

OPSCHRIFT

Vergadering van 28 september 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00710

Onderwerp:

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst inzake het Wintercircus - onderdelen stadsvernieuwingsfonds en Rockzaal - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de in bijlage bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent inzake het Wintercircus (uitvoeringsfase): onderdelen stadsvernieuwingsfonds en Rockzaal.

Bevoegd: Tom Balthazar

Betrokken: Annelies Storms, Daniel Termont

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.

Het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten.

Het besluit van de Vlaamse regering van 16 maart 2007 betreffende de subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten.

Het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2014 tot toekenning van een projectsubsidiëring aan het stadsvernieuwingsproject Gent, Wintercircus in het kader van de oproep 2014.

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 en artikel 18.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 170824 BSO Wintercircus Stadsvernieuwsfonds BSO def
- 20150811_financiele bijlage BSO wintercircus (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Het voormalige Wintercircus – een toplocatie gelegen in het centrum van Gent – is één van de bepalende gebouwen die deel uitmaken van het beschermde stadsgezicht De Krook.

Het wintercircus werd in het kader van de ontwikkelingen op de Krook in 2005 aangekocht door sogent.

De krachtlijnen van het totaalproject De Krook werden, na een intensief traject vastgelegd in een uitgebalanceerde projectdefinitie met als hoofdbestanddelen de nieuwe bibliotheek, het wintercircus en de nieuwe openbare ruimte en verbindingen.

Centraal bij de invulling van de site staat een nieuw dynamisch concept: de 'Multimediale site'. Een kennis- en cultuurcentrum waarin zowel de klassieke benadering (druk) als hoogstaande hoogtechnologische dragers verzameld, bewaard, ontsloten en gebruikt worden en dat zowel voor tekst, beeld als geluid.

Vervolgens werd de TV RCR Aranda Pigem Vilalta Arcquitectes / Coussée & Goris Architecten via een open oproep van de Vlaamse Bouwmeester aangesteld voor de opmaak van een masterplan voor de ganse site, inclusief het Wintercircus als een te behouden complex.

De keuze voor instandhouding van het Wintercircus en niet voor sloop zorgt ervoor dat dit stadsgezicht voor de toekomst bewaard wordt. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan een wens die bij een belangrijk deel van de bevolking leeft om het bestaande gebouw te behouden en nieuw leven in te blazen. Sogent wil dit bijzonder gebouw omvormen tot een kwalitatief hoogstaand complex met respect voor de geschiedenis.

De volgende stap was een door sogent uitgeschreven Europese architectuuropdracht waarbij de ontwerper Atelier Kempe Thill specifiek voor de renovatie en reconversie van het Wintercircus werd aangesteld.

De reconversie van het Wintercircus beantwoordt aan vele noden. Er is ruimte voor bedrijvigheid (ICubes). Cultuur is prominent aanwezig via een ondergrondse rockzaal, digitale archivering (VIAA). Er is aandacht voor bijzondere doelgroepen (Luisterpunt, een bibliotheek voor slechtzienden). De randen rond het voormalige circus worden afgewerkt met woningen. Het overdekte plein wordt opgeladen met multimediale toepassingen die de beleving van deze ruimte stimuleren.

Aangezien de kosten voor de renovatie en de inrichting van het middenplein als publieke ruimte niet op de huurders/erfpachtnemers kunnen worden verhaald werd in het kader van de oproep 2014 Vlaams Stadsvernieuwsfonds een projectsubsidie aangevraagd voor de renovatie en reconversie van Wintercircus

Volgens artikel 3 van het decreet houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingprojecten d.d. 22/03/2002 kunnen echter enkel de twee grootsteden, de regionale en provinciale steden en de Vlaamse Gemeenschapscommissie een stadsvernieuwingproject indienen. Gelet op deze beperking diende niet sogent maar wel de Stad Gent het subsidiedossier Wintercircus in.

Op advies van de multidisciplinair samengestelde jury besliste de Vlaamse Regering op 12

december 2014 om een projectsubsidie van 3.223.380 euro aan de stad Gent toe te kennen voor de renovatie (van het dak) van het Wintercircus.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Voor de realisatie van de uitvoeringsfase Wintercircus (onderdelen Stadsvernieuwingsfonds en Rockzaal) dient een bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent te worden afgesloten.

Deze bijzondere samenwerkingsovereenkomst legt wat de realisatie van de rockzaal en het middelplein Wintercircus de taken van beide partijen vast en bepaalt de modaliteiten waaronder de Stad Gent de projectsubsidie Stadsvernieuwingsfonds (3.223.380 euro) zal doorstorten aan sogent, evenals een investeringssubsidie aan sogent zal toekennen voor de realisatie van de rockzaal (2.960.000 euro).

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

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bijzondere samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en sogent voor het Wintercircus (uitvoeringsfase): onderdelen Stadsvernieuwingsfonds en Rockzaal, zoals toegevoegd 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:

Het visum nummer 5615500503 werd verleend op 27/08/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2020** :

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	totaal
	Positie	Code	2015	2016	2017	2018	2020 tm jaarN	
404930000	6641000	NIET_RELEVANT	750.000	750.000	1.000.000	460.000		2.960.000
404930000	6641000	SVF.WCC	967.014	1.934.028	322.338			3.223.380

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Eerste lijn betreft subsidie vanuit de stad, met eigen middelen.
Tweede lijn betreft het doorstorten van de subsidie stadsvernieuwingsfonds, welke de stad zal ontvangen voor dit project.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	JAREN	totaal
	Positie	Code	2015	2016	2017	2018	2020 tm jaarN	
404930000	1500000	SVF.WCC	967.014	1.934.028	322.338			3.223.380

toelichting bij de voorgestelde ontvangsten:

Subsidie stadsvernieuwingsfonds – de stad zal deze ontvangen en doorstorten

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 170824 BSO Wintercircus Stadsvernieuwingsfonds BSO def

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

Wintercircus (uitvoeringsfase)

onderdelen Stadsvernieuwingfonds en Rockzaal



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 van sogent, krachtens een beslissing van de Raad van Bestuur van respectievelijk 20.09.2010 en 29.01.2014,

hierna "*sogent*" genoemd,

Inhoud

Artikel 1. Context en situering.....	4
1.1 Context van het project	4
1.2 Situering van het project.....	4
Artikel 2. Project	5
2.1. Algemeen project	5
2.2. Projectdefinitie rockzaal	6
2.3. Projectdefinitie middenpiste.....	8
2.4. Projectbudget	9
2.5. Projectplanning	10
Artikel 3. Projectstructuur	10
3.1. Projectleiding en taakverdeling.....	10
3.2. Overleg en taakverdeling.....	11
3.3. Communicatie en participatie	12
Artikel 4. Uitvoering	13
4.1 Uitvoering studie en verwerving.....	13
4.2 Uitvoering werken	15
4.3 Uitvoering uitgifte	16
Artikel 5. Patrimoniaal.....	16
5.1 Status bij aanvang van het project.....	16
5.2 Bij afwerking van het project.....	16
Artikel 6. Financiering	17
6.1 Financieringswijze	17
6.2 Stadsbudget.....	18
6.3 Bijlagen	19

Artikel 1. Context en situering

1.1 Context van het project

Concrete doelstellingen

Volgens de stadsmissie wil Gent een open, solidaire, wijze en kindvriendelijke stad zijn die door een bundeling van krachten de stad uitbouwt tot een blijvend leefbaar geheel en zo de toekomst verder vorm geeft. Volgens één van de vijf hoofddoelstellingen moet Gent ten laatste in 2020 erkend zijn als internationaal centrum voor innovatie en experimenten waarbij Gent een voortrekker is in de evolutie naar een lerende en creatieve samenleving.

De ontwikkeling van de Waalse Krook past perfect in deze visie.

Aanleiding van het project

De CVBA Waalse Krook werd opgericht als bouwheer voor de nieuwbouw 'Bibliotheek van de Toekomst' en het Centrum voor Nieuwe media. Verder dient de vzw het Vlaams Instituut voor de archivering en ontsluiting van het audiovisueel erfgoed (VIAA) in te passen binnen het te renoveren voormalige Wintercircus. De werkgroep bibliotheek & innovatie buigt zich over de inhoudelijke invulling van het concept.

Centraal bij de invulling van de site staat een nieuw dynamisch concept 'De Multimediale site'. Een kennis- en cultuurcentrum, waarin zowel de klassieke benadering (druk) als hoogtechnologische dragers verzameld, bewaard, ontsloten en gebruikt worden en dat zowel voor tekst, beeld als geluid.

Dit traject resulteerde in een uitgebalanceerde projectdefinitie met als hoofdbestanddelen; de bibliotheek, het wintercircus en nieuwe openbare ruimte en verbindingen.

Vervolgens werd via een open oproep van de Vlaamse Bouwmeester de internationale TV Aranda Pigem Vilalta architectes en Coussée en Goris aangesteld voor de opmaak van een Masterplan voor de ganse site, inclusief het Wintercircus als te behouden complex.

Door akte name van het Masterplan Waalse Krook heeft het stadsbestuur zich geëngageerd om van de realisatie van dit stadsvernieuwingsproject effectief werk te maken.

De volgende stap was een Europese architectuuropdracht van sogent waarbij de ontwerper Atelier Kempe Thill specifiek voor de renovatie en reconversie van het Wintercircus werd aangesteld.

1.2 Situering van het project

Het Wintercircus is gelegen in het deel van Gent dat soms wordt aangeduid als 'De Krook' of de Grote Huidevettershoek (ook wel de 'waterhoek' genoemd). Het gebied dat begrensd wordt door de Lammerstraat, de Sint-Pietersnieuwstraat en de Kortedagsteeg.

Het Wintercircus zal na de herbestemming één van de belangrijke publieke gebouwen worden in de wijk van de Krook.

Sogent, is de eigenaar van dit bijzondere gebouw en wil het Wintercircus omvormen tot een architectonisch kwalitatief hoogstaand complex met respect voor de geschiedenis van het Wintercircus en van de voormalige garage Mahy.

De grondige reconversie zal gerealiseerd worden in een ruim samenwerkingsverband met diverse publieke en private partners.

Het Wintercircus krijgt een gemengde invulling van publieke en private initiatieven, zoals de ontsluiting van het archiveringsinstituut voor het audiovisueel erfgoed (VIAA), de Luisterpuntbibliotheek -een speciale openbare bibliotheek voor blinden, slechtzienden en personen met een andere leesbeperkingsinvulling-, een bedrijventrum voor startende bedrijven in multimedia (I-Cubes), een evenementenzaal (rockzaal) onder de centrale piste, en horeca, waaronder een foyer, café-brasserie en dakrestaurant. Deze functies zullen gehuisvest worden rond de indrukwekkende middenpiste van het oude circus die publiek toegankelijk zal gemaakt worden.

De invulling van het Wintercircus met zijn unieke overdekte publieke ruimte sluit zo harmonieus aan bij de andere functies van de site de Krook doordat het gebouw zeer doorwaadbaar zal gemaakt worden in vergelijking tot het gesloten karakter van het gebouw op vandaag.

Artikel 2. Project

2.1. Algemeen project

Het ontwerpteam maakte een **stedenbouwkundig concept voor de hele site** waarin de binding tussen stad, bibliotheek en wintercircus op een subtiele manier in elkaar werd gezet. De ontwerpers werden vervolgens aangesteld voor de volle opdracht van de Bibliotheek maar eveneens als supervisor tot kwaliteitsbewaking van de ontwikkeling van het volledige masterplan. De **supervisor** (Klaas Goris) is nauw betrokken bij de verdere kwaliteitsbegeleiding van het totaalproject.

Voor de reconversie van het Wintercircus werd door sogent een Europese architectuurwedstrijd gelanceerd. Op basis van de ingediende concepten heeft de jury het ontwerpteam **Atelier Kempe Thill / Anno** voorgedragen. De ontwerpopdracht werd door sogent op 20 december 2012 toegewezen aan het architectenteam.

Hun renovatieconcept wil met **beperkte ruimtelijke ingrepen** het gebouw bouwfysisch, brandweer technisch en met hedendaagse functiebehoeften inrichten.

De totale bruto vloeroppervlakte bedraagt 12.975 m² waarvan slechts 63% m verhuurbare bruto oppervlakte is. Het volume van het centrale binnenplein bedraagt 50 % van het rest bouwvolume van het Wintercircus. Dit betekent dat 37 % van de oppervlakte gemeenschappelijk en publiek is wat een te groot deel is om te kunnen versleutelen op de

gebruikers. Niettemin is het centraal gedeelte het hart van de ontwikkeling, zowel voor het publiek als de gebruikers.

De totale investering voor herbestemming Wintercircus bedraagt geraamd 29.339.651 Euro. Hoewel het Wintercircus een uniek gebouw is, werd het nooit als monument geklasseerd waardoor het niet subsidieerbaar is binnen de bestaande Vlaamse regelgeving.

Indien we echter de verschillende functies in het Wintercircus aan haalbare, marktconforme prijzen willen vermarkten dan is een subsidiëring van het grote aandeel publieke ruimte, dus de renovatie van de lichtkoepel, de binnengevel en het publieke binnenplein, noodzakelijk om het totaalproject mogelijk te maken want deze middelen zijn er niet.

Verder is de financiering afzonderlijk nodig van elk deelproject, met inbegrip van de rockzaal waar de Stad Gent middelen toe voorziet.

2.2. Projectdefinitie rockzaal

Uitgangspunten :

Het model gaat momenteel uit van een nieuw te bouwen/te integreren concert- en partyzaal met een publiekscapaciteit van 450 à 500 personen.

Er wordt gemikt op een jaarlijks activiteitentotaal van **minimum 80 concerten en 40 party's**. Bijna alle grote publieksactiviteiten zullen 's avonds doorgaan. Er wordt rekening gehouden met enkele uitzonderingen overdag (beurs, congresmeeting, ...), ook kleinere activiteiten (persconferenties, recepties, opleidingsdagen, workshops, plaat/CD/boek-voorstellingen...) kunnen overdag of in de vooravond plaatsvinden.

Dit zullen hoe dan ook eerder uitzonderingen (30 keer per jaar) zijn, die zich toespitsen op een publiek van minder dan 50 man.

Bedoeling is dat ook de burelen van exploitant en kerngebruiker Democrazy in het pand kunnen gevestigd worden. Een dergelijke minimale dagelijkse activiteit is bevorderlijk voor een gunstige atmosfeer rondom een concertzaal.

Het model gaat ervan uit dat de exploitant zelf de horecadiensten uitbaat en toelevert aan de toeggebruiker (huurder of exploitant zelf).

Teneinde in te grijpen op de grootste aanleiding tot transporten, moet er geopteerd worden voor een vaste klank-, licht- en projectie-installatie. Op die manier kunnen op jaarbasis zo'n 240 vrachtwagentransporten voorkomen worden; ander positief neveneffect is uiteraard de lagere directe exploitatiekost wegens het inzetten van minder medewerkers.

De kosten voor de vaste inrichting van de concertzaal zijn voor rekening van de exploitant/erfpachtnemer.

Bouwkundig en logistiek programma

De zaal en de facilitaire ruimtes

Voldoende interne en goed uitgedachte publieksstromen, rekening houdend met alle veiligheidsvoorschriften – aandacht voor aparte toegang voor publiek, personeel en artiesten/crew – publieksingang zaal zo ver mogelijk van podium verwijderd.

Zaaloppervlakte 300 m²

Comfortabel en voldoende groot en vlot onthaal (kassa, vestiaires, merchandising) → **150 m²**

Vestiaire: traditionele kapstokken met bemande exploitatie, maar eveneens van lockers voorzien (bij kleine opkomst kunnen eventueel enkel de lockers worden gebruikt).

Voldoende publiekstoiletten → **75 m²** (6 mannenpiscines, 6 damestoiletten, 2 herentoiletten, 2 mindervalidentoiletten).

Het is cruciaal dat er een rokersruimte intern wordt voorzien en georganiseerd, om te voorkomen dat het publiek op straat moet gaan roken. Op die manier wordt de oorzaak van de grootste geluidsoverlast weggenomen.

Hedendaagse communicatie naar publiek toe (affichewanden, maar ook screens,...).

Café volledig geïntegreerd in de zaal.

Goede zichtbaarheid voor iedereen van staande en zittende artiesten op podium, uitgaande van een staand publiek → vast , hoog (1,10 m) podium.

Podium met minimale afmeting van 10 x 7m (**70 m²**), zij- of achtertoneel voor opslag materiaal van de dag (**40 m²**). Mobiele podiuminfrastructuur om de polyvalentie van de zaal te vrijwaren.

Minimale zaalhoogte van 6 m.

Bergruimte voor technisch materiaal, tafels en stoelen, schoonmaak- en onderhoudsmateriaal, afval,... → **gezaamenlijk 110 m²** (op te delen in 3 aparte units) . Vlotte en goede verbinding tussen afvalruimte en straat.

Loges, rustfaciliteiten en sanitair voor artiesten en crew (met capaciteit van 15 tot 50 (festival) personen) → **120 m²**

Enkele productie bureeltjes – eventueel voorzien van een groter bureelcomplex voor de exploiterende organisatie (10 personen) → **75 m²**

Luchtventilatiesysteem in zaal logecomplex, sanitaire ruimtes en afvalberging.

(Tevens climatisatie – airco niet nodig, maar wel bepaalde mate van afkoeling binnentemperaturen)

Volgende elektrische en ICT-voorzieningen.

Minimale vorm van domotica en gebouwbeheer (oa branddetectie...).

Diefstalpreventie en goede toegangscontrole – zeker camerabewaking te voorzien.

Akoestische voorzieningen (intern / externe emissie) → 100 dbA leq 60 is gangbare norm, maar er doen zich altijd pieken voor van rond de 115 dbA.

Deze technische beschrijving van de uitrusting en inrichting van de concertzaal wordt omgezet in een grafische inrichtingsplan en wordt goedgekeurd door de toekomstige exploitant alvorens het aanbestedingsdossier wordt opgestart.

De podiumtechnieken (klank, licht,...) maken geen deel uit van deze werken en worden geïnvesteed door de toekomstige exploitant na oplevering van de casco-werken.

2.3. Projectdefinitie middenpiste

Uitgangspunten :

PUBLIEK DEEL

Het Wintercircus, en meer bepaald het middenplein, zit op het kruispunt van deze nieuwe verbindingen. De verschillende actieve programmaonderdelen zullen het overdekte centrale binnenplein een bijzondere dynamiek geven. Zo wordt de site een belangrijke ontmoetingsplaats binnen de stedelijke openbare ruimte waarbij de nieuwe stedelijke bibliotheek de belangrijkste trekker zal zijn. De multimediale site moet uitgroeien tot een kennis- en cultuurcentrum met oog voor het verzamelen, bewaren, ontsluiten en gebruiken van zowel hedendaagse als hoogtechnologische dragers.

De beleving van de centrale binnenruimte is al een ruimtelijke beleving 'an sich'. Zonder enige programmatorische invulling zal het reeds een imposante plek van verpozen, kuieren, vertoeven worden. Een rust- en ijkpunt waar de omliggende drukte wegvalt, een ontdekking voor wie de passage doorwandelt, een 'shortcut' voor wie elders iets te doen heeft. Het overdekte plein ligt op een toekomstige route die het stadsdeel diagonaal doorkruist van het hoogste punt (hoek Sint-Pietersnieuwstraat – Lammerstraat) naar het laagste (de waterkant in de Krook).

Het creëren van een bijkomende toegang vanuit het verhoogd bibliotheekplein versterkt deze functie.

De centrale middenpiste wordt opgeladen met multimediale toepassingen en events die de beleving van deze ruimte zullen stimuleren. Iedere gebruiker van het Wintercircus draagt bij tot het dagelijkse multimediaal schouwspel als wervelende signalisatie of als bruisende informatie of als beleving van de ontsluiting van het digitaal archief.

Publiek toegankelijke dag- en avondactiviteiten zullen er plaatsvinden want de ruime middenpiste kan op eenvoudige wijze ingezet worden met een wisselende bezetting: van een podium voor kunst tot een plek voor beurzen of markten met een grote doorlaatbaarheid.

De magische ruimte kan een belevingspool voor grotere stedelijke activiteiten zoals Lichtfestival en Filmfestival, ... worden.

Het succes van de beleving van het overdekte publieke plein zal het succes van het totale Wintercircusproject in hoge mate bepalen voor de passant en stadsbewoner.

Het Wintercircus wordt een voorbeeld van toegankelijkheid, laagdrempeligheid, openheid en originaliteit met een Gentse toets. Verder zijn een energie- en onderhoudsvriendelijke benadering een voorwaarde.

De gemeenschappelijke delen en de middenpiste worden in basis uitgerust. Mogelijke toekomstige uitrustingsgoederen in de middenpiste zoals schermen, videowanden, ... zijn niet opgenomen in het voorziene budget.

De invulling van het Wintercircus met zijn unieke overdekte publieke ruimte sluit zo harmonieus aan bij de andere functies van de site de Krook doordat het gebouw zeer doorwaadbaar zal gemaakt worden in vergelijking tot het gesloten karakter van het gebouw op vandaag.

Aangezien de kosten voor de renovatie en de inrichting van het middenplein niet kunnen verhaald worden de huurders/erfpachtnemers, heeft de Stad Gent en sogent een aanvraag voor subsidiëring ingediend bij het Vlaams Stadsvernieuwingsfonds . De Vlaamse Regering heeft op 12 december 2014, de investeringssubsidie goedgekeurd voor een bedrag van 3.000.000 Euro voor de renovatie van (het dak van) het Wintercircus en 223.380 Euro voor een intendant/curator van de programmatie van het publiek forum.

De beschikbaarheid van de subsidie en de modaliteiten zijn opgenomen in de paragraaf 6.1. Financieringswijze.

Een investeringssubsidie voor het Wintercircus is dus verdeeld over;

*de **renovatiekost** van de lichtkoepel,

*de binnengevel en het overdekte publieke binnenplein,

*de **uitrustingskost** van het plein om laagdrempelige programmatie mogelijk te maken en

*de **werkingskost** en **het loon** van een curator gedurende de opstartjaren.

Een **projectdefinitie** van de **middenpiste** (in bijlage) opgemaakt door sogent in samenwerking van een extern adviseur werd omgezet in de verschillende ontwerpfasen van het Wintercircus.

2.4. Projectbudget

De raming betreft het bouwen van een basis afgewerkte rockzaal zonder de uitrusting van de podiumtechnieken; licht, klank, exploitatie uitrusting,.... deze inrichtingskosten vallen ten laste van de exploitant.

De totale bouwkost van de rockzaal met een oppervlakte van 1379 m², wordt geraamd op 4.293.000 Euro (excl BTW)

Bovenstaande raming is gebaseerd op een raming van de uitvoeringskosten (voor het totaalproject) van juist 18 M€.

De bijdrage van de Stad Gent voor de rockzaal bedraagt 2.960.000 Euro.

De verschil tussen de bouwkost en de bijdrage van de Stad Gent moet enerzijds via bezuinigingen gerealiseerd worden en anderzijds gefinancierd worden door een erfpachtformule gedurende minstens 27 jaar.

De besprekingen met de mogelijke exploitant TV Democracy – Vooruit in oprichting zijn lopende.

Het grootte van de canon werd op basis van een intern exploitatiemodel door de mogelijke exploitant getoetst en realistisch bevonden.

Voor de uitrustingen van de exploitatie rockzaal zullen subsidies aangevraagd worden bij andere overheden.

2.5. Projectplanning

De stedenbouwkundige Wintercircus aanvraag werd vergund op 14 juli 2015.

De milieuvergunning voor het Wintercircus werd ontvankelijk en volledige verklaard.

De goedkeuring van de milieuvergunning wordt verwacht in oktober 2015.

De duur tijd voor het “casco” uitvoering wordt geschat op 2 tot 2.5 jaar.

Sogent heeft volgens de huidige planning de toewijs van de aannemer voorzien in het 1^{ste} kwartaal 2016.

De opening voor het Wintercircus is op basis van de huidige planning voorzien na de zomer van 2018.

Volgende stappen in de realisatie van het project worden ondernemen:

2015 → opmaak aanbestedingsdocumenten en lancering aanbesteding

2016 → gunning der werken en start van de werken

2017 → uitvoeringsfase werken

2018 → voorlopige oplevering en ingebruikname

Artikel 3. Projectstructuur

3.1. Projectleiding en taakverdeling

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

Projectverantwoordelijken van **sogent** is Bernard Ottevaere of vervanger.

Masterprojectleider en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent Stadsvernieuwingsfonds is Joris Demoor, Dienst Strategische subsidies van de Stad Gent.

Masterprojectleider en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent rockzaal is Johan Van de Wiele van Departement Cultuur of vervanger.

Contactpersoon voor de stad is Bram Gyoot.

3.2. Overleg en taakverdeling

De bevoegde schepen voor de **subsidies van het stadsvernieuwingsfonds** is **Schepen Tom Balthazar** (Stadsontwikkeling). Daarnaast is **Schepen Annelies Storms** de bevoegde schepen voor de **investeringsubsidies voor de realisatie van de concertzaal (rockzaal)**

De betrokken stedelijke departementen en Stadsdiensten zijn:

Een overkoepelende projectstructuur legt de bevoegdheden en taken vast voor de gezamenlijke ontwikkeling :

Managementcomité CVBA Waalse Krook, (2 per maand)

Taken: uitvoering en coördinatie van de 3 werven

Visie werkgroep De Krook, (1 per 3 maand) alle partners/gebruikers betrokken bij de ontwikkeling/beleving van de toekomstige site na realisatie.

Taken: inhoudelijk aansturen

Stuurgroep De Krook en: (1 per 6 maand) alle partners van de CVBA Waalse Krook, aangevuld met de kabinetten, de stadsdiensten, sogent, de projectcommunicator, architecten en de Vlaamse partners betrokken met de realisatie van het project: de OVAM, W&Z

Taken: informatief toelichten van stand van zaken, de vooruitgangsrapportage en mogelijke knelpunten

Stuurgroep communicatie De Krook: (1 per 3 maand) Een gemeenschappelijk extern communicatiebureau werd aangesteld voor de ontwikkelingen van de site De Krook.

Taken: aansturen van de activiteiten externe communicatie.

Daarnaast werd een aparte **projectstructuur** opgesteld voor het **Wintercircus** op zich bestaande uit de volgende werkgroepen:

Centrale aansturing Wintercircus: (wekelijks) sogent

Taken: centrale sturing van het project door de bouwheer

Werkgroep Ontwerpteam (2 per maand), architecten ingenieurs, multimedia specialist, speciale technieken, akoestiek

Taken: opmaak concept, van voorontwerp tot uitvoering.

Werkgroep Kwaliteitskamer (1 per 4 maand), Klaas Goris, dienst architectuur, erfgoed cel Vlaanderen.
Taken: kwaliteitsopvolging van de ruimtelijke/architecturale ontwikkeling van de site voor Wintercircus en aanleg openbaar domein.

Werkgroep Gebruikers en Gebruikersteam Wintercircus (1 per maand), alle toekomstige huurders/gebruikers zowel uit de culturele als uit de mediasector alsook evenementen.

Taken: toelichten voortschrijdende gemeenschappelijke ontwikkelingen, omzetten van de verschillende projectdefinities, noden en behoeften in het ontwerpproces, programmatie, belevingsconcept en exploitatie middenpiste.

Werkgroep Exploitatieteam Wintercircus (in oprichting) alle toekomstige huurders/gebruikers

Taken: opstellen van een beheersovereenkomst voor de exploitatie.

Externe adviseurs: (op afroep) evenementen, podiumtechnieken, multimedia

Taken: inwinnen van externe adviezen

3.3. Communicatie en participatie

Het externe communicatiebureau Shortcut verzorgt de overkoepelende communicatie over de realisatie van het nieuwbouwproject, de aanleg van het openbaar domein en de renovatie van het Wintercircus. Dat gebeurt in nauw overleg met sogent, de betrokken stadsdiensten en cvba Waalse Krook. Sogent participeert financieel samen met de Stad en de cvba Waalse Krook voor het externe communicatiebureau dat aangesteld werd door de 3 partners op basis wetgeving overheidsopdrachten.

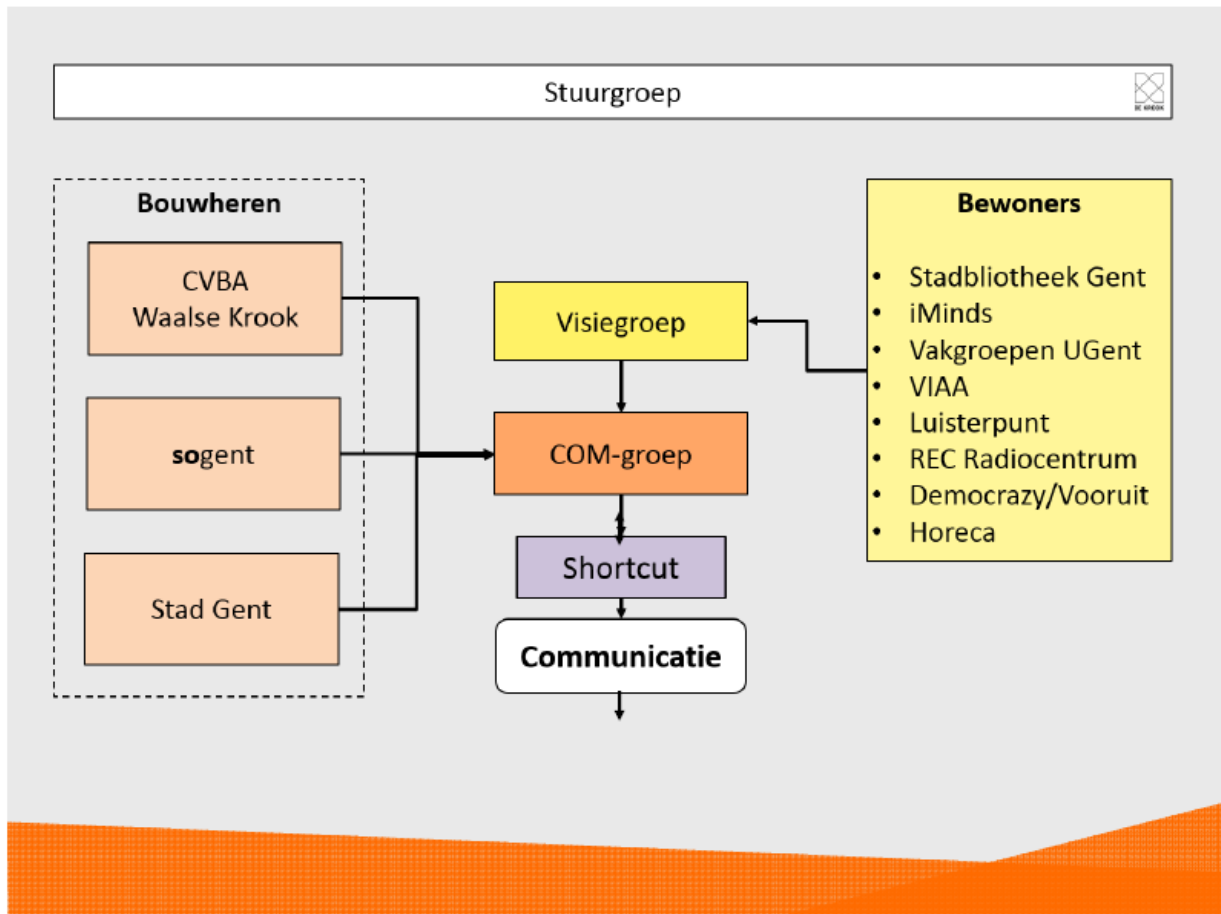
Maandelijks wordt in dialoog gegaan met de Visiegroep De Krook, de potentiële toekomstige bewoners/gebruikers van het Wintercircus en de partners van de cvba Waalse Krook.

De dienst Beleidsparticipatie neemt het luik inspraak en participatie voor zijn rekening met de huidige buurtbewoners en met partners uit de omliggende wijken.

De Dienst Beleidsparticipatie verzorgt de coördinatie van deze ontmoetingsmomenten met de buurtbewoners

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

De externe communicatie voor ontwikkelingen van de site de krook (inclusief Wintercircus) is opgestart sinds 2011.



otte

Artikel 4. Uitvoering

4.1 Uitvoering studie en verwerving

2005

De Wintercircus aangekocht door sogent in 2005.

2007

Opstellen van een risicorapport naar aanleiding van verschillende schadegevallen in 2006. Instandhoudingswerken op burgemeestersbevel uitgevoerd.

Bestek Dringende instandhoudingswerken uitgeschreven en gegund in juni.

2008

Dringende Instandhoudingswerken afgerond

2009

Lancering van een opmetingsstudie van het Wintercircus.
Opmaak van grondplannen, doorsneden en gevels van het bestaande Wintercircus met aanpalende bewoning.
Opmaak opmetingsdocumenten.

2010

Wat betreft de verfijning van het Masterplan was het wachten op de aanstelling van de ontwerper door de CBVA Waalse Krook. De ontwerpsoopdracht toevertrouwd aan het tijdelijke vereniging Coussée Goris en het Catalaans architecten RCR. In de opmaak van het Masterplan zit zowel de openbare ruimten/bruggen alsook het Wintercircus, m.a.w. het vastleggen van krijtlijnen voor de verdere ontwikkeling van het Wintercircus.

2011

Goedkeuring masterplan Wintercircus en openbaar domein
Lancering oproep kandidatuurstelling voor studieopdracht voor renovatie en reconversie van het Wintercircus, voormalige garage Mahy (architectuur, stabiliteit, technische uitrusting en EPB-verslaggeving)
Opmaak van projectdefinitie voor verschillende mogelijke functies in het Wintercircus
Indiening van kandidatuur voor eerste fase door 19 teams. AG SOB koos hieruit 5 geselecteerde teams die in de tweede fase een uitgebreide offerte en ontwerp indienen.

2012

Selectiefase voor de aanstelling van het ontwerpteam voor de renovatie en reconversie van het Wintercircus
Geselecteerden ontvangen bestek m.b.t. conceptnota renovatie en reconversie van het Wintercircus
Gunning van de ontwerpsoopdracht voor de renovatie en reconversie van het Wintercircus aan Atelier Kempe Thill uit Rotterdam

2013

Opmaak schetsontwerp en goedkeuring.
Opmaak voorontwerp en goedkeuring
Vorbereidende onderzoeken, fundering, bodem, stabiliteit
Start opmaak van het definitief ontwerp

2014

Opmaak en indienen definitief ontwerp

2015

Opmaak stedenbouwkundige aanvraag, indienen.
Goedkeuring stedenbouwkundige vergunning
opmaak milieuvergunning en indienen.
Ontvankelijk- en volledigheidverklaring milieuvergunning.

4.2 Uitvoering werken

Sogent voert de volgende opdrachten uit:

1. Overkoepelende opdrachten

- a. Sogent geeft verslag in de stuurgroep Waalse Krook.
- b. Sogent staat in voor de technische studies, de opmaak van het uitvoeringsdossier, aanbesteding, gunning, uitvoeren van de werken, voorlopige en definitieve oplevering.
- c. 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 op verzoek van Stad Gent.

2. De bouw van de concertzaal en de renovatie van de centrale binnenruimte

- a. Sogent staat in voor de algemene begeleiding van het project vanaf het voorontwerp t.e.m. de definitieve oplevering van de werken
- b. Sogent zal een ontwerpteam en andere noodzakelijke dienstverleners begeleiden en opvolgen.

Stad Gent voert de volgende opdrachten uit:

3. Overkoepelende opdrachten

- a. Stad Gent stort de financiële middelen door naar sogent
- b. Financiële en inhoudelijke voortgangsrapportage in het kader van Stadsvernieuwingsfonds

4.3 Uitvoering uitgifte

Voor de **rockzaal** werd in mei 2013 een bevraging gelanceerd. De TV Vooruit-Democracy (in oprichting) heeft zich als enige kandidaat gesteld voor de invulling en exploitatie van de rockzaal. De gesprekken voor de exploitatie en de erfpachtvoorwaarden zijn opgestart.

De doelstelling van de marktverkenning bestaat er in:

- a. Kennis te krijgen van wie mogelijks geïnteresseerd is voor de exploitatie van een rockzaal in het Wintercircus in Gent met dien verstande dat de exploitatie inhoudt dat er pop- en rockconcerten worden georganiseerd.
- b. Kennis te krijgen van de randvoorwaarden en de concrete vereisten die nodig zijn voor de exploitatie van zulke rockzaal. Het gaat zowel om technische, financiële, operationele en mogelijke andere randvoorwaarden en/of vereisten.

Het resultaat van de bevraging exploitatie rockzaal resulteerde in de kandidatuurstelling van de TV Democracy-Vooruit.

Met de TV Democracy-Vooruit werden onderhandelingen opgestart voor de exploitatie van de rockzaal. De Stad Gent heeft de garantie dat minimum 80 concerten en 40 party's zullen plaats vinden in de concertzaal.

Voor de rockzaal wordt een zakelijk recht erfpachtovereenkomst afgesloten met de exploitant.

De exploitant zorgt tevens voor de uitrusting specifiek aan de exploitatie en voor de podiumtechnieken (licht, klank, ..)

Artikel 5. Patrimoniaal

5.1 Status bij aanvang van het project

Het Wintercircus werd aangekocht door sogent in 2005 Het wintercircus is voor sogent een project op eigen risico.

De aankoop van het wintercircus werd gefinancierd met een lening voor het volledige bedrag.

Een gedeelte van het Wintercircus wordt afgesplitst voor een private commerciële invulling. Het betreft het pand in de Lammerstraat nr 19.

Op basis van het concept van het architectenteam Atelier Kempe Thill werd door sogent besloten om dit deel af te zonderen en op de private markt te brengen.

5.2 Bij afwerking van het project

Na de realisatie van het project blijft sogent eigenaar van het Wintercircus.

Artikel 6. Financiering

6.1 Financieringswijze

Subsidie Stadsvernieuwingsfonds Wintercircus

De Vlaamse subsidie van 3.233.380 Euro dient als volgt besteed te worden aan volgende projectonderdelen:

- 3.000.000 Euro voor de renovatie van het Wintercircus, en in hoofdzaak bedoeld voor de centrale binnenruimte en het koepeldak
- 223.380 Euro voor de intendant/curator van de programmatie van het publieke forum

De subsidie wordt – conform artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 maart 2007 betreffende subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten – als volgt uitbetaald:

1. Een eerste subsidieschijf van 30% na de vastlegging van deze middelen
2. Een tweede subsidieschijf van 30% wanneer kan aangetoond worden dat de stad en sogent 30 % van hun aandeel (1.987.084 Euro), geraamd op 6.623.613 Euro hebben gerealiseerd.
3. Een derde subsidieschijf van 30% wanneer kan aangetoond worden dat de stad en sogent 60 % van hun aandeel (3.974.168 Euro), geraamd op 6.623.613 Euro hebben gerealiseerd.
4. Het saldo van de subsidie wanneer kan aangetoond worden dat de stad en sogent hun volledig aandeel 6.623.613 Euro hebben gerealiseerd.

De Stad Gent zal de ontvangen subsidie als volgt door storten aan sogent:

1. Een eerste subsidieschijf van 30% na goedkeuring van de Gemeenteraad van de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst Rockzaal en Stadsvernieuwingsfonds Wintercircus en binnen de 60 dagen na de goedkeuring van de BSO door de gemeenteraad.
2. Een tweede subsidieschijf van 30% wanneer een schuldvordering van de werken kan voorgelegd worden van een bedrag 1.987.084 Euro, voor het gedeelte van de stad en sogent (verwerving en historische kosten inclusief) en binnen de 60 dagen nadat de Stad Gent zelf de subsidieschijf heeft ontvangen.
3. Een derde subsidieschijf van 30% wanneer een schuldvordering van de werken kan voorgelegd worden van een bedrag 3.974.168 Euro, voor het gedeelte van de stad en sogent (verwerving en historische kosten inclusief) en binnen de 60 dagen nadat

de Stad Gent zelf de subsidieschijf heeft ontvangen.

4. Het saldo van de subsidie wanneer een schuldvordering van de werken kan voorgelegd worden van een bedrag 6.623.613 Euro, voor het gedeelte van de stad en sogent en binnen de 60 dagen nadat de Stad Gent zelf de subsidieschijf heeft ontvangen.

Investeringssubsidie Stad Gent Rockzaal Wintercircus.

De **Investeringssubsidie** voor de realisatie van de rockzaal door de stad Gent voor een bedrag van 2.960.000 Euro zal als volgt betaald worden:

1. Een eerste subsidieschijf van 750.000 Euro bij ondertekening van deze BSO, ter vergoeding van historische kosten door sogent en binnen de 60 dagen na de goedkeuring van de BSO door de gemeenteraad.
2. Een tweede schijf van 750.000 Euro bij voltooiing van het ondergronds deels, zijnde grondwerken en betonnen kuip, in 2016
3. Een derde subsidieschijf van 1.000.000 Euro bij voltooiing van alle ruwbouw en de installatie van circa 80% van de technische infrastructuur in 2017
4. Het saldo van de subsidie 460.000 Euro bij de voorlopige oplevering van de rockzaal in 2018.

Sogent zal tussentijdse financiële rapportage aan de Stad bezorgen.

6.2 Stadsbudget

BUDGETFILE - STAD GENT		2016					
<i>Exclusief BTW en andere fin.kosten & exclusief definitieve exploitatie !</i>		Budgetbedrag	tem 2014	2015	2016	2017	2018
RISICOMARGE opgenomen in BF sogent indien project op risico van stad							
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i>	0	-	-	-	-	-	-
OPBRENGSTEN opgenomen in BF sogent en komende van de stad							
<i>subsidie Stad Gent</i>	2.960.000	-	750.000	750.000	1.000.000	460.000	
<i>Rockzaal 1ste storting</i>	750.000	-	750.000	-	-	-	
<i>Rockzaal 2de storting</i>	750.000	-	-	750.000	-	-	
<i>Rockzaal 3de storting</i>	1.000.000	-	-	-	1.000.000	-	
<i>Rockzaal 4de storting</i>	460.000						460.000

De stortingen worden uitgevoerd op rekening van sogent BE86 0910 0028 3450. Sogent verbindt er zich toe elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk aan het stadsbestuur mee te delen.

6.3 Bijlagen

Bijlage: definitief ontwerp rockzaal

Bijlage: projectdefinitie middenplein

Bijlage definitie ontwerp middenpiste, plan gelijkvloers

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