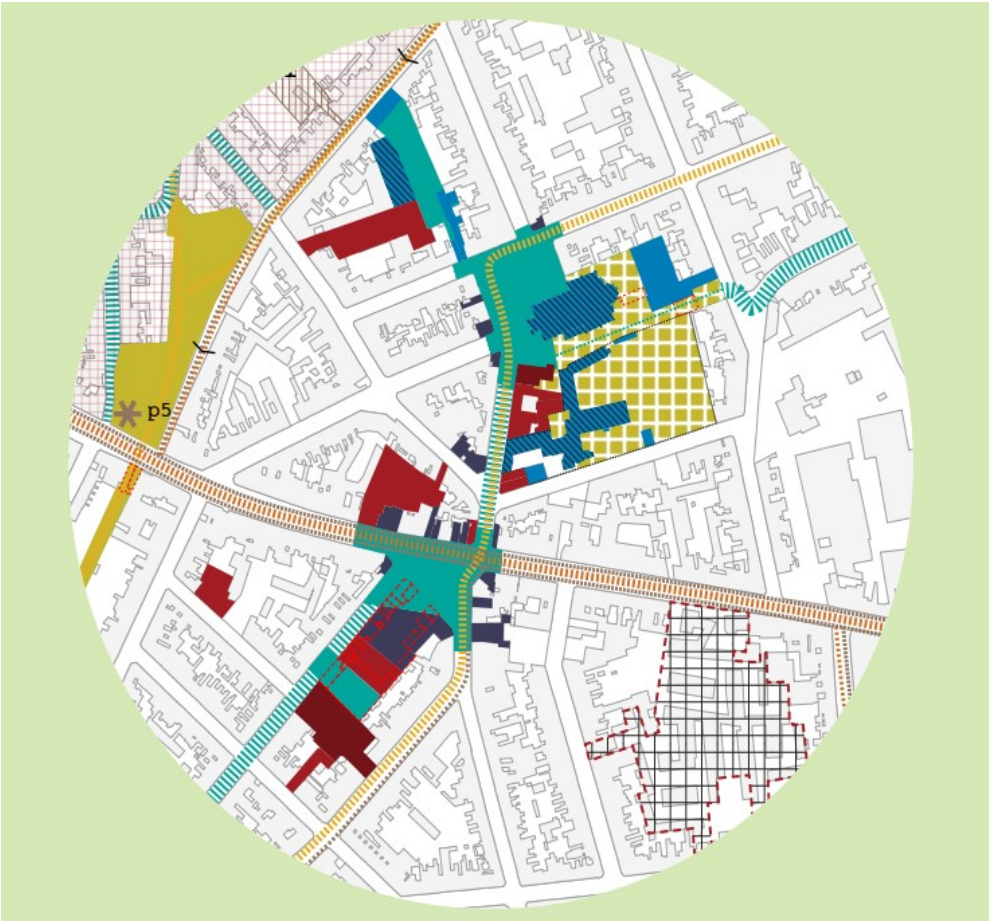
Stadsvernieuwingsproject ‘En route’ Dampoort & Sint-Amandsberg: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

BSO 1

Wijk op straat:

A. Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving
B. Voormalige wasserij-site Toekomststraat



Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Daniël Termont, burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van …… ,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds :

2. Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur van sogent en de heer Frank Van Goethem, directeur financiën en patrimonium, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van respectievelijk 20.09.2010 en 29.01.2014,

hierna "*sogent*" genoemd,

INHOUD

1 Context en situering....4
1.1 Context van het project....4
1.2 Situering van het project....5
2 Project....7
2.1 Projectdefinitie deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving' 7
2.2 Projectdefinitie deelproject B 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat'....9
2.3 Twee BSO's....12
2.4 Projectbudget....13
2.5 Projectplanning....15
3 Realisatie BSO 1....17
4 Projectstructuur....19
4.1 Projectleiding....19
4.2 Projectstructuur en overleg....19
5 Patrimoniaal....20
5.1 Deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving'....20
5.2 Deelproject B 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat'....21
6 Financiering....22

1 Context en situering

1.1 Context van het project

Stadsvernieuwingsproject 'En Route'
Onder de noemer 'En Route' neemt de Stad Gent, samen met de bewoners en heel wat buurtpartners, de wijken Dampoort en Sint-Amandsberg de komende jaren uitgebreid onder handen. Er is plaats voor ingrepen op pleinen, in parken en in straten, maar ook het sociale, culturele en economische leven krijgt heel veel aandacht.

Doelstelling van het project
Deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst, hierna 'BSO', omvat 2 deelprojecten binnen het project 'Wijk op straat' van het Stadsvernieuwingsproject 'En Route' :

A. Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving
B. Voormalige Wasserij-site Toekomststraat

Met de herinrichting van het Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en het patrimonium rondom, wenst de Stad een centrale plek te creëren in de Dampoortwijk waar spontane ontmoeting, in al zijn vormen, mogelijk is.

Met de reconversie van de voormalige wasserij wordt ingezet op kleinschalige sportvoorzieningen, bedrijfjes, ateliers en een polyvalente ruimte voor de buurt.

Aanleiding van het project
Na de geslaagde stadsvernieuwingsprojecten in de Brugse Poort, het Rabot en Ledeberg, is Sint-Amandsberg het vierde gebied uit de negentiende-eeuwse gordel dat op een integrale en geïntegreerde manier zal worden aangepakt door de Stad Gent. De projecten 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving' en 'voormalige wasserij-site Toekomststraat' kaderen binnen dit nieuwe stadsvernieuwingsproject 'En Route'.

Beleidsvisie op het project
Het bestuursakkoord 2013-2018 van de Stad Gent vermeldt dat er een grote nood blijft aan bijkomende krachtinspanningen voor stadsvernieuwing in de 19de eeuwse gordel. Daarbij zal er deze legislatuur geconcentreerd worden ingezet op de Dampoortwijk. Een belangrijk aandachtspunt hierbij wordt het invoeren van een participatietraject waarbij bewoners- en bewonersgroepen kunnen deelnemen aan de besluitvorming over het project. Er wordt ook actief gewerkt aan het bereiken van diverse groepen.
Dit project sluit aan bij de project operationele doelstelling 100 (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: POD 100 'Stadsvernieuwing Dampoort en Sint-Amandsberg'.

Historiek van het project
In september 2012 gaf de Stad Gent de aftrap van het stadsvernieuwingsproject in Dampoort en Sint-Amandsberg. Samen met wijkbewoners, vertegenwoordigers van lokale verenigingen

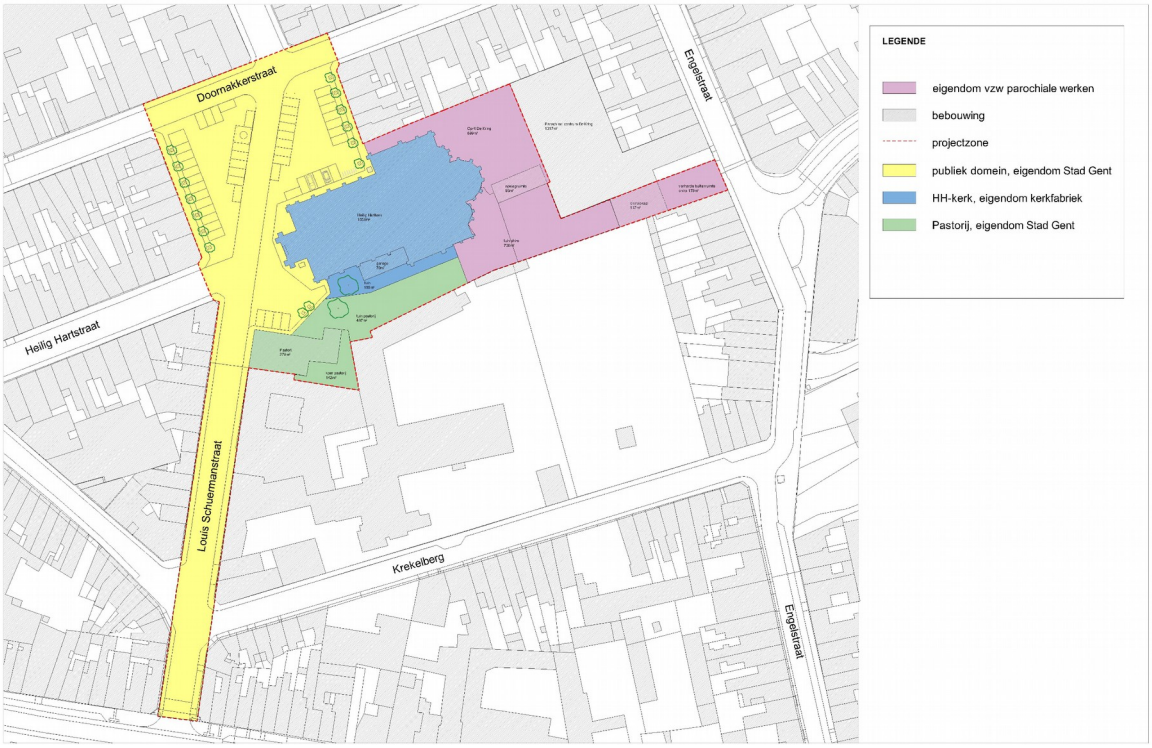
en experten in mobiliteit, wijkontwikkeling, stedenbouw en andere disciplines, dachten stadsmedewerkers uitvoerig na over de toekomst van dit gebied. Deze denkoefening resulteerde onder meer in een aantal krachtlijnen die de leidraad vormen bij de verdere aanpak van stadsvernieuwing in Dampoort en Sint-Amandsberg.
Cruciaal was de beslissing om in dit stadsvernieuwingsproject van start te gaan met een brede inspraakronde bij de wijkbewoners, alvorens de plannen concreet vorm te geven. Dat maakt dat de bewoners al zeer snel bij het proces werden betrokken. Deze inspraakronde vond plaats tijdens de Wijk van de Maand in 2013.

In het najaar van 2013 kende de Vlaamse regering een conceptsubsidie van 60.000 euro toe aan het stadsvernieuwingsproject 'En route'. Hiermee moest het gekozen ontwerpteam, een tijdelijke samenwerking tussen Maat-ontwerpers en Common Ground, een langetermijnvisie op het gebied ontwikkelen, en er meteen ook voor zorgen dat deze visie op bepaalde plekken concreet wordt gemaakt. De input die eerder werd verzameld vormt daarvoor de basis. Het effectieve studiewerk ging eind 2014 van start en werd in het voorjaar van 2016 afgerond. Met 'En Route' wordt gemikt op een duurzame mobiliteit en een betere woonkwaliteit, het stimuleren van creativiteit en ondernemingszin en het zetten van grote stappen in de richting van een groenere en klimaatneutrale buurt.

1.2 Situering van het project

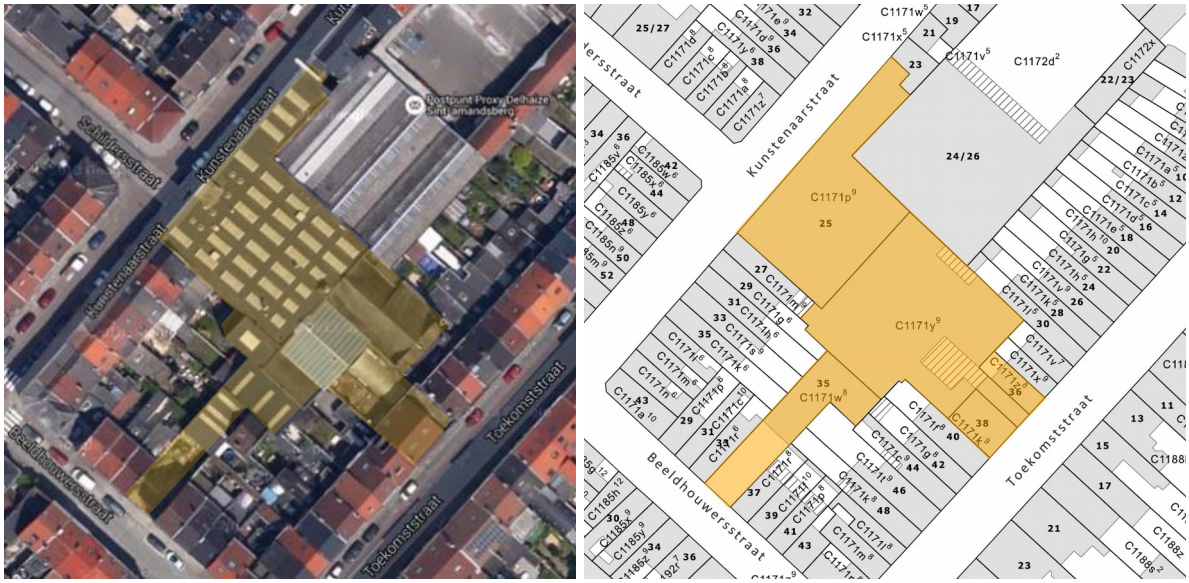
1.2.1 Deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving'

Het project van het Heilig Hartplein bevat zowel het plein zelf als de Louis Schuermanstraat die aantakt op het plein. Ook de Heilig-Hartkerk maakt deel uit van het projectgebied en zal mee aangepakt worden binnen het project. De zone achter de kerk, eigendom van de vzw Parochiale werken van het Heilig Hart en in gebruik als parochiaal centrum 'de Kring' en de lokalen van de plaatselijke Chiro, worden mee bekeken binnen deze opdracht. De voormalige pastorij paalt zowel aan de Louis Schuermanstraat als aan het Heilig Hartplein. De gebouwen van de pastorij geven uit op een kleine verharde binnenkoer.



1.2.2 Deelproject B 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat'

De voormalige 'Wasserij der Vlaanderen' is gelegen in het bouwblok omsloten door de Toekomststraat, de Kunstenaarstraat, de Beeldhouwerstraat en het Heernisplein. Het binnengebied van het bouwblok wordt echter nagenoeg integraal ingenomen door enerzijds de voormalige wasserij en anderzijds een winkelcentrum (Delhaize) met bijhorende parking, ontsloten via het Heernisplein. De projectsite van de wasserij heeft een terreinoppervlakte van ca. 2.000 m².



2 Project

2.1 Projectdefinitie deelproject A ‘Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving’

2.1.1 Algemeen

In het kader van het stadsvernieuwingsproject ‘En Route’ wordt een reconversie voorzien van het Heilig Hartplein, de Heilig Hartkerk en omgeving tot een nieuw centraal hart van de wijk Dampoort gericht op de buurt.

Het bestaande patrimonium op en rond het plein bezit de potentie om in de toekomst bij te dragen aan deze centrale ontmoetingsplek. Het omliggende wijkpatrimonium dient aldus goed op elkaar afgestemd te worden. Alle activiteiten uit de wijk kunnen op die manier langs de nieuwe publieke ruimte van het Heilig Hartplein georganiseerd worden. De verschillende actoren versterken elkaar in plaats van elkaar te beconcurreren.

2.1.2 Een autoluw Heilig Hartplein met ruimte voor ontmoetingen

Het Heilig Hartplein moet in de toekomst functioneren als een centrale en bruisende ontmoetingsplek voor de wijk Dampoort. Het moet een plein zijn waar spontaniteit centraal staat.

Momenteel wordt het plein gedomineerd door de wagen, is er weinig groen aanwezig en functioneert de ruimte niet als ontmoetingsplek. Ruimte vrijmaken ten behoeve van meer kwalitatieve ontmoetingsruimte is aangewezen. Daarnaast dient ook onderzocht te worden op welke manier het plein meer autovrij kan gemaakt worden en op welke plekken in de wijk eventueel geschrapte parkeerplaatsen kunnen gecompenseerd worden.

Enkele proefopstellingen voor een gewijzigde verkeersafwikkeling en eventueel een alternatieve parkeeropstelling zullen getest worden op de site zelf. De bevindingen van deze proefopstellingen zullen moeten meegenomen worden in de ontwerpstudie van het plein.

2.1.3 Reconversie Heilig Hartkerk tot ontmoetingsplek voor de buurt

De laatste misviering in de Heilig Hartkerk vond plaats op zondag 20 november 2016. In de toekomst zullen geen erediensten meer doorgaan in deze kerk en kan de kerk gebruikt worden voor andere doeleinden. Dit vormt het ideale moment om het functieprofiel van de kerk grondig te herdenken en mee in te schakelen als ontmoetingsruimte voor de buurt.

Aangezien ook het publiek domein rondom de kerk wordt heringericht, kan nagedacht worden hoe beide op elkaar kunnen inspelen en versterken.

De toekomstige invulling van de kerk is nog niet definitief bepaald. Om deze invulling te bepalen zal de buurt bevraagd worden via een breed participatieproces. Daarnaast is het

ook een optie dat meerdere functies die inzetten op ontmoeten een plaats vinden in de kerk en zo deze laatste als centrale ontmoetingsruimte versterkt.

2.1.4 Zones rondom de kerk

De gronden achter de kerk zijn eigendom van de vzw Parochiale werken. Op deze gronden bevindt zich het Parochiaal centrum 'De Kring' dat particulier wordt uitgebaat. De gebouwen aan de Engelstraat worden door de vzw verhuurd aan de Chiro Heilig Hart. Achter hun clubgebouwen heeft de Chiro ook nog een tuin waar ze gebruik van kunnen maken. Voor hun gebouwen ligt een verharde koer.

Er zullen gesprekken gevoerd worden met zowel de eigenaar van deze gronden (de vzw Parochiale werken) als met de gebruikers (Chiro en parochiaal centrum 'De Kring') om de buitenruimtes in te schakelen in de publieke ruimte rond de kerk en een doorsteek te maken naar de Engelstraat. Bij het bepalen van een specifieke invulling voor zowel het plein als de kerk wordt rekening gehouden met een goede afstemming tot de functies van het parochiaal centrum.

De school Krekelberg paalt met zijn tuin en gebouwen aan de tuin van de pastorij. Er wordt gezocht naar een manier om de ruimtes en tuinen gecontroleerd open te stellen voor de buurt.

2.1.5 Pastorij

De pastorij is momenteel eigendom van de Stad Gent, maar wordt in bruikleen gegeven aan een groep van buurtbewoners en -organisaties die zich verenigd hebben in een vzw, de vzw Pastory. Deze vzw gebruikt het pand momenteel als een laagdrempelige ontmoetingsplek voor en door buurtbewoners (uitleendienst klusmateriaal, buurtcafé, kinderopvang, yoga,…). De pastorij is momenteel in mindere staat en zal gerenoveerd worden.

De definitieve invulling van de pastorij zal gericht zijn op ontmoetingsruimte voor de buurt.

2.1.6 Inspraak voor de buurt via een participatietraject en buurtatelier

Specifiek voor de Heilig Hart-site zal een buurtatelier samengesteld worden ter begeleiding van het gehele proces voor de reconversie van de site. Het buurtatelier wordt een buurtgebonden werkgroep die kan bestaan uit bewoners, maar ook uit organisaties of verenigingen uit de buurt. De functie van het buurtatelier is tweeledig. Enerzijds kunnen mensen erin mee denken en het ontwerp aansturen, anderzijds kunnen de doeners ook effectief aan de kar trekken door op het terrein de handen uit de mouwen steken en het project letterlijk mee vorm te geven.

Voor de Heilig Hart-site wordt een intensief co-creatietraject doorlopen in de buurt. Samen met de buurt wordt er vorm gegeven aan het nieuwe Heilig Hartplein en invulling gegeven aan de kerk. Op basis van de eerste resultaten van dit traject wordt een programma van eisen opgebouwd, wat door de ontwerper , samen met het buurtatelier, wordt vertaald in een ontwerp.

De stadsdiensten die rechtstreeks betrokken zijn in het ontwerp (o.a. Groendienst, Dienst Wegen, Dienst Stedenbouw, Mobiliteitsbedrijf, Milieudienst, Farys, Jeugddienst,…) worden betrokken in het participatieproces en geven vanuit hun dienst randvoorwaarden mee. Zowel het participatieproces als het buurtatelier worden getrokken door dienst Beleidsparticipatie.

2.2 Projectdefinitie deelproject B 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat'

2.2.1 Algemeen

In het kader van het stadsvernieuwingsproject 'En Route' wordt de voormalige wasserij-site herontwikkeld en van functies voorzien die (voornamelijk) gericht zijn op de buurt.

De activiteiten van de wasserij zijn op deze site al enkele jaren gestopt. Door de historische vervuiling dienen de gronden gesaneerd te worden (via OVAM).

De Stad Gent en sogent wensen met de reconversie van de wasserij-site een publiek project te realiseren met kwalitatieve binnen- en buitenruimtes, uitgevoerd binnen het voorziene budget, met een positieve uitstraling, passend in de wijk en functionerend als een katalysator voor de buurt. De vernieuwde wasserij-site dient het dichtbebouwde bouwblok en de wijk van lucht, ademruimte, activiteit en ontmoeting te voorzien.

Bij een herinvulling van de site kunnen de bestaande gebouwen opnieuw ingezet worden voor diverse (wijk-)functies. Hierbij wordt vandaag, al dan niet in combinatie, gedacht aan kleinschalige en wijkgerichte maakbedrijfjes, co-working places, recreatieve sport- en spel functies ed.

De Stad zal mogelijks, nadat de wasserij-site door sogent aangekocht is, een onderhandelingstraject met geïnteresseerde en strategische eigenaars in het bouwblok opstarten, zoals de Delhaize-site met parking. Dit zou opportuniteiten geven aan de wasserij-site en het aangrenzende Heernisplein.

2.2.2 Ruimtelijk concept, aanzet van inrichtingsplan

In overleg met de Stad Gent werd een eerste aanzet ontwikkeld tot inrichting van de site. Hierna worden de ruimtelijke principes ervan opgelijst.

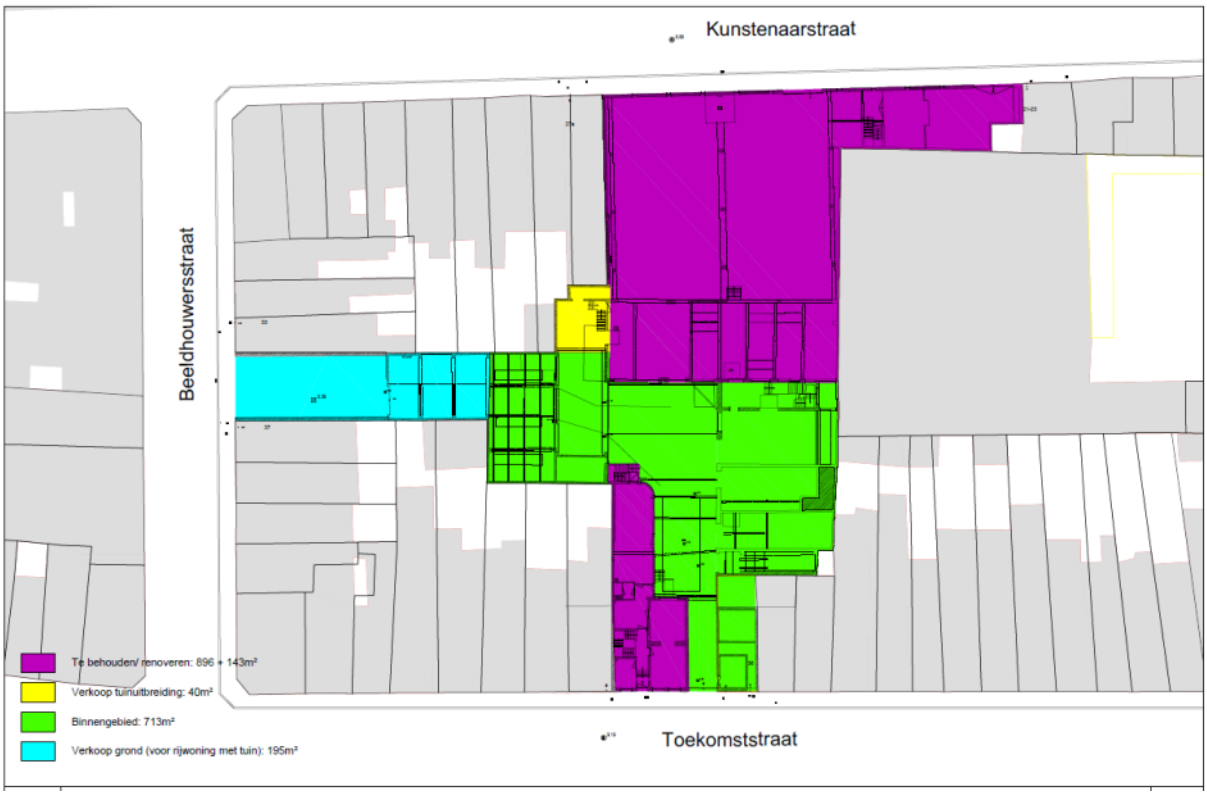
Behoud en renovatie van gebouwen op de site

De wasserij aan de Kunstenaarstraat en het herenhuis aan de Toekomststraat dienen te worden behouden en gerenoveerd voor nieuwe invulling (zie paars op schema hierna 'Aanzet inrichtingsplan'). De wasserij heeft de opportuniteit van een stevige betonnen structuur met grote ruimtes. Op het gelijkvloers staan kolommen in het midden van de ruimte, op de eerste verdieping niet.

Het binnenbouwblok 'ontpitten' en inrichten als open en groene ruimte

Het huidige binnenbouwblok vormt een dichtgeslibd weefsel. Door 'ontpitten' wordt open ruimte, zuurstof en een betere bezonning gecreëerd. Mogelijks kunnen bepaalde fragmenten van te slopen gebouwen - zoals stalen spanten, betonnen structuren - behouden blijven.

Het na gedeeltelijke sloop verkregen binnengebied dient (deels) open en (deels) met groen te worden ingericht (zie groen op schema hierna 'Aanzet inrichtingsplan'). De nieuwe (groene) (buiten)ruimte moet een meerwaarde betekenen voor de site, de omliggende rijwoningen en de buurt. De ontstane ruimte kan dienen voor ontmoeting, sport en spel ed.



Aanzet inrichtingsplan

Een ontwerpend onderzoek zal uitsluitsel geven over welke gebouwdelen kunnen gesloopt worden, bijvoorbeeld :

- de 2 rijwoningen aan de Toekomststraat : realiseren van brede doorgang naar de site vanuit Toekomststraat gecombineerd met een nieuwe ingang concept
- de gebouwen kant Delhaize
- de gebouwen kant Beeldhouwersstraat

Verkoop delen van het terrein
Na sloop zal mogelijks een deel van het terrein verkocht worden als tuinuitbreiding voor belendende rijwoningen (zie geel op schema hiervoor 'Aanzet inrichtingsplan').

Het braakliggend terrein in de Beeldhouwersstraat kan samen met een deel van het vrijgekomen terrein door sloop (footprint ca. 195 m2), door sogent verkocht worden ter realisatie van een rijwoning met tuin (zie lichtblauw op schema hiervoor 'Aanzet inrichtingsplan').

2.2.3 Programma en ambities voor herinvulling en aanpak projectsite

Ontwerpend onderzoek en programma
Het door sogent aangestelde ontwerpteam zal een ontwerpend onderzoek over de wasserij-site uitvoeren, waarbij een onderzoek zal gebeuren naar de ruimtelijke potenties van de site en de mogelijkheden voor hergebruik van de site om zo een maximale synergie voor de bestemming van de site te realiseren. Het doel van dit onderzoek is meer inzicht te verkrijgen naar de mogelijkheden van de site en zodoende gerichte keuzes en beslissingen te kunnen nemen voor de toekomst van de site.

Het programma van eisen voor de projectsite is heden nog niet concreet gekend en zal pas uitgewerkt worden eens de huurder-beheerder van de site aangesteld is. Sogent zal i.s.m. de Stad Gent een oproep lanceren tot het aanstellen van een huurder-beheerder. Kandidaten huurder-beheerder zullen aldus voorstellen tot invulling kunnen indienen. Sogent zal i.s.m. de Stad Gent uit de kandidaturen de site aan één huurder-beheerder toewijzen.

Het ontwerpteam zal het programma van de huurder-beheerder aftoetsen aan de site en de behoeften van de buurt. De resultaten ervan zullen teruggekoppeld worden naar de buurt, via buurtvergaderingen/ateliers, dialoogcafé ed.

Gedurende het ontwerpproces zal het programma verder uitgewerkt en bijgestuurd worden, samen met sogent, de betrokken stadsdiensten, de huurder-beheerder, het buurtatelier … steeds rekening houdend met het beschikbare budget.

Speeddate-event voor gebruikers en kandidaten huurder-beheerder
De dienst Beleidsparticipatie van de Stad Gent voorziet een speeddate-event, zodat kandidaat-gebruikers elkaar kunnen ontmoeten, contactgegevens uitwisselen ed. Personen, vzw's, bedrijfjes, groeperingen, … die geïnteresseerd zijn om een plaats te hebben in de wasserij-site kunnen zich inschrijven voor deelname aan dit event. Deze bijeenkomst geeft de kans aan kandidaat-gebruikers om samen met de andere aanwezigen een groep te vormen en een kandidatuur in te dienen als kandidaat huurder-beheerder, of om aan te sluiten bij een reeds bestaande groep. Op deze bijeenkomst wordt de mogelijkheid aangeboden om ideeën/projecten voor te stellen aan andere geïnteresseerden.

Buurtatelier

Specifiek voor de wasserij-site zal een buurtatelier samengesteld worden ter begeleiding vanuit de buurt van het gehele proces voor de reconversie van de site. Het buurtatelier wordt een buurtgebonden werkgroep die kan bestaan uit bewoners, maar ook uit organisaties of verenigingen uit de buurt. De functie van het buurtatelier is tweeledig. Enerzijds kunnen mensen erin mee denken en het ontwerp aansturen, anderzijds kunnen de doeners ook effectief aan de kar trekken door op het terrein de handen uit de mouwen steken en het project letterlijk mee vorm te geven, in overleg met de huurder-beheerder en sogent.

Dialoogcafé

Na indienen van de kandidatuurstellingen voor huurder-beheerder van de site, zal een dialoogcafé met het buurtatelier volgen, waar de kandidaten huurder-beheerder zichzelf en hun programma kort zullen voorstellen. De Stad Gent zal voor het project 'En Route' meerdere participatieve initiatieven organiseren. Hier is de opzet het buurtatelier suggesties te laten formuleren op de ingediende kandidaturen. Via een Dialoogcafé, georganiseerd door de Dienst Beleidsparticipatie van de Stad Gent, zal bij het buurtatelier gepolst worden naar suggesties, de pro's en contra's, ideeën over de voorgestelde kandidaturen. De finaliteit van het Dialoogcafé is een advies aan de eigenaar en bouwheer sogent.

2.3 Twee BSO's

De uitvoering van de 2 deelprojecten wordt in 2 BSO's verdeeld:

- BSO 1:
  - Studie, verwerving en/of het bekomen van een zakelijk recht en tijdelijke beheer deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving'
  - Uitvoering, tijdelijk en definitief beheer onderdeel 'Pastorij' binnen deelproject A
  - Studie, verwerving, sanering en tijdelijk beheer deelproject B 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat'

- BSO 2:
  - Uitvoering en definitief beheer onderdeel 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein en omgeving' binnen deelproject A
  - Uitvoering en definitief beheer onderdeel deelproject B 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat'
  - Afsluiting project en eindafrekening deelproject A en B

2.4 Projectbudget

Voor de 2 deelprojecten projecten samen is er voor de BSO 1 een budget voorzien van 4.134.421 euro. Dit bedrag werd bepaald op een eerste raming van het project waarbij nog geen definitief programma van eisen werd bepaald of vastgelegd, waarbij mogelijke verwervingen nog niet duidelijk zijn, zowel naar haalbaarheid als naar kostprijs. Momenteel zitten er aldus nog te veel onzekerheden in het project om exact te kunnen bepalen welke engagementen binnen deze BSO 1 kunnen opgenomen worden. Daarom werd het taakaandeel van BSO 1 ruim genoeg gehouden zodat eventuele verschuivingen nog mogelijk zijn.

Gedurende de voortgang van het project zullen de ramingen van de deelprojecten geüpdatet, gecommuniceerd en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de programmaregisseur.

De rapportering over de middelen grootstedenbeleid is de verantwoordelijkheid van de Stad Gent, die hierover de nodige afspraken met sogent zal maken.

BSO 1:
Onderhavige beheersovereenkomst omvat alle taken voor de studie en verwerving, tijdelijk en/of definitief beheer en/of uitvoering voor de twee afzonderlijke deelprojecten, en bestaat hoofdzakelijk uit :

- de procedure tot verwerving en/of het bekomen van een zakelijk recht van de Heilig Hartkerk en de zone rond de kerk
- de procedure tot verwerving en sanering van de wasserij-site
- de procedure tot aanstelling ontwerpteam voor de studieopdracht
- de procedure tot aanstelling van definitieve beheerders
- de opmaak van het voorontwerp en definitief ontwerp
- de opmaak van de stedenbouwkundige aanvraag
- de opmaak van het uitvoeringsdossier voor werken
- de voorbereidende studies (sonderingen, opmetingen, …)
- de voorbereidende werken (sanering wasserij, …)
- de beheerskosten bij tijdelijke invulling van de Heilig Hartkerk, de Pastorij en de wasserij-site
- de beheerskosten bij definitieve invulling van de Pastorij
- de publicatie van het uitvoeringsdossier voor werken voor de Pastorij
- de procedure tot gunning van de aannemer voor de Pastorij
- de werfperiode voor de Pastorij
- de voorlopige oplevering en waarborgperiode voor de Pastorij
- de definitieve oplevering voor de Pastorij
- de opmaak van de contractuele afspraken voor definitief beheer van de Pastorij
- de beheerskosten bij definitieve invulling van de Pastorij

- de opmaak van een intentieovereenkomst tussen sogent en de huurder-beheerder voor definitief beheer van de wasserij-site, waarin de voorwaarde ‘onder voorbehoud van de middelen die de Stad Gent aan sogent ter beschikking stelt’ wordt opgenomen
- de personeelskosten van sogent voor deze fase

BSO 2:

BSO 2 van een volgende nog op te maken BSO zal alle taken behelzen voor de uitvoering en het beheer van onderdeel ‘Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein en omgeving’ binnen deelproject A, de uitvoering en definitief beheer deelproject B ‘Voormalige wasserij-site Toekomststraat’ alsook de eindafrekening en afsluiting van het totaalproject en zal hoofdzakelijk bestaan uit :

- de publicatie van het uitvoeringsdossier voor werken
- de procedure tot gunning van de aannemer
- de werfperiode
- de voorlopige oplevering en waarborgperiode
- de definitieve oplevering
- de opmaak van de contractuele afspraken voor definitief beheer van de Heilig Hartkerk en de wasserij-site
- de beheerskosten bij definitieve invulling van de Heilig Hartkerk en de wasserij-site
- de eindafrekening van alle deelprojecten
- de overdrachten naar Stad Gent en sogent
- de personeelskosten van sogent voor deze fase

Om tijdens het proces (zowel in BSO 1 als in BSO 2) voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent jaarlijks een financiële stand van zaken van de reeds gemaakte kosten voorleggen en een overzicht van de nog te maken kosten ter goedkeuring voorleggen aan de masterprojectleider van de Stad Gent.

2.5 Projectplanning

Volgende richtinggevende planning voor BSO 1 en BSO 2 zal nagestreefd worden:

2.5.1 Deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving'

- Eind 2016:
  - Opmaak selectiedossier ontwerpteam
- Begin 2017:
  - Publicatie selectiedossier ontwerpteam
  - Onderhandelingen kerkfabriek
  - Onderhandelingen vzw parochiale werken + chiro
  - Onderhandelingen school Krekelberg
  - Opstart participatietraject
- Voorjaar 2017:
  - Participatietraject
  - Installatie denklab en buurtateliers
  - Opmaak programma van eisen
  - Opmaak verkeersstructuurschets en parkeerbehoefte
  - Selectie ontwerpteam naar 5 kandidaten
  - Opmaak gunningsdossier
- Zomer 2017:
  - Publicatie gunningsdossier
  - Tijdelijke inrichting plein en kerk
- Najaar 2017:
  - Beoordeling gunningsdossiers
- Eind 2017:
  - Gunning ontwerpteam
- Begin 2018 – zomer 2019:
  - Ontwerpstudie Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving
  - Indienen vergunningen
- Najaar 2019:
  - Verkrijgen stedenbouwkundige vergunning
- Voorjaar 2020 – voorjaar 2022:
  - Realisatie Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving
- Zomer 2022:
  - Voorlopige oplevering
  - Aanstellen definitieve beheerder
- Najaar 2022:
  - Eindafrekening en afsluiting project
  - Officiële opening Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein en omgeving
- Najaar 2023:

- Waarborgperiode
- Definitieve oplevering

2.5.2 Deelproject B 'Voormalige Wasserij-site Toekomststraat'

- Najaar 2016:
  - Opmaak bestek voor aanstelling ontwerpteam
  - Voorbereiding aankoop projectsite wasserij
- December 2016:
  - Bestek 2016/34 "Voormalige wasserij-site Toekomststraat Sint-Amandsberg: Deel A Ontwerpend onderzoek en Deel B Studieopdracht voor architectuur, stabiliteit, technische uitrusting en epb-verslaggeving" goedkeuring door Raad van bestuur sogent en publicatie
- Februari 2017:
  - Goedkeuring ontwerpakte aankoop wasserij-site
  - Indienen offertes voor bestek 2016/34
- April 2017:
  - Verlijden akte aankoop wasserij-site
  - Aanstelling ontwerpteam
  - Lanceren oproep beheerder van de site
- Mei – juli 2017:
  - Opdracht ontwerpteam Deel A Ontwerpend onderzoek
- September 2017:
  - Toewijzing beheerder site
  - Bepalen programma van eisen
- Oktober 2017:
  - Aanvang opdracht ontwerpteam Deel B studieopdracht voor architectuur, stabiliteit, technische uitrusting en epb-verslaggeving
- Half 2018:
  - opmaak vergunningsdossier
- Najaar 2018:
  - Aanbesteding werken
- Voorjaar 2019
  - Gunning aanneming werken
- Voorjaar 2019 – zomer 2020:
  - Uitvoering werken wasserijsite
- Zomer 2020:
  - Voorlopige oplevering
  - Eindafrekening
  - Officiële opening wasserij
- Zomer 2021
  - Waarborgperiode

- Definitieve oplevering

3 Realisatie BSO 1

Voorliggende BSO 1 heeft tot doel:

- Een gedragen herinrichtingsplan op te maken voor het Heilig Hartplein, de Heilige Hartkerk, Pastorij en omgeving als een centrale en bruisende plek waar spontane ontmoeting, in al zijn vormen, mogelijk is
- De voormalige wasserij in de Toekomststraat te converteren tot een multifunctionele ruimte voor wijkfuncties, sport en/of creatieve werkplekken

De ambitie van de samenwerking tussen de Stad Gent en sogent is om te komen tot een kwalitatief uitgevoerd project. Hieronder worden de beoogde resultaten beschreven.

Verwerving nodige projectgronden realisatie project
Alle nieuwe noodzakelijke verwervingen, afspraken, verkopen of overeenkomsten binnen alle deelprojecten worden getrokken door sogent. De dienst vastgoedbeheer van de Stad Gent heeft een adviserende rol.

Opmaak programma van eisen
De wijkregisseur zal samen met de programmaregisseur trekker zijn tot het definiëren van een duidelijk programma van eisen voor alle deelprojecten. Voor het deelproject A zal de dienst Ontmoeten en Verbinden ook een trekkende rol hierin opnemen.

Voor het deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving' wordt beroep gedaan op de convenant tussen Stad Gent en de vzw Lab Van Troje om een programma van eisen mee te bepalen en mee de buurt te bevragen via het participatieproces. Hiervoor wordt een kerngroep samengesteld waarbij men in partnerschap het participatieproces aanpakt. Deze kerngroep wordt aangestuurd door de wijkregisseur. De samenwerking met het lab van Troje wordt opgevolgd door de dienst beleidsparticipatie (trekker: Merijn Van den Eede) en de programmaregisseur.

Voor het deelproject B 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat' is het programma van eisen heden nog niet concreet gekend. Het PVE zal uitgewerkt worden op basis van het ontwerpend onderzoek en de voorstellen van de kandidaat-beheerders. Sogent zal i.s.m. de Stad Gent een oproep lanceren tot het aanstellen van een beheerder. Kandidaat beheerders zullen aldus voorstellen tot invulling kunnen indienen. Sogent zal i.s.m. de Stad Gent en rekening houdend met het advies van het buurtatelier tijdens het Dialoogcafé uit de kandidaturen één beheerder toewijzen en het programma van eisen vaststellen.

Tijdelijke invulling
Voor de 2 deelprojecten wordt er onderzocht of een tijdelijke invulling mogelijk is.

Voor het deelproject A ‘Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving’ wordt beroep gedaan op de vzw Lab Van Troje om een tijdelijke inrichting van het Heilig Hartplein te coördineren en te realiseren in samenwerking met de buurt. De samenwerking met het lab van Troje wordt opgevolgd door de dienst Beleidsparticipatie (trekker: Merijn Van den Eede) en de programmaregisseur. Voor de Pastorij is er reeds een tijdelijke invulling toegekend aan de vzw Pastory.
Voor het deelproject B ‘Voormalige wasserij-site Toekomststraat’ heeft sogent in overleg met de Stad Genteen bruikleenovereenkomst afgesloten met Handwas vzw voor de tijdelijke invulling van de gebouwen .

Studie- en uitvoeringsopdracht
Sogent is trekker voor alle coördinatie van de twee deelprojecten rekening houdende met de ambities geformuleerd onder artikel 2, dit zowel vanaf studiefase tot en met uitvoeringsfase en definitieve oplevering. Bij zowel de studie- als de uitvoeringsopdracht zullen de desbetreffende stadsdiensten en de buurt actief betrokken worden.

Communicatie
De dienst Stedelijke Vernieuwing van de Stad Gent verzorgt de overkoepelende communicatie over het stadsvernieuwingsproject ‘En Route’ en zijn deelprojecten.

Aanstellen definitieve beheerders wijkpatrimonium
Voor zowel de kerk als de pastorij binnen deelproject A zal een definitieve beheerder dienen gezocht te worden. Het aanstellen van een definitief beheerder wordt getrokken door Stad Gent. SOGent verleent hieraan zijn medewerking. Daarbij wordt rekening gehouden met het advies van het buurtatelier tijdens het Dialoogcafé
Voor het deelproject B ‘Voormalige wasserij-site Toekomststraat’ zal een definitieve beheerder dienen gezocht te worden voor de invulling van de gebouwen van de wasserij. Hiertoe zal in 2017 een publieke oproep gelanceerd worden. Het aanstellen van een definitief beheerder wordt getrokken door sogent. Stad Gent verleent hieraan zijn medewerking. Daarbij wordt rekening gehouden met het advies van het buurtatelier tijdens het Dialoogcafé

4 Projectstructuur

4.1 Projectleiding

De projectleiding voor de uitvoering van dit project zit bij sogent, voor alle onderdelen en fazen. De projectleider van sogent voor onderhavige BSO is Eveline Hanssens of vervanger.

De projectverantwoordelijke van sogent voor het deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving' is Eveline Hanssens of vervanger.
De projectverantwoordelijke van sogent voor het deelproject C 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat' is Brenda Schotte of vervanger.

De masterprojectleider en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent is Evelyn Fiers van de dienst Stedelijke Vernieuwing of vervanger. Zij fungeert als SPOC (single point of contact) voor dit project.

Merijn Van den Eede of vervanger is de Wijkregisseur voor Dampoort & Sint-Amandsberg.
Nele Vanhooren of vervanger van de dienst Stedelijke Vernieuwing staat in voor de communicatie van het project 'En Route'. De verantwoordelijke schepen is Sven Taeldeman.
Schepen Watteeuw is betrokken.

4.2 Projectstructuur en overleg

Indien doorheen het project discussiepunten ontstaan, dan worden deze in eerste instantie besproken met de masterprojectleider. De masterprojectleider zal – indien nodig – de discussiepunten verder afstemmen met het bevoegde overlegorgaan.

In samenspraak met de masterprojectleider wordt op de belangrijke momenten in het traject een projectteam bijeengeroepen. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: opmaak bestek voor selectie ontwerper, selectie ontwerpers, opmaak voorontwerp – ontwerp – definitief ontwerp, … De masterprojectleider roept het projectteam bijeen en nodigt de betrokken diensten uit.

Voor de technische opvolging van de publieke ruimte binnen deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving' zal er binnen het SOC en in afstemming met de stadsbouwmeester gezocht worden naar een passende begeleiding van het ontwerpproces van voorontwerpfase tot definitieve uitvoering. Daarnaast doorloopt deelproject A ook sowieso de IKZ-procedure van de Stad Gent.

De begeleidingsgroep 'En Route', het buurtatelier en het Stadsontwikkelingscomité dat optreedt als stuurgroep voor 'En Route' wordt geïnformeerd over de voortgang van alle deelprojecten.

5 Patrimoniaal

5.1 Deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving'

De huidige eigendomssituatie voor deelproject A is momenteel als volgt:

- Heilig Hartplein: openbaar domein, eigendom van de Stad Gent
- Heilig Hartkerk: eigendom van de kerkfabriek
- Pastorij: eigendom van de Stad Gent
- Zone achter kerk: private eigendom van de vzw Parochiale werken van het Heilig Hart
- School Krekelberg: privatieve eigendom

Voor de verwervingen zal sogent, als projectleider, de leiding opnemen en heeft de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent een adviserende rol.

De aankopen zullen gebeuren door de meeste gerede partij, na onderling overleg tussen sogent en de Dienst Vastgoedbeheer (departement Facility Management), en rekening houdend met de onderlinge taakverdeling.

5.2 Deelproject B ‘Voormalige wasserij-site Toekomststraat’

Sogent staat in voor alle noodzakelijke verwervingen, afspraken, verkopen of overeenkomsten binnen deelproject B ‘Voormalige wasserij-site Toekomststraat’.

Concreet gaat het over volgende zaken:

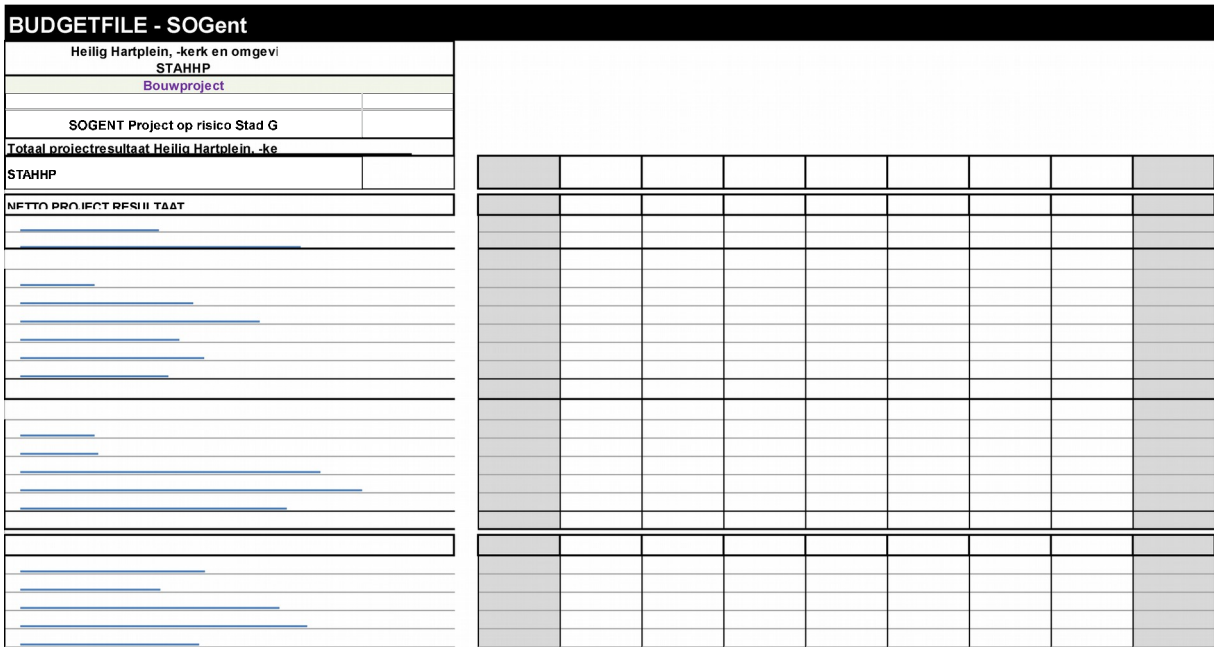
- Verwerving wasserij-site
- Overeenkomsten OVAM
- Eventueel bijkomende verwerving aanpalende bebouwing
- Eventuele verkopen tuinuitbreidingen en bouwgrond

Na sloop zal mogelijks een deel van het terrein verkocht worden als tuinuitbreiding voor belendende rijwoningen. Het braakliggend terrein in de Beeldhouwersstraat kan samen met een deel van het vrijgekomen terrein door sloop door sogent verkocht worden ter realisatie van een rijwoning met tuin. Sogent neemt de verkoop van zowel de mogelijkse tuinuitbreiding als de kavel voor zijn rekening.

6 Financiering

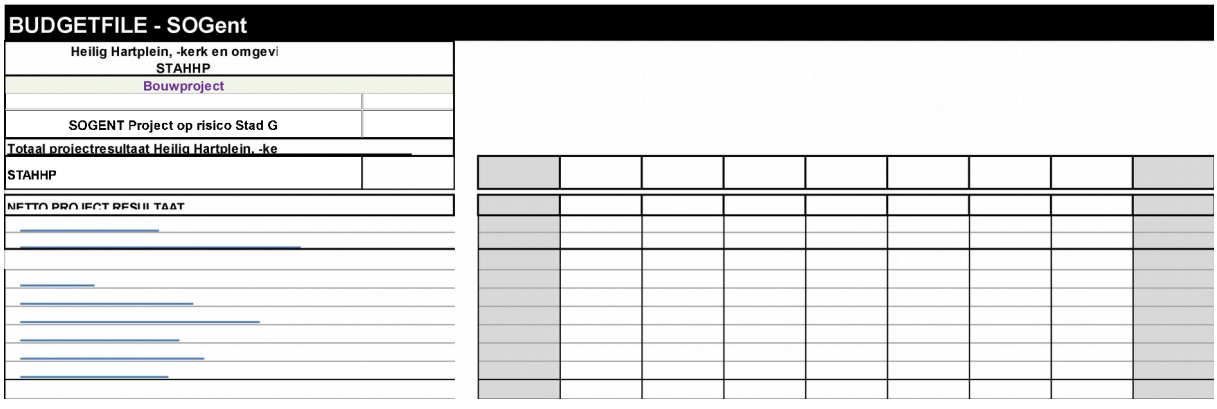
Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten en inkomsten voor de realisatie van haar aandeel in deze overeenkomst (BSO 1) van beide deelprojecten.

Deelproject A 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein, Pastorij en omgeving'

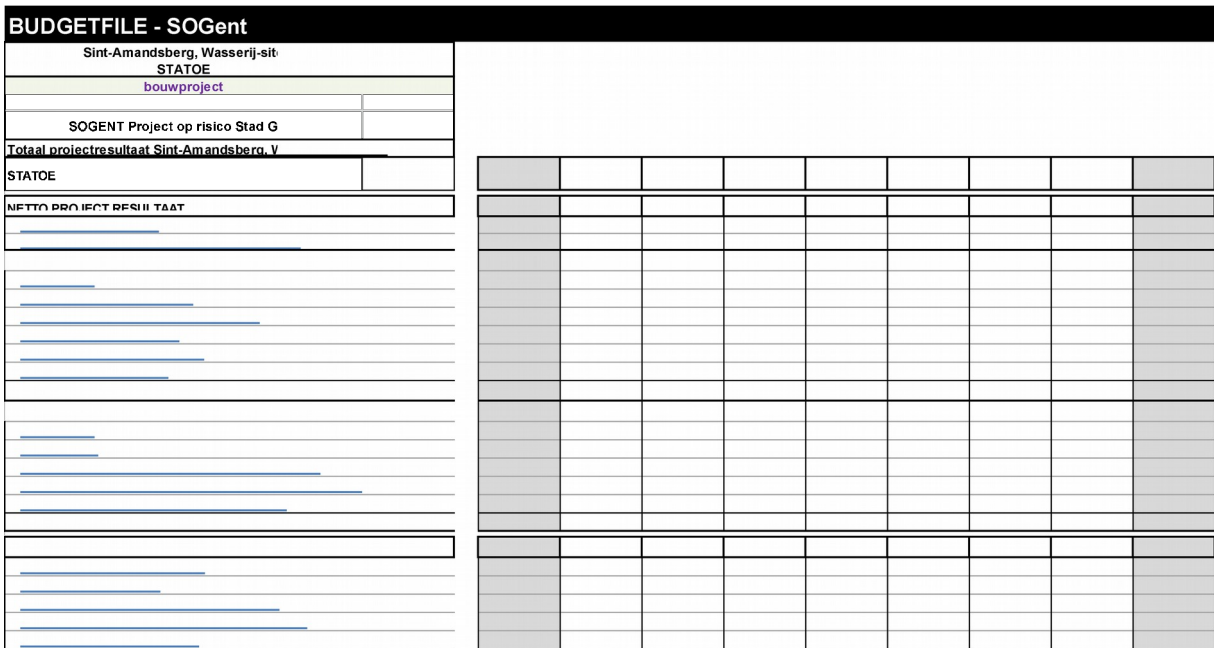


Bovenstaande kosten worden opgevraagd binnen onderhavige BSO 1. De softkosten (4) voor dit project omvatten de studieopdracht van het ontwerpteam tot en met aanbesteding alsook alle voorbereidende studies die dienen uitgevoerd te worden. Daarnaast omvatten deze de personeelskosten van sogent gedurende het volledige project. De uitvoeringskosten (10/5/6) bevatten de kosten voor de tijdelijke invulling van de Heilig Hartkerk en Pastorij alsook de effectieve uitvoeringskosten voor de verbouwing van de Pastorij.

Informatief wordt ook de budgetfile van sogent voor het volledige deelproject A hieronder meegegeven:

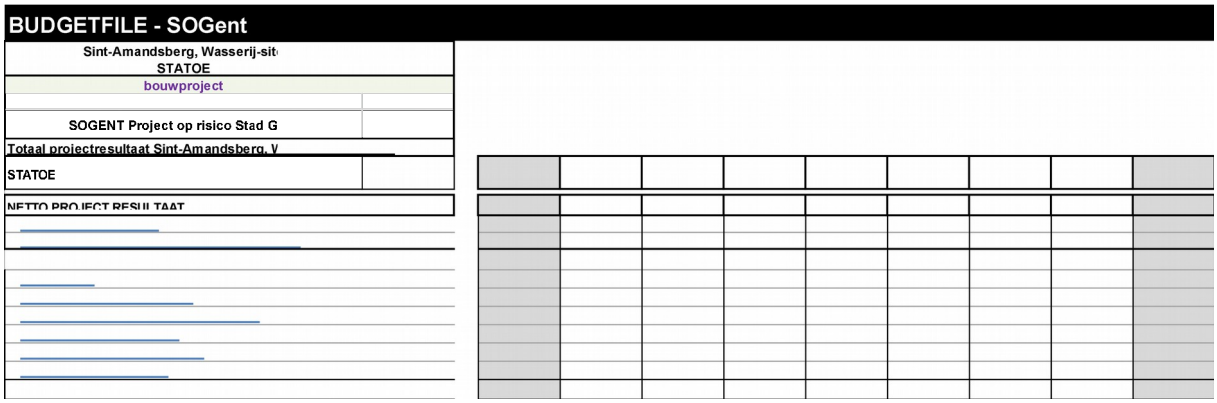


Deelproject B 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat'



Bovenstaande kosten worden opgevraagd binnen onderhavige BSO 1. De softkosten (4) voor dit project omvatten de studieopdracht van het ontwerpteam tot en met aanbesteding alsook alle voorbereidende studies die dienen uitgevoerd te worden. Daarnaast omvatten deze de personeelskosten van sogent gedurende het volledige project. De uitvoeringskosten (10/5/6) bevatten de kosten voor de sanering van de Wasserij.

Informatief wordt ook de budgetfile van sogent voor het volledige deelproject B hieronder meegegeven:



Aangezien op de dag van vandaag nog geen zekerheid kan gegarandeerd worden over de beschikbaarheid van de noodzakelijke budgetten ter realisatie van het volledige project, wordt het project in twee BSO's opgedeeld:

BSO 1:
Onderhavige BSO behelst alle kosten voor de studie en verwervingsfase, sanering en tijdelijk beheer van de twee deelprojecten alsook de kosten voor uitvoering van het onderdeel 'Pastorij' binnen deelproject A. Deze kosten worden geraamd op 4.134.421 euro.

Dit bedrag zal door de Stad Gent als een renteloze lening aan sogent verstrekt worden conform de bepalingen van artikel 17 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent.

De renteloze lening zal door sogent opgevraagd worden in functie van de voortgang van het project op basis van tussentijdse afrekeningen. De verantwoordingsstukken met betrekking tot deze tussentijdse afrekeningen liggen ter beschikking bij sogent. De indirecte projectkosten zullen door tijdschrijven verantwoord worden. Bij de (tussentijdse) afrekening van het project wordt de werkelijke afhandelingswaarde bepaald o.b.v. de werkelijke directe en indirecte projectkosten die kunnen toegewezen worden aan het project.

De terugbetaling van de renteloze leningen aan de Stad Gent zal gebeuren op moment van de realisatie van het project. Met realisatie wordt ofwel de verkoop bedoeld van de onroerende goederen van het project aan de stad Gent ofwel de definitieve oplevering van de werken.

Indien er onroerende goederen worden overgedragen aan de Stad Gent zal, bij het verlijden van de authentieke akte, de stad Gent de overeengekomen transactieprijs voldoen door, van deze prijs, de renteloze leningen die zij voor dit project heeft verstrekt in mindering te brengen. Bij de realisatie van dit project zal, in de mate dat de transactieprijs lager was dan de afhandelingswaarde, de Stad de renteloze lening ten belope van het verschil, omzetten in een subsidie.

De spreiding per jaar van het te voorziene budget wordt toegevoegd hierboven.
Sogent bezorgt één keer per jaar een financiële rapportage aan de Stad.

BSO 2:
BSO 2 van deze overeenkomst zal de uitvoering behelzen van onderdeel 'Heilig Hartkerk, Heilig Hartplein en omgeving' binnen deelproject A en de uitvoering en definitief beheer binnen deelproject B 'Voormalige wasserij-site Toekomststraat'. Deze BSO 2, zowel de opdrachtomschrijving als de budgettering, zal het onderwerp vormen van een aparte BSO.

Opgemaakt te Gent op …… in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
De heer Daniël Termont, Burgemeester	De heer Frank Van Goethem Directeur financiën en patrimonium sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Stadssecretaris	De heer Didier Nachtergaele, Algemeen directeur sogent