



departement Logistiek
dienst Patrimonium

dossiernummer:
1505960

Verslag aan de Provincieraad

betreft **GENT : LEOPOLDSKAZERNE**
Design & Build concurrentiedialoog : beschrijvend
document, projectdefinitie en ontwerp kader

verslaggever Hilde Bruggeman

Mevrouwen en mijne Heren,

In zitting van 28 januari 2015 heeft de Provincieraad beslist dat tussen de provincie en de ParticipatieMaatschappij Vlaanderen (PMV) een publiek-publieke samenwerking tot stand werd gebracht in het kader van de ontwikkeling van de site van de Leopoldskazerne te Gent.

In zitting van 26 februari 2015 verklaarde de deputatie zich akkoord met de samenwerkingsovereenkomst, waarbij het aandeel van PMV in het bijzonder bestaat uit :

- de procesbegeleiding bij het Design en Builddossier, en in voorkomend geval "Maintenance", voor de realisatie van de behoeften van de provinciale administratie in de Leopoldskazerne, tot en met de gunning ;
- de procesbegeleiding bij het toekennen van de zakelijke rechten aan de private sector in de Leopoldskazerne ;
- de begeleiding van de valorisatie van de onroerende goederen die vrijkomen door de centralisatie.

In zitting van 17 juni 2015 besliste de Provincieraad dat de Design en Buildopdracht zal worden gegund bij wijze van een concurrentiedialoog.

Binnen de goedgekeurde Design & Buildprocedure voor de ontwikkeling van de site Leopoldskazerne met integratie van een nieuw provinciehuis Oost-Vlaanderen en een private ontwikkeling op het overige deel van de site wordt het beschrijvend document voor de eerste dialoofase voorgelegd.

1. Beschrijvend document

Volgende bijlagen maken ervan deel uit en zijn bijgevoegd:

(Bijlage 1b en 2h zijn omwille van de grote omvang te raadplegen op
<http://intranet/provincieraad/deputatie/dossier-1505960-leopoldskazerne/>

Bijlage 1d en 1g kunnen niet als bijlage toegevoegd worden bij dit dossier
aangezien de onderzoeken nog bezig zijn.)

Bijlage 1 Beschrijving van de Leopoldskazerne

- 1.a Verslag screening bestaande gebouwen A,B,C
- 1.b Plannen bestaande toestand
- 1.c Bodemattesten
- 1.d Archeologisch vooronderzoek (nog in uitvoering)
- 1.e Asbestinventaris
- 1.f Sonderingsveslag
- 1.g hydrothermisch onderzoek (nog in uitvoering)
- Bijlage 2 Projectdefinitie
 - 2.a Project 'Leopoldskazerne' – Ontwikkeling van de site Leopoldskazerne met integratie van een nieuw provinciehuis en een private ontwikkeling.
 - 2.b Schema eisen duurzaamheid
 - 2.c Tabel oppervlaktebehoefte Provinciehuis
 - 2.d Richtlijnen werkomgeving
 - 2.e Technische specificaties
 - 2.f Cultuur-historische waardering Leopoldskazerne
 - 2.g Organigram nieuw provinciehuis en site
 - 2.h Tekenstandaard
- Bijlage 3 Stedenbouwkundige richtlijnen
 - 3.a Concept RUP 167 Stedelijk wonen (link)
 - 3.b Ontwerpkader
 - 3.c Planmober
- Bijlage 4 Kwaliteitshandboeken
 - 1.a BREEAM (handleiding en checklists) ; website
 - 1.b Parking volgens ESPA handleidingen en checklist
- Bijlage 5 Formulier Eerste dialoogvoorstel
- Bijlage 6 Formulier minimale eisen
- Bijlage 7 Verklaring inzake volledigheid en conformiteit

2 Samengevat de belangrijkste documenten;

2.1 Het beschrijvend document omschrijft de opdracht, de procedure, de minimale eisen, de beoordelingswijze en algemene informatie.

Het project omvat de herontwikkeling van de site met het oog op de huisvesting van een nieuw provinciehuis via een D&B opdracht en een valorisatie van het Overige deel van de site.

Het omvat volgende onderdelen;

mbt het provinciehuis, een Design, Build en Maintain formule voor

- het ontwerpen en bouwen van een nieuw provinciehuis inclusief de aanleg en inrichting van de buitenruimtes
- het onderhoud gedurende 3 jaar na de voorlopige oplevering

mbt de multifunctionele ondergrondse ruimte (MOR), een Design, Build, Maintain en Operate formule voor

- het ontwerpen en bouwen van de MOR van het Provinciehuis en het Overige deel van de site. Het deel voor provinciehuis tegen vaste prijs en timing.
- het onderhoud gedurende 3 jaar na de voorlopige oplevering
- de exploitatie gedurende 3 jaar na de voorlopige oplevering uitsluitend voor het deel bestemmingsparkeren voertuigen en fietsen

mbt de valorisatie van het Overige deel van de site, een valorisatieformule waarbij de opdracht bestaat uit

- ontwerp van Overige deel van de site
- het verkrijgen van de nodige zakelijke rechten gekoppeld aan de garanties voor een effectieve ontwikkeling.

2.2 De projectdefinitie omschrijft de functionele en technische randvoorwaarden bij uitbouw van de site en realisatie van het nieuw Provinciehuis.

Na het Vlaams Regeerakkoord zijn eerste aanpassingen aan de projectdefinitie voorgelegd aan de Raad van januari 2015.

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht, actualisatie en opmerkingen binnen de stuurgroep Leopoldskazerne, stuurgroep Het Nieuwe Werken en het MAT zijn volgende items verder aangepast en verwerkt in de definitieve projectdefinitie;

2.2.1 Bezoekerscentrum

Het bezoekerscentrum was in oppervlakte gehalveerd tot 80 m² omdat het Wereldcentrum geen provinciale bevoegdheid zou blijven. 't Wereldcentrum zou nu een provinciale bevoegdheid blijven waarbij een vermeerdering van 20 m² wordt voorgesteld. De publiek toegankelijke ruimte breidt immers uit waardoor het bezoekerscentrum, in aansluiting met het POV infopunt, nu gebruik kan maken van het 'kloppend hart' (de ontmoetingsruimte met koffiешop met bijhorende faciliteiten van formele en informele overlegruimte, polyvalente ruimte, vergaderzalen, bedrijfsrestaurant,...)

2.2.2 Provincieraadzaal

De oppervlakte van de raadzaal was gereduceerd van 300 m² naar 180 m². Bijkomend is gevraagd dat de raadzaal ook bruikbaar is als overleg- en vergaderruimte voor 60 personen.

2.2.3 Vormingslokalen Bestuursopleiding, ICT, PCVO, vergaderzalen

Er wordt gevraagd Agion-subsidie te onderzoeken voor de lokalen PCVO.

Een bijkomende polyvalente ruimte (70 m²) met berging (20 m²), in de buurt van de douchefaciliteiten, is te voorzien voor overleg, vergaderruimte, workshops, projecten, ontspanning, fitness,...

2.2.4 Rafter/cafeteria/keuken

Volgend cateringconcept is uitgewerkt :

- Een kloppend hart als ontmoetingsruimte met centraal de cafeteria. In de koffiешop zijn naast koffie, thee, milkshake, fruitsap, gezonde niet alcoholische dranken en soep, tevens koffiekoeken, broodjes, fruit... te koop. Dit alles mee te nemen of te verbruiken ter plaatse.
- Goede gevarieerde maaltijden aanbieden in het bedrijfsrestaurant, voor personeel tegen maaltijdcheque, voor cursisten, derden en bezoekers tegen hoger tarief.
Dit vraagt een goede circulatie en een degelijk kassasysteem zodat een vlotte bediening mogelijk blijft.
- Naast de traditionele dagschotel worden tevens vegetarische schotels, snacks (spaghetti, pizza,..), maaltijdsalades,...aangeboden.
- De meerkost voor de maaltijden personeel tov een maaltijdcheck kan gecompenseerd worden via een profit-sharing-model tussen provincie en concessiehouder.
- Een multi-forfaitair contract met transparant open boekhouding biedt

- een betere garantie om te slagen
- de mogelijkheid provinciaal personeel te behouden
- flexibiliteit, bv ifv seizoengebonden activiteiten
- risicospreiding, waarbij elke partij zijn verantwoordelijkheid opneemt én laat tevens ruimte voor de concessionaris bij het ontwikkelen en promoten van commerciële activiteiten buiten de diensturen.
- Een zuidgeoriënteerde terrasruimte aansluitend met het cateringgebeuren, publiektoegankelijk ook na de diensturen
- Een ontvangstreter met bediening voor 25 personen, na de diensturen en in het weekend vrij toegankelijk.

2.2.5 Ondergrondse ruimte voor voertuigen en fietsen wordt deel van de multifunctionele ondergrondse ruimte

Er wordt voorgesteld de ondergrondse parking deel te laten uitmaken van een multifunctionele ondergrondse ruimte. Deze ruimte vormt de ruggengraat van de site voor alle logistieke activiteiten voor de provincie én alle gebruikers. Ze omvat oa ruimte voor voertuigen en dienstvoertuigen ten behoeve van het Provinciehuis, de fietsenberging, depotruimtes, archief (bibliotheek), werkplaatsen, ARAB-faciliteiten, technische ruimtes,.. en is in functie van tijd flexibel in te delen naargelang behoeften. Eventuele bijkomende oppervlaktebehoeftes voor de private ontwikkelaar zijn te integreren.

De realisatie van de benodigde ruimte voor het Provinciehuis geschiedt door de provincie, de eventueel bijkomende oppervlaktebehoefte voor derden op de site investeert de ontwikkelaar.

Binnen de Design&Build procedure wordt de exploitatie van de provinciale parking voor 3 jaar door een externe partner voorzien.

2.2.6 Fietsen

Deze ruimte maakt ook deel uit van de multifunctionele ondergrondse ruimte. Cfr het parkeerplan stad Gent bedraagt de minimale verplichte oppervlakte circa 700 m², (circa 450 fietsen) Deze oppervlakte is wel afhankelijk van de uiteindelijke bestemmingen en functies op de site en wordt definitief bepaald bij gunning van de opdracht.

2.2.7 Werkplaats

De gevraagde werkplaatsen voor hout- en metaalbewerking voor het HISK zijn vervat in de reserveruimte (zie hieronder). Provincie voorziet casco-ruimten nabij de provinciale werkplaatsen. HISK investeert inrichting, uitrusting, afwerking en meubilair.

2.2.8.Reserveruimte provinciehuis

Een reserveruimte van 3300 m² wordt in het provinciale programma voorzien en is te verhuren aan :

- HISK, hun oppervlaktebehoefte bedraagt circa 2 700 m² netto.
- Defensie, hun behoefte bedraagt 300 m² netto + ruimte voor 18 voertuigen (cfr huurovereenkomst)
- Kinderdagverblijf, deze functie is extra, de netto oppervlaktebehoefte bedraagt 300 m² netto voor een capaciteit van 28 kinderen + ruimte voor 3 voertuigen Provincie investeert en zoekt uitbater tegen marktconforme huurprijzen voor kinderdagverblijven. Inrichting en uitrusting is ten laste van het kinderdagverblijf.

2.2.9 Duurzaamheid

De minimale eisen worden verscherpt voor het Provinciehuis én de ontwikkeling van de site :

- Breeam 'excellent' blijft vooropgesteld
- Energie-eisen, bij nieuwbouw K20 (wettelijk tegen 2019 BEN K40-E40), bij ingrijpende renovatie K40 E40
- Opwekken hernieuwbare energie op site, voor 40% van de energiebehoefte van het provinciehuis

2.2.10 Hoofdthema's en verbreding frontoffice

Hoofdthema's Vanuit de missie, waarden en ambities van het provinciebestuur worden twee hoofdthema's DUURZAAMHEID en VERBINDEN gedistilleerd die de basis vormen bij het ontwerp en de uitbouw van het nieuw Provinciehuis én de site.

Het thema DUURZAAMHEID is ingegeven door

- 'culturele duurzaamheid'
 - 'Zorgen voor Morgen' flexibele basisstructuur voor behoeften toekomstige generaties
 - Herbruik waardevol patrimonium
- 'ecologische duurzaamheid'
 - Breeam 'excellent'
 - Hogere ambitie energie-eisen
 - Hernieuwbare energie op site
 - Materiaalgebruik cfr Febe-classificering, herbruik van nog geschikt meubilair,..
- 'sociale duurzaamheid'
 - Fietsherstelling, groenonderhoud,... via sociale tewerkstelling
- 'economische duurzaamheid'

Het thema VERBINDEN is ingegeven door

- de ambitie voor een genetwerkte samenleving, voor een betere samenwerking tussen diensten onderling en tov de klanten
- een aantrekkelijke ontmoetingsplek, een 'kloppend hart' te creëren voor
 - de verschillende gebruikers op de site
 - alle personeelsleden over verschillende diensten
 - voor bezoekers en derden
- het openstellen van faciliteiten (refter, zalen,...)
- door organisatie van activiteiten en evenementen
- door mogelijke synergieën na te streven.

Frontoffice Vanuit het thema 'verbinden' wordt voorgesteld de zaalinfrastructuur met cafetaria, refter, raadzaal,.. meer publiek toegankelijker te maken. Registratie zou enkel nog geschieden voor het politieke luik en specifieke activiteiten.

De frontoffice wordt naast het centraal POV-infopunt met het bezoekerscentrum uitgewerkt als inspirerende ontmoetingsplek en 'kloppend hart' voor de site uitgewerkt. Deze plek omvat cafetaria, overlegplekken, werkplekken, informatie, polyvalente ruimte,.. en staat in verbinding met de vergaderzalen, raadzaal, refter,..

2.2.11 Aangepaste ontwikkelingsbudget

De netto-oppervlakte behoefte stijgt door het terug opnemen van ruimte voor voertuigen (271 voertuigen of 7 452 m²) , voor fietsen (700 m²), een polyvalente (fitness)ruimte met berging (90 m²) en een kinderdagverblijf (300 m²) tot circa 24 491 m² netto oppervlakte.

Het voorgestelde projectbudget blijft circa dezelfde grootteorde, de provinciale investering voor de bouw van ruimte voor voertuigen en fietsen binnen de multifunctionele ondergrondse ruimte stijgt maar wordt gecompenseerd door de inkomsten uit de zakelijke rechten voor ontwikkeling van het Overige deel op de site.

De investering voor de bijkomende oppervlakten, scherpere energiestandpunten is extra en wordt begroot op 1 000 000 EUR.

Het projectbudget bestaat uit het bouwbudget voor het Provinciehuis min de baten voor de zakelijke rechten voor het overige deel van de site en bedraagt 54 000 000 EUR. De realisatie van het project moet gebeuren binnen dit strikt afgebakend budget.

Een overzicht.

RAMING bouwbudget door PMV exclusief btw		42.886.775
ACTUALISATIE bouwbudget dd oktober 2015		
Ondergrondse ruimte (+ 21 wagens)	599 m ²	359.100
multifunctionele ruimte	149 m ²	166.320
kinderdagverblijf	495 m ²	445.500
keukenuitrusting		500.000
interieur- en meubilairconcept		<u>2.500.000</u>
Totale raming		46.857.695
7,5 % verhoging voor hoger ambitieniveau op vlak van duurzaamheid en energie		<u>3.514.327</u>
TOTAAL		50.372.022
21% btw		<u>10.578.125</u>
TOTAAL ONTWIKKELINGSKOST		60.950.147
Inschatting opbrengst zakelijke rechten	aftrok	<u>6.500.000</u>
Maximaal projectbudget		54.450.147
Afgerond		54 000 000

Opm: geen marge is voorzien voor de indexatie en eventuele meerwerken

Inbegrepen in de bouwbudget:

- btw
- erelonen, projectkosten
- bouwkosten voor realisatie Provinciehuis cfr ambities, projectdefinitie en programma der eisen
- technieken en nutsvoorzieningen
- inrichting- en meubilairconcept, vast en los meubilair
- keukenuitrusting (prijs afzonderlijk op te geven)
- multifunctionele ondergrondse ruimte deel provincie
- buiteninrichting en aanleg
- bouwkosten reserveruimte :
 - HISK (casco ruimtes met technische basisvoorzieningen en sanitair)
 - Defensie (ingerichte ruimtes, afwerking, basisuitrusting technieken en sanitair)
 - Kinderdagverblijf (casco ruimtes, basisuitrusting technieken en sanitair)

Niet inbegrepen in projectbudget maar wel opgenomen in het project:

- Exploitatiekost ruimte voor voertuigen en fietsen gedurende 3 jaar

- Onderhoudskosten Provinciegebouw gedurende 3 jaar

Niet inbegrepen

- Verhuiskosten HISK, PCVO, Defensie, Monumentenwacht,.. in functie van een optimale fasering van de bouwwerken zijn mogelijkheden naar tijdelijk huisvesting onderzocht, ook buiten de site.
- HISK; inrichting, uitrusting, afwerking en meubilair
Defensie; Meubilair
Kinderdagverblijf; specifieke uitrustingswerken, inrichting, afwerking en meubilair; kinderdagverblijf
- Extra oppervlaktebehoefte voor de ontwikkelaar voor parkeren en logistieke functies in de multifunctionele ondergrondse ruimte. Het projectbudget bestaat uit het bouwbudget voor het provinciehuis min de baten voor de zakelijke rechten, en bedraagt 54 000 000 EUR.

2.3 Het ontwerp kader

Het ontwerp kader omschrijft de ruimtelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling van de site ivm stedenbouw, mobiliteit en erfgoedwaarden.

Het document is opgemaakt binnen de werkgroep Ruimte waarin de vergunningverlenende overheden vertegenwoordigd waren en is te gebruiken als leidraad bij het opmaken van de schetsontwerpen door de consortia en bij het vergunnen van de bouwaanvraag.

Gevraagd wordt :

- het beschrijvend document (met daarbij de beschrijving van de Leopoldskazerne, de projectdefinitie en het ontwerp kader met stedenbouwkundige richtlijnen) voor de eerste dialoof fase voor de ontwikkeling van de site Leopoldskazerne met integratie van een nieuw provinciehuis Oost-Vlaanderen en een private ontwikkeling op het overige deel van de site, goed te keuren ;
- in bevestigend geval het beschrijvend document, de beschrijving van de Leopoldskazerne, de projectdefinitie en het ontwerp kader met stedenbouwkundige richtlijnen en het besluit te ondertekenen.

Gent, .

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,
Albert De Smet

de bevoegde gedeputeerde,
Hilde Bruggeman