

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 maart 2018 – Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen
Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine
Van den Brande, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De
Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick
Princen, Toon Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert
Delanoeije, gemeenteraadsleden
Gerrit Boschmans, stadssecretaris wd.

20. MONUMENTENZORG. Vaststelling wijze van gunnen volgens de procedure van de openbare procedure, aan de voorwaarden en bepalingen van het bijzonder bestek 2018-OO-MZ-322, inzake de restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken Oude Stadsfeestzaal Mechelen.

De beslissing wordt genomen met 31 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 7 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Johan De Vleeshouwer, Bert Delanoeije).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 12 mei 2003: Ministerieel besluit waarbij de stadsfeestzaal wegens de artistieke en historische waarde als monument beschermd wordt.
- 1 juli 2011: Het college beslist DG Architecten aan te stellen als ontwerper voor de restauratie van de stadsfeestzaal.
- 16 januari 2015: Het college besluit een marktbevraging te organiseren om een nieuwe invulling voor de stadsfeestzaal te vinden en hiervoor een schattingsverslag aan te vragen.
- 23 juni 2015: De gemeenteraad keurt de leidraad voor de marktbevraging tot vervreemding van de Oude Stadsfeestzaal en herbestemming tot stadsbioscoop goed.
- 29 januari 2016: Het college hecht principiële goedkeuring aan:
 - De uitbreiding van opdracht van DG architecten voor de Oude Stadsfeestzaal volgens de voorwaarden van het aanvullend bestek 10.121.
 - Het college beslist om voor de opmaak van het beheersplannen Oude Stadsfeestzaal een erfgoedpremie voor onderzoek aan te vragen.
 - Het college duidt Lumière aan als partner voor de uitbating van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 30 september 2016: Het college keurt het definitieve ontwerp en de bijhorende raming voor de herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop goed.
- 20 december 2016:
 - De gemeenteraad keurt de samenwerkingsovereenkomst "Vervreemding en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal" goed.

- De gemeenteraad stelt inzake de 'Restauratie Oude Stadsfeestzaal' de wijze van gunnen vast volgens de open aanbesteding aan de voorwaarden en bepalingen vervat in het bestek 2016-OO-MZ-130
- 28 maart 2017: De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de aangepaste samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Lumière met betrekking tot de vervreemding en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 9 augustus 2017: Ministerieel besluit houdende de toekenning van een erfgoedpremie volgens de bijzondere procedure voor de restauratie en renovatie van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop
- 5 september 2017: De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de aangepaste samenwerkingsovereenkomst tussen de stad en Lumière met betrekking tot de vervreemding en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop.
- 30 januari 2018: Stedenbouwkundige vergunning volgens bijzondere procedure voor de restauratie en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop
- Collegebeslissing van 16 maart 2018 – agendapunt 75 ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

- Het ontwerp en de uitvoering van de restauratie en herbestemming van de Oude Stadsfeestzaal tot stadsbioscoop gebeurt in samenwerking tussen de stad en Lumière:
 - de stad staat in voor de restauratie en de aanpassing van het bestaande gebouw. De stad doet hiervoor beroep op DG-architecten
 - Lumière staat in voor de bouw en de inrichting van de drie gestapelde cinemazalen in het bestaande gebouw volgens het box-in-boxprincipe. Lumière doet hiervoor beroep op Dertien12-architecten.
- Bij de opmaak van het erfgoedpremiedossier werden de werken door DG-architecten geraamd op 1.764.436,17 euro zonder BTW of 2.134.967,77 met BTW waarvan 1.041.026,87 zonder BTW in aanmerking komt voor erfgoedpremie. Dit gaf volgende kostenverdeling:
 - Vlaamse overheid: $1.041.026,87 \times 1,21 \times 0,8 = 1.007.714,01$
 - Stad Mechelen: $2.134.967,77 - 1.007.714,01 = 1.127.253,76$
 De technieken zaten niet vervat in dit budget. De technieken (elektriciteit, verlichting, HVAC, beveiliging, toegangscontrole en lift) werden geraamd op 600.000 euro met BTW. Het **totale stadsaandeel** werd dus geraamd op: $1.127.253,76 + 600.000,00 = 1.727.253,76$
- De eerste raming van de werken waarvoor Lumière instaat, bleek hun budget ruim te overstijgen, waardoor er op zoek moest gegaan worden naar bijkomende besparingen. Deze besparingen werden voor een groot deel in de technieken gevonden.
- In het kader van de opdracht "Restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken Oude Stadsfeestzaal Mechelen" werd een bijzonder bestek met nr. 2018-OO-MZ-322 opgesteld door de ontwerper, DG | ARCHITECTEN BV BVBA, Graaf Van Egmontstraat 15, Bus 2 te 2800 Mechelen in samenwerking met de diensten Monumentenzorg en Overheidsopdrachten.
- Er wordt voorgesteld de opdracht te gunnen bij wijze van de openbare procedure (OP)

Juridische grond

- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.
- De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 36.
- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 57, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen en artikel 43 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Argumentatie

- In bijlage het bestek met nr. 2018-OO-MZ-322, de plannen en meetstaten van de restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken voor de Oude Stadsfeestzaal.

- De finale ramingen bedragen (met BTW):
 - Werken stad Mechelen: 2.195.190 euro
 - Werken Lumière: € 569.582 euro
 - Technieken (in totaal, dus deel stad + Lumière): 572.762 euro
- Gezien de grote overlap tussen de werken van Lumière en die van de stad is het niet mogelijk om het dossier technieken volledig op te splitsen en kan er best met een verdeelsleutel gewerkt worden. Op basis van de huidige raming lijkt een verdeelsleutel 85% stad Mechelen en 15% Lumière voor de technieken mogelijk en billijk. Dit geeft volgende eindraming (met BTW):
 - Stad Mechelen: 2.682.038 euro (incl. BTW)
 - Lumière: 655.497 euro (incl. BTW).

Gezien er in de overeenkomst tussen stad en Lumière nog geen sprake was van een verdeelsleutel voor de technieken, dienen hiervoor nog de nodige afspraken met Lumière vastgelegd te worden. Het is belangrijk om in de afspraken met Lumière duidelijk te stellen dat de huidige verdeelsleutel moet kunnen herbekeken worden in functie van de uiteindelijke biedingsprijzen.

Van de 2.195.190 euro aan bouwkundige werken die de stad voorziet, komt 1.223.373 euro in aanmerking voor erfgoedpremie van de Vlaamse overheid. Dit geeft volgende kostenverdeling (alle bedragen met BTW):

- Vlaamse overheid: $1.223.373 \times 80\% = 978.699$ euro
- Netto kost voor **Stad Mechelen**: $2.682.038 - 978.699 = \mathbf{1.703.339}$ euro
- Een aantal werken wordt als verplichte optie in het dossier opgenomen. In functie van de aanbestedingsprijzen kan er op het moment van gunning (en zelfs erna) beslist worden om deze opties al dan niet te lichten. Het gaat om volgende werken:
 - Dossier Stad Mechelen
 - o Het aanbrengen van een planken vloer op de galerijen; in het basisdossier is er een vloer in plaatmateriaal opgenomen
 - o Het aanbrengen van een vlakke of gekleurde beglazing in de lichtkoepel van de feestzaal; in het basis dossier is er een (goedkopere) gestructureerde beglazing opgenomen
 - Dossier Technieken
 - o Vernieuwen van de CV-ketel; in het basisdossier wordt de nog relatief recente ketel herbruikt
 - o Vernieuwen van alle radiatoren; in het basisdossier worden de bestaande gietijzeren radiatoren herbruikt
 - o Duurdere verlichtingsarmaturen voor de vestibule, de kolommen en de lichtkoepel
 - Dossier Lumière
 - o Het aanbrengen van een bekleding met spiegels op de borstweringen van de nieuwe trappen en een deel van de box met de cinemazalen; in het basisdossier worden de borstweringen geschilderd en wordt de box volledig met gordijn bekleed

In totaal worden er voor 80.373 euro (met BTW) aan werken in optie voorzien.

Financiële gevolgen

- Het totale budget voor de herbestemming van de stadsfeestzaal bedraagt 3.421.370 euro (ramingsnummer 2018161742).
De geraamde investering voor de stad Mechelen bedraagt momenteel:
 - huidig dossier: 2.682.038 euro
 - contractuele bijdrage in box met filmzalen: 480.000 euro
 - erelonen: 205.315 euro
 - Totaal: 3.367.353 euro

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad geeft goedkeuring aan de wijze van gunnen volgens de procedure van de OP, aan de voorwaarden en bepalingen van het bijzonder bestek met nr. 2018-OO-MZ-322; voor de opdracht "Restauratiewerken, aanpassingswerken en technieken Oude Stadsfeestzaal Mechelen".

Artikel 2

De aankondiging van de opdracht wordt ingevuld en bekendgemaakt op nationaal niveau.

Artikel 3

De gemeenteraad neemt er akte van dat het college opdracht gegeven heeft om de nodige afspraken met Lumière vast te leggen in verband met de voorgestelde verdeelsleutel van 85-15 voor de kostprijs van de technieken.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris wd.
(get.) Gerrit Boschmans

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 29 maart 2018

Christiaan Backx
voorzitter