclusief alle bijkomende kosten zoals de aanpassingen aan de bestaande openluchtwemvoorziening, infrastructuur, et cetera. Uitgangspunt bij de bepaling van de aannemingsom is de oplevering van een "nieuwe" gebruiksklare sport- en zwemvoorziening;
 - de benodigde gemeentelijke bijdrage voor het borgen van het maatschappelijk gebruik van zwembad en sporthal gedurende 10 jaar;
 - de benodigde investering voor groot onderhoud gedurende een termijn van 10 jaar op basis van een meerjarenonderhoudsplan voor de gehele sport- en zwemvoorziening.
- Een schetsplan bestaande uit een situatietekening, plattegronden, doorneden en gevels waaruit duidelijk de verschijningsvorm van de compacte overdekte zwemvoorziening in samenhang met de bestaande sporthal tot uiting komt.
- Daarnaast dienen de volgende bescheiden samen met het schetsplan te worden meegeleverd:
 - een vergelijking van het aantal m² per ruimte en BVO volgens het schetsplan met de in het PvE opgenomen aantal m² per ruimte en BVO;
 - een technische omschrijving compleet met afwerkstaten waaruit duidelijk de in het ontwerp opgenomen materialen met bijbehorende kwaliteiten naar voren komen alsmede een verklaring dat de randvoorwaarden en kwaliteitseisen zoals opgenomen in het PvE uitgangspunt voor de inschrijving is;
- Een bedrijfsplan voor de sport- en zwemvoorziening De Paasberg waaruit tenminste helder naar voren komt:
 - mate van toesnijden van de bedrijfsvoering op de lokale situatie;
 - lange termijn visie op bestaande en mogelijk nieuw toe te voegen producten;
 - exploitatie verbeterende maatregelen;
 - te hanteren tarieven(structuur) voor de verschillende gebruikersgroepen.
- Bankverklaring waaruit blijkt dat op de dag van uitgifte van de verklaring een risicodragend vermogen van € 100.000,= t.b.v. een bankrekening "Sport- en zwemvoorziening De Paasberg" vrij beschikbaar is. Dit risicodragend vermogen dient als borgstelling voor het door de gemeente verplicht gestelde maatschappelijk gebruik van zwembad en sporthal.

Planvorming Recreatiecentrum Slootermeer en stichting Freewheel i.o.

Parallel aan het opstellen van de aanbestedingsbestekken voor zwembaden Van Pallandt en De Paasberg hebben Recreatiecentrum Slootermeer en stichting Freewheel i.o. van de gelegenheid gebruik gemaakt om een plan te ontwikkelen voor respectievelijk een zwemvoorziening op het recreatiecentrum Slootermeer en het realiseren van een experimenteel preventief gezondheidcentrum. De wijze waarop (in perspectief van de aanbestedingsbestekken) omgegaan wordt met de plannen van deze initiatiefnemers ligt ter besluitvorming voor.