

Marktconsultatiedocument

Betreft: Marktconsultatie “nieuwbouw en exploitatie zwembad Berg en Dal”

Datum: 6 maart 2025

1. Aanleiding en achtergrond van de marktconsultatie

Op 1 januari 2026 gaat zwembad De Lubert in Groesbeek haar deuren sluiten. Het College heeft in het coalitieprogramma 2022-2026 vastgelegd dat een zwembad een belangrijke voorziening is voor de gemeente. Ze wil dan ook graag een nieuw zwembad bouwen maar de Raad heeft nadrukkelijk verzocht om te kijken of de bouw en/of exploitatie middels een PPS constructie mogelijk is.

De gemeente is nu op zoek naar een marktpartij die mogelijkheden ziet om een zwembad in de gemeente langjarig (gedacht wordt aan periode van 40 jaar) te exploiteren en bij voorkeur ook zelf zorg te dragen voor de investering in de accommodatie. De gemeente is bereid de ontwikkeling te faciliteren en ook een jaarlijkse financiële bijdrage behoort tot de mogelijkheden. Om inzicht te krijgen in de interesse van marktpartijen wenst de gemeente Berg en Dal de markt te bevragen in de vorm van een marktconsultatie.

Globaal denkt de gemeente aan de volgende twee mogelijke zwembadconfiguraties:

- Een basis zwembad met een 4-baans bassin met een lengte van 25 meter en (deels) een beweegbare bodem dat geschikt is voor verengingen en doelgroepen.
- Een ambitieuzer zwembad met een vergelijkbaar bassin zonder beweegbare bodem maar met een apart instructiebassin met beweegbare bodem en recreatieve voorzieningen. Dit zwembad is geschikt voor verenigingen, doelgroepen en recreatief zwemmen.

De exacte dimensionering van het bassin en de toevoeging van eventuele andere faciliteiten (zoals recreatieve elementen, een extra bassin of een onoverdekte voorziening) wordt ter beoordeling gelaten aan de marktpartijen.

Locatie en omgeving

Het zwembad is gelegen aan de Cranenburgsestraat 23 d te Groesbeek. Ten noord/westen van de locatie zijn 4 recreatieparken gelegen. Het recreatiepark de Oude Molen heeft een openlucht zwembad. Deze parken werken niet samen en het recreatieve element staat onder druk. De gemeente onderzoekt momenteel onder welke voorwaarden het recreatieve element weer de nadruk kan gaan krijgen. De gemeente is hiertoe in gesprek met de exploitanten. Direct grenzend aan de locatie staat het Resort Groesbeek. In dit gebouw zijn 46 appartementen gesitueerd, met in de plint mogelijkheid tot gemeenschappelijke voorzieningen. Zo was hier tot voor kort een sportschool gehuisvest. In de kelder van dit gebouw is een klein zwembad gesitueerd. De gemeente spreekt met de eigenaar over de toekomst.

Aan de oostzijde van het plangebied zijn weilanden gelegen. De gemeente voorziet hier een nieuwe woonwijk van circa 500 woningen. Nadere informatie over deze ontwikkeling treft u in de bijlage “Informatienota Nota van uitgangspunten Lubertse akkers” aan. Nabij de huidige locatie van het zwembad zal een ontsluiting voor de nieuwe wijk worden gerealiseerd naar de Cranenburgsestraat. Aan de zuidzijde van de Cranenburgsestraat is overwegend woonbebouwing gelegen en een basisschool met sportzaal. Aan de zuidzijde zijn geen wijzigingen voorzien.

Het zwembad kan op de huidige locatie worden teruggebouwd. Maar dat hoeft niet. Het ligt wel voor de hand om in de directe nabijheid van de huidige locatie de nieuwbouw te realiseren, waardoor er gebruik kan worden gemaakt van de huidige stroomvoorziening. Vanwege netcongestie is er elders momenteel geen ruimte op het netwerk. Pas per 2031 is er een nieuwe transformatorlocatie in de nabijheid voorzien.

Het huidige parkeerterrein kan bij terugbouw op/nabij de huidige locatie eveneens worden benut.

2. Vragen

De gemeente heeft één hoofdvraag die zij door middel van deze marktconsultatie beantwoord wil zien:

Onder welke voorwaarden is een marktpartij bereid en in staat om een zwembad in de gemeente Berg en Dal langjarig te exploiteren en bij voorkeur ook zelf zorg te dragen voor de investering in de accommodatie. Hierbij kan het gaan om een zwembad zoals hierboven is vermeld.

De gemeente heeft hierbij de volgende specifieke (sub)vragen en gespreksonderwerpen benoemd:

1. Kunt u kort uw interesse motiveren en aangeven in welke mate u ervaring en/of voorbeelden hebt van andere zwembaden waarop u uw businesscase baseert?

Realisatie:

2. Voor welk soort zwembassin ziet u mogelijkheden in Groesbeek: een basis zwembad of een meer ambitieuzer zwembad?
3. Welke zwembadconfiguratie zou uw voorkeur hebben indien u de exploitatie ter hand zou nemen? Denk hierbij aan exacte bassinafmetingen, functionaliteit (diepte, beweegbare bodem, etc.) en aanvullende voorzieningen;
4. Aan welke voorwaarden dient de locatie voor het nieuwe zwembad in ieder geval te voldoen en welke locatie-gebonden aspecten acht u wenselijk voor een goede exploitatie van het zwembad?
5. Heeft u binnen de gemeente Berg en Dal een mogelijke locatie in gedachten die aansluit op uw voorwaarden en wenselijke aspecten?
6. In hoeverre kan het zwembad een bijdrage leveren aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Berg en Dal. Lees: aardgasloos (all-electric)?

Exploitatie:

7. Wat is het door u verwachte gebruik van het zwembad met de configuratie van uw voorkeur? Kunt u dit verduidelijken middels een prognose van activiteiten, bezoekerscategorieën en bezoekersaantallen;
8. Op welke wijze zou u de exploitatie ter hand nemen? Denk hierbij aan de wijze waarop personeel wordt ingezet (in dienst, inhuur, de inzet van vrijwilligers of een combinatie hiervan), het aangeboden (zwem)product, bedrijfsprocessen, juridische vorm, etc.
9. Ziet u kansen om andere (commerciële c.q. winstgevende) functies c.q. voorzieningen toe te voegen aan het zwembad om de haalbaarheid van de ontwikkeling te vergroten (lees: het exploitatieresultaat van de voorziening te verbeteren)?

Financiering en voorwaarden:

10. Bent u bereid en in staat om de investering in het zwembad voor uw rekening te nemen:
 - a. Wat zijn de voorwaarden daarbij en op welke wijze kan de financiering tot stand worden gebracht?
 - b. Om welke reden bent u niet bereid en/of in staat om de investering voor uw rekening te nemen?
 - c. Wat verwacht u in dit kader van de gemeente?
11. Wat zijn voor u de voorwaarden om de exploitatie van het door u voorgestelde zwembad ter hand te kunnen nemen en (indien van toepassing) de benodigde investering te kunnen doen? U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld een faciliteitenpakket, garantstelling, investeringsbijdrage, jaarlijkse bijdrage, etc. Wat verwacht u van de gemeente hierin?
12. Bent u bereid en in staat om de realisatie van een zwembad zelfstandig te organiseren en te begeleiden? Wat verwacht u van de gemeente hierin?

Tijdens het consultatiegesprek zullen deze vragen achtereenvolgend aan de orde worden gesteld. Het is mogelijk om per vraag een verdiepingsslag aan te brengen. Ook kunnen aansluitend aan het doorlopen van de vragenlijst andere voor de marktconsultatie relevante onderwerpen en aspecten aan de orde komen.

3. Juridische en procedurele aspecten

Deze marktconsultatie heeft tot doel om in beeld te brengen of er marktpartijen geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling en exploitatie van een nieuw zwembad in de gemeente Berg en Dal voor een periode van 40 jaar. De consultatie maakt uitdrukkelijk géén onderdeel uit van een aanbestedingsprocedure.

Een marktconsultatie is op grond van Europese en Nederlandse wetgeving een geoorloofd en rechtmatig hulpmiddel bij het vaststellen van een eventuele optimale uitvraag. Er zijn geen specifieke vormvereisten van toepassing. Dat wil niet zeggen dat er helemaal geen regels rondom marktconsultatie zijn. In artikel 40 en 41 Richtlijn 2014/24/EU staat (samengevat):

‘Vóór de aanvang van een aanbestedingsprocedure kunnen aanbestedende diensten, ter voorbereiding van de aanbesteding, marktconsultaties houden om de ondernemers op de hoogte te brengen van hun aanbestedingsplannen en voorwaarden, mits dit advies niet leidt tot vervalsing van de mededinging en geen aanleiding geeft tot schending van de beginselen van non-discriminatie en transparantie.’

‘Wanneer een gegadigde of inschrijver of een met een gegadigde of inschrijver verbonden onderneming de aanbestedende dienst heeft geadviseerd, neemt de aanbestedende dienst passende maatregelen om ervoor te zorgen dat de mededinging niet wordt vervalst door de deelneming van die gegadigde of inschrijver. Deze maatregelen omvatten de mededeling van relevante informatie die is uitgewisseld bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure, alsmede de hantering van passende termijnen voor de ontvangst van inschrijvingen.

Vervalsing van de mededinging betekent dat één partij dusdanige voorsprong heeft dat andere partijen niet meer voor gunning in aanmerking kunnen komen. De deelnemers aan een marktconsultatie mogen geen voorsprong hebben in tijd en kennis ten aanzien van andere marktpartijen. Ter voorkoming van een dergelijke situatie zijn enkele maatregelen genomen, die onderdeel uitmaken van onderstaande procedureomschrijving.

4. Procedure consultatie:

- De marktconsultatie heeft een vrijblijvend karakter: meedoen aan de marktconsultatie verplicht nergens toe. Aan de marktconsultatie kunnen geen rechten ontleend worden (kan niet leiden tot enig voor- of nadeel in de aanbestedingsprocedure).
- De marktconsultatie wordt gepubliceerd op www.tenderned.nl. Daarnaast worden (na publicatie) bij de gemeente reeds bekende marktpartijen rechtstreeks benaderd.
- U beantwoordt de vragen en dient die samen met de aanmelding voor de marktconsultatie in.
- Het is de intentie van de gemeente Berg en Dal om de marktconsultatie in de vorm van bilaterale gesprekken plaats te laten vinden. Als het aantal aanmeldingen voor deelname aan deze marktconsultatie omvangrijk is, zal de gemeente ervoor kiezen om het aantal partijen met wie een gesprek gevoerd wordt terug te brengen tot maximaal 10. Voor de overige aanmelders zullen de antwoorden op de vragen worden meegenomen. De keuze voor de gesprekken is aan de gemeente, zij zal een doorsnede van de markt uitnodigen.
- Geïnteresseerde ondernemingen kunnen zich aanmelden bij de in dit document genoemde contactpersoon. Inhoudelijke achtergrondinformatie waarmee u inzicht kunt krijgen in de lokale situatie zijn bijgevoegd bij de documenten.
- Alle reacties worden vertrouwelijk behandeld en zijn uitsluitend beschikbaar voor direct betrokkenen bij de marktconsultatie. Van ieder gevoerd gesprek wordt allereerst een vertrouwelijk verslag van relevante bevindingen gemaakt. Vervolgens zal op basis van deze verslagen, de reacties hierop van de betreffende marktpartij en de algemene resultaten van de marktconsultatie een marktconsultatieverslag worden opgemaakt. In dit marktconsultatieverslag zijn de reacties geanonimiseerd. Dit verslag wordt als bijlage toegevoegd aan eventuele aanbestedingsdocumenten, om de grondbeginselen van transparantie, objectiviteit en gelijkheid in acht te nemen. Partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie ontvangen het marktconsultatieverslag ook persoonlijk op het door hen opgegeven e-mailadres.
- De gemeente zal het marktconsultatieverslag met de grootste zorgvuldigheid opstellen en hierbij iedere mogelijke herleiding van de inhoud van het verslag naar enige marktpartij vermijden. Eventueel concurrentiegevoelige informatie blijft op aangeven van een marktpartij vertrouwelijk en maakt geen onderdeel uit van het verslag. Marktpartijen dienen tijdens de schriftelijke informatieronde en/of gesprekken expliciet aan te geven of sprake is van dergelijke informatie en krijgen de mogelijkheid om in het vertrouwelijke verslag van het individuele gesprek specifiek aan te geven welk deel concurrentiegevoelig is.

5. Vervolg procedure:

Nadat de marktconsultatie heeft plaatsgevonden en het marktconsultatieverslag is vervaardigd, worden de inzichten meegenomen in het advies aan de raad inzake vervolgsenario's. De aankondiging voor een eventuele aanbestedingsprocedure zal separaat op www.tenderned.nl worden gepubliceerd.

6. Planning

Hieronder treft u de voorgenomen planning aan.

Publicatie marktconsultatie / vooraankondiging	12 maart 2025
Uiterste datum voor stellen van vragen	21 maart 2025
Uiterste datum beantwoording van vragen	26 maart 2025
Uiterste datum voor aanmelding	2 april 2025
Gesprekken (evt. inclusief schriftelijke informatieronde)	16 en 17 april 2025
Conceptverslag t.b.v. deelnemers	2 mei 2025
Reactietermijn conceptverslag	9 mei 2025
Toezening definitief verslag	16 mei 2025

Bovenstaande planning is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

7. Contactgegevens

Alle communicatie loopt via de berichtenbox op TenderNed.

Bijlagen

- Rapport onderzoek de Lubert
- Overzicht exploitatielasten en baten De Lubert 2024
- Informatienota Nota van Uitgangspunten Lubertse akkers