

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

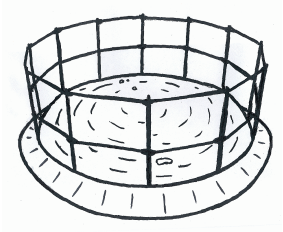
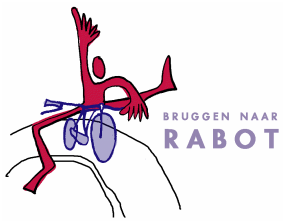
BESTEK

Oorspronkelijke naam document

Bijzonder bestek. Leidraad met het oog op het sluiten van een publiek – private samenwerking tussen de Stad Gent en een Private Partner

Project

Tondelier Gent



Projectleiding

Dienst Coördinatie
Thierry Maene
Tel. (09) 266 77 86
Fax (09) 266 77 99

Correspondentieadres

p.a. Stadhuis
Botermarkt 1
B-9000 Gent
Thierry.maene@gent.be

BIJZONDER BESTEK

**Leidraad met het oog op het sluiten van een
publiek – private samenwerking
tussen de Stad Gent en een Private Partner**

Uiterste datum voor het indienen van de Offerte:
12 november 2009 om 16:00h.

Plaatsbezoek en infosessie:
19 mei 2009 om 13.30h.

Dossier goedgekeurd door:

- het College van Burgemeester en Schepenen, op 9 april 2009
- de Gemeenteraad, op 28 april 2009

1 INHOUDSOPGAVE

1	INHOUDSOPGAVE	2
2	INLEIDING	7
2.1	ALGEMENE TOELICHTING	7
2.2	AFWIJKINGEN	7
3	ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	8
3.1	TOEPASSELIJKE WETGEVING: EXEMPLARISCHE OPSOMMING	8
3.2	AFWIJKINGEN VAN DE ALGEMENE AANNEMINGSVOORWAARDEN	9
3.3	SAMENSTELLING VAN HET BESTEK	10
3.4	VOORWERP VAN DE OPDRACHT	10
3.5	AANBESTEDENDE OVERHEID	10
3.6	CONTACTGEGEVENS EN LEIDEND AMBTENAAR	11
3.7	GUNNINGSWIJZE	11
3.8	GEOGRAFISCHE AFBAKENING	12
3.8.1.	<i>PROJECTGEBIED</i>	14
3.8.2.	<i>HET ONTWERPGEBIED</i>	15
3.8.3.	<i>STUDIEGEBIED</i>	16
3.9	BESCHIKBARE GEGEVENS	16
3.10	TOELICHTING BIJ DE PROCEDURE: PRAKTISCHE REGELINGEN	17
3.10.1	<i>MELDINGSPLICHT, INFORMATIE EN VRAAGSTELLING</i>	17
3.10.2	<i>PLAATSBEZOEK, MONDELINGE VRAAGSTELLING EN TOELICHTING DUURZAAMHEIDSMETER</i>	18
3.10.3	<i>STAALNAME EN PROEVEN</i>	18
3.11	TOELICHTING BIJ DE PROCEDURE: VERLOOP VAN DE PROCEDURE	19
3.11.1	<i>STAP 1: KWALITATIEVE SELECTIE</i>	19
3.11.2	<i>STAP 2: INDIENEN VAN DE OFFERTES</i>	19
3.11.2.1	Finaliteit van deze stap	20
3.11.2.2	Facultatieve Tussenstap	20
3.11.2.3	Geselecteerde Kandidaten of ‘Kandidaten’	20
3.11.3	<i>STAP 3: ONDERHANDELEN MET DE INDIENERS VAN DE OFFERTES</i>	20
3.11.3.1	Finaliteit van deze stap	20
3.11.3.2	Toelichting bij de Offerte en eerste onderhandelingsronde	20
3.11.3.3	Rangschikking van de Offertes	21
3.11.4	<i>STAP 4: ONDERHANDELEN MET DE PREFERRED BIDDER(S)</i>	21
3.11.4.1	Finaliteit	21
3.11.4.2	Praktische regeling	21
3.11.4.3	Wegvallen van een Preferred Bidder	21
3.11.4.4	BAFO en beoordeling	22
3.11.5	<i>STAP 5: PPS-OVEREENKOMST EN GUNNING</i>	22
3.12	INDICATIEVE PLANNING VAN DE PROCEDURE	22
3.13	VERGOEDING VOOR EEN OFFERTE	22
3.14	RECHT TOT HET BEËINDIGEN VAN DE PROCEDURE	22
3.15	GESTANDDOENINGSTERMIJN	22
3.16	OPMAAK EN INDIENEN VAN DE OFFERTES	23
3.16.1	<i>ALGEMEEN</i>	23
3.16.2	<i>TAALGEBRUIK</i>	23
3.16.3	<i>INHOUD VAN DE OFFERTES</i>	23
3.16.3.1	Algemene principes	23
3.16.3.2	Gegevens met betrekking tot de Kandidaat	24
3.16.3.3	Verplichte inhoud van het Voorstel	24
3.16.4	<i>PLAATS VOOR HET INDIENEN VAN DE OFFERTE</i>	26
3.16.5	<i>WIJZE VAN INDIENEN VAN DE OFFERTE</i>	27
3.16.6	<i>ONDERTEKENING VAN DE OFFERTE</i>	27
3.16.7	<i>TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN DE OFFERTE</i>	27
4	ONTWIKKELINGSPLAN	28

4.1	ONTWIKKELINGSPLAN - PIJLER 1: ONTWIKKELINGSVISIE	29
4.1.1	<i>ELEMENT 1: RUIMTELIJKE KWALITEIT EN GEBRUIKS - EN BELEVINGSWAARDE</i>	29
4.1.2	<i>ELEMENT 2. BEELD- EN TOEKOMSTWAARDE</i>	30
4.1.3	<i>ELEMENT 3. MILIEUTHEMA'S</i>	30
4.1.4	<i>ELEMENT 4. BODEMSANERING EN GRONDVERZET</i>	31
4.1.5	<i>INHOUD VAN DE OFFERTE</i>	32
4.2	ONTWIKKELINGSPLAN - PIJLER 2: ONTWIKKELINGSAANPAK	33
4.2.1	<i>ELEMENT 1. DE VISIE VAN DE KANDIDAAT OP DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING,</i> <i>33</i>	
4.2.2	<i>ELEMENT 2. DE PLANNING EN FASERING</i>	33
4.2.3	<i>ELEMENT 3. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING</i>	34
4.2.4	<i>INHOUD VAN DE OFFERTE</i>	34
4.3	ONTWIKKELINGSPLAN - PIJLER 3: ONTWIKKELINGSPRIJS	35
4.3.1	<i>ONTWIKKELINGSPRIJS VOOR DE KANDIDAAT</i>	35
4.3.1.1	De opbouw van de kosten en opbrengsten van de verschillende delen van de realisatie	36
4.3.1.2	Een overzicht van de kosten en opbrengsten over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd	37
4.3.1.3	Een kasstromenplan over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd	38
4.3.2	<i>ONTWIKKELINGSPRIJS VOOR DE STAD</i>	39
4.3.3	<i>ONTWIKKELINGSPRIJS VOOR ALCATEL</i>	40
4.3.4	<i>SENSITIVITEIT VAN DE ONTWIKKELINGSPRIJS</i>	40
4.3.5	<i>INHOUD VAN DE OFFERTE</i>	42
5	GUNNINGSCRITEIA, RANGSCHIKKING EN MINIMALE DREMPELS	43
5.1	ALGEMEEN	43
5.2	GUNNINGSCRITEIA	43
5.2.1	<i>BEOORDELING VAN DE OFFERTE IN FUNCTIE VAN DE GUNNINGSCRITEIA</i>	43
5.2.2	<i>WEGING VAN DE GUNNINGSCRITEIA</i>	44
5.2.3	<i>GUNNINGSCRITEIUM 1: DE ONTWIKKELINGSVISIE (60%)</i>	44
5.2.3.1	Subcriterium 1: Ruimtelijke kwaliteit en gebruiks - en belevingswaarde	44
5.2.3.2	Subcriterium 2: De beeld- en toekomstwaarde	44
5.2.3.3	Subcriterium 3: Milieu	44
5.2.3.4	Subcriterium 4: Bodemsanering en het grondverzet	44
5.2.3.5	Quotering en weging van het Gunningscriteium 1	45
5.2.4	<i>GUNNINGSCRITEIUM 2: DE ONTWIKKELINGSAANPAK (20%)</i>	45
5.2.5	<i>GUNNINGSCRITEIUM 3: DE ONTWIKKELINGSPRIJS (20%)</i>	45
5.3	MINIMALE DREMPELS EN RANGSCHIKKING VAN DE OFFERTES	47
5.3.1	<i>MINIMALE DREMPELS MET BETREKKING TOT DE ONTWIKKELINGSVISIE</i>	47
5.3.2	<i>MINIMALE DREMPEL MET BETREKKING TOT DE ONTWIKKELINGSAANPAK</i>	47
5.3.3	<i>MINIMALE DREMPEL MET BETREKKING TOT DE ONTWIKKELINGSPRIJS</i>	47
6	RANDVOORWAARDEN - ALGEMEEN	48
7	RANDVOORWAARDEN MBT DUURZAAMHEID	49
7.1	ALGEMEEN	49
7.2	MAATREGELN DIE MOETEN VOLDAAN ZIJN	50
7.3	OPTIONELE MAATREGELN	50
7.4	VEREISTE MINIMUMSCORE	51
7.5	TOELICHTING	51
7.6	GEGEVENS TE VOEGEN BIJ DE OFFERTE	51
8	RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATORISCHE RANDVOORWAARDEN	52
8.1	HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP) 'BRUGGEN NAAR RABOT' ALS KADER	52
8.2	WOONAANBOD	52
8.2.1	<i>MINIMAAL AANBOD</i>	52
8.2.2	<i>SOCIALE WONINGEN</i>	52
8.2.3	<i>BUDGETWONINGEN</i>	53
8.2.4	<i>PRIVATE WONINGEN</i>	54
8.3	COMMERCIELE FUNCTIES	54
8.4	GEBOUWEN VOOR STEDELIJKE FUNCTIES	55
8.4.1	<i>EEN WIJKSPORTHAL ANNEX BOKSZAAL</i>	55

8.4.2	<i>EEN CRÈCHE</i>	56
8.4.3	<i>JEUGDLOKALEN</i>	58
8.4.4	<i>PUBLIEK SANITAIR</i>	59
8.4.5	<i>GASHOUDERS</i>	60
8.5	MOBILITEIT EN PARKEREN	61
8.6	OPENBARE RUIMTE	61
8.6.1	<i>ALGEMEEN</i>	62
8.6.2	<i>RECREATIEVE STRUCTUUR</i>	62
8.6.2.1	Algemeen.....	62
8.6.2.2	Gewenste programmapunten.....	62
8.6.2.3	Gewenste actiepunten.....	63
8.6.3	<i>TECHNISCHE EISEN</i>	64
8.7	PROJECTEN AANSLUITEND OP HET PROJECTGEBIED	64
8.7.1	<i>GASMETERLAAN</i>	64
8.7.2	<i>VROEGTIJDIGE VERBOUWING DEEL NIEUWE MOLENS</i>	64
8.7.3	<i>RABOTPARK</i>	65
8.7.4	<i>ELSSTRAAT</i>	65
8.7.5	<i>TRAM- EN FIETSBRUG</i>	65
8.7.6	<i>JEUGD ONTMOETINGSCENTRUM (JOC)</i>	66
8.7.7	<i>PROJECT TRAMBRUGSITE</i>	66
8.8	VERLICHTING	66
8.8.1	<i>VERLICHTING IN HET PROJECTGEBIED</i>	66
9	RANDVOORWAARDEN MBT MILIEU	67
9.1	ALGEMEEN	67
9.2	ENERGIE	67
9.2.1	<i>LAAGENERGIE-BOUW</i>	67
9.2.2	<i>PASSIEF-BOUW</i>	67
9.2.3	<i>SITEGEBONDEN ENERGIESYSTEEM</i>	68
9.2.4	<i>CO₂-UITSTOOT</i>	68
9.2.5	<i>EENHEDEN</i>	68
9.2.6	<i>ENERGIE – EN COMFORTMONITORING</i>	68
9.3	WATER	69
9.4	MATERIALEN	69
10	RANDVOORWAARDEN VOOR HET BOUWRIJP MAKEN EN SANEREN	70
10.1	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	70
10.2	OPBRAAK VAN CONSTRUCTIES	70
10.3	BODEMSANERING, GRONDVERZET EN BODEMVREEMD MATERIAAL	70
10.3.1	<i>HET GEDEELTE ALCATEL</i>	71
10.3.2	<i>HET GEDEELTE STAD(SGASFABRIEK)</i>	72
10.3.3	<i>HET GEDEELTE NIEUWE MOLENS</i>	73
10.3.4	<i>BODEMSANERINGSPLICHT</i>	74
10.3.5	<i>VERPLICHTINGEN BIJ OVERDRACHTEN</i>	74
10.3.5.1	Recht van opstal van de Stad aan de Private Partner.....	75
10.3.5.2	Overdracht van ontwikkelde percelen.....	75
10.3.6	<i>GRONDVERZET EN VERWIJDEREN VAN BODEMVREEMD MATERIAAL</i>	75
10.3.7	<i>VEREISTE ERKENNINGEN</i>	75
11	RANDVOORWAARDEN MBT DE SAMENWERKING	76
11.1	BOUWHEERSCHAP VAN DE PROJECTONDERDELEN	76
11.1.1	<i>REALISATIE VAN DE SOCIALE WONINGEN</i>	76
11.1.2	<i>REALISATIE VAN BUDGETWONINGEN</i>	77
11.1.3	<i>RESTAURATIE EN INTEGRATIE VAN DE GASHOUDERS</i>	77
11.1.4	<i>ANDERE</i>	77
11.2	REGIEFUNCTIE VAN DE STAD EN DERDEN	78
11.2.1	<i>ALGEMENE PROJECTVOERING</i>	78
11.2.2	<i>RELATIE MET HET STADSVERNIEUWINGSPROJECT</i>	78
11.2.3	<i>CONCEPTUELE KWALITEITSBEWAKING</i>	79
11.2.3.1	Stedenbouwkundig inrichtingsplan.....	79

11.2.3.2	Beeldkwaliteitsplan	80
11.2.3.3	Duurzaamheidsmeter	81
11.2.3.4	Kwaliteitskamer	81
11.2.4	TECHNISCHE KWALITEITSBEWAKING BIJ REALISATIE	81
11.2.4.1	Bouwtechnische controle	81
11.2.4.2	Bouwteam	82
11.2.4.3	Energie – monitoring	82
11.2.5	PROJECTCOMMUNICATIE	83
11.2.5.1	Voorgestelde aanpak voor de projectcommunicatie	83
11.2.5.2	Doelstellingen van de projectcommunicatie voor de Stad	83
11.2.5.3	Principes voor de projectcommunicatie	84
11.2.5.4	Scope van de projectcommunicatie	84
11.2.5.5	Doelgroepen	85
11.2.5.6	Operationele invulling van de projectcommunicatie	85
11.2.6	INVULLING WOONFUNCTIES	87
11.2.7	INVULLING ECONOMISCHE FUNCTIES	87
11.3	PARTICIPATIE	88
11.3.1	<i>ALGEMEEN</i>	88
11.3.2	<i>DE KLANKBORDGROEP</i>	89
11.3.3	<i>BUURTBEHEERFONDS RABOT-BLAISANTVEST</i>	89
11.3.4	<i>PARTICIPATIE NA DE ONTWIKKELING</i>	89
11.4	SOCIALE OVERWEGINGEN	90
11.5	BROWNFIELDCONVENANT	90
11.6	ROL VAN HET VITO	91
11.7	ROL VAN DE OVAM	91
12	RANDVOORWAARDEN MBT DE PLANNING EN FASERING	92
12.1	ALGEMEEN	92
12.2	GEFASEERDE VRIJGAVE VOOR GEBRUIK	92
12.2.1	<i>EXPLOITATIE VAN IVAGO-CONTAINERPARK</i>	93
12.2.2	<i>GEBOUWEN IN GEBRUIK DOOR STADSDIENSTEN EN VERENIGINGEN</i>	93
12.2.3	<i>WERKING VAN 'DE SITE'</i>	93
12.2.4	<i>HUIZEN GASMETERLAAN 102, 103 EN 104</i>	93
12.3	VOORLOPIGE OPLEVERING	93
12.4	VEREISTE GOEDKEURINGSTRAJECTEN	93
12.4.1	<i>VOOR HET AANDEEL VAN ALCATEL IN DE SANERING</i>	94
12.4.2	<i>VOORBESPREKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN</i>	94
12.4.3	<i>DE IKZ-PROCEDURE BIJ (HER)AANLEG VAN WEGEN</i>	94
12.4.4	<i>VOOR HET LICHTPLAN</i>	94
13	ADMINISTRATIEVE RANDVOORWAARDEN	95
13.1	PROJECTPLANNING, RISICO-INVENTARISATIE EN FINANCIËLE BEWAKING	95
13.2	DOCUMENTENBEHEER	95
13.3	GIS-GEGEVENS	96
13.4	AS-BUILT DOSSIERS	96
13.5	ADMINISTRATIE BIJ OVERDRACHTEN	96
14	FINANCIËLE RANDVOORWAARDEN	97
14.1	FINANCIËEL STANDPUNT VOOR DE STAD	97
14.2	AAN TE NEMEN KOSTEN EN OPBRENGSTEN	98
14.2.1	<i>SOCIALE WONINGEN</i>	98
14.2.2	<i>BUDGETWONINGEN</i>	99
14.2.3	<i>HERLOCALISATIE KOST</i>	99
14.2.4	<i>GASHOUDERS</i>	99
14.2.5	<i>PERSONEELSKOSTEN VOOR DE STAD</i>	100
14.3	KOSTEN VAN BEHEER	100
14.4	PRIJSEVOLUTIE	100
14.5	FISCALE ASPECTEN	100
14.6	LEEGSTANDSHEFFING OP DE NIEUWE MOLENS	100
14.7	SUBSIDIES	101

14.8	KOSTEN VOOR DE BODEMSANERING	101
15	OVERIGE RECHTEN EN PLICHTEN IN HET KADER VAN DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING	102
15.1	OPSTALRECHT	102
15.2	VERKOOP VAN DE GRONDAANDELEN DOOR DE STAD	103
15.3	WINSTDELING.....	104
15.4	TOEKENNING VAN EEN RECHT VAN TOEGANG AAN DE PRIVATE PARTNER.....	104
15.5	BOUWVERPLICHTING	105
15.6	OPENBARE INFRASTRUCTUUR EN GEBOUWEN VOOR STEDELIJKE FUNCTIES.....	105
15.7	OPRICHTEN TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAP	105
15.8	DUUR VAN DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING.....	106
15.9	ONTBINDING VAN DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING.....	106
15.10	ERKENNINGEN	107
15.11	VERTROUWELIJKHEID EN DISCRETIEPLICHT.....	107
15.11.1	<i>IN HOOFDE VAN DE STAD.....</i>	<i>107</i>
15.11.2	<i>IN HOOFDE VAN DE GESELECTEERDE KANDIDAAT OF DE PREFERRED BIDDER....</i>	<i>107</i>
15.12	INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN	108
15.13	AANSPRAKELIJKHEID	108
15.14	VERZEKERINGEN.....	109
15.14.1	<i>VERZEKERING "ALLE BOUWPLAATSEN RISICO'S"</i>	<i>109</i>
15.14.2	<i>VERZEKERING "BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID"</i>	<i>109</i>
15.14.3	<i>VERZEKERING "DECENNALE AANSPRAKELIJKHEID".....</i>	<i>109</i>
15.14.4	<i>VERZEKERING "ARBEIDSONGEVALLEN".....</i>	<i>110</i>
15.14.5	<i>VERZEKERING "WETTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID MOTORVOERTUIGEN".....</i>	<i>110</i>
15.14.6	<i>VERZEKERING "MILIEUAANSPRAKELIJKHEID".....</i>	<i>110</i>
15.14.7	<i>VERZEKERING "TRANSACTIONELE MILIEUAANSPRAKELIJKHEID"</i>	<i>110</i>
15.14.8	<i>ANDERE.....</i>	<i>111</i>
15.15	BORGTOCHT	111
15.16	GESCHILLEN/ TOEPASSELIJK RECHT	112
15.17	OVERDRAAGBAARHEID	112
16	BIJLAGEN	113
16.1	DOCUMENTEN MET BESTEKSWAARDE	113
16.2	RAPPORTEN TER INFORMATIEVE TITEL	114
16.3	DIVERSE, TER INFORMATIEVE TITEL.....	116

2 INLEIDING

2.1 Algemene toelichting

Dit Bijzonder Bestek, verder ook “Bestek” of “Leidraad” genoemd, kadert binnen de onderhandelingsprocedure die opgestart werd door de Stad Gent, verder “Stad” genoemd, met de Oproep tot Deelneming (ook “Selectiedossier” genoemd).

Het Bestek wordt slechts bezorgd aan de Kandidaten die geselecteerd werden, verder “Kandidaten” genoemd, om finaal te komen tot de keuze van één Private Partner.

Het is de bedoeling om met de Private Partner een publiek - private samenwerkingsovereenkomst (PPS - overeenkomst) te sluiten waarin onder meer de nodige afspraken rond een gezamenlijk ontwikkelingsplan van de Gasmetersite (in het Selectiedossier “Site Gasmeterlaan” benoemd), zoals verder toegelicht, vervat zijn.

Hiertoe wordt door de Stad een stapsgewijze aanpak gehanteerd die moet toelaten dat ze op basis van haar prioriteiten, geformuleerd in Gunningscriteria, de Kandidaten kan rangschikken en met hen kan onderhandelen.

De Leidraad geeft toelichting over de wijze waarop de onderhandelings –en gunningsprocedure zal verlopen. De gunning van de Opdracht zal resulteren in de opmaak en ondertekening van een PPS –overeenkomst.

In de PPS - Overeenkomst zullen de Stad en de Private Partner de contractuele afspraken vastleggen met betrekking tot het **Ontwikkelingsplan** voor het Projectgebied. Dit plan wordt opgebouwd op basis van drie pijlers:

- de **ontwikkelingsVISIE: wat** samen ontwikkeld zal worden;
- de **ontwikkelingsAANPAK: hoe** dit zal gebeuren; en
- de **ontwikkelingsPRIJS: welke de prijsvoorwaarden** zijn.

De Offertes van de Kandidaten houden rekening met het verplichtend stamien van het Ontwikkelingsplan, zoals uiteengezet in dit Bestek.

Het Project heeft tevens betrekking op terreinen die voorheen eigendom waren van Alcatel-Lucent Bell NV (voormalig Alcatel Bell NV, verder ook verkort ‘Alcatel’ genoemd) en die verkocht zijn aan de stad Gent. Er wordt verder in dit Bestek ingegaan op de rol van Alcatel Lucent Bell NV.

2.2 Afwijkingen

De Stad behoudt zich het recht voor om, op afdoende gemotiveerde wijze, in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van deze Leidraad, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De Stad zal dit enkel doen in het belang van de onderhandelingen én in de mate dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de Kandidaten. Daartoe zullen de Kandidaten uitdrukkelijk en tijdig gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

3 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

3.1 Toepasselijke wetgeving: exemplarische opsomming

Volgende wettelijke en administratieve bepalingen zijn, niet – limitatief, van toepassing:

- De Wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;
- Het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken;
- Het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken;
- De algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten van aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken (bijlage bij het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken);
- Specifieke wetgeving op beschermd erfgoed:
 - De Wet van 7 augustus 1931 op het behoud van de Monumenten en Landschappen,;
 - Het Decreet van 3 maart 1976, tot bescherming van monumenten en Stads- en dorpsgezichten;
 - Het Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2001 houdende vaststelling van het premiestelsel voor restauratiewerkzaamheden aan beschermde monumenten ;
 - Besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en Stads- en dorpsgezichten
- Het Bodemdecreet;
- Het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;
- De Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken;
- Wetgeving mbt. het woonbeleid;
- De Wet van 4 augustus 1996 en zijn wijzigingen betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk;
- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB);
- Het Decreet van 2 juli 1981 betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen, en het Vlaams Reglement inzake Afvalvoorkoming en Beheer (Vlarea);
- Vlarem I en Vlarem II;
- Het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen;
- Het Decreet van 18 juli 2003 betreffende de publiek-private samenwerking;
- Algemeen bouwreglement van de Stad Gent;
- Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) nr. 136;
- Alle aanvullingen en wijzigingen van bovenvermelde wetten, decreten, uitvoeringsbesluiten, omzendbrieven en andere documenten.

Zijn ook van toepassing:

- de bepalingen van het Bestek en alle andere documenten waarnaar het Bestek verwijst;
- de rechtzettingen op het Bestek. Deze worden per aangetekend schrijven verzonden naar de Kandidaten;
- alle andere op het voorwerp van de opdracht van toepassing zijnde internationale, nationale,

regionale en lokale richtlijnen, wetten, decreten, besluiten, voorschriften, normen en reglementen.

Alle voormelde reglementen en voorschriften zullen tot de meest recente uitgave behoren. Al deze voorschriften vullen elkaar aan en het zijn de strengste bepalingen die van toepassing zijn op de Opdracht. In geval van tegenstrijdigheid heeft dit Bestek voorrang.

De in dit onderdeel weergegeven bepalingen zijn niet-limitatief opgesomd. De Kandidaat wordt geacht alle van toepassing zijnde bepalingen te kennen en in overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving te handelen.

De toekomstige contracten met betrekking tot deze opdracht, kunnen voorrangsbepalingen bevatten ten opzichte van dit Bestek.

3.2 Afwijkingen van de Algemene Aannemingsvoorwaarden

Overeenkomstig artikel 3, §1 van het K.B. van 26 september 1996 zal desgevallend omwille van de bijzondere eisen van de onderhavige opdracht, worden afgeweken van bepaalde artikelen van de Algemene Aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten (hierna genoemd "Algemene Aannemingsvoorwaarden" of "AAV"), zoals opgenomen in bijlage aan het K.B. van 26 september 1996.

Wat betreft deze artikelen waarvan, overeenkomstig artikel 3, §1 van het K.B. van 26 september 1996, de afwijkingen uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, is de mogelijke afwijking van de Algemene Aannemingsvoorwaarden gerechtvaardigd omwille van de hierna genoemde motieven:

“De opdracht wordt gegund op basis van een onderhandelingsprocedure. Om tot de economisch meest voordelige overeenkomst te kunnen komen voor een dermate complex geheel als het beoogde Project, is een graad van flexibiliteit voor de invulling van de contractsbepalingen essentieel om (i) de Stad Gent en de Private Partner toe te laten een duurzaam samenwerkingsverband tot stand te brengen, (ii) de contractsbepalingen in overeenstemming te brengen met de specifieke vereisten van een dergelijke omvangrijke en langdurige opdracht en (iii) tot een marktconforme overeenkomst te leiden.”

In het kader van de voorliggende opdracht wordt afgeweken van de Algemene Aannemingsvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage bij het Koninklijk Besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken voor volgende bepalingen:

- Artikel 15 inzake de betalingen: de wijze van betaling en inbreng in het PPS – project door de Stad maakt, gelet op de complexiteit van het Project, noodzakelijkerwijs deel uit van de onderhandelingen met de inschrijvers.
- Artikel 20 en 22 inzake de middelen van de overheid tot ambtshalve optreden: de wijze waarop de Stad ambtshalve in het PPS – project door de Stad zal kunnen optreden maakt, gelet op de complexiteit van het Project, noodzakelijkerwijs deel uit van de onderhandelingen met de inschrijvers.

3.3 Samenstelling van het Bestek

Het Bestek bestaat uit voorliggend document met inbegrip van de Bijlagen. Eerdere documenten die reeds deel uitmaakten van het Selectiedossier of de Projectdefinitie blijven onverminderd gelden in de mate dat dit Bestek er niet van afwijkt.

3.4 Voorwerp van de Opdracht

Het doel van onderhavige procedure is de totstandkoming van een contractuele publiek - private samenwerkingsovereenkomst (PPS - Overeenkomst) tussen de Stad als publieke partner enerzijds en een Private Partner anderzijds, overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, voor de uitvoering van een degelijke bodemsanering én de realisatie van een kwaliteitsvolle woonwijk op het terrein gelegen aan de Gasmeterlaan 102-109 te Gent, zoals verder toegelicht en verder ook het “Project” genoemd, binnen de Randvoorwaarden opgenomen in dit Bestek.

De Stad wil hierbij beroep kunnen doen op de expertise en financieringsmogelijkheden van de Private Partner en streeft naar een maximale resultaatsverbintenis vanwege de Private Partner.

In beginsel verwacht de Stad dat de Private Partner een zo maximaal mogelijke rol voor de projectvoering en de financiering op zich neemt, doch hierbij aan de Stad de ruimte laat om haar regierol als verantwoordelijk bestuur en ambitieuze overheid te spelen. De Overeenkomst moet bijgevolg toelaten dat de Stad haar accenten op de ontwikkeling van het Project kan leggen, met nadruk op de kwaliteit en duurzaamheid, communicatie, sociaal beleid, woonbeleid en buurtversterkende initiatieven.

De Stad voorziet de inbreng van de gronden, onder de modaliteiten van dit Bestek, en zo nodig beperkte bijkomende financiële middelen of toelagen. De manier waarop desgevallend de financiële middelen van de Stad in het Project geïnjecteerd zullen kunnen worden alsook de taakverdeling tussen alle betrokken Partijen, maken samen met andere discussiepunten deel uit van de onderhandelingen, en dit alles steeds in functie van een organisatorische, inhoudelijke, operationele en financiële optimalisatie van het Project.

De bedoelde PPS - overeenkomst zal een Ontwikkelingsplan bevatten, dat opgebouwd is rond een ontwikkelingsvisie, een ontwikkelingsaanpak en een ontwikkelingsprijs. De elementen die redelijkerwijs niet concreet bij het afsluiten van de PPS - overeenkomst kunnen vastgelegd worden, zullen het voorwerp uitmaken van navolgende Realisatieovereenkomsten, conform de werkwijze vast te leggen in de PPS - overeenkomst.

3.5 Aanbestedende Overheid

De Opdrachtgever is:

Stad Gent
College van Burgemeester en Schepenen
Botermarkt 1
9000 Gent
België

3.6 Contactgegevens en leidend ambtenaar

Stad Gent
Dienst Coördinatie
Departement Ruimtelijke Ordening, Mobiliteit en Openbaar Domein

Bezoekadres:
Administratief Centrum Stad
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
België

Correspondentieadres:
Botermarkt 1
9000 Gent
België

Contactpersoon en leidend ambtenaar:
Thierry Maene
Tel. 09 266 77 86
Fax 09 268 77 99
E-mail : thierry.maene@gent.be

3.7 Gunningswijze

Om over te gaan tot de keuze van de Private Partner, wordt de procedure van de **onderhandelingsprocedure met bekendmaking** (overeenkomstig artikel 17 § 3 2 ° wet van 24 december 1993) gehanteerd waarbij de Opdracht zal toegewezen worden aan Kandidaat met de meest voordelige regelmatige Offerte overeenkomstig de vastgestelde Gunningscriteria.

De uitvoering van de Opdracht wordt aangestuurd vanuit het concept “publiek - private samenwerking” zoals gedefinieerd in het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek - private samenwerking.

Motivering:

Het gaat hier om “*werken en diensten waarvan de aard of de onzekere omstandigheden verhinderen op voorhand een globale prijs vast te stellen*”.

Door de juridisch, technisch, inhoudelijk en financieel complexe aard van de Opdracht en het beoogde Project, door de nood aan private financiering en de uitvoeringsmodaliteiten die slechts na onderhandeling zullen kunnen worden vastgelegd in een PPS - Overeenkomst, kan niet op voorhand worden vastgelegd wat als “prijs” te beschouwen valt en wat dan bovendien de globale prijs is. De prijs die geboden zal worden, zal immers afhangen van de modaliteiten van deelname van de publieke en private partners in de ontwikkeling (o.m. ook de wijze van bodemsanering) en van de verder uit te werken risico – en taakverdeling tussen de Stad en de Private Partner, alsmede de finale inhoudelijke invulling van de onderdelen van het Project.

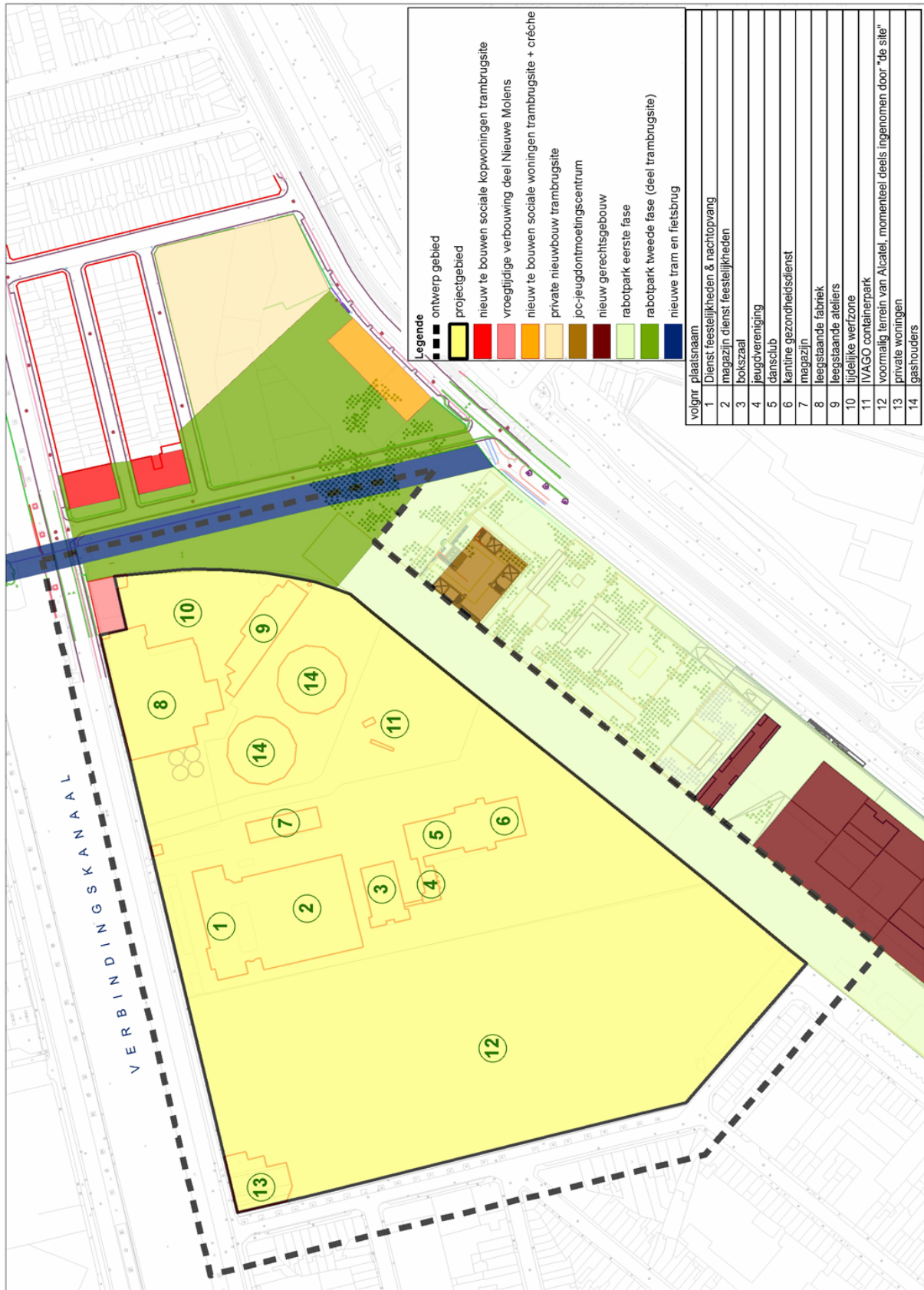
De risicoverdeling en de prijs zullen slechts definitief kunnen bepaald worden op basis van én na onderhandeling met de betrokken Kandidaten.

3.8 Geografische afbakening

De Stad onderscheidt de volgende geografische afbakeningen:

- het Projectgebied;
- het Ontwerpgebied; en
- het Studiegebied.

Onderstaand overzichtplan situeert de verschillende huidige functies binnen het **Projectgebied** (zie verder) alsook de meest relevante projecten in de omgeving (recent uitgevoerd, in opbouw of voorzien in de nabije toekomst).



3.8.1. PROJECTGEBIED

Het Projectgebied is de oppervlakte waarop de Private Partner een zakelijk recht zal krijgen om er zijn Ontwikkelingsplan op te realiseren. Het Projectgebied omvat de volgende percelen :



Omschrijving	Perceelsnr. sectie G, 7° afdeling	Oppervlakte (m ²)	Huidige eigenaar
Gasmeterlaan nr. 102, nog tijdelijk bewoond en in eigendom van de Stad	37/52A	138	Stad
Gasmeterlaan nr. 103, nog tijdelijk bewoond en in eigendom van de Stad	37/02A	149	Stad
Gasmeterlaan nr. 104, nog tijdelijk bewoond en in eigendom van de Stad	37/54A	287	Stad
Het voormalig industrieterrein van Alcatel, deels in gebruik voor tijdelijke activiteiten, gekend als "de Site". Zie ook www.rocsa.be	37/B2	30.145	Stad
Gascabine, in gebruik	37/F2	9	Stad
Centraal gelegen en momenteel in gebruik door de Stad en enkele verenigingen	37/H2	20.649	Stad

Omschrijving	Perceelsnr. sectie G, 7° afdeling	Oppervlakte (m ²)	Huidige eigenaar
Containerpark, in gebruik*	37/K2	4.447	IVAGO
Toegang tot het containerpark, in gebruik	52/T2	291	Stad
Terrein met de gashouders, afgesloten, niet in gebruik	37/L2	5.402	Stad
Deel van een terrein van de voormalige Nieuwe Molens met uitzondering van het deel dat vroegtijdig door de Stad verbouwd wordt tot 22 wooneenheden.**	Een deel van 52/S2	8.040	Stad
TOTAAL		68.983	

* Er is een schriftelijk engagement vanwege IVAGO dat ze het terrein aan de Stad zullen overdragen ten behoeve van het Project.

** De totale oppervlakte van perceel 52/S2 bedraagt 8.471 m². Het gedeelte dat vervroegd tot sociale woningen verbouwd wordt (met een ‘footprint’ van 431 m²) valt buiten het Projectgebied. Van dit perceel wordt een deel vroegtijdig door de Stad verbouwd tot 22 wooneenheden.

Alle gebouwen en constructies binnen het Projectgebied mogen gesloopt worden, met uitzondering van de beschermde gashouders en aanhorigheden (zie ook verder, Randvoorwaarden), en met uitzondering van de voorgevel van de fabriek “Nieuwe Molens” (zie de bepalingen in het RUP).

Alle gronden gelegen in het Projectgebied zullen voor de realisatie van het Project gefaseerd vrij gemaakt zijn van gebruik, in overeenstemming met de Randvoorwaarden uit voorliggend Bestek, de PPS-overeenkomst en de erin tussen Partijen overeengekomen fasering.

3.8.2. HET ONTWERPGEBIED

Het Ontwerpgebied is het gebied dat de Kandidaten in hun ruimtelijke voorstellen moeten opnemen.

Het Ontwerpgebied omvat het Projectgebied, vergroot met een “zoom” rond het Projectgebied waarvoor de Kandidaat in het ruimtelijk ontwerp in zijn Offerte verplicht conceptuele stedenbouwkundige aanbevelingen moet doen voor de aansluiting met de omgeving en het Projectgebied.

Het detailontwerp én de uitvoering voor deze “zoom” zit evenwel niet in de Opdracht van de Private Partner begrepen. Indien de Kandidaat aangeeft de realisatie hiervan zelf, op eigen kosten, toe te voegen aan de ontwikkeling van het Project, wordt dit door de Stad als meerwaarde beschouwd.

De “zoom” sluit aan op het Projectgebied en omvat:

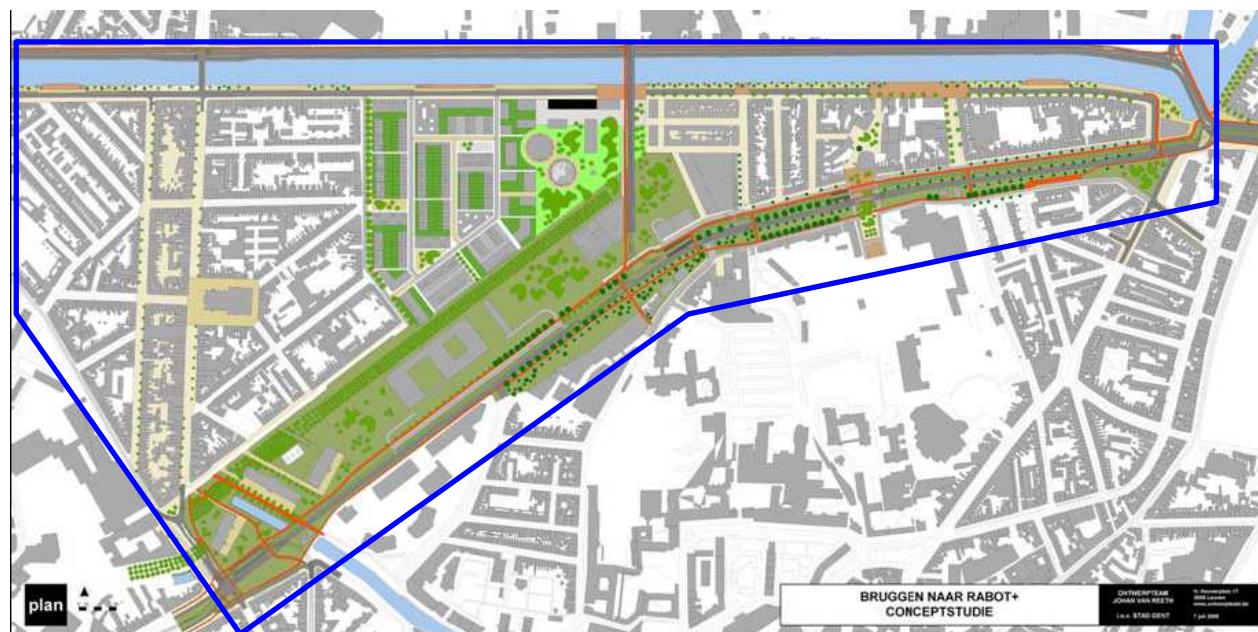
- de Gasmeterlaan, tot aan de rand van de kade;
- de Elsstraat met inbegrip van de straten die er op uitkomen, over een diepte van de eerste huizen;
- het aangelegde stuk van het Rabotpark, minstens tot aan de dreef en het verharde plein voor het Jeugd ontmoetingscentrum; en
- het nog aan te leggen stuk park, tot aan de trambrug.

Het ontwerpgebied staat indicatief aangegeven in het overzichtsplan.

3.8.3. STUDIEGEBIED

Het Studiegebied omvat het gebied dat ruimtelijk en functioneel “in relatie staat” met het Projectgebied.

Omdat de Gasmetersite er een essentieel en centraal deelproject van uitmaakt, wordt het gebied van het stadsvernieuwingsproject ‘**Bruggen naar Rabot**’ als Studiegebied genomen, op onderstaand plan bij benadering door de blauwe kader omgeven:



De conceptstudie “Bruggen naar Rabot+” is in bijlage van dit bestek gevoegd, samen met een actualiserende nota.

3.9 Beschikbare gegevens

Tijdens de voorbereiding van het Projectdossier werden reeds verschillende studies uitgevoerd en documenten opgesteld. Deze worden ter informatieven titel toegevoegd aan het dossier.

Verder in het Bestek wordt ingegaan op bepaalde van deze studies en de mate waarin de inhoud ervan als Randvoorwaarde voor deze Opdracht beschouwd moet worden.

Voor de volledige oplijsting wordt verwezen naar de Bijlagen bij dit Bestek. Alle studies en aanverwante documenten, in het bezit van de Stad, worden door de Stad ter beschikking gesteld aan de Kandidaten:

- in digitale vorm, als bijlage van het Bestek; hetzij
- op papier, doch slechts ter inzage op volgend adres:

Administratief Centrum Stad
Loket Stedenbouw en Openbaar Domein
4^o verdieping, lokaal 403
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Dit loket is open op volgende kantooruren, behoudens op feestdagen en tijdens de Gentse Feesten:

- Maandag: van 08.00 u tot 13.00 u
- Dinsdag: van 08.00 u tot 13.00 u
- Woensdag: van 08.00 u tot 13.00 u en van 14.00 u tot 18.00 u
- Donderdag: van 08.00 u tot 13.00 u
- Vrijdag: van 08.00 u tot 13.00 u

De studies en documenten blijven gedurende de ganse onderhandelingsprocedure ter inzage liggen.

In geval van tegenstrijdigheid tussen een digitale en papieren versie, primeert steeds de papieren versie.

De Stad is enkel verantwoordelijk voor de inhoud van de documenten waarvan ze zelf de auteur is.

3.10 Toelichting bij de procedure: praktische regelingen

3.10.1 MELDINGSPLICHT, INFORMATIE EN VRAAGSTELLING

Indien deze Leidraad en / of de Bijlagen volgens een Kandidaat onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient hij dit schriftelijk zo spoedig mogelijk aan de Stad kenbaar te maken.

Vragen, buiten het plaatsbezoek (zie verder), kunnen door de Kandidaten slechts schriftelijk worden gesteld en worden slechts schriftelijk beantwoord. De vragen worden per e-mail gestuurd naar de Contactpersoon (thierry.maene@gent.be).

Ook de vragen die betrekking hebben op de rol of inbreng van andere besturen, openbare diensten of overheden, worden gesteld aan de Contactpersoon, die deze indien nodig doorgeeft aan de betrokkenen.

Er worden géén vragen meer aanvaard na 1 oktober 2009.

De schriftelijke vragen én antwoorden worden, in het kader van een gelijke en transparante mededinging en voor zoverre de Stad redelijkerwijs in staat is om de gevraagde informatie binnen deze termijn te bekomen, in een proces-verbaal en slechts per e-mail aan alle Kandidaten overgemaakt. Dit gebeurt zo snel mogelijk en uiterlijk op 15 oktober 2009. Dit proces –verbaal of deze proces-verbalen wordt geacht integraal deel uit te maken van het Bestek.

De verwijzingen naar de vragen in het proces – verbaal zullen gebeuren zonder vermelding van de gegevens van de vraagsteller.

De Stad behoudt zich het recht voor om vragen die verder gaan dan een verzoek tot toelichting of nadere informatie of die reeds een beoordeling zouden vereisen aan de zijde van de Stad, niet te beantwoorden. Deze vragen zullen eveneens worden opgenomen in het proces – verbaal.

De Kandidaat zal géén beroep kunnen doen op niet gemelde onjuistheden en onduidelijkheden van de Leidraad.

De Kandidaten erkennen alle bepalingen van de Leidraad te kennen en onvoorwaardelijk te aanvaarden, middels het indienen van een Offerte.

3.10.2 PLAATSBEZOEK, MONDELINGE VRAAGSTELLING EN TOELICHTING DUURZAAMHEIDSMETER

De Stad organiseert voor de Kandidaten een **geleid en gezamenlijk plaatsbezoek**, voorafgegaan door een **toelichting over de duurzaamheidsmeter** (zie verder) en een gelegenheid tot **mondelijke vraagstelling in openbare sessie**.

Dit gaat door op **dinsdag 19 mei 2009**

De toelichting over de duurzaamheidsmeter vangt aan om **13.30h**. Men moet zich hiervoor aanmelden aan de balie van het nieuwe gerechtsgebouw, net naast het Projectgebied, gelegen aan de Opgeëistenlaan nr. 401.

Aansluitend is er een geleid en gezamenlijk plaatsbezoek rond en in het projectgebied.

De Kandidaten krijgen op dat moment de gelegenheid om in openbare sessie en mondeling vragen te stellen die in dezelfde openbare sessie en mondeling zullen beantwoord worden door de vertegenwoordigers van de Stad. Van deze mondelinge vraagstelling wordt geen proces – verbaal opgemaakt.

Aan de geïnteresseerde Kandidaten wordt, om organisatorische redenen, verzocht om vooraf, en dit uiterlijk op vrijdag 15 mei 2009, te melden of zij aanwezig zullen zijn op dit plaatsbezoek en met welke vertegenwoordigers. Deze melding dient te gebeuren per e-mail aan de Contactpersoon (thierry.maene@gent.be).

Het plaatsbezoek zal bestaan uit een geleide rondleiding in het Projectgebied met de gelegenheid om zelf, nadien, nog bijkomende delen nader te bezoeken. Het plaatsbezoek moet aan de Kandidaten toelaten om zich een concreet beeld te vormen van het Projectgebied en de huidige staat ervan.

Partijen betreden het Projectgebied en de gebouwen op eigen risico, zowel bij het gezamenlijk plaatsbezoek als bij individuele plaatsbezoeken. In het bijzonder voor de toegang tot de fabrieksgebouwen van de Nieuwe Molens worden de Kandidaten verzocht om veiligheidsschoenen en helm te dragen, en een zaklamp bij zich te hebben.

Op verzoek van de Kandidaten of op initiatief van de Stad kunnen op een later moment bijkomende gezamenlijke plaatsbezoeken worden georganiseerd. Individuele plaatsbezoeken worden niet georganiseerd door de Stad, onverminderd hetgeen verder wordt bepaald inzake de bodemstaalnames.

Indien er naar aanleiding van het plaatsbezoek door de Stad bijkomende presentaties worden gegeven of bijkomende documenten worden ter beschikking gesteld, of naar wordt verwezen, dan zal de Stad deze documenten en / of presentaties beschikbaar maken voor alle Kandidaten, ook deze die niet aanwezig of vertegenwoordigd zijn op het plaatsbezoek.

3.10.3 STAALNAME EN PROEVEN

De Stad verwijst naar de bodemstudies die in Bijlage bij dit Bestek zijn gevoegd.

De Stad zal zelf geen verder bodemonderzoek verrichten of stalen nemen. Ze laat de gelegenheid aan de Kandidaten om voor de opmaak van hun Offerte, op eigen kosten en op eigen

verantwoordelijkheid, stalen te nemen op het terrein of ter plaatse (beperkte) proeven uit te voeren. Van de prijzen die de Kandidaat bij de Offerte opgeeft, wordt immers verondersteld dat ze voldoende onderbouwd zijn.

Gedurende de onderhandelingen zullen de Kandidaten verder onderzoek kunnen uitvoeren.

De Kandidaat kan vrij stalen nemen in het Projectgebied of er proeven uitvoeren, doch slechts na voorafgaande toestemming van de Contactpersoon. Alle verzoeken hiertoe moeten uiterlijk 5 werkdagen voor het geplande veldwerk per mail gericht worden aan de Contactpersoon (thierry.maene@gent.be). In dit verzoek duidt de Kandidaat duidelijk op een plan (in pdf bijgevoegd in de mail) aan waar en op welke manier de stalen zouden genomen en / of de proeven uitgevoerd worden. Slechts na de schriftelijke goedkeuring hiertoe door de Stad kan de Kandidaat stalen nemen en / of de proeven uitvoeren. De Stad kan steeds beslissen dat het veldwerk wordt bijgewoond door een vertegenwoordiger van de Stad.

Het nemen van stalen en uitvoeren van proeven gebeurt steeds op eigen risico van de Kandidaten en dient te geschieden met de grootste zorg, eerbied en respect voor de eigenaars en gebruikers binnen het Projectgebied. Zo het betreffende deel van het Projectgebied nog in gebruik is, moet men zich bij aanvang van het bezoek bij de betreffende gebruikers aanmelden.

Het terrein moet na het veldwerk hersteld worden in de zelfde toestand als tevoren, minstens op een wijze dat het huidige gebruik van het terrein zonder hinder of risico verder kan gebeuren. Er wordt op gewezen dat bepaalde delen van het Projectgebied vrij gevoelig zijn voor vandalisme.

Tenzij de Stad dit op gegronde verzoek van de Kandidaten in het verdere verloop van de procedure alsnog zou toelaten, wordt niet voorzien dat de Kandidaten proefinstallaties zouden plaatsen waarvoor vergunningen en / of meldingen vereist zijn. Evenmin worden proeven toegelaten die een mogelijke verstoring van de bodem en / of het grondwater zouden kunnen teweeg brengen.

3.11 Toelichting bij de procedure: verloop van de procedure

3.11.1 STAP 1: KWALITATIEVE SELECTIE

Voorafgaandelijk aan dit Bestek werd op 1 juli 2008 de Oproep tot Deelneming bekendgemaakt in het Bulletin der Aanbestedingen alsook in het Europees Publicatieblad. De uiterste datum voor het deelnemingsdossier was 15 oktober 2008.

Deze datum werd, in het kader van een gelijke mededinging, door de Stad verschoven in een rechtzettingsbericht naar 13 november 2008.

Alleen de (geselecteerde) Kandidaten worden uitgenodigd om, op basis van onderhavig Bestek, in het kader van deze onderhandelingsprocedure, een Offerte in te dienen.

De beslissing tot (niet-) selectie werd genomen door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent op 6 en 26 maart 2009 en op 10 maart respectievelijk 2 april 2009 aangetekend verstuurd naar alle Partijen die een Aanvraag tot Deelneming indienden.

3.11.2 STAP 2: INDIENEN VAN DE OFFERTES

3.11.2.1 Finaliteit van deze stap

De finaliteit van deze stap is het ontvangen van Offertes.

3.11.2.2 Facultatieve Tussenstap

De Stad had in haar Selectiedossier een facultatieve Tussenstap voorzien, in het geval er meer dan 5 geselecteerde Kandidaten zouden zijn.

Gezien er heden, na de Kwalitatieve Selectie, niet méér dan 5 Kandidaten overgebleven zijn, is deze Tussenstap zonder voorwerp geworden. Deze stap wordt dan ook verder niet uitgewerkt.

3.11.2.3 Geselecteerde Kandidaten of ‘Kandidaten’

Aan de Geselecteerde Kandidaten wordt gevraagd een Offerte in te dienen.

De modaliteiten voor het opmaken en indienen van de Offerte worden verder uiteengezet.

3.11.3 STAP 3: ONDERHANDELEN MET DE INDIENERS VAN DE OFFERTES

3.11.3.1 Finaliteit van deze stap

De finaliteit van deze stap is, na de beoordeling van de offertes en na een eerste onderhandelingsronde, te komen tot een Rangschikking van de ingediende offertes met aanduiding van de Kandidaat of de Kandidaten met wie in de volgende stap verder onderhandeld kan worden (*Preferred Bidder(s)*).

De Rangschikking houdt op geen enkele wijze een aanduiding in of een beslissing van de Aanbestedende Overheid.

Zij houdt enkel een aanduiding in van de Kandidaat of Kandidaten waarmee de Stad de onderhandelingen wenst verder te zetten, met name de *Preferred Bidder(s)*.

Indien de onderhandelingen met de Preferred Bidder(s) niet leiden tot een overeenkomst en bijgevolg de toekenning van de Opdracht, beschikt de Aanbestedende Overheid steeds over het recht om onderhandelingen te starten met de volgende Kandida(a)t(en) in de Rangschikking.

3.11.3.2 Toelichting bij de Offerte en eerste onderhandelingsronde

De Kandidaten worden elk gelijktijdig doch in in een afzonderlijk schrijven uitgenodigd tot het geven van een individuele toelichting of presentatie over hun Offerte.

De toelichting moet op een bondige manier een duidelijk beeld geven van de essentiële elementen uit de Offerte.

Tijdens deze toelichting kunnen mondelinge vragen worden gesteld aan de Kandidaat. Deze mondelinge vragen zullen nadien tevens schriftelijk worden overgemaakt aan de Kandidaat, samen met desgevallend andere vragen.

Aan de Kandidaten wordt de kans geboden om, na de toelichting en naar aanleiding van de schriftelijke vragen, hun Offerte aan te passen en te verbeteren.

3.11.3.3 Rangschikking van de Offertes

Op basis van de ingediende Offertes, de presentatie, de antwoorden op de vragen en de, desgevallend aangepaste, Offerte zal door de Stad een Rangschikking worden gemaakt.

De Rangschikking wordt opgemaakt op basis van een inhoudelijke beoordeling van de ingediende Offertes aan de hand van de Gunningscriteria (zie verder).

Enkel de Offertes die volledig en regelmatig zijn én alle Minimale Drempels (zie verder) halen, komen in aanmerking voor de Rangschikking.

Het College van Burgemeester en Schepenen stelt de Rangschikking op en duidt de Preferred Bidder(s) aan, en laat zich hierin bijstaan door de Jury, de Kwaliteitskamer en de Technische Commissies. De Rangschikking wordt medegedeeld aan de Kandidaten.

3.11.4 STAP 4: ONDERHANDELEN MET DE PREFERRED BIDDER(S)

3.11.4.1 Finaliteit

De onderhandelingen moeten uitmonden in een akkoord tussen de Stad en (één van) de Preferred Bidder(s). Het akkoord zal worden geformaliseerd in een PPS – Overeenkomst.

3.11.4.2 Praktische regeling

De verdere onderhandelingen worden gevoerd met de Preferred Bidder(s).

De Stad neemt de leiding van deze onderhandelingen en zorgt voor de praktische organisatie ervan, steeds met respect voor de gelijke mededinging. De Stad kan daartoe afzonderlijke onderhandelingsrichtlijnen opmaken.

Aan de zijde van de Stad wordt een Onderhandelingsteam samengesteld, dat voor inhoudelijke of technische verduidelijkingen een beroep kan doen op de Technische Commissies en de Kwaliteitskamer. Het Onderhandelingsteam is gemandateerd om te onderhandelen. Het is samengesteld uit personeelsleden van de Stad.

Het Onderhandelingsteam rapporteert en adviseert rechtstreeks aan het College van Burgemeester en Schepenen.

De onderhandelingen met de *Preferred Bidder(s)* kunnen gevoerd worden over verschillende onderhandelingsrondes. Zij zullen steeds plaats vinden in de gebouwen van de Stad.

De onderhandelingen kunnen door de Stad steeds worden onderbroken, geschorst of zelfs finaal stopgezet, wanneer blijkt dat geen overeenstemming kan worden bereikt. De Stad is niet verplicht finaal tot toewijzing van de Opdracht over te gaan.

3.11.4.3 Wegvallen van een Preferred Bidder

Het staat de Stad vrij, indien blijkt dat in deze onderhandelingsfase met de *Preferred Bidder(s)* géén akkoord kan bereikt worden, om met de volgende best gerangschikte Kandidaat alsnog onderhandelingen op te starten.

De Stad kan dit principe herhalen tot wanneer het gewenste eindresultaat bekomen wordt.

3.11.4.4 BAFO en beoordeling

Op het einde van de onderhandelingen zal door de Stad aan de *Preferred Bidder(s)* gevraagd worden een Beste en Laatste Offerte (Best and Final Offer – verder BAFO genoemd) in te dienen. Over dit BAFO kunnen door het Onderhandelingsteam nog nadere toelichtingen gevraagd worden doch zal niet meer onderhandeld worden.

Op basis van deze BAFO('s) wordt door het College van Burgemeester en Schepenen, op voorstel van het Onderhandelingsteam dat hierin bijgestaan en geadviseerd door de Kwaliteitskamer en de Technische Commissies, een keuze gemaakt van de Beoogde Private Partner.

3.11.5 STAP 5: PPS-OVEREENKOMST EN GUNNING

De Stad zal, middels tussenkomst van het Onderhandelingsteam, aan de Beoogde Private Partner vervolgens een ontwerp van PPS - overeenkomst voorleggen waarin de principes en de praktische modaliteiten van het BAFO opgenomen zijn.

Indien er tussen de Partijen een overeenstemming wordt bereikt over dit ontwerp van PPS-overeenkomst, zal het Project op gemotiveerde wijze worden toegewezen aan de Private Partner, waarna tot ondertekening van de PPS – Overeenkomst zal worden overgegaan.

3.12 Indicatieve planning van de procedure

Een louter indicatieve planning van de procedure kan in een afzonderlijk schrijven worden overgemaakt aan de Kandidaten.

3.13 Vergoeding voor een Offerte

De Stad voorziet een forfaitaire vergoeding van 25.000 EUR, als tussenkomst in de kosten, voor elk van de indieners met een Offerte in de Rangschikking, met uitzondering van de Preferred Bidder aan wie het Project finaal wordt toegewezen.

Deze vergoeding wordt toegekend na de definitieve beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen over de toewijzing van het Project.

Indien de Stad niet tot toewijzing van het Project over zou gaan, zal de vergoeding toegekend worden aan de indieners van alle Offertes in de Rangschikking.

3.14 Recht tot het beëindigen van de procedure

De Stad behoudt zich het recht voor om op eender welk moment de procedure stop te zetten. Overeenkomstig artikel 18 van de wet van 24 december 1993 houdt deze procedure geen verplichting in voor de Stad om de Opdracht te gunnen of het Project toe te wijzen.

3.15 Gestanddoeningstermijn

In afwijking op artikel 116 van het KB van 8 januari 1996, blijven de Kandidaten gebonden door hun Offertes gedurende een termijn van 240 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum van indiening ervan.

De Stad beschikt over de mogelijkheid om deze termijn te verlengen indien het verloop van de procedure dit rechtvaardigt, evenwel slechts met akkoord van de Kandidaten.

3.16 Opmaak en indienen van de Offertes

3.16.1 ALGEMEEN

Door het indienen van zijn Offerte verklaart de Kandidaat zich expliciet akkoord met het verloop van de onderhandelingsprocedure zoals in deze Leidraad beschreven.

3.16.2 TAALGEBRUIK

Alle Offertes, bijlagen en ingediende documenten dienen in het Nederlands te worden opgesteld.

Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de Kandidaten en de Stad zullen in het Nederlands worden gevoerd.

Documenten die als bijlage moeten worden toegevoegd en die door officiële instanties worden afgeleverd en dit in een andere taal dan het Nederlands, kunnen in die taal ingediend worden. De Stad kan hiervan wel een vertaling vragen, gratis aan te leveren door de Kandidaat.

Bedrijfsinformatie en commerciële informatie mogen tevens in een andere taal worden toegevoegd, ten informatieven titel.

3.16.3 INHOUD VAN DE OFFERTES

3.16.3.1 Algemene principes

Bij het opmaken van de Offerte, houdt de Kandidaat rekening met de volgende uitgangspunten:

- De Offerte dient goed gestructureerd en ondubbelzinnig te zijn samengesteld.
- Elk hoofdstuk dient te worden gescheiden door een tussenblad, dat de titel van het hoofdstuk draagt.
- Per Bijlage die aan de Offerte toegevoegd dient te worden, dient een apart hoofdstuk te worden voorzien.
- De pagina's zijn op volgende wijze genummerd: 'pagina x van y'. Dit geldt ook voor de Bijlagen.
- De Offerte is ingebonden of ordentelijk opgenomen in een map.
- De Offerte wordt voorafgegaan door een inhoudstafel.
- Het aantal bladzijden per hoofdstuk en thema is beperkt tot het opgegeven maximum, uitgedrukt in A4-formaat, of een equivalente oppervlakte in een groter formaat

Het bijvoegen van folders, publicaties, bedrijfsreclame, enz. is toegestaan, maar maakt geen deel uit van het dossier (tenzij uitdrukkelijk gevraagd in het Bestek) en dient apart te worden opgenomen.

De Offertes moeten verder opgebouwd zijn volgens de **indeling en volgorde** zoals onderstaand aangegeven, **op straffe van onregelmatigheid en onvolledigheid van de Offerte.**

Binnen deze indeling moet de Kandidaat zijn Offerte op een overzichtelijke en gevatte manier toelichten.

3.16.3.2 Gegevens met betrekking tot de Kandidaat

De Kandidaat geeft in zijn Offerte nadere toelichting over:

- de samenstelling van zijn Team, gelet op de Basisdisciplines (cf. 3.12.1.1. in het Selectiedossier);
- de juridische en financiële verhoudingen binnen het Team;
- de onderaannemers waarop de Kandidaat / het Team beroep zal doen (indien reeds bekend);

en legt daartoe de nodige overeenkomsten (tijdelijke handelsvennootschap, consortium, ...) en verklaringen (onderaanneming, ...) voor, elk op afdoende wijze opgemaakt en ondertekend.

Dit resulteert in de Offerte in het volgende verplicht hoofdstuk:

Hoofdstuk 1. Informatie over de Kandidaat

§1. De adresgegevens en de naam van de contactpersoon die als vertegenwoordiger van de Kandidaat optreedt.

§2. Samenstelling van de Kandidaat, met per teamlid de adresgegevens, de naam van de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) en van de contactpersoon.

§3. De toekomstige onderlinge bestuurlijke, zeggenschaps – en financiële verhoudingen, mede aan de hand van:

- een organigram
- een ontwerp van overeenkomst houdende de oprichting van een tijdelijke handelsvennootschap
- voor de teamleden van de Kandidaat die zich in een ander samenwerkingsverband verbinden: de overeenkomst die inzicht geeft in dit samenwerkingsverband
- Een verklaring waarin alle deelgenoten van het team of samenwerkingsverband zich, binnen de deontologische en juridische grenzen eigen aan hun respectievelijk beroep, gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de uitvoering van de opdracht jegens de stad Gent.

3.16.3.3 Verplichte inhoud van het Voorstel

Het Voorstel moet op een zorgvuldige en gestructureerde wijze de volgende informatie bevatten, op straffe van onvolledigheid van het Voorstel. De toelichting met betrekking tot de inhoud van hoofdstuk 2 t.e.m. 5 vindt u verder in het Bestek.

Inhoudstafel

Hoofdstuk 0. Optioneel: een inleiding van maximaal 5 bladzijden (A4-formaat)

Hoofdstuk 1. Informatie over de Kandidaat (zie hoger)

§1. De adresgegevens en de naam van de contactpersoon die als vertegenwoordiger van de Kandidaat optreedt.

§2. Samenstelling van de Kandidaat, met per teamlid de adresgegevens, de naam van de rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) en van de contactpersoon.

§3. De toekomstige onderlinge bestuurlijke, zeggenschaps – en financiële verhoudingen, mede aan de hand van:

- een organigram
- een ontwerp van overeenkomst houdende de oprichting van een tijdelijke handelsvennootschap
- voor de teamleden van de Kandidaat die zich in een ander samenwerkingsverband verbinden: de overeenkomst die inzicht geeft in dit samenwerkingsverband
- Een verklaring waarin alle deelgenoten van het team of samenwerkingsverband zich, binnen de deontologische en juridische grenzen eigen aan hun respectievelijk beroep, gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de uitvoering van de opdracht jegens de stad Gent.

Hoofdstuk 2. Ontwikkelingsvisie (zie verder)

§1. Voor de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiks- en belevingswaarde: een stedenbouwkundig inrichtingsplan, zoals toegelicht, inclusief een toelichtingsnota. Dit wordt beschreven in maximaal 80 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen;

§2. Voor de beeld- en toekomstwaarde: een beeldkwaliteitsplan, zoals toegelicht, inclusief een toelichtingsnota. Dit wordt beschreven in maximaal 40 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen;

§3. Voor de milieuthema's: een nota van maximaal 40 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen;

§4. Voor het bodemsaneringsconcept en het grondverzet: een nota van maximaal 40 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen.

Hoofdstuk 3. Ontwikkelingsaanpak: (zie verder)

§1. De visie op de publiek-private samenwerking wordt beschreven in een toelichtingsnota van maximaal 20 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen;

§2. De planning en fasering wordt beschreven in een toelichtingsnota van maximaal 8 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen

§3. Een toelichting bij de manier waarop de PPS – overeenkomst administratief opgevolgd zal worden, in maximaal 4 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen.

Hoofdstuk 4. Ontwikkelingsprijs (zie verder)

§1. Een toelichtingsnota van maximaal 20 bladzijden (A4-formaat) . Hierin worden ook de fiscale voorstellen toegelicht en onderbouwd en wordt ingegaan op de visie aangaande de risico- en winstverdeling – in relatie met de sensitiviteitsanalyse

§2. De ontwikkelingsprijs van de Kandidaat, uitgewerkt aan de hand van:

- De opbouw van de kosten en opbrengsten van de verschillende delen van de realisatie.
- Een overzicht van de kosten en opbrengsten over de totaliteit van het Project, uitgezet in

de tijd

- Een kasstromenplan over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd en met berekening van de Netto Actuele Waarde

§3. De ontwikkelingsprijs van de Stad, uitgewerkt aan de hand van:

- Een kasstromenplan over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd en met berekening van de Netto Actuele Waarde Stad

§4. De ontwikkelingsprijs van Alcatel, uitgewerkt aan de hand van:

- Een kasstromenplan over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd en met berekening van de Netto Actuele Waarde Alcatel

§5. Een sensitiviteitsanalyse

§6. documenten of referentiewerken die de marktconformiteit van het prijsvoorstel aantonen

Opmerking: De Kandidaat moet in zijn voorstel de informatie als volgt aanleveren:

- §2 tem §4: overzichtstabellen op papier en de berekeningen in Excel-formaat met behoud van formules
- §5: samenvatting op papier – detailberekeningen enkel in Excelformaat met behoud van formules

Hoofdstuk 5. Duurzaamheid (zie verder)

§1. De ingevulde duurzaamheidsmeter, waarin de Kandidaat aanduidt welke duurzaamheidselementen hij overeenkomstig zijn Ontwikkelingsplan zal garanderen. Deze meter moet digitaal ingevuld en op papier ingevuld bij de Offerte gevoegd worden;

§2. Een toelichtingsnota van maximaal 10 pagina's (A4-formaat) waarin de Kandidaat nadere toelichting kan geven bij de manier waarop hij tot een bepaalde score komt.

3.16.4 PLAATS VOOR HET INDIENEN VAN DE OFFERTE

De Offerte kan afgegeven worden tegen ontvangstbewijs, of aangetekend verstuurd met ontvangstbewijs op volgend adres:

**Stad Gent
Botermarkt 1
9000 Gent
België**

**t.a.v.
Departement Ruimtelijke Ordening, Mobiliteit en Openbaar Domein
Dienst Coördinatie
Thierry Maene**

Er is géén openingszitting.

3.16.5 WIJZE VAN INDIENEN VAN DE OFFERTE

De Offerte wordt geschoven in een definitief gesloten omslag of verpakking waarop is vermeld:

- de datum van indienen;
- de naam van de Kandidaat;
- “Offerte Herontwikkeling Gasmetersite”;
- contactpersoon: Thierry Maene – dienst Coördinatie

Indien de Offerte aangetekend over de post verstuurd wordt, moet deze verpakking op zich nogmaals in een tweede gesloten verpakking geschoven met opgave van het adres dat hierna is aangegeven en met de vermelding van dezelfde gegevens en onderstaande gegevens met betrekking tot de plaats van indienen van de offertes.

De Offerte moet in **10 papieren exemplaren** (1 origineel en 9 duplicaten) en **3 digitale exemplaren** (op CD-rom) ingediend worden.

3.16.6 ONDERTEKENING VAN DE OFFERTE

De Offerte en de bijlagen die de Kandidaat zelf heeft opgesteld, worden door de Kandidaat of zijn gemachtigde ondertekend.

Wie ondertekent, moet bewijzen dat hij gemachtigd is de te verbinden.

De Kandidaat of zijn gevolmachtigde dienen in de documenten tevens alle doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de Offerte als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht kunnen beïnvloeden, te paraferen.

3.16.7 TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN DE OFFERTE

De Offertes moeten **uiterlijk** door de Stad ontvangen worden:

op 12 november 2009 om 16.00 uur

Offertes die na dit tijdstip door de Stad ontvangen worden, worden niet aanvaard.

4 ONTWIKKELINGSPLAN

De Offerte neemt de vorm aan van een **Ontwikkelingsplan** dat wordt opgebouwd rond 3 pijlers, zijnde de ontwikkelingsvisie, de ontwikkelingsaanpak en de ontwikkelingsprijs (zie ook verder, Gunningscriteria).

De Offerte wordt concreet uitgewerkt waarbij de Kandidaat zijn Ontwikkelingsplan onderbouwt aan de hand van onder meer een aantal instrumenten (stedenbouwkundig inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan, duurzaamheidsmeter,...).

Dit Ontwikkelingsplan houdt maximaal rekening met Randvoorwaarden. **De Kandidaten moeten met andere woorden binnen deze context een Ontwikkelingsplan uitwerken.** De beoordeling van de Offerte zal binnen deze context gebeuren.

Onderstaand is de opbouw en de verplichte inhoud van het Ontwikkelingsplan nader toegelicht, als leidraad voor de opmaak van de Offerte door de Kandidaat, alsmede als leidraad voor de beoordeling van de Offerte door de Stad, om finaal onderdeel te kunnen uitmaken van de PPS - overeenkomst.

De Stad wil de duurzaamheidsgraad van de voorstellen en vervolgens van het Project zelf kennen en bewaken met behulp van een duurzaamheidsmeter (zie verder). De Kandidaat moet, in overeenstemming met zijn ontwikkelingsplan, de duurzaamheidsmeter invullen en bij zijn Offerte voegen.

4.1 ONTWIKKELINGSPLAN - PIJLER 1: ONTWIKKELINGSVISIE

De ontwikkelingsvisie moet duurzaam, kwaliteitsvol, coherent en vernieuwend zijn en wordt **minstens aan de hand van de volgende elementen** uitgewerkt in de Offerte:

- **Ruimtelijke kwaliteit en gebruiks - en belevingswaarde (element 1);**
- **Beeld- en toekomstwaarde (element 2);**
- **Milieuthema's (element 3); en**
- **Bodemsanering en grondverzet (element 4),**

zoals verder toegelicht.

4.1.1 ELEMENT 1: RUIMTELIJKE KWALITEIT EN GEBRUIKS - EN BELEVINGSWAARDE

De ruimtelijke kwaliteit staat in een nauwe relatie met de toekomstige ruimtelijke structuur en de beeld- en toekomstwaarde van het Projectgebied. Deze beide aspecten van ruimtelijke kwaliteit moeten worden benaderd op de **verschillende ruimtelijke schaalniveaus**. Met name voor het Projectgebied binnen het geheel van de Stad, voor het Projectgebied zelf én voor de structurerende onderdelen van het Projectgebied.

Het voorstel van toekomstige ruimtelijke structuur wordt door de Kandidaat uitgewerkt in een **stedenbouwkundig inrichtingsplan**. Dit stedenbouwkundig inrichtingsplan, draagt een intrinsieke kwaliteit en duurzaamheid in zich zodat het de gefaseerde ontwikkeling van het Project ook op lange termijn kan garanderen en kan inspelen op nieuwe **maatschappelijke ontwikkelingen**.

Het inrichtingsplan is consistent en coherent zodanig dat het gewenste programma kan worden opgenomen, met name:

- een mix aan woningen in een vernieuwende en stedelijke typologie gericht naar verschillende doel- en inkomensgroepen;
- de integratie van horeca, commerciële en kantoorfuncties en buurtondersteunende functies;
- een bruikbare groenstructuur met park en private ruimtes;
- een leesbare en kindvriendelijke openbare ruimte die de recreatieve structuur van de omgevende wijk aanvult.

Concreet wordt aangetoond hoe het voorstel van **toekomstige ruimtelijke structuur** een **hoge gebruiks- en belevingswaarde** voor zijn omgeving en voor de toekomstige bewoners en gebruikers zal opleveren. De Kandidaat zal in zijn Offerte, voor wat dit onderdeel betreft, dan ook verplicht aandacht besteden aan:

- het Projectgebied als bindend element voor de omgevende wijken;
- de relatie tussen de in de Offerte beoogde (economische) functies onderling en met de bestaande (economische) functies in de omgeving;
- de aandacht bij de realisatie van het Project voor alle leeftijdsgroepen;
- de heldere en leesbare structuur van het Projectgebied;
- de aanéenschakeling van verschillende betekenisvolle ruimten;
- de integratie van de gashouders in de groen- en recreatieve structuur;
- de samenhang en het evenwicht tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte;
- de logische inplanting, dimensionering en vormgeving van de gebouwen;
- de overgang tussen de publieke en de private ruimten;

- de kwaliteit van een sober, consequent en duurzaam ingerichte openbare ruimte met aandacht voor:
 - sociale veiligheid;
 - mobiliteit en ontsluiting (keuze van verkeersstatuten, stimulansen voor gebruik van openbaar vervoer en zacht verkeer, verkeerscirculatie, visie op parkeren en stationeren, ...);
 - toegankelijkheid (mensen met een handicap, brandweer, ...);
 - verlichting;
 - de principes van harmonisch parkbeheer op vlak van zowel inrichting als beheer;
 - aspecten van beheer van het openbaar domein in het algemeen (zowel kwalitatief en kwantitatief);
 - nutsvoorzieningen;
 - integratie van kunst en de wijze waarop kunst/de kunstenaar zal worden ingezet bij de ontwikkeling en realisatie van het Project;
 - toelevering en toegankelijkheid van de diverse gebouwen/functions (laden en lossen) die de groenaanleg niet versnipperen, noch het gebruik en de kwaliteit van de openbare ruimte teniet doen en de woonkwaliteit niet belasten.

4.1.2 ELEMENT 2. BEELD- EN TOEKOMSTWAARDE

Het voorstel van toekomstige ruimtelijke structuur is erg bepalend voor de beeld- en toekomstwaarde van het Projectgebied. De Kandidaat zal in zijn Offerte, voor wat dit onderdeel betreft, dan ook verplicht aandacht besteden aan:

- de uitstraling van het Project naar de omgevende wijken en naar de Stad;
- de visuele aansluiting van het Project(gebied) met de omgevende wijken en de structuurbepalende elementen;
- de zichtlijnen en de toekomstige *skyline*;
- de herkenbaarheid en het toekomstige ‘karakter’ van het Projectgebied en zijn samenstellende ruimten;
- de architecturale meerwaarden en de diversiteit;
- de vernieuwing versus tijdloosheid;
- de manier waarop inrichtingsconcepten, rekening houdend met de lange looptijd van het Project en het bijbehorend ontwerp- en uitvoeringsproces, op maatschappelijke evoluties en trends kunnen inspelen
- de draagkracht en de flexibiliteit die de ruimtelijke structuur heeft om in de toekomst nieuwe ontwikkelingen op te nemen.

4.1.3 ELEMENT 3. MILIEUTHEMA'S

De Stad streeft het maximaal sluiten van kringlopen na voor zover dit haalbaar is (bvb. CO₂-neutraliteit, hemelwaterneutraal, cradle to cradle, ...). Het is de bedoeling van de Stad om ook de milieugerelateerde aspecten van duurzaamheid te implementeren bij dit Stadsvernieuwingsproject.

De Kandidaat dient daarom in zijn Offerte voor wat dit onderdeel van de ontwikkelingsvisie betreft, verplicht aandacht besteden te aan:

- het streven naar een zo groot mogelijke CO₂-neutraliteit met opgave van de beoogde CO₂-reductie ten opzichte van het wettelijk minimum
- het maximaal beperken van de energievraag op de site
- het maximaal aanwenden van hernieuwbare energiebronnen

- de wijze waarop de energievraag en het energieaanbod (bv. sitegebonden systeem) op de site op elkaar zullen worden afgestemd en welke rol hernieuwbare energie daarin krijgt
- duurzaam ecologisch verantwoord materiaalgebruik
- het ecologisch goed functioneren van de site wat zich vertaalt in een goede organisatie van het afvalbeheer, de waterhuishouding (hergebruik en nullozing regenwater,...), minimale verharding van de oppervlakte of compensatie daarvan, ...

De Kandidaat geeft ook aan op welk niveau (siteniveau, gebouwniveau, publieke ruimte) dit gebeurt en wat de samenhang tussen diverse (clusters van) maatregelen is.

4.1.4 ELEMENT 4. BODEMSANERING EN GRONDVERZET

De ontwikkelingsvisie van de Kandidaat moet een uitspraak doen over de bodemsanering en het grondverzet.

De Kandidaat zal in zijn Offerte, voor wat dit onderdeel betreft, dan ook verplicht aandacht besteden aan:

- Het bodemsaneringsconcept: dit moet technisch - wetenschappelijk onderbouwd zijn en een beschrijving en motivatie geven van de risico - benadering. Dit voor de volledige bodemsanering, dewelke men in onderdelen kan splitsen al naargelang het type verontreiniging en in functie van de toekomstige bestemming of het verspreidingsrisico.
- De manier waarop zowel de bodemsanering zelf als het grondverzet in de planning en ruimtelijk op de rest van het Project afgestemd zullen worden. Hieruit moet blijken dat men de totaliteit van de werken op elkaar kan afstemmen op een manier die minimaal ruimte laat voor onvoorziene werken en / of kosten.
- De wijze waarop men de risico's beperkt opdat het totaalproject door de keuze van de techniek of door de inschatting van de aard en omvang van de verontreiniging hetzij financieel hetzij qua planning niet gehypothekeerd zou worden.
- Welke maatregelen men zal treffen om hinder en blootstelling naar de werknemers op het Project zelf, naar mensen in de buurt en in delen van het Projectgebied die intussen in gebruik zijn te vermijden of op zijn minst te beperken tot een maatschappelijk en toxicologisch aanvaardbaar niveau.
- Hoe men een risicogebaseerde en functionele sanering zal opvatten vanuit een lange termijn - visie. De wetgever heeft tot op heden geen mechanismen voorzien die garanderen dat men bij toekomstige bestemmingswijzigingen of verbouwingswerken automatisch de reflex heeft of moet maken om na te gaan in hoeverre dit verenigbaar is met de genomen saneringsmaatregelen. Eventuele gebruiksbepalingen kunnen een element zijn van het saneringsconcept maar moeten gepaard gaan met voldoende garanties dat ze voldoende doorwerken naar de toekomst, rekening houdend met de bijvoorbeeld het feit dat een informatieplicht enkel geldt bij zakelijke rechten en bijvoorbeeld niet bij huurcontracten. Verder is er het gegeven dat contractuele verplichtingen op de toekomstige private percelen op de lange termijn vermoedelijk steeds minder zichtbaar en bekend zullen zijn. Een saneringsproject zal daarom moeten gepaard gaan met een oplossing die een antwoord biedt aan deze zorgen (bijvoorbeeld fysieke barrières om gebruiksbepalingen fysiek af te dwingen). De Stad zal zich als lokale overheid inzetten om, binnen de grenzen van haar bevoegdheden en mogelijkheden, mee te zoeken naar oplossingen.
- Hoe men realistische oplossingen aanbiedt om op een zorgvuldige manier de nazorgverplichtingen te vervullen.
- Welke tussentijdse en/of permanente controle men voorstelt om de kwaliteit en de kwantiteit van de saneringsmaatregelen op te volgen, met onderscheid tussen de wettelijk verplichte opvolging door een erkend bodemsaneringsdeskundige, de door de OVAM opgelegde

opvolging en de door de Stad en / of Alcatel verplichte opvolging in het kader van de PPS - Overeenkomst.

- Welke controles men voorziet zodat de latere bouwwerken in overeenstemming zijn met de saneringsmaatregelen.
- Hoe men er voor zal zorgen dat de toekomstige eigenaars en gebruikers de nodige bestuursrechterlijke en privaatrechterlijke zekerheden hebben zodat ze geen nadeel ondervinden van de eventuele restverontreinigingen.

4.1.5 INHOUD VAN DE OFFERTE

Dit resulteert in de Offerte in het volgende verplicht hoofdstuk:

Hoofdstuk 2. Ontwikkelingsvisie (zie verder)

§1. Voor de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiks- en belevingswaarde: een stedenbouwkundig inrichtingsplan, zoals toegelicht, inclusief een toelichtingsnota. Dit wordt beschreven in maximaal 80 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen;

§2. Voor de beeld- en toekomstwaarde: een beeldkwaliteitsplan, zoals toegelicht, inclusief een toelichtingsnota. Dit wordt beschreven in maximaal 40 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen;

§3. Voor de milieuthema's: een nota van maximaal 40 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen;

§4. Voor het bodemsaneringsconcept en het grondverzet: een nota van maximaal 40 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen.

4.2 ONTWIKKELINGSPLAN - PIJLER 2: ONTWIKKELINGSAANPAK

Het is de bedoeling dat door een vruchtbare samenwerking de verschillende betrokken partijen zich blijvend terugvinden in dit ontwikkelingsproject.

De voorgestelde ontwikkelingsaanpak moet garant staan voor het realiseren van de ambities van alle partijen en voor de meerwaarden van het Project voor de omgeving van het Projectgebied, de Stad en haar (potentiële) gebruikers.

Daarom moet de Kandidaat in zijn Offerte een ontwikkelingsaanpak omschrijven die minstens toelichting geeft bij:

4.2.1 *ELEMENT 1. DE VISIE VAN DE KANDIDAAT OP DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING,*

Deze visie omschrijft minstens de volgende elementen:

- De organisatie- en samenwerkingsstructuur waarin de Kandidaat beschrijft hoe de verschillende partijen zullen werken en hoe deze manier van organiseren kan bijdragen tot een samenwerking waarin iedereen maximaal zijn rol kan opnemen;
- De manier waarop de Stad de nodige duidelijkheid en garanties krijgt dat de ontwikkelingsvisie ontwikkeld en bewaard wordt, onder andere door de wijze van implementatie van de instrumenten voor conceptuele kwaliteitsbewaking;
- De manier waarop de Stad en Alcatel hun financieel belang in het Project, in overeenstemming met de PPS-overeenkomst, kunnen bewaken;
- Voor de elementen die pas later concreet zullen worden wordt de werkwijze gevraagd die men voorstelt om hierover tot een consensus komen: wie wanneer het initiatief neemt, welke het referentiekader zal zijn, wie welke verantwoordelijkheid en beslissingsbevoegdheid heeft, hoe dit in relatie staat tot de prijsvoorwaarden.

4.2.2 *ELEMENT 2. DE PLANNING EN FASERING*

Deze Kandidaat omschrijft minstens de volgende elementen:

- De globale planning, met aanduiding van het aantal fasen om het Project te realiseren, inclusief de motivatie hiervoor, per fase op te splitsen in te onderscheiden termijnen, met name:
 - Voor de saneringswerken: aantal maanden nodig om het bodemsaneringsproject op te maken, de conformverklaring te verkrijgen en om de werken uit te voeren
 - Voor de bouwwerken:
 - aantal maanden nodig om het ontwerp op te maken en de aanvraag tot de vereiste vergunningen in te dienen;
 - aantal maanden nodig om de uitvoeringsplannen en het bestek op te maken ten behoeve van de prijsvraag voor de werken en het consulteren van de aannemers;
 - uitvoeringstermijn tot aan de voorlopige oplevering;

- De koppeling van deze planning en fasering aan interne en externe beslissingsmomenten van de betrokken Partners.

4.2.3 ELEMENT 3. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING

De Kandidaat geeft toelichting bij de manier waarop hij de PPS - overeenkomst administratief zal opvolgen, in antwoord op de randvoorwaarden die hiervoor gesteld zijn

4.2.4 INHOUD VAN DE OFFERTE

Dit resulteert in de Offerte in het volgende verplicht hoofdstuk:

Hoofdstuk 3. Ontwikkelingsaanpak: (zie verder)

- | |
|--|
| <p>§1. De visie op de publiek-private samenwerking wordt beschreven in een toelichtingsnota van maximaal 20 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen;</p> <p>§2. De planning en fasering wordt beschreven in een toelichtingsnota van maximaal 8 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen</p> <p>§3. Een toelichting bij de manier waarop de PPS – overeenkomst administratief opgevolgd zal worden, in maximaal 4 bladzijden (A4-formaat), illustraties inbegrepen.</p> |
|--|

4.3 ONTWIKKELINGSPLAN - PIJLER 3: ONTWIKKELINGSPRIJS

De ontwikkelingsprijs is het geheel aan financiële voorwaarden en risico's voor de totaalrealisatie van het Project. Hierbij is inbegrepen de spreiding van de kosten en opbrengsten over de jaren heen, rekening houdend met de variaties die kunnen optreden in functie van de evolutie in de tijd, marktevoluties en de evolutie van het Project zelf.

We onderscheiden 3 partners die elk een aandeel in de ontwikkelingsprijs hebben: De Private Partner, de Stad en Alcatel.

Het is evident dat de Stad en Alcatel belang hechten aan de weerslag van de ontwikkelingsprijs op henzelf:

- De Stad wil weten wat de waarde zal zijn van de gronden die ze inbrengt en welke de kosten zullen zijn die zij zal moeten dragen voor de verwezenlijking van het Project;
- Alcatel wil weten wat de kosten van haar aandeel in de bodemsanering zijn en wil zekerheid dat dit marktconforme voorwaarden zijn.

Het aandeel van de Private Partner in de ontwikkelingsprijs is in verhouding met dat van de 2 andere partners heel wat groter, gelet op de waarde van alle vastgoed en de infrastructuur die de Private Partner in dit Project kan ontwikkelen. Het pakket van de Private Partner bevat bovendien een aanzienlijk deel vastgoed dat hij aan vrije marktvoorwaarden zal kunnen aanbieden en waarin de Stad noch Alcatel risico willen dragen.

De Stad wil dat de Kandidaat in zijn offerte niet alleen zicht geeft op de prijs voor de Stad en Alcatel, maar ook dat hij een duidelijk beeld geeft van de ontwikkelingsprijs van de Private Partner zelf. De volledigheid, de transparantie en de realiteitszin van de Offerte vormen belangrijke elementen voor de Stad. De partijen moeten immers een goede vertrouwensbasis hebben om gedurende vele jaren samen dit Project op te bouwen. De ontwikkelingsprijs moet immers een **geloofwaardig perspectief** bieden dat de risico's op financiële ontsporing voor de Stad zo goed als mogelijk beperkt zijn en bij voorkeur perspectieven bieden dat de Stad mee kan genieten van bepaalde meerwaarden.

De benadering en het geheel aan voorwaarden die de Kandidaat in zijn voorstel opneemt vormt de financiële omkadering.

De Kandidaat houdt in zijn voorstel rekening met mogelijke fiscale optimalisatie.

Onderstaand wordt verduidelijkt op welke manier de Kandidaat de ontwikkelingsprijs voor de 3 partners moet uitwerken in zijn Offerte.

De Kandidaat moet in zijn Offerte voor de beschrijving van de Ontwikkelingsprijs, in overeenstemming met de volledige Ontwikkelingsvisie en –aanpak, een **verplicht stramien respecteren dat hieronder wordt beschreven**. Aan de Kandidaten kan steeds bijkomend worden gevraagd dat, ten behoeve van een eenduidige vergelijking van de Offertes, een ander stramien of formaat wordt gebruikt dat zal worden opgegeven door de Stad.

4.3.1 ONTWIKKELINGSPRIJS VOOR DE KANDIDAAT

De Kandidaat moet in zijn Offerte een duidelijk beeld geven van zijn eigen kosten- en opbrengstenstructuur, zijn winstverwachtingen, zijn risicoprofiel, zijn kasstromen en de marktconformiteit van zijn voorstel.

4.3.1.1 De opbouw van de kosten en opbrengsten van de verschillende delen van de realisatie.

Dit geeft inzicht in de kosten en desgevallend opbrengsten die in relatie staan tot de realisatie van elk deel van het Project (bvb: op- en afbraakwerken, bodemsanering, grondverzet, aanleg wegenis en openbare ruimtes, nutsleidingen, woningen, commerciële ruimtes, kantoren, gashouders, parkings en garages, gebouwen voor stedelijke functies,...).

Per deel maakt men een toepasselijke onderverdeling (bijvoorbeeld voor de gebouwen al naargelang het afwerkingsniveau, verschillende elementen van de bodemsanering,...). De Kandidaat maakt zelf een overzicht van de verschillende delen, in overeenstemming met Pijler 1 en Pijler 2 van het Ontwikkelingsplan.

Deze prijzen worden weergegeven in **actuele waarden**, op datum van indiening van de Offerte. Deze informatie wordt overzichtelijk weergegeven in **tabellen**, met duidelijke verwijzing naar het programma en de ruimtelijke indeling van deze onderdelen.

Dit overzicht moet inzicht geven in de prijszettingen die de Kandidaat hanteert voor de onderscheiden onderdelen van het Project.

De voorbeelden hieronder geven een indicatie van de tabellen die gevraagd worden.

Bouwrijp maken en bodemsanering	eenheid	Onderverdeling van dit deel			
		Opbraak werken	Sanering bodem type A	Sanering bodem type B	Sanering bodem type X
Totaal aantal te realiseren		FF	... m ³	... m ³	... m ³
KOSTEN					
Directe kosten	EUR/m ³				
....					
Indirecte kosten					
begeleiding	%				
stabiliteit	%				
veiligheidscoördinatie	%				
staalname	%				
verzekeringen	%				
....	%				
TOTALE KOSTEN	EUR/m ³				

Realisatie van de woningen	eenheid	Onderverdeling van dit deel			
		Woning Type A	Woning Type B	Woning Type C	Woning Type X
Totaal aantal te realiseren	m ²				
KOSTEN					
Directe kosten	EUR/m ²				
....					

Realisatie van de woningen	eenheid	Onderverdeling van dit deel			
		Woning Type A	Woning Type B	Woning Type C	Woning Type X
Indirecte kosten					
ontwerp	%				
stabiliteit	%				
veiligheidscoördinatie	%				
vromotie	%				
Wet Breyne	%				
aansluitingskosten	%				
verzekeringen	%				
....	%				
TOTALE KOSTEN	EUR/m ²				
OPBRENGSTEN					
Uit de verkoop van opstal	EUR/m ²				
TOTALE OPBRENGSTEN	EUR/m ²				

4.3.1.2 Een overzicht van de kosten en opbrengsten over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd

Dit overzicht moet, voor de onderscheiden delen van het Project, inzicht geven in de kosten en opbrengsten over het verloop van het Project.

Deze prijzen worden weergegeven in **nominale waarden** voor dat betreffende jaar. De kandidaat moet hier dus een inschatting maken van de prijsevolutie.

Onderstaande tabel geeft het stramien weer dat men moet hanteren om tot dit overzicht te komen.

Aantal te realiseren	eenheid	Jaar X			Jaar X+1			Jaar X+n		
		#	EH-prijs	Totaal prijs	#	EH-prijs	Totaal prijs	#	EH-prijs	Totaal prijs
KOSTEN VOOR DE ONDERSCHIEDEN DELEN										
Bouwrijp maken en bodemsanering										
Opbraak werken	FF									
Sanering bodem type A	EUR/m ³									
Sanering bodem type B	EUR/m ³									
Sanering bodem type C	EUR/m ³									
...										
Realisatie van de woningen										
Type A	EUR/m ²									

Aantal te realiseren	eenheid	Jaar X			Jaar X+1			Jaar X+n		
		#	EH-prijs	Totaal prijs	#	EH-prijs	Totaal prijs	#	EH-prijs	Totaal prijs
Type B	EUR/m²									
Type C	EUR/m²									
Type D	EUR/m²									
....										
ALGEMENE PROJECTKOSTEN	%									
Herlocalisatiekost IVAGO				600.000						
projectleiding	Jaar									
administratie	Jaar									
verzekering	Jaar									
communicatie	Jaar									
...										
TOTALE KOSTEN										
OPBRENGSTEN VOOR DE ONDERSCHIEDEN DELEN										
Verkoop van de woningen										
Type A	EUR/m²									
Type B	EUR/m²									
Type C	EUR/m²									
Type D	EUR/m²									
...										
Inkomsten van derden										
Door de Stad										
Door Alcatel										
Subsidies										
...										
TOTALE OPBRENGSTEN										
SALDO KOSTEN - OPBRENGSTEN										

4.3.1.3 Een kasstromenplan over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd

In overeenstemming met het voorgaande overzicht van kosten en opbrengsten moet de kandidaat de kasstromen (inkomsten en uitgaven) aangeven, op een analoge manier uitgezet in de tijd. Per jaar geeft hij het saldo tussen de inkomsten en uitgaven op.

Om naderhand de link te kunnen leggen met het kasstromenplan van de Stad, respectievelijk Alcatel, moet uit dit overzicht duidelijk blijken welke bedragen op welk moment van of naar deze partijen stromen.

Deze prijzen worden eveneens weergegeven in **nominale waarden** voor dat betreffende jaar. De kandidaat moet hier dus een inschatting maken van de prijsevolutie.

De Kandidaat berekent vervolgens Netto Actuele Waarde voor dit kasstromenplan, met een door hemzelf op te geven actualisatievoet. De Netto Actuele Waarde geldt op datum van indiening van de Offerte

4.3.2 ONTWIKKELINGSPRIJS VOOR DE STAD

In overeenstemming met zijn eigen kasstromenplan moet de Kandidaat vervolgens een duidelijk zicht geven op de financiële impact voor de Stad zelf aan de hand van een kasstromenplan voor de Stad.

Onderstaande tabel geeft het stramien dat men moet hanteren om tot dit overzicht te komen.

Aantal te realiseren	eenheid	Jaar X			Jaar X+1			Jaar X+n		
		#	EH-prijs	Totaal prijs	#	EH-prijs	Totaal prijs	#	EH-prijs	Totaal prijs
UITGAVEN										
Vergoedingen/compensaties aan de Private Partner										
....										
Restauratie van de Gashouders										
...										
....										
TOTALE UITGAVEN										
INKOMSTEN										
Uit verkoop van grondaandelen van voor woningen										
Type A	EUR/m ²									
Type B	EUR/m ²									
Type C	EUR/m ²									
Type D	EUR/m ²									
...										
Subsidies										
Restauratie Gashouders										
...										
TOTALE INKOMSTEN										
SALDO UITGAVEN - INKOMSTEN										
actualisatievoet	4,25 %									
NETTO ACTUELE WAARDE STAD										

De resulterende Netto Actuele Waarde Stad (verplicht te berekenen met een actualisatievoet van 4,25%) is een maat van de inkomsten en uitgaven voor de Stad, rekening houdend met de tijdsfactor. De mate waarin de inkomsten en uitgaven voor de Stad in de tijd op elkaar afgestemd worden zal bijgevolg mee deze Netto Actuele Waarde bepalen.

4.3.3 ONTWIKKELINGSPRIJS VOOR ALCATEL

In overeenstemming met zijn eigen kasstromenplan moet de Kandidaat ook een duidelijk zicht geven op de financiële impact voor Alcatel, aan de hand van een kasstromenplan voor Alcatel.

Onderstaande tabel geeft het stramien dat men moet hanteren om tot dit overzicht te komen.

		Jaar X			Jaar X+1			Jaar X+n		
Aantal te realiseren	eenheid	#	EH-prijs	Totaal prijs	#	EH-prijs	Totaal prijs	#	EH-prijs	Totaal prijs
UITGAVEN										
Vergoeding voor de bodemsanering										
....										
TOTALE UITGAVEN										
actualisatievoet	4,25 %									
NETTO ACTUELE WAARDE ALCATEL										

De resulterende Netto Actuele Waarde Alcatel moet verplicht berekend worden met een actualisatievoet van 4,25%. Het belang van de prijs voor de sanering (uitgedrukt in Netto Actuele Waarde Alcatel) is voor Alcatel uiteraard groot, terwijl de uiteindelijke keuze van de Private Partner in bepaalde mate op andere criteria dan de bodemsaneringprijs zal gebaseerd zijn. Het voorstel van de Private Partner moet daarom toelaten dat Alcatel zijn aandeel aan de meest marktconforme voorwaarden kan laten saneren, bijvoorbeeld door voor belangrijke onderaannemingen samen met Alcatel een aparte mededinging te voorzien.

4.3.4 SENSITIVITEIT VAN DE ONTWIKKELINGSPRIJS

De realisatie van het Project is over vele jaren gespreid en zal binnen afgelijnde grenzen nog enige flexibiliteit kennen én gekenmerkt worden door extern wijzigende factoren.

Bepaalde onbekenden en risico's zijn eigen aan vastgoedontwikkelingsprojecten. Het is niet de taak van de Stad noch van Alcatel om commerciële risico's op zich te nemen. De Private Partner moet daarom dergelijke risico's in zijn ontwikkelingsprijs incalculeren.

Van bepaalde risico's kan men redelijkerwijs aannemen dat ze (gedeeltelijk) gedragen kunnen worden door de Stad.

Voor de Stad betreft het in eerste instantie de saneringskosten en vervolgens risico's die in relatie staan met beleidsmatige keuzes van de Stad (reeds in dit bestek opgenomen of eventueel latere beleidskeuzes).

De Stad kan slechts in een bepaalde mate delen in de saneringsrisico's. Aan de Kandidaten wordt daarom gevraagd om aan te geven op welke manier en tegen welke prijs hij de risico's op kostenoverschrijding bij de sanering voor de Stad kan beperken.

De Stad wil flexibiliteit in de PPS-overeenkomst houden om te kunnen blijven inspelen op evoluties (bijvoorbeeld in het programma, voor de sitegebonden energiemaatregelen, enz) maar wil voorafgaand inzicht krijgen in de financiële effecten van bepaalde wijzigingen. Bovendien voorziet

het Bestek dat de uitwerking van bepaalde onderdelen van het Project pas later, in overleg binnen de PPS-overeenkomst, concrete gestalte zal kunnen krijgen.

Van bepaalde risico's kan men redelijkerwijs aannemen dat ze (gedeeltelijk) toegewezen kunnen worden aan Alcatel. Het betreft hier uiteraard het risico op de saneringskosten.

De Kandidaten moeten daarom aan hun voorstellen een sensitiviteitsanalyse toevoegen om inzicht te geven in welke mate kasstromenplannen onderhevig zijn aan schommelingen in functie van **kritische parameters**. Uit deze sensitiviteitsanalyse moet ook blijken welke schommelingen enkel een effect hebben op de Netto Actuele Waarde van de Kandidaat en welke schommelingen mee de Netto Actuele Waarde van de Stad en Alcatel beïnvloeden. Dit moet illustreren hoe de risico's toebedeeld worden aan partijen – in overeenstemming met bovenstaande principes.

Een kritische parameter is een parameter die met een aannemelijke waarschijnlijkheid kan variëren met als gevolg dat de Netto Actuele Waarde hierdoor significant wijzigt. De Kandidaat moet als aanzet in zijn Offerte een eigen inschatting maken van de meest kritische parameters die volgens zijn ontwikkelingsplan een impact kunnen hebben op de Netto Actuele Waarde van de verschillende partijen.

De sensitiviteit wordt ook grafisch weergegeven door een curve waaruit de waarschijnlijkheid blijkt waarmee de Netto Actuele Waarde onder invloed van één of meerdere kritische parameters evolueert.

Deze analyse moet aan de Stad en Alcatel toelaten om op grondige en gemotiveerde wijze een keuze te maken tussen enerzijds het delen in risico's en baten, en anderzijds het kiezen voor een grotere zekerheid, en hier desgevallend een risicopremie voor te betalen.

Het verloop van de Netto Actuele Waarde Stad en Alcatel in functie van bepaalde aannames zal overigens een belangrijk element uitmaken van de onderhandelingen. De Stad kan tijdens de onderhandelingen aan de Kandidaat aannames opgeven, met de bedoeling dat die er een sensitiviteitstoets op uitvoert.

4.3.5 INHOUD VAN DE OFFERTE

Dit resulteert in de Offerte in het volgende verplicht hoofdstuk:

Hoofdstuk 4. Ontwikkelingsprijs (zie verder)

§1. Een toelichtingsnota van maximaal 20 bladzijden (A4-formaat) . Hierin worden ook de fiscale voorstellen toegelicht en onderbouwd en wordt ingegaan op de visie aangaande de risico- en winstverdeling – in relatie met de sensitiviteitsanalyse

§2. De ontwikkelingsprijs van de Kandidaat, uitgewerkt aan de hand van:

- De opbouw van de kosten en opbrengsten van de verschillende delen van de realisatie.
- Een overzicht van de kosten en opbrengsten over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd
- Een kasstromenplan over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd en met berekening van de Netto Actuele Waarde

§3. De ontwikkelingsprijs van de Stad, uitgewerkt aan de hand van:

- Een kasstromenplan over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd en met berekening van de Netto Actuele Waarde Stad

§4. De ontwikkelingsprijs van Alcatel, uitgewerkt aan de hand van:

- Een kasstromenplan over de totaliteit van het Project, uitgezet in de tijd en met berekening van de Netto Actuele Waarde Alcatel

§5. Een sensitiviteitsanalyse

§6. documenten of referentiewerken die de marktconformiteit van het prijsvoorstel aantonen

Opmerking: De Kandidaat moet in zijn voorstel de informatie als volgt aanleveren:

- §2 tem §4: overzichtstabellen op papier en de berekeningen in Excel-formaat met behoud van formules
- §5: samenvatting op papier + detailberekeningen enkel in Excelformaat met behoud van formules

5 GUNNINGSCRITERIA, RANGSCHIKKING EN MINIMALE DREMPELS

5.1 Algemeen

De Offertes van de Kandidaten zullen beoordeeld worden volgens hun Ontwikkelingsplan, in hun Offerte beschreven volgens de 3 pijlers:

- **de ontwikkelingsvisie**
- **de ontwikkelingsaanpak**
- **de ontwikkelingsprijs**

De beoordeling zal gebeuren in relatie met de Randvoorwaarden (zie verder).

De Kandidaten moeten aantonen dat hun Offerte past binnen de Randvoorwaarden. De Offerte moet in ieder geval voldoen aan de Minimale DrempeLS. De mate waarin de Offerte bovendien een inhoudelijke en financiële meerwaarde kan bieden, zal gevalideerd worden bij de beoordeling van de Offertes.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- **Randvoorwaarden:** deze voorwaarden zetten het kader uit waarbinnen de Kandidaten in hun Offerte het Ontwikkelingsplan dienen op te stellen. Met de Randvoorwaarden bepaalt de Stad de omgevingsfactoren van het Project. Zij maken deel uit van de omschrijving van het Project. Deze worden verder in het Bestek toegelicht;
- **Minimale DrempeLS:** beoordelingsniveau in functie van de Gunningscriteria, die de Offertes verplicht moeten halen om in aanmerking te komen voor de Rangschikking;
- **Gunningscriteria:** criteria die de basis vormen voor de Rangschikking van de Offertes, de onderhandelingen én de finale keuze van de Private Partner. Gunningscriterium 1 bestaat uit Subcriteria.

5.2 Gunningscriteria

Er zijn 3 Gunningscriteria, meer bepaald:

- GUNNINGSCRITERIUM 1: de ontwikkelingsvisie
- GUNNINGSCRITERIUM 2: de ontwikkelingsaanpak
- GUNNINGSCRITERIUM 3: de ontwikkelingsprijs

Deze worden verder uitgewerkt.

5.2.1 BEOORDELING VAN DE OFFERTE IN FUNCTIE VAN DE GUNNINGSCRITERIA

De Offertes worden beoordeeld en gerangschikt in functie van de totaalscore die ze behalen aan de hand van verschillende Gunningscriteria.

De beoordeling per Gunningscriterium zal, gemotiveerd, resulteren in een waarde tussen 0 en 100.

5.2.2 WEGING VAN DE GUNNINGSCRITERIA

De Gunningscriteria worden onderling als volgt gewogen:

- GUNNINGSCRITERIUM 1: de ontwikkelingsvisie weegt voor 60 %
- GUNNINGSCRITERIUM 2: de ontwikkelingsaanpak weegt voor 20 %
- GUNNINGSCRITERIUM 3: de ontwikkelingsprijs weegt voor 20 %

5.2.3 GUNNINGSCRITERIUM 1: DE ONTWIKKELINGSVISIE (60%)

De Offertes zullen bij dit Gunningscriterium beoordeeld worden in functie van de volgende Subcriteria:

- Ruimtelijke kwaliteit en gebruiks - en belevingswaarde (subcriterium 1);
- Beeld- en toekomstwaarde (subcriterium 2);
- Milieuthema's (subcriterium 3); en
- Bodemsanering en grondverzet, (subcriterium 4)

Zoals verder toegelicht

5.2.3.1 Subcriterium 1: Ruimtelijke kwaliteit en gebruiks - en belevingswaarde

De Offertes zullen beoordeeld en gerangschikt worden al naargelang ze door het creëren van ruimtelijke kwaliteit en gebruiks - en belevingswaarde op kwalitatieve wijze bijdragen tot de volledigheid, de duurzaamheid, de kwaliteit, het vernieuwend karakter en de coherentie van de ontwikkelingsvisie. De elementen die beschreven staan bij de opbouw van de ontwikkelingsvisie omtrent de ruimtelijke kwaliteit en gebruiks- en belevingswaarde (zie hoger, Ontwikkelingsplan – element 1 van de ontwikkelingsvisie), worden hierbij als leidraad gebruikt.

5.2.3.2 Subcriterium 2: De beeld- en toekomstwaarde

De Offertes zullen beoordeeld en gerangschikt worden al naargelang ze door het creëren van een beeld- en toekomstwaarde op kwalitatieve wijze bijdragen tot de volledigheid, de duurzaamheid, de kwaliteit, het vernieuwend karakter en de coherentie van de ontwikkelingsvisie. De elementen die beschreven staan bij de opbouw van de ontwikkelingsvisie omtrent de beeld- en toekomstwaarde (zie hoger, Ontwikkelingsplan– element 2 van de ontwikkelingsvisie), worden hierbij als leidraad gebruikt.

5.2.3.3 Subcriterium 3: Milieu

De Offertes zullen beoordeeld en gerangschikt worden al naargelang ze door het integreren van milieuthema's op kwalitatieve wijze bijdragen tot de volledigheid, de duurzaamheid, de kwaliteit, het vernieuwend karakter en de coherentie van de ontwikkelingsvisie. De elementen die beschreven staan bij de opbouw van de ontwikkelingsvisie omtrent de milieuthema's (zie hoger, Ontwikkelingsplan– element 3 van de ontwikkelingsvisie), worden hierbij als leidraad gebruikt.

5.2.3.4 Subcriterium 4: Bodemsanering en het grondverzet

De Offertes zullen beoordeeld en gerangschikt worden al naargelang de aanpak van de bodemsanering en het grondverzet op een kwalitatieve en doordachte manier afgestemd is op de verdere ontwikkeling. Daarnaast moet deze aanpak zo goed mogelijk passen in het gehele ontwikkelingsplan en dus oog hebben voor duurzaamheid. De elementen die beschreven staan bij de opbouw van de ontwikkelingsvisie omtrent bodemsanering en het grondverzet (zie hoger, Ontwikkelingsplan– element 4 van de ontwikkelingsvisie), worden hierbij als leidraad gebruikt.

5.2.3.5 Quoting en weging van het Gunningscriterium 1

De beoordeling voor dit Gunningscriterium zal als volgt gebeuren:

- Ruimtelijke kwaliteit en gebruiks - en belevingswaarde (subcriterium 1) wordt gekwoteerd op 40 punten;
- Beeld- en toekomstwaarde (subcriterium 2) wordt gekwoteerd op 20 punten;
- Milieuthema's (subcriterium 3) wordt gekwoteerd op 20 punten; en
- Bodemsanering en grondverzet (subcriterium 4) wordt gekwoteerd op 20 punten

De optelsom van de Subcriteria geeft de totaalscore van het Gunningscriterium 1 en resulteert in de volgende beoordeling (op 100):

- Een waarde van 0 tot 20 punten / 100 staat voor een "slecht" voorstel;
- Een waarde van 21 tot 49 punten / 100 staat voor een "matig" voorstel
- Een waarde van 50 tot 70 punten / 100 staat voor een "goed" voorstel
- Een waarde van 71 tot 84 punten / 100 staat voor een "heel goed" voorstel
- Een waarde van 85 tot 100 punten / 100 staat voor een "uitstekend" voorstel

Dit Gunningscriterium 1 weegt voor 60% in de rangschikking, respectievelijk gunning

5.2.4 GUNNINGSCRITERIUM 2: DE ONTWIKKELINGSAANPAK (20%)

De Offertes zullen bij dit Gunningscriterium beoordeeld worden in functie van de visie van de Kandidaat op de publiek-private samenwerking

De Offertes zullen beoordeeld en gerangschikt worden al naargelang de visie van de Kandidaat op de publiek-private samenwerking. De elementen die hierover beschreven staan bij de opbouw van de ontwikkelingsaanpak (zie hoger, Ontwikkelingsplan – element 1 van de ontwikkelingsaanpak), worden hierbij als leidraad gebruikt. Deze visie moet op een geloofwaardige manier in de planning en fasering kunnen passen.

De beoordeling voor dit criterium staat op 100 punten, resulterend in::

- Een waarde van 0 tot 20 punten / 100 staat voor een "slecht" voorstel;
- Een waarde van 21 tot 49 punten / 100 staat voor een "matig" voorstel
- Een waarde van 50 tot 70 punten / 100 staat voor een "goed" voorstel
- Een waarde van 71 tot 84 punten / 100 staat voor een "heel goed" voorstel
- Een waarde van 85 tot 100 punten / 100 staat voor een "uitstekend" voorstel

Dit Gunningscriterium 2 weegt voor 20% in de rangschikking, respectievelijk gunning

5.2.5 GUNNINGSCRITERIUM 3: DE ONTWIKKELINGSPRIJS (20%)

De Offertes zullen in eerste instantie beoordeeld worden in functie van de **som** van de **Netto Actuele Waarde Stad en de Netto Actuele Waarde Alcatel**, zoals berekend voor de respectievelijke kasstromen en volgens het scenario dat de Kandidaat als meest waarschijnlijk inschat. Deze inschatting moet hij staven aan de hand van de sensitiveitsanalyse. De som van beide Netto Actuele

Waarden moet zo hoog mogelijk zijn. De beoordeling van deze som resulteert in een score tussen 0 en 100.

Vervolgens zal de Stad deze score vermenigvuldigen met een **correctiefactor**.

Deze correctiefactor stijgt naarmate de financiële omkadering bij het voorstel zowel aan de Stad als aan Alcatel een duidelijk en geloofwaardig perspectief aanbiedt over het (mogelijk) verloop van hun Netto Actuele Waarde in de loop van het Project.

Het is aan de Kandidaat om de Stad van dit perspectief te overtuigen aan de hand van:

- De aanwezigheid en kwaliteit van zijn inschatting van de kritische parameters
- De aanwezigheid en kwaliteit van zijn aannames bij de sensitiviteitsanalyse
- De aanwezigheid en kwaliteit van zijn voorstel voor risico- en batenverdeling
- De aanwezigheid en kwaliteit van zijn eigen risicobeheer
- De aanwezigheid en kwaliteit van zijn voorstel om de risico's die (gedeeltelijk) bij de Stad of bij Alcatel komen te beheersen en te beperken tot maximum niveau's
- De aanwezigheid en kwaliteit van zijn voorstel om om te gaan met de kosten van onderdelen van het Project die in huidig stadium niet of onvoldoende in te schatten zijn.

De correctiefactor wordt als volgt bepaald:

- Een waarde 0 duidt op de afwezigheid van enige financiële omkadering
- De waarde zal stijgen naarmate de kwaliteit van de financiële omkadering stijgt, waarbij
- Een waarde 1 toegekend wordt aan een financiële omkadering die duidelijk gelinkt is aan de ontwikkelingsvisie en -aanpak, die heel transparant en realistisch is en waarbij de risico's en baten op een correcte manier ingeschat, toebedeeld en afgegrensd worden.

Voor dit Gunningscriterium 3 worden maximaal 100 punten toegekend die als volgt berekend zullen worden:

De beoordeling van de som van de Netto Actuele Waarde Stad en de Netto Actuele Waarde Alcatel resulteert in een score tussen 0 en 100. Vervolgens wordt deze score vermenigvuldigd met de correctiefactor die ligt tussen 0 en 1. Het product van deze vermenigvuldiging geeft het aantal punten op 100 voor dit criterium.

Dit Gunningscriterium 3 weegt voor 20% in de rangschikking, respectievelijk gunning

5.3 Minimale Drempels en Rangschikking van de Offertes

De Offertes worden beoordeeld en gerangschikt in functie van de totaalscore die ze behalen aan de hand van verschillende Gunningscriteria. Enkel de Offertes die de Minimale Drempels halen komen in aanmerking voor Rangschikking. Deze Minimale Drempels moeten gehandhaafd blijven doorheen de onderhandelingsprocedure.

Met het oog op de Rangschikking worden de volgende **Minimale Drempels** gehanteerd:

5.3.1 *MINIMALE DREMPELS MET BETREKKING TOT DE ONTWIKKELINGSVISIE*

Voor het Gunningscriterium 1 “Ontwikkelingsvisie” moet men minstens een **totaalscore “goed” (minimum 50 op 100 punten)** halen. De Stad wenst namelijk enkel verder te onderhandelen met Kandidaten met een Offerte die in voldoende mate beantwoordt aan al haar ambities met betrekking tot de visie.

In het kader van het Gunningscriterium 1 “Ontwikkelingsvisie” -**Subcriterium 4 – bodemsanering en grondverzet** moet men minstens een score **van 12 op 20** punten halen. De Stad wenst namelijk enkel verder te onderhandelen met Kandidaten die een Offerte indienen waarbij de Stad voldoende garanties heeft dat het bodemsaneringsconcept een basis biedt voor een degelijke bodemsanering.

5.3.2 *MINIMALE DREMPEL MET BETREKKING TOT DE ONTWIKKELINGSAANPAK*

Voor het Gunningscriterium 2 “Ontwikkelingsaanpak” moet men minstens een **score “goed” (minimum 50 op 100 punten)** halen. De Stad wenst namelijk enkel verder te onderhandelen met Kandidaten met een Offerte die in voldoende mate beantwoordt aan al haar ambities met betrekking tot de aanpak.

5.3.3 *MINIMALE DREMPEL MET BETREKKING TOT DE ONTWIKKELINGSPRIJS*

Een Offerte zal maar in aanmerking komen voor rangschikking als de Netto Actuele Waarde Stad **hoger** is dan het (negatieve) bedrag dat als volgt berekend wordt:

0 EUR minus:

- De netto geactualiseerde kost (incl belastingen) die de Kandidaat aan de Stad vraagt voor het geheel aan gebouwen voor stedelijke functies (zijnde de wijksporthal annex bokszaal, de crèche, de jeugdlokalen en het publiek sanitair);
- De geactualiseerde nettokost voor de restauratie van de gashouders: dit is het verschil tussen de restauratiekosten (incl belastingen) en de subsidies die er tegenover staan. Men neemt hiervoor de aannames uit de betreffende studie, zoals verder toegelicht bij de financiële randvoorwaarden.
- De geactualiseerde netto meerkost voor het bouwen van de 20% sociale woningen volgens het passief-bouw principe. Het betreft de meerkost ten opzichte van een laag-energie bouw. Gelet op de grootschaligheid van het Project houdt de Stad rekening met een meerkost van 10%.

De Kandidaat moet aantonen dat de bedragen die hij opgeeft marktconform zijn en dat de Netto Actuele Waarde Stad binnen realistische aannames berekend wordt (te staven aan de hand van de sensitiviteitsanalyse). De Stad behoudt zich de mogelijkheid voor om bij twijfel hierover de Kandidaat om verduidelijking te vragen. De Stad zal niet toestaan dat de bedragen en aannames aangepast worden om deze drempel in het voordeel van de Kandidaat te verschuiven.

6 RANDVOORWAARDEN - ALGEMEEN

De Randvoorwaarden zetten het kader uit waarbinnen de Kandidaten, in hun Offerte, het Ontwikkelingsplan dienen op te stellen.

Met de Randvoorwaarden bepaalt de Stad de **omgevingsfactoren van het Project**. Zij maken deel uit van de omschrijving van het Project. **De Kandidaten dienen bij hun Offertes dan ook ter dege rekening te houden met deze Randvoorwaarden.**

De Randvoorwaarden worden verder thematisch ingedeeld en toegelicht:

- Randvoorwaarden mbt duurzaamheid
- Ruimtelijke en programmatorische randvoorwaarden
- Randvoorwaarden met betrekking tot milieu
- Randvoorwaarden voor het bouwrijp maken en saneren
- Randvoorwaarden met betrekking tot de samenwerking
- Randvoorwaarden met betrekking tot de planning en fasering
- Administratieve randvoorwaarden
- Financiële randvoorwaarden
- Overige rechten en plichten in het kader van de publiek private samenwerking

De mate waarin men in het Ontwikkelingsplan kwaliteitsvolle oplossingen uitwerkt die zoveel mogelijk invulling geven aan deze Randvoorwaarden, zal gevalideerd worden bij de beoordeling van de Offertes, op basis van de beoordeling van de Gunningscriteria.

De Projectdefinitie waarvan sprake in het Selectiedossier, maakt in ieder geval een Randvoorwaarde uit voor het Project, doch slechts in de mate dat er in onderliggend Bestek niet wordt van afgeweken.

Bepaalde Randvoorwaarden zijn als bestekseis opgenomen in de Duurzaamheidsmeter en worden hier niet expliciet terug vermeld.

Voor een aantal Randvoorwaarden is er een overlapping met de duurzaamheidsmeter en wordt hier bijkomende toelichting gegeven.

7.1 Algemeen

Duurzaamheid strekt zich uit over verschillende disciplines en facetten van een Stadsvernieuwingsproject. Het raakt veel thema's aan zoals stedenbouw, mobiliteit, energie, groen en verhardingen, bespeelbaarheid, toegankelijkheid, bedrijven... Het is de bedoeling van de Stad om duurzaamheid in zijn brede betekenis te implementeren bij de Stadsvernieuwingsprojecten. Ze heeft daartoe een **duurzaamheidsmeter** laten opmaken waarmee de Stad op een objectieve wijze projecten kan evalueren op vlak van duurzaamheid. De meetbaarheid van duurzaamheid in Stadsontwikkelingsprojecten biedt meer duidelijkheid en houvast zowel voor opdrachtgever als voor de uitvoerder. Het verhoogt de mogelijkheid van opvolging en dus ook de kwaliteit van uitvoering.

Het maakt duurzaamheid een onderdeel van kwaliteit, het werkt sturend en verhindert groene opsmuk.

Het zorgt ervoor dat de initiële ambities tijdens onderhandelings- en ontwikkelingsprocessen niet verloren gaan, maar laat tegelijk voldoende ontwerpvrijheid voor de ontwikkelaar. Het vervangt absoluut niet de normen voor kwaliteit maar biedt parallel ermee een objectieve methode om duurzaamheid te stimuleren, te begeleiden en te bewaken.

Als Bijlage bij dit Bestek is een toelichting over de duurzaamheidsmeter gevoegd.

Eveneens als Bijlage is de meter in digitale versie gevoegd, in Excel-formaat. Deze versie is afgeleid van de algemene duurzaamheidsmeter die op Stadsniveau opgesteld is, meer bepaald in functie van het Project Gasmetersite. Per thema lijst de duurzaamheidsmeter diverse maatregelen op waarvan een deel op Stadsniveau *verplicht* is en waarvan de rest op Stadsniveau *optioneel* is. Specifiek voor het Project Gasmetersite zijn bepaalde van deze optionele maatregelen al ingevuld omdat hier inmiddels al (deels) aan voldaan is of omdat de Stad deze maatregelen als bestekseis mee wil opleggen.

Enige toelichting voor wat de fasering betreft:

- De fase 1 "Site selectie" is voor de Gasmetersite al voorbij, de punten hiervoor zijn al dan niet verworven.
- De fase 2 "Voorontwerp projectgebied" valt samen voorliggende onderhandelingsprocedure. De scores die men hierin opgeeft, moeten dus aangetoond worden voorafgaand aan de ondertekening van de PPS - overeenkomst. Tijdens de procedure moeten de Kandidaten bij elk aangepast voorstel opnieuw een toets uitvoeren van de duurzaamheidsgraad van het voorstel. De score moet hierdoor in stijgende lijn gaan.
- De volgende 4 fasen komen na de ondertekening van de PPS - overeenkomst. Door hier scores voor in te vullen, engageert de Kandidaat zich om in de respectieve fasen de nodige maatregelen te treffen om deze scores te verantwoorden. De Kandidaten moeten in de loop van het Project dus aantonen dat de verplichte en de zelf gekozen optionele maatregelen worden geïmplementeerd gedurende het hele proces, van Offerte tot oplevering. Wanneer tijdens het bouwproces alsnog wijzigingen worden gedaan aan het ontwerp of onderdelen ervan, verplicht of optioneel, kan dit enkel gebeuren mits toestemming van het orgaan dat daartoe opgericht wordt (bijvoorbeeld de Kwaliteitskamer en het Bouwteam). De Private Partner moet hiertoe steeds opnieuw de duurzaamheidsgraad berekenen en aantonen dat de vooropgestelde ambities aangehouden blijven.

7.2 Maatregelen die moeten voldaan zijn

De volgende maatregelen moeten in het ontwikkelingsplan van de Kandidaten minimum voldaan worden:

- De maatregelen die in de meter als “verplichte maatregelen” aangeduid zijn. Deze geven weer wat voor de Stad een minimum vereiste is bij Stadsontwikkeling op vlak van duurzaamheid. Het is een sokkel van bestaande, gedragen ambities. Deze maatregelen worden niet noodzakelijk apart vermeld of toegelicht in het bestek zelf. Indien de Stad een verplichte maatregel reeds heeft genomen, staat dit in de duurzaamheidsmeter toegelicht.
- De maatregelen die niet als verplichte maatregel in de de meter aangeduid zijn, maar die de Stad bijkomend als bestekseis oplegt. De Stad wil in het Project van de Gasmetersite een immers een hogere ambitie nastreven. Dit wordt bij de titels in de meter aangegeven met de vermelding: “moet voldaan worden volgens randvoorwaarden van de Stad”. Men moet deze maatregel dus uitvoeren in overeenstemming met de voorwaarden van dit bestek. Bij bepaalde maatregelen heeft de Stad de keuze gemaakt om ze te realiseren in het project, waarbij ze zelf nog een belangrijke bijdrage zal moeten leveren. Ze zal hierbij op de medewerking van de Private Partner moeten kunnen rekenen. Deze scores staan al ingevuld in de meter.

In de duurzaamheidsmeter die in bijlage gevoegd is zijn de punten voor deze maatregelen al ingevuld. Dit geeft een ‘startscore’ van 39% in fase 6.

De duurzaamheidsmeter wil het streven naar klimaatneutraliteit van de Stad vertalen door het aandeel hernieuwbare energie onlosmakelijk te koppelen aan passieve maatregelen. Omdat de Gasmetersite het eerste project is waarbij de Stad haar ambities voor duurzaamheid zo hoog stelt (40% passiefbouw en 60% laagenergiebouw als minima), vertrekt de puntentelling van de duurzaamheidsmeter voor het luik energie voor nieuwbouw en renovatie vanaf **15 punten**. Alle extra punten kunnen enkel worden verworven door te voldoen aan de criteria opgegeven in de duurzaamheidsmeter waarbij die onlosmakelijke koppeling van hernieuwbaar (stap 2 van trias energetica) aan passieve maatregelen (stap 1 trias energetica) geldt.

Met andere woorden pas vanaf een netto energiebehoefte voor verwarming en koeling kleiner dan 50 kWh/(jaar.bruto m²) in combinatie met een aandeel van 40% tot 50% niet-hernieuwbaar primair energieverbruik tegenover het referentiegebouw (zijnde het wettelijk minimum, exclusief externe energielevering) kan de sprong gemaakt worden naar 18 punten. De Kandidaat is vrij nog verder te gaan en zo het punten aantal voor het luik energie verder op te drijven.

Bij een gebeurlijke tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Leidraad zelf en de duurzaamheidsmeter, primeren deze uit de Leidraad.

7.3 Optionele maatregelen

De optionele maatregelen die niet als bestekseis opgelegd worden, zijn nog niet ingevuld en kunnen de Kandidaten zelf vrij kiezen om de startscore van 39% te verhogen tot de vereiste minimumscore. Op die manier kunnen ze accenten leggen in de wijze waarop zij de duurzaamheidsgraad in het Project willen optrekken.

Over deze maatregelen wordt vaak melding gemaakt in het bestek zelf, als randvoorwaarde of als element dat de Kandidaat in zijn ontwikkelingsplan moet uitwerken.

Over bepaalde maatregelen wordt niets of weinig vermeld in het bestek zelf. Dat belet niet dat de Kandidaat zo'n maatregel in zijn voorstel kan uitwerken.

Bij deze maatregelen staat expliciet vermeld dat ze optioneel zijn.

7.4 Vereiste minimumscore

De totale duurzaamheidsgraad wordt in de duurzaamheidsmeter bepaald door optelling van de opgelegde en zelf gekozen optionele maatregelen. Dit gebeurt per fase.

De meest volledige maat voor de duurzaamheidsgraad is de score die men opneemt voor fase 6 (bij de voorlopige oplevering). De **vereiste minimumscore** die de Kandidaten moeten aantonen bedraagt **65%** in fase 6.

Deze score van 65% is een minimumvereiste die moet gegarandeerd worden op het moment dat de PPS-overeenkomst ondertekend wordt.

Het is wenselijk dat de Kandidaten al van bij hun eerste Offerte dit ambitieniveau nastreven of zelfs overtreffen. Bij elke Offerte die de Kandidaten in de loop van de onderhandelingsprocedure voorleggen moet de duurzaamheidsgraad berekend en aangetoond worden. De duurzaamheidsgraad mag bij opeenvolgende Offertes niet dalen.

7.5 Toelichting

Teneinde alle Kandidaten toe te laten op de juiste manier met deze duurzaamheidsmeter om te gaan, zal de Stad een gezamenlijke toelichting geven over deze meter. **Deze toelichting vindt plaats op dinsdag 19 mei en vangt aan om 13.30 uur** aan de balie van het nieuwe gerechtsgebouw, net naast het Projectgebied, gelegen aan de Opgeëistenlaan 401, net voor het Plaatsbezoek.

7.6 gegevens te voegen bij de offerte

Dit resulteert in de Offerte in het volgende verplicht hoofdstuk:

Hoofdstuk 5. Duurzaamheid

§1. De ingevulde duurzaamheidsmeter, waarin de Kandidaat aanduidt welke duurzaamheidselementen hij overeenkomstig zijn Ontwikkelingsplan zal garanderen. Deze meter moet digitaal ingevuld en op papier ingevuld bij de Offerte gevoegd worden;

§2. Een toelichtingsnota van maximaal 10 pagina's (A4-formaat) waarin de Kandidaat nadere toelichting kan geven bij de manier waarop hij tot een bepaalde score komt.

8 RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATORISCHE RANDVOORWAARDEN

8.1 Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ‘Bruggen naar Rabot’ als kader

De Gemeenteraad heeft in november 2008 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 136 “**Bruggen naar Rabot**” definitief vastgesteld. De Bestendige Deputatie heeft het in maart 2009 deputatie definitief goedgekeurd waardoor het, na publicatie in het Belgische Staatsblad, het juridisch kader vormt voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van de Gasmetersite. Het wordt verder ook “RUP” genoemd.

Concreet betekent dit dat het RUP met zijn uitgebreide toelichtingsnota, grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften alle inhoudelijke opties en randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het projectgebied bevat. In dit opzicht maakt de inhoud van dit RUP essentieel **deel uit van dit Bestek**.

Omwille van de leesbaarheid van het Bestek, wordt de inhoud van het ruimtelijk uitvoeringsplan niet meer expliciet overgenomen. De ruimtelijke en programmatorische aspecten die een meer gedetailleerde invulling vereisen, met name het woonaanbod, de commerciële functies, de gebouwen voor stedelijke functies, de mobiliteit en het parkeren en de openbare ruimte en de groenvoorziening, worden hierna alsnog en specifiek toegelicht.

Ook wordt aangegeven welke geplande en/of uitgevoerde projecten aansluitend op het Projectgebied – en voorzien binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan - mee als Randvoorwaarde bij de beoogde ontwikkeling moeten beschouwd worden.

8.2 Woonaanbod

8.2.1 *MINIMAAL AANBOD*

Binnen het totale woonaanbod op het Projectgebied moeten minstens 20% van alle woningen sociale woningen zijn en minstens 20% van alle woningen budgetwoningen. De rest van de woningen, zijnde 60 % van het totale woonaanbod, wordt verkocht of verhuurd aan marktconforme tarieven of bedragen.

De minimumeisen van het RUP voor wat betreft de woningen, gelden voor alle woningen, inclusief de sociale en budgetwoningen

Het minimale percentage grondgebonden woningen, zoals vereist in het RUP, moet toegepast worden binnen deze 3 groepen van woningen. Bijgevolg moet minstens 15% van de sociale woningen en 15% van de budgetwoningen grondgebonden zijn.

8.2.2 *SOCIALE WONINGEN*

De sociale woningen worden ontworpen en gebouwd door de Private Partner om naderhand, via één of meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen te worden verhuurd. Deze woningen worden verplicht gebouwd volgens de geldende technische en programmatorische normen van VMSW, zodat

de technische eigenschappen van het gebouw geen beletsel kunnen vormen voor de **overdracht** naar de sociale huisvestingsmaatschappij. Daartoe moet men de woningen bouwen in overeenstemming met:

- het Algemeen Bestek Sociale Woningbouw (zie bijlage). Bouwen op basis van dit prestatiebestek stoelt op het principe dat het resulterende gebouw dient te beantwoorden aan een aantal vooropgestelde prestatiecriteria. De gestelde voorwaarden in het prestatiebestek beogen daarbij voldoende bouwtechnische kwaliteitsgaranties te bieden en minderwaardige materialen te weren.
- de Concept- en ontwerponderrichtingen van de VMSW (de zogenaamde ABC), te consulteren op <http://www.vmsw.be/VMSW/professioneel>.

Daarenboven moeten deze woningen gebouwd worden conform de normen voor een passief huis. Bij strijdigheid tussen de eisen die gelden voor het bouwen van een passief huis en de eisen van de VMSW, primeren de eerstgenoemde.

De sociale woningen moeten een **divers doelpubliek** bereiken (alleenstaanden, eenoudergezinnen, jonge gezinnen, ...). Om die reden wordt **richtinggevend** het volgende pakket voorgesteld:

- 20% met 1 slaapkamer;
- 45% met 2 slaapkamers;
- 25% met 3 slaapkamers;
- 10% met 4 slaapkamers.

8.2.3 BUDGETWONINGEN

Onder budgetwoningen wordt verstaan de woningen die door specifieke doelgroepen kunnen worden verworven aan geplafonneerde prijsvoorwaarden, zijnde prijzen onder deze van de vrije markt. Deze doelgroepen vallen tussen de categorie van personen die voldoen aan de voorwaarden om een sociale woning te huren of kopen én de categorie van personen die een woning kunnen verwerven op de vrije markt.

De budgetwoningen moeten een divers doelpubliek bereiken en worden voorbehouden aan huishoudens van 2 personen of meer, éénoudergezinnen inbegrepen. Studio's en kamers zijn uitgesloten als budgetwoningen. De Kandidaten moeten in hun Offerte dit divers doelpubliek kunnen bedienen, door een **variatie in het aanbod**.

Om goed leefbaar te zijn, is de bewoonbare 'start' - oppervlakte van een budgetkoopwoning niet kleiner en bij voorkeur groter dan:

- 62 m² BVO voor een woning met één slaapkamer;
- 86 m² BVO voor een woning met twee slaapkamers;
- 114 m² BVO voor een woning met drie slaapkamers;
- 130 m² BVO voor een woning met vier slaapkamers;
- 145 m² BVO voor een woning met vijf slaapkamers.

De woningen zijn indien enigszins mogelijk op makkelijke wijze flexibel uitbreidbaar, zodat zij later (wanneer er nieuwe noden en / of investeringsmogelijkheden zijn) nog kunnen worden verruimd, bijv. met latere inrichting van de zolder tot bijkomende kamers, latere afwerkingsmogelijkheid van een toegankelijk terras of daktuin.

De budgetwoningen worden eveneens gebouwd minstens volgens de geldende kwaliteitsnormen van VMSW (cfr. Sociale woningen) en moeten ook gebouwd worden conform de normen voor een **passief huis**.

Het betreft in principe géén cascowoningen, maar afgewerkte schilderklare woningen, op voornoemde flexibele uitbreidingsmogelijkheden na. Bovendien gelden de opgegeven prijzen voor afgewerkte woningen, met ingerichte keuken en badkamer.

Parallel met de verkoop van de opstallen door de Private Partner, zal de Stad zijn grondaandeel aan de kopers van de opstallen overdragen. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden denkbaar:

- door een onmiddellijke verkoop van het grondaandeel;
- met een formule waarbij de grond na een bepaalde periode (bijvoorbeeld 10 jaar) verkocht wordt, op een moment waarop de financiële draagkracht van de huishoudens gestegen is;
- met een erfpacht met een jaarlijkse canon die gevoelig lager ligt dan de afbetaling van een lening voor de grond;
- ...

Gevraagd wordt dat de Private Partner een voorstel uitwerkt om binnen de financiële voorwaarden prijsgunstige, kwaliteitsvolle en zo ruim mogelijke budgetkoopwoningen aan te bieden.

8.2.4 PRIVATE WONINGEN

De rest van de woningen kan aan marktconforme voorwaarden door de Private Partner op de markt gezet worden. De diversiteit in het aanbod van deze woningen moet de **beoogde sociale mix** in de hand werken.

Deze woningen moeten minstens gebouwd worden conform de normen voor **laagenergiebouw**.

8.3 Commerciële functies

Gevraagd wordt dat de Kandidaten economische functies in het Project opnemen. Dit moet gebeuren op een passende manier, met een onderbouwde visie aangaande minstens:

- de plaats van inplanting van de economische functies op het niveau van de site en op het niveau van het bouwblok, waarbij de inplanting een zo groot mogelijke toegankelijkheid en economische leefbaarheid garandeert;
- de verhouding van de verschillende functies: handel, kantoren en horeca;
- de verhouding tussen grotere en kleinere oppervlaktes (minder / meer dan 400 m², met aanduiding aantal m²);
- de motivering hoe de inplanting van economische functies maximaal past naast de functies wonen, groen, openbaar domein en hoe dit zich verhoudt tot het Project in zijn totaliteit;
- de visie over de potentie van de site, de toegevoegde waarde van de economische invulling van de site en de relatie met de omgeving (bestaande en geplande ontwikkelingen), waaronder o.m. de relatie met het bestaande handelsapparaat in de Wondelgemstraat;
- bestaande en nieuw te creëren loopstromen (klantenstromen) en leveranciersstromen;
- de grootte van het verzorgingsgebied.

Deze economische functies dienen zo te worden ingevuld dat ze een meerwaarde betekenen voor de wijk Rabot - Blaisantvest in het algemeen en de Gasmetersite in het bijzonder.

Concreet worden **volgende voorwaarden verbonden aan de economische functies:**

- complementair zijn met het bestaande en geplande handelsapparaat in de wijk (winkelgebieden Wondelgemstraat en Blaisantvest) en palend aan de wijk (winkelgebied Van Rijnhovelaan-Maïssstraat, Muide-Meulestede en centrumring (ACEC-site));
- tegemoetkomen aan de lokale en bovenlokale vraag;
- de attractiviteit van de wijk verhogen;
- maximale werkgelegenheid creëren, met bijzondere aandacht voor kansengroepen.

De Private Partner is vrij in de keuze waarop hij deze functies op de markt brengt, in zoverre hij zich houdt aan de regierol die de Stad hierin vraagt (zie verder).

Deze gebouwen moeten minstens gebouwd worden conform de normen voor laag-energiebouw.

8.4 Gebouwen voor stedelijke functies

Uit rondvragen is de behoefte gebleken om enkele buurtgerichte functies op het Project te realiseren. Hieronder worden de programma's van eisen van de respectieve stedelijke functies verder toegelicht. Dit zijn de programma's zoals ze volgens de huidige inzichten zouden toegepast worden indien deze functies 'losstaand' door de Stad in de wijk zouden gerealiseerd worden. Het staat de Private Partner vrij om één of meerdere van deze functies te integreren in een groter gebouwencomplex dat deel uitmaakt van de rest van het Project. De wijze van integratie moet toelaten dat het beheer ervan eenduidig aan Partijen kan toegewezen worden.

De stedelijke sportinfrastructuur die hier gevraagd wordt, moet beschouwd worden als gemeenschapsvoorziening, en valt dus niet onder de maximum oppervlakte van 5.000 m² voor handel, horeca en recreatie in het RUP.

Deze infrastructuur moet in eigendom van de Stad komen.

Deze gebouwen moeten minstens gebouwd worden conform de normen voor een laag-energiebouw. Het is wenselijk dat één of meerdere van deze functies ondergebracht worden in een passiefbouw.

Het is niet de bedoeling dat de Kandidaten in hun Offertes een gedetailleerd ontwerp van deze gebouwen zouden uitwerken. Ze moeten in het stedenbouwkundig inrichtingsplan aangeven waar en hoe deze gebouwen ingepast zouden worden. Wel moet de Stad een goed beeld krijgen aan welke kwaliteitsniveau's dit gebouw zou voldoen en wat de prijs hiervoor is (bijvoorbeeld uitgedrukt in prijzen per m²).

8.4.1 EEN WIJKSPORTHAL ANNEX BOKSZAAL

Het betreft een wijksporthal die sterk buurtgericht is. Om goed te kunnen functioneren in de wijk, moet de wijksporthal goed bereikbaar zijn, en anderzijds moet de inplanting ervan zodanig zijn dat er bij piekmomenten (bv. bij een sporthappening) geen overlast voor de buurtbewoners veroorzaakt wordt.

Onderstaand is een **programma van eisen** vermeld waaraan de wijksporthal-aanex bokszaal naar de huidige inzichten van de Stad functioneel moet voldoen. Deze afmetingen zijn niet absoluut te interpreteren. Functioneel moet de wijksporthal-annex bokszaal wel minstens dezelfde elementen bevatten.

De bokszaal zal de nieuwe locatie worden voor de bokscub “The Golden Gloves”, die momenteel gehuisvest is in één van de gebouwen op de site (Gasmeterlaan). Het is wenselijk om de wijksporthal en de bokszaal te combineren, zodat een aantal faciliteiten (sanitair, cafetaria, technieken, ...) gemeenschappelijk kunnen voorzien worden.

Lokaal	oppervlakte	Opmerkingen
WIJKSPORTHAL en GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN		
Sportvloer	34 m x 26 m = 884 m ²	De zaal moet minstens voorzien zijn voor de volgende sporten: Basket, Volleybal, Badminton, Minivoetbal, zaalvoetbal en handbal. Minimale hoogte 7,20 m. Het is wenselijk om een (kleine) tribune te kunnen plaatsen
Grote berging	100 m ²	
Kleedkamers + douches	60 m ²	2 grote (2 x 25 m ²) en 1 kleine (1 x 10 m ²) kleedkamers Kleedkamers van wijksporthal mogen niet gemeenschappelijk zijn met deze van bokszaal. Aansluitend aan kleedkamers douches te voorzien.
Regiekamer voor personeel	10 m ²	Dienstig als bureau/ toezichtlokaal. Vanuit regiekamer worden de technische installaties bediend (verlichting, verwarming, geluid, branddetectie, ...).
Personeelsruimte	9 m ²	o.a. refterfunctie
Sanitair voor personeel	10 m ²	Douche, toilet en omkleedruimte voor dames en heren.
Berging kuismateriaal	4 m ²	
Hoofdinkom	30 m ²	
Sanitair	25 m ²	Gescheiden voor dames en heren: <ul style="list-style-type: none"> ▪ dames: 3 toiletten en 1 lavabo. ▪ heren: 2 toiletten, 2 urinoirs, en 1 lavabo. 1 mindervalidentoilet. Bij voorkeur aansluitend op inkomhal.
Publieksruimte	110 m ²	Dienstig als occasionele kantine. Deze moet apart van de sportzaal geëxploiteerd kunnen worden en dus een aparte ingang hebben. Bij voorkeur uitkijkend op de sporthal. Bij voorkeur aansluitend op inkomhal.
EHBO	10 m ²	
Technische ruimtes	25 m ²	
Containerberging	10 m ²	Rechtstreekse toegang naar buiten.
Circulatie	183 m ²	10% van totale netto oppervlakte
BOKSZAAL		
	oppervlakte	Opmerkingen
Trainingszaal	26 m x 18 m = 468 m ²	Te voorzien aansluitend aan sportvloer van wijksporthal, zodat bij manifestaties er een grotere publieksruimte kan worden gecreëerd. 26 m is ook de breedte van de naastliggende sportvloer en biedt meer praktische mogelijkheden. Minimale hoogte 6 m.
Kleedkamers + douches	38 m ²	2 kleedkamers van middelmatige grootte (2 x 15 m ² + 8 m ²).
Secretariaat	10 m ²	
Berging	24 m ²	

8.4.2 EEN CRÈCHE

Het betreft een crèche met 42 opvangplaatsen voor kinderen tussen 0 en 3 jaar. De lokalen bestemd voor de kinderen, worden onderverdeeld in 3 leefgroepunits. Elke leefgroep biedt plaats aan 14 kinderen.

De crèche heeft een minimale netto oppervlakte van 540 m², en moet volledig gelijkvloers gelegen zijn. Er moet een buitenspeelruimte voorzien worden met een minimale bruto oppervlakte van 252 m². Voorstellen waarbij de buitenruimte aansluit op openbaar groen en buiten de openingsuren voor de buurt beschikbaar kan zijn, worden aangemoedigd.

In de crèche zullen minimaal 8 personeelsleden werkzaam zijn.

Programma van eisen :

lokaal	norm K&G (m ²)	lokaal t.o.v. aantal kinderen	aantal lokalen	opp. /lokaal	totaal te voorzien	voorzieningen
leefruimte	3,25 m ² /kind	14	3	45,50 m ²	136,50 m ²	wasbak op kinderhoogte kitchenette contact met buiten: raamoppervlakte minstens 1/8 van vloeroppervlakte toezichttraam naar de bijhorende rustruimtes, badruimte en kleine rustruimte
rustruimte	1,75 m ² /kind	7	6	12,25 m ²	73,50 m ²	toezicht mogelijk van uit de bijhorende leefruimte
badruimte	7,00 m ² /lokaal	14	3	7,00 m ²	21,00 m ²	toezicht mogelijk naar de bijhorende leefruimte wastafel, kinderbad, verzorgingstafel, 2 kindertoiletjes
hoofdingang			1		5,00 m ²	tochtsas
kleedruimte kinderen		42	1	14,70 m ²	14,70 m ²	één omkleedtafel / 7 kinderen, bergvakje per kind
kleine rustruimte	6,00 m ² /lokaal	42	3	6,00 m ²	18,00 m ²	toezicht mogelijk vanuit de bijhorende leefruimte
ruimte voor kinderwagens		42	1	16,80 m ²	16,80 m ²	nabij hoofdingang en kleedruimte ruimte voor ca. 20 buggy's
administratief lokaal		42	1	30,00 m ²	30,00 m ²	nabij hoofdingang ivm toezicht bezoekers
medisch kabinet		42	1	30,00 m ²	30,00 m ²	wastafel, wachtplaats te voorzien
rustruimte	1,75 m ² /kind	7	6	12,25 m ²	73,50 m ²	toezicht mogelijk van uit de bijhorende leefruimte
badruimte	7,00 m ² /lokaal	14	3	7,00 m ²	21,00 m ²	toezicht mogelijk naar de bijhorende leefruimte wastafel, kinderbad, verzorgingstafel, 2 kindertoiletjes
hoofdingang			1		5,00 m ²	tochtsas
opwarmkeuken		42	1	12,60 m ²	12,60 m ²	maaltijden worden gebracht door een cateringbedrijf bij voorkeur rechtstreekse toegang van buitenaf
bergruimte / wasplaats		42	1	12,60 m ²	12,60 m ²	direct aan keuken grenzend
personeelslokaal		42	1	30,00 m ²	30,00	wastafel, douche

lokaal	norm K&G (m ²)	lokaal t.o.v. aantal kinderen	aantal lokalen	opp. /lokaal	totaal te voorzien	voorzieningen
					m ²	
toilet personeel / bezoekers		42	1	1,50 m ²	1,50 m ²	minimum 1 toilet in de buurt van de centrale inkom
vuilnislokaal		42	1	5,00 m ²	5,00 m ²	rechtstreekse toegang naar buiten
lokaal onderhoud		42	1	15,00 m ²	15,00 m ²	uitgietbak met warm en koud water
technische ruimtes					10,00 m ²	
circulatie ruimte					108,00 m ²	25% van totale netto oppervlakte
TOTAAL NETTO-OPP.					540 m ²	
TOTAAL BRUTO-OPP.	bruto: 12 m ² /kind	42	=> min:	504,00 m ²	621 m ²	omrekening naar bruto oppervlakte: + 15%
BUITENSPEELRUIMTE	bruto: 6 m ² /kind	42			252 m ²	aanpalend aan de leefruimtes

AANDACHTSPUNTEN:

- De crèche moet voldoen aan de eisen van de brandweer.
- De crèche moet voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juni 1999 tot vaststelling van de totale investeringssubsidie en de bouwtechnische normen voor de kinderopvangsector (B.S.15.IX.1999).
- De crèche moet voldoen aan de normen van “Kind en Gezin” (zie www.kindengezin.be).
- Veiligheid.
- Parkeervoorzieningen:
- Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn in de onmiddellijke nabijheid van de ingang. Dit wil zeggen dat er een parkeerzone van minimum 6 plaatsen voorzien moet zijn, waarin kortdurend parkeren mogelijk is voor het brengen en halen van kinderen.
- parkeergelegenheid voor minimum 8 personeelsleden van de crèche is wenselijk.
- Er is ook een nieuwe crèche gepland langs de Blaisantvest, in de omgeving van de Trambrugsite. Om wat spreiding te voorzien, is het wenselijk om de crèche binnen dit Project eerder aan de kant van de Rabotwijk te voorzien.

8.4.3 JEUGDLOKALEN

Het betreft lokalen voor de huisvesting van twee buurtgerichte jeugdbewegingen die vooral in het weekend activiteiten organiseren en tijdens de week voorbereidende vergaderingen houden.

Er dient een algemene polyvalente ruimte voor gemeenschappelijk gebruik voorzien te worden. Het is de bedoeling dat deze ruimte polyvalent gebruikt zal worden door 2 jeugdverenigingen, samen met een beperkt aantal verenigingen die momenteel gebruik maken van lokalen in het huidige gebouwencomplex van de dienst feestelijkheden. Deze polyvalente ruimte moet bruikbaar zijn voor minstens 60 personen.

De lokalen kunnen gespreid worden over meerdere bouwlagen. Sommige functies, waaronder de polyvalente ruimte, worden echter bij voorkeur gelijkvloers voorzien (zie programma van eisen).

Het is belangrijk dat de lokalen goed zichtbaar en bereikbaar zijn, bij voorkeur gelegen in een rustige zone qua verkeer (bijvoorbeeld niet aan de Gasmeterlaan) en zo centraal mogelijk in het Rabot. Het jeugdcentrum moet gemakkelijk en continu toegankelijk zijn voor laden en lossen. Er wordt ook best rekening gehouden met mogelijke hinder voor buurtbewoners, gezien het mogelijks nachtelijke karakter van de activiteiten in de polyvalente zaal.

Belangrijk is dat de jeugdlokalen ingeplant worden in de onmiddellijke buurt van bespeelbare buitenruimte en bij voorkeur deel uitmaken van een speelweefsel / groenas.

Programma van eisen

Lokaal	oppervlakte	Opmerkingen
Jeugdvereniging 1		
5 afdelingslokalen	5 x 20 m ² = 100 m ²	Minimum 20 m ² per lokaal. 2 afdelingslokalen bij voorkeur gelijkvloers (voor de groepen met de jongste leden). De verschillende lokalen moeten apart toegankelijk zijn (mogelijkheid tot verhuur van een aantal lokalen indien die niet in gebruik zouden zijn).
Leidingslokaal	20 m ²	
Kitchenette		Kan opgenomen worden in één van de lokalen.
Materiaalruimte	25 m ²	Bij voorkeur gelijkvloers. Goed bereikbaar met auto of camionette.
Jeugdvereniging 2		
Ruimte met bar	75 m ²	Voor een 50-tal personen (is de eigenlijke jeugdhuisruimte).
Secretariaat	30 m ²	Met vergader ruimte voor 15 personen.
Berging	20 m ²	
GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN		
Polyvalente ruimte	120 m ²	Bij voorkeur gelijkvloers. Voor minstens 60 personen. Opdeelbaar in 2 ruimtes: 1 grote van ca. 80 m ² en 1 kleine van ca. 40 m ² .
Materiaalruimte	2 x 15 m ² = 30 m ²	
Sanitair	25 m ²	Minstens 1 toilet per 15 personen. Gescheiden voor dames en heren. 1 mindervalidentoilet.
Berging kuismateriaal	4 m ²	
Containerberging	10 m ²	Rechtstreekse toegang naar buiten.
Technische ruimtes	15 m ²	
Circulatie (incl. inkom)	118 m ²	25% van totale netto oppervlakte
Totaal netto oppervlakte	592 m²	
Totaal bruto oppervlakte	681 m²	+ 15%

AANDACHTSPUNTEN:

- De lokalen moeten voldoen aan de eisen van de brandweer (ook inzake overnachtingen).
- Exploitatie: het is de bedoeling dat de jeugdverenigingen de hoofdgebruikers worden van de lokalen, waarvoor een respectieve huurovereenkomst zal afgesloten worden. Binnen de huurovereenkomst kunnen afspraken gemaakt worden met betrekking tot medegebruik.
- De polyvalente ruimte is bij voorkeur gemakkelijk toegankelijk vanuit de beide lokalen en is ook apart toegankelijk voor andere verenigingen.
- Buitenruimte voor sport en spel in de onmiddellijke omgeving is belangrijk. Dit kan geïntegreerd worden in de parkaanleg.

8.4.4 PUBLIEK SANITAIR

Het betreft een sanitaire eenheid ten dienste van de gebruikers van het Rabotpark.

Het publiek sanitair moet zorgvuldig ingepast worden en permanent toegankelijk zijn. Het is belangrijk dat er voldoende sociale controle is.

Het publiek sanitair moet gelijkvloers voorzien worden, en is bij voorkeur geïntegreerd in één van de andere publiek toegankelijke gebouwen op de site. Het publiek sanitair dient wel steeds een aparte rechtstreekse toegang naar buiten te hebben.

Het publiek sanitair moet als volgt uitgerust zijn:

- Apart sanitair voor dames en heren. Ofwel hebben beiden een rechtstreekse toegang naar buiten, ofwel één gemeenschappelijke toegang naar een sas, en van daaruit de respectievelijke toegangen naar dames en heren.
- Sanitair dames: 1 mindervalidentoilet (met opklapbare luiertafel), 1 toilet, 1 lavabo.
- Sanitair heren: 1 mindervalidentoilet (met opklapbare luiertafel), 2 urinoirs (waarvan één op lagere hoogte voor gebruik door kinderen), 1 lavabo.
- Bij voorkeur een aparte technische ruimte, van waaruit de toiletspoelingen bereikbaar zijn voor onderhoud.

Programma van eisen

Lokaal	oppervlakte	Opmerkingen
Sanitair dames	12 m ²	1 mindervalidentoilet min. 2,20 m x 2,20 m 1 toilet min. 0,85 m x 1,25 m 1 lavabo
Sanitair heren	12 m ²	1 mindervalidentoilet min. 2,20 m x 2,20 m 2 urinoirs 1 lavabo
Technische ruimte	5 m ²	Aansluitend op toiletspoelingen van sanitair dames en sanitair heren.
Berging kuismateriaal	2 m ²	
Inkomsas	4 m ²	Facultatief. Sanitair dames en heren kunnen ook aparte rechtstreekse toegang naar buiten hebben.
Totaal netto oppervlakte	35 m²	
Totaal bruto oppervlakte	40 m²	+ 15%

AANDACHTSPUNTEN:

- Het publiek sanitair moeten voldoen aan de laatste milieunormen.
- Het publiek sanitair moet zeer onderhoudsvriendelijk zijn en vandalismebestendig zijn
- Een doordachte inplanting van het publiek sanitair is belangrijk, met betrekking tot bereikbaarheid en visibiliteit

8.4.5 GASHOUDERS

De gashouders maken deel uit van het Projectgebied en liggen volgens het RUP in parkzone. Ze zijn (met inbegrip van de 2 bijhorende pomphuisjes en de aarden dijk) geklasseerd en werden door de Stad gereinigd en grondig technisch onderzocht. Voor details hierover wordt verwezen naar het rapport in bijlage: *“Voorstudie voor de programmatorische invulling van de Gashouders. (Erratum voor deze studie – p 7, punt 2.1: niet de beste, maar de gashouder in slechtste staat werd opgemeten en uitgetekend, daartoe werd destructief onderzoek uitgevoerd).*

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft bij aktenaam van de studie zijn voorkeur en goedkeuring gegeven voor de verdere uitwerking conform de volgende scenario's:

- Voor de **“te restaureren” gashouder**: het minimale scenario (p.19), tenzij het uitgebreide scenario (p.20) kan verwezenlijkt worden door toepassing van goedkope technieken en onder

voorwaarde dat de functies die er in komen geen storende belasting geven op het park en de verdere omgeving;

- Voor de **“niet te restaureren” gashouder**: eveneens het minimale scenario (p.21) omdat dit best te verenigen is met het omliggende park.

Bijkomend aan de mogelijkheden voor een buurtversterkende functie die in het rapport geopperd worden, wil de Stad de suggestie meegeven om in de ronde ruimte van de “niet te restaureren” gashouder een ‘volks serre’ te bouwen, geïnspireerd door het succes van de volkstuinjes op het tijdelijke project ‘de site’. Zie ook bij de recreatieve structuur.

Zie verder bij hoofdstuk *“bouwheerschap van projectonderdelen”* voor nadere toelichting over de taakverdeling voor deze gashouders.

Het restauratiedossier dat de Stad voor de gashouders laat opstellen, beperkt zich tot de puur technische restauratie van de te behouden onderdelen en voorziet de nodige flexibiliteit zodat bijvoorbeeld de doorgangen en de aankleding van de constructies afgestemd kunnen worden met het ontwerp van het omliggende park.

Bijgevolg is het de bedoeling dat de ontwerper van het park, die via de Private Partner zou aangesteld worden, eveneens de verdere functionele invulling van de gashouders in zijn voorstel opneemt.

8.5 Mobiliteit en parkeren

De Kandidaten moeten met betrekking tot mobiliteit en parkeren een voorstel uitwerken dat afgestemd is op het ontwerp van de wijk en dat optimaal aantakt op de omgeving.

Bij het uitwerken van een mobiliteitsconcept heeft men oog voor de verkeersafwikkeling en toegankelijkheid voor de verschillende vervoersmodi in en om het Projectgebied, inclusief voorstellen voor parkeeroplossingen, en de organisatie van de (semi-)openbare ruimte.

Het Projectgebied wordt bij voorkeur ingericht volgens de principes van een “zone 30” en/of van een “woonerf”.

Ter informatie wordt meegegeven dat de Stad als richtlijn het volgende aantal plaatsen voor auto’s hanteert:

- 0,8 à 1 plaatsen per sociale woning
- 1,2 plaatsen voor een standaard woning
- 1,5 plaatsen voor een duurdere woning, waarvan de bewoners doorgaans meer dan één wagen hebben

Men moet in het plan rekening houden met een extra parkeerbehoefte (garages/overdekte parkeerplaatsen) voor de 22 woongelegenheden in het voormalig woongedeelte van de fabriek Nieuwe Molens en voor 4 van de sociale kopwoningen die gebouwd worden aan de overzijde van de trambrug.

De Private Partner zal deze functies vrij op de markt kunnen verhuren of verkopen, al dan niet gekoppeld aan een woning of een commerciële functie. Voor de doelgroep van de sociale en budgetwoningen wordt gevraagd om dit tegen voor hen aangepaste voorwaarden te doen.

8.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte is het geheel dat samengesteld is uit de zones die buiten de toekomstige perceelsgrenzen vallen met inbegrip van de percelen die ingericht worden tot zone met publiek karakter.

8.6.1 ALGEMEEN

Aanvullend op de Projectdefinitie, worden volgende randvoorwaarden meegegeven (zie ook Bijlagen bij dit Bestek):

- De principes uit het Integraal plan openbaar domein en 'Groen Inzicht' van de Stad, samen met de principes van 'Harmonisch Park- en Groenbeheer' van de Vlaamse Gemeenschap, vormen de basis voor de inrichting van de openbare ruimte.
- Het ontwerp moet voorzien in een kind- en jeugdriendelijke ontwikkelingsinrichting volgens de 'Handleiding Speelweefsel' van de Stad.
- Het ontwerp moet rekening houden met de visie en praktijk over de integratie van kunst in publieke ruimte, zoals beschreven in de nota "Kunst in de publieke ruimte".
- De inrichtingsprincipes moeten conform zijn met het verkeersjuridisch statuut. Het verkeersjuridisch statuut van de openbare ruimte (woonerf, zone 30, voetgangersgebied) moet vermeld worden.
- Enkel voorstellen die rekening houden met het integraal toegankelijk maken van de openbare ruimte komen in aanmerking.
- Het publiek sanitair moet zorgvuldig ingepast worden, permanent toegankelijk zijn en bruikbaar zijn voor de gebruikers van het Rabotpark. Het sanitair moet voldoen aan de normen.
- De openbare ruimte heeft een wijkfunctie. Een stedelijke aantrekking is niet gewenst.

8.6.2 RECREATIEVE STRUCTUUR

Als deelproject van het stadsvernieuwingsproject "Bruggen naar Rabot" wil de Stad een recreatieve structuur uitbouwen. Het opzet van deze recreatieve structuur staat beschreven in de nota in bijlage. Specifiek voor de Gasmetersite wordt volgend programma hierin voorgesteld:

8.6.2.1 Algemeen

- De groene ruimte moet ruimtelijk en landschappelijk aansluiting vinden bij het Rabotpark, maar mag een andere, minder formele sfeer uitstralen.
- Het Project dient aansluiting te vinden bij het water.
- De recreatieve voorzieningen dienen zeker in te spelen op het verdwijnen van het speelplein en voetbalveld langs de Opgeëistenlaan.
- Een inplanting van de intensief gebruikte infrastructuur (bv het voetbalveldje) langs de trambrug zal waarschijnlijk het minst overlast veroorzaken en sluit ook aan op het polyvalente speelterrein aan het JOC
- Zowel het gebruik door de nieuwe bewoners als door de huidige bewoners dient te worden gestimuleerd.
- Bij het zoeken naar een nieuwe functie van de Gashouders (en de daarmee verbonden mobiliteit) dient er aandacht te zijn voor de belasting van de groene omgeving.
- Daarnaast is er afdoende aandacht nodig voor veiligheid en overlast, specifiek onder de trambrug.

8.6.2.2 Gewenste programmapunten

De gewenste programmapunten zijn:

- Open gazon

- Ontmoeting
- Verbindingen
- Speelruimte 0-6
- Speelruimte 6-12
- Hangplaats
- Buurtbeheer

8.6.2.3 Gewenste actiepunten:

Inrichting:

- Groenvoorziening (cfr. RUP)
- Inspelen op de grote nood aan open ruimte/groen van het wijkdeel langs de Elsstraat door:
 - groen te voorzien langs de Elsstraat
 - een groene corridor te maken naar het groen/buurtpark rond de Gashouders.
- Zitelementen
- Ontmoetingsplaatsen voorzien voor jong en oud (zien en gezien worden):
 - Picknicktafels + BuurtBBQ
 - Hangplaats voor jongeren
- Open ruimte voor oa buurt evenementen rond de Gashouders
- Informele en formele speelvoorzieningen voor 0-12 jarigen gespreid over de ontwikkeling (aandacht voor de actieradius van 0-6 jarigen)
- Formele sportvelden (zeker voetbal) en avontuurlijke speelmogelijkheden rond de trambrug.
- Nuttige invulling onder de brug
- Horeca met link naar het Rabotpark (parkcafé) en de Trambrug (sociale controle)

Bereikbaarheid:

- Aandacht voor de bereikbaarheid/doorsteekbaarheid vanuit het Rabot en Blaisantvest.
- Aandacht voor de bereikbaarheid van het groen en de recreatieve functies vanuit beide wijkdelen.

Gebruik:

- De voorzieningen moeten zowel de nieuwe bewoners van de ontwikkeling als de bewoners van de omliggende wijkdelen bereiken.
- Aan de hand van buurtbeheer kan er vanaf de aanleg van de omgeving werk gemaakt worden van dit gedeelde gebruik (in navolging van de projecten die tijdelijk opgezet zijn op ‘de Site’, en die duidelijk een behoefte/potentieel van de buurt aangetoond hebben).
- De doelstelling moet zijn om samen met de buurtbewoners de wijk groener, gezelliger en kindvriendelijker te maken. Onderhoud, beheer en inrichting van de openbare ruimte geven mogelijkheden ter verbetering van de integrale woonkwaliteit van de wijk (cfr ‘Creatief beheer’ in Rotterdam).
- Naast het openbaar domein biedt de restauratie en reconversie van de Gashouders een interessante mogelijkheid voor buurtbeheer: het idee van een “Volksserre” wordt hierbij geopperd:
 - waar enkel de structuur van de gashouder wordt gereconstrueerd zou die dan uitgebouwd worden tot een serre
 - een vervolg van de 160 Volkstuintjes op de Site
 - groene invulling die aansluiting vindt bij het park
 - link mogelijk met de Tuinen van Kina
 - gebruik van zonne-energie (sluit aan bij de passiefbouw van de nieuwe ontwikkeling en het verleden van de gasfabriek) + gebruik hemelwater
 - mogelijkheid om een ontmoetingsplaats + publieksanitair te integreren: goed voor de tuiniers, de bezoekers aan de gerestaureerde gashouder, gebruikers van het park, ...

- gebruik gedurende het ganse jaar, veel gebruik = sociale controle ('de volksserrewacht!')
- betaalbaar (het skelet wordt sowieso gereconstrueerd)
- uniek concept
- Een horecafunctie in de buurt van de Gashouders / Nieuwe Molens kan de sociale controle/veiligheid op het park en de trambrug versterken.
- Om te vermijden dat de ruimte onder de brug allerlei negatieve zaken zal aantrekken (hondenpoep, sluikestort, graffiti ...) kunnen er activiteiten (bv boerenmarkt) plaats vinden die deze locatie een positieve connotatie geven.

8.6.3 TECHNISCHE EISEN

De Stad heeft een aantal richtlijnen opgesteld die ze mee geeft aan ontwerpers die belast zijn met de opmaak van bestekken voor wegen- en rioleringswerken.

Als Bijlage van dit Bestek is een nota gevoegd "Richtlijnen voor ontwerpen voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken op het grondgebied van de stad Gent" die betrekking heeft op de technische voorschriften. De richtlijnen hebben tot doel, bij het opmaken van ontwerpen voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken op het grondgebied van de Stad, een uniformiteit te krijgen in de beschrijving voor de aanleg, de opbouw en de uitvoering van de verschillende onderdelen van de weg

De wegenis en rioleringswerken in het Projectgebied moeten gebeuren met eerbiediging van deze richtlijnen en overeenkomstig het StandaardBestek 250.

De Private Partner zal een hydraulische studie van het Project en de omgeving moeten uitvoeren. Deze studie dient als basis voor de dimensionering van de rioleringen. Hiervoor dient advies ingewonnen te worden bij TMVW die de riolen van de Stad beheert. Bij het ontwerpen van de riolering zal rekening gehouden moeten worden met de technische richtlijnen van de TMVW.

8.7 Projecten aansluitend op het Projectgebied

De volgende geplande, lopende en /of uitgevoerde projecten sluiten ruimtelijk en programmatorisch aan op het Projectgebied en moeten als Randvoorwaarde worden aanzien.

8.7.1 GASMETERLAAN

Dit is een Gewestweg waarover momenteel geen concrete plannen voor heraanleg bestaan. De conceptstudie "Bruggen naar Rabot" schetst wel een toekomstvisie hiervoor. Het ontwerp van het Projectgebied moet compatibel zijn met de huidige inrichting van de weg en met de visie op de Gasmeterlaan conform de conceptstudie "Bruggen naar Rabot".

Er mogen geargumenteerde suggesties gedaan worden voor het verplaatsen van bushaltes op de Gasmeterlaan.

8.7.2 VROEGTIJDIGE VERBOUWING DEEL NIEUWE MOLENS

Een gedeelte op het terrein van de Nieuwe Molens, waar vroeger bureau's en appartementen waren, wordt momenteel door de Stad gerenoveerd tot 22 wooneenheden, en valt buiten het Projectgebied. Deze woningen zullen aan sociale voorwaarden verkocht worden. Het is uiteraard wenselijk om deze

woningen functioneel zo goed mogelijk te integreren in de nieuwe ontwikkeling. Ze zouden vanaf de zomer 2009 bewoond kunnen zijn.

De volledige buitenruimte voorbij de achtergevel van dit gebouw behoort wel tot het Projectgebied en moet dus binnen de PPS - overeenkomst ontworpen en aangelegd worden.

De uitvoeringsplannen voor deze renovatie zijn ter informatie als Bijlage bij dit Bestek gevoegd.

8.7.3 RABOTPARK

Het RUP voorziet hier een parkzone. De eerste fase van de aanleg van het Rabotpark (rond het gerechtsgebouw en het JOC) is quasi afgerond (zie het plan gevoegd als Bijlage bij dit Bestek).

Het RUP beoogt een gevarieerde aansluiting van het Rabotpark met de nieuwe woonzone.

Het voorontwerp voor de tweede fase van het Rabotpark (het parkgedeelte van de Trambrugsite) is gegund en zou opstarten op in de periode dat voorliggend Bestek verspreid wordt. De datum van uitvoering is nog niet bekend, maar men moet in elk geval in de nodige wederzijdse afstemming in ontwerp en uitvoering voorzien

Naarmate hier goedgekeurde (voor)ontwerpen uit voortvloeien zullen die aan de kandidaten bekend gemaakt worden.

Ten behoeve van een goede aansluiting wordt er voor de strook tussen de trambrug en het Projectgebied naar gestreefd dat het ontwerp pas zou opstarten op het moment dat de PPS-overeenkomst voor het Projectgebied ondertekend is zodat het ontwerp rekening kan houden met de aanbevelingen die vanuit het Projectgebied geformuleerd zijn.

Het parkgedeelte rond de gashouders en op de binnenplaats van de Nieuwe Molens maakt deel uit van het Projectgebied voor voorliggende Opdracht.

8.7.4 ELSSTRAAT

De Elsstraat moet behouden blijven. De strook met de bomenrij die momenteel als parkeerzone gebruikt wordt, mag heraanlegd worden om een goede aansluiting te creëren met de nieuwe wijk. De bomen zijn in een slechte staat en zullen wellicht in de komende jaren moeten vervangen worden. Het ontwerp kan een voorstel voor heraanleg van de Elsstraat bevatten. De realisatie zelf valt in principe buiten de opdracht van de Private Partner

De buurtparkeerplaatsen die hierdoor zouden verdwijnen, moeten wel gecompenseerd worden binnen de ontwikkeling.

8.7.5 TRAM- EN FIETSBRUG

Deze brug is in aanbouw en het gedeelte voor de fietsers zal onmiddellijk na afwerking van de brug en de toegangen in gebruik genomen worden. Volgens de huidige planning zou de brug eind 2009 opgeleverd worden. De trambedding zal men pas afwerken op het moment dat de tramstelplaats Wissenhage operationeel is.

Door de nieuwe wijk moet een vloeiende fietsaansluiting op de fietsbrug komen, die de verbinding maakt van de Gasmeterlaan met de voet van de fietsbrug. Die is een Randvoorwaarde, opgelegd vanuit de subsidiërende overheid.

Zie de uitvoeringsplannen die ter info als Bijlage gevoegd zijn bij dit Bestek.

8.7.6 JEUGD ONTMOETINGSCENTRUM (JOC)

Het is wenselijk om vanuit het Projectgebied een aansluiting voor zacht verkeer te maken met dit centrum.

De volgende verenigingen zijn momenteel gehuisvest in het JOC:

- Een scoutsgroep
- Een Turkse jongerenvereniging
- Een afdeling van vzw “Jong”

8.7.7 PROJECT TRAMBRUGSITE

Dit project ligt grotendeels binnen de grenzen van het RUP 136 en wordt gezamenlijk door de Stad en een private partner ontwikkeld.

Het project Trambrugsite omvat:

- de aanleg van het tweede deel van het Rabotpark – De Biervlietstraat verdwijnt hierdoor.
- de bouw van de tram- en fietsbrug,
- de bouw van 3 blokken voor sociale woningen, waarvan 2 blokken als de zogenaamde kopwoningen en 1 blok langs de Blaisantvest. In deze laatste blok is een crèche met 28 opvangplaatsen voorzien
- de bouw van een woon- en winkelcomplex door een private partij. Het winkelcomplex zou plaats voorzien voor de Aldi.

Volgens de huidige stand van zaken zouden de bouwwerken 2009 opstarten. De aanleg van het park zou er op volgen.

8.8 Verlichting

8.8.1 VERLICHTING IN HET PROJECTGEBIED

Voor de openbare verlichting en specifieke verlichting van buitenruimten en gebouwen in het Projectgebied zullen de bepalingen van Lichtplan II Gent moeten worden toegepast. Dit plan wordt momenteel afgewerkt. Het betreft zowel de openbare verlichting als de verlichting van buitenruimten en gebouwen. Voor de gashouders is overeenkomstig het deelverlichtingsplan Rabot de uitwerking van een specifiek verlichtingsproject nodig.

9 RANDVOORWAARDEN MBT MILIEU

9.1 Algemeen

De Stad wil met dit Project volop mee zijn, zelfs vooroplopen, in het reduceren van de impact van het Project (zowel bij de realisatie als bij de uitvoering) op het milieu. Daarom heeft ze in de aanloop van dit Project enkele ambities gesteld die zeker naar Vlaamse normen en traditie qua niveau en schaalgrootte hoog gegrepen zijn. Het is een ambitie die op korte termijn een investering in kennis, aanpak en geld zal vergen, maar waarmee de Stad als voortrekker een **hefboomeffect** wil ontwikkelen.

9.2 Energie

9.2.1 LAAGENERGIE-BOUW

De Stad wil een laagenergieproject realiseren en legt daarbij de minima van haar laagenergienota op voor alle nieuwbouwprojecten op de site:

Woningbouw	Kantoor – school	Andere bestemmingen
E 50-60 / K 30	E 60-70 / K 30	K 30

Wat betreft de renovatie van bestaande delen tot woningen dient energiepeil E80 te worden nagestreefd.

9.2.2 PASSIEF-BOUW

De Stad heeft voor de Gasmetersite beslist dat, bijkomend op de keuze voor laagenergie-bouw, minimaal 40% van de woningen passief moeten zijn, zijnde de 20% sociale woningbouw en de 20% budgetwoningen.

Dit betekent:

- Netto energiebehoefte voor verwarming max. 15 kWh per m² netto geconditioneerde vloeroppervlakte en per jaar
- Luchtdichte gebouwschil: ventilatievoud n50 max. 0,6 h⁻¹

De netto geconditioneerde vloeroppervlakte wordt bepaald volgens NBN 06-002.

De luchtdichtheidsproef dient te gebeuren conform de norm NBN EN 13829 volgens meetmethode A. Afwijkend op de norm dient deze te gebeuren bij over- en onderdruk, waarbij dan de gemiddelde n50-waarde van beide testen als eindresultaat wordt genomen. De referentievolumeninhoud van het gebouw wordt bepaald volgens de bijkomende richtlijnen van het WTCB. Zie ook http://www.passiefhuisplatform.be/content/seetool_media/pdf/Luchtdichtheidsnota_wtcb.pdf

Volgende streefwaarden worden indicatief meegegeven:

- 120 kWh/m² primair energieverbruik per jaar
- efficiënte gelijkstroomventilator $n < 0,45 \text{ W/m}^3 \text{ h}$
- rendement warmterecuperatie $> 75\%$
- g waarde beglazing $> 50\%$

- U-waarde van vloeren, muren en daken $<0.15\text{W/m}^2\text{K}$
- U-waarde van buitenschrijnwerk (indien aanwezig) $<0,8\text{W/m}^2\text{K}$
- U-waarde beglazing $<0,8\text{W/m}^2\text{K}$
- lineaire warmtedoorgangcoëfficiënt $<0,01\text{W/mK}$

De PassiefHuisPlatform vzw certificeert passieve gebouwen per wooneenheid gezien de premies en belastingsvoordelen eveneens per wooneenheid worden toegekend. Zij kunnen instaan voor de begeleiding en vorming hierbij.

9.2.3 SITEGEBONDEN ENERGIESYSTEEM

De Stad wil graag op het Project een sitegebonden systeem laten implementeren om hernieuwbare energie op te wekken. Daarom wil de Stad samen met de Private Partner mogelijkheden onderzoeken (bijvoorbeeld via een investeerder en een beheerder in dergelijke systemen) om de haalbaarheid hiervan na te gaan.

De Stad schakelde ter ondersteuning van een subsidieaanvraag voor het Europees programma Concerto een studiebureau in om keuze van een sitegebonden systeem te bepalen en te motiveren. Het eindverslag van die studie is ter informatie opgenomen als Bijlage. De Stad kreeg ondertussen bericht dat de aanvraag niet verder weerhouden werd. Om die reden is de Stad niet gebonden aan één of meerdere technieken en liggen mogelijkheden voor eventuele alternatieven dus open.

De Kandidaten moeten in hun Offerte een antwoord bieden op de vraag van de Stad om een **sitegebonden systeem** te implementeren. Het voorstel moet er minstens conceptueel op voorzien zijn om dit later nader uit te werken. Opties om het systeem op een ruimere schaal dan enkel het projectgebied toe te passen, zijn zeker welkom.

9.2.4 CO₂-UITSTOOT

De geselecteerde duurzame energiemaatregelen dienen te worden uitgedrukt in termen van reductie van CO₂-uitstoot (percentage tov. heersend wettelijk minimum).

9.2.5 EENHEDEN

Met het oog op de vergelijkbaarheid, wordt gevraagd om de volgende eenheden te gebruiken K-, E-peilen en kWh/m².

9.2.6 ENERGIE – EN COMFORTMONITORING

Op dit moment wordt er bij passiefhuizen en zeer lage-energiegebouwen zelden nagegaan of de nagestreefde prestaties in het kader van de EPB-regelgeving en de passiefhuisstandaard effectief gehaald worden. Er is geen instrument om het uiteindelijke doel van alle vermelde beleidslijnen, namelijk het **verbeteren van de energieprestatie** van gebouw en installaties, te controleren. Hoogstens worden de energieverbruiken bijgehouden door opname van de tellers.

Op dit moment wordt er ook niet nagegaan of de lage - energietechnieken in woningen de opgegeven rendementen halen. Aangezien de werkelijke prestaties van deze technieken niet gekend is, kan de werking ervan ook niet geremedieerd noch verbeterd worden. Er wordt ook weinig of niet aan **foutdetectie** gedaan van deze lage - energietechnieken. Het verschil tussen het gemeten en ontworpen energieverbruik is daarom een belangrijke bron van informatie waarmee de oorzaken voor het

stijgende energieverbruik achterhaald kunnen worden, cfr. het opsporen van abnormale hoge verbruiken.

Daarnaast is **nazorg** of *commissioning* van woningen in de gebruiksfase onvoldoende of onbestaande. Enkel bij de oplevering van het gebouw en de installaties wordt de kwaliteit gecontroleerd.

De Stad bekijkt momenteel de mogelijkheden om een onderzoekinstelling bij het Project te betrekken, met de bedoeling om energie- en comfortmonitoring uit te voeren.

De **doelstelling** van de monitoring bestaat erin om aan de hand van een *toolkit* en *software - tool* de werkelijke prestaties van verschillende gebouw- en installatietechnische componenten bij de passiefgebouwen en lage-energiegebouwen op een geïntegreerde wijze op te volgen – in sommige gevallen gedurende de hele levensduur - aan de hand van bestaande meetprocedures. Het opvolgen van de prestaties kan de eigenaars, huurders of gebouwbeheerders ertoe aanzetten tot bijstellingen over te gaan indien nodig.

De prestaties die zouden gemonitord worden hebben tot doel een inzicht te verwerven in de energieprestaties en comfort van het gebouw en haar componenten. Bij de vergelijking van het werkelijke met het vooropgestelde energieverbruik moet rekening gehouden worden met de impact van bewonersgedrag. Er dient hierbij rekening gehouden te worden met de privacy van de bewoners.

Om deze doelstellingen te kunnen realiseren, moet de Private Partner in zijn Offerte conceptueel voorzien dat volgende maatregelen genomen kunnen worden:

- basismonitoring van alle woningen op basis van een permanente opvolging van electriciteits-, aardgas- en waterverbruiken
- gedetailleerde monitoring van een beperkt aantal woningen voor een beperkte tijd van 2 à 3 jaar.
- het uitvoeren van een aantal Functionele Prestatie Testen (FPT's) vóór en na oplevering

De onderzoekinstelling zou dan voorzien in een *toolkit en software tool* om het pakket van testprocedures zowel tijdens de bouw- als gebruiksfase op een eenvoudige manier uit te voeren en te interpreteren.

Concretere modaliteiten en de financiële voorwaarden zullen pas later, naarmate de zaken concreter worden en in de mate van het mogelijke al tijdens de onderhandelingsprocedure zelf, besproken worden.

9.3 Water

De Stad streeft naar het maximaal ter plekke houden van regenwater op de site en het meenemen van dit criterium in de duurzaamheidsmeter strekt tot aanbeveling.

9.4 Materialen

Er wordt voor passiefbouw gekozen om een duurzame wijk te realiseren. Duurzaam bouwen dient echter consequent te gebeuren. De milieuwinsten door passiefbouw mogen bvb. niet teniet gedaan worden door milieuvriendelijk materiaalgebruik. Gevel- en dakisolatie met een Nibe-klasse van hoger dan 3c is niet toegelaten (www.nibe.org).

10 RANDVOORWAARDEN VOOR HET BOUWRIJP MAKEN EN SANEREN

10.1 Archeologisch onderzoek

Op basis van de beschikbare gegevens heeft de dienst Stadsarcheologie op 12 oktober 2006 geadviseerd dat het Project **geen verdere archeologische opvolging behoeft**.

10.2 Opbraak van constructies

Het is de taak en verantwoordelijkheid van de Private Partner om alle boven- en ondergrondse constructies (zowel zichtbare als niet zichtbare) te verwijderen ten behoeve van de verdere realisatie van het Project, voor zoverre dit nodig is voor de realisatie van het Project. De Stad vraagt dat de kost hiervoor maximaal geforfaitiseerd wordt.

De Stad heeft ter voorbereiding studies laten uitvoeren waarin de staat van de constructies nader omschreven wordt:

- asbestinventarissen
- studie met betrekking tot de sloop en/of behoud van bepaalde constructies

Deze studies worden ter info als bijlage aan dit bestek toegevoegd en bieden een beter inzicht in de staat van deze constructies. Het blijft de verantwoordelijkheid van de Kandidaten om ze met de nodige deskundigheid te interpreteren en te hanteren.

10.3 Bodemsanering, grondverzet en bodemvreemd materiaal

Als Bijlage zit een overzicht van de verschillende bodemonderzoeken die reeds uitgevoerd werden. Alle decretaal verplichte bodemstudies werden uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn in 3 delen gebeurd, niet vanuit een geografische afbakening maar vanuit de voormalige eigendomstructuur, namelijk voor:

- het zogenaamde ‘gedeelte Alcatel’ hieronder wordt begrepen de VOCL-verontreinigingen die ontstaan zijn ter hoogte van de voormalige Alcatel productiehal en deze die ontstaan zijn ter hoogte van het administratief gebouw van Alcatel;
- het zogenaamde ‘gedeelte Stad(sgasfabriek)’: hieronder wordt begrepen de verontreiniging veroorzaakt door de activiteit van de voormalige gasfabriek van de Stad en de navolgende ophogingen;
- het zogenaamde gedeelte ‘Nieuwe Molens’: hieronder wordt begrepen de verontreiniging veroorzaakt door de activiteit van de voormalige fabriek Nieuwe Molens, in bijzonder door de opslag van brandstoffen.

Bijkomend heeft de stad een BATNEEC - studie laten uitvoeren. Hierin worden verschillende scenario's en principes onderzocht en onderbouwd. Deze studie werd in nauw overleg met de OVAM en het VITO besproken. De OVAM heeft zich schriftelijk met de belangrijkste krachtlijnen hiervan akkoord verklaard en enkele bijkomende aanbevelingen geformuleerd. Deze informatie is als Bijlage bij het Bestek gevoegd.

Hoewel het terrein erg grondig onderzocht werd, zijn er nog steeds heel wat onzekerheden, in het bijzonder over de exacte omvang en de verwerkings-of behandelingsmethoden van de bodem- en grondwaterverontreiniging. Het is eigen aan een bodemsanering dat bepaalde onzekerheden slechts in de loop van de tijd uitgeklaard kunnen worden.

De Stad stelt alle onderzoeken die omtrent de bodemsanering uitgevoerd werden ter beschikking. Het blijft echter de verantwoordelijkheid van de Kandidaat / Private Partner om deze onderzoeken met de nodige deskundigheid te beoordelen en rekening te houden met de beperkingen die er eigen aan zijn.

10.3.1 HET GEDEELTE ALCATEL

Deze verontreiniging betreft een solventverontreiniging en staat beschreven in meerdere onderzoeken (zie Bijlage).

Het beschrijvend bodemonderzoek is op 31 augustus 2007 conform verklaard door OVAM (zie bijlage).

De oorspronkelijke saneringsplicht lag bij Alcatel Bell NV (huidig Alcatel Lucent Bell NV) als exploitant en eigenaar. Bij besluit van 3 april 2006 heeft de minister toestemming gegeven tot een vervroegde overdracht overeenkomstig artikel 48 Bodemsaneringsdecreet, rekening houdend met de eenzijdige verbintenissen uitgaande van Alcatel Bell NV en de Stad:

- Alcatel Bell NV heeft zich eenzijdig verbonden tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek, tot aan conform verklaring ervan door OVAM en tot het uitvoeren van een pilootproef. Hiertoe heeft Alcatel Bell NV een financiële zekerheid gesteld van 121.000 EUR. De uiterste datum voor het indienen van de resultaten van de pilootproef is door de OVAM uitgesteld tot 1 december 2011.
- De Stad heeft zich eenzijdig verbonden tot het opstellen en indienen van een bodemsaneringsproject bij de OVAM, het uitvoeren van de bodemsaneringswerken na conformverklaring en het voorzien van de nazorg. De Stad heeft hiertoe een financiële zekerheid gesteld van 2.229.590 EUR.

De relevante contractuele afspraken tussen de Stad en Alcatel Bell NV hierover zijn de volgende (*cursief gedrukt*, met aansluitend de impact ervan op de opdracht voor de Private Partner):

- *De Stad zal optreden als opdrachtgever voor de gehele herontwikkeling, inclusief de opdracht voor het opstellen van het bodemsaneringsproject voor het geheel van de brownfield. Dit omvat het uitschrijven, het gunnen en het leiden van opdrachten. Hierbij zal de Stad de NV Alcatel Bell betrekken voor de gedeelten die handelen over saneringsaspecten van het gedeelte Alcatel*
- *Bell.* Met voorliggende procedure voldoet de Stad hieraan.
- *Beide partijen zullen alle studies en correspondentie met betrekking tot de sanering uitwisselen in de mate dat de inhoud ervan van belang is voor het verloop van de sanering. Dit geldt ook voor de Private Partner.*
- *De kosten voor de effectieve sanering in enge zin begrepen - dit wil zeggen met uitsluiting van de kosten van onderzoek, de kosten voor het opstellen van het bodemsaneringsproject, het bestek, de kosten van de milieukundige begeleiding, de kosten van nazorg en eventuele veiligheidsverplichtingen alsook van alle andere kosten die niet rechtstreeks de eigenlijke sanering van het terrein tot gevolg hebben, maar met inbegrip van de kosten van een eventuele pilootproef- van 'het gedeelte Alcatel' komen ten laste van Alcatel Bell NV. Alle kosten die hierdoor aan de Stad toegewezen werden, moeten door de Private Partner in zijn plan opgenomen worden.*
- *De kosten voor de effectieve saneringswerken van 'het gedeelte Alcatel' die door de Stad zullen uitgevoerd worden, worden op heden (eind 2005) geraamd op 1.115.739 EUR (gedeelte diep*

grondwater) + 143.077,40 EUR (gedeelte ondiep grondwater, te saneren tot mogelijkheid voor woonfunctie). De kosten voor een eventuele pilootproef worden geraamd op 99.753 EUR. Deze ramingen gaan uit van een in situ sanering met biodegradatie door het injecteren van melasse in de kernen van de VOCL-verontreinigingen in het diepere grondwater. Indien de Stad opteert voor een andere techniek van sanering op basis van overwegingen die verband houden met haar eigen plannen inzake de projectontwikkeling en die met andere woorden niet zijn ingegeven door louter saneringstechnische overwegingen, dient de Stad de meerkost voor het gebruik van deze techniek te dragen. De kosten van grondverzet waarvan niet is aangetoond dat dit strikt noodzakelijk is met het oog op de sanering van het terrein, komen ten laste van de Stad. De Private Partner moet deze contractuele afspraken van de Stad overnemen.

- *De saneringswerken voor het gedeelte Alcatell Bell en het gedeelte gasfabriek Gent zullen in één project beschreven en uitgevoerd worden. Een deel van de werken zal volledig ter sanering van het gedeelte Alcatell Bell zijn, een ander deel volledig ter sanering van het gedeelte gasfabriek Stad. De kosten hiervan kunnen integraal aan de respectievelijke partijen toegekend worden. Bepaalde saneringswerken zullen evenwel verontreinigingen die afkomstig zijn van beide partijen gezamenlijk aanpakken. De kosten hiervoor zullen onder beide partijen verdeeld worden volgens een verdeelsleutel. De huidige informatie laat niet toe om deze verdeelsleutel reeds vast te leggen. Dit zal pas mogelijk zijn op basis van de ramingen uit het bodemsaneringsproject. Bij de opstelling van het bodemsaneringsproject zal bijzondere aandacht besteed worden aan een overzichtelijke opdeling van de kostenraming in functie van de betalende partijen: éénduidig toe te kennen kosten enerzijds, te verdelen kosten anderzijds. De Private Partner moet deze contractuele afspraken van de Stad overnemen.*
- *De uitwerking van de verdeelsleutel zal in een aparte overeenkomst vastgelegd worden, na conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Indien beide partijen hierbij niet tot een consensus komen, zal hiertoe gezamenlijk een expert aangesteld worden. Beide partijen zullen het advies van deze expert aanvaarden.*
- *De Stad zal de opdrachthouders (=de Private Partner) verplichten om de kosten van de saneringswerken op het 'gedeelte Alcatel', berekend volgens hoger vermelde verdeelsleutel, rechtstreeks te factureren aan Alcatel Bell NV. Alcatel Bell NV zal per opdracht een verklaring ondertekenen die aan de opdrachthouder de garantie biedt dat deze betalingen zullen gebeuren volgens de voorwaarden zoals opgenomen in het bestek, conform de wetgeving overheidsopdrachten. Het voorgaande neemt niet weg dat de Stad als opdrachtgever zal fungeren voor het geheel van de saneringswerken en de opdrachthouders uitsluitend de Stad als opdrachtgever zullen aanduiden in hun relaties met de bevoegde overheden.*

10.3.2 HET GEDEELTE STAD(SGASFABRIEK)

Het betreft alle verontreiniging ten gevolge van de exploitatie van de gasfabriek: hoofdzakelijk bodemverontreiniging met polyaromatische koolwaterstoffen (PAK's), cyaniden, minerale olie en zware metalen (vnl. zink en arseen). Op het terrein zijn tevens enkele teerzones te onderscheiden: Het grondwater is verontreinigd met PAK's, benzeen, cyaniden, ammonium, minerale olie, zware metalen (nikkel, arseen, en koper).

Deze verontreiniging staat beschreven in meerdere onderzoeken (zie Bijlage).

Het beschrijvend bodemonderzoek is op 18 juli 2005 conform verklaard door OVAM (zie Bijlage).

Een deel van het terrein waarop deze verontreiniging ontstaan is (perceel 37/H2, 37/F2 en 37/L2) werd in 2001 door IVAGO verkocht aan de Stad.

Om deze overdracht mogelijk te maken werd een toestemming van de minister bekomen, conform art. 48 Bodemsaneringsdecreet. De voorwaarden hierin opgenomen zijn de volgende:

De Stad heeft zich eenzijdig verbonden tot het volgende (*cursief gedrukt*, met aansluitend de impact ervan op de opdracht voor de Private Partner):

- *het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek*. dit is inmiddels gebeurd;
- *het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek*. dit is inmiddels gebeurd en conform verklaard;
- *het opstellen van een bodemsaneringsproject*. dit is nog niet gebeurd en wordt de taak van de Private Partner;
- *het uitvoeren van de bodemsaneringswerken*. dit is nog niet gebeurd en wordt de taak van de Private Partner;
- *het treffen van maatregelen van controle en bewaking*. wordt desgevallend de taak van de Private Partner;
- *het stellen van financiële zekerheden*. Jaarlijks geeft de stad aan de OVAM het bewijs dat de middelen in de begroting voorzien zijn voor de volgende stap van het herontwikkelingsproject. In casu zijn dit de kosten voor voorbereidend onderzoek en de kosten ter ondersteuning van de procedure die moet leiden tot het aanstellen van een Private Partner. Zo de OVAM een nieuwe financiële zekerheid zou vragen voor de overdracht (van zakelijk recht) van de gronden aan de Private Partner, zal de Private Partner deze zekerheid moeten stellen.
- *het treffen van voorzorgsmaatregelen en gebruiksbeperkingen*. Deze zijn tot op heden niet door de OVAM opgelegd. In voorkomend geval wordt dit de taak van de Private Partner.

10.3.3 HET GEDEELTE NIEUWE MOLENS

Het betreft verontreiniging ontstaan door de exploitatie van de Nieuwe Molens. Het beschrijvend bodemonderzoek is conform verklaard door OVAM. Er is een noodzaak tot sanering voor de benzineverontreiniging in het grondwater. De verontreiniging met minerale olie onder de gebouwtjes achteraan moet niet gesaneerd worden mits nabestemming als park.

Deze verontreiniging staat beschreven in meerdere onderzoeken (zie Bijlage).

Het beschrijvend bodemonderzoek is op 6 oktober 2006 conform verklaard door OVAM (zie Bijlage).

Het terrein waarop deze verontreiniging ontstaan is (perceel 52/S2) werd door de Stad aangekocht op 15 juni 2006.

De oorspronkelijke saneringsplicht lag bij de vroegere eigenaar. Bij besluit van 1 juni 2006 heeft de minister toestemming gegeven tot een vervroegde overdracht overeenkomstig artikel 48 Bodemsaneringsdecreet, rekening houdend met de eenzijdige verbintenissen uitgaande van Alcatel en de Stad.

De Stad heeft zich eenzijdig verbonden tot het opstellen en indienen van een bodemsaneringsproject bij de OVAM, het uitvoeren van de bodemsaneringswerken na conformverklaring en het voorzien van de nazorg. De Stad heeft hiertoe een financiële zekerheid gesteld van 410.000 EUR.

10.3.4 BODEMSANERINGSPLICHT

De Stad is momenteel decretaal saneringsplichtige voor de totaliteit van de beschreven bodemverontreiniging. Een overname van de saneringsplicht door de Private Partner is slechts mogelijk na goedkeuring door de bevoegde minister, onder de door hem gestelde voorwaarden, conform de artikelen 114, 115 samengelezen met 164 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 (ter vervanging van het vroegere artikel 48 van het Bodemsaneringsdecreet).

Van de Kandidaat wordt verwacht dat hij, na ondertekening van de PPS - overeenkomst en met het oog op het aangaan van de opstalovereenkomst, een aanvraag tot *“toelating tot vervroegde overdracht met overname door de verwerver van de saneringsplicht van de overdrager”* richt aan de bevoegde minister in toepassing van de artikelen 114, 115 samengelezen met 164 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, waarbij de Stad – als overdrager – bij Ministerieel Besluit vrijgesteld wordt van saneringsplicht.

Daarbij neemt de Private Partner de verbintenis op zich om al het mogelijke te doen om deze aanvraag op een degelijke wijze en tijdig in te dienen bij de bevoegde Minister, zodat het eventueel niet - verkrijgen van een Ministeriële toelating tot vervroegde overdracht en overdracht van saneringsplicht niet te wijten is aan de Private Partner.

De Kandidaat moet - indien nodig - de nodige borgstellingen tot nakoming van zijn saneringsplicht willen verstrekken, tenzij in het kader van een Brownfieldconvenant vrijstelling van zekerheidstelling zou bekomen zijn.

In de mate dat er – buiten de wil van de Private Partner – uiteindelijk geen Ministerieel Besluit houdende toelating tot vervroegde overdracht én overdracht van de saneringsplicht tussenkomt, zal de Private Partner minstens ten opzichte van de Stad een contractuele saneringsverbintenis aan moeten gaan ter uitvoering van de saneringsplicht van de Stad.

Deze saneringsverbintenis houdt minstens het volgende in:

- het opstellen van een bodemsaneringsproject, tot en met de conform verklaring ervan door de OVAM. Naast de door OVAM gevraagde informatie bevat dit bodemsaneringsproject ook de concrete uitwerking van alle elementen die deel uitmaken van het bodemsaneringsconcept zoals opgenomen in de PPS – overeenkomst;
- het uitvoeren van de saneringswerken en het verzorgen van de nazorgverplichtingen;
- het verkrijgen van een eindverklaring van de OVAM.

In principe zal de Private Partner het bodemsaneringsproject uitwerken conform het initiële concept, zoals opgenomen in de PPS - overeenkomst. Indien de omstandigheden of de inzichten gedurende de loop van het Project verantwoord om (deels) af te wijken van het initiële concept, dan zal dit enkel kunnen wanneer onderstaande voorwaarden cumulatief voldaan zijn:

- dat de OVAM er mee kan instemmen;
- dat minstens op een evenwaardige manier voldaan is aan de uitgangspunten en garanties van het initiële concept zoals vastgelegd in de contractuele saneringsverbintenis.

10.3.5 VERPLICHTINGEN BIJ OVERDRACHTEN

10.3.5.1 Recht van opstal van de Stad aan de Private Partner

Conform het Bodemdecreet gaan overdrachten van risico - gronden in de zin van het Bodemdecreet, gepaard met oriënterende bodemonderzoeken, financiële zekerheden en eenzijdige verbintenissen.

In het kader van de Brownfieldconvenant (zie ook verder, hoofdstuk 10.5 van dit Bestek), heeft de Stad aan de Vlaamse Regering gevraagd om te voorzien in een regeling waarbij de huidig gestelde financiële zekerheden kunnen vervallen en er geen financiële zekerheden moeten gesteld worden bij toekomstige overdrachten (zie ook Bijlage bij dit Bestek), dit overeenkomstig de mogelijkheid voorzien in artikel 15 van het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten.

De Brownfieldconvenant moet nog worden onderhandeld.

10.3.5.2 Overdracht van ontwikkelde percelen

Voor de gronden die na ontwikkeling overgedragen worden, moet de Private Partner een oriënterend bodemonderzoek voorzien, waarna de nieuwe eigenaars geen verdere onderzoeksverplichting hebben, tenzij ze zelf een risicoactiviteit uitoefenen of in het uitzonderlijke geval dat er nog een perceelwijziging zou komen.

10.3.6 GRONDVERZET EN VERWIJDEREN VAN BODEMVREEMD MATERIAAL

De kosten voor grondverzet kunnen sterk beperkt worden door een zorgvuldige inplanting van de toekomstige functies, afstemming op de bodemsaneringswerken en door een optimalisatie van de grondbalansen.

Uit de talrijke boringen die uitgevoerd werden en uit de proefsleuven die gegraven werden, valt duidelijk op te maken dat er zich op het terrein (dat van Alcatel in het bijzonder) heel wat bodemvreemd materiaal bevindt

Het element grondverzet en de verwijdering van het bodemvreemde materiaal zijn niet los te koppelen van de bodemsaneringswerken.

Verwacht wordt dat de Private Partner een integraal voorstel uitwerkt waarin zowel de bodemsanering *sensu strictu* als alle bijkomende elementen voor het uitvoeren van de bouw- en infrastructuurwerken in opgenomen zijn.

10.3.7 VEREISTE ERKENNINGEN

De deskundigen en aannemers die ingeschakeld worden bij de bodemsanering moeten voldoen aan alle door de OVAM vereiste erkenningen en zich houden aan de richtlijnen.

11 RANDVOORWAARDEN MBT DE SAMENWERKING

Ten behoeve van de uitvoering van de PPS - overeenkomst moet tussen de Partijen een organisatie ingesteld worden op bestuurlijk en op uitvoerend niveau. De Partijen zullen zich engageren tot samenwerking in de organisatie om al datgene te doen wat redelijkerwijs van ieder van hen verwacht mag worden om tot een juiste uitvoering van de PPS - overeenkomst te komen. Daartoe moet de samenwerking gestalte krijgen in een projectorganisatie waarin minstens onderscheid bestaat tussen een bestuurlijk niveau (waarin het voorzitterschap wordt waargenomen door de Stad) en een uitvoerend niveau (waarin het voorzitterschap wordt waargenomen door de Private Partner).

Onderstaand is onder andere aangegeven welke positie de Stad in de samenwerking wenst in te nemen. Hierin wordt onderscheid gemaakt al naargelang wie de bouwheer is voor de uitvoering van de onderdelen enerzijds en al naargelang de regiefunctie die Partijen hebben anderzijds.

11.1 Bouwheerschap van de projectonderdelen

In principe wordt ervan uitgegaan dat het bouwheerschap voor de realisatie van het Project maximaal bij de Private Partner ligt, met uitzondering van de onderdelen waar dit expliciet tussen partijen anders afgesproken zou worden.

Als bouwheer heeft men de verantwoordelijkheid voor de uitvoering en zal men de nodige contracten afsluiten, vergunningen opvragen, financiering verzorgen etc.

De algemene projectcoördinatie en bijhorende administratie zijn bijgevolg eveneens een taak voor de Private Partner.

Voor een aantal onderdelen van de realisatie wordt hieronder nadere toelichting gegeven

11.1.1 REALISATIE VAN DE SOCIALE WONINGEN

De Stad ziet een meerwaarde voor het Project in het algemeen en voor Private Partner in het bijzonder indien de Private Partner als bouwheer kan optreden voor de bouw van de sociale woningen. Dit als alternatief op de klassieke manier van werken waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen één of enkele bouwrijpe zones toebedeeld krijgen waarop zij kunnen bouwen. Wanneer de Private Partner kan bouwen, is het evidentier om deze woningen in de totaalconcepten van het Project in te passen en zal er wellicht een economisch schaalvoordeel mogelijk zijn.

Om die reden stelt de Stad voor dat de Private Partner de sociale woningen bouwt, en ze verwijst hiervoor naar de mogelijkheden die hiervoor geboden worden in het Grond- en Pandendecreet dat door het Vlaams Parlement goedgekeurd is. Voor de concretere modaliteiten moeten de uitvoeringsbesluiten afgewacht worden, die vermoedelijk in de loop van de onderhandelingsprocedure bekend zullen worden.

De Stad en de Kandidaten zullen de evolutie hieromtrent van nabij moeten volgen om op de meest passende manier tot een oplossing te komen en hier hun voorstellen op aan te passen.

Dit neemt niet weg dat de Kandidaten voor hun Offerte wel over de nodige informatie beschikken om een voorstel tot programma en inplanting op te stellen en conform de technische eisen een kostprijs te berekenen.

Voor de vergoeding voor deze woningen zullen in afwachting aannemelijke tarieven gehanteerd worden (zie verder onder financiële randvoorwaarden).

11.1.2 REALISATIE VAN BUDGETWONINGEN

De Private Partner zal in zijn Offerte als standaard - aanpak voorzien dat hij alle budgetwoningen zelf realiseert.

De realisatie van de niet - grondgebonden budgetwoningen is in elk geval voor de Private Partner.

De Stad wil evenwel de mogelijkheid open laten om als onderdeel van de onderhandelingen na te gaan of er voor de Stad een toegevoegde waarde zou zijn indien het Stadsontwikkelingsbedrijf (AG SOB) de grondgebonden budgetwoningen zou realiseren. Het zou dan enkel het aandeel grondgebonden woningen betreffen om zo een te grote interferentie met de overige werken te vermijden. De Stad zou dan aan het AG SOB een recht van opstal verlenen voor de bouw van de woningen. De mate waarin de Stad en het AG SOB hierdoor de beoogde meerwaarde zouden kunnen realiseren zal afhankelijk zijn van het voorstel van de Kandidaten, en heeft te maken met onderlinge afstemming, fasering, inplanting en kostprijs.

11.1.3 RESTAURATIE EN INTEGRATIE VAN DE GASHOUDERS

De Stad bereidt momenteel een studieopdracht voor om een restauratiedossier voor de gashouders op te laten stellen, inclusief de begeleiding van de restauratiewerken. Dit restauratiedossier moet verder bouwen op de bevindingen en conclusies van de studie over de programmatorische invulling van de gashouders.

Het is de bedoeling om deze studieopdracht in 2009 te gunnen om in 2010 het restauratiedossier aan de Vlaamse Overheid voor te leggen met vraag voor betoelaging.

De Stad zal als bouwheer voor de restauratiewerken zelf optreden. Dit moet dan gebeuren passend in de concrete plannen die in overleg met de Private Partner voor het omliggende park en de volledige projectzone opgesteld worden.

De studieopdracht en de opdracht voor de uitvoering van de werken worden dus apart door de Stad aanbesteed en maken geen deel uit van voorliggende opdracht.

11.1.4 ANDERE

De Stad laat de opties open om in overleg met de Kandidaat en in de mate dat dit een meerwaarde voor het Project kan betekenen, voor bepaalde onderdelen van het Project als bouwheer op te treden, in zoverre het delen betreft die naderhand in eigendom van de Stad zouden komen of blijven.

Dit vereist uiteraard dat die onderdelen voldoende ruimtelijk afscheidbaar zijn van de overige onderdelen onder leiding van de Private Partner, in de mate dat de voordelen van de afzonderlijke aanpak opwegen tegenover de complicaties die erdoor zouden kunnen ontstaan. Bovendien moet men rekening houden met de gevolgen van een verdeling van het opstalrecht, zoals de noodzaak tot het opmaken van een verkavelingsplan. De mogelijkheid voor het bekomen van bepaalde subsidies lijkt momenteel de belangrijkste motivatie om de Stad als bouwheer te laten optreden.

Het spreekt voor zich dat de realisatie van deze onderdelen in de algemene planning zal moeten passen, wat onder andere de nodige beschikbaarheid van personeel bij de Stad vereist. Het kan daarom zinvol zijn om voor een deel van het ondersteunend werk (ontwerp, dossiervoorbereiding, werfopvolging,...) beroep te kunnen doen op de Private Partner. Mogelijk is dit zelfs aangewezen naarmate de verweving met aanpalende onderdelen stijgt. Ook over dit element wenst de Stad tijdens de onderhandelingen opties te kunnen bespreken.

11.2 Regiefunctie van de Stad en derden

De Stad moet de nodige ruimte krijgen om een regierol als verantwoordelijke en ambitieuze overheid te spelen. De Offertes van de Kandidaten moeten bijgevolg toelaten dat de Stad haar accenten op de ontwikkeling van het Project kan leggen, met nadruk op de kwaliteit en duurzaamheid, communicatie, sociaal beleid en buurtversterkende initiatieven.

Onderstaand is per thema aangegeven op welke manier de Stad deze rol wil kunnen vervullen.

11.2.1 ALGEMENE PROJECTVOERING

De Stad heeft zich voor de voorbereiding van dit Project georganiseerd rond een Projectleider die bijgestaan wordt voor advies omtrent de verschillende thema's die in het project aan bod komen.

Voor de opvolging van het Project voor het aandeel van de Stad zet de Stad een Projectleider in die door interne en externe adviseurs bijgestaan zal worden.

Deze Projectleider heeft als hoofdtaken:

- hij vormt het centrale aanspreekpunt in de relatie tussen de Stad en de Private Partner
- de interne coördinatie van de taken die aan de Stad toegewezen worden
- de financiële en juridische opvolging van de PPS - Overeenkomst

De Private Partner moet de projectleiding van de Stad op een geschikte plaats in de projectstructuur plaatsen en van alle informatie voorzien om zijn functie naar behoren uit te voeren.

De Projectleider moet over een geschikte accommodatie op het Projectgebied kunnen beschikken om het Project van nabij te volgen.

De Projectleider van de Stad moet in overleg kunnen treden met één centrale aanspreekpersoon die de Private Partner vertegenwoordigt.

De Private Partner moet een voltijdse voldoende gekwalificeerde administratieve hulp ter beschikking van de Projectleider stellen. Deze persoon moet de nodige accommodatie en uitrusting krijgen en onmiddellijke toegang hebben tot het 'moederdossier' van het Project (zie verder). De taken van deze persoon zijn onder meer: het opstellen en opvolgen van subsidiedossiers waarin de stad begunstigde partij is, bijhouden van het projectklassement voor de Stad, opzoeken en doorgeven van informatie aan de Projectleider.

11.2.2 RELATIE MET HET STADSVERNIEUWINGSPROJECT

Binnen de Stad is er een projectgroep die de verdere uitwerking van het Stadsvernieuwingsproject "Bruggen naar Rabot" begeleidt en coördineert. Hierin zitten verschillende diensten die betrokken zijn bij de uitwerking van de 3 zogenaamde 'pijlers':

- Fysiek-ruimtelijk

- Sociaal-economisch
- Sociaal-cultureel

In deze werkgroep zitten ook niet-Stadsdiensten zoals vzw Samenlevingsopbouw.

11.2.3 CONCEPTUELE KWALITEITSBEWAKING

Het is niet enkel van belang om bij aanvang van de PPS - Overeenkomst de ambitieniveaus over kwaliteit en duurzaamheid vast te leggen, het is minstens even belangrijk om de nodige instrumenten en mensen te voorzien om deze kwaliteit en duurzaamheid gedurende het volledige proces te bewaken en garanderen. Dit vanaf de conceptuele fase tot en met de uitvoering en het beheer.

De kwaliteitsbewaking vergt een manier om de kwaliteit te definiëren en om ze gedurende het proces te bewaken. Deze kwaliteitsbewaking op conceptueel niveau moet minstens aan de hand van de volgende instrumenten gebeuren:

- een stedenbouwkundig inrichtingsplan, als onderdeel van de Offerte op te maken door de Kandidaten;
- een beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de Offerte op te maken door de Kandidaten;
- een duurzaamheidsmeter, als Bijlage bij het Bestek gevoegd en door de Kandidaten als onderdeel van de Offerte verder in te vullen;
- de uitgebreide Kwaliteitskamer, zoals verder toegelicht.

Vervolgens zullen deze instrumenten door de Kandidaten aangepast worden in het verloop van de onderhandelings –en gunningsprocedure, in functie van de vragen van de Stad en de bijkomende inzichten van de Kandidaten. Uiteindelijk zullen deze instrumenten dienen als bijlage bij de PPS - Overeenkomst, om de kwaliteits- en duurzaamheidsniveau's en de bewaking ervan contractueel vast te leggen.

De stad wil inspraak hebben in het besluitvormingsproces bij de keuze van de ontwerpers die het Project concreter gestalte zullen geven.

11.2.3.1 Stedenbouwkundig inrichtingsplan

Het stedenbouwkundig inrichtingsplan bevat een voorstel voor de ordening van een gebied en levert de ruimtelijk - functionele condities (de 'contouren' en 'enveloppen') waarbinnen concrete ontwikkelingen gerealiseerd moeten worden. Op het stedenbouwkundig inrichtingsplan worden alle onderdelen van het programma duidelijk weergegeven.

Onderdeel van het stedenbouwkundig inrichtingsplan is een toelichting en detail over de onderscheiden onderdelen van het programma. Daartoe ontleedt de Kandidaat het programma in de verschillende functies en typologieën per functie (bijvoorbeeld in functie van de materiaalkeuze van een verharding of in functie van het afwerkingsniveau van een type woning). Ook maakt men hierbij de toetsing met de voorschriften uit het RUP.

Op het stedenbouwkundig inrichtingsplan zijn de grenzen tussen de verschillende delen duidelijk aangegeven en is aangegeven wat de overeenkomstige hoeveelheden zijn (doorgaans uitgedrukt in m²). Dit moet toelaten dat er een duidelijke relatie is met de hoeveelheden in het kasstromenplan.

Het stedenbouwkundig inrichtingsplan is geïllustreerd met grafisch materiaal, en bestaat **minstens** uit:

- een overzichtsplan voor het Ontwerpgebied dat de ordening van het gebied aangeeft met aanduiding van de inplanting en de hoogte van de bebouwing en de functies; op schaal 1/1000, met onderverdeling in deelzones waarop verder ingezoomd wordt tot minstens schaal 1/500;

- een aanduiding hoe de diversiteit aan gebouwtypes, materiaalkeuze en architectuur zal bereikt worden;
- de interne ontsluiting;
- een plan met aanduiding van de parkeerorganisatie met bijhorende parkeernota waarbij de parkeerbehoefte getoetst wordt aan het voorziene aanbod;
- de inrichting van het openbaar domein, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg);
- de eventuele fasering van de ontwikkeling;
- de waterhuishouding: de nodige informatie om aan te tonen hoe betekenisvolle tijdelijke en permanente effecten op de waterhuishouding concreet zullen vermeden worden;
- een verwijzing/codering naar de onderdelen van het programma;
- langse en dwarse terreinsnedes voor het volledige Projectgebied;
- perspectieftekeningen voor het volledige Projectgebied;
- toelichting bij de ontwerpprincipes.

Het stedenbouwkundig inrichtingsplan moet nog enige flexibiliteit bieden om over de jaren heen in te spelen op de concrete situaties. De contouren en effectieve invulling worden dus pas definitief en éénduidig vastgelegd door middel van concrete ontwerpen voor de eventuele verkavelingsplannen, de bouwaanvragen en de uitvoeringsplannen. Dit zal bijgevolg pas tijdens de uitvoering van de opdracht gebeuren.

Het is wel belangrijk om als onderdeel van het inrichtingsplan de grenzen van de flexibiliteit vast te leggen en dus te omschrijven in welke mate (bijvoorbeeld procentueel) bepaalde hoeveelheden of principes kunnen variëren. Het is immers de bedoeling om voldoende dicht bij de essentie van het stedenbouwkundig inrichtingsplan te blijven.

11.2.3.2 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de beeldkwaliteitsambitie en geeft aan op welke manier en in hoeverre men beantwoordt aan de ambities en Randvoorwaarden van de Stad, bij voorkeur geïllustreerd met referentiebeelden en/of schetsen.

De Kandidaat geeft op die manier duidelijk een referentiekader aan voor de beeldkwaliteit die hij vooropstelt en die als maatstaaf zal dienen voor de verdere concrete ontwerpen:

- voor wat betreft de architecturale beeldkwaliteit doet ze uitspraken over (minstens, exemplarisch)
 - bouwblokken versus individuele gebouwen;
 - percellering;
 - differentiatie versus eenheid;
 - verticale geleding: voet-lijf-kop, incl. uitwerking van winkelpuien, kroonlijsten, dakkappen, technische ruimten;
 - materiaal, kleur en detail, incl. uitwerking van toegangen tot gebouwen, raaminvullingen;
 - tuinen, buitenruimten: o.a. uitwerking van terrassen en balkons;
 - erfafscheidingen, tuinmuren (bergingen/achterpaden);
 - ...
- voor wat betreft de beeldkwaliteit van de (semi-) openbare ruimte doet ze uitspraken over (minstens, exemplarisch):
 - concept stedenbouwkundige opzet;
 - het landschapsbeeld dat wordt nagestreefd;
 - materiaalgebruik openbare ruimte: verharding versus groen;
 - de nachtelijke beeldkwaliteit
 - meubilair en verlichting

○ ...

11.2.3.3 Duurzaamheidsmeter

De Kandidaten moeten in hun Offerte en hun BAFO alle verplichte en geselecteerde optionele duurzaamheidselementen aanduiden in de duurzaamheidsmeter. Zo moet dit meetinstrument, in analogie met het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitsambitie, de maatstaf zijn van de duurzaamheidsambitie die bij het Project zal gehandhaafd moeten worden.

Het duurzaamheidsniveau zal in bij de PPS - overeenkomst contractueel vastgeklikt worden en moet minstens een score van 65% hebben in fase 6 en als toetssteen dienen voor het vervolg van het Project. Het gebruik van de duurzaamheidsmeter moet dus in het ontwikkelingsplan ingebed worden.

11.2.3.4 Kwaliteitskamer

De Stad heeft bij de aanvang van de onderhandelingsprocedure een Kwaliteitskamer geïnstalleerd. Ze wil die voor de uitvoering van het Project uitbreiden met eigen mensen uit de diverse diensten en vertegenwoordigers van de Private Partner

Bijkomend legt de Stad momenteel contacten met specialisten op gebied van duurzaam bouwen en energie om de Kwaliteitskamer voor dit onderdeel te versterken. Het betreft niet-commerciële organisaties zoals onderzoeks- en onderwijsinstellingen. Op datum van opmaak van dit Bestek zijn hier evenwel nog geen concrete afspraken over doch dit zal evolueren in het verloop van de gunningsprocedure.

De Kwaliteitskamer zal, als permanent advies –en overlegorgaan, minstens de volgende opdrachten uitvoeren:

- het bewaken van de continuïteit van de conceptvorming alsmede de feitelijke planvorming (de opmaak van de ontwerp- en vergunningsdossiers), zodat de effectieve realisatie van de inhoud en vooral het niveau van het stedenbouwkundig inrichtingsplan, het beeldkwaliteitplan en duurzaamheid gegarandeerd blijven in elke fase van het Project;
- het inspireren, coördineren en begeleiden van de personen die ingezet worden om de concrete realisaties gestalte te geven.

De Private Partner stelt een dergelijke Kwaliteitskamer in de projectorganisatie voor en voorziet in de vergoeding en aanstelling van de leden die hij er zelf aan toe wenst te voegen.

Hij stelt ook een realistische en passende frequentie, methodiek en intensiteit voor waarmee dit team betrokken zou worden.

11.2.4 TECHNISCHE KWALITEITSBEWAKING BIJ REALISATIE

11.2.4.1 Bouwtechnische controle

De Private Partner moet voorzien in onafhankelijk bouwtechnisch toezicht om de werkelijke realisatie van de kwaliteit en duurzaamheid technisch te controleren. Deze manier van werken moet ervoor garant staan dat de kwaliteit die conceptueel en contractueel vastgelegd is, ook effectief in de uitvoeringsplannen vertaald raakt en dat de nodige controles bij uitvoering gebeuren om de realisatie ervan te bevestigen.

11.2.4.2 Bouwteam

De Private Partner voorziet in een bouwteam om de technische kwaliteitsbewaking te volgen. De Stad voorziet eigen mensen uit de diverse diensten die een raakvlak hebben met de te controleren thema's, die zullen zetelen in het bouwteam. Het is de taak van dit bouwteam om de bouwtechnische controle op te volgen. Dit vanaf de planfase tot en met de oplevering, op basis van de gegevens uit het bouwtechnisch toezicht.

Voor wat betreft de realisatie van de sociale woningen, engageerden WoninGent en n.v. Scheldevallei zich om de bouw van de sociale woningen mee te volgen. Zij zijn immers de vermoedelijke overnemers van deze woningen en willen daarom betrokken worden gedurende het volledige proces zodat ze de nodige garanties hebben dat de gewenste kwaliteit gerealiseerd wordt. Ze hebben zich eveneens ingeschreven in de ambitie om de sociale woningen passief te bouwen. Hun vertegenwoordigers zullen eveneens deel uitmaken van het bouwteam.

Bijkomend legt de Stad momenteel contacten met specialisten op gebied van duurzaam bouwen en energie om het bouwteam ook voor dit onderdeel te versterken. Het betreft niet-commerciële organisaties zoals onderzoeks- en onderwijsinstellingen. Op datum van opmaak van dit Bestek zijn hier evenwel nog geen concrete afspraken over doch dit zal evolueren in het verloop van de gunningsprocedure.

De Private Partner stelt een dergelijk bouwteam in de projectorganisatie voor en voorziet in de vergoeding en aanstelling van alle leden van het dit team die geen personeelsleden van de Stad zijn (zonder momenteel rekening te houden met een vergoeding voor de eventuele leden van de vermelde onderzoeks- en onderwijsinstellingen).

Hij stelt ook een realistische en passende frequentie, methodiek en intensiteit voor waarmee dit team betrokken zou worden.

11.2.4.3 Energie – monitoring

Teneinde op een efficiënte manier in de gebouwen componenten te integreren voor energiemonitoring en functionele prestatietesten tijdens de bouw mogelijk te maken, is de betrokkenheid van een onderzoeksinstelling bij het ontwerpproces en vóór de aanbestedingsfase, met het oog op het aanstellen van uitvoerders wenselijk. De Stad bekijkt momenteel de mogelijkheden hiervoor.

Bij de monitoring zouden de volgende groepen rechtstreeks of onrechtstreeks betrokken kunnen worden:

- Energieadviseurs, –auditeurs, -deskundigen en EPB-verslaggevers
- Studiebureaus gespecialiseerd in lage-energietechnieken
- Installateurs en aannemers
- Leveranciers van lage-energietechnieken
- Softwareontwikkelaars
- Bouwheer

In functie van de uitvoering van de monitoring is een actieve betrokkenheid vereist bij het bepalen van:

- het type, de nauwkeurigheid, het aantal en de plaats van de sensoren, kWh meters, tellers, loggers, ...
- de meetintervallen
- mogelijkheden tot afstand uitlezing van de gegevens

11.2.5 PROJECTCOMMUNICATIE

11.2.5.1 Voorgestelde aanpak voor de projectcommunicatie

De Stad heeft een afgelijnde visie over de projectcommunicatie en in het bijzonder over haar aandeel hierin. Ze opteert er voor om deze visie zo volledig mogelijk in het Bestek mee te geven. In tegenstelling tot verschillende andere thema's, wordt er van de Kandidaten **niet verwacht dat ze in hun Offerte over de projectcommunicatie een volledig uitgewerkte visie opmaken**. De Kandidaten moeten er in hun Offerte wel rekening mee houden dat ze, eenmaal de PPS - Overeenkomst afgesloten is, de communicatie overeenkomstig onderstaande visie verder moeten uitwerken als onderdeel van de organisatiestructuur en van de ontwikkelingsprijs

In de Offerte geeft de Kandidaat beknopt zijn visie over de communicatie. Hij toont aan hoe hij zich zou organiseren voor de projectcommunicatie op een manier die zowel strategisch als operationeel efficiënt, prijsbewust en flexibel werkt. De Kandidaat stelt daartoe een werkwijze en een organigram voor. Hij voorziet hiervoor het nodige budget

Concreet zal de projectcommunicatie, na ondertekening van de PPS – Overeenkomst, gebeuren als volgt:

- De Private Partner nodigt een aantal communicatiebureaus uit om een offerte op te maken die valt binnen het voorziene budget en die maximaal invulling geeft aan de visie van de Stad, aangevuld met de visie van de Private Partner.
- De Stad krijgt een prominente rol bij de evaluatie, onderhandeling en toewijzing van de opdracht aan een communicatiebureau. De Private Partner is echter de enige opdrachtgever van dit bureau.
- In de relatie met het communicatiebureau zullen de Stad en de Private Partner als evenwaardige partners kunnen optreden, zij het elk met hun accenten, overeenkomstig de overeen gekomen visie. Het hoofdprincipe hierbij is dat: de Stad en de Private Partner conceptueel kunnen meedenken, de Stad haar regie behoudt, en de beide Partijen een medebeslissingsrecht hebben over de projectcommunicatie, onder meer inzake timing, frequentie, mate van inspraak, toonzetting, doelgroepen, vorm, media.

11.2.5.2 Doelstellingen van de projectcommunicatie voor de Stad

In het Project wil de Stad een aantal communicatiedoelstellingen behalen en duidelijke beleidsaccenten leggen op drie niveaus, zijnde:

- **Niveau Projectgebied Gasmetersite.** Het Projectgebied krijgt een hogere aantrekkingskracht en een positieve uitstraling, door de ambitieuze vernieuwing van deze wijk;
- **Niveau Projectgebied Stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot.** De herontwikkeling van de Gasmetersite straalt positief af op het Stadsvernieuwingsproject "Bruggen naar Rabot";

- **Niveau Stad.** Dit Project draagt bij tot profilering van de Stad. Die profilering is soms Europees en internationaal.

De belangrijkste doelstellingen voor de Stad zijn:

- correct informeren
- draagvlak creëren
- communicatie bij eventuele overlast tijdens de werken

De Kandidaat werkt nauw samen met de Stad om de communicatiedoelstellingen van beide partijen te bereiken. De projectcommunicatie wordt afgestemd op de communicatie die de Stad over het overkoepelende Stadsvernieuwingsproject “Bruggen naar Rabot” voert.

De Stad moet een noodzakelijke schakel zijn in het validatietraject van communicatiemijlpalen:

- alle beslissingsmomenten over de communicatiestrategie,
- de productie van communicatieinstrumenten
- de inhoud van de communicatie

11.2.5.3 Principes voor de projectcommunicatie

- **Samenwerking:** afstemming tussen de Private Partner en de Stad, maar regie door de Stad;
- **Geen autonome communicatie,** waarbij partijen communiceren zonder ruggespraak en akkoord van de andere partijen;
- **Multimediale aanpak:** communicatie-instrumenten en acties worden afgestemd op de doelstelling, de boodschap en de doelgroep;
- **Participatie:** inspraak en overleg;
- **Efficiëntie:** goede prijs / kwaliteitsverhouding, goede productie- en reactiesnelheid, flexibiliteit.

11.2.5.4 Scope van de projectcommunicatie

De projectcommunicatie is hoofdzakelijk externe communicatie en deels interne communicatie.

De Stad staat in voor de interne communicatie, maar de Kandidaat kan daarover voorstellen doen.

De projectcommunicatie bestaat zowel uit het uitwerken van een gefaseerde communicatiestrategie als de operationele uitvoering ervan.

De projectcommunicatie betekent *onder meer*:

- bewonerscommunicatie;
- inspraaktrajecten;
- gerichte communicatie met aparte (ook toekomstige) doelgroepen;
- visibiliteit in relevante media;
- aanwezigheid op fora en beurzen;
- activiteiten en evenementen.

De projectcommunicatie heeft raakvlakken met de politieke communicatie en commerciële communicatie. De commerciële communicatie gaat verder dan de verkoop van individuele vastgoedprojecten, het gaat ook om marketing van het Project, het Projectgebied en de Stad.

11.2.5.5 Doelgroepen

De Stad denkt momenteel aan de volgende doelgroepen:

- **Projectdoelgroepen**

De projectdoelgroepen zijn behalve diensten en departementen van Stad ook externe overheidsinstanties.

- **Geografisch gebonden doelgroepen**

In de wijk / in Gent / in Gent en omstreken

- Bewoners (individueel en in verenigingen)
- Handelaars en middenstand / dekenij
- Bedrijven

- **Niet-geografisch gebonden doelgroepen**

- Promotoren
- Adviesraden
- Actiegroepen

- **Toekomstige doelgroepen**

- Toekomstige bewoners (onder meer studenten in Gent tussen 2015 en 2019)
- Handelaars en middenstand / dekenij
- Bedrijven / bedrijvenfederaties

11.2.5.6 Operationele invulling van de projectcommunicatie

Voor de communicatie wil de Stad een gevarieerd instrumentarium kunnen inzetten, dat telkens is afgestemd op de doelgroepen en de boodschap. De projectcommunicatie moet multimediaal zijn. Onderstaand overzicht geeft aan welke instrumenten de communicatie moeten kunnen ondersteunen:

- **Beeldbank**

Er moet een beeldbank komen die gevoed wordt met foto- en filmmateriaal dat de evolutie van het Project op een overzichtelijke manier illustreert.

- **Infopunt**

Het is de bedoeling om erg snel permanent aanwezig te zijn in het Projectgebied met een infopunt. Dat infopunt kan *onder meer* gebruikt worden voor projectcommunicatie, voor promotiedoeleinden, voor rechtstreekse interactie met de buurt, voor persmomenten, als startpunt voor geleide bezoeken, enz. Dit infopunt wordt ingericht, bemand (tijdelijk of permanent al naargelang de noodzaak en fase van het Project) en beheerd door de Private Partner / het communicatiebureau.

- **Website**

De website moet geschikt zijn voor diverse doelgroepen en moet *onder meer* het Project, de inspraak en het vastgoed aan bod laten komen. Omdat het Project een Stadsvernieuwingsproject is, moet de Stad als projectpartner duidelijk op de website aanwezig zijn. De website wordt opgemaakt en beheerd door de Private Partner / het communicatiebureau.

- **E-zine**

Gekoppeld aan de website is een elektronische nieuwsbrief denkbaar, al dan niet afgestemd op de interessesfeer van verschillende soorten publiek. Het E-zine wordt opgemaakt worden door de Private Partner / het communicatiebureau.

- **Drukwerk**

De Stad bereikt een aantal doelgroepen met folders, brieven, brochures, affiches, leaflets, flyers, enz. Deze traditionele vorm van communiceren veronderstelt ook desktoppublishing, lay-out en grafiek. Het drukwerk wordt opgemaakt en voorzien door de Private Partner / het communicatiebureau.

- **Standenmateriaal**

Om informatie te verstrekken wil Stad kunnen beschikken over standenmateriaal.

- **Promotiemateriaal en gadgets**

Bij publieksevenementen of om de aanwezigheid van het Project op externe manifestaties te onderstrepen, wil Stad over promotiemateriaal (informatie en imago) en gadgets kunnen beschikken.

- **Informatiesessies en hoorzittingen**

De kandidaat zal voor informatiesessies en hoorzittingen nauw samenwerken met de Stad. Voor infosessies, hoorzittingen zet de Stad zijn Dienst Voorlichting en de projectgebonden diensten in.

- **Tentoonstellingen en infomarkten**

De Kandidaat zal voor tentoonstellingen en infomarkten nauw samenwerken met de Stad. Voor infosessies, hoorzettingen zet de Stad zijn Dienst Voorlichting en de projectgebonden diensten in.

- **Inspraak en participatie**

De Kandidaat zal voor inspraakmomenten nauw samenwerken met de Stad. Voor inspraak en participatie zet de Stad zijn Dienst Gebiedsgerichte Werking en de projectgebonden diensten in. Bij projecten van deze omvang komt er meestal een klankbordgroep (een deelverzameling met relevante vertegenwoordigers uit de buurt).

- **Maquette, projectvisualisatie en 3D-simulatie**

Het Project en de geplande projectfasen kunnen onder meer bekend worden met behulp van een maquette of vormen van (digitale) visualisatie of 3D-simulatie. Die maquette of vormen van (digitale) visualisatie of 3D-simulatie kunnen een plaats krijgen in het infopunt of op tijdelijke tentoonstellingen.

- **Aanwezigheid op beurzen en deelname aan opendeurdagen**

De Stad wil het Project nationaal en internationaal tonen op relevante beurzen voor vastgoed, wonen, Stadsvernieuwing, technologie, milieubeheer, enz.

- **Communicatiekanalen van de Stad**

De Stad beschikt zelf over een aantal communicatiekanalen, die ook maximaal zullen worden ingezet: Stadsmagazine, Stadstv, website, wekelijkse persconferentie, streekkrant Tamtam, telefooncentrale Gentinfo, enz. Bij het plannen van de communicatie moeten we hiermee rekening houden.

- **Visibiliteit in algemene en gespecialiseerde media**

Het is denkbaar dat het Project aan bod komt in algemene en gespecialiseerde media. Dat kan aan de hand van redactionele artikels, publireportages en advertenties.

- **Deelname aan awards, wedstrijden, trophy's**

Om het Project onder de aandacht te brengen streeft de Stad ernaar om genomineerd te worden in wedstrijden voor stedenbouw, architectuur, ruimtelijke planning, Stadsvernieuwing en dergelijke.

- **Aanwezigheid in het STAM**

Stad wil het toekomstige Stadsmuseum (STAM) deels wijden aan Stadsvernieuwingprojecten. Het project Herontwikkeling Site Gasmeterlaan krijgt daar ook een plaats, onder de vorm van permanent tentoonstellingsmateriaal.

11.2.6 INVULLING WOONFUNCTIES

De invulling van de sociale woningen zal via de sociale huisvestingsmaatschappijen verlopen.

De invulling van de budgetwoningen zal via de Stad verlopen. Ze zal de regels voor de toewijzing van de budgetwoningen definiëren, het doelpubliek benaderen en de screening in functie van de toewijscriteria uitvoeren. Vervolgens zal de Stad de geselecteerde kandidaat kopers in contact brengen met de Private Partner om de verder verkoopsmodaliteiten te bespreken. De Stad zal deze voorafgaande screening tijdig doen zodat de kandidaat kopers van bij de aanvang van de realisatie met de Private Partner kunnen overleggen. De praktische afspraken hierover zijn samen vast te leggen.

De voorwaarden voor toewijs worden mee opgenomen in het verkoopscompromis en dit wordt gestaafd voor de definitieve verkoop met kopie van de betreffende fiscale aanslagbiljetten.

De Private Partner en de Stad zullen in de verkoopvoorwaarden de nodige clausules voorzien om speculatieve intenties van de kopers te vermijden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door aan de Stad een recht van voorkoop te geven wanneer de eigenaars hun woning binnen een bepaalde termijn willen verkopen.

11.2.7 INVULLING ECONOMISCHE FUNCTIES

De Stad wil, vertegenwoordigd door de Dienst Economie, elk voorstel voor concrete invulling van een economische functie toetsen aan de visie zoals die in de PPS - Overeenkomst verankerd moet worden.

De Private Partner moet overleg plegen met de Dienst Economie, minstens op de volgende momenten:

- bij de ruimtelijke configuratie van de economische functies;
- bij de concretisering van het economisch aanbod (handel, horeca, kantoren).

Een concreet voorstel zal bekeken worden op de stedelijke Randvoorwaarden (visie en gewenst profiel van de kandidaat, complementariteit met het bestaande aanbod, andere nog te bepalen randvoorwaarden). Toetsstenen hierbij zijn de Branchestudie, het nog door de Stad op te maken Strategisch Commercieel Plan en de nog door de Stad uit te voeren studie “*pro-actief aantrekken van ondernemingen naar wijk Rabot-Blaisantvest*”.

De Branchestudie (zie www.gent.be) definieert 26 winkelgebieden voor de Stad. De Gasmetersite zal bekeken worden in haar complementariteit met winkelgebieden in of palend aan de wijk nl. de Wondelgemstraat, de Blaisantvest, de Van Ryhovelaan-Maisstraat, Muide-Meulestede en de centrumring (ACEC-site). Het op te maken Strategisch Commercieel Plan zal duiding geven omtrent het winkelprofiel van de Stad als geheel en het profiel van de diverse winkel- en horecagebieden.

Wat kantoren betreft, wordt een nood geobserveerd aan kantoorruimte met loketfunctie (250 - 500 m²) en kantoorruimte voor kleinere bureaus (100 - 250 m²); om de mogelijkheid open te laten ook meer dan 500m² aan te bieden, dient gewerkt te worden met ruimtes die flexibel opgedeeld of verbonden kunnen worden.

11.3 Participatie

11.3.1 ALGEMEEN

De Stad kiest er voor om participatie en inspraak in alle wijken een volwaardige plaats te geven. De ontwikkeling van de Gasmetersite is voor de wijk Rabot - Blaisantvest een ingrijpende gebeurtenis. Om deze reden vindt de Stad het belangrijk om de huidige buurtbewoners maximaal te betrekken bij dit Project.

De Stad wil dat de Private Partner tijd en middelen voorziet om, samen met de Stad en de buurtpartners, **een innoverend en vooruitstrevend participatietraject** op maat van de wijk in te vullen. Enerzijds moet aan de buurtbewoners de mogelijkheid geboden worden om hun opmerkingen of suggesties te geven op de uitgewerkte voorstellen en plannen. Dit is de theoretische participatie of inspraak (zie ‘Klankbordgroep’). Anderzijds dient er binnen het Project mogelijkheden gecreëerd te worden tot laagdrempelig deelhebben en actief deelnemen (zie ‘Buurtbeheerfonds’).

Het spreekt voor zich dat de Private Partner binnen de grenzen van de redelijkheid maximaal rekening houdt met de resultaten van de verschillende inspraakinitiatieven die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in de wijk. Op deze manier krijgt de wijk Rabot-Blaisantvest een duurzame verweving van functies (ruimtelijk, economisch en socio-cultureel) die rekening houdt met de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners, het bestaande aanbod, de draagkracht van de omgeving, sociale veiligheid, ...

Als bijlage bij dit bestek is de nota Wijkprogramma Rabot-Blaisantvest gevoegd, waarin de input van verschillende werkgroepen (vooral middenveld) en de bewonersgroepen verwerkt is.

11.3.2 DE KLANKBORDGROEP

De Private Partner organiseert samen met de Stad en de buurtpartners op sleutelmomenten inspraakvergaderingen over de deelaspecten van het Project die een impact kunnen hebben op de huidige bewoners van Rabot en Blaisantvest:

- stedenbouwkundige voorstellen
- omgevingsaanleg
- buurtondersteunende infrastructuur
- economische functies
- buurtbetrokkenheid en buurtbeheer na de ontwikkeling
- ...

De Private Partner en de Stad engageren zich er toe de adviezen van de Klankbordgroep te onderzoeken en er zo goed als mogelijk rekening mee te houden. Hierover wordt steeds teruggekoppeld naar de Klankbordgroep.

De Private Partner zorgt dat hij voor deze opdracht iemand kan afvaardigen die enerzijds over de nodige dossierkennis en anderzijds ook over de nodige procesgerichte communicatieve competenties beschikt. Dit betreft competenties zoals empathie, probleemoplossende en constructieve houding, integer gedrag, diplomatisch handelen, aanpassingsvermogen, procesgerichte aanpak, flexibiliteit, ... in functie van de uitvoering van de voorliggende opdrachtschrijving.

11.3.3 BUURTBEHEERFONDS RABOT-BLAISANTVEST

De Private Partner staat samen met de Stad en buurtpartners in voor een laagdrempelige participatie/betrokkenheid van een zeer ruime doelgroep (alle buurtbewoners). Daarom wil de Stad een Buurtbeheerfonds oprichten, als verlengstuk van het huidige Project 'de site'.

Omdat groen, kindvriendelijkheid en leefkwaliteit zeer belangrijke aspecten zijn voor gezinnen om zich te vestigen en te blijven wonen in de wijk, zal er met dit Buurtbeheerfonds voornamelijk op deze thema's worden ingezet. Het Buurtbeheerfonds heeft als doel de openbare ruimte van de wijk groener, gezelliger en kindvriendelijker te maken. Het fonds moet ook toelaten dat de dynamiek die ontstaan is op 'de site' verder kan doorgaan. In eerste instantie kunnen deelprojecten van de 'recreatieve structuur' in de omgeving van de ontwikkeling gerealiseerd worden. Zodra de situatie het toelaat is het wenselijk om buurtbeheerprojecten ook op de Gasmetersite zelf op te starten.

De Stad vraagt dat de Private Partner zich aansluit bij dit initiatief en minstens logistieke ondersteuning aanbiedt voor het Buurtbeheerfonds. De Stad zal zich inspannen om financiële middelen te verzamelen voor de werkmiddelen van dit fonds.

Een afvaardiging van de Private Partner en de Stad zullen minstens jaarlijks de voorstellen van de buurtbewoners en -organisaties beoordelen en de middelen toewijzen.

11.3.4 PARTICIPATIE NA DE ONTWIKKELING

De Private Partner heeft bij het uitwerken van de verschillende onderdelen van het Project steeds aandacht voor buurtbetrokkenheid en buurtbeheer na afloop van de ontwikkeling. Vooral in het gebruik en het beheer van het openbare domein en de buurtondersteunende infrastructuur liggen mogelijkheden om de buurtbewoners, zowel van het nieuwe als van de bestaande wijkdelen, op verschillende niveaus te betrekken.

Er wordt niet verwacht dat de Private Partner dan nog actief betrokken blijft bij de participatie, wel dat hij vooraf en tijdens de realisatie zelf mee helpt werken aan geschikte omstandigheden om deze participatie te laten doorleven.

11.4 Sociale overwegingen

De Stad wil dit Project aangrijpen om de tewerkstelling van sociale doelgroepen te stimuleren.

Daarom vraagt de Stad dat de Private Partner zich engageert om zichzelf en de latere uitvoerende partijen op te leggen dat ze:

- Voor de bekendmaking van vacatures in het kader van deze opdracht alle openstaande vacatures door te geven aan het Gentse initiatief “bouwbaan”. Zie ook www.bouwbaan.be.
- Voor het bevorderen van de instroom, de inzetbaarheid en het behoud van medewerkers bij aanvang van de opdracht een actieplan op te maken in overleg tussen de uitvoerder en het Lokaal werkgelegenheidsbureau (LWB) van de Stad. Hierbij wordt ook het sectorfonds voor de Bouwsector (Fonds voor Vakopleiding in de Bouwnijverheid) betrokken. Het actieplan dient evenwichtig opgesteld te worden in functie van volgende 2 categorieën medewerkers:
 - nieuwe medewerkers: nog aan te werven of minder dan 6 maanden in dienst;
 - medewerkers, meer dan 6 maand in dienst.

Het actieplan moet minstens 5 acties omvatten, te kiezen uit volgende programma's:

- aanbieden van stageplaatsen / werkervaring op de werf;
- aanbieden van opleidingen aan laaggeschoolde medewerkers in functie van competentieversterking;
- opzetten van samenwerkingsprojecten met onderwijsinstellingen;
- begeleidingsacties op de werf;
- duurzaam HR-beleid ter behoud van de medewerkers;
- installeren van informatiepunt op de werf ter promotie van de bouwsector.

Ter informatie geven we alvast een niet limitatieve opsomming van mogelijke acties:

- Dat de Private Partner of zijn vaste vertegenwoordiger gedurende de looptijd van de opdracht actief deelneemt aan minstens 6 werkvergaderingen voor het ontwikkelen, het opvolgen en het evalueren van dit actieplan;
- Het actieplan voor het bevorderen van de instroom, de inzetbaarheid en het behoud van medewerkers zou worden geëvalueerd tijdens de opdracht (na minstens 6 maanden uitvoering) en op het einde van de opdracht. Dit zal gebeuren op basis van enerzijds een zelfevaluatie door de aannemer, anderzijds door een kwalitatieve evaluatie door de leidende ambtenaar;
- Het LWB zou enerzijds zijn expertise en netwerk ter beschikking stellen van de aannemer, anderzijds fungeren als facilitator tussen de verschillende betrokken partijen (bv. Bouwbaan, VDAB, Fonds voor vakopleiding in de bouwnijverheid, onderwijsinstellingen, leerwerkpromotoren, etc.);
- De samenwerking met bedrijven uit de sector van de sociale economie voor deelaspecten van de opdracht wordt aangemoedigd.

11.5 Brownfieldconvenant

De Stad verwijst hier naar het Decreet betreffende de Brownfieldconvenanten van 30 maart 2007 (in werking gereden op 19 juni 2007).

In het kader van dit decreet werd een oproep gedaan inzake het indienen van een aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant (B.S. 06.08.07).

De Stad heeft begin november 2007 een verzoek ingediend om voor dit Project een brownfieldconvenant af te sluiten.

Op voorstel van de Brownfieldcel verklaarde de Vlaamse Regering in haar zitting van 18 juli 2008 de door de Stad ingediende projectaanvraag als gegrond en ontvankelijk.

Vervolgens is aan de Stad de mogelijkheid geboden haar projectvoorstel verder toe te lichten. Dit is gebeurd in een toelichting aan de Brownfieldcel op 5 september 2008. Naar aanleiding van deze uiteenzetting werd door de Stad Gent een Toelichtingsnota opgemaakt met een aantal vragen van de Stad. Deze Toelichtingsnota wordt gevoegd als Bijlage bij het Bestek.

De Stad wacht nu de verdere onderhandelingen over de Brownfieldconvenant af.

11.6 Rol van het VITO

Het VITO is sedert ongeveer 6 jaar betrokken bij de bodemonderzoeken voor dit dossier, om de Stad bij te staan in haar relatie met de bodemsaneringsdeskundigen die de verschillende onderzoeken uitgevoerd hebben.

De Stad heeft specifiek voor de procedure voor de keuze van een Private Partner een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met het VITO. Het VITO treedt ondersteunend op, zowel voor de selectie van de Kandidaten als voor de beoordeling van de Offertes.

De huidige overeenkomst met het VITO eindigt op het moment dat de Stad een PPS - Overeenkomst met de Private Partner sluit.

Het ligt in de verwachting dat het VITO vervolgens in het Project betrokken blijft, maar dan in opdracht van de OVAM, als voorwaarde om overeenkomstig artikel 46 van het bodemdecreet de onverenigbaarheid (door de band tussen de bodemsaneringsdeskundige en de ontwikkelaar/bodemsaneerder) ongedaan te maken.

Desgevallend zullen de kosten voor de tussenkomst van het VITO, vanaf de aanvang van de PPS - overeenkomst, moeten door de Private Partner gedragen worden

Het is aan de kandidaat om een inschatting te maken van de kosten die hij hiervoor moet voorzien.

11.7 Rol van de OVAM

De Stad onderhoudt nauwe contacten met de OVAM om de aanpak van dit Project maximale slaagkansen te geven. De complexiteit van de bodemverontreiniging vergt een stapsgewijze opbouw van het bodemsaneringsproject waarbij een regelmatige terugkoppeling met de OVAM ervoor kan zorgen dat een tijdige bijsturing kan gebeuren.

Alvorens de PPS - Overeenkomst af te sluiten, wenst de Stad samen met de *Preferred Bidder* ruggespraak te hebben met de OVAM met betrekking tot het saneringsconcept. OVAM heeft hierin geen jurerende rol, maar dit zou zowel de Stad als de Private Partner bijkomende zekerheid moeten bieden dat hun overeenkomst tot een conform verklaard bodemsaneringsproject kan leiden.

De Stad wil blijvend betrokken worden in het overleg met de OVAM.

12 RANDVOORWAARDEN MBT DE PLANNING EN FASERING

12.1 Algemeen

De Private Partner zal de volledige ontwikkeling van het Project kunnen spreiden over een aantal jaren. De Stad streeft evenwel naar **een zo volledig mogelijke realisatie binnen de 10 jaar** na ondertekening van de PPS - Overeenkomst. Het aandeel van het Project waar de Stad nauwst bij betrokken is moet op dat moment voltooid zijn, met bijkomend de volgende eisen:

- Binnen de 10 jaar moeten de openbare ruimte en de budget- en sociale woningen voorlopig opgeleverd zijn.
- Daarenboven moeten de gebouwen voor stedelijke functies (Wijksporthal met bokszaal, crèche, publiek sanitair en de jeugdlokalen) voorlopig opgeleverd zijn voordat 50% van alle wooneenheden verkocht zijn.
- De bouw van sociale en budgetwoningen moet minstens gelijke tred houden met de bouw van de overige woningen en de commerciële functies.

Bij de fasering van de realisatie van het Project dient de Private Partner zo veel mogelijk rekening te houden met een gegarandeerde kwaliteit. Al wie woont en werkt rond en binnen het Projectgebied, moet kunnen genieten van een gegarandeerde omgevingskwaliteit. Dit objectief zal verwezenlijkt worden door de ontwikkeling van het Projectgebied te structureren via het achtereenvolgens opstarten en afwerken van coherente deelzones van het Projectgebied.

Elk te verkopen pand zal moeten bereikbaar zijn via een afgewerkte volwaardige infrastructuur, waarover geen werfverkeer meer zal gebeuren

Elke wijziging in de fasering, zowel met betrekking tot een niet tijdige afwerking van een fase als het vroeger aanvatten van een fase zal voorgelegd worden aan de verschillende betrokken partijen, die de nieuwe fasering bespreekbaar maken.

De vereiste tijd moet beschikbaar zijn voor overleg met de Stad, de buurt, en alle overige derde partijen die men in de loop van het Project moet / wil betrekken.

Er moet voldoende flexibiliteit aanwezig zijn om met wijzigende omstandigheden om te gaan.

12.2 Gefaseerde vrijgave voor gebruik

De fasering van het Project moet rekening houden met een gefaseerde vrijgave van de gebouwen en terreinen. Onderstaand zijn voor een aantal gebouwen en terreinen de data aangegeven.

De Kandidaten moeten er in hun Offerte voor zorgen dat het huidige gebruik tot die data gevrijwaard kan blijven.

De overige delen van het Projectgebied kunnen onmiddellijk vrijgegeven worden.

Deze termijnen gelden onder voorbehoud van eventuele wijzigingen die zich in uitzonderlijke omstandigheden zouden voordoen en desgevallend aan de Kandidaten doorgegeven zullen worden van zodra bekend.

12.2.1 EXPLOITATIE VAN IVAGO-CONTAINERPARK

Op het moment van het versturen van voorliggend Bestek is er nog geen beslissing genomen omtrent een nieuwe locatie voor het IVAGO - containerpark. De continuïteit van de huidige dienstverlening zal evenwel gewaarborgd moeten blijven, wat betekent dat het huidige containerpark in exploitatie moet blijven tot het moment waarop ze kan overgenomen worden door een nieuw park.

Momenteel kan er rekening mee gehouden worden dat terrein van het containerpark aan de Stad overgedragen en vrij van gebruik zal zijn in oktober 2011.

12.2.2 GEBOUWEN IN GEBRUIK DOOR STADSDIENSTEN EN VERENIGINGEN

De gebouwen die in gebruik zijn voor de nachtopvang en dienst feestelijkheden en het magazijn van de dienst feestelijkheden (resp. nrs. 1, 2 en 7 op het overzichtsplan) zullen vrij van gebruik zijn in oktober 2011.

De achterliggende gebouwen (nrs. 3, 4, 5 en 6) zullen vrij van gebruik zijn in januari 2011.

Op het moment van het versturen van voorliggend Bestek zijn de voorbereidingen volop lopend om de verhuis van deze gebruikers van de gebouwen op perceel 37/H2 mogelijk te maken.

12.2.3 WERKING VAN 'DE SITE'

“De Site” is een tijdelijk Project om op een deel van het projectgebied dat momenteel braak ligt een zinvolle invulling te geven, met sterke betrokkenheid van de buurt (zie ook www.rocsa.be).

Voor de tijdelijke invulling van de Site zijn momenteel financiële middelen voorzien tot einde 2010. De planning moet voorzien dat de werking van deze tijdelijke invulling zo lang mogelijk kan bestendig blijven, tot aanvang van de werken. Als signaal naar de buurt is het immers belangrijk om te vermijden dat de vlakke gedurende langere tijd ongebruikt zou blijven. Het Buurtbeheerfonds zou hiervoor ingezet kunnen worden.

12.2.4 HUIZEN GASMETERLAAN 102, 103 EN 104

Deze woningen zijn eigendom van de Stad. Ze zullen op het moment van ondertekening van de PPS - Overeenkomst vrij van gebruik zijn.

12.3 Voorlopige oplevering

Als onderdeel van de onderhandelingen zal overeen gekomen moeten worden op welke manier de ingebruikname of tijdstip van overdracht naar Stad of derden zal gebeuren.

12.4 Vereiste goedkeuringstrajecten

Heel wat onderdelen van het Project vereisen goedkeuringen die door diverse overheden moeten afgeleverd worden.

Het is evident dat de Private Partner in zijn planning rekening houdt met de respectieve tijd die hiervoor nodig is en met de rol die bijvoorbeeld de Kwaliteitskamer in de organisatie toebedeeld krijgt.

De Kandidaat houdt ook minstens rekening houden met de volgende goedkeuringstrajecten:

12.4.1 VOOR HET AANDEEL VAN ALCATEL IN DE SANERING

Specifiek voor wat betreft de onderdelen van de sanering die ook Alcatel aanbelangen moet de vereiste tijd voor overleg en goedkeuring door Alcatel voorzien worden.

12.4.2 VOORBESPREKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

De aanvraag voor stedenbouwkundige vergunningen zullen voorafgegaan worden door voorbesprekingen met de Stedelijke dan wel Gewestelijke vergunningverlenende diensten, al naargelang het te vergunnen onderwerp.

12.4.3 DE IKZ-PROCEDURE BIJ (HER)AANLEG VAN WEGEN

Deze procedure wil Integrale Kwaliteitszorg implementeren bij de (her)aanleg van wegen. Ze wordt regulier gevolgd door de zogenaamde IKZ - werkgroep waarin alle diensten van de Stad vertegenwoordigd zijn die een raakvlak hebben met de aanleg van wegenis en openbare ruimte. Dit verloopt standaard in 4 fasen, waarvan de eerste 2 conceptueel zijn en door de Stad opgenomen worden bij de beoordeling van de Offertes in voorliggende onderhandelingsprocedure.

Enkel de laatste 2 fasen van de IKZ - procedure zijn van toepassing tijdens de realisatie van het Project zelf en zullen gevolgd moeten worden door de Kwaliteitskamer en in hoofdzaak het Bouwteam.

- **Voorontwerp-fase:** in deze fase wordt een eerste technisch plan opgemaakt, hierbij wordt door de ontwerper rekening gehouden met de randvoorwaarden van het concept. Dit eerste voorontwerp wordt vervolgens terug besproken binnen de IKZ - werkgroep, eventueel aangepast en opnieuw besproken tot ook iedere dienst het hier eens mee is.
- **Aktename:** dit is de laatste keer dat het ontwerp binnen de IKZ - werkgroep besproken wordt, hierbij verklaart iedereen zich mondeling akkoord met het ontwerp mits eventueel enkele kleine aanpassingen. Hierna volgt de eerste stap in het proces voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning nl. de pre - adviezen.

12.4.4 VOOR HET LICHTPLAN

Als principe staat voorop dat het Project tijdens de planfase vanuit het oogpunt van kunstverlichting en de opties van het Lichtplan wordt bekeken (en waar nodig bijgestuurd). Deze toets en adviesgeving zal een vaste opdracht voor de stedelijke lichtambtenaar zijn, die een meer omvattende beoordeling bij middel van aanvullende externe adviezen en / of besprekingen in de (opvolgende) begeleidingscommissie(s) voorbereidt en ondersteunt. De toets en de eventuele voorwaarden kunnen zich vertalen in een onderdeel van het vergunningsdossier.

De ontwerper zal een uitgewerkt schets- of voorontwerp met voldoende duidelijke opties over verlichting aan de lichtambtenaar / begeleidingscommissie voorleggen en het pre - advies over de verlichting integreren in zijn ontwerp. Het voldoende technisch uitgewerkt lichtontwerp zal hij opnieuw voor advies voorleggen.

13 ADMINISTRATIEVE RANDVOORWAARDEN

Deze voorwaarden zijn geen administratieve voorwaarden voor de lopende procedure, maar moeten voldaan worden **eenmaal de opdracht gegund is**. In de Offerte moet evenwel reeds een korte nota gegeven worden over de manier waarop men aan deze voorwaarden zal voldoen tijdens de realisatie van het Project.

13.1 Projectplanning, risico-inventarisatie en financiële bewaking

De omvang, duur en complexiteit van het Project vereist een degelijke methodiek in projectplanning.

De Private Partner zal hiertoe een (software)programma gebruiken dat op een grondige en heldere manier toelaat om het Project op te volgen. Het zal niet enkel een zorgvuldige planning toelaten, maar eveneens tijdig aangeven wanneer en in welke mate het Project financieel, inhoudelijk of qua planning dreigt af te wijken buiten de gestelde grenzen. Dit in het bijzonder voor alle onderdelen die de Stad en andere partijen aanbelangen.

De Private Partner voorziet de mogelijkheid dat de Stad haar onderdelen van het Project mee kan beheren en volgen. Hieraan gekoppeld of afzonderlijk zal de Private Partner een methode of programma voorstellen en hanteren waarin alle risico's van de verschillende partijen geïnventariseerd worden. Dit moet een overzicht bieden om ook al in de fase van onderhandelingen een overzicht te geven van de verschillende risico's en om deze aan partijen te kunnen toewijzen. Dit overzicht staat in relatie met de sensitiviteitsanalyse. Dit overzicht moet toelaten dat de PPS - Overeenkomst de meest heldere afspraken omvat aangaande de risico's die met dit Project gepaard gaan. Eenmaal het Project in uitvoering gaat, zullen de geïnventariseerde risico's stelselmatig getoetst worden aan de evolutie van het Project, en zo nodig aanleiding geven tot de nodige acties en / of afspraken.

De onderdelen van het Project waarin de Stad (een deel van de) financiële belangen heeft, moeten op een dusdanige manier door de Stad opgevolgd kunnen worden zodat deze belangen snel en correct bewaakt kunnen worden. Wijzigingen moeten tijdig ter bespreking voorgelegd worden zodat het nodige beslissingstraject kan ingezet worden en desgevallend de impact in de begroting (positief of negatief) voorzien worden.

Er moet minstens 2 keer per jaar een actualisatie van de planning met bijhorende financiële consequenties gebeuren, afgestemd op de budgetcyclus van de Stad (jaarlijkse opmaak van de begroting met tussentijds een begrotingswijziging). De Private Partner staat in voor deze actualisatie.

De financiële opvolging van het volledige Project, in overeenstemming met de PPS - Overeenkomst en navolgende overeenkomsten, moet door de Private Partner opgemaakt en ter beschikking van de Stad gesteld worden, met bijhorende verantwoordingsstukken. De Stad zal dit uiteraard kritisch mee volgen en moet in de gelegenheid zijn om alle nodige verantwoordingsstukken te krijgen.

13.2 Documentenbeheer

De Private Partner hanteert een gevalideerd inventarisatie- en traceerbaarheidssysteem voor de documenten die in het kader van het Project opgesteld worden. Dit vormt het zogenaamde "moederdossier".

De Private Partner staat ook in voor het opzetten, beheren en financieren van een digitaal beveiligd documentbeheerssysteem (DMS-systeem) dat *on line* raadpleegbaar is door alle daartoe gemachtigde projectpartners. Dit systeem laat een transparant, logisch en toegankelijk beheer toe van alle papieren

en elektronische gegevens die in het kader van dit Project gegenereerd worden of reeds bestaan. Het omvat alle gegevens die van belang zijn voor de verschillende actoren die bij het Project of delen ervan betrokken zijn (planning, verslagen, overeenkomsten, plannen, communicatiedocumenten, vergunningen, financiële info, ...). Het systeem is flexibel opgebouwd om mee te kunnen evolueren met het Project. De Private Partner verzorgt de volledigheid en zorgt dat het *up to date* is. Hij beheert ook de toegang tot het systeem, volgens de afspraken die hieromtrent gemaakt worden.

Aan de daartoe gemachtigde vertegenwoordigers van de Stad zal steeds en kosteloos toegang worden verleend tot de databank.

13.3 GIS-gegevens

De Stad verzamelt zoveel mogelijk geografisch gerelateerde informatie in haar GIS - databank. De gebruikte tool is momenteel ArcSDE van ArcGIS Server 9.2.

Aan de Private Partner wordt gevraagd om de informatie over aanleg en invulling van openbare ruimte en openbare functies in te geven in de GIS - omgeving van de Stad. Hiertoe zullen nadere afspraken gemaakt worden met de betreffende diensten en zal de partner tijdelijke toegang krijgen tot de GIS - servers van de Stad.

13.4 As-built dossiers

De Private Partner zal bij de oplevering van de projectonderdelen gedetailleerde *as - built* dossiers moeten voorleggen.

13.5 Administratie bij overdrachten

Gedurende het Project zullen verschillende overdrachten vereist zijn.

Gelet op het principe van het recht van opstal zal elke overdracht zowel een opstal als een grond betreffen. De dienst vastgoedbeheer van de Stad zal de overdrachten voor de Stad opvolgen. Ze zal echter maximaal op de administratieve ondersteuning van de Private Partner moeten kunnen rekenen. Concreet zal de Private Partner voor de onderdelen waar ze zelf een opstal overdraagt, de volledige overdracht voorbereiden en organiseren, met uitzondering van de regiefunctie die de Stad opneemt voor de budgetwoningen.

De Private Partner zal de Stad slechts inschakelen ter controle en voor de formele stappen voor haar aandeel in de overdracht.

14 FINANCIËLE RANDVOORWAARDEN

14.1 Financiëel standpunt voor de Stad

Het ligt voor de hand dat het Project voor de betrokken partijen financieel haalbaar moet zijn om tot een vruchtbare samenwerking en succesvol eindresultaat te komen.

Voorafgaand aan de beslissing om het Project op deze manier op de markt aan te bieden heeft de Stad in 2007 een marktstudie laten opmaken door Connectimmo NV (zie Bijlage). Deze studie hield rekening met een aantal scenario's waarbij het minimale aandeel 'groen' en het maximale aandeel 'grootschalige kleinhandel' varieerde. Verder zijn de saneringskosten in rekening gebracht zoals die op basis van de BATNEEC-principes ingeschat konden worden. Tenslotte heeft men de kosten en opbrengsten voor vastgoedontwikkeling ingeschat aan de hand van een ruime marktconforme dataset.

Naderhand zijn de voorschriften voor het RUP vastgelegd, die meest overeen komen met scenario 4 uit de marktstudie.

In de marktstudie wordt het standpunt van de ontwikkelaar geschetst, en vervolgens dat van de Stad, met als conclusie:

- Standpunt ontwikkelaar: men gaat er in deze studie van uit dat de ontwikkelaar het volledige Project, inclusief de sanering, realiseert en bepaalde onderdelen (bijvoorbeeld openbare gebouwen, park) tegen vergoeding aan de Stad overlaat. Er blijkt dat de ontwikkelaar een netto verlies zou hebben indien hij het volledige pakket zou realiseren en slechts de opbrengsten uit de verkoop van opstallen zou krijgen. Hierbij heeft hij geen verwervingskosten voor de grond maar evenmin opbrengsten uit de verkoop er van. Er is daarom een 'verliescompensatie' nodig om een marktconform rendement te kunnen halen.
- Standpunt Stad: Het financiële standpunt van de Stad wordt bepaald door het verschil tussen de opbrengsten (uit de verkoop van de grond en subsidies) en de kosten (kosten voor bijvoorbeeld openbare gebouwen, park en de verliescompensatie voor de private ontwikkelaar). De historische kosten voor de Stad werden in deze studie niet in rekening gebracht. Binnen de aannames van de studie resulteert het Project alsnog in een voor de Stad financieel licht positief eindresultaat.

De Stad heeft zich gebaseerd op deze studie om te oordelen dat dit Project voor de Stad financieel haalbaar kan zijn.

Nieuw ten opzichte van het moment dat de studie gemaakt werd, is de verwerving van de 2 resterende particuliere woningen in de Gasmeterlaan 103 en 104, die de Stad nu mee in het Projectgebied kan opnemen. Verder is er nog de kost voor de herlocalisatie van het IVAGO – containerpark.

Ondertussen zijn (in dit Bestek) een aantal bijkomende verwachtingen en eisen geformuleerd die mogelijk een effect op het eindresultaat zullen hebben, omdat de Stad naar een kwalitatief hoogstaand en ambitieus Project streeft.

Ook was er in de kostprijs voor de bodemsanering nog geen risicofactor ingerekend.

De stad wil streven naar een maximale realisatie van de beleidsdoelstellingen (zoals vertaald in de randvoorwaarden), met een minimale impact op de budgetten. Door middel van een Minimale Drempel (zie hoger) wil de Stad daarenboven een uiterste grens stellen aan de toelaatbare impact op haar budgetten.

14.2 Aan te nemen kosten en opbrengsten

Voor bepaalde onderdelen wordt gevraagd dat de Kandidaten ten behoeve van een eenduidige vergelijking van de Offertes de volgende kosten respectievelijk opbrengsten in de **kasstroomschema's** opnemen.

14.2.1 SOCIALE WONINGEN

De Private Partner moet deze woningen aan geplafonneerde prijzen aanbieden aan de Sociale Huisvestingsmaatschappij. Als referentiebasis¹ nemen de Kandidaten de volgende opbrengsten in hun Offerte op. In functie van de evolutie van de regelgeving hieromtrent kunnen de vergoedingen aangepast worden.

De vergoeding voor het opstal (ten gunste van de Private Partner) is de reële kostprijs van de bouw, beperkt tot een prijsplafond dat gelijk is aan de som van de volgende bedragen per te realiseren sociale huurwoning (prijspeil 1 jan 2008):

- 1° 55.000 euro voor een studio;
- 2° 75.000 euro voor een woning met een slaapkamer;
- 3° 85.000 euro voor een woning met twee slaapkamers bestemd voor drie personen;
- 4° 90.000 euro voor een woning met twee slaapkamers bestemd voor vier personen;
- 5° 100.000 euro voor een woning met drie slaapkamers;
- 6° 110.000 euro voor een woning met vier slaapkamers;
- 7° 120.000 euro voor een woning met vijf of meer slaapkamers.

Dit prijsplafond wordt verhoogd met de som van de volgende bedragen:

- 1° 11.000 euro voor een garage;
- 2° 5.000 euro voor een carport;
- 3° 2.000 euro voor een bovengrondse parkeerplaats;
- 4° 18.000 euro voor een ondergrondse parkeerplaats;
- 5° 40.000 euro voor een liftinstallatie.

De vergoeding voor de grond (ten gunste van de Stad) is beperkt tot de schattingsprijs en geplafonneerd tot de volgende bedragen (prijspeil 1 januari 2008):

15.000 euro per te realiseren sociale huurwoning, cumulatief verhoogd met:

- 1° 5.000 euro als de grond of het pand in woongebied ligt;
- 2° 5.000 euro als de gebouwde huurwoningen eengezinswoningen zijn;
- 3° 12.500 euro als de grond volledig uitgerust is.

De prijsplafonds met betrekking tot de verwerving van de gronden, worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de verkoopprijs per m² van bouwgronden in het Vlaamse Gewest tijdens het voorgaande jaar, zoals die door de Federale Overheidsdienst Economie wordt gepubliceerd, met als basis de gemiddelde verkoopprijs van 111 euro/m² in 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

De prijsplafonds met betrekking tot de bouwkosten worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de ABEX-index van november van het voorgaande jaar, met als basis de ABEX-index

¹ Bron: Besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, dat op 1 januari 2008 in werking trad

van 612 van november 2005. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende veelvoud van 100 euro.

Zo de Kandidaat met deze tarieven een negatief resultaat op de bouw van deze sociale woningen zou hebben, wordt van hem verwacht dat hij een voorstel doet om het totaalproject voor hem alsnog financieel haalbaar te maken. En dat binnen de eerder gestelde stedenbouwkundige opties.

14.2.2 BUDGETWONINGEN

Deze woningen (enkel het opstal) moeten door de Private Partner aangeboden worden voor een maximum prijs van (BTW inbegrepen, als nominale waarde op datum van indienen van de Offerte):

- 1.350 EUR / m² BVO;
- 250 EUR / m² privaat terras bij een niet - grondgebonden woning.

Er wordt hierin een meerkost van 10% gerekend om aan de eisen van een passiefwoning te voldoen (mits een positief effect vanwege de schaalgrootte waarmee deze woningen gebouwd zullen worden) en eveneens verondersteld dat de Private Partner aan deze voorwaarden een zekere winst- en risicopremie kan overhouden.

Als inkomst voor de verkoop van het grondaandeel door de Stad kan de Kandidaat uitgaan van:

- voor de grondgebonden woningen: 200 EUR / m² perceelsoppervlakte
- voor de niet - grondgebonden woningen en de parking/garage: 200 EUR / m² BVO

Een gesloten parking/garage moet door de Private Partner aangeboden worden voor een maximum prijs van 20.000 EUR (BTW inbegrepen).

De Kandidaat geeft zelf een voorstel over de manier waarop de verkoopwaarde van deze budgetwoningen (en de grondwaarde) in de functie van de tijd zal evolueren. Dit moet ervoor zorgen dat de verkoopprijs van deze woningen van die aard is dat de doelstelling van deze budgetwoningen gerespecteerd blijft, namelijk een beschreven doelpubliek bereiken.

14.2.3 HERLOCALISATIE KOST

De Private Partner voorziet bij aanvang van de Opdracht, als compensatie en verrekening voor de herlocalisatie van het IVAGO – containerpark, een bedrag van 600.000 EUR.

14.2.4 GASHOUDERS

De Kandidaat moet voor een eenduidige vergelijking van de Offertes en om een totaalbeeld te krijgen op de financiële impact van het Project de volgende kosten voor de restauratie van de gashouders in rekening brengen in het kasstromenplan van de Stad.

De opbouw van deze bedragen kan men terugvinden in de voorstudie voor de programmatorische invulling van de gashouders (zie bijlage):

- Te ‘restaureren’ gashouder: 1.453.300 EUR (excl. BTW), waarvan men aanneemt dat 1.423.300 EUR voor 80% subsidieerbaar is en 30.000 EUR niet subsidieerbaar.

- De ‘niet te restaureren gashouder’: 1.003.000 EUR (excl. BTW), waarvan men aanneemt dat 857.000 EUR voor 80% subsidieerbaar is en 146.000 EUR niet subsidieerbaar.

Dit zijn kostprijzen berekend in september 2008 die men, in het kader van de Offerte, moet herzien overeenkomstig het typebestek VL100 van 2002, met de volgende formule: $p = P (a s/S- + b i/I + c)$, waarbij :

$$a = 0.40$$

$$b = 0.40$$

$$c = 0.20$$

Categorie: D

Alle overige kosten die volgens de Kandidaat nodig zijn om de gashouders in overeenstemming met zijn ontwikkelingsplan verder functioneel in te vullen moet hij in zijn eigen kasstromenplan opnemen.

14.2.5 PERSONEELSKOSTEN VOOR DE STAD

De kosten voor personeelsleden van de Stad zelf worden niet in het kasstroomschema van de Stad opgenomen.

14.3 Kosten van beheer

De Kandidaten moeten in hun Offertes aangeven op welke manier ze oog hebben voor de kosten van beheer en exploitatie van het Project, in het bijzonder voor de onderdelen waar de Stad zelf voor deze kosten zal moeten instaan. Het is uiteraard de bedoeling om die kosten zoveel mogelijk te beperken.

14.4 Prijsevolutie

Tenzij expliciet bij bepaalde onderdelen anders opgegeven, moet de Kandidaat een eigen voorstel uitwerken over de manier waarop hij met prijsevoluties om zal gaan.

Echter kan steeds aan de Kandidaten worden gevraagd dat, ten behoeve van een eenduidige vergelijking van de Offertes, indexen worden gebruikt die zullen worden opgegeven door de Stad.

14.5 Fiscale aspecten

In hun Offerte zullen de Kandidaten alle fiscale aspecten mee in rekening brengen en een optimalisatie nastreven.

De Kandidaat moet toelichten en motiveren op welke manier men dit zou aanpakken en hoe dit juridisch onderbouwd is.

14.6 Leegstandsheffing op de Nieuwe Molens

De Stad heeft einde 2008 een heffing op leegstand gekregen voor de Nieuwe Molens (jaar 2007 - 314.000 EURO / jaar).

De Stad heeft hier inmiddels bezwaar tegen ingediend, doch tot op heden zonder antwoord.

Vanaf het ogenblik van de ondertekening van de PPS – Overeenkomst valt de leegstandsheffing ten laste van de Private Partner.

14.7 Subsidies

De Stad heeft in het verleden al op subsidies kunnen rekenen en wil dit in de toekomst blijvend kunnen doen.

Behalve voor de subsidie voor de restauratie van de gashouders (nog niet aangevraagd) houden de Kandidaten bij de berekening van de kasstromen in hun Offerte geen rekening met opbrengsten uit subsidies, tenzij ze op overtuigende wijze kunnen aantonen dat ze effectief over deze subsidies zullen kunnen beschikken. Ze geven in dat geval ook aan in hoeverre de Stad mee van deze subsidies zal kunnen profiteren.

De Stad en de Private Partner zullen maximaal mogelijke subsidiekanalen aanspreken en elkaar hiertoe de nodige informatie verschaffen.

Er wordt aan de Kandidaat gevraagd om in zijn financiële benadering in de Offerte tevens een inschatting te geven van de mogelijkheid tot het verkrijgen van een subsidie voor de sloop van de Nieuwe Molens op basis van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997.

Als onderdeel van de onderhandelingen moet overeen gekomen worden op welke manier de opbrengsten uit subsidies in het Project gebracht worden, in functie van de bijdrage van de respectievelijke partijen. De onderlinge financiële balans zal hier dan op afgestemd worden.

14.8 Kosten voor de bodemsanering

Verwacht wordt dat de Private Partner de kosten voor de bodemsanering financiert. De Stad is bereid om zich borg te stellen voor deze financiering, voor zover de toepasselijke wetgeving dit toelaat, desgevallend in het kader van een brownfieldconvenant, zodat de Private Partner interessantere financieringsvoorwaarden kan bekomen.

De bodemsanering is wellicht de factor die meest invloed kan hebben op de Netto Actuele Waarde van de Stad en Alcatel. Net zoals de Private Partner dat voor zichzelf zal doen, is het altijd van belang om, ook in termen van kosten, aan te geven welke de risico's zijn die de Stad en Alcatel kunnen lopen. Alvorens een beslissing te nemen, zullen de Stad en Alcatel steeds een inschatting van de financiële risico's moeten kunnen maken.

Er wordt aan de Kandidaten gevraagd dat ze een voorstel uitwerken waaruit blijkt wat de grootste impact voor de Stad, respectievelijk Alcatel kan zijn en onder welke voorwaarden deze impact beperkt kan worden. De Stad en Alcatel moeten op die manier kunnen inschatten wat hun voordeel kan zijn indien ze (deels) mee in de risico's delen.

15 OVERIGE RECHTEN EN PLICHTEN IN HET KADER VAN DE PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING

Dit zijn rechten en plichten die in de PPS -Overeenkomst moeten opgenomen en verder uitgewerkt worden, op basis van de Offerte en de onderhandelingen met de Preferred Bidder(s).

15.1 Opstalrecht

De Stad verleent aan de Private Partner een opstalrecht met afstand van het recht van natrekking, met betrekking tot het integrale Projectgebied, evenwel rekening houdende met de mogelijke tussenkomst van het AGSOB voor wat de budgetwoningen betreft (zie hoger)

Dit opstalrecht wordt verleend onder welbepaalde voorwaarden:

- het neemt een aanvang bij het vervullen van desgevallende opschortende opgenomen in de PPS – overeenkomst die wordt beoogd met onderliggende procedure;
- het opstalrecht bevat een verplichte en bindende fasering voor de ontwikkeling van het Projectgebied, op voorstel van en na ruggespraak en onderhandeling met de Private Partner. Deze fasering houdt rekening met de Randvoorwaarden met betrekking tot de planning en de fasering;
- het opstalrecht wordt in ieder geval verleend voor een maximale periode van 10 jaar, evenwel gekoppeld aan de fasering waarvan hierboven sprake. Voor de gronden in het Projectgebied bestemd voor de aanleg van openbare infrastructuur of de bouw van gebouwen voor stedelijke functies eindigt het opstalrecht in ieder geval op het moment van de voorlopige oplevering ervan;
- het opstalrecht wordt kosteloos toegekend, in het kader van de PPS;
- de onroerende voorheffing en alle andere belastingen betreffende de gronden, die het voorwerp uitmaken van het opstalrecht, worden vanaf de vestiging van het opstalrecht door de Private Partner betaald tot de (gedeeltelijke of volledige) overdracht van de gronden, waarvan verder sprake;
- op eerste verzoek van de Private Partner zal de Stad bij de betrokken nutsmaatschappijen aandringen op de verplaatsing onder de beste voorwaarden, en waar mogelijk om niet, van de in de in opstal gegeven gronden gelegde kabels of leidingen. Eventuele kosten gepaard gaande met de op verzoek van de Private Partner te verleggen kabels of leidingen van nutsmaatschappijen, zijn voor rekening van de Private Partner op voorwaarde dat (i) de Stad effectief de verlegging om niet heeft gevraagd, waar het mogelijk is en (ii) dat het ontstaan van deze eventuele kosten niet aan de Stad te wijten is. Kosten betreffende het verplaatsen van de riolering zijn steeds ten laste van de Private Partner. De Stad belast de Private Partner met de verdere onderhandelingen met de nutsmaatschappijen om de modaliteiten vast te leggen, o.a. inzake de timing van de verplaatsing en de nieuwe lokalisatie van deze kabels en leidingen;
- de authentieke akte van vestiging van het opstalrecht zal uiterlijk binnen de 4 (vier) maanden verleden worden na het vervullen van de opschortende voorwaarden, zoals desgevallend vermeld in de PPS - overeenkomst. De overeenkomst wordt als bijlage bij het opstalrecht opgenomen;

- de notariskosten en de registratierechten worden gedragen door de opstalhouder;
- de Private Partner mag de door hem opgerichte opstallen geheel of gedeeltelijk verhuren, geheel of gedeeltelijk verkopen en/of op een andere wijze overdragen, geheel of gedeeltelijk met een hypotheek bezwaren of met erfdiensbaarheden belasten onder de voorwaarden van de PPS;
- de Private Partner mag het opstalrecht op zich niet geheel of gedeeltelijk verkopen en / of op een andere wijze overdragen of inbrengen in een samenwerkingsverband met derden, dan mits voorafgaandelijke goedkeuring van de Stad. Voor zover het een gehele of gedeeltelijke overdracht aan en / of inbreng in een verbonden vennootschap, zoals bedoeld in artikel 11 van het Wetboek Vennootschappen, betreft, is de voorafgaandelijke goedkeuring van de Stad niet vereist. Dergelijke verkoop, overdracht of inbreng kan hoe dan ook slechts voor zover de verplichting van de Private Partner jegens de Stad tot realisatie van het betreffende Project onverkort behouden blijft en zonder dat hierdoor een contractuele band ontstaat tussen de Stad en een eventuele derde.

In het kader van het opstalrecht verbindt de Stad zich tot de verkoop van de grondaandelen in het Projectgebied, zoals verder uitgewerkt.

15.2 Verkoop van de grondaandelen door de Stad

De opstallen, opgericht door of op initiatief van de Private Partner in het kader van het opstalrecht, zijn bestemd om door de Private Partner in hun geheel of in percelen te worden verhuurd en / of verkocht of op eender welke wijze vervreemd aan een eindgebruiker of afnemer, of worden bezwaard ten voordele van deze laatste.

De Stad verbindt zich ertoe de gronden in het Projectgebied, die niet bestemd zijn voor de aanleg van openbare infrastructuur of gebouwen voor stedelijke functies, of de onverdeelde aandelen in deze gronden mee te verkopen aan de afnemer, telkens als de Private Partner aan de afnemer een opstal verkoopt, en dit op eerste verzoek van de Private Partner, en op basis van een grondprijs, uiterlijk op de dag waarop aan de afnemer een opstal wordt verkocht.

De Private Partner verbindt er zich toe de gronden of de onverdeelde aandelen in deze gronden, waarvan de opstallen niet in volle eigendom worden overdragen door de Private Partner aan de afnemer, zélf in eigendom te verwerven, en dit uiterlijk op de dag waarop aan de afnemer een gebruiksrecht op deze opstallen wordt verleend hetzij waarop door de Private Partner ten behoeve van de Afnemer een erfdiensbaarheid wordt gevestigd. De Stad verbindt zich er in dit verband toe de betrokken gronden of de onverdeelde aandelen in deze gronden te verkopen aan de Private Partner op basis van de grondprijs.

Indien niet alle opstallen op de gronden van het Projectgebied, die niet bestemd zijn voor de aanleg van openbare infrastructuur of gebouwen voor stedelijke functies zijn vervreemd aan de afnemers of indien niet op alle opstallen op de betrokken gronden een gebruiksrecht werd verleend of door de Private Partner een erfdiensbaarheid is gevestigd ten behoeve van de afnemer, binnen een termijn van 10 jaren na het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden bij de PPS - overeenkomst, verbinden de Stad en de Private Partner er zich wederzijds toe, uiterlijk voor het verstrijken van deze termijn, bij onderhandse akte respectievelijk tot de verkoop en de aankoop aan / van elkaar van de resterende gronden of de onverdeelde aandelen in deze gronden, tegen betaling van de grondprijs.

In de PPS – overeenkomst zal een vergoeding worden opgenomen, geïndexeerd, die door de Private Partner wordt gegarandeerd in ieder geval aan de Publieke Partner, voor de verkoop of overname van

alle grondaandelen in de gronden van het Projectgebied, die niet bestemd zijn voor de aanleg van openbare ruimte of gebouwen van algemeen belang, of de onverdeelde aandelen in deze gronden.

15.3 Winstdeling

De Private Partner treedt op als bouwheer voor het Project, mogelijks met uitsluiting van de realisatie van de gebouwen voor stedelijke functies en / of de publieke infrastructuur, en is verantwoordelijk voor de geplande constructies, met het oog op de verkoop, verhuur of het bezwaren met zakelijke rechten ervan aan derden.

De Stad zal voorstellen waarbij ze kan delen in de bijkomende winsten die de Private Partner realiseert op de totaalontwikkeling van het Project positief beoordelen, uitgesloten met betrekking tot de realisatie van de gebouwen voor stedelijke functies en de publieke infrastructuur, met name:

- wanneer de werkelijke netto - verkoopprijzen van de onderdelen van het Project (grond en opstallen) hoger liggen dan de aanvankelijk tussen Partijen ingeschatte netto – verkoopprijzen, met een minimale en door de Private Partner in ieder geval gegarandeerde vergoeding voor de stedelijke grondaandelen (zie hoger);
- exclusief de bijkomende werken of kosten die worden uitgevoerd op de uitsluitende vraag van een derde aan een individueel onderdeel van het Project;

In dit geval wordt deze gerealiseerde meerwaarde, zijnde het positief verschil tussen de aanvankelijk geschatte netto – verkoopprijs en de werkelijke behaalde netto - verkoopprijs, verdeeld volgens een te onderhandelen verdeelsleutel.

Onder netto – verkoopprijs wordt verstaan de verkoopprijs betaald door de derde, met uitsluiting van notariële en fiscale kosten. Onder werkelijke netto – verkoopprijs wordt verstaan de prijs van de verkoop zoals deze kan blijken uit de notariële akte.

De vergoeding waarop de Stad recht heeft kan nooit minder zijn dan de vergoeding voor de stedelijke grondaandelen (zie hoger). Deze vergoeding wordt gegarandeerd door de Private Partner.

Voor de bepaling van de netto – verkoopprijzen zoals deze in markt zullen gezet worden (vraagprijs), zal de Private Partner in zijn Offerte de marktconformiteit aantonen.

De Private Partner draagt het risico van het voorgestelde verkoopsritme.

Nopens de bijkomende modaliteiten van deze winstverdeling zal onderhandeld worden.

De Stad dient nooit bij te dragen in eventuele gerealiseerde minwaarden.

15.4 Toekenning van een recht van toegang aan de Private Partner

De Stad verleent aan de Private Partner een recht van toegang met betrekking tot de gronden van het Projectgebied. Dit recht van toegang kan enkel worden gebruikt in het licht van voorbereidende handelingen met het oog op de realisatie van het Project.

Het recht van toegang neemt aanvang bij de definitieve toewijzing van deze opdracht, en geldt voor een maximale periode uiterlijk eindigend op de dag van het toekennen van het recht van opstal.

Het recht van toegang wordt kosteloos toegekend. De Private Partner zal dit recht van toegang op de gronden van het Projectgebied slechts uitoefenen mits voorafgaandelijke melding aan de Stad.

Het recht van toegang wordt uitgeoefend op de uitsluitende en volledige verantwoordelijkheid van de Private Partner.

15.5 Bouwverplichting

De Private Partner neemt de verplichting op zich, binnen een bindende fasering, het Project te realiseren, inbegrepen de aanleg van de openbare infrastructuur en de bouw van gebouwen voor stedelijke functies.

15.6 Openbare infrastructuur en gebouwen voor stedelijke functies

Het Project omvat tevens de realisatie van openbaar domein en infrastructuur (vb. straten, pleinen, publieke parkeerplaatsen, voetgangersverbindingen, rioleringen en regenwaterafvoer, nutsleidingen, straatmeubilair en verlichting, ...), gebouwen voor stedelijke functies.

De Private Partner zal instaan voor de **inrichtings- en infrastructuurwerken van de publieke ruimten** op de gronden van het Projectgebied, binnen het kader van de publiek - private samenwerking. De Private Partner zal de door hem uit te voeren inrichtings- en infrastructuurwerken van de bestaande of toekomstige publieke ruimten uitvoeren op eigen risico en vervolgens, bij de voorlopige oplevering, in de regel om niet overdragen aan de Stad. De openbare infrastructuurwerken worden aangelegd conform de kwaliteitsvoorwaarden eigen aan de aanleg van openbare infrastructuur in de Stad (typebestekken, etc.).

Voor wat de bouw **van de gebouwen voor stedelijke functies** betreft, kan tussen de Stad en de Private Partner een promotieovereenkomst of een aannemingsovereenkomst van werken worden afgesloten. De Kandidaat zal in zijn Offerte rekening houden met beide mogelijkheden.

15.7 Oprichten tijdelijke handelsvennootschap

De Stad wenst maximale garanties met betrekking tot de aansprakelijkheid van de Private Partner. Daarom richt de Kandidaat, voor wat de Basisdisciplines (cf. Selectiedossier) betreft, binnen de drie maanden na de gunning van de opdracht verplicht een tijdelijke handelsvennootschap op in de zin van het Wetboek van Vennootschappen.

Voor zover het voor een teamlid van de kandidaat om deontologische of juridische redenen eigen aan zijn beroep onmogelijk is om deel uit te maken van de tijdelijke handelsvennootschap is het toegelaten, doch enkel wat dit teamlid betreft, om zich in een andere samenwerkingsvorm met het team te verbinden. In dit laatste geval dient de Kandidaat aan te tonen dat hij daadwerkelijk kan beschikken over de voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijke middelen, inzonderheid door het voorleggen van een verklaring waaruit blijkt dat het betreffende teamlid zich verbindt de opdracht te zullen uitvoeren.

Alle deelgenoten van het team of samenwerkingsverband moeten zich, binnen de deontologische en juridische grenzen eigen aan hun respectievelijk beroep, in een schriftelijke en door alle deelgenoten van het team ondertekende verklaring, gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk stellen voor de uitvoering van de opdracht jegens de Stad.

15.8 Duur van de publiek-private samenwerking

De PPS zal eindigen op het moment dat:

- alle grondaandelen in het Projectgebied, waarop geen stedelijke gebouwen of openbare domein en infrastructuur zijn voorzien, door de Stad definitief werden overgedragen, hetzij aan de Private Partner hetzij rechtstreeks aan een derde;
- én
- alle gebouwen voor stedelijke functies en publieke infrastructuren voorlopig werden opgeleverd door de Stad;

Dit evenwel onverminderd de blijvende toepassing van het systeem van Winstdeling zoals voorzien in dit Bestek, welke toepassing eindigt na de valorisatie van de functies, niet zijnde de gebouwen voor stedelijke functies en de publieke infrastructuur, en de desgevallend ermee samenhangende effectieve Winstdeling.

15.9 Ontbinding van de publiek-private samenwerking

Partijen zijn alleen in onderstaande gevallen gerechtigd ontbinding van de overeenkomst te vorderen:

1. In geval van een ingrijpende wijziging van omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere uitvoering van de overeenkomst niet langer verantwoord maakt en waaraan door aanvulling of wijziging van de overeenkomst niet kan worden tegemoet gekomen;
2. Wanprestatie van één der partijen nadat de betreffende partij met inachtneming van een termijn van één maand schriftelijk in gebreke is gesteld en de ingebreke gestelde partij niet heeft aangetoond dat hij maatregelen heeft getroffen om zijn ingebreke zijn op te heffen;
3. Faillissement, stopzetting van betaling of dreigend faillissement van de Private Partner, tenzij door deze partij ten genoegen van de Stad wordt aangetoond dat de uitvoering van deze overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt;
4. Het niet verkrijgen van de voor de uitvoering van het Project of essentiële onderdelen daarvan vereiste goedkeuringen of toestemmingen van een hoger bestuur of rechterlijke beslissingen;

Ontbinding als hierboven bedoeld, kan worden gevorderd door:

- Geval 1. : ieder der Partijen;
- Geval 2. : de niet in wanprestatie verkerende partijen;
- Geval 3. : de Stad;
- Geval 4. : ieder der Partijen

De ontbindingsgronden als gesteld hierboven laten onverlet de onderlinge contractuele rechten en verplichtingen van de partijen die niet in wanprestatie en / of faillissement, stopzetting van betaling of dreigend faillissement verkeren.

De ontbindingsgrond als gesteld in geval 4 laat onverlet de onderlinge contractuele rechten en verplichtingen van Partijen, voor zover betrekking hebbende op die gedeelten van het Project of essentiële onderdelen daarvan waarvoor de vereiste goedkeuringen of toestemmingen van hoger bestuur en / of rechterlijke beslissingen wel zijn verkregen.

15.10 Erkenningen

De Private Partner moet voor alle opdrachten voor uitvoering van werken voldoen aan de wetgeving inzake de erkenning van aannemers van werken in geval hij de werken zelf uitvoert, of, indien hij ze niet zelf uitvoert, een beroep doen op een aannemer die aan de bedoelde wetgeving voldoet.

15.11 Vertrouwelijkheid en discretieplicht

Voor de goede uitvoering van de opdracht is het noodzakelijk dat een nauwe samenwerking tussen de Partijen tot stand wordt gebracht waarin het ter beschikking stellen van gegevens, onder welke vorm dan ook beschikbaar, één van de vereisten is.

De ter beschikking gestelde gegevens zullen vertrouwelijk behandeld worden, zoals hieronder aangegeven.

15.11.1 IN HOOFDE VAN DE STAD

De Stad zal de Aanvraag tot Deelneming, de Offerte en andere inlichtingen, die door de Geselecteerde Kandidaat of Preferred Bidder uitdrukkelijk als ‘vertrouwelijk’ aangemerkt worden, niet aan derden bekendmaken zonder diens instemming, behoudens in het geval zij in het kader van een gerechtelijke beslissing hiertoe gedwongen wordt en behoudens de informatie die de Stad moet kenbaar maken om een afdoende motivering te geven bij de diverse selectie- en gunningsbeslissingen die zij zal nemen.

15.11.2 IN HOOFDE VAN DE GESELECTEERDE KANDIDAAT OF DE PREFERRED BIDDER

Door aan de procedure deel te nemen, verbinden de Geselecteerde Kandidaat of Preferred Bidder(s) zich ertoe alle ‘vertrouwelijke’ gegevens, waarvan zij in het kader van deze procedure kennisnemen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken.

Zij mogen dergelijke informatie wel verstrekken aan werknemers, aandeelhouders en experts die bij de selectie- en gunningsprocedure zijn betrokken, onder oplegging van een vertrouwelijkheidsbeding.

Voornoemde verplichting geldt niet indien in deze Leidraad dan wel in andere mededelingen van de Stad uitdrukkelijk het tegendeel wordt bepaald.

Worden in elk geval **niet** als vertrouwelijke informatie beschouwd:

- de informatie die door de Private Partner nodig wordt geacht voor de commercialisering van de private onderdelen van het Project;
- de informatie die door de Stad nodig wordt geacht voor de communicatie omtrent de bouw van de openbare infrastructuur, de publieke gebouwen of de gebouwen met een stedelijke functie;
- de informatie die nodig wordt geacht door de Stad, als lokaal openbaar bestuur, voor de communicatie en / of de besluitvorming omtrent de realisatie van het Project, bvb. in het kader van de aanvraag van subsidies, het organiseren van inspraak en overleg, het aanstellen van derden in het kader van de verwezenlijking van het Project, etc.;
- de informatie die door een beroepsorgaan of gerechtelijke instantie, met toepassing en interpretatie van de bepalingen inzake de openbaarheid van bestuur, als niet – vertrouwelijk wordt bestempeld;
- de informatie die publiek toegankelijk is.

De Private Partner en de Stad verbinden zich ertoe om blijk te geven van alle discretie en reserve aangaande iedere vorm van communicatie met betrekking tot het Project. De Partijen verbinden zich ertoe dat noch zij, noch hun personeelsleden, aangestelden en onderaannemers enige publicatie aangaande de uitvoering van de PPS - Overeenkomst of enige communicatie aangaande de realisatie van het Project zullen doen ten aanzien van derden op een wijze die de realisatie van het Project kan in gevaar brengen of de onderscheiden belangen van de Partijen kan schaden.

15.12 Intellectuele eigendomsrechten

Het is een Kandidaat of de Private Partner ten strengste verboden de documenten, hem door de Stad overhandigd met het oog op de onderhandelingsprocedure, of de realisatie van het Project, voor eigen gebruik te reproduceren, te publiceren, te verspreiden, tentoon te stellen of dergelijk gebruik aan derden te verlenen, behoudens hetzij met voorafgaande toestemming van de Stad hetzij het publiek beschikbare documenten betreft.

Alle plannen die worden aangemaakt in het kader van de opdracht, worden eigendom van de Stad. Alle intellectuele rechten met betrekking tot het ontwerp en de uitvoering van het Project worden overgedragen aan de Stad.

De werkwijze, planningsopbouw, gebruikte vormingsmaterialen en methodieken mogen ten alle tijde zonder verdere rechten vanwege de Private Partner, door de Stad overgenomen en gebruikt worden.

15.13 Aansprakelijkheid

Behoudens het opzet, de zware fout of het bedrog vanwege de Aanbestedende Overheid, haar mandatarissen, haar aangestelden en haar personeel, draagt alleen de Private Partner, ter volledige ontlasting van de Aanbestedende Overheid, alle schadelijke gevolgen voortvloeiend uit de ongevallen of elke andere oorzaak, die naar aanleiding van de uitvoering van de Opdracht mochten voorkomen aan:

- de Aanbestedende Overheid, haar mandatarissen, haar aangestelden en haar personeel;
- de Private Partner zelf, zijn aangestelden, zijn onderaannemers of zijn leveranciers;
- derden.

De Private Partner is aansprakelijk voor de financiële gevolgen van burenhinder op basis van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, met vrijwaring van de Aanbestedende Overheid, haar mandatarissen, haar aangestelden en haar personeel.

De Private Partner is aansprakelijk voor het Project en draagt hiervoor de volledige verantwoordelijkheid ongeacht de instructies of de richtlijnen, dan wel het gebrek hieraan, uitgaande van de Aanbestedende Overheid, haar mandatarissen, haar aangestelden en haar personeel.

De Private Partner is, naast het opzet, de zware fout of het bedrog vanwege de Aanbestedende Overheid, haar mandatarissen, aangestelden en personeel, slechts ontlast van zijn aansprakelijkheid indien hij bewijst levert dat aan één van de hierna vermelde voorwaarden is voldaan:

- (1) de schade en / of het verlies heeft betrekking op louter administratieve, juridische of financiële risico's die geen betrekking hebben op de uitvoering van de Opdracht door de Private Partner, zijn onderaannemers of zijn aangestelden;

- (2) de schade en / of het verlies heeft enkel betrekking op de uitvoering van werken die conform de Opdracht ten laste zijn van de Aanbestedende Overheid, én de schade en/of het verlies is niet te wijten aan een gebrek, een niet-conformiteit, een tekortkoming, een fout, een nalatigheid of een niet-naleving van een verplichting in het kader van de Opdracht begaan door de Private Partner, zijn onderaannemers of zijn aangestelden, en de schade en / of het verlies is evenmin te wijten aan een objectieve aansprakelijkheid in hoofde van de Private Partner, zijn onderaannemers of zijn aangestelden ontstaan als gevolg van de uitvoering van werken die conform de Opdracht ten laste zijn van de Aanbestedende Overheid.

De verzekeringen die door de Aanbestedende Overheid i.v.m. de Opdracht worden afgesloten (zie verder) doen geen afbreuk aan de toedeling van risico's in de Algemene Contractvoorwaarden, en beperken evenmin de aansprakelijkheid van de Private Partner voor zijn contractuele verplichtingen. De Private Partner blijft voor de nakoming van die verplichtingen aansprakelijk tegenover de Aanbestedende Overheid zowel bij niet verzekerde risico's als bij verzekerde risico's.

15.14 Verzekeringen

De Private Partner gaat alle verzekeringen aan opgelegd door artikel 38 van de Algemene Aannemingsvoorwaarden.

De Private Partner moet de hierna opgenomen verzekeringen afsluiten en deze hernieuwen wanneer ze verstrijken of opgezegd werden voor de beëindiging van de contractuele verbintenissen ten aanzien van de Aanbestedende Overheid.

Verzekeringen moeten onderschreven worden bij verzekeraars die minimaal een rating A- (Standard & Poors of Fitch) of A- (AM Best) of A3 (Moody's) of gelijkwaardig hebben.

De in het kader van Opdracht verplichte verzekeringen zijn, conform de modaliteiten opgenomen als Bijlage bij dit Bestek (zie Nota Verzekeringen):

15.14.1 VERZEKERING “ALLE BOUWPLAATSEN RISICO'S”

De Private Partner moet voor eigen rekening en voor rekening van alle partijen die deelnemen aan de verzekerde werken voor hun respectieve rechten en belangen een verzekering “**Alle Bouwplaatsen Risico's**” afsluiten.

Vóór het aanvangen van de werken, zal de Private Partner het bewijs leveren van de afgesloten verzekering Alle Bouwplaats Risico's, conform de minimaal opgelegde voorwaarden.

15.14.2 VERZEKERING “BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID”

De Private Partner is gehouden om een verzekering beroepsaansprakelijkheid af te sluiten om de ontwerpfouten te dekken begaan in het kader van de conceptie van het Project.

Vóór het aanvangen van de werken, zal de Private Partner het bewijs leveren van de afgesloten verzekering Beroepsaansprakelijkheid conform de minimaal opgelegde voorwaarden.

15.14.3 VERZEKERING “DECENNALE AANSPRAKELIJKHEID”

De Private Partner zal voor eigen rekening en voor rekening van alle partijen die aan de werken deelnemen een verzekering onderschrijven die de tienjarige aansprakelijkheid van de oprichters verzekert.

Vóór de voorlopige oplevering zal Private Partner het bewijs leveren van de afgesloten verzekering Decennale Aansprakelijkheid.

15.14.4 VERZEKERING “ARBEIDSONGEVALLEN”

De Private Partner staat er voor in dat alle deelnemers aan de werken op gepaste wijze een verzekering Arbeidsongevallen hebben.

De Private Partner zal aan zijn arbeidsongevallenverzekeraar opleggen dat hij afstand doet van elk verhaal op alle deelnemers aan de werken. De Private Partner zal ervoor instaan dat ook de arbeidsongevallen-verzekeraars van zijn onderaannemers het afstand van verhaal op alle deelnemers aan de werken aanvaard hebben.

De Private Partner zal het bewijs leveren dat deze verzekeringen bij een verzekeraar werden afgesloten door het jaarlijks overmaken van een attest aan de Aanbestedende Overheid.

15.14.5 VERZEKERING “WETTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID MOTORVOERTUIGEN”

De Private Partner staat er voor in dat alle deelnemers aan de werken op gepaste wijze een verzekering Wettelijke Aansprakelijkheid Motorvoertuigen hebben conform aan de Wet van 21 november 1989 en dit voor alle geïmatriculeerde motorvoertuigen die toegang hebben tot de werf.

De Private Partner zal het bewijs leveren dat deze verzekeringen bij een verzekeraar werden afgesloten door het jaarlijks overmaken van een attest aan de Aanbestedende Overheid.

15.14.6 VERZEKERING “MILIEUAANSPRAKELIJKHEID”

Bij het afsluiten van deze verzekering zal rekening gehouden worden met wat in dit Bestek is voorgescreven met betrekking tot de overdracht van de saneringsverplichting (art. 9.3.4).

Al naargelang de manier waarop de saneringsplicht in de PPS-overeenkomst toegewezen wordt zal de Stad dan wel de Private Partner als verzekeringnemer optreden.

De verzekeringnemer zal voor eigen rekening en voor rekening van alle partijen die aan de werken deelnemen een milieuaansprakelijkheidsverzekering onderschrijven, conform de modaliteiten opgenomen als Bijlage bij dit Bestek.

Vóór het aanvangen van de werken, zal de verzekeringnemer het bewijs leveren van de afgesloten verzekeringen Milieuaansprakelijkheid, Alle Bouwplaats Risico's, en Beroeps-aansprakelijkheid conform de minimaal opgelegde voorwaarden .

15.14.7 VERZEKERING “TRANSACTIONELE MILIEUAANSPRAKELIJKHEID”

Bij het afsluiten van deze verzekering zal rekening gehouden worden met wat in dit Bestek is voorgescreven met betrekking tot de overdracht van de saneringsverplichting (art. 9.3.4).

Al naargelang de manier waarop de saneringsplicht in de PPS-overeenkomst toegewezen wordt zal de Stad dan wel de Private Partner als verzekeringnemer optreden.

De verzekeringsnemer zal voor eigen rekening en voor rekening van alle verzekerden voor alle verkochte percelen die deel uitmaakten van de Opdracht een transactionele milieuaansprakelijkheidsverzekering onderschrijven, conform de modaliteiten opgenomen als Bijlage bij dit Bestek.

De verzekeringsnemer zal dit realiseren middels één Transactionele milieuverzekeringpolis bij dezelfde verzekeraar geplaatst die tevens de milieuaansprakelijkheidpolis(sen) tijdens de Opdracht heeft onderschreven en dit om betwisting van dekking te vermijden.

15.14.8 ANDERE

Het staat de Private Partner vrij naast of bovenop de verzekeringen die deel uitmaken van het opgelegde verzekeringsprogramma van de Aanbestedende Overheid (die verzekeringen omvat af te sluiten door de Aanbestedende Overheid of door de Private Partner) zelf nog aanvullende verzekeringen af te sluiten voor de risico's die hij i.v.m. de Opdracht draagt en onvoldoende verzekerd vindt, meer bepaald voor de speciale risico's verbonden aan specifieke uitvoeringstechnieken of aan de door de Private Partner in te zetten middelen die hem eigen zijn. De Private Partner heeft zijn intentie om zulke bijkomende verzekeringen af te sluiten en de kosten voor elk van deze aanvullende verzekeringen expliciet in zijn offerte vermeld. Hij zal de Aanbestedende Overheid informeren bij afsluiting van deze verzekeringen en dit voor elk individueel contract binnen de periode van één (1) maand volgend op het afsluiten.

Wanneer een polis wordt geschorst of opgezegd zal de verzekeringsmaatschappij dit per aangetekend schrijven melden aan de Aanbestedende Overheid. Na de dag van de betekening zal de verzekeringsmaatschappij de dekking voor de Aanbestedende Overheid minimaal twee (2) maanden aanhouden met enkele uitzondering voor dekkingen van de risico's van Oorlog, Staking en Oproer.

De polissen zullen voorzien dat vergoedingen betaalbaar door de verzekeraars zullen uitgekeerd worden zonder aftrek van of compensaties voor door verzekeringsnemer niet voldane kwijtingen.

In de verzekeringen die deel uitmaken van het door de Aanbestedende Overheid opgelegde verzekeringsprogramma (die verzekeringen omvat af te sluiten door de Aanbestedende Overheid of door de Private Partner) zullen de Aanbestedende Overheid, haar mandatarissen, aangestelden en personeel, evenals de Private Partner, diens aangestelden en onderaannemers opgenomen zijn als verzekerden

De polissen zullen een clause van afstand van verhaal bevatten ten gunste van de Aanbestedende Overheid, haar mandatarissen, aangestelden en personeel en dit behoudens hun zware fout, bedrog of opzet.

Het herstel van schade dient op eenvoudig verzoek van de Aanbestedende Overheid door de Private Partner te worden uitgevoerd ongeacht de tussenkomst van een verzekeringswaARBorg voor de herstelkosten.

Eénmaal per jaar (op de vervaldatum van de polis) dient de Private Partner de attesten van de verzekeringspolissen over te maken, tenzij hierboven anders bepaald.

Indien de Private Partner in gebreke blijft de polissen te onderschrijven die beantwoorden aan de voormelde minimale voorschriften, behoudt de Aanbestedende Overheid zich het recht voor om de polissen te onderschrijven voor rekening van de Private Partner. De premies zullen ten laste vallen van de Private Partner.

15.15 Borgtocht

De bepalingen uit de Wet Breyne met betrekking tot het stellen van een voltooiingswaARBorg zijn van toepassing voor wat het gedeelte “wonen” in het Project betreft. Deze voltooiingswaARBorg komt ten goede van de kopers van de woongelegenheden.

Op de gebouwen voor stedelijke functies geldt de gewone waarborg, zoals voorzien in de AAV.

De bewijzen van borgstelling dient toegestuurd te worden aan Departement Stafdiensten, Afdeling Kennis en Expertise, Juridische Dienst en Kennisbeheer – cel Overheidsopdrachten, stad Gent, p.a. Stadhuis, Botermarkt 1 te 9000 Gent.

15.16 Geschillen/ Toepasselijk recht

Deze procedure wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

Nadat is gebleken dat een geschil met betrekking tot het ontstaan, de interpretatie en de uitvoering van de PPS - Overeenkomst niet kon worden opgelost overeenkomstig een tussen partijen uit te werken geschillenregeling, wordt dergelijk geschil door de meest gerede partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken te Gent.

15.17 Overdraagbaarheid

De Private Partner mag de rechten en verplichtingen, voortvloeiend uit de PPS, niet geheel of gedeeltelijk verkopen en/of op een andere wijze overdragen of inbrengen in een samenwerkingsverband met derden, dan mits voorafgaandelijke goedkeuring van de Stad.

Voor zover het een gehele of gedeeltelijke overdracht aan en/of inbreng in een verbonden vennootschap, zoals bedoeld in artikel 11 van het Wetboek Vennootschappen, betreft, is de voorafgaande goedkeuring van de Stad niet vereist. Dergelijke verkoop, overdracht of inbreng kan hoe dan ook slechts voor zover de verplichting van de Private Partner jegens de Publieke Partner tot realisatie van het betreffende Project onverkort behouden blijft en zonder dat hierdoor een contractuele band ontstaat tussen de Stad en een eventuele derde, behoudens goedkeuring door de Stad.

16 BIJLAGEN

In bijlage van dit bestek worden op CD-ROM onderstaande documenten gevoegd. Er is in eerste instantie een onderverdeling gemaakt tussen de documenten waarnaar in het bestek wordt verwezen en deze die ter informatieve titel ter beschikking gesteld worden. Enkel de duurzaamheidsmeter wordt ook in uitgeprinte versie bijgevoegd.

16.1 Documenten met bestekswaarde

Dit zijn documenten waar in de respectievelijke onderdelen van het bestek naar verwezen wordt en waarvan de inhoud bindend dan wel richtinggevend is, al naargelang de respectievelijke toelichting erover in het bestek..

Naam document	Auteur	Datum en referentie	inhoud
RUP nr 136	Dienst Stedenbouw	oktober 2008	Stedenbouwkundige voorschriften en toelichting
Handleiding speelweefsel in Gent	Ruimtecel i.s.m. Jan Pillen	06/1/2007	richtlijnen en inspiratiebeelden voor realisatie van kindgerichte kwaliteitsvolle publieke ruimte
Integraal Plan openbaar domein Stad	Kuipercompagnons	Mei 2006 738/300/81	"Methodiek" voor het opstellen van stedenbouwkundig inrichtingsplannen
Groen inzicht	Stad Groendienst	April 2006 D/2005/0341/ 13	Een visie op het openbaar groenbeheer
Kunst in de publieke ruimte	Sintjoris, Stad Gent Dienst Kunsten	2006 D/2007/0341/ 2	Visie en praktijk over de integratie van kunst in publieke ruimte
Document "Recreatieve Structuur Rabot-Blaisantvest"	Stad Gent Dienst Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking	april 2008	Inventaris van de potenties en noden voor het uitwerken van een recreatieve structuur, waarbij enkele functies op of vlakbij de Gasmetersite een invulling zouden moeten krijgen
Richtlijnen voor ontwerpen voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken op het grondgebied van de stad Gent	Stad, Gent Wegendienst	2007	technische voorschriften + aanbevelingen vanwege de brandweer
Voorstudie voor de programmatorische invulling van de gashouders,	TV Architectenburo Ro Berteloot - ingenieursbureau Norbert Provoost	September 2008	waarin een gedetailleerde opmeting van deze constructies en de mogelijkheden en kostprijzen voor renovatie
Algemeen Bestek Sociale Woningbouw	VMSW	2003	
Nota verzekeringen	Marsh NV	April 2009	

Naam document	Auteur	Datum en referentie	inhoud
Duurzaamheidsmeter	evr-Architecten SumResearch Daidalos Peutz	Dec 2008	Objectief meetinstrument voor duurzaamheid en kwaliteit In stadsontwikkelingsprojecten
Toelichting bij de duurzaamheidsmeter	evr-Architecten SumResearch Daidalos Peutz	Dec 2008	

16.2 Rapporten ter informatieve titel

Dit zijn documenten die in de voorbereiding van dit Project opgesteld werden en die informatie bevatten die de kandidaat kan helpen bij het opstellen van zijn en/of die gebruikt kunnen worden in de voorbereiding van de eigenlijke werken.

Naam document	Auteur	Datum	inhoud
Stedenbouwkundige studie	Arcadis Gedas NV	Maart 2004	Opgemaakt voor de haalbaarheidsstudie in 2005. Er is niet verder gebouwd op de krachtlijnen uit deze studie.
Conceptstudie 'Bruggen naar Rabot +'	Johan Van Reeth	7/07/2005	Vormt de basis voor het volledige Stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot.
Toelichting bij Stadvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot	Dienst Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking	augustus 2008	Toelichting en huidige stand van zaken van de belangrijkste deelprojecten van het Stadsvernieuwingsproject
Wijkprogramma Rabot-Blaisantvest	Dienst Gebiedsgerichte Werking	Dec 2006	Thematische bespreking van programmapunten ter verbetering van de wijk, tot stand gekomen via inspraak
Mobiliteitseffectrapport	Tritel NV	April 2004	Opgemaakt voor de haalbaarheidsstudie in 2005.
Mobiliteitseffectrapport - update	Tritel NV	Mei 2007	Actualisatie van de MOBER uit 2005. De resultaten van deze MOBER blijven grotendeels actueel.
Marktonderzoek	Bopro NV	26/01/2004	Opgesteld voorafgaand aan het businessplan
Businessplan	Bopro NV	16/08/2004	In relatie met de ruimtelijke studie van Arcadis Gedas
Brownfielddontwikkeling Gasmeterlaan-eindverslag	ERM NV	April 2005	Haalbaarheidsstudie, op basis van: <ul style="list-style-type: none"> • Een ruimtelijke studie (Arcadis Gedas) • Beide studies van Bopro • De MOBER • Studie van saneringsvarianten (Arcadis Gedas) De resultaten van deze studie zijn ondergeschikt aan de latere studies, omdat de randvoorwaarden intussen gevoelig veranderd zijn (ruimtelijk,

Naam document	Auteur	Datum	inhoud
			sanering,...)
Herontwikkeling van de site Gasmeterlaan – marktstudie mbt het programma	Connectimmo NV	28/6/2007	Deze studie houdt rekening met de meest actuele randvoorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • Ontwerp-RUP • Geactualiseerde MOBER • BATNEEC-studie (Haskoning)
Haalbaarheidsstudie mbt energieconcepten	Ecofys	Nov 2008	Vergelijkende studie naar enkele energieconcepten, opgesteld ter ondersteuning van een subsidieaanvraag voor het Europees programma CONCERTO
Nota “Toelichting aan de Brownfieldcel”	Stad Gent	5 sept 2008	Nota waarin de stad Gent enkele vragen bespreekt waarop ze middels het Brownfieldconvenant graag een antwoord zou krijgen
studie met betrekking tot de mogelijkheden tot behoud en/of sloop van bepaalde constructies,	Ingenieursbureau Derveaux	Juni 2008	Bouwtechnisch onderzoek van de bestaande constructies, met onderzoek van de mogelijkheden tot behoud of sloop van onderdelen, met nadruk op het fabrieksgedeelte van de Nieuwe Molens
Asbestinventaris Nieuwe Molens	Fibrecount NV	Feb 2008	asbestinventaris
Asbestinventaris Stadsgebouwen	Fibrecount NV	Feb 2008	asbestinventaris
Marktonderzoek materialen Gent-Sint Pieters	VIBE vzw – Arcadis Ecolas	Dec 2007	Onderzoek naar de toepassing van duurzame bouwmaterialen
Actualisatie oriënterend bodemonderzoek Alcatel	Arcadis Gedas NV	20/03/2003	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging ‘gedeelte Alcatel’
Oriënterend bodemonderzoek Alcatel	Arcadis Gedas NV	28/11/2005	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging ‘gedeelte Alcatel’
Beschrijvend bodemonderzoek mbt Alcatel	Arcadis Gedas NV	30/10/2003	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging ‘gedeelte Alcatel’
Aanvullingen op het beschrijvend bodemonderzoek mbt Alcatel	Arcadis Gedas NV	23/02/2004	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging ‘gedeelte Alcatel’
	Arcadis Gedas NV	13/12/2004	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging ‘gedeelte Alcatel’
	Arcadis Gedas NV	21/10/2005	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging ‘gedeelte Alcatel’
	Arcadis Gedas NV	31/05/2007	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging ‘gedeelte Alcatel’
Conform verklaring door OVAM	OVAM	31/05/2007	Decretaal verplicht, voor het beschrijvend bodemonderzoek van de verontreiniging ‘gedeelte Alcatel’

Naam document	Auteur	Datum	inhoud
Beschrijvend bodemonderzoek mbt de gasfabriek	Arcadis Gedas NV	10/07/2003	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging 'gedeelte Stad Gent'
Aanvullingen op het beschrijvend bodemonderzoek mbt de gasfabriek	Arcadis Gedas NV	23/02/2004	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging 'gedeelte Stad Gent'
Aanvullingen op het beschrijvend bodemonderzoek mbt de gasfabriek	Arcadis Gedas NV	25/03/2005	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging 'gedeelte Stad Gent'
Conform verklaring door OVAM	OVAM	31/05/2007	Decretaal verplicht, voor het beschrijvend bodemonderzoek van de verontreiniging 'gedeelte Stad Gent'
Oriënterend bodemonderzoek Ceres (De Nieuwe Molens)	Ecolas nv	21/06/2005	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging 'gedeelte Nieuwe Molens'
Beschrijvend Bodemonderzoek Ceres (De Nieuwe Molens)	Ecolas nv	11/08/2006	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging 'gedeelte Nieuwe Molens'
Conform verklaring door OVAM	OVAM	06/10/2006	Decretaal verplicht, voor onderzoek van de verontreiniging 'gedeelte Nieuwe Molens'
BATNEEC-studie voormalige gasfabriek	Haskoning BVBA	14/3/2008	Omschrijft enkele saneringsprincipes die toegepast kunnen worden op het volledige Projectgebied
Antwoord op de BATNEEC-studie	OVAM	05/05/2008	Standpunt van de OVAM over deze studie

16.3 Diverse, ter informatieve titel

Naam document	Auteur	Datum	inhoud
Overzichtsplannen	Stad Gent	April 2008	Overzichtsplan uit het bestek + plan met de percelen
oude plannen van constructies op het Projectgebied	Diverse		Plannen mbt: <ul style="list-style-type: none"> • Delen van de fabriek van Alcatel • De gebouwen voor de stadsdiensten • De Nieuwe Molens • containerpark
Plannen van de tram- en fietsbrug	Ingenieursbureau Derveaux NV	Dec 2005	Enkele aanzichten van de nieuwe bruggen
Plannen van de huidige renovatie van een deel van de Nieuwe Molens tot woningen	Patick Lefebure bvba	Aug 2007	
sonderingsgegevens voor de bouw van de sociale wooneenheden in de Nieuwe Molens	Sondex	Juni 2007	
sonderingsgegevens voor de bouw van het	Laboratoria Van Vooren	April 2004	

Naam document	Auteur	Datum	inhoud
jeugd ontmoetingscentrum (JOC)			
Topografische opmeting van het volledige Projectgebied	DCM	Sept 2007	Recente inmeting van het Projectgebied
Autocad - basisplan	Diverse bronnen		Autocad-plannen van verschillende constructies in de onmiddellijke omgeving het Projectgebied