

## OPSCHRIFT

Vergadering van 22 juni 2015

Besluit nummer: 2015\_GR\_00530

**Onderwerp:**

**Overheidsopdracht van diensten - 'Revitalisatie Nieuw Gent' - bestek stap 1 nr. 2015/025 – onderhandelingsprocedure met bekendmaking - Oproep tot kandidaatstelling - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de oproep tot kandidaatstelling goed te keuren voor de overheidsopdracht van diensten voor de Revitalisatie van Nieuw Gent (stedenbouwkundige voorstudie en ontwerp eerste nieuwbouw) – besteknummer 2015/025, met als procedure de onderhandelingsprocedure met bekendmaking. Tevens wordt gevraagd om het selectiebestek vast te stellen.

Conform de 'Samenwerkingsovereenkomst betreffende de Revitalisatie van de wijk Nieuw Gent' treedt WoninGent op als aanbestedende overheid, cf. artikel 38 Wet Overheidsopdrachten.

**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, 11°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006, artikel 26, § 2 3° en artikel 38

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Bestek 2015/025 - STUDIE REVITALISATIE NIEUW GENT
- bijlage bij bestek
- financiële bijlage (informatief)

---

## MOTIVERING

## **Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

### **Context**

Nieuw Gent maakt deel uit van een sociale woonwijk die bestaat uit twee grote delen: Nieuw Gent en Steenakker. Dat laatste is vanaf eind jaren '20 van de vorige eeuw gebouwd volgens de tuinvijkgedachte met vooral laagbouw in een groene omgeving. Een deel van deze woningen is intussen privaat verkocht. De wijk **Nieuw Gent** is ook in verschillende fasen gerealiseerd op opgespoten grond uit de Ringvaart. Nieuw Gent bestaat uit een mix van laag- en hoogbouw.

Opvallend is de stempel van de jaren '70 die zeer sterk het beeld op de wijk heeft bepaald: de hoogbouw, de monotone ruimten, een overgedimensioneerd en autogericht openbaar domein, en gebrek aan privacy-gradiënten tussen hoogbouw en publieke ruimten. Het openbaar domein is daardoor weinig kwaliteitsvol en moeilijk leesbaar. Elke hoogbouw voelt aan als een eiland in een eiland. Nieuw Gent ligt als een enclave vrij geïsoleerd, afgescheurd van het gemengde stadsweefsel. Het zit geprangd tussen een aantal campussen en andere weinig doorwaadbare en monofunctionele grotere clusters: de campus De Sterre, de ziekenhuiscampus UZ Gent, De site Coca Cola en de De Deyne site (Broeders van Liefde). De wijk is weinig bekend en heeft geen duidelijk gezicht voor de buitenwereld. Veel Gentenaars kennen deze wijk niet of zijn er zelfs nooit geweest. Alleen wie naar of van Zwijnaarde rijdt of fietst vangt een blik op van de wijk vanaf de Zwijnaardsesteenweg, waarop een bescheiden lokaal handelsapparaat gevestigd is. De meeste woningen in Nieuw Gent zijn eigendom van verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen. De laagbouw wordt gaandeweg vernieuwd (renovatie en vervangingsbouw) en er zijn relatief weinig samenlevingsproblemen in vergelijking met de hoogbouw. In de hoogbouw waren er initieel weinig verhuisbewegingen maar gaandeweg is dit sterk gewijzigd. Deze gebouwen voldoen niet langer aan de hedendaagse technische vereisten, ze verkommen, er is een vrij grote transit, er leven heel veel nationaliteiten, het aantal kansarmen en/of mensen zonder papieren is er hoog en heel wat bewoners van Nieuw Gent kampen met mentale en fysieke gezondheidsproblemen. Ook is er een (al dan niet) subjectief onveiligheidsgevoel en is er redelijk veel vandalisme, ook in de publieke ruimte die vrij anoniem is. Sluikstorten vormt ook een groot probleem. Er is weinig interactie tussen het leven in de gebouwen en het leven in de publieke ruimte. De hoogbouw moet op technisch vlak dringend onder handen genomen worden (energie, technieken, akoestiek, brandweer, liften, afvalbeheer ...), d.m.v. renovatie en/of vervangingsbouw/nieuwbouw. Niettegenstaande de jarenlange inspanningen van o.a. straathoek-, buurt- en opbouwwerker blijft het vrij moeilijk om o.m. de samenlevingsproblemen structureel opgelost te krijgen.

### **Traject**

In 2013 werd een kort traject afgelegd met een viertal socio-demografische en ruimtelijke experts waarbij hen gevraagd werd om een kort advies over de aanpak van de wijk Nieuw Gent aan te leveren. Deze adviezen leidden onder meer tot de zoektocht naar potentiële bouwvelden in Nieuw Gent zodat WoninGent op relatief korte termijn aan de aanpak van de hoogbouw kon beginnen. De complexiteit van de afweging renovatie versus sloop van de hoogbouw, de omvang van het projectgebied en het belang van een degelijke stedenbouwkundige inplanting bij nieuwbouw, de interactie met het publiek domein, het belang van de voorzieningen... brachten de betrokken partners tot de beslissing om een stedenbouwkundige voorstudie voor de wijk op te maken. Aan deze stedenbouwkundige voorstudie wordt meteen een tweede luik gekoppeld, namelijk het ontwerpen en realiseren van een eerste nieuwbouw om de herhuisvesting in functie van de renovatie of sloop van de bestaande hoogbouw op te vangen.

Aangezien de VMSW, WoninGent en de Stad Gent een grote rol hebben te spelen in het realiseren van de ambitie om de hoogbouwwijk Nieuw Gent in Gent nieuw leven in te blazen en op te waarderen, en aangezien dit een complexe opdracht betreft waarbij de drie partijen van

elkaar afhangen en moeten samenwerken, is afgesproken om de krachten te bundelen en als eerste stap gezamenlijk het nodige studiewerk uit te voeren.

## Studie

De opdracht bestaat uit twee delen:

1. Deelopdracht 1: Opmaak van een **stedenbouwkundige voorstudie voor de hele wijk**, inclusief een voorstel van aanpak publieke ruimte en gebouwen. In dit deel behoort ook de verbetering van de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners en in belangrijke mate de studie van de bestaande hoogbouw van WoninGent, met een **conclusie tot renovatie ervan en/of vervangingsbouw/nieuwbouw**.  
Deze stedenbouwkundige voorstudie wordt afgewerkt binnen een periode van 1 jaar. Deze periode valt in principe uiteen in vier fases, waarbij op het einde van elke fase een (deel)rapport wordt afgeleverd. Elk eindpunt van een fase valt samen met (tussentijdse) cruciale goedkeuringen.
2. Deelopdracht 2: **Eerste fase realisatie nieuwe gebouwen**. Concreet gaat het om de realisatie van nieuwbouw die dient voor de eerste golf van herhuisvesting door het leegmaken van de eerst aan te pakken bestaande hoogbouw (nieuwbouw en/of renovatie als resultaat van deelopdracht 1). Bijzondere aandacht moet gaan naar het kwaliteitsvol integreren van deze nieuwe gebouwen in de wijk Nieuw Gent. Met deze deelopdracht moet ten laatste na 1 jaar - maar liefst vroeger - kunnen doorgestart worden. De concrete aanpak van de bestaande hoogbouw zal pas aanvangen na de realisatie van de nieuwbouw van de deelopdracht 2.

In functie van deze studie is een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt die een aantal principiële afspraken over de samenwerking vastlegt en de selectie en aanstelling van een ontwerpteam regelt. Er is besloten om een samengevoegde opdracht uit te schrijven in de zin van artikel 38 Wet Overheidsopdrachten. Omdat de realisatie van een eerste nieuwbouw (deelopdracht 2) in functie van de aanpak van de 6 hoogbouwen het grootste budget inhoudt, is afgesproken dat WoninGent leidend bestuur wordt van de samengevoegde opdracht. De partners en mede-financierende overheden zijn Stad Gent en Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VSMW).

### **Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Er is een selectiebestek van de overheidsopdracht van diensten voor de Revitalisatie van Nieuw Gent (stedenbouwkundige voorstudie en ontwerp eerste nieuwbouw) – Oproep tot kandidaatstelling- Nummer bestek 2015/025, opgemaakt.

Procedure: onderhandelingsprocedure met bekendmaking.

Korte toelichting van de procedure: er zijn twee stappen, waarbij eerst een oproep tot kandidaten wordt gedaan (stap 1). Het bestek van stap 1 maakt voorwerp uit van dit besluit. Het kader van de opdracht kan worden geschetst, maar het verloop van de opdracht kan op dit ogenblik niet worden ingeschat. Van de inschrijvers wordt verwacht dat zij een methodologie uitwerken, volgens dewelke zij de opdracht uitvoeren. De eerste resultaten van de opdracht zullen doorwerken in het verder verloop ervan. Naderhand wordt aan de geselecteerde kandidaten een bestek overgemaakt, op basis waarvan zij hun offerte indienen voor de uitvoering van de opdracht (stap 2). Dat tweede bestek zal later aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Richtinggevend zal volgende timing worden aangehouden:

- Publicatie oproep tot kandidaatstelling: begin juli 2015
- Indienen aanvragen tot deelneming: begin september 2015

- Vaststelling bestek stap 2 ‘Uitnodiging geselecteerden tot indienen offerte’: Gemeenteraad september
- Selectie + goedkeuring: september-oktober 2015

De verdere timing wordt meegegeven met de vaststelling van bestek stap 2.

De beoordeling van de kandidaten in de selectiefase gebeurt op basis van de criteria zoals bepaald in het selectiebestek: twee selectiecriteria: selectie criterium 1: Kwaliteit en relevantie van de referenties (50%) en selectie criterium 2: Voorbeeldproject (50%)

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

**BESLISSING**

**Artikel 1:**

Keurt goed de oproep tot deelneming voor de overheidsopdracht van diensten voor de Revitalisatie van Nieuw Gent (stedenbouwkundige voorstudie en ontwerp eerste nieuwbouw) – besteknummer 2015/025, en het bij dit besluit gevoegde selectiebestek.

Procedure: onderhandelingsprocedure met bekendmaking.

Selectiecriteria:

1. Kwaliteit en relevantie van de referenties
2. Voorbeeldproject

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen — Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** *AC34539 Het voeren van de actieve regie over de verschillende territoriale projectoperationele doelstellingen in functie van stedelijke vernieuwing met aangepaste methodes.*

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing

Financiële verbintenis zal pas bij latere besluitvorming ontstaan

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	totaal
	positie	Code	2015	2016	2017	2018	2019	2020	

404780001	2140000	VMS.NWG	12.500,00 €	186.340,00 €					198.840,00 €
-----------	---------	---------	----------------	-----------------	--	--	--	--	-----------------

Een samenwerkingsovereenkomst legt o.a. de financiële afspraken vast voor de aanbesteding van de studieopdracht.

Stad Gent zal instaan voor 50% van de kosten van 'Deelopdracht 1: Stedenbouwkundige voorstudie' en de kosten van eventuele bijkomende vergaderingen of presentaties, die niet zouden inbegrepen zijn in de forfaitaire prijs. Er is hiertoe op 2016 93.170 euro (incl. BTW) stadsaandeel voorzien. Daarnaast zal de Stad Gent instaan voor 50% van de vergoedingen die voorzien worden voor de opmaak van de offertes. Hiertoe is 12.500 euro voorzien op 2015.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
	Positie	Code	2015	2016	2017	2018	2019	2020
404780001	1500000	VMS.NWG		93.170,00 €				

De VMSW betaalt de Stad Gent een subsidie uit van 93.170 euro voor 'Deelopdracht 1: Stedenbouwkundige voorstudie'. Met deze ontvangsten is in totaal dus 186.340 euro voorzien voor de studieopdracht.

---

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 juni 2015

- 32 stemmen voor: Mathias De Clercq , Elke Decruynaere , Tom Balthazar , Martine De Regge , Filip Watteeuw , Christophe Peeters , Resul Tapmaz , Tine Heyse , Annelies Storms , Rudy Coddens , Sas van Rouveroi , Paul Goossens , Guy Reynebeau , Filip Van Laecke , Fatma Pehlivan , Bruno Matthys , Ilknur Cengiz , Sami Souguir , Zeneb Bensafia , Dirk Holemans , Anne Schiettekatte , Veli Yüksel , Steven Vromman , Caroline Van Peteghem , Greet Riebbels , Sven Taeldeman , Stephanie D'hose , Jef Van Pee , Mehmet Sadik Karanfil , Bram Van Braeckvelt , Mieke Bouve , Cengiz Cetinkaya
  - 0 stemmen tegen
  - 10 onthoudingen: Isabelle De Clercq , Johan Deckmyn , Wis Versyp , Gabi De Boever , Guido Meersschaut , Karlijn Deene , Sandra Van Renterghem , Gert Robert , Ömer Faruk Demircioglu , Robin De Wulf
-