
OPSCHRIFT

Vergadering van 21 maart 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00220

Onderwerp:

Bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst voor het stadsgebouw Oude Dokken - studie- en uitvoeringsfase - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst met sogent voor het stadsgebouw Oude Dokken - studie- en uitvoeringsfase.

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:

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):

- Overeenkomst
- Bijlage 1
- Bijlage 2
- Bijlage 3
- Bijlage 4
- Bijlage 5

- Bijlage 6
- Bijlage 7
- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Bij de oprichting van sogent in 2003 heeft de Stad Gent een aanzienlijk aantal percelen grond, die in aanmerking kwamen voor stadsontwikkeling, ingebracht in sogent (destijds AG SOB genaamd). Een groot gebied, gelegen aan de Oude Dokken, werd aldus ingebracht in sogent (per 6 augustus 2003).

In 2008 werd een bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO) gesloten tussen Stad Gent en sogent voor het project Oude Dokken - voorbereidings- en verwervingsfase. Deze BSO werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 29 januari 2008. De overeenkomst werd ondertekend op 31 januari 2008.

In 2011 werd een bijzondere samenwerkingsovereenkomst (BSO) gesloten tussen Stad Gent en sogent voor het project Oude Dokken - stadsvernieuwingsproject Handelsdok (Oost). Deze BSO werd ondertekend op 27 oktober 2011.

Binnen het totale projectgebied Oude Dokken kunnen ca.1.500 nieuwe woningen gerealiseerd worden (door private ontwikkeling). De eerste zone die wordt ontwikkeld is zone Handelsdok Oost. Binnen deze zone bevindt zich een duurzaam ontwikkelingsproject, 'Wonen aan de Schipperskaai' genaamd. Op 25 juni 2014 hebben sogent en de cvba Schipperskaai Development een PPS-overeenkomst gesloten voor het ontwikkelen van het project "Wonen aan de Schipperskaai".

Binnen de zone Handelsdok Oost is er één centraal bouwveld, met name het Bouwveld 25, dat niet door cvba Schipperskaai Development zal worden ontwikkeld, omdat het geen private ontwikkeling betreft. Er zullen immers een aantal publieke functies gerealiseerd worden binnen dit bouwveld, in het zgn. stadsgebouw Oude Dokken.

Sogent heeft voor dit bouwveld een studiebureau aangesteld om een ontwerp te maken voor de realisatie van het stadsgebouw. Op 15 juni 2015 heeft sogent de opdracht (bedoeld in het bestek 2014/15) gegund aan de tijdelijke vereniging Xaveer De Geyter Architectenbureau - Ney & Partners - studiebureau R. Boydens. Het studiebureau heeft een ontwerp uitgewerkt en een raming gemaakt van de kostprijs voor de realisatie van dit stadsgebouw. Het aandeel van de bouwkost van de wijksporthal werd hierbij voorlopig geraamd op 27,2 % van de totale bouwkost.

Inmiddels is de Stad Gent eigenaar geworden van het perceel grond waarop het stadsgebouw zal gerealiseerd worden. De gemeenteraad van de Stad Gent heeft hiertoe beslist in zitting van 28 september 2015. Het betreft een perceel nabij de Koopvaardijlaan met een oppervlakte volgens meting van 2.213,34 m² en een deel van het openbaar domein met een oppervlakte van 466,66 m².

De Stad Gent beoogt er de realisatie van een passief stadsgebouw, dat volgende publieke functies zal omvatten:

- een **basisschool** (BaO): er wordt een capaciteit voorzien voor 96 kleuters en 144 kinderen voor de lagere school);
- een **buitenschoolse kinderopvang** (STIBO): er wordt een capaciteit voorzien voor 56 kinderen;
- een **kinderdagverblijf** (KDV): er wordt een capaciteit voorzien voor 28 kinderen;
- een **wijksporthal** (WS). De wijksporthal zal door de BaO en STIBO gebruikt worden als turnzaal, daarnaast wordt de wijksporthal ingezet voor (wijk-)bewoners en sportclubs. TMVW zal het gedeelte wijksporthal binnen het stadsgebouw realiseren.

Voor realisatie van de wijksporthal door TMVW (of haar rechtsopvolger TMVR) heeft de Stad Gent bij gemeenteraadsbeslissing van 28 september 2015 beslist om het gebruiksrecht op dit bouwveld, voor het pro rata-aandeel van de wijksporthal in het toekomstig stadsgebouw in te brengen in TMVW.

Tevens bij gemeenteraadsbeslissing van 28 september 2015 heeft de Stad Gent een intentieovereenkomst met DuCoop cvba goedgekeurd voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet en ZAWENT-technieken (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning) voor het Schipperskaaproject. De overeenkomst werd ondertekend op 5 oktober 2015.

In het ontwerp van het passief stadsgebouw houdt het studiebureau 'Xaveer De Geyter Architectenbureau - Ney & Partners - studiebureau R. Boydens' rekening met de aansluiting van het stadsgebouw op de ZAWENT-technieken.

Omwille van de complexiteit van het passief stadsgebouw (bestaande uit diverse publieke functies) is het aangewezen dat de coördinatie in handen van één partij gebeurt, in casu sogent. Sogent zal *enerzijds* een bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst sluiten met TMVW voor de realisatie van de wijksporthal, en *anderzijds* een bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst sluiten met Stad Gent voor de realisatie van de overige publieke functies van het stadsgebouw.

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 samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst tussen tussen de Stad Gent en sogent voor de realisatie van de functies basisschool, kinderdagverblijf en naschoolse opvang in het op te richten stadsgebouw Oude Dokken.

Sogent zal hierbij optreden als gedelegeerd bouwheer en opdrachtgevend bestuur voor de Stad Gent voor de realisatie van het deel BaO/STIBO/KDV, waarbij sogent ten aanzien van dienstverleners, aannemers en leveranciers zal optreden in naam en voor rekening van de Stad Gent.

De kosten voor de realisatie van deze functies wordt geschat op 9.576.488 euro exclusief btw. Dit bedrag omdat de bouwkosten, softkosten en 7 % risicomarge. De kost van de realisatie van de

wijksporthal is hier niet in vervat en zal gedragen worden door TMVW (die op haar beurt haar kosten aan de Stad Gent zal verrekenen in het kader van de jaarlijkse afrekening van de S-divisie).

Indien op basis van de definitieve vastlegging van een verdeelsleutel blijkt dat het aandeel van de wijksporthal lager is, zal een addendum bij deze overeenkomst worden opgemaakt teneinde het verhoogd financieel engagement van de Stad vast te leggen.

Voor de realisatie van het stadsgebouw werd rekening gehouden met een btw-kost van 21 %. Derhalve heeft de Stad Gent een krediet voorzien van 11.587.550,48 euro. Sedert 1 januari 2016 is het oprichten, herstellen en onderhouden van schoolgebouwen onderworpen aan een verlaagd tarief van 6 % btw (zie koninklijk besluit van 14.12.2015 dat de nieuwe rubriek XL invoegt in tabel A van de bijlage bij het KB nr. 20. - B.S. 15.12.2015). Sogent zal tegen 30 juni 2016 een herberekening maken van het verschuldigd btw-bedrag op voormelde realisatiekost van 9.576.488 euro. In functie hiervan zal de Stad Gent n.a.v. de budgetopmaak 2017 de vastlegging van de kredieten kunnen verminderen ten belope van het lager bedrag van verschuldigde btw en hieraan een nieuwe bestemming kunnen geven.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst met sogent voor het stadsgebouw Oude Dokken - studie- en uitvoeringsfase, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Diensten van de Stadssecretaris - 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 contract 2016500029 .

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaat	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	totaal
-------------	--------	----------	-----	-----	-----	-----	--------

s							
	Positie	Code	2016	2017	2018	2019	
401330001	2210000	Niet relevant	1.244.624,0 0	1.090.634,0 0	5.356.421,0 0	3.895.871,4 8	11.587.550,4 8

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven :

In de BSO engageert de Stad zich ten aanzien van sogent ten belope van **9.576.488 euro exclusief btw.** Zie p.11 van de BSO.

Hier wordt vastgelegd inclusief btw, in eerste instantie nog met 21 % op het geheel, dus voor **11.587.550,48** euro.

Er volgt, n.a.v. de btw-verlaging op scholenbouw naar 6 % sinds 1/1/2016, een herberekening door sogent van het juiste bedrag: de school is immers slechts een deel van het gebouw, en er moet afgelijnd worden welk deel onder 6 % zal vallen (ook speelplaatsen e.d. kunnen van de 6 %-regel genieten).

Wanneer de herberekening wordt ontvangen kan de vastlegging op basis daarvan worden verlaagd. Hiervoor wordt in het besluit reeds de machtiging gevraagd.

Verwachte ontvangsten:

Er wordt geprobeerd Agion-subsidies te bekomen in dit dossier. Deze zijn echter nog te onzeker om reeds als ontvangst in rekening te nemen.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Overeenkomst

Stadsgebouw Oude Dokken: Bijzondere samenwerkings- en lastgevingsovereenkomst Stad Gent en sogent Studie- en uitvoeringsfase

Tussen enerzijds:

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Daniël Termont, burgemeester en de heer Paul Teerlinck, 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 Tom Balthazar, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur en voorzitter van het directiecomité,

hierna “*sogent*” genoemd,

Inhoud

Artikel 1. Context en situering.....	3
1.1 Context van het project	3
1.2 Situering van het project.....	5
Artikel 2. Project	6
2.1. Projectdefinitie - opdrachtschrijving	6
2.2. Projectbudget	10
2.3. Projectplanning	12
Artikel 3. Projectstructuur	13
3.1. Projectleiding.....	13
3.2. Projectstructuur en overleg.....	13
3.3. Communicatie en participatie	15
Artikel 4. Taakverdeling	15
Artikel 5. Patrimoniaal.....	19
5.1 Status bij aanvang van het project.....	19
5.2 Bij afwerking van het project.....	20
5.3 Nutsleidingen en omgevingsaanleg.....	20
Artikel 6. Financiering	21
Bijlagen	23

Artikel 1. Context en situering

1.1 Context van het project

Algemeen

De komende vijftien tot twintig jaar verandert de omgeving van de drie oudste dokken van Gent in een volledig nieuw stadsdeel aan het water. In het gebied tussen de Dampoort en de wijk Muide verrijzen ongeveer 1.500 nieuwe woningen, goed voorzien van groene en open ruimten, recreatiemogelijkheden, werkgelegenheid, lokale kleinhandel en publieke voorzieningen.

In 2004 werd door sogent een prijsvraag gelanceerd voor het opmaken van een stadsontwerp voor het projectgebied 'Oude Dokken' te Gent. OMA (Office for Metropolitan Architecture), de eerste laureaat van de prijsvraag, heeft in 2005 het stadsontwerp verder verfijnd en heeft tevens een voorstudie van het RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) opgesteld.

De eerste ontwikkelingsfase in de realisatie van het nieuwe stadsdeel betreft de Handelsdokkade Oost. De ontwikkeling van dit gedeelte van het projectgebied is ook gekend onder de benaming "Wonen aan de Schipperskaai". Dit deel zal ontwikkeld worden door Schipperskaai Development cvba (PPS-team) op basis van een recht van opstal verleend door sogent. Er is in dit verband een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen sogent en Schipperskaai Development cvba, zoals goedgekeurd bij besluit van de Raad van Bestuur van sogent van 26 juni 2014.

Binnen de te ontwikkelen zone Handelsdokkade Oost is er één bouwveld, m.n. het Bouwveld 25 dat buiten het te ontwikkelen gebied van Schipperskaai Development cvba valt en gereserveerd is voor gemeenschapsfuncties. In dat bouwveld wenst de Stad Gent het zgn. 'Stadsgebouw' gerealiseerd te zien, teneinde daarin een aantal gemeenschapsfuncties te verzamelen zoals met name een basisschool, een kinderopvang, een naschoolse opvang en een wijksporthal.

Het project betreffende de realisatie van het Stadsgebouw (in deze overeenkomst ook aangeduid als "**het project**") maakt deel uit van het stadsvernieuwingsproject Oude Dokken waarin sogent een uitvoerende rol heeft.

Beleidsvisie - Doelstelling

Het Stadsgebouw zal centraal staan in het projectgebied en gerealiseerd worden in de zone van de eerste ontwikkeling Wonen aan de Schipperskaai, waardoor het Stadsgebouw mede het kwaliteitsniveau voor de totale ontwikkeling zal bepalen en beïnvloeden. Het Stadsgebouw zal ten dienste staan van de wijk door optimaal benut te worden, ook na de schooluren voor sport, spel en ontmoeting. Daardoor zal het Stadsgebouw deel uitmaken van een Brede School-werking die in het nieuwe stadsdeel Oude Dokken zal uitgebouwd worden.

Met de realisatie van het Stadsgebouw wordt beoogd één geïntegreerd publiek gebouw tot stand te brengen met een sterke identiteit, een passief gebouw met een duurzame, kwaliteitsvolle en beeldbepalende architectuur, uitgevoerd binnen het voorziene budget, met

een positieve uitstraling, passend in de nieuwe wijk en functionerend als een katalysator binnen het stadsdeel Oude Dokken.

Bestuursakkoord - een aantal relevante actiepunten

Het project sluit aan bij HSD4 – SD12 – POD45 (project operationele doelstellingen) die de Stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft meegenomen nl.: oude Dokken Stadsgebouw.

Historiek

BSO MAPODO - 2008

De BSO 'Studiefase ter realisatie van 3 bouwprojecten voor het departement Onderwijs en Opvoeding – MAPODO' (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Gent in zitting van 18 maart 2008 en de raad van bestuur van sogent in zitting van 27 februari 2008), heeft betrekking op de **studiefase** voor een bouwproject op site Malmar, site De Porre en site Oude Dokken.

Voor het project Oude Dokken houdt dit hoofdzakelijk in: Studiefase voor 'Oude Dokken school'

- de algemene projectvoorbereiding door sogent
- de opmaak van het schetsontwerp en het voorontwerp
- de raming van de bouwkost

Eindresultaat van de BSO voor het deel Oude Dokken:

Bestek 2008/09 '*Studieopdracht: Stedenbouwkundige supervisie en verfijning stadsontwerp – voorontwerp Bouwveld 25*'.

OMA (Office for Metropolitan Architecture) heeft het voorontwerp met raming voltooid (2009).

Bestek 2014/08

Bij besluit van 26 juni 2014 heeft de Raad van Bestuur van sogent goedkeuring verleend aan het bestek 2014/08 "Stadsgebouw Oude Dokken Gent. Basisschool, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en wijksporthal. Architectuur, stabiliteit, technische uitrusting en epb-verslaggeving: studieopdracht" in het kader van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking waarbij offerte werd gevraagd aan OMA als vervolg op het voorontwerp. OMA diende hiervoor geen offerte in.

Bestek 2014/15 (aanstelling ontwerpteam)

Bij besluit van 22 oktober 2014 heeft de Raad van Bestuur van sogent goedkeuring verleend aan de selectieleidraad 2014/12 "Stadsgebouw Oude Dokken Gent. Basisschool, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en wijksporthal. Architectuur, stabiliteit, technische uitrusting en epb-verslaggeving: studieopdracht", in het kader van een eerste fase van een procedure beperkte offerteaanvraag die tot doel heeft een ontwerpteam aan te stellen voor de oprichting van het Stadsgebouw. In de eerste fase van deze procedure werden 5 kandidaten geselecteerd om in een tweede fase een offerte in te dienen.

Op 19/12/14 heeft de Raad van Bestuur van sogent goedkeuring verleend aan het bestek 2014/15 "Stadsgebouw Oude Dokken Gent. Basisschool, kinderdagverblijf, buitenschoolse

opvang en wijksporthal. Architectuur, stabiliteit, technische uitrusting en epb-verslaggeving: studieopdracht tem. uitvoering en oplevering” en zijn bijlagen (hierna: ‘bestek 2014/15’), in het kader van de tweede fase van deze procedure. Op basis van dit bestek hebben de geselecteerden een offerte ingediend. Vervolgens heeft het directiecomité van 15 juni 2015 de opdracht bedoeld in het bestek 2014/15 gegund aan de tijdelijke vereniging Xaveer De Geyter Architectenbureau - Ney & Partners - studiebureau R. Boydens.

Het bestek 2014/15 wordt aan de Stad Gent bezorgd.

Het weerhouden wedstrijdontwerp is te vinden in bijlage 4.

Onderhavige overeenkomst ‘Stadsgebouw’ - 2015

Deze overeenkomst is van toepassing voor de **studie- en, uitvoeringsfase** van het bouwproject ‘Stadsgebouw’, aan de Koopvaardijlaan / Schipperskaai, 9000 Gent. Gezien delen van het oorspronkelijke programma gewijzigd zijn is er nood aan een nieuwe studiefase gevolgd door een uitvoeringsfase.

De belangrijkste wijzigingen tov het voorontwerp OMA 2009 zijn:

- Verdubbeling van de capaciteit van de school;
- Schrappen van de bovengelegen woonfunctie op 40m breedte;
- Schrappen ondergrondse parking;
- Basisschool zal niet noodzakelijk als Freinetschool opgevat worden;
- Passiefbouw standaard;
- Streven naar een economischer ontwerp.

Het aangepaste actuele programma van eisen voor het Stadsgebouw is (zie verder hierna onder 2.1):

- voor Departement Onderwijs en Opvoeding:
 - o Basisschool (BaO): kleuterschool 96 kinderen, lagere school 144 leerlingen
 - o Stedelijk Initiatief Buitenschoolse Opvang (‘STIBO’) met 56 opvangplaatsen
 - o Kinderdagverblijf (‘KDV’) met 28 opvangplaatsen
- voor Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd en TMVW:
 - o Wijksporthal (‘WS’)

1.2 Situering van het project

Het project situeert zich in het gebied van de Oude Dokken aan de Schipperskaai, meer bepaald in een deel van de zone Zg1 in het RUP 135, zoals aangeduid op de kaart hieronder rechts met blauwe stippellijn. Dit deel is ook gekend onder de (vroegere) benaming ‘Bouwveld 25’.

Het project Stadsgebouw zal meer bepaald worden gerealiseerd op de volgende gronden (hierna ook aangeduid als ‘**de projectzone**’ of ‘**de grond**’), zoals aangeduid op het opmetingsplan dd. 10 april 2014 opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, landmeter-expert (bijlage 1):

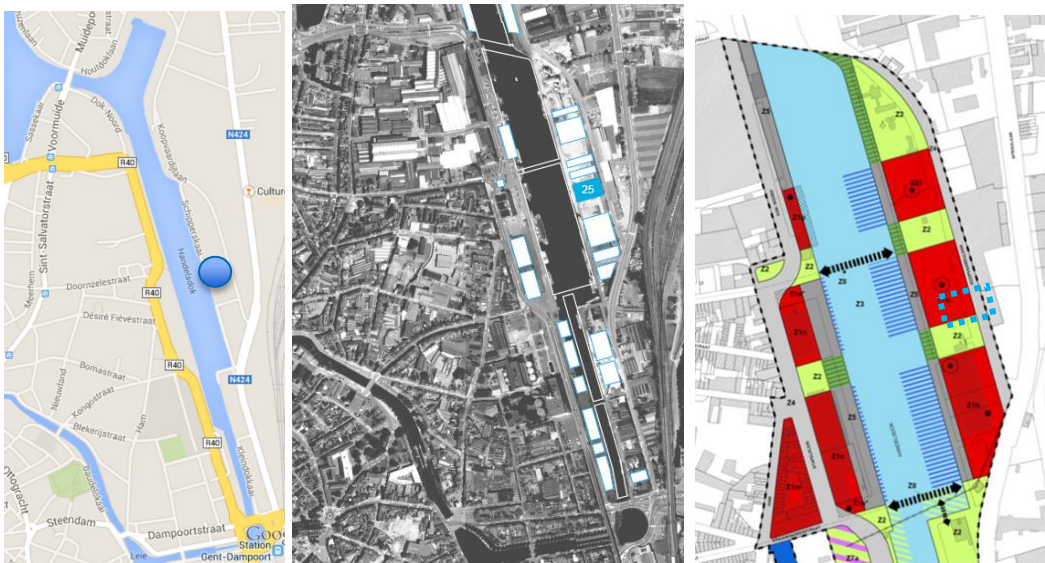
- Een grond gelegen aan de Koopvaardijlaan, gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 7de afdeling, sectie G, deel van perceelnummer 0760/04 E met een oppervlakte volgens meting van 2.213,34 m² ('lot 2'), en
- Een grond gelegen aan de Koopvaardijlaan, gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 7de afdeling, sectie G, deel van het openbaar domein, met een oppervlakte volgens meting van 466,66 m² ('lot 3').

Momenteel wordt de projectzone begrensd door een braakliggend terrein (noord), een loods (zuid), het Handelsdok met kade: Schipperskaai (west) en de Koopvaardijlaan (oost).

De aangrenzende terreinen in het noorden en het zuiden worden door een private partner ontwikkeld.

Huidige staat: braakliggend terrein (betonplaat/teelaarde), actueel is het terrein in tijdelijk gebruik door DOK vzw.

Het bouwveld wordt in het RUP begrensd door een park (zuid), Schipperskaai kade (west) en de Koopvaardijlaan (oost).



Bouwveld 25 = Stadsgebouw Oude Dokken Gent

Uittreksel uit het RUP 135

Artikel 2. Project

2.1. Projectdefinitie - opdrachtomschrijving

Algemeen

In het Stadsgebouw zullen de volgende functies worden ondergebracht:

- een basisschool ("BaO")
- een stedelijk initiatief voor buitenschoolse opvang ("STIBO")
- een kinderdagverblijf ("KDV")
- een wijksporthal ("WS")

Deze functies worden hierna (onder "Programma-onderdelen") nader toegelicht.

Voor de bouw van het deel van het Stadsgebouw waarin de WS zal worden ondergebracht (ook genoemd “**deel WS**”) en voor de latere exploitatie van de WS zal de Stad Gent een beroep doen op TMVW, of haar rechtsopvolger TMVR als bouwheer en beheerder/exploitant, gelet op het feit dat de stad Gent als S-vennoot het beheer van bepaalde sportinfrastructuur heeft toevertrouwd aan TMVW. Bij gemeenteraadsbeslissing van 28 september 2015 werd beslist tot inbreng van het gebruiksrecht van de Stad en de daarmee gepaard gaande rechten en verplichtingen van het procentueel aandeel van de wijksporthal.

De Stad Gent zal zelf als bouwheer instaan voor de bouw van de delen van het Stadsgebouw waarin de overige functies (BaO, STIBO en KDV) zullen worden ondergebracht (ook genoemd “**deel BaO/STIBO/KDV**”).

Waar in deze overeenkomst wordt verwezen naar resp. het deel WS en/of het deel BaO/STIBO/KDV zal deze verwijzing ook steeds slaan op het aandeel dat het deel WS resp. het deel BaO/STIBO/KDV vertegenwoordigt in de gemene delen van het Stadsgebouw.

Door middel van deze overeenkomst geeft de Stad Gent middels een bijzondere lastgeving opdracht aan sogent, die aanvaardt, om, volgens de bepalingen van deze overeenkomst, op te treden als gedelegeerd bouwheer voor de Stad Gent voor de realisatie van het deel BaO/STIBO/KDV, waarbij sogent dienaangaande ten aanzien van dienstverleners, aannemers en leveranciers zal optreden in naam en voor rekening van de Stad Gent.

Bijgevolg zal sogent namens de Stad Gent optreden als opdrachtgevend bestuur i.v.m. de overheidsopdrachten betreffende de realisatie van het deel BaO/STIBO/KDV.

De leidend ambtenaar bij deze overheidsopdrachten zal optreden namens sogent en zal door sogent aangesteld zijn.

Met betrekking tot de reeds gegunde overheidsopdracht bedoeld in het bestek 2014/15 neemt de Stad Gent vanaf heden de rechten en verplichtingen van sogent als aanbestedende overheid over voor wat betreft het deel BaO/STIBO/KDV. De voormelde bijzondere lastgeving aan sogent om op te treden als gedelegeerd bouwheer voor de Stad Gent zal eveneens de nog te stellen handelingen m.b.t. deze overheidsopdracht inzake het deel BaO/STIBO/KDV omvatten.

Aangezien het deel WS en het deel BaO/STIBO/KDV deel zullen uitmaken van één en hetzelfde gebouw (het Stadsgebouw), is een eenheid van (gedelegeerd) bouwheerschap mbt de oprichting van dit gebouw aangewezen. Onderhavige overeenkomst wordt daarom afgesloten onder de **opschortende voorwaarde** van het tot stand komen tussen sogent en TMVW van een overeenkomst waarbij TMVW de opdracht geeft aan sogent om op te treden als gedelegeerd bouwheer voor de realisatie van het deel WS.

Voorliggende bijzondere samenwerkingsovereenkomst dient, in combinatie met de tussen sogent en TMVW af te sluiten overeenkomst voor het deel WS, te resulteren in de oprichting van een Stadsgebouw dat de gemeenschapsfuncties basisschool, kinderopvang, naschoolse opvang en wijksporthal zal verzamelen binnen de projectontwikkeling van de Schipperskaai.

Het wordt één geïntegreerd publiek gebouw met een sterke identiteit, een passief gebouw gerealiseerd met een duurzame, kwaliteitsvolle en beeldbepalende architectuur met een positieve uitstraling, onderhoudsvriendelijk en uitgevoerd binnen het voorziene budget.

Het Stadsgebouw zal gelegen zijn en integraal deel uitmaken van een wijk met hoge duurzaamheidsambities die zich over verschillende technische en niet-technische domeinen uitstrekken (energie, water, afvalbeheer, sociale cohesie, participatie, ...).

Het ontwerp van het Stadsgebouw dient te gebeuren in afstemming met dit concept, het inrichtingsplan en de architectuur van de wijk met name wat betreft duurzaamheid, doorwaadbaarheid,....

Het Stadsgebouw-deel BaO/STIBO/KDV wordt volledig afgewerkt opgeleverd aan de Stad met uitzondering van:

- los meubilair,
- los sportmateriaal en -toestellen,
- losse (of opbouw) elektrische toestellen,
- Data-gelinkte toestellen (zoals telefooncentrale en -toestellen, servers en computer, digitale borden, prikkloksysteem, ...)

Het programma van eisen en de randvoorwaarden m.b.t. de realisatie van het Stadsgebouw, zijn opgenomen in het bestek 2014/15. Hieronder worden ze beknopt opgelijst.

Programma onderdelen

- A. **Basisschool (BaO):** De BaO bestaat uit een kleuterschool en een lagere school. De capaciteit van de BaO binnen het Stadsgebouw bedraagt 96 kleuters en 144 kinderen voor de lagere school. Er zal een gemeenschappelijke overdekte en afsluitbare fietsenstalling voorzien worden.
- B. **Het stedelijk initiatief buitenschoolse opvang (STIBO):** De capaciteit van de STIBO binnen het Stadsgebouw bedraagt 56 kinderen en de openingsuren liggen tussen 7h00 's morgens en 18h00 's avonds op werkdagen.
- C. **Het kinderdagverblijf (KDV):** De capaciteit van het KVD binnen het Stadsgebouw bedraagt 28 kinderen. Het KVD biedt dagopvang aan kinderen van 7 weken tot 3 jaar en dit van maandag tot en met vrijdag. De kinderen verblijven in 2 leefgroepen van 14 plaatsen telkens onder toezicht van 2 begeleiders.
- D. **Wijksporthal (WS):** De WS zal door de BaO en STIBO gebruikt worden als turnzaal, daarnaast wordt de wijksporthal ingezet voor (wijk-)bewoners en sportclubs.

Gedeeld gebruik

Een aantal lokalen zijn exclusief voorzien voor BaO, STIBO en KDV en WS; andere lokalen kunnen gedeeld gebruikt worden. Gedeeld gebruik van ruimtes heeft als doel het aantal m²

te beperken, een compact en efficiënt gebouw te verkrijgen en de (samen)werking van de diensten binnen het Stadsgebouw te stimuleren.

Multifunctioneel gebruik

Het Stadsgebouw zal een multi-inzetbare infrastructuur worden, waarbij (delen van) het gebouw buiten de schooluren kunnen gebruikt worden door verschillende (wijk)actoren om het Stadsgebouw ten volle te kunnen benutten en daarmee ook een maximale levendigheid aan de kade te bezorgen. Een deel van de buitenspeelplaats van de school met sportveld moet buiten de schooluren toegankelijk kunnen gemaakt worden voor derden.

Passiefbouw

Volgens de laagenergie- en passiefnota (juni 2011) van de Stad Gent moet het Stadsgebouw een passiefbouw zijn.

Integraal toegankelijk bouwen

Het Stadsgebouw dient te voldoen aan de regelgeving betreffende toegankelijkheid van publieke gebouwen.

Inpassen Stadsgebouw in projectontwikkeling Schipperskaai

De voornaamste aandachtspunten voor het Stadsgebouw zijn:

- De rooilijnen zullen vastgelegd worden in het verkavelingsplan van de Schipperskaai.
- Het Speel en verbindingsweefsel dat door alle velden van de Schipperskaai loopt zal ook door het Stadsgebouw lopen. Dit zal een steeds publiek toegankelijk pad worden.
- Niet-functionele daken zullen zoveel mogelijk groendaken zijn.
- Hoofdadressering van het Stadsgebouw gebeurt aan de noordzijde.
- Alle gemotoriseerd verkeer (auto, schoolbus, leveringen,..) blijft op de Koopvaardijlaan.
- Parkeren zal gebeuren in de ondergrondse parking van het naastliggende gebouw (te realiseren door de projectontwikkelaar die het project 'Wonen aan de Schipperskaai' realiseert) ten noorden van het Stadsgebouw en in de Koopvaardijlaan.
- Het afval in de wijk zal via centrale ondergrondse afvalstraten in de Koopvaardijlaan verzameld worden.
- De Schipperskaai wordt heraangelegd door de Stad Gent in de huidige legislatuur.
- De Koopvaardijlaan wordt op langere termijn aangelegd door de Stad Gent.
- Inpassen in het duurzaamheidsconcept van de Schipperskaai-ontwikkeling waarvan de haalbaarheid actueel onderzocht wordt.
Het Stadsgebouw zal worden gerealiseerd in een wijk met hoge duurzaamheidsambities (zie verder hierover onder artikel 5.3).

2.2. Projectbudget

Kosten

De totale projectkost omvat alle kosten aangaande de realisatie van het Stadsgebouw, waaronder volgende kosten:

- begeleiding van het project door sogent
- het voorbereidend onderzoek, ontwerp- en ander studiewerk
- de bouw van het Stadsgebouw
- algemene kosten: verzekeringen, communicatie, controle opdrachten, ...

De totale projectkost voor de realisatie van het Stadsgebouw, exclusief de grondwaarde (1.365.000€), inclusief wijksporthal wordt geraamd op 12.763.887€ + 7% risicomarge (893.090€) = 13.656.977€ excl. BTW. Zie bijlage 2.

De raming van de bouwkosten van het Stadsgebouw inclusief wijksporthal op basis van de actuele gegevens is 10.321.730€ excl. BTW.

Aannames bij deze raming:

Raming is gebaseerd op een volledig afgewerkt gebouw volgens programma van eisen en randvoorwaarden uit bestek 2014/15, inclusief het minimaal noodzakelijke vast meubilair en aansluitpunten voor losse elektrische toestellen. Specifiek voor de sporthal: inclusief de vaste sporttoestellen en de tribunes volgens bestek 2014/15.

De raming is exclusief:

- los meubilair
- los sportmateriaal en -toestellen
- de losstaande of opbouw elektrische toestellen
- Data-gelinkte toestellen (zoals telefooncentrale en -toestellen, servers en computer, digitale borden, prikkloksysteem, ...).

Raming van de overige projectkosten (risicomarge, begeleiding sogent, studiewerk, algemene kosten, ...) van het Stadsgebouw inclusief wijksporthal op basis van de actuele gegevens is: 3.335.248€. Zie bijlage 2.

haalbaarheid	375.822
verwerving en beheer	5.000
softkosten (externe erelonen, interne personeelskost, financiële kosten)	2.040.810
uitgifte	20.526
risicowinstmarge	893.090
TOTAAL	3.335.248

De personeelskost van sogent voor 2015 is als volgt en wordt jaarlijks geïndexeerd:

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

Het project Stadsgebouw wordt begeleid door een senior projectverantwoordelijke.

Alle kosten die gemaakt worden voor de verwerving van de grond, de eventuele sanering van de grond, het bouwrijp maken van het terrein (verwijderen bestaande constructies, nivelleren terrein) (ook aangeduid als 'grondkosten') en de bouw van het deel Basisschool, STIBO en kinderdagverblijf worden gedragen door de Stad (zie verder onder 'Artikel 6. Financiering').

Alle kosten die gemaakt worden voor de realisatie van het deel Wijksporthal worden gedragen door TMVW (of diens opvolger TMVR) en zullen verrekend worden via de S-divisie van TMVW/ TMVR.

Kosten m.b.t. de realisatie van het Stadsgebouw (met uitzondering van de voormelde 'grondkosten') die niet rechtstreeks zijn toe te wijzen hetzij aan het deel BaO/STIBO/KDV hetzij aan het deel WS, zullen aan één van deze delen worden toegewezen op basis van een nog te bepalen verdeelsleutel.

Deze verdeelsleutel zal definitief vastgelegd worden na goedkeuring van partijen bij het indienen van de bouwvergunning. Voorlopig kan met volgende geraamde verdeelsleutel gewerkt worden op basis van het winnende wedstrijdontwerp van de tijdelijke vereniging Xaveer De Geyter Architectenbureau - Ney & Partners - studiebureau R. Boydens en op basis van de oppervlakteverhouding van binnen- en buitenruimte:

Stadsgebouw Oude Dokken	bouwkost - raming (excl. BTW)			
	buitenruimte		binnenruimte	
raming XDGA	€	1.817.150	€	6.526.615
aandeel		21,78%		78%
incl. onvoorziene 8,8%	€	1.977.059	€	7.100.957
incl. prijsherziening 10,2%	€	2.178.719	€	7.825.254
incl. extra onvoorziene sogent	€	2.496.476	€	7.825.254
Totaal raming bouwkost Stadsgebouw	€			10.321.730
geraamde verdeling op basis van BVO	Stad Gent	TMVW	Stad Gent	TMVW
	95%	5%	65,8%	34,2%
	€ 2.371.652	€ 124.824	€ 5.149.017	€ 2.676.237
Totaal <u>bouwkost</u> Stad Gent (excl. BTW)	€	7.520.670	73%	
Totaal <u>bouwkost</u> TMVW (excl. BTW)	€	2.801.061	27%	
	€	10.321.730		
Het betreft geraamde bedragen en benaderende % verdelingen.				

Bovenstaande tabel heeft tot doel de % verdeling tussen de 2 partners te bepalen. De bedragen komen niet exact overeen met de bedragen uit de budgetfile.

Opbrengsten

In het verleden werden verschillende subsidies ontvangen voor een totaalbedrag van 391.627€. Zie bijlage 2 en detail bijlage 3.

Financieel engagement van de Stad

Het actuele financieel engagement van de Stad voor de realisatie van het deel BaO/STIBO/KDV bedraagt **9.576.488€** excl. BTW (totale projectkosten + risicomarge). Zie Bijlage 2.

Dit bedrag wordt bekomen:

- door het in mindering brengen van de grondwaarde: van de aankoopprijs, 1.365.000€, die door de Stad betaald werd is er een deel van 106.512€ dat niet doorgestort wordt naar de overkoepelende ontwikkeling van de Oude Dokken en als budget voor het Stadsgebouw gerekend wordt tbv personeelskost en communicatie.
- door het in mindering brengen van in het verleden ontvangen subsidies ten bedrage van 391.627€.
- op basis van bovenvermelde voorlopige verdeelsleutel waarbij de Stad 73% van de kosten voor zijn rekening neemt.
- Eventuele kleine verschillen hebben als oorzaak dat een aantal kosten 100% bij Stad Gent (zoals historische kosten tem 31/08/2015, kosten gelinkt aan de aankoop grond, financieringskosten) of 100% bij TMVW (zoals de vaste sporttoestellen).

Dit budget zal nog verfijnd worden, na definitieve vastlegging tussen partijen van een verdeelsleutel en nadat de plannen definitief zijn. Zie bijlage 2, kolom "Budgetfile sogent" = aandeel Stad.

Indien bij definitieve vastlegging van de verdeelsleutel blijkt dat het stadsaandeel stijgt zal een addendum bij deze overeenkomst worden opgemaakt teneinde het verhoogd financieel engagement van de Stad vast te leggen.

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. Sogent zal er op toezien dat de normen voor subsidie in het ontwerp en uitvoering worden gerespecteerd en zal de nodige informatie ter beschikking stellen.

AGION

Voor de Basisschool zal een aanvraag ingediend worden bij AGION. Er wordt gekozen voor de Standaardprocedure. De fysische normen zullen gevolgd worden.

VIPA

Voor het kinderdagverblijf zal een aanvraag ingediend worden bij VIPA.

Andere

Wanneer andere subsidies op het dossier van toepassing zouden zijn, neemt de Stad hiervoor initiatief.

2.3. Projectplanning

Het programma van eisen van het Stadsgebouw werd goedgekeurd door de kerngroep Stadsgebouw¹. De procedure voor het aanstellen van een ontwerper werd doorlopen. De opdracht aan het ontwerpteam (cfr. bestek 2014/15 van sogent) werd gegund door het directiecomité van sogent op 15 juni 2015.

¹ Wat de kerngroep Stadsgebouw betreft: zie ook hierna onder 'Artikel 3. Projectstructuur'

indicatieve mijlpalen

Aanvang van de dienstenopdracht	zomer 2015
Indienen van de vergunningsaanvragen	zomer 2016
Opmaken van het uitvoeringsdossier	zomer 2016
Nazicht AGION	+/- 4 maanden
Aanbesteding werken	voorjaar 2017
Nazicht AGION	+/- 3 maanden
Gunning der werken	zomer 2017
Bouwwerken	najaar 2017 tot zomer 2019
Voorlopige oplevering Stadsgebouw	zomer 2019

Artikel 3. Projectstructuur

3.1. Projectleiding

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

Projectverantwoordelijke van **sogent** is Stefanie Schreyen of vervanger.

Masterprojectleider en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent is Evelyn Fiers van de dienst Stedelijke Vernieuwing of vervanger.

3.2. Projectstructuur en overleg

De verantwoordelijke schepen voor het Stadsgebouw is Schepen Elke Decruynaere (schepen van Onderwijs, Opvoeding en Jeugd). Daarnaast zijn Schepen Resul Tapmaz (schepen van Welzijn, Gelijke Kansen, Gezondheid en Sport), Schepen Martine De Regge (Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging) en Schepen Tom Balthazar (schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen en voorzitter van sogent) bij dit project betrokken.

De betrokken stedelijke departementen en Stadsdiensten zijn:

Departement	Dienst	Contactpersoon of vervanger
Departement Onderwijs, Opvoeding en jeugd	Staf	Björn Denaert
Departement Cultuur, Sport en Vrije Tijd	Sportdienst	Jan Waegeman
	Cultuur	Astrid Van Ingelgom
Departement Stadsvernieuwing en Openbaar Domein	IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent	Heleen Van Eenoo
	Openbaar Domein	Hannelore Vandorpe
Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en	Groendienst	Beyaert Tom
	Milieudienst	Elisabeth Kuijken

Ondernemen	Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning	Danny De Clerck
Financiën	Staf Dept. Financiën	Joost Vandewege
Beleidsvoering	Juridische Dienst	Anne Claeys
	Stedelijke Vernieuwing	Evelyn Fiers Yves Deckmyn
	Gebiedsgerichte Werking	Wendy De Man
Facility Management	Dienst Vastgoedbeheer	Bert Boeve
	Dienst Bouwprojecten	Marie-Anne Morel

Projectstructuur

Projectbureau Oude Dokken

Er wordt voor dit project geen afzonderlijke projectgroep opgericht, er zal zoveel mogelijk aangesloten worden bij het bestaande forum "Projectbureau Oude Dokken". Ook voor de kwaliteitskamer wordt aangesloten bij de bestaande organisatie oude dokken.

Kerngroep Stadsgebouw

Er werd reeds een 'kerngroep Stadsgebouw' (in deze overeenkomst ook aangeduid als 'kerngroep') opgestart, met de volgende samenstelling:

- Afvaardiging van kabinet schepen Balthazar
- Afvaardiging van kabinet schepen Decruynaere
- Afvaardiging van kabinet schepen Tapmaz
- Afvaardiging van kabinet schepen De Regge
- Afvaardiging dienst stedelijke vernieuwing
- Afvaardiging dienst opvoeding en onderwijs
- Afvaardiging sportdienst
- Afvaardiging dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- Afvaardiging FM bouwprojecten
- Projectverantwoordelijke stadsgebouw sogent

De kerngroep werkt beleidsvoorbereidend en wordt georganiseerd en voorgezeten door de projectverantwoordelijke van sogent die eveneens instaat voor de verslaggeving. De kerngroep zal de werkbeslissingen nemen voor het project. De kerngroep wordt in functie van de onderwerpen uitgebreid met experts van betrokken diensten. De kerngroep komt samen op periodieke basis, ongeveer om de 2 maand.

Werkgroepen

Waar nodig worden verschillende werkgroepen opgestart bvb: duurzaamheid, afstemming PPS, ontwerp /bouw, ...; waarin verschillende collega's van stadsdiensten worden opgenomen afhankelijk van de discipline.

Algemene organisatie

Informatie zal uitgewisseld worden via Share point of bij uitvoering via digitaal platform van de aannemer/ontwerper. Alle relevante documenten zullen maximaal via een gekozen digitale platform uitgewisseld worden.

3.3. Communicatie en participatie

De Dienst Stedelijke Vernieuwing verzorgt de overkoepelende communicatie over het project Oude Dokken. Dat gebeurt in nauw overleg met sogent, de betrokken stadsdiensten en tal van andere partners. Ook de communicatie over de realisatie van het Stadsgebouw zal op deze manier verlopen. Sogent voorziet het nodige budget hiervoor.

De Dienst Gebiedsgerichte Werking neemt het luik inspraak en participatie voor zijn rekening. Op geregelde tijdstippen zal de ontwerper in dialoog gaan met de klankbordgroep Oude Dokken, met de huidige buurtbewoners, met potentiële toekomstige bewoners en met partners uit de omliggende wijken. Gebiedsgerichte Werking verzorgt de coördinatie van deze ontmoetingsmomenten.

Sogent houdt beide diensten tijdig op de hoogte van alle stappen binnen dit project en waakt mee over de verwerking van de input die tijdens bovenstaande dialoogmomenten wordt meegegeven.

Communicatie en inspraak rond het stadsgebouw gaan van start in het voorjaar van 2015, wanneer het gekozen bureau met het ontwerp van start gaat.

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.

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

1. Overkoepelende opdrachten

- a. Stedelijke Vernieuwing zal de verschillende Stadsdiensten coördineren en het project financieel opvolgen wat de Stadsbegroting betreft.
- b. Gebiedsgerichte werking organiseert en geeft verslag over het buurtteam, klankbordgroep en de kwaliteitskamer Oude Dokken waar het Stadsgebouw deel van uit maakt.
- c. De Milieudienst staat in voor de begeleiding van alle milieuaspecten en passiefbouw die op dit project betrekking hebben, ook omtrent rationeel water- en energiegebruik (RWE).

- d. Het Mobiliteitsbedrijf zal de mobiliteitsaspecten van het Stadsgebouw opvolgen in het kader van de bereikbaarheid van de ruimere regio en de inpassing in de nieuwe Stadswijk:
 - Advies rond parkeerbeleid
 - Overleg met De Lijn voor de realisatie van openbaar vervoer
 - Advies bij de realisatie van fietsinfrastructuur van, naar en in het Stadsgebouw
 - Afstemming met het MOBER
- e. De Cultuurdienst staat in voor de inhoudelijke begeleiding van de kunstintegratie in het project
- f. De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning staat in voor:
 - Het opmaken van het concept voor het openbaar domein rond het Stadsgebouw buiten de opstalzone van de private ontwikkelaar, meer specifiek de Schipperskaai (reeds gebeurd) en de Koopvaardijlaan
 - Het begeleiden / adviseren van de cvba Schipperskaai bij de opmaak van de plannen voor het openbaar domein binnen de opstalzone van de cvba (specifiek vanuit ontwerpmatig oogpunt), ondermeer i.f.v. de aansluiting op het stadsgebouw en het openbaar domein buten de opstalzone
 - Het begeleiden / adviseren van de ontwerper van het Stadsgebouw voor wat betreft het openbaar domein binnen het Stadsgebouw (bv de krukas doorheen het gebouw)
- g. De Groendienst staat in voor:
 - Het begeleiden / adviseren van de cvba Schipperskaai bij de opmaak van de plannen voor de woongroenzone en groen binnen het openbaar domein ten laste van de cvba Schipperskaai, ondermeer i.f.v. de aansluiting van de woongroenzone op het stadsgebouw en de krukas door het stadsgebouw
 - Het begeleiden en adviseren van het ontwerpteam Stadsgebouw voor de begroeiing van de groene tuinkamer inzake plantenkeuze, inplanting, beheer en onderhoud,...
- h. De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen staat in voor:
 - Het opmaken van de uitvoeringsplannen, aanbestedingsdocumenten en opvolgen van de werken voor het openbaar domein buiten de opstalzone van de private ontwikkelaar, meer specifiek de Schipperskaai (en in volgende fase ook de Koopvaardijlaan) en het tijdig aanleggen van het verhoogde deel van de Schipperskaai, aansluitend op de realisatie van het stadsgebouw
 - Het adviseren van de cvba Schipperskaai bij de opmaak van de plannen voor het openbaar domein binnen de opstalzone van de cvba (specifiek vanuit technisch en beheers oogpunt), ondermeer i.f.v. de aansluiting op het stadsgebouw
 - Het begeleiden / adviseren van de ontwerper van het Stadsgebouw voor wat betreft het openbaar domein binnen het Stadsgebouw (bv de krukas doorheen het gebouw)
- i. De Dienst coördinatie staat in voor:

- Het coördineren van studies en werkzaamheden van het openbaar domein in en rond het Stadsgebouw, en de aansluitingen met het Stadsgebouw.
- Het coördineren van de adviezen van de verschillende stadsdiensten m.b.t. het openbaar domein in en rond het Stadsgebouw, ondermeer via de werkgroep openbaar domein Oude Dokken en IKZ.

2. Aankoop grond en bouw van het Stadsgebouw

- a. Het departement Onderwijs en Opvoeding staat in voor:
 - het opstellen van het programma van eisen voor het deel basisschool, STIBO en het kinderdagverblijf,
 - de aanvraag en administratieve opvolgingen van de verschillende subsidies (AGION en VIPA),
 - het reserveren van het nodige budget bij de Stad Gent voor haar programmaonderdelen,
 - de begeleiding en advisering van het programma van eisen en de uitwerking van het ontwerp en zal aanspreekpunt zijn tijdens de uitvoering voor specifieke vragen en beslissingen met betrekking tot basisschool, STIBO en het kinderdagverblijf,
 - de voorbereiding van de besluitvorming college B&S ivm het voorontwerp,
 - het verstrekken van informatie en advisering over materiaalkeuze, vast meubilair, specifieke eisen (bvb. veiligheidsnormen Kind & Gezin, ...), verwarming, type buitenverhardingen ed.,
 - de coördinatie met de Dienst Aankoopbeheer voor wat betreft los meubilair,
- b. De sportdienst staat in voor:
 - het onderzoeken, aanvragen en opvolgen van eventuele subsidies m.b.t. de sporthal
 - het opstellen van het programma van eisen voor het deel wijksporthal
 - reserveren van het nodige budget bij de Stad Gent / TMVW voor haar programmaonderdeel
 - het fungeren, gedurende het hele ontwerp- en bouwproces, als aanspreekpunt voor specifieke vragen met betrekking tot de wijksporthal.
 - de begeleiding, advisering en opvolging van het programma van eisen en de uitwerking van het ontwerp met betrekking tot de wijksporthal
 - de coördinatie met de aankoopdienst TMVW voor wat betreft los meubilair
- c. De Dienst Vastgoedbeheer staat in voor
 - de aankoop door de Stad jegens sogent van de grond waarop het Stadsgebouw wordt gerealiseerd, vóór de goedkeuring van de gunning van de werken door AGION
 - het afsluiten van een brandverzekering vanaf de voorlopige oplevering
- d. De dienst FM - Bouwprojecten staat in voor

- het leveren van technische expertise in alle fases van ontwerp en realisatie van het Stadsgebouw,
- de begeleiding en advisering door de RWEG-coördinator voor de door de Stad opgelegde minimale energieprestaties, de richtlijnen omtrent rationeel water- en energiegebruik (RWEG) en het passiefbouwen,
- het verlenen van schriftelijke goedkeuring aan het definitief ontwerp,
- het verlenen van schriftelijke goedkeuring aan het aanbestedingsdossier,
- het verlenen van schriftelijke goedkeuring aan de stedenbouwkundige aanvraag,
- het onderhouden en beheren van het Stadsgebouw – deel BaO/STIBO/KDV 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 aanvragen van het passiefcertificaat bij Passiefhuisplatform voor het volledige Stadsgebouw, ook voor deel sporthal,
- de coördinatie met de Dienst Onderhoud Gebouwen (of andere partij die het later beheer zal opnemen) en Dienst Vastgoedbeheer (afsluiten verzekeringen na voorlopige oplevering en organisatie van de diverse verhuisbewegingen, ...),
- de coördinatie met de Dienst Aankoopbeheer,
- deelname, via een gemandateerde afgevaardigde, aan de voorlopige en definitieve oplevering van de werken en ondertekening van het PV van oplevering.

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

1. Overkoepelende opdrachten

- a. Sogent organiseert de bijeenkomsten van de kerngroep en andere overlegmomenten (bvb. van werkgroepen, ...) en zorgt voor de verslaggeving mbt de desbetreffende vergaderingen.
- b. Sogent staat in voor het tijdelijk beheer van de onroerende goederen tot aan de voorlopige oplevering van het Stadsgebouw, met bijzondere aandacht voor de sluitstortproblematiek in het gebied.
- c. Sogent zal de technische studies, de opmaak van het uitvoeringsdossier, veiligheidscoördinatie, geotechnische studies en eventueel archeologisch onderzoek initiëren en uitvoeren.
- d. Sogent verbindt er zich toe om de zowel de inhoudelijke, financiële en administratieve richtlijnen van de diverse subsidieverstrekkingen na te leven, tijdig alle noodzakelijk administratieve, inhoudelijke en financiële bewijsstukken aan te leveren en mee te werken aan de door de diverse subsidieverstrekkingen georganiseerde controles.

2. Overdracht grond en bouw van het Stadsgebouw

- a. Sogent verkoopt de grond van de projectzone aan de Stad
- b. Sogent staat in voor de algemene begeleiding van de opdracht vanaf het haalbaarheidsonderzoek t.e.m. de definitieve oplevering van de werken
- c. Sogent staat in voor de aanstelling, begeleiding en opvolging van een ontwerpteam en alle andere voor de realisatie van het Stadsgebouw noodzakelijke dienstverleners, aannemers en leveranciers.
- d. Sogent staat in voor het organiseren van de voorlopige en de definitieve oplevering
- e. Sogent staat in voor de opvolging van openstaande punten van de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering
- f. Sogent zorgt voor het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen (opmaak dossier stedenbouwkundige vergunningsaanvraag)
- g. Sogent volgt de uitvoering van de werken op inzake het bouwrijp maken van de gronden en het oprichten van het Stadsgebouw volgens programma van eisen van de Stad
- h. Sogent staat in voor het opvragen van de nodige adviezen bij de stadsdiensten in functie van de verschillende programma's
- i. Sogent staat in voor het opvragen van de nodige pré-adviezen bij de stadsdiensten in functie van het indienen van de aanvraag stedenbouwkundige vergunning bij RWO
- j. Sogent staat in voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen
- k. Sogent staat in voor het afsluiten van een ABR verzekering (een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering moet niet afgesloten worden)
- l. het uitvoeren van verschillende externe technische keuringen

Artikel 5. Patrimoniaal

5.1 Status bij aanvang van het project

Eigendomssituatie

Het terrein waarop het Stadsgebouw zal worden opgericht (ook aangeduid als 'de grond'), met een oppervlakte van 2.680 m² (67m x 40m), wordt gevormd door een deel van het kadastraal perceel 760/4/e en delen van het openbaar domein. Zie 1.2 Situering van het project en bijlage 1.

Voor wat de realisatie van het gedeelte 'basisschool' (BaO) betreft, kan de Stad Gent in principe aanspraak maken op AGION-subsidiëring, op voorwaarde dat de Stad Gent eigenaar is van de grond waarop het gebouw wordt gerealiseerd.

De grond waarop het Stadsgebouw zal worden opgericht werd daarom door sogent bij notariële akte van 8 december 2015 verkocht aan de Stad, op grond van het gemeenteraadsbesluit van 28 september 2015 betreffende het sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen Koopvaardijlaan 14A, zie bijlage 5.

Gebruikssituatie

Er is momenteel een tijdelijk gebruik van het terrein door DOK vzw, op basis van een bruikleenovereenkomst die daartoe is afgesloten tussen sogent en DOK vzw.

Het onderhoud van het terrein gebeurt momenteel door sogent en de gebruiker.

Als bijzonder lasthebber van de Stad Gent wordt sogent gemandateerd om – onder meer in het kader van haar beheerstaak van de site tot en met de voorlopige oplevering-, na de overdracht van de grond bij notariële akte aan de Stad Gent, de bruikleenovereenkomst met DOK vzw verder te zetten, of desgevallend andere overeenkomsten inzake tijdelijk gebruik van het terrein af te sluiten, zolang het project dit toelaat en maximaal tot aan de voorlopige oplevering van het Stadsgebouw.

Context Bodem

De percelen hebben een historische bodemverontreiniging. Ovam zal hiervoor een ambtshalve sanering uitvoeren.

In het kader van het Brownfielddecreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten werd op 29 mei 2009 het Brownfieldconvenant 24 Oude Dokken afgesloten, dat onder meer betrekking heeft op de projectzone.

5.2 Bij afwerking van het project

De Stad zal voor de aanvang van de bouw van het Stadsgebouw reeds eigenaar zijn van de grond waarop het Stadsgebouw wordt opgericht (de grond van de projectzone wordt immers vóór aanvang van de bouwwerken door sogent bij notariële akte in eigendom overgedragen aan de Stad Gent).

Door het recht van natrekking zal de Stad Gent automatisch (van rechtswege) eigenaar worden van het Stadsgebouw naarmate dit wordt opgericht. Er vindt dan ook mbt het Stadsgebouw geen eigendomsoverdracht plaats tussen sogent en de Stad Gent (sogent zal op geen enkel moment eigenaar zijn van het Stadsgebouw of enig deel daarvan).

De Stad zal de basisschool, STIBO en het kinderdagverblijf in gebruik nemen na de voorlopige oplevering. Vanaf de voorlopige oplevering of ingebruikname van het Stadsgebouw staat de Stad zelf in voor het beheer en de exploitatie van het desbetreffende goed. Sogent zal instaan voor de opvolging van openstaande punten van de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering.

5.3 Nutsleidingen en omgevingsaanleg

Het Stadsgebouw maakt deel uit van een wijk met hoge duurzaamheidsambities met als doelstelling een innovatief concept, gekend onder de benaming ZAWENT (Zero Afvalwater met Energie- en Nutriënten Terugwinning), te ontwikkelen wat o.a. inzet op:

- Inzameling van zwart water, vergisting zwart water, productie biogas, productie struviet
- Inzameling grijs water, behandeling grijs water, warmterecuperatie uit grijs water
- Productie van de hernieuwbare energie onder de vorm van duurzame warmte en elektriciteit
- Levering van duurzame warmte via een warmtenet, deels gevoed door bovenstaande technieken

Deze doorgedreven kringloopbenadering van water, energie en nutriënten wordt in handen genomen door DuCoop cvba, die binnen de projectzone duurzaamheidsdiensten zal aanbieden op grond van een door de Stad Gent te verlenen domeinconcessie. Daartoe werd tussen de Stad Gent en DuCoop cvba op 5 oktober 2015 een "Intentieovereenkomst voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet en ZAWENT-technieken voor het Schipperskaaiproject" gesloten (zie bijlage 7).

De overeenkomsten betreffende de levering door DuCoop cvba van duurzaamheidsdiensten zullen tussen de Stad Gent/TMVW en deze aanbieder afgesloten dienen te worden.

De infrastructuur (noodzakelijke toegangswegen, rioleringen en collectoren, nutsvoorzieningen ed.) en omgevingsaanleg (kaai,...) rondom het Stadsgebouw moet in gebruik kunnen genomen worden gelijktijdig met het Stadsgebouw.

Artikel 6. Financiering

Deze overeenkomst regelt enkel de financiering van de historische kosten en de realisatie van het deel basisschool, STIBO en kinderdagverblijf.

De financiering van het deel wijksporthal gebeurt door TMVW en wordt, wat sogent betreft, geregeld in een afzonderlijke overeenkomst tussen TMVW en sogent.

Historische kosten

Vóór het sluiten van deze overeenkomst, tem 31/08/2015 werden door sogent reeds bepaalde prestaties verricht en kosten gemaakt met het oog op (of toe te rekenen aan) de realisatie van het Stadsgebouw, voor een bedrag van in totaal 241.690,31€ incl. BTW dat als volgt opgebouwd is:

- 164.831,87€ + 21%BTW = 199.446,56€
- 42.243,75€ waarop geen BTW van toepassing is.

Het bedrag van 241.690,31€ is het saldo van kosten en reeds in het verleden ontvangen subsidies en is opgenomen in het projectbudget.

Deze historische kosten zijn hoofdzakelijk personeelskosten, daarnaast zijn ook kosten mbt tot de gunningsprocedure ontwerper en financieringskosten opgenomen.

Na de ondertekening van deze BSLO zal sogent een factuur opmaken om deze historische kost aan de Stad op te vragen.

Verkoop van de grond

De grond van de projectzone werd door sogent aan de Stad Gent verkocht bij notariële akte tegen de verkoopprijs van 1.365.000 € (bedrag exclusief BTW; partijen zijn het er over eens dat de overdracht dient te worden vergoed volgens het toepasselijke BTW-regime, maar dat in principe de verkoop van de grond vrijgesteld is van BTW).

De kosten die door sogent worden gemaakt teneinde mbt de overdracht van de grond te voldoen aan de bepalingen van het Bodemdecreet worden gedragen door de Stad Gent, dit zal desgevallend worden geregeld in een addendum op deze BSO.

Realisatie van het Stadsgebouw - deel BaO/STIBO/KDV

Alle kosten voor de realisatie van het Stadsgebouw die in uitvoering van deze overeenkomst worden gemaakt worden gedragen door de Stad Gent voor wat betreft het gedeelte daarvan dat betrekking heeft op het deel BaO/STIBO/KDV of dat aan dit deel kan worden toegerekend overeenkomstig de verdeelsleutel bedoeld onder 'Artikel 2.2. Projectbudget'.

De bedragen die aan sogent worden aangerekend door dienstverleners, aannemers en leveranciers ivm de realisatie van het Stadsgebouw zullen, na interne verificatie en goedkeuring bij sogent, op regelmatige basis worden doorgerekend aan de Stad, met toepassing van BTW, ten belope van het gedeelte dat betrekking heeft op het deel BaO/STIBO/KDV of daaraan toe te rekenen is.

De door sogent verrichte prestaties in het kader van deze overeenkomst zullen eveneens door sogent aan de Stad worden gefactureerd met toepassing van BTW.

Sogent zal mbt de realisatie van het deel BaO/STIBO/KDV aan de Stad niet méér kunnen aanrekenen dan het bedrag van het projectbudget voor dat deel, zoals bepaald in 'Artikel 2.2. Projectbudget' (zoals later eventueel gewijzigd na definitieve vastlegging tussen partijen van de in dat artikel bedoelde verdeelsleutel). Voor zover de totale projectkost, het projectbudget uit deze BSO, zou overschrijden of indien het aandeel stad toeneemt n.a.v. een herziening van de voorlopige verdeelsleutel, zal een addendum worden opgemaakt bij deze overeenkomst teneinde tussen partijen nadere afspraken te maken aangaande deze overschrijding.

De Stad zal geen renteloze lening noch voorschotten voorzien waardoor sogent extra financieringskosten opneemt in het budget. Deze zullen aan de Stad doorgerekend worden. De financieringskost werd geraamd op 30.000€ en is opgenomen in het projectbudget onder softkosten.

De spreiding per jaar van het te voorziene budget wordt toegevoegd in bijlage 3.

Subsidies: zie 2.2. Projectbudget.

Sogent bezorgt één keer per jaar een financiële rapportage aan de Stad.

Betaling facturen sogent

De facturen van de prestaties van sogent zullen, na verificatie en goedkeuring bij de Stad Gent, door de Stad Gent betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

De facturen van prestaties van derden (aannemers, erelonen, ...) waarvoor sogent het gedelegeerd bouwheerschap heeft en die worden door gefactureerd, zullen betaald worden binnen een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur.

Sogent zal, voorafgaand aan deze facturen, de goedgekeurde vorderingstaat doorsturen aan de dienst FM van de Stad Gent.

Sogent zal de ontvangen facturen met toepassing van het geldende BTW regime (hetzij met toepassing van BTW, hetzij met verlegging van BTW, hetzij zonder toepassing van BTW) doorfactureren, de stad zal bij verlegging van BTW de verschuldigde btw dan voldoen via de btw-aangifte.

Bijlagen

Bijlage 1: Opmetingsplan dd. 10 april 2014 opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, landmeter-expert

Bijlage 2: Budgetoverzicht splitsing Stad / TMVW

Bijlage 3: Budgetfile deel Stad Gent gespreid per jaar

Bijlage 4: Wedstrijdontwerp van geselecteerde ontwerpteam: tijdelijke vereniging Xaveer De Geyter Architectenbureau - Ney & Partners - studie bureau R. Boydens

Bijlage 5: GR Besluit 28/09/2015 aankoop grond

Bijlage 6: GR Besluit 28/09/2015 inbreng gebruiksrecht in TMVW

Bijlage 7: GR Besluit 5/10/2015 intentieovereenkomst met DuCoop

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

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 21 maart 2016:

- Met unanimitéit
-