

OPEN OPROEP
TIJDELIJK INVULLING VOORMALIG DIERENASIEL
PAUL BERGMANSDREEF 2 – 9000 GENT



De Stad Gent lanceert een oproep ter aanstelling van een **tijdelijke beheerder** voor het voormalig dierenasiel. De beheerder geeft voor 3 jaar een invulling aan het gebouw, *voor en door de buurt*

COÖRDINATIE OPROEP: Dienst Beleidsparticipatie, Botermarkt 1, 9000 Gent
CONTACTPERSOON: katelijne.vandenbrande@stad.gent, 09 266 82 43
PLAATSBEZOEK: dinsdag 15 september 2020 van 16.00 tot 20.00 uur
MATCHMAKING (1^e MOMENT): maandag 21 september 2020
MATCHMAKING (2^e MOMENT) – optioneel: donderdag 24 september 2020
UIJTERSTE INDIENINGSDATUM VAN DE VOORSTELLEN: 18 oktober 2020 om 10u
WIJZE VAN INDIENEN: per e-mail op volgend e-mailadres: offertes.vastgoed@stad.gent
DUUR VAN DE OPDRACHT: 3 jaar
START VAN DE OPDRACHT: 1 december 2020 (indicatief)

INHOUD

- 1. Voorwerp van de oproep**
- 2. Voormalig dierenasiel**
 - 2.1. Ligging**
 - 2.2. Historiek en erfgoedwaarde van het gebouw**
 - 2.3. Stedenbouwkundige bestemming**
 - 2.4. Pre-advies brandweer, obv huidige staat van het gebouw**
- 3. Duur en vergoeding van de overeenkomst**
- 4. Selectiecriteria**
- 5. Beoordelingscriteria**
- 6. De procedure**
- 7. Procedureverloop**

1. Voorwerp van de oproep

In het gebouw aan de Paul Bergmanskreef 2 te 9000 Gent, was tot medio 2019 het dierenasiel gevestigd. Door de verhuis van het asiel wordt er gezocht naar een nieuwe invulling voor het gebouw op lange termijn.

Vooraleer er aan dit pand een nieuwe definitieve bestemming kan gegeven worden, dringen ingrijpende restauratie-en instandhoudingswerken zich op.

De scenario-analyses voor deze bestemming op langere termijn (met noodzakelijke implicaties naar de uit te voeren werken toe) moeten nog uitgevoerd worden.

In tussentijd wil de Stad dit leegstaande gebouw op een zinvolle manier benutten en laten renderen voor de buurt waarin het gelegen is en tevens vermijden dat verdere leegstand van het gebouw zorgt voor verloedering of kraken ervan.

Om deze reden gaat de Stad Gent op zoek naar een beheerder die het gebouw tijdelijk zal invullen en beheren voor de komende 3 jaren.

De tijdelijke invulling moet dan ook buurtgericht zijn en/of een meerwaarde geven aan de buurt door in te spelen op bestaande noden.

Enkel **de gelijkvloerse verdieping samen met de voormalige kennels en koer** zullen tijdelijk in gebruik worden gegeven. Er zullen nog basisaanpassings- en oprisingswerken gebeuren zodat deze ruimtes veilig zijn voor gebruik. Het overige gedeelte zal wegens veiligheidsredenen niet ter beschikking worden gesteld.

De opdracht van de beheerder is 2-ledig:

a. Invullen van het gebouw

De beheerder, die zelf linken heeft of verbonden is met de buurt, gaat actief op zoek naar invullers en/of invullingen voor het gebouw, met een werking die gericht is op of ten goede komt aan de buurt

De Stad Gent geeft de voorkeur aan een mix van verschillende invullingen en initiatieven, die rekening houden met de historische context van het gebouw en de parkomgeving waarin het gebouw gelegen is.

De invullingen en bijbehorende activiteiten mogen geen hinder genereren (bv. geluidshinder, overlast in het algemeen, extra parkeerdruk, aantrekken van autoverkeer in het park...).

De invullingen en bijbehorende activiteiten kunnen slechts plaatsvinden met respect voor de erfgoedwaarde van het gebouw en de parkomgeving waarin het gebouw gelegen is.

b. Beheren van het gebouw

De beheerder neemt het gebouw in gebruik en stelt het verder ter beschikking van andere gebruikers.

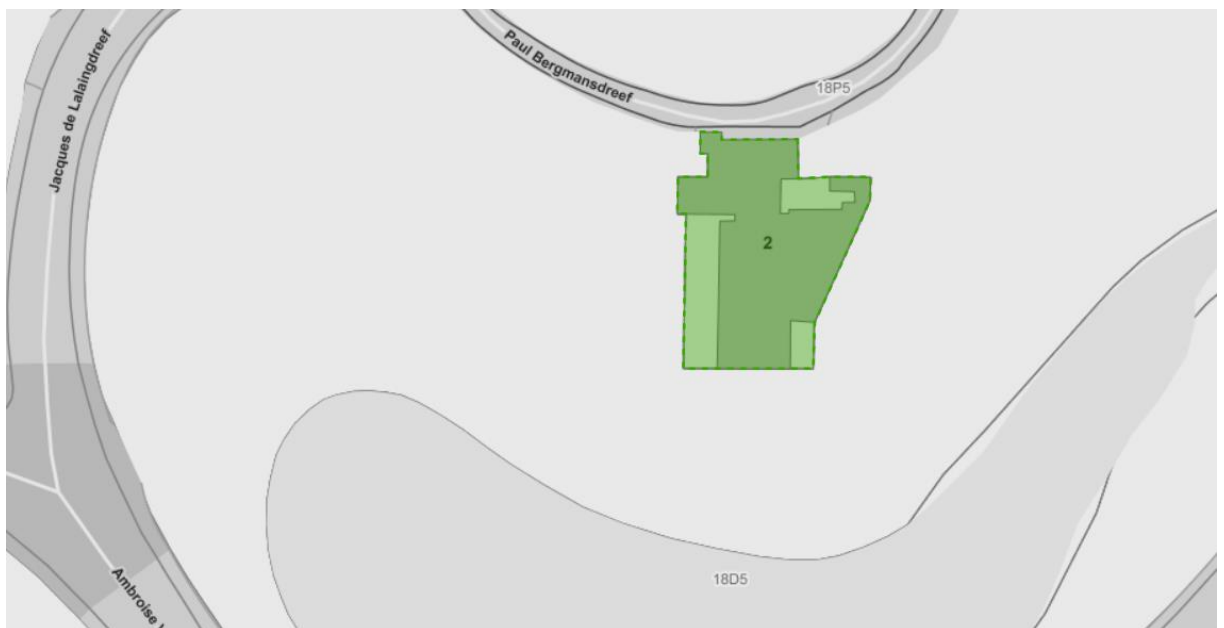
De beheerder zal verantwoordelijk zijn voor de verdeling en gebruik van ruimte door de verschillende gebruikers en zal praktische afspraken maken met de verschillende gebruikers, staat in voor het agenda- en sleutelbeheer, treedt op als centraal aanspreekpunt voor de gebruikers van het gebouw, etc. De beheerder draagt als goede huisvader zorg voor het gebouw en is op dit vlak verantwoordelijk voor het uitvoeren van de wettelijke verplichte keuringen en periodiek onderhoud ten laste van de beheerder, zoals verder vermeld.

De beheerder is het aanspreekpunt voor de Stad.

2. Het gebouw

2.1. Ligging

Het gebouw is gelegen in het Citadelpark, te Gent, Paul Bergmansdreef 2.





1. Torentje
2. Hoofdgebouw
3. Erkerbouw
4. Garage
5. Aanbouw
6. Aanbouw
7. Bureel
8. Slachthok
9. Lijkenhuisje
10. - 17. Hondenkennels en toebehoren.

worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De enige toegelaten bestemming in het gebouw is deze van 'gemeenschapsvoorziening'. Onder « gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen » dient te worden begrepen: *“voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig. Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.”*

Buurthuis, repetitieruimte toneelvereniging, vergaderruimte buurtvereniging,... kunnen dus wel. Restaurant, café, verblijfsrecreatie,... kunnen niet.

2.4. Pre-advies brandweer en beperkende randvoorwaarden obv huidige staat van het gebouw

Het gebouw mag niet als publiektoegankelijke inrichting worden gebruikt. Dit wil zeggen dat enkel de leden van de verenigingen mogen gebruik maken van het gebouw en dit met een maximum van 49 personen.

- Er mogen maximaal 49 personen aanwezig zijn in het gebouw
- Er is geen publiek toegankelijke functie toegelaten.
- Enkel activiteiten verbonden aan de werking van de gebruikers mogen plaatsvinden. Eenmalige evenementen waarbij publiek extern aan de gebruiker het gebouw zou kunnen betreden en het maximaal aantal personen zou overschreden worden, dienen op voorhand met de brandweer besproken tot advies.
- Er mag niet gekookt worden in het gebouw, enkel opwarmen d.m.v. elektrische toestellen
- De uitgangen moeten te allen tijde vrij zijn en functioneren als nooduitgangen. Er zijn twee toegangen aan de voorzijde van het gebouw en twee die rechtstreeks op de binnenkoer uitgeven. Deze dienen als vluchtweg gebruikt. De signalisatie, pictogrammen en veiligheidsverlichting worden door de Stad aangebracht en worden niet aangepast of verwijderd door de gebruiker.
- Één verantwoordelijke: er wordt één permanent telefonisch bereikbare persoon (of i.c. zijn vervanger) aangesteld die zijn/haar verantwoordelijkheid daadwerkelijk opneemt en de gebruiker of organisatie die de vooraf gemaakte afspraken niet nakomt, aanspreekt.
- Periodieke controle door de Stad op naleving van de eerdere gemaakte afspraken.
- Geen gebruik van gasflessen binnen de site
- Geen open vuren binnen de site
- Jaarlijkse keuring van brandblusmiddelen (1 blusmiddel per 150 m²)
- Geen nachtverblijf in het gebouw of op de site

In het kader van de veiligheid zal de Stad Gent nog enkele werken uitvoeren:

- voorzien van de noodzakelijke blusmiddelen, noodverlichting, rookmelders en pictogrammen;
- vervangen CV-ketel en suppressoren overbodige gasleidingen
- herstellen gevandaliseerde ramen en koepels.
- wand plaatsen aan trap naar verdieping aangezien de asbesthoudende platen beschadigd zijn en deze zone niet kan betreden worden.

De asbesthoudende golfplaten op de kennels vormen geen gevaar en zullen blijven liggen. Het is de gebruiker verboden deze platen te beschadigen (door boren, zagen,...) of weg te halen.

De Stad zorgt voor de nodige keuringen en attesten bij de start van de invulling. De beheerder legt tijdens de invulling volgende attesten voor aan de Stad:

- jaarlijkse keuring blusapparaten;
- tweejaarlijks reinigingsattest verwarmingsinstallatie gas;
- tweejaarlijks verbrandingsattest verwarmingsinstallatie gas;
- jaarlijks onderhoud branddetectie;
- jaarlijks nazicht noodverlichting.

Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten in het park. Het gebouw is bereikbaar via de toegangsweg (Jacques de Lalaingdreef) aan de Monterreystraat, doch deze toegang kan enkel gebruikt worden voor toeleveringen e.d.m.

3. Duur en inhoud van de overeenkomst

Met de beheerder wordt er een overeenkomst gesloten voor een periode van 3 jaar, te starten van zodra de noodzakelijke werken, zoals hierboven opgesomd onder punt 1 door de Stad werden uitgevoerd. We mikken hiervoor op 1 december 2020, wat dan ook als vroegst mogelijke startdatum van de overeenkomst mag gerekend worden.

Jaarlijks vindt een evaluatie plaats, waarin er eventuele bijstellingen van het beheer en gebruik kunnen gevraagd worden door de Stad als daar redenen toe zijn. In geval van een negatieve evaluatie kan de overeenkomst door de Stad opgezegd worden.

Deze overeenkomst zal voorgelegd worden aan de geselecteerde kandidaat. De overeenkomst zal onder meer volgende principes bevatten:

→ **Vergoeding** voor het gebruik van het gebouw: de beheerder is geen vergoeding verschuldigd voor het gebruik van het gebouw. In ruil daarvoor vragen we als Stad de opname van het beheer van het pand, hetgeen een geregelde aanwezigheid impliceert.

De beheerder staat wel in voor de inrichting, onderhoud, kleine herstellingen, schoonmaak, ...

De invuller mag vergoedingen vragen aan de mede-invullers van het gebouw, om deze kosten te dekken.

Alle inkomsten die gegenereerd worden bij het beheer en het invullen van het gebouw, worden opnieuw ingezet in functie van de invulling van en werking in het gebouw.

Aan de beheerder wordt geen werkingsbudget ter beschikking gesteld.

- **Onderhoud en herstellingen:** De beheerder staat in voor het gebruik van het gebouw als een goede huisvader en ziet er op toe dat de overige gebruikers dit ook doen. Hij staat in voor het huurdersonderhoud (zo ook de wettelijk verplichte keuringen en periodiek onderhoud zoals verder weergegeven) en ziet er op toe dat het pand minstens in de toestand, zoals bij aanvang van het contract, behouden blijft (muv wijzigingen ten gevolge van ouderdom en slijtage). Indien nodig voert hij kleine herstellingen uit of laat deze uitvoeren door een vakman.
- **Verbruik:** De beheerder zal zelf instaan voor de energiekosten volgens het effectieve verbruik, met dien verstande dat hij deze kosten kan doorrekenen aan de eindgebruikers.
- **Verzekeringen:** de beheerder van het gebouw dient zelf in te staan voor een brand-en BA-verzekering (verzekering voor o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag), die afgestemd is op het meervoudig gebruik van het pand door de diverse eindgebruikers. Waar nodig ziet de beheerder er op toe dat de individuele eindgebruikers zelf over een brand- en BA-verzekering beschikken.
- **Waarborg:** tot waarborg van de uitvoering van deze overeenkomst zal de beheerder een waarborg stellen van 500 euro door storting op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening of door middel van een bankgarantie.

4. Selectie criterium

Wie geïnteresseerd is om zich kandidaat te stellen voor de functie als beheerder van deze ruimte, moet aantonen dat hij/zij een link met de buurt heeft. Verschillende geïnteresseerden mogen zich verenigen of groeperen, waarbij er minstens 1 natuurlijke of rechtspersoon de verantwoordelijkheid neemt als beheerder.

Kandidaten zonder link met de buurt, komen niet in aanmerking.

5. De beoordelingscriteria

Het ingediend voorstel van beheer wordt getoetst aan volgende drie criteria (100 punten):

(1) Concept van invulling van het gebouw (40 punten)

De kandidaat-beheerder beschrijft haar/zijn visie over het concept van invulling van het gebouw, rekening houdend met de geldende randvoorwaarden (stedenbouwkundige bestemming, erfgoedwaarde gebouw, brandweervoorschriften) en met voldoende aandacht voor het burgergerichte aspect.

De Stad Gent geeft de voorkeur aan een mix van sociale initiatieven die rekening houden met de context van het gebouw. Dit kunnen ondermeer zijn: buurtgebonden initiatieven, open ontmoetingsplek (mits bijkomend advies brandweer), tentoonstellingen (mits bijkomend advies brandweer), gedeeld gebruik van ruimtes om te vergaderen, geven van workshops, repetitieruimte, jongerenwerking, sociale projecten etc...

Het initiatief moet bijdragen bij tot een verhoogde leefbaarheid van de buurt en bij uitbreiding de wijk.

In de visienota komen minstens volgende zaken aan bod:

- Welke programmatie wordt voorzien en in welke mate sluit dit aan op wat de buurt nodig heeft, en op de initiatieven van andere buurtpartners?
- Op welke wijze zal de kandidaat-beheerder aandacht hebben voor milieu- en duurzaamheidsaspecten ?
- Hoe ziet de kandidaat de invullingen in relatie tot de parkomgeving en de stedenbouwkundige voorschriften?

De nota mag maximum 4 A4 pagina's bedragen.

(2) Beheer van het gebouw (40 punten)

De kandidaat-beheerder beschrijft haar/zijn visie over het beheer van het gebouw en meer in het bijzonder hoe zij/hij dit beheer in de praktijk zal uitvoeren, en begeleiden.

De kandidaat legt hierbij een realistisch en concreet ontwerp van begroting voor. Dit houdt in dat er een inschatting wordt gemaakt van de kosten voor inrichting, activiteiten, werking en/of programmatie gedurende de tijdelijke invulling.

In deze nota komen verder volgende aspecten aan bod:

- Hoe garandeert de kandidaat-beheerder een maximale en tegelijk haalbare aanwezigheid in het gebouw?
- Hoe gaat de kandidaat-beheerder om met de toegangscontrole en sleutelbeheer?
- Hoe garandeert de kandidaat de veiligheid te waarborgen en toe te zien op een correct gebruik van de infrastructuur (geen buitensporige overlast, respect voor erfgoedwaard gebouw, respect voor de parkomgeving)?

- Hoe zal de kandidaat beheerder oneigenlijk gebruik van het pand (kraken) vermijden en hoe garandeert de kandidaat dat het gebouw steeds correct wordt afgesloten?
- Hoe zal het gebouw onderhouden/schoongemaakt worden?
- Op welke wijze ziet de beheerder de invulling bij te dragen aan de instandhouding van de erfgoedwaarde van het gebouw?
- Bij welke verzekeringsmaatschappij zal concreet een brandverzekering worden aangegaan voor het gebouw en op welke wijze houdt deze rekening met het medegebruik door de verschillende eindgebruikers?
- Wie is het aanspreekpunt bij mankementen of vastgestelde gebreken?
- Hoe zal de coördinatie concreet verlopen?
- Op welke manier zal concreet omgegaan worden met het doorrekenen van kosten, zoals EGW, schoonmaak, verzekering, inrichting, herinzet van eventuele inkomsten ten behoeve van de tijdelijk invulling etc,...

De nota mag maximum 4 A4 pagina's bedragen.

(3) Meervoudig gebruik (20 punten)

Het gebouw dient optimaal benut te worden, zowel in de tijd als wat betreft de mix van verenigingen. Het creëren van nieuwe netwerken en kruisbestuiving met verschillende verenigingen/initiatieven is een meerwaarde.

In de visienota komen deze zaken aan bod:

- Hoe zal de kandidaat ervoor zorgen dat de bezettingsgraad van de ruimte optimaal is?
- Hoe zal de kandidaat inzetten op samenwerking met andere partners?
- Welke samenwerkingsverbanden zijn nu reeds voorzien?
- ...

De nota mag maximum 2 A4 pagina's bedragen.

6. De procedure

Het Stadsbestuur van Gent organiseert een open oproep. Dit betekent dat elke geïnteresseerde die voldoet aan het selectie criterium kan deelnemen. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen een dossier indienen. Verschillende natuurlijke personen en/of rechtspersonen kunnen zich ook verenigen om zich gezamenlijk kandidaat te stellen.

Alle kandidaturen die binnenkomen worden beoordeeld, eerst op het selectie criterium, en vervolgens op basis van de beoordelingscriteria opgenomen onder punt 4.

De Stad Gent behoudt zich het recht voor:

- om met één of meerdere van de kandidaten te onderhandelen.

- om de oproep stop te zetten wanneer er geen perspectief zou zijn dat tot gunstige resultaten aanleiding kan geven

De resultaten van de onderhandelingen zullen schriftelijk worden vastgelegd in een overeenkomst.

7. Procedureverloop

Stap 1: Plaatsbezoek

De Stad Gent voorziet een verplicht plaatsbezoek, waarop iedereen welkom is.

Tijdens dit plaatsbezoek komen verschillende zaken aan bod:

- (1) Vertegenwoordigers van de Stad zullen aanwezig zijn en toelichting geven over de oproep.
- (2) De ruimte is toegankelijk en wie interesse heeft krijgt een korte rondleiding.
- (3) Buurtbewoners krijgen de kans om hun ideeën te delen over waaraan de invulling van deze ruimte volgens hen moet voldoen.
- (4) Geïnteresseerden krijgen de mogelijkheid om vragen te stellen.
- (5) Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven voor een samenkomst om na te gaan of en hoe geïnteresseerden kunnen samenwerken, die nadien zal plaatsvinden.

Dit plaatsbezoek wordt georganiseerd op dinsdag 15 september 2020, doorlopend tussen 16.00 en 20.00 uur.

Stap 2: Matchmaking-moment 1

De Stad Gent voorziet een tweede bijeenkomst waarbij de mogelijkheid bestaat om te overleggen met anderen geïnteresseerden. Deze tweede bijeenkomst kan interessant zijn om samen met de aanwezigen nog een groep te vormen waarmee samen een project kan worden ingediend, of om nog aan te sluiten bij een reeds bestaande groep. Op deze bijeenkomst wordt de mogelijkheid aangeboden om je idee/project voor te stellen aan andere geïnteresseerden.

Dit matchmaking-moment zal plaatsvinden op maandag 21 september 2020.

Stap 3: Matchmaking-moment 2 (optioneel)

Op donderdag 24 september 2020 wordt optioneel een tweede matchmaking-moment ingepland.

Stap 4: Indiening 'kandidatuur beheerder'

Geïnteresseerde kandidaten-beheerders voor het gebouw, dienen hun kandidatuur in. Dit kunnen zowel natuurlijke personen als rechtspersonen zijn.

De inschrijving voor de 'kandidatuur-beheerder' sluit af op 18 oktober 2020 om 10.00 uur. De inschrijving wordt digitaal ingediend op volgend e-mailadres: offertes.vastgoed@stad.gent en bevat minstens volgende informatie:

- Informatie over de kandidaat: naam/namen, adres, contactgegevens, ...
- Link met de buurt (zie selectie criterium)
- Nota's over de inhoud van de opdracht (zie gunningscriteria)

De inschrijver engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;

zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;

zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;

de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;

zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het onroerend goed.

Deze non-discriminatieclausule geldt zowel voor de inschrijver – natuurlijk persoon als voor de inschrijver – rechtspersoon en de zaakvoerder(s), bestuurder(s) of (leidinggevende) personeelsleden van laatstgenoemde.

Stap 5: Beoordeling

De Stad Gent zal op basis van de hierboven vermelde beoordelingscriteria de kandidaturen beoordelen.

De kandidaten krijgen de kans om hun project mondeling te komen toelichten eind oktober 2020 voor een jury bestaande uit vertegenwoordigers van enkele betrokken stadsdiensten.

Aan de beste gerangschikte kandidaat/kandidaten kan gevraagd worden een verbeterd voorstel in te dienen.

Het Stadsbestuur behoudt het recht om niet toe te wijzen.

Stap 6: sluiten van de overeenkomst

Met de gekozen kandidaat-beheerder wordt een overeenkomst afgesloten voor een periode van 3 jaar. In deze overeenkomst worden de definitieve modaliteiten van beheer vastgelegd.