
OPSCHRIFT

Vergadering van 15 september 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00753

Onderwerp:

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Parking in site UCO Maïsstraat: Studie- en ontwerpfase, voorbereidende werken en aanbestedingsfase - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het project UCO-site Maïsstraat: UCO Parking studie- en ontwerpfase, voorbereidende werken en aanbestedingsfase.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 6°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2;
- De beheersovereenkomst tussen Stad Gent en sogent 2014-2019, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2014 en door de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014, artikel 11.2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- bijzondere samenwerkingsovereenkomst
- bijlage 1 - UCO metingsplan zone parkeergebouw
- bijlage 2 - UCO gebouwen kelderplan
- bijlage 2 - UCO gebouwen
- bijlage 2 - UCO plan met hoogtes
- bijlage 3 - dienstvoertuigen afgesloten gedeelte

- bijlage 4 - UCOPAR - programma van eisen uit bestek ontwerpteam
- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Sogent heeft het voormalige UCO-fabrieksterrein van ca. 11 ha in de Gentse Bloemekenswijk in 2010 aangekocht en vervolgens gerenoveerd tot een bedrijventerrein voor sociale economiebedrijven (SEC), het Dienstenbedrijf van de Stad en OCMW Gent, de Dienst Activering van OCMW en een recyclagepark van IVAGO. Het voormalige Balenmagazijn werd volledig gerenoveerd en centraliseert gemeenschappelijke functies: een centraal onthaal, vergaderzalen, opleidingslokalen, een bedrijfskeuken en een restaurant.

Stad Gent heeft voor dit project een aantal bijzondere samenwerkingsovereenkomsten (BSO's) met sogent gesloten:

- in het kader van het programma Grootstedenbeleid 2010 en 2011 werden BSO UCOALG I en UCOALG II gesloten (resp. op 30 juni 2010 en 20 januari 2012);
- de gemeenteraad keurde op 20 oktober 2014 voor dit project een BSO III goed (BSO UCO Maisstraat studie-, uitvoerings- en uitgifte fase) voor de aanleg van het openbaar domein, de realisatie en uitgifte van het bedrijventerrein en de reconversie en uitgifte van het Balenmagazijn).

Binnen deze site is er nood aan de creatie van parkeerplaatsen. Aangezien de Bloemekenswijk lijdt onder een hoge parkeerdruk en de inplanting van de sociaal-economische bedrijven in de oude UCO-loods extra druk met zich zal meebrengen, werd er besloten een parkeergebouw op te richten voor minstens 240 publieke én 62 afsluitbare plaatsen parkeerplaatsen (totaal minimaal 302).

In uitvoering van artikel 11 van de 'Beheersovereenkomst 2014-2019 tussen Stad Gent en Stadsontwikkeling Gent', goedgekeurd door de gemeenteraad van 27 januari 2014 en de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014, wordt overgegaan tot het sluiten van een bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent voor de bouw van een parking in de UCO-site aan de Maisstraat.

Deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst omvat enkel de studie-, ontwerp- en aanbestedingsfase voor de realisatie van een parkeertoren. Tijdens de ontwerpfase zal een ontwerper geselecteerd worden voor de uitwerking van dit project volgens de geformuleerde ambities. Aan de ontwerper zal een gedetailleerde raming gevraagd worden, die als basis zal gebruikt worden voor een tweede bijzondere samenwerkingsovereenkomst (uitvoeringsfase) die voorafgaand aan de gunning zal goedgekeurd worden.

De kosten voor deze BSO (eerste fase) worden geraamd op 491.210 euro. Stad Gent zal hiervan 355.000 euro financieren onder de vorm van een subsidie, en het saldo, namelijk 136.210 euro

onder de vorm van een renteloze lening. Stad Gent ontvangt voor dit project zelf 355.000 euro aan subsidies van het stadsvernieuwingsfonds.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het project UCO-site Maïstraat: UCO Parking studie- en ontwerpfase, voorbereidende werken en aanbestedingsfase, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Juridische Dienst en Kennisbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34563 STOP 2.2.2. - Uitvoeren van juridische ondersteuning/advisering en juridische audits (JDK)

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4516005664.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	2017	
348051500	6641000	SVF.UCP	355.000		355.000
348051500	2802000	Niet_ relevant		136.210	136.210
TOTAAL					491.210

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De eerste lijn betreft het aandeel stadsvernieuwingsfonds dat aan deze eerste fase kan worden toegewezen.

De tweede lijn betreft het aandeel renteloze lening dat daarnaast nog nodig is, en beschikbaar is vanaf 2017, voor deze eerste fase.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	
348051400	1500000	SVF.UCP	355.000	355.000

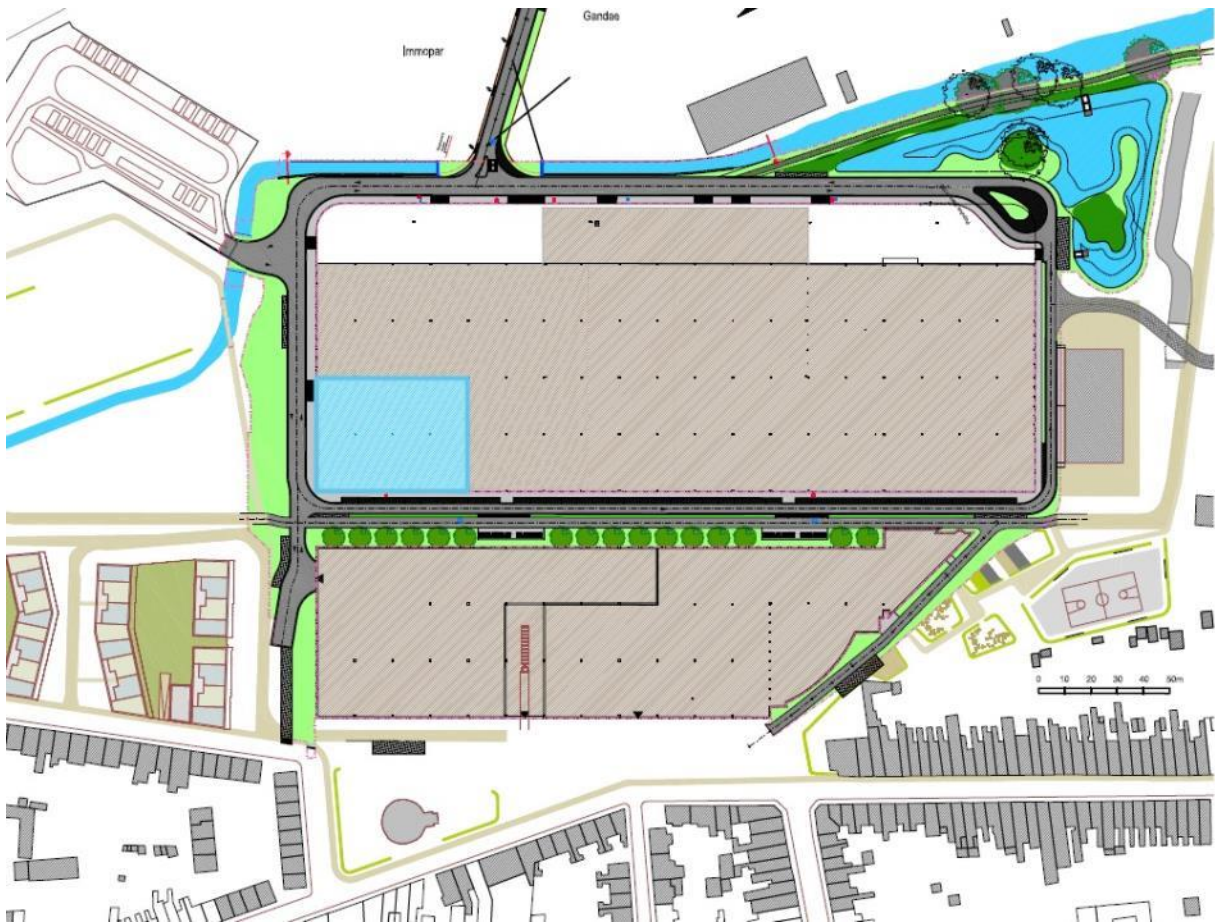
Dit betreft de ontvangsten stadsvernieuwingsfonds voor het betrokken deel.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- bijzondere samenwerkingsovereenkomst

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent project “UCO-site Maisstraat”

UCO Parking: Studie- en ontwerpfase, voorbereidende werken en aanbestedingsfase



sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent

T: 09 269 69 00 - F: 09 269 69 99 - E: info@sogent.be - W: www.sogent.be

sogent (voorheen AG SOB) is een autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent en voert het Gentse beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer uit.

1/19

Tussen enerzijds :

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreden de heer Daniël Termont, burgemeester en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris, en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van,

hierna "*de Stad Gent*" genoemd,

en anderzijds :

2. Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Tom Balthazar, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur van sogent, die handelen in uitvoering van het besluit van de Raad van Bestuur van,

hierna "**sogent**" genoemd,

Inhoud

Artikel 1	Context en situering	4
1.1	Context van het project	4
1.2	Situering van het project.....	5
1.3	Recente ontwikkelingen van en rondom het project.....	6
Artikel 2	Project	7
2.1	Projectdefinitie.....	7
2.2	Fasering	8
2.3	Projectbudget	8
2.4	Projectplanning	10
Artikel 3	Projectstructuur.....	11
3.1	Projectleiding.....	11
3.2	Overleg	11
3.3	Projectstructuur	11
Artikel 4	Taakverdeling	12
Artikel 5	Patrimoniaal.....	15
5.1	Status bij aanvang van het project.....	15
Artikel 6	Financiering	16
6.1	Financieringswijze	16
6.2	Stadsbudget.....	18
Artikel 7	Bijlagen.....	18

Artikel 1 Context en situering

1.1 Context van het project

Algemeen

De voormalige UCO-site in de Gentse Bloemekenswijk krijgt de komende jaren een grondige facelift in het kader van het stadsvernieuwingsproject Het Getouw. De naam is een knipoog naar het textielverleden van de wijk en een verwijzing naar de projecten die op touw gezet worden en de bedrijvigheid die er komt op de UCO-site .

Het fabrieksterrein van 11 ha wordt gerenoveerd tot een bedrijventerrein voor sociale economiebedrijven, het Dienstenbedrijf van de Stad en OCMW Gent, de Dienst Activering van OCMW en een recyclagepark van IVAGO,.

Het voormalige Balenmagazijn dat volledig gerenoveerd is, centraliseert gemeenschappelijke functies: een centraal onthaal, vergaderzalen, opleidingslokalen, een bedrijfskeuken en een restaurant.

Het parkeergebouw, onderwerp van deze BSO, moet de omgeving en het park vrijwaren van wagens. De wagens worden zoveel mogelijk gebundeld in het parkeergebouw.

Daarnaast omvat het Getouw ook, onder andere, een wijkpark, het Bloemekenspark, buurtfuncties en nieuwe woningen.

Voor meer info over de totale site wordt verwezen naar de BSO UCO ALG Addendum II.

Beleidsvisie

Aangezien de Bloemekenswijk lijdt onder een hoge parkeerdruk en de inplanting van de sociaal economische bedrijven in de oude UCO-loods extra druk met zich zal meebrengen, werd er besloten een parkeergebouw op te richten.

Ondernemingsplan - meerjarenplanning

Het project sluit aan bij twee project operationele doelstelling (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning en sogent in zijn ondernemingsplan hebben opgenomen:

POD41: Cluster Sociale Economie UCO Gent

POD34: Herontwikkeling UCO en omgeving

Doel van deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst

De bijzondere samenwerkingsovereenkomst omvat fase 1:

- A. De sloop van het gebouw, deel van de UCO-loods, waar het parkeergebouw komt
- B. Het ontwerp, bouwaanvraag, aanbesteding (tot net voor gunning)

In een nieuwe bijzondere samenwerkingsovereenkomst wordt fase 2: de uitvoering opgenomen.

1.2 Situering van het project

De UCO site, Maisstraat 142 te Gent, situeert zich ten noorden van Gent en maakt deel uit van het groter gebied tussen de Nieuwevaart in het zuiden en de Wondelgemse Meersen in het noorden en is gelegen aan de oostrand van de Bloemekenswijk.



luchtfoto met aanduiding van de door sogent aangekochte UCO-site

De site heeft een kadastrale oppervlakte van 11 hectare, waarvan quasi de helft bebouwd is. Deze gronden zijn in het gewestplan hoofdzakelijk ingekleurd als ambachtelijke bedrijven en KMO-zone. De site is vandaag enkel via de drukbevolkte Bloemekenswijk ontsloten. Het is de bedoeling om voor het toekomstig personen- en vrachtverkeer van het bedrijventrum een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren via de Nieuwevaart en

Gaardeniersweg. Op die manier wordt het doorkruisen van de Bloemekenswijk vermeden en kan vooraan de loods een autovrij plein gecreëerd worden.

Het parkeergebouw bevindt zich boven de nieuw aan te leggen Getouwstraat, in de linker onder hoek (zie plan hieronder). De zone voor het parkeergebouw betreft het kadastraal perceel: Afdeling 10 sectie K nummer: deel van 28K, zoals aangeduid op het opmetings- en kadastraal plan.

Het parkeergebouw is vlot bereikbaar via de nog aan te leggen ringweg rondom de SEC-bedrijven en het Parkeergebouw; en via de ontsluitingsweg, de Gaardeniersweg.

1.3 Recente ontwikkelingen van en rondom het project

Via de ontwerper Arcadis heeft sogent inmiddels de bouwvergunning verkregen voor de wegenaanleg. Deze werken zullen uitgevoerd worden in verschillende fases. Als eerste fase wordt een travee in de loods gesloopt in functie van de toekomstige Getouwstraat. Deze werken zullen vermoedelijk starten in juni 2016.

Voor de sloop van een gebouwdeel van de loods voor het toekomstig parkeergebouw is inmiddels ook een bouwaanvraag ingediend via Trans architecten. De aanbesteding is momenteel lopende, met de bedoeling de werken aan te vangen net na het bouwverlof augustus 2016. De sloop maakt deel uit van onderhavige BSO.



plan wegenisanaanleg met aanduiding van de zones op de UCO-site

Artikel 2 Project

2.1 Projectdefinitie

Algemeen

Het parkeergebouw moet plaats bieden aan minstens 240 publieke én 62 afsluitbare plaatsen parkeerplaatsen (totaal minimaal 302).

Het parkeergebouw betreft een open structuur die zich bevindt binnen de perceelsgrenzen van lot 5 op het opmetingsplan. De bebouwbare oppervlakte betreft 2460 m², zie plan **bijlage 1**. Indien nodig, i.k.v. het open-parking concept, is het aanvaardbaar dat niet de volledige oppervlakte wordt bebouwd.

Bij ontwerp zal onderzoek gevoerd worden naar het aantal bouwlagen. Afhankelijk van de raming en het ontwerp zal de Stad de beslissing tot het aantal bouwlagen in de studiefase (bij voorontwerp) nemen.

sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent

T: 09 269 69 00 - F: 09 269 69 99 - E: info@sogent.be - W: www.sogent.be

sogent (voorheen AG SOB) is een autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent en voert het Gentse beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer uit.

7/19

In bijlage is het programma van eisen toegevoegd dat werd gebruikt in het bestek voor het aanstellen van een ontwerpteam.

Het plan van eisen zal gedurende het ontwerpproces verder uitgewerkt en bijgestuurd worden samen met de betrokken stadsdiensten, rekening houdend met het beschikbare budget.

2.2 Fasering

De uitvoering van het project wordt in twee fasen onderverdeeld:

- Fase 1: Studie-, ontwerp- en aanbestedingsfase (tot net voor gunning)
- Fase 2: Uitvoeringsfase en overdracht

Onderhavige bijzondere samenwerkingsovereenkomst omvat enkel fase 1.

Fase 2 zal het onderwerp vormen van een nieuwe BSO. De opmaak van de nieuwe BSO zal starten nadat het aantal bouwlagen is gekend.

2.3 Projectbudget

Kosten

De totale projectkost omvat alle kosten aangaande de realisatie van het Parkeergebouw, waaronder de kosten voor:

- begeleiding van het project door **sogent**
- het voorbereidend onderzoek, ontwerp- en ander studiewerk
- de sloop van het deel van de UCO-loods
- de bouw van het Parkeergebouw
- algemene kosten: verzekeringen, communicatie, controle opdrachten, ...

Het geheel van kosten wordt geraamd in een noodzakelijk budget van 4.639.188 euro (inclusief risico-marge van 6%, incl. aankoop, softkosten, excl. BTW), voor de realisatie van het volledige project (fase 1 en 2). Bij deze raming dient uiteraard het nodige voorbehoud gemaakt te worden. De raming is een zeer ruwe inschatting, aangezien het ontwerp nog niet gekend is. De raming is volgens het programma van eisen en voor 4 bouwlagen.

De personeelskost van **sogent** dd. 2015 is als volgt en wordt jaarlijks geïndexeerd conform de beheersovereenkomst stad Gent – sogent 2014-2019:

- 65 €/uur voor projectverantwoordelijke en
- 93 €/uur voor senior projectverantwoordelijke

Het project Parkeergebouw wordt begeleid door een projectverantwoordelijke en opgevolgd door senior projectverantwoordelijken.

Aangezien er flexibiliteit nodig is in ontwerpfase m.b.t. de keuze van het aantal verdiepingen, wordt er beslist 2 afzonderlijke BSO's op te maken, nl. volgens volgende 2 fases:

Fase 1: studie-, ontwerp- en aanbestedingsopdracht (tot net voor gunning)

Onderhavige beheersovereenkomst omvat enkel de studie-, ontwerp- en aanbestedingsfase. Tijdens de ontwerpfase zal een ontwerper geselecteerd worden voor de uitwerking van dit project volgens de ambities geformuleerd onder artikel 2. Aan de ontwerper zal een gedetailleerde raming gevraagd worden, die als basis zal gebruikt worden voor een update van de raming van de totale projectkosten door sogent.

Tot deze fase behoren ook de voorbereidende werken, zoals asbestverwijdering, sloopwerken, enz.

De kosten voor deze fase, bekeken tem 2017, worden geraamd op +/- **491.209** euro (inclusief risico-marge van 6%, exclusief btw). Dit bedrag zal door de Stad Gent aan sogent worden verstrekt (zie 6.1 Financieringswijze).

Fase 1 (tem 2017)	
Haalbaarheid	10.000 €
Verwerving en beheer	27.216 €
Softkosten (externe erelonen, interne personeelskost, financiële kosten)	291.742 €
Vorbereidende werken (sloop)	153.929 €
Risicomarge	8.322 €
Totaal excl. btw	491.209 €

Fase 2: uitvoeringsfase (wordt ter indicatie meegegeven en zal moeten herzien worden i.f.v. opmaak addendum)

Fase 2 van deze overeenkomst behelst de uitvoeringsfase van dit project.

Deze fase, zowel de opdrachtomschrijving als de budgettering, zal het onderwerp vormen van een addendum. De Stad Gent engageert zich om tijdig de nodige budgetten te verstrekken. Deze overeenkomst dient de worden goedgekeurd voor de gunning aannemer bouw parkeergebouw.

Fase 2 (vanaf 2018)	
Verwerving en beheer	439.208 €
Softkosten (externe erelonen, interne personeelskost, financiële kosten)	195.437 €
Uitvoering werken gebouw	3.270.031 €
Uitgifte	6.050 €
Risicomarge	255.678 €
Totaal excl. btw	4.166.404 €

Om tijdens het proces (zowel in fase 1 als in fase 2) voldoende budgetbewaking te garanderen, zal de projectverantwoordelijke van sogent jaarlijks een financiële rapportage van de reeds gemaakte kosten en nog te maken kosten opmaken en voorleggen aan de (master)projectleider van de Stad Gent.

Subsidies

De Stad is aanvrager en ontvanger van de subsidies die voor dit project aangewend worden en zal daarvoor de administratieve aanvragen en opvolgingen op zich nemen. Het risico van het al dan niet verkrijgen van deze subsidies ligt bij de Stad.

Subsidie stadsvernieuwingsfonds

Via het subsidiebesluit (VR 2012 1910 DOC.1059/2) kende de Vlaamse Regering een subsidie van 3,5 miljoen euro goed voor de herontwikkeling van de UCO-site. Volgens artikel 12 paragraaf 6 van het subsidiebesluit moet de stad Gent 12.275.683 euro besteden aan vier projectonderdelen om deze subsidie te krijgen. Een deel daarvan zal worden ingezet voor het parkeren op de site, nl. 1,5 M€ voor de bouw van een gemeenschappelijke gestapelde parking. Voor deze samenwerkingsovereenkomst wordt hiervan 355.000 € voorzien. Deze zal in 2016 worden uitgekeerd. Pas nadat 355.000 euro aan uitgaven wordt aangetoond door Sogent kan de opname van het deel renteloze lening uit deze BSO starten: de subsidie wordt dus eerst aangewend.

2.4 Projectplanning

Volgende richtinggevende planning voor het totaalproject zal nagestreefd worden:

Fase 1:

- Zomer 2016: aanstellen ontwerper/studiebureau
- Zomer 2016: voorbereidende werken (sloop bestaande deel van de loods)
- Winter 2017: indienen stedenbouwkundige vergunning
- Voorjaar 2017: aanbesteden bouw parkeergebouw

Fase 2:

- Najaar 2017: gunning bouw parkeergebouw
- Tijdens 2018: bouw parkeergebouw
- Najaar 2018: voorlopige oplevering
- Najaar 2019: definitieve oplevering

Artikel 3 Projectstructuur

3.1 Projectleiding

De projectleiding is in handen van **sogent**.

Projectverantwoordelijke van **sogent** is Annelies Anaf of vervanger.

(Master)projectleider van het mobiliteitsbedrijf en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent in deze BSO is Pieter Nieuwlaet of vervanger.

3.2 Overleg

De bevoegde schepen voor het Parkeergebouw is Filip Watteeuw (schepen van Mobiliteit en Openbare Werken). Daarnaast is Tom Balthazar (schepen van stadsontwikkeling, wonen en openbaar groen) bij dit project betrokken.

De betrokken stedelijke departementen en Stadsdiensten zijn:

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen	IVA Mobiliteitsbedrijf	Pieter Nieuwlaet
Departement Financiën	Staf Dept. Financiën	Joost Vandewege
Beleidsvoering	Juridische Dienst en Kennisbeheer	Anne Claeys
	Dienst Stedelijke Vernieuwing - Programmaregisseur	Van den Abbeel Iris
	Strategische Subsidies	Joris Demoor

3.3 Projectstructuur

Projectteam

Het projectteam zal de dagelijkse leiding verzorgen en werkbeslissingen nemen voor het project. Het projectteam komt samen op periodieke basis, ongeveer maandelijks. Meer of minder i.f.v. noodzaak.

Het projectteam bestaat uit de (master)projectleider van het mobiliteitsbedrijf en de projectverantwoordelijke van **sogent**.

Kerngroep UCO-site

Dit is het monitoringorgaan, overkoepelend voor de UCO-site, en volgt de werking van het projectteam op. Op regelmatige basis zullen de deelnemers geïnformeerd worden over de stand van zaken. Ze zullen beslissingen nemen over de grotere items en de besluitvorming bespreken. De stuurgroep verzorgt de opvolging van het projectteam. Overleg gebeurt ad-hoc, i.k.v. essentiële beslissingsmomenten, bv. op het einde van een fase, bij het bereiken van een mijlpaal, als voorbereiding op het DOO.

In de kerngroep zijn volgende partijen vertegenwoordigd: sogent, dienst werk, kabinet stadsontwikkeling, programmaregisseur van de Stad Gent en wanneer aangewezen, aangevuld met (master)projectleider Mobiliteitsbedrijf en staf OCMW.

Werkgroepen

Het projectteam wordt in functie van de onderwerpen uitgebreid met experts van betrokken diensten. Waar nodig worden verschillende werkgroepen opgestart bv.: toegankelijkheid, afstemming brandweer, ontwerp /bouw, ...; waarin verschillende collega's van stadsdiensten worden opgenomen afhankelijk van de discipline.

Sogent opent een deelplatform op Chapoo. Alle relevante documenten zullen maximaal via dit digitaal platform uitgewisseld worden.

Artikel 4 Taakverdeling

De hieronder beschreven taken van Stad Gent en **sogent** vormen onder geen beding een exhaustieve lijst. Het betreft veeleer een beschrijving van de algemene taakverdeling en gaat waar mogelijk reeds dieper in op de gedetailleerde taken die in dit stadium van het project al duidelijk afgebakend en toegewezen kunnen worden. Deze lijst kan, naargelang de vraag en noodzaak, maar steeds in onderling overleg, gewijzigd worden mits verslaggeving hiervan. Wanneer het significante wijzigingen betreft, zullen deze onderwerp uitmaken van een addendum aan deze overeenkomst.

Stad Gent voert de volgende opdrachten uit:

Naast haar wettelijke taken inzake vergunningverlening, opmaak vereiste beleidsdocumenten en andere operationele doeleinden, voert Stad Gent de volgende opdrachten uit:

Overkoepelende opdrachten

- a. Het Mobiliteitsbedrijf is het aanspreekpunt van Stad Gent, en zal de coördinatie met overige stadsdiensten voor haar rekening nemen, m.u.v. taken eigen aan de bouw.
- b. Strategische subsidies, zal ondersteuning bieden aan sogent bij de aanvraag, opvolging en rapportering van verschillende subsidies (EFRO, SVF, AO,...)
- c. De Dienst Stedelijke Vernieuwing – programmaregisseur staat in voor het overkoepelende geheel UCO-site.

Bouw en overdracht van het Parkeergebouw

a. Het IVA mobiliteitsbedrijf staat in voor:

- de begeleiding en advisering van het programma van eisen
- advies m.b.t het ontwerp van de parking
- het tijdig verstrekken van informatie, advisering en technische expertise over materiaalkeuze, specifieke eisen (vb. veiligheidsnormen, ...), technieken, ed.,
- het verlenen van schriftelijke goedkeuring bij belangrijke fases: definitief ontwerp, aanbestedingsdossier, stedenbouwkundige aanvraag
- de eventuele besluitvorming en het reserveren van het nodige budget bij de Stad
- zijn (eventuele) goedkeuring voor te maken kosten aan Sogent
- voor de installatie van volgende technieken voor het publiek gedeelte, m.u.v. de bekabeling:
 - Toegangscontrole, betaalsystemen
 - Camerasystemen.
 - Laadpunten voor elektrische wagens
- deelname aan voorlopige en definitieve oplevering en ondertekening van het PV
- het onderhouden en beheren van het Parkeergebouw vanaf de voorlopige oplevering (de openstaande punten van de voorlopige oplevering worden nog door **sogent** opgevolgd tot aan de definitieve oplevering)
- het afsluiten van contracten met de nutsleveranciers
- het uitvoeren van verschillende externe technische keuringen voorafgaand aan de oplevering
- de coördinatie met de Dienst Vastgoedbeheer (afsluiten verzekeringen na voorlopige oplevering en aankoop)
- de coördinatie met diverse andere stadsdiensten i.v.m. de taken die na verwerving van de parking dienen opgenomen te worden

b. De Dienst Vastgoedbeheer staat in voor

- de aankoop door de Stad van het Parkeergebouw
- het afsluiten van een brandverzekering vanaf de voorlopige oplevering

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

Overkoepelende opdrachten

Sogent staat in voor:

- a. de organisatie van de bijeenkomsten van het projectteam en andere overlegmomenten (bv. van werkgroepen,...) en zorgt voor de verslaggeving m.b.t. de desbetreffende vergaderingen.
- b. het tijdelijk beheer van de onroerende goederen tot aan de voorlopige oplevering van het Parkeergebouw, met bijzondere aandacht voor de sluikestortproblematiek in het gebied.
- c. het naleven van zowel de inhoudelijke, financiële als administratieve richtlijnen van de diverse subsidieverstrekkingen, het tijdig aanleveren van alle noodzakelijk administratieve, inhoudelijke en financiële bewijsstukken en het meewerken aan de door de diverse

subsidieverstrekkers georganiseerde controles. Momenteel is er een subsidie van het SVF. Indien er andere subsidies te verkrijgen zijn, zal het mobiliteitsbedrijf dit aan sogent melden.

Bouw en overdracht van het Parkeergebouw

Sogent staat in voor:

- a. de algemene begeleiding van de opdracht vanaf het haalbaarheidsonderzoek t.e.m. de definitieve oplevering van de werken
- b. alle taken eigen aan de bouwheer, telkens met inspraak door het mobiliteitsbedrijf:
 - Algemene projectleiding
 - Selectie, aanstellen en opvolgen dienstverleners, aannemers, leveranciers,...
 - Kwaliteitscontrole van ontwerpen, uitgevoerde werken,...
 - Aanvraag van de nodige stedenbouwkundige vergunningen
 - Opvolging van de uitvoering van de werken inzake het verwijderen van asbest, de sloop van het bestaand gebouw en het bouwen van het Parkeergebouw volgens het programma van eisen van de Stad.
 - organisatie van de voorlopige en de definitieve oplevering
- c. de opleveringen, geleid en bekrachtigd door sogent. Schadegevallen tijdens of ten gevolge van de bouw van de parking en openstaande punten na voorlopige oplevering worden afgehandeld door sogent, dit tot aan de definitieve oplevering. Sogent engageert zich om na de definitieve oplevering – op eenvoudig verzoek van het Mobiliteitsbedrijf – bijstand te verlenen i.k.v. technische problemen, 10-jarige aansprakelijkheid,... gerelateerd aan het gebouw. Eventuele kosten horende bij deze bijstand maken geen deel uit van deze BSO en zullen vergoed worden.
- d. de kwaliteits- en kostenbewaking bij de bouw van de parking: het is de bedoeling om een low-cost parking te bouwen, ook m.b.t. ontwerp van gevels & inrichting.
- e. de controle op voldoende continuïteit in de gevelopbouw t.o.v. de rest van de UCO-site, cf. gevraagd door Stedenbouw. De gevelafwerking (en eventueel groen) mag het concept open parking niet hinderen.
- f. het opvragen van de nodige pré-adviezen bij de stadsdiensten in functie van het indienen van de aanvraag stedenbouwkundige vergunning bij RWO.
- g. het aangaan van een – jaarlijks verlengbaar – interventie- en onderhoudscontract voor de geïnstalleerde technieken, voor een termijn tot 4 jaar na installatie (zie verder). Dit zit niet in het investeringsbudget van sogent, maar zal als afzonderlijk perceel in het bestek worden meegenomen en door het Mobiliteitsbedrijf worden afgesloten en betaald.
- h. de aansluiting van de nutsvoorzieningen.
- i. het afsluiten van een ABR-verzekering incl. een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering en bijhorende aanstelling controlebureau
- j. de verkoop van het Parkeergebouw incl. grond aan de Stad na de bouw van het nieuw parkeergebouw

Artikel 5 Patrimoniaal

5.1 Status bij aanvang van het project

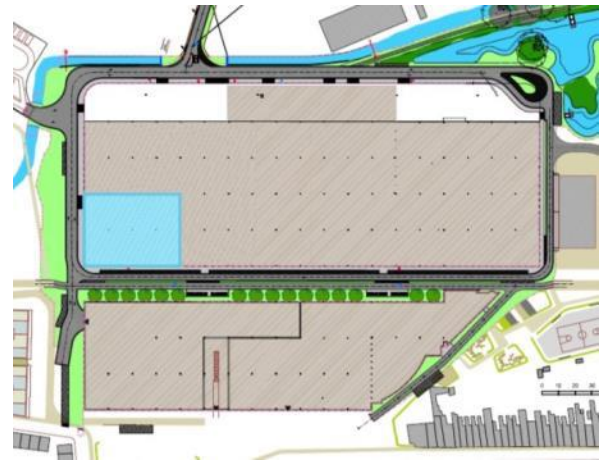
Eigendomssituatie

Het gebouw dat wordt gesloopt en plaats maakt voor het Parkeergebouw is deel van de UCO-loods. Het wordt hieronder 'het gebouw' genoemd.

Het heeft een oppervlakte van 2.460 m² en is deel van het kadastraal perceel sectie K, nr. 28K deel, lot 5. Zie 1.2 Situering van het project en bijlage 1.



Zijgevel bestaande loods
(voor afbraak Getouwstraat en deel Parkeergebouw)



Aanduiding zone Parkeergebouw op site (bij benadering)

Op heden is het gebouw in eigendom van **sogent**.

Het gebouw zal door **sogent** bij notariële akte verkocht worden aan de Stad, aan het einde van fase 2.

Het bestaande gebouw bestaat uit: een gelijkvloerse loods (2460m²) en een kelder (+/- 806m²). Zie plannen **bijlage 2**.

Bij de sloop - die binnenkort reeds gebeurt - zullen de loods en kelder volledig gesloopt worden.

Artikel 6 Financiering

6.1 Financieringswijze

Deze overeenkomst regelt de financiering van de historische kosten en de kosten voor fase 1.

Eerst worden kosten verrekend via de subsidie, nadien worden kosten vergoed via de renteloze lening op basis van verantwoordingsstukken.

Historische kosten

Vóór het sluiten van deze overeenkomst werden door sogent reeds bepaalde prestaties verricht en kosten gemaakt met het oog op (of toe te rekenen aan) de realisatie van het Parkeergebouw, t.e.m. 30/06/2016 is dit voor een bedrag van 53.887,66 € incl. BTW dat als volgt is opgebouwd:

Historische kost voor afsluiten BSO (deel van fase 1)	
Haalbaarheid	0 €
Verwerving en beheer	0 €
Softkosten (externe erelonen, interne personeelskost, financiële kosten)	53.887,66 €
Vorbereidende werken (asbestverwijdering, sloop)	0 €
Totaal excl. btw	53.887,66 €

Het bedrag van 53.887,66 € is het saldo van kosten en is opgenomen in het projectbudget, meer bepaald onder fase 1. Ze maken deel uit van de bedragen vermeld onder 2.3 Projectbudget, Fase 1.

Deze historische kosten zijn hoofdzakelijk softkosten, daarnaast zijn ook kosten m.b.t. de asbestverwijdering, de sloop en financieringskosten opgenomen.

De historische kost wordt afgerekend via de subsidie.

Investeringsubsidie

De Stad Gent verstrekt na ondertekening van onderhavige BSO een investeringssubsidie van 355.000 € voor de 1^{ste} fase.

Renteloze lening

De Stad Gent verstrekt een renteloze lening, conform de bepalingen van artikel 15 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent in 1ste fase van 136.210 €.

De renteloze lening zal door sogent opgevraagd worden, vanaf 2017, in functie van de voortgang van het project. Sogent legt ter staving de facturen, de ereloonnota's of de vergoedingsbewijzen voor. 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 min alle directe en indirecte projectopbrengsten die aan het project kunnen toegewezen worden.

De terugbetaling van de renteloze leningen aan de Stad Gent zal gebeuren op het moment van de realisatie van het project. Met realisatie wordt de verkoop bedoeld van onroerende goederen van het project aan de Stad Gent. Bij het verlijden van de authentieke akte zal de Stad Gent de overeengekomen afhandelingswaarde voldoen door, van deze prijs, de renteloze leningen die zij voor dit project heeft verstrekt in mindering te brengen van de transactieprijs. In de mate dat de transactieprijs lager is dan de afhandelingswaarde, zal de renteloze lening bij het verlijden van de akte, ten belopen van het verschil, gedeeltelijk omgezet worden in een toegestane subsidie na goedkeuring van de omzetting door de gemeenteraad.

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

In kader van de opmaak van de tweede BSO wordt nagegaan onder welk BTW-regime de parking door de Stad zal gekocht worden.

Indien er niet wordt overgegaan tot de opmaak van een tweede BSO, zal een gemeenteraadsbesluit getroffen worden teneinde het saldo van de renteloze lening om te zetten in een investeringssubsidie, inclusief de BTW-voorziening.

RISICOMARGE opgenomen in BF sogent indien project op risico van stad			
<u>Saldo RisicoWinstMarge</u>	8.324	-	8.324
OPBRENGSTEN opgenomen in BF sogent en komende van de stad			
<u>subsidie Stad Gent</u>	0	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - omzetting RL	0	-	-
Subsidie Stad Gent specifiek project - overige	0	-	-
andere (invullen 'Lijsten' C132)	0	-	-
Subsidie OCMW	0	-	-
VERKOPEN AAN DE STAD opgenomen in BF sogent			
<u>verkoop stad gent</u>	0	-	-
verkoop stad gent - bouwfase 1	0	-	-
verkoop stad gent - bouwfase 2	0	-	-
verkoop stad gent - bouwfase 3	0	-	-
RENTELOZE LENINGEN opgenomen in BF sogent komende van de stad			
<u>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</u>	136.210	-	136.210
Kosten			
<u>Overhead (0)</u>	0	-	-
<u>Totaal budget Haalbaarheid (1)</u>	10.000	-	10.000
<u>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</u>	27.216	-	27.216
<u>Totaal budget Softkosten (4)</u>	291.741	20.498	143.955
<u>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</u>	153.929	-	153.929
<u>Totaal budget Uitgifte (7/8)</u>	0	-	-
Totaal Kosten	482.886	20.498	335.100
Opbrengsten			
<u>Overhead (0)</u>	0	-	-
<u>Subsidies</u>	355.000	-	355.000
<u>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW)</u>	0	-	-
<u>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW)</u>	0	-	-
<u>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten</u>	0	-	-
Totaal Opbrengsten	355.000	-	355.000
FINANCIERING			
FINANCIERING	136.210	-	136.210
<u>Kapitaalsinbreng projectpartners</u>	0	-	-
<u>Eigen middelen SOGENT</u>	0	-	-
<u>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</u>	136.210	-	136.210
<u>Externe financieringen (vreemd vermogen)</u>	0	-	-
<u>Filiaal (interne financieringen)</u>	0	-	-

6.2 Stadsbudget

Artikel 7 Bijlagen

Genummerde lijst van bijlagen

Bijlage 1: metingsplan met aanduiding zone Parkeergebouw (2460m²)

Bijlage 2: bestaande plannen gelijkvloers en kelder

Bijlage 3: wagens dienstenbedrijf

Bijlage 4: programma van eisen uit bestek aanstelling ontwerpteam

sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent

T: 09 269 69 00 - F: 09 269 69 99 - E: info@sogent.be - W: www.sogent.be

sogent (voorheen AG SOB) is een autonoom gemeentebedrijf van de Stad Gent en voert het Gentse beleid inzake stadsontwikkeling en vastgoedbeheer uit.

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 Tom Balthazar voorzitter sogent
De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris	De heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur sogent