

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 november 2017 - Openbare zitting

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

47. STADSONTWIKKELING. Vaststelling van de wijze van gunnen volgens de mededingingsprocedure met onderhandeling aan de voorwaarden en bepalingen van het bijzonder bestek nummer 2017-OO-PP-249 inzake de opdracht 'Herontwikkeling van de Sint-Albertusite met bouw- en renovatieverplichting te Muizen (Mechelen)'.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

29/05/2015	Bouwcommissie: bespreking van het resultaat van het overleg met VPW.
05/06/2015	Het college laat een conceptstudie voor de site Sint-Albertus opstarten en geeft opdracht aan de Bouwdienst en de dienst Projecten en Planning om een overleg vast te leggen met VPW en de Kerkfabriek om een toekomstige ontwikkeling van de site Albertus verder te onderzoeken.
31/07/2015	College: vaststelling gunningswijze opdracht "Opmaak van een ontwikkelingsvisie voor de site Sint-Albertus".
02/10/2015	College: gunning van de opdracht "Opmaak van een ontwikkelingsvisie voor de site Sint-Albertus" aan Hasa Architecten.
28/10/2015	Startvergadering met verschillende betrokkenen en Hasa Architecten.
24/11/2015	Opvolgingsvergadering met verschillende betrokkenen en Hasa Architecten. Bespreking resultaten bevraging eigenaars en gebruikers.
11/12/2015	College: akkoord met de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de site die n.a.v. de bevraging werden geformuleerd.
14/04/2016	Goedkeuring door vertegenwoordigers van VPW, Kerkraad en stad van het voorstel van Masterplan. VPW en Kerkraad nemen het voorstel mee ter goedkeuring.
22/04/2016	Bouwcommissie: akkoord Masterplan Sint-Albertus.
29/04/2016	College: opdracht om een infomoment voor buurtbewoners van de Sint-Albertusstraat te organiseren op 24 mei 2016 over het masterplan.
14/10/2016	College: aktename van de desaffectatie van de pastorie Sint-Albertus Muizen.
21/10/2016	College met doorverwijzing naar gemeenteraad: aktename van de profaanverklaring van de kerk Sint-Albertus Muizen.
29/11/2016	Gemeenteraad: aktename van de profaanverklaring van de kerk Sint-Albertus

	Muizen.
10/03/2017	Bespreking van het bestek voor het ontmoetingscentrum op de site Sint-Albertus met de verenigingen van 't Kranske.
24/03/2017	College: aktename van de stand van zaken van het project en opdracht aan GSJ tot opmaak van de verschillende overeenkomsten, de selectieleidraad en het bestek voor de onderhandelingsprocedure met bekendmaking.
01/06/2017	Resultaten financieel haalbaarheidsonderzoek project BDO.
06/07/2017	Bespreking van de overeenkomsten met de Kerkfabriek en de Vereniging voor Parochiale Werken.
07/07/2017	Bespreking van het project met de verenigingen van 't Kranske.
16/08/2017	Kerkfabriek en VPW bezorgen de ondertekende samenwerkingsovereenkomst met bijlagen aan de stad.
25/08/2017	College: goedkeuring selectieleidraad en samenwerkingsovereenkomst. Doorverwijzing naar de gemeenteraad
05/09/2017	Gemeenteraad: goedkeuring selectieleidraad en samenwerkingsovereenkomst.
10/11/2017	Het college verwijst agendapunt 34 naar de gemeenteraad.

Feiten en context

De site Sint – Albertus is gelegen langs de Sint-Albertusstraat en de G. Ghijselsstraat. Het betreft een eigendom van verschillende eigenaars die een gezamenlijke aanpak naar toekomstige ontwikkeling vragen. Het terrein bevat drie verschillende zaken:

- Het ontmoetingscentrum 't Kranske (keuken, zaal, café, binnenkoer en diverse berguimten), eigendom van de Vereniging Parochiaal Werk (VPW). Het ontmoetingscentrum wordt actief gebruikt door diverse lokale verenigingen en staat ter beschikking van verenigingen en buurtbewoners/derden voor feesten en vieringen.
- De kerk Sint-Albertus, eigendom van Kerkfabriek Lieve Vrouw doch niet meer in gebruik als kerk sinds 1 januari 2014.
- De pastorijswoning met riante tuin, eigendom van de Kerkfabriek Lieve Vrouw.

Het is de bedoeling van de Stad, De Kerkfabriek (KF) en de VPW om het gebied in z'n geheel door een ontwikkelaar te laten ontwikkelen. De betrokken partijen zijn het erover eens om door een projectontwikkelaar een 26-tal wooneenheden te laten bouwen en de kerk samen met een nieuw te bouwen ontmoetingscentrum om te vormen tot een gemeenschapscentrum.

De ontwikkelingsvisie voor dit gebied is vastgelegd in een masterplan opgemaakt door architectenbureau Hasa. Na bevraging van de eigenaars en de diverse gebruikers werden volgende uitgangspunten als vertrekbasis genomen voor de opmaak van het masterplan:

- De site dient in zijn geheel bekeken te worden;
- Wooneenheden worden op de site voorzien;
- De kerk dient behouden te worden en dient een herbestemming te krijgen als ruimte voor verenigingen en eerder lokaal gebonden activiteiten.
- Er dienen kwaliteitseisen vastgesteld te worden voor de toekomstige plannen;
- Er dient een economische toets van de scenario's bij de ontwikkelingsvisie te zitten.

Op 22 april 2016 werd het voorstel van masterplan besproken op de bouwcommissie. De bouwcommissie ging akkoord met het masterplan en concludeerde dat in het verdere traject de nodige aandacht uit dient te gaan naar het parkeren en dat het masterplan finaal volgende kenmerken heeft:

- Afbraak parochiezaal en aanhorige bijgebouwen dieper op het perceel;
- Afbraak pastorijs;
- Renovatie en uitbreiding kerk als gemeenschapsruimte in beheer van een op te richten vzw, waarbij de kerk en uitbreiding in erfpacht worden gegeven;
- Bouw van 26 appartementen met ondergrondse garage (via een architectuur die past in de omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen);
- Aanleg van de publieke, semi-publieke en private buitenruimte.

Ondertussen organiseerde de Bouwdienst eind april 2016 een infomoment voor de buurtbewoners van de Sint-Albertusstraat en werd de kerk eind oktober 2016 profaan verklaard. Het project werd in juni 2017 ook op z'n financiële haalbaarheid onderzocht door BDO.

De verdere gesprekken met de Kerkfabriek en de Vereniging voor Parochiale Werken leidden tot een door de betrokken instanties goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst. De selectieleidraad die de eerste fase vormt in de mededingingsprocedure met onderhandeling werd op punt gesteld. De samenwerkingsovereenkomst en de selectieleidraad werden door de Gemeenteraad van 5 september 2017 goedgekeurd.

Het globale bestek voor de mededingingsprocedure met onderhandeling dat de tweede fase van de mededingingsprocedure met onderhandeling werd eveneens uitgewerkt.

Juridische grond

- De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten.
- 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.
- Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 43, waarbij wordt bepaald dat de gemeenteraad bevoegd is voor de vaststelling van de wijze van gunning en de voorwaarden van overheidsopdrachten.

Visum financieel beheerder krachtens artikel 160 §2 van het gemeentedecreet

Visum verleend

Argumentatie

Om op de Albertussite door een ontwikkelaar wooneenheden te laten bouwen, de kerk te laten renoveren, het ontmoetingscentrum te laten bouwen en de buitenaanleg te laten ontwerpen en uitvoeren, dient de 2^{de} fase van mededingingsprocedure met onderhandeling te worden opgestart. Hiervoor dienen het college en de gemeenteraad het bestek met bijlagen voor de mededingingsprocedure met onderhandeling goed te keuren.

Als eerste fase in deze procedure werd er een selectieleidraad opgemaakt en gepubliceerd die potentiële promotoren algemene informatie geeft over de opdracht en het verdere verloop van de gunningsprocedure. Promotoren zijn zo in staat om zich met voldoende kennis van zaken kandidaat te stellen. De selectieleidraad moet ook toelaten om geschikte kandidaten te selecteren.

In de tweede fase zullen enkel maximaal 4 geselecteerde kandidaten worden uitgenodigd om een offerte in te dienen op basis van het goed te keuren bestek, waarin naast het voorwerp en de voorwaarden voor de uitvoering van de opdracht, het verder verloop van de plaatsingsprocedure wordt beschreven.

De offertes zullen worden beoordeeld op basis van de gunningscriteria: 1. Financiële planning (35 punten); 2. Architecturale en Bouwfysische kwaliteit (35 punten); 3. Planning en Uitvoeringstermijn van de realisatie van de Opdracht (30 punten). De procedure voorziet in de mogelijkheid om met de inschrijvers over hun offerte onderhandelingen over een 'Best and Final Offer' (BAFO) te voeren om zo de inschrijver uit te kiezen die de economisch meest voordelige en regelmatige offerte heeft ingediend. Ter verduidelijking: financiële planning gaat niet over een prijsvoorstel, als wel manier van financiering van de door de Opdrachtnemer te prefinancieren kosten alsook de Prijs VPW en de Prijs Kerkfabriek. Daarbij kunnen onder meer als beoordelingselementen worden opgenomen het tijdstip van betaling van de Prijs VPW en Kerkfabriek, de zekerheid en de snelheid waarmee de volledige betaling zal tussenkomen.

Overeenkomstig het besluit van het college van 25/08/2017 bevat het bestek een voorstel waarbij de stad de geselecteerde kandidaten vergoedt die een volledige en volwaardige offerte indienen. Het voorstel van vergoeding is 8.000,00 euro excl. btw (9.680,00 euro incl. btw) voor de inschrijvers die niet werden aangeduid als voorkeursbieders. Dit zijn er in principe maximum 2. Ze hebben slechts recht op deze vergoeding op voorwaarde dat hun offerte regelmatig is, een voorontwerp bevat dat voldoet aan de eisen van het bestek en de inschrijver de beslissing van de stad aanvaardt om de opdracht niet aan hem te gunnen. De voorkeursbieder (in principe maximum 1) die niet werd aangeduid als opdrachtnemer, heeft recht op een vergoeding voor het indienen van een BAFO op voorwaarde dat deze BAFO regelmatig is, een voorontwerp bevat dat voldoet aan de eisen van het bestek en de inschrijver de beslissing van de stad aanvaardt om de opdracht niet aan hem te gunnen. Deze vergoeding bedraagt 10.000 euro excl. btw (12.110,00 euro incl. btw) en kan niet

gecumuleerd worden met de deelnamevergoeding van 9.680,00 euro incl. btw. Indien de voorkeursbieder niet voldoet aan de voorwaarden om aanspraak te kunnen maken op de deelnamevergoeding van 10.000 euro excl. btw heeft de voorkeursbieder recht op de deelnamevergoeding van 8.000,00 euro excl. btw. Alle vergoedingen zullen pas worden uitbetaald na sluiting van de opdracht door de stad.

Twee mensen van de verenigingen van 't Krankse zullen – als uiteindelijke eindgebruikers van het kerkgebouw en het ontmoetingscentrum - betrokken worden bij de beoordeling van de offertes. De KF en VPW zullen op de hoogte gehouden worden van het verloop en de uitkomst van de gunningsprocedure.

De overwegend groene buitenzone in het gebied zal tussen de 2.000m² en de 2.400 m² groot moeten zijn en publiek toegankelijk gehouden worden via een erfdiensbaarheid. De stad zal instaan voor het onderhoud. De ondergrondse parkeergarage dient hierdoor aan specifieke technische eisen te voldoen. Voor het groenonderhoud dient in een latere fase een keuze gemaakt worden tussen: onderhoud door eigen personeel; onderhoud door de externe aannemer L.D. Tuindesign binnen het raamcontract; of door een sociaal economieproject.

Om er voor te zorgen dat de renovatie van de kerk en de bouw van het ontmoetingscentrum niet tot op het einde wordt gehouden, werden volgende bepalingen in het bestek opgenomen:

- A. de kerk moet gerenoveerd en verbouwd zijn en het ontmoetingscentrum gebouwd, ten laatste 2 jaar nadat een vergunning voor het geheel werd afgeleverd.
- B. er mogen geen woningen in gebruik genomen worden voor het PV van terbeschikkingstelling werd betekend voor de kerk en het ontmoetingscentrum.
- C. zolang het PV van terbeschikkingstelling van de kerk en het ontmoetingscentrum niet werd betekend, mogen er niet meer dan 80% van de woningen verkocht zijn.
- D. de Albertussite dient 3 jaar na de start van de werken te zijn voltooid.

Er zal ook een milieu-hygiënisch onderzoek worden uitgevoerd waarvan de resultaten in de loop van de procedure aan de kandidaten zullen worden meegegeven.

Financiële gevolgen

De uitgave voor de vergoedingen kan verrekend worden op ramingsnummer 22017143435 - budgetsleutel:2017/6640060/30/0790/01 waarop een budget van 250.000€ is voorzien (investeringsstoelage Albertuswijk en kerk).

Besluit:

Artikel 1

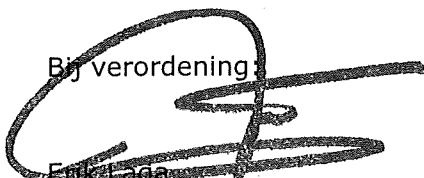
De gemeenteraad stelt de wijze van gunnen vast volgens de mededingingsprocedure met onderhandeling aan de voorwaarden en bepalingen van het bijzonder bestek nummer 2017-OO-PP-249 inzake de opdracht 'Herontwikkeling van de Sint-Albertussite met bouw- en renovatieverplichting te Muizen (Mechelen)'.

Namens de gemeenteraad:

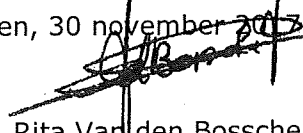
De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 30 november 2017

Rita Van den Bossche
voorzitter