



Vergadering van 16 maart 2023

2023_GR_00247 Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - BSO 3: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - Heilig Hartsite: deelopdracht omgevingsaanleg - Addendum 1 - Goedkeuring

Bevoegd: Mathias De Clercq

Betrokken: Sami Souguir, Filip Watteeuw, Astrid De Bruycker

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 2e lid, 5°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2;
- De statuten van sogent;
- De beheersovereenkomst tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent 2020-2025.

Motivering

BSO 3 'Stadsvernieuwingsproject En Route' - Heilig Hartsite: deelopdracht omgevingsaanleg werd goedgekeurd door de Gemeenteraad in de zitting van 21 februari 2022 en door Raad van Bestuur van sogent in de zitting van 23 februari 2022. Sogent kan aan de Stad een bedrag aan kosten opvragen van 253.000 € incl. BTW.

Onderhavig addendum bouwt verder op BSO 3 en heeft als doel om de scope van de studieopdracht te verbreden en de bijkomende financiële middelen te voorzien. Dit werd inhoudelijk toegelicht en gevalideerd op het Stadsontwikkelingscomité (SOC) van 1 juli 2022.

1. Verruiming projectgebied

Met name de terugkeer naar de initiële scope van het projectgebied (figuur 1 - zie addendum 1 BSO 3), zoals deze werd vastgelegd in BSO 1 en bestek 2017/16. De fasering die werd opgenomen in BSO 3 komt bijgevolg te vervallen.

2. Indicatieve planning

De ontwerpers zullen in het voorjaar van 2023 starten met de fase 'voorbereidende studie(s) en concept'. De studieopdracht omvat naast het definitieve ontwerp ook de vergunningsaanvraag en het opmaken van een aanbestedingsdossier in verschillende delen, zodat er gefaseerd kan worden uitgevoerd.

Studie/concept

april t.e.m. mei 2023

Participatie en nazicht

juni t.e.m. augustus 2023

Gecoördineerd voorontwerp	september t.e.m. november 2023
Participatie en nazicht	december 2023 t.e.m. februari 2024
Goedkeuring ontwerp, raming en fasering op SOC	februari – maart 2024
Opmaak en aanvraag vergunning	maart t.e.m. november 2024
Opmaak aanbestedingsdossier	april t.e.m. november 2024

Bovenstaande planning is richtinggevend en gaat uit van een start op 15/3/2023.

3. Budget

Via voorliggend addendum wordt een stijging van 77.500 euro incl. BTW op de BSO 3 'Stadsvernieuwingsproject 'En Route' met sogent, ten behoeve van de verruiming van de scope en de indexatie van de bouwkosten, voorzien. Het totale budget voor deze BSO3 en haar addendum stijgt hierdoor naar 330.500 euro incl. BTW

De bijkomende financiële middelen zullen via doorfacturatie worden opgevraagd bij Stad Gent, volgens de modaliteiten vastgelegd in BSO 3. **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. De Stad zal deze middelen voorzien als investeringsmiddelen (inclusief BTW).

De Stad Gent ontving een subsidie van 700.000 euro van het stadsvernieuwingsfonds 2017 voor de omgevingsaanleg van de Heilig Hartsite. Dit budget kan gebruikt worden om de bijkomende middelen te voorzien voor de studiefase.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 3/03/23

Vastleggingnummer(s): 4522000149 + 4523000270 werden aangepast

Voorgestelde uitgaven: € 77.500,00

Gebudgetteerd: Ja

Verschuiving in de tijd: van 2023 naar 2024 : 97.000 Extra budget in 2024: 77500 De vastlegging werd zo aangepast.

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing
Budgetplaats	409070001
Categorie*	2210000
Subsidiecode	SVF.WOS

2023	112.098,78
2024	174.500
Later	
Totaal	286.597,78

Verwachte ontvangsten: € 77.500,00

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	Stedelijke Vernieuwing
Budgetplaats	409070001
Categorie*	1500200
Subsidiecode	SVF.WOS
2023	112.098,78
2024	174.500
Later	
Totaal	286.597,78

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230217_BSO3_Addendum 1.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed Addendum 1 bij de Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent BSO 3: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - Heilig Hartsite: deelopdracht omgevingsaanleg, zoals gevoegd in bijlage.

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent

BSO 3:

Stadsvernieuwingsproject 'En Route'

Heilig Hartsite: deelopdracht omgevings- aanleg

Addendum 1



Tussen enerzijds:

1. Stad **Gent**, met zetel op het stadhuis te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Mathias De Clercq, burgemeester en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van xx maart 2023,

hierna “*de Stad Gent*” of “*de Stad*” genoemd,

en anderzijds:

2. **Stadsontwikkeling Gent**, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité van sogent en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent, krachtens een beslissing van de raad van bestuur van xx maart 2023,

hierna “*sogent*” genoemd,

Inhoud

Inhoud	3
1. Voorafgaand: BSO3	4
2. BSO 3 – Addendum 1	4
2.1. Verruimen projectgebied	4
2.2. Indicatieve planning	6
2.3. Budget	6
3. Ondertekening	8

1. Voorafgaand: BSO3

Door middel van BSO 3 **geeft de Stad Gent een persoonlijk recht aan sogent in de vorm van een bouwrecht**, waarbij de Stad het recht verleent aan sogent voor de realisatie van de beschreven zaken in onderhavige BSO en alle beslissingen te nemen die noodzakelijk zijn in dit kader.

BSO 3 werd goedgekeurd door de Gemeenteraad in de zitting van 21 februari 2022 en door Raad van Bestuur van sogent in de zitting van 23 februari 2022. Sogent kan aan de Stad een bedrag aan kosten opvragen van 253.000 € incl. BTW.

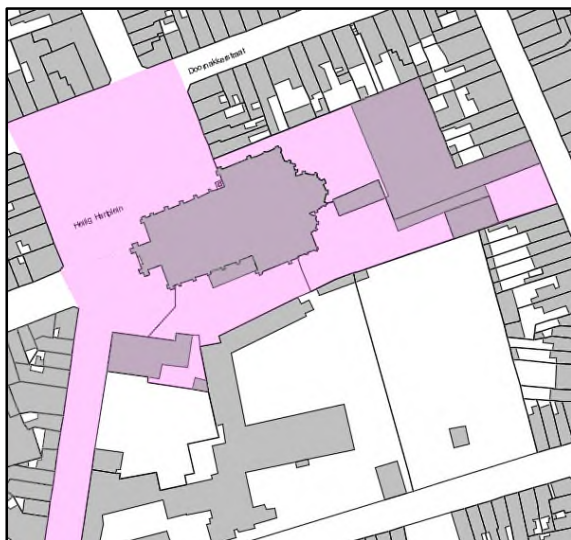
Onderhavig addendum bouwt verder op BSO 3 en heeft als doel om de scope van de studieopdracht te verbreden en de bijkomende financiële middelen te voorzien. Dit werd inhoudelijk toegelicht en gevalideerd op het SOC van 1 juli 2022.

2. BSO 3 – Addendum 1

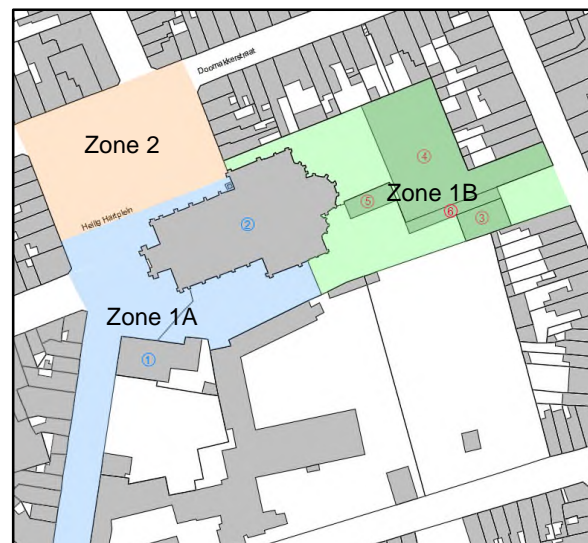
2.1. Verruimen projectgebied

Het projectgebied van de Heilig Hartsite werd gedefinieerd in BSO1 en omvat het Heilig Hartplein, de Louis Schuermanstraat, pastorie, Heilig Hartkerk en de terreinen achter de kerk in eigendom van vzw Parochiale Werken – zie figuur 1.

Vervolgens werd in BSO3 een fasering opgenomen van dit projectgebied: de site werd opgedeeld in zones 1A, 1B en 2. De studiefase zou enkel over zone 1A gaan en in beperkte mate (concept) over zone 1B.



Figuur 1: Projectsite Heilig Hart conform BSO1.



Figuur 2: De blauwe (fase 1A) en oranje (fase 2) zones zijn eigendom van Stad Gent, de groene zone (fase 1B) is eigendom van vzw Parochiale Werken en wordt verworven door Thuispunt Gent.

De verregaande fasering ten opzichte van de in 2018 gegunde opdracht zorgde voor een dispuut met het ontwerpteam, die de financiële impact van deze fasering hebben gemeld: het verkleinen van de scope zorgt voor een afname van het ereloon, maar niet van de werklust, waardoor beide in onbalans zijn. Het vergoeden van de financiële verliezen van het ontwerpteam staat in verhouding tot de meerkost die de studieopdracht van de volledige (oorspronkelijke) scope van het project met zich mee zou brengen. Er werd overeengekomen dat bij een vergroting van de scope, de financiële claim van het ontwerpteam vervalt.

Naast het oplossen van het dispuut met het ontwerpteam, brengt het terugkeren naar de oorspronkelijke scope van de opdracht meerdere voordelen met zich mee:

- Één geïntegreerd ontwerp verhoogt de kwaliteit van het omgevingsontwerp.
- Er moet slechts één participatietraject lopen voor de omgevingsaanleg van de Heilig Hartsite. Dit zal de buurt meer vertrouwen geven in het project.
- Door de scope te vergroten, kunnen we de verschillende wensen van de buurt en stadsdiensten (markt, vergroenen, speeltuigen, zitbanken,...) een plaats geven in het ontwerp.
- Vanuit het Mobiliteitsbedrijf komt de vraag om het Wijkmobiliteitsplan te implementeren (gewijzigde verkeerssituatie Heilig Hartplein) en eventueel een participatietraject op te zetten voor de tijdelijke invulling die ze hieraan willen koppelen. Dit is enkel mogelijk wanneer we de volledige site als één geheel bekijken.
- Het ontwerp van de volledige site sluit een gefaseerde uitvoering niet uit, maar kan net zorgen voor een meer doordachte fasering. De fasering volgt uit het ontwerp i.p.v. het ontwerp dat zich moet buigen naar de lijn van de vooraf opgelegde fasering.
- Momenteel zorgt de huidige afwateringssituatie voor wateroverlast vanaf een T2-regenbui. Een ontwerp van de volledige site en fasering die hieruit volgt, kan zorgen voor de realisatie van het voorkeurscenario met afwatering via de Engelstraat.

Bijgevolg wordt er gekozen om de initiële scope van het projectgebied (figuur 1), zoals deze werd vastgelegd in BSO 1 en bestek 2017/16, aan te houden voor de volledige studieopdracht. De fasering die werd opgenomen in BSO 3 komt bijgevolg te vervallen.

Fasering en uitvoering

In plaats van de verkleinde scope met een vastgelegde faseringsgrens, worden er twee ruimtelijke projectgrenzen opgenomen in het ontwerp, één voor de kerk en één achter de kerk. Samen met de ontwerplagen bepalen de ruimtelijke projectgrenzen de gefaseerde uitvoering. De ruimtelijke projectgrenzen volgen uit het ontwerp, zodat de impact (ruimtelijk, economisch, ...) van een uitvoering in verschillende delen op die manier zoveel mogelijk beperkt wordt.

Er zal politiek beslist worden of én wanneer we tot uitvoering overgaan en over welke delen of combinaties hiervan dit gaat. Bij de uitvoering van de eerste fase en rekening houdend met de verschillende ontwerplagen worden voor het deel voor de kerk 20 parkeerplaatsen

gevrijwaard. Het college van burgemeester en schepenen beslist om over te gaan tot de uitvoeringsfase van het ontwerp vanuit de langetermijnvisie. Werkzaamheden zullen ten vroegste vanaf 2026 kunnen uitgevoerd worden.

2.2. Indicatieve planning

De ontwerpers zullen in het voorjaar van 2023 starten met de fase 'voorbereidende studie(s) en concept'. De studieopdracht omvat naast het definitieve ontwerp ook de vergunningsaanvraag en het opmaken van een aanbestedingsdossier in verschillende delen, zodat er gefaseerd kan worden uitgevoerd.

Studie/concept	april t.e.m. mei 2023
Participatie en nazicht	juni t.e.m. augustus 2023
Gecoördineerd voorontwerp	september t.e.m. november 2023
Participatie en nazicht	december 2023 t.e.m. februari 2024
Goedkeuring ontwerp, raming en fasering op SOC	februari – maart 2024
Opmaak en aanvraag vergunning	maart t.e.m. november 2024
Opmaak aanbestedingsdossier	april t.e.m. november 2024

Bovenstaande planning is richtinggevend en gaat uit van een start op 15/3/2023.

2.3. Budget

Bijkomende middelen

Via voorliggend addendum een stijging van 77.500 euro incl. BTW op de BSO 3 'Stadsvernieuwingsproject 'En Route' met sogent, ten behoeve van de verruiming van de scope en de indexatie van de bouwkosten, moet worden voorzien. Het totale budget voor deze BSO3 en haar addendum stijgt hierdoor naar 330.500 euro incl. BTW

De bijkomende financiële middelen zullen via doorfacturatie worden opgevraagd bij Stad Gent, volgens de modaliteiten vastgelegd in BSO 3. **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. De Stad zal deze middelen voorzien als investeringsmiddelen (inclusief BTW).

De Stad Gent ontving een subsidie van 700.000 euro van het stadsvernieuwingsfonds 2017 voor de omgevingsaanleg van de Heilig Hartsite. Dit budget kan gebruikt worden om de bijkomende middelen te voorzien voor de studiefase.

Overzicht BSO bedragen

In onderstaande tabel wordt de spreiding per jaar van het totale voorziene budget voor BSO3 en addendum weergegeven:

Reeds opgevraagd 2022	€ 43.901,22
opvraging 2023	€ 112.098,78
opvraging 2024	€ 174.500,00

3. Ondertekening

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 de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit	Voor sogent,
De heer Mathias De Clercq, Burgemeester	De heer Frank Van Goethem, Directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité van sogent
Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur	Sylvianne Van Butsele, Directeur Strategie & Operaties en lid van het directiecomité van sogent