Projectoproep

Tijdelijk gebruik van de site Emile Bockstael 160 in Laken



Oktober 2020

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
UO Planification et Développement • OE Planning en Ontwikkeling
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 30 20 – urb.planif.developpement@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be

Inhoudsopgave

I. Algemene context van de oproep 3
A. Beheerder van de oproep 3
B. Voorwerp van de oproep 3
C. Betrokken site 3
D. Activiteit van de site 6
1. Ambitie van de Stad Brussel 6
E. Projectopvolging: 6
1. Rol en taken van de beheerder 6
2. Rol en taken van de Stad 6
F. Projectfinanciering en kader voor de vrijgaves 7
1. Financiering 7
2. Terbeschikkingstelling 8
G. Looptijd 8
II. Selectiemodaliteiten 8
A. Verplicht bezoek 8
B. Voor te leggen document: 8
C. Planning 10
D. Adviescomité 10
E. Mondelinge presentatie 10
F. Termijn voor de geldigheid van de kandidatuur 11
G. Selectiecriteria 11
III. Algemeen 11
A. Verzekeringen 11
B. Onderaannemers 11
C. Taalgebruik 11
D. Wijziging van of aanhangsel bij de overeenkomsten 12
E. Geschillen 12
F. Documenten van de oproep 12

I. Algemene context van de oproep

A. Beheerder van de oproep

De beheerder van de oproep tot het indienen van projecten is de Stad Brussel, vertegenwoordigd door Shazna Syed, hoofd van de OE Planning en Ontwikkeling van het Departement Stedenbouw.

Nadere informatie over de oproep tot het indienen van voorstellen kan worden verkregen bij:

Contactpersoon: Margot Brulard

Telefoon: *+32 (0)2.279.3119*

E-mail: margot.brulard@brucity.be

B. Voorwerp van de oproep

De oproep tot het indienen van projecten betreft de uitwerking, de coördinatie en het beheer van het project voor het tijdelijke gebruik van de site gelegen Emile Bockstael 160, die door de Stad werd aangekocht in het kader van het duurzame wijkcontract Bockstael.

Dit project kadert in de wens van de Stad om het tijdelijk gebruik te bevorderen "*van woningen in afwachting van renovatie/werken (op voorwaarde dat die woningen geen gevaar vormen voor de gebruikers) voor verenigingen en andere collectieve culturele evenementen, kantoren, pop-ups* ...)", maar ook om "*een voorbeeldfunctie te vervullen als het gaat over niet leeg laten staan van hun panden/terreinen en er nieuwe invullingen aan te geven, liefst definitief en anders met tijdelijk gebruik*".(Meerderheidsovereenkomst 2018-2024 van de stad Brussel, blz. 29, blz. 41, blz. 95)

In deze context is het achterste linkergebouw van het vastgoedcomplex, gelegen aan de Emile Bockstaellaan 160, (zie plan hieronder) geïdentificeerd als een pand met een hoog potentieel voor een eerste proefproject.

De succesvolle kandidaat ontwikkelt, coördineert en beheert het project dat samenhangt met het tijdelijke gebruik.

C. Betrokken site

Het pand werd in 2014 door de Stad Brussel aangekocht in het kader van het Duurzame Wijkcontract (DWC) Bockstael.

Voorafgaand aan de aankoop werd het pand tot 2013 bezet door kantoren. De algemene toestand ervan op het moment van de verkoop was correct en had het voordeel dat er geen grote werkzaamheden nodig waren voor de herbestemming.

Tussen 2014 en 2018 werden alle panden gebruikt door de wijkantenne, de partners van het DWC (een tiental verenigingen met een 40-tal werknemers) en hun activiteiten (zie lijst in bijlage 4).

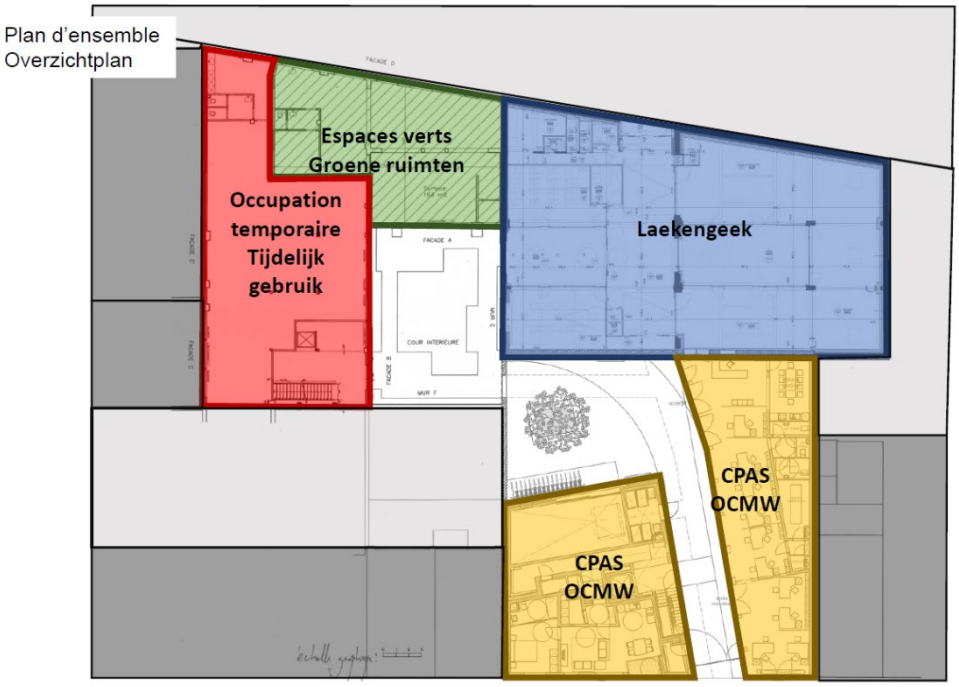
Sinds het einde van het DWC wordt de antenne nog steeds gebruikt door:

- Verschillende wijkverenigingen in afwachting van de voltooiing van de werken in hun oorspronkelijke kantoren in het voormalige station van Laken (verwachte einddatum: eind 2020),
- Verenigingen die voortkomen uit de dynamiek die tijdens het DWC is ontstaan, in een gedeeld kantoor,
- De Cyclo-werkplaats tot de definitieve opening van hun “fietspunt” in Laken begin 2021.

Aangezien al deze gebruiken eind 2020 ophouden, wil de Stad Brussel een tijdelijk bewonersproject opzetten voor een minimumperiode van drie jaar.



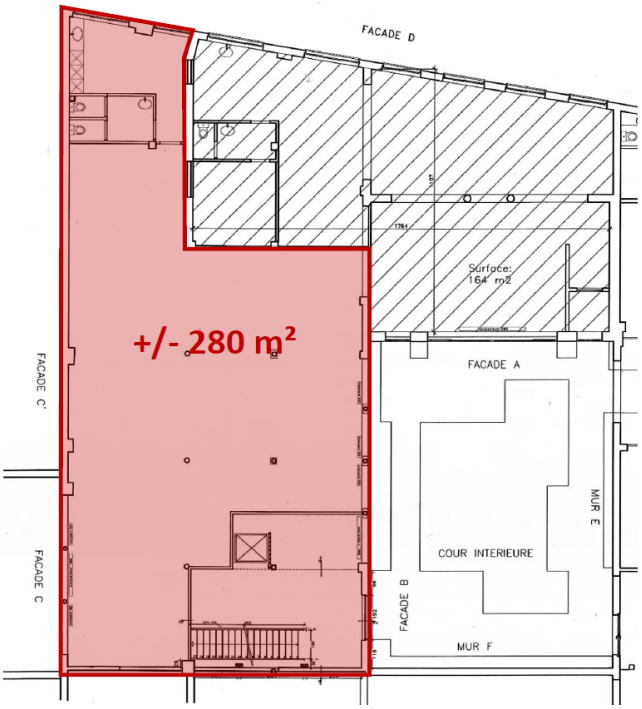
Het pand is gelegen in het binnenhuizenblok aan de Emile Bockstaellaan 160, aan de achterzijde van een OCMW-gebouw in aanbouw (bouwwerf die in de eerste helft van 2021 nog lopende zal zijn). De toegang is via een binnenplaats die ook toegang geeft tot de lokalen, voor het personeel en het materiaal van de dienst groene ruimtes van de Stad Brussel en tot de lokalen die de vereniging Lakengeek zullenl moeten huisvesten.



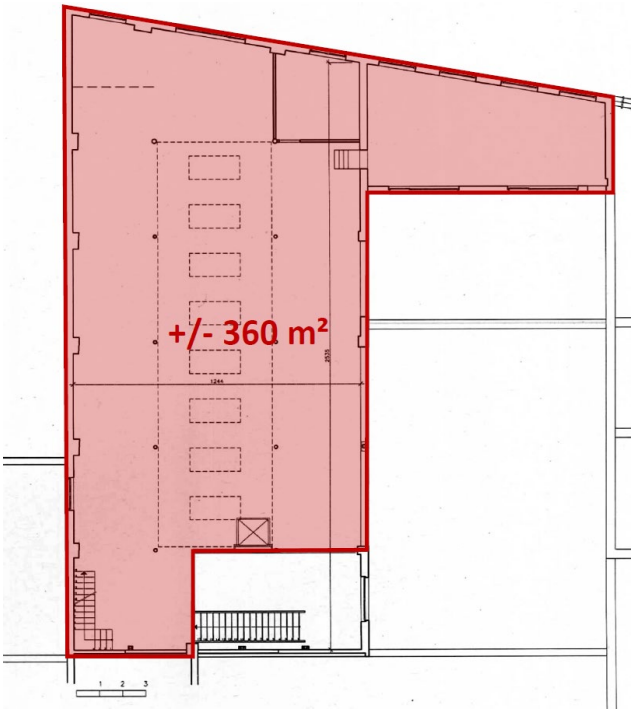
Een technische audit die in 2020 door een externe dienstverlener werd uitgevoerd, evalueert de werken die nodig zijn om een bezetting(en) mogelijk te maken. Deze werken zijn opgesomd (zie bijlage 2) en omvatten in de eerste plaats die welke betrekking hebben op de minimale veiligheidseisen van de DBDMH voor het gebruik van de locatie door verenigingen; vervolgens die welke betrekking hebben op het verkrijgen van een minimaal comfortniveau, met name op het gebied van water, gas, elektriciteit, sanitaire voorzieningen en verwarming.

Het pand is een R+2 gebouw dat als volgt is samengesteld:

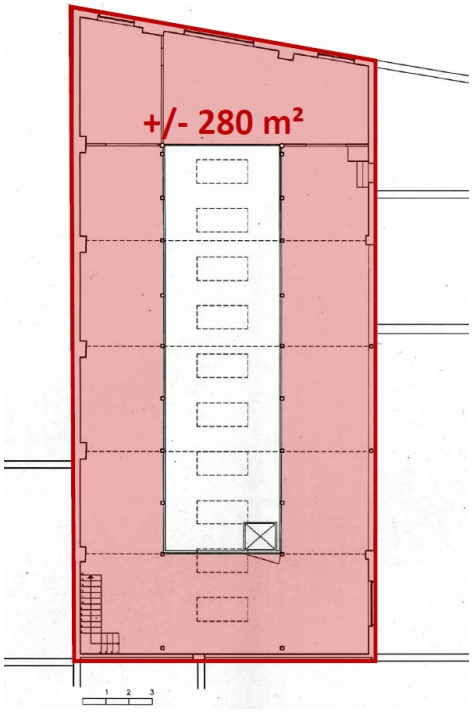
Gelijkvloers



1ste verdieping



2de verdieping



D. Activiteit van de site

1. Ambitie van de Stad Brussel

Door middel van het gebruik van het pand wil de Stad Brussel:

- De locatie activeren en deze teruggeven aan de bewoners met een programma gericht op de wijk en haar behoeften, in voortzetting met wat al was opgestart binnen het gebouw tijdens het duurzame wijkcontract Bockstael;

- Deel uitmaken van een tijdelijke dynamiek waarbij het tijdelijk gebruik helpt bij het bepalen van de uiteindelijke programmeringsassen en de reflecties inzake de uiteindelijke bestemming van de locatie voedt;

- Een plaats bieden die verankerd is in de wijk en haar dynamiek, het gaat er niet om een regionale bestemming te creëren, maar wel een wijkruimte die verschillende actoren en verenigingen op het terrein samenbrengt die actief zijn of willen zijn om tegemoet te komen aan specifieke lokale behoeften.

E. Projectopvolging:

1. Rol en taken van de beheerder

Op projectniveau:

- Selectie van de gebruikers in overeenstemming met de ambities van de Stad;
- Coördinatie en beheer van het gebouw en zijn gebruikers;
- Een synergie creëren tussen de gebruikers, deze samenbrengen en zorgen voor een goede interne communicatie;
- Zorgen voor een continu gebruik van het gebouw gedurende de periode van het gebruik;
- Zorgen voor een halfjaarlijkse follow-up met de Stad en het opvolgingscomité.

Op technisch niveau:

- De in bijlage 2 opgesomde beveiligingswerkzaamheden uitvoeren om de lokalen te beveiligen, overeenkomstig de geldende normen, binnen een termijn die het mogelijk maakt om vanaf maart een gebruik te overwegen;
- Ervoor zorgen dat de activiteiten geen overlast veroorzaken voor de bewoners van de wijk;
- De algemene veiligheid van de site en haar gebruikers verzekeren en oplossingen vinden voor de dagelijkse problemen die zich kunnen voordoen
- Zorgen voor de coördinatie van de bouwplaats en het gebruik met de andere naburige bouwplaatsen (OCMW-bouwplaats, groene ruimten en Lakengeek) verzekeren;
- De opvolging van gebruiksovereenkomsten verzekeren.
- Zorgen voor een administratieve, boekhoudkundige en logistieke opvolging van de sites en hun gebruik;
- Zorgen voor een continue communicatie van de staat van de gebouwen ten aanzien van de Stad;

2. Rol en taken van de Stad

De Stad zet zich in om een partner en facilitator te zijn. Zij verbindt zich er tevens toe een Opvolgingscomité op te richten (bestaande uit ten minste de geselecteerde beheerder en een of meer gemeentelijke vertegenwoordigers van het DWC Bockstael en de organisatorische eenheid Planning en Ontwikkeling)

Zij voorziet in een technische en administratieve opvolging.

Op technisch niveau:

- Opvolging van het herstel van de ruimtes;
- Beheer van kwesties in verband met elektriciteit, verwarming, de schil en de stabiliteit, en de veiligheid van het gebouw

Op administratief vlak:

- De administratieve procedures faciliteren om de beheerder te helpen snel te openen;
- De beheerder ondersteunen bij alle stappen met betrekking tot de opstart en opvolging van het tijdelijke gebruiksproject;
- De behoeften en verwachtingen van de wijk bespreken;
- De feedback integreren in de reflectie over de uiteindelijke programmering.

De Stad Brussel behoudt zich het recht voor om een of andere occasionele activiteit te organiseren op de data van de evenementen (wijkfeest, enz.) in overleg met de beheerder.

F. Projectfinanciering en kader voor de vrijgaves

1. Financiering

De Stad Brussel draagt 45.000 euro bij aan de uitvoering van het geselecteerde project voor de investeringskosten (werken, herstel, werfopvolging), samen met een maximum van 15.000 euro per gebruiksjaar (personeelskosten en werkingskosten) in de vorm van subsidies.

Zodra de projectleider is geselecteerd, zal hij worden uitgenodigd om een subsidieovereenkomst te ondertekenen om van deze subsidie te kunnen genieten.

De kosten voor de naleving van de door de diensten van de DBDMH opgelegde normen (interventies in bijlage 2) en de werken maken dus deel uit van de subsidiabele kosten in het kader van de toegekende subsidie. Deze herstelwerken en inrichtingswerken zullen in samenwerking met de Stad gebeuren volgens de vooraf aangegeven verdelingen. Voor elke interventie zal een gedetailleerd inrichtingsplan worden gevraagd, waarvoor de Stad Brussel toestemming moet geven.

De heffingen die samenhangen met de eigendom (bv. de onroerende voorheffing) wordt gedragen door de eigenaars van het onroerend goed.

De verzekeringen in verband met de activiteiten vallen onder de verantwoordelijkheid van de geselecteerde beheerder.

De overeenkomst zal ter goedkeuring aan de Gemeenteraad worden voorgelegd. Deze zal de wijze van betaling van de subsidie en de duur van de subsidie vaststellen in overeenstemming met het geselecteerde project. De operationalisering van deze financiële steun is gepland via een systeem van regelmatige gebruiksverslagen en de indiening van bewijsstukken volgens een voorlopig plan dat in de subsidieovereenkomst moet worden opgenomen.

De Gemeente is van plan om

- de subsidie voor de investeringskosten te vereffenen in de vorm van een voorschot van 70% in jaar n, van een saldo van 20% tijdens de bouwplaats op basis van een voortgangsverslag, en het saldo van 10% op het moment van de oplevering van de gevraagde werken.

- De subsidie voor de werkingskosten wordt betaald in de vorm van twee jaarlijkse stortingen op basis van een gebruiksverslag.

2. Terbeschikkingstelling

De locatie wordt gratis ter beschikking gesteld. Er zal een precaire gebruiksovereenkomst worden opgesteld tussen de Stad Brussel en de in het kader van deze oproep tot het indienen van projecten geselecteerde projectleider.

In de terbeschikkingstellingsovereenkomst worden de voorwaarden van de terbeschikkingstelling, de voorwaarden met betrekking tot de werken, de veiligheid, de verzekeringen en alle vragen met betrekking tot het gebruik beschreven. Deze tijdelijke gebruiksovereenkomst zal door de Gemeenteraad moeten worden goedgekeurd om effectief te zijn.

G. Looptijd

De oproep tot het indienen van projecten heeft betrekking op een geschatte periode van 3 jaar vanaf de goedkeuring van de tijdelijke gebruiksovereenkomst door de Gemeenteraad. De voor dit project toegekende budgetten moeten dus vóór het einde van de termijnen worden gebruikt.

Momenteel is de selectie van het project gepland voor 02/11/2020. Deze datum is indicatief en gezien de huidige gezondheidscrisis zal de voorlopige planning waarschijnlijk veranderen en kan de tijdelijke gebruiksperiode dienovereenkomstig worden verkort.

Het gebruik moet ingaan vanaf het voorjaar van 2021 en zal drie jaar duren, en kan jaarlijks vanaf het derde jaar kan worden verlengd.

II. Selectiemodaliteiten

A. Verplicht bezoek

Om te kunnen reageren op de oproep tot het indienen van projecten is een door de beheerder van de oproep georganiseerd bezoek ter plaatse verplicht. Een certificaat van dit bezoek moet worden opgenomen in de documenten die door de geïnteresseerde kandidaten worden ingediend. Indien de huidige lockdownvoorwaarden het echter niet mogelijk maken om dit bezoek in groepsverband te organiseren, zal ofwel een individueel bezoek worden georganiseerd, waarbij de social distancing wordt gerespecteerd en alle veiligheidsmaatregelen worden opgelegd, ofwel een virtueel bezoek aan de locatie.

Het bezoek wordt dan gevolgd door een vraag- en antwoordsessie. Een samenvatting van de gestelde vragen en de gegeven antwoorden worden per e-mail naar geïnteresseerde structuren gestuurd. Alleen de schriftelijke antwoorden zullen een aanvulling vormen op deze oproep tot het indienen van projecten.

B. Voor te leggen document:

De selectie van het project wordt gemaakt op basis van het binnen de termijn ingediende dossier, dat de volgende documenten moet bevatten:

DOCUMENT 1: Kandidatuurformulier

Met vermelding van de naam van het project, de identiteit van de kandidaat, de verklaring op erewoord en de partners.

(Bijlage 3 - bij de kandidatuur te voegen formulier)

DOCUMENT 2:

Een gedetailleerde presentatie (max. 3 A4-pagina's recto per referentie) van 2 referenties van uitwerking, coördinatie en beheer van gebouwen of braakliggende terreinen die in de afgelopen vijf jaar zijn uitgevoerd, met vermelding van de data van uitvoering, of het project is uitgevoerd in het kader van een openbare dienst of een privé-dienst, de ontwikkelde programma's, de menselijke, materiële, technische en financiële middelen die aan het project zijn toegewezen en op welke manier deze referenties als relevant voor onderhavige opdracht kunnen worden beschouwd.

De beheerder moet ten minste één tijdelijk gebruiksproject hebben ontwikkeld op een terrein en/of gebouw voor een periode van ten minste 6 maanden.

De beheerder moet minstens één project hebben ontwikkeld met een sociaal doel met een sterke lokale verankering en een sterke complementariteit tussen verschillende functies (bv. stadslandbouw, huisvesting, collectieve voorziening, werk-/productieruimte, ateliers, ...).

Opmerking: een verwijzing kan meerdere criteria tegelijk bevatten.

DOCUMENT 3: de gedetailleerde cv's van de teamleden die daadwerkelijk bij onderhavige opdracht betrokken zullen zijn. De cv's moeten duidelijk het aantal jaren ervaring in verband met onderhavige opdracht weergeven en aantonen dat de volgende competenties door de teamleden worden gedekt: veelzijdigheid, technische vaardigheden voor de uitvoering van veiligheidswerken, dynamiek, zin voor initiatief, public relations- en communicatievaardigheden.

Het team moet worden geleid door een persoon met ten minste drie jaar relevante beroepservaring in verband met het onderwerp van deze oproep.

DOCUMENT 4: Intentienota (max. 6 A3-pagina's recto)

Deze omvat minstens:

- De visie van het project, waarin de algemene filosofie en de belangrijkste ideeën met betrekking tot de geformuleerde ambities en de lokale context worden gepresenteerd;
- Het begrip door het team van de tijdelijke dimensie wordt benadrukt;
- De duurzaamheid van het project in de breedste zin van het woord: mens, economie en milieu;
- De budgettaire aanpak van het project, de begrotingsraming en de methode die is gebruikt om deze vast te stellen en de methode die is voorgesteld om de begrotingscontrole gedurende het hele studie- en uitvoeringsproces te waarborgen;
- De voorlopige planning, het volledige en realistische karakter ervan en de voorgestelde methodologie om deze planning te respecteren tijdens de duur van de studies en de uitvoering;
- De voorgestelde methodologie om het project te evalueren en de lokale behoeften te belichten waarin het definitieve projectprogramma kan voorzien;

- De methodologie voor de selectie en het beheer van de bewoners om synergieën tot stand te brengen die een continu en harmonieus gebruik van het gebouw garanderen
- Elk grafisch document (schetsen, schema's, enz.) dat het team relevant acht voor een goed begrip van het project;

De indiening van een dossier impliceert voor deze laatste de verbintenis om de clausules van deze oproep tot het indienen van projecten te respecteren. De inhoud van zijn dossier zal integraal deel uitmaken van de overeenkomsten die later zullen worden opgesteld, evenals de gegevens die hij zal verstrekken in antwoord op eventuele verzoeken om verduidelijking die aan hem worden gericht.

C. Planning

De kandidaten moeten hun projectdossier uiterlijk op **maandag 26 oktober 2020 om 14.00 uur** bij de beheerder van de oproep indienen.

Het bezoek zal worden georganiseerd op donderdag 15 oktober 2020 (om deel te nemen aan dit bezoek moet een e-mail worden gestuurd naar urb.planif.developpement@brucity.be tussen 25 september en 14 oktober 2020 ten laatste op het middaguur).

De dossiers die laattijdig aankomen, worden niet in beschouwing genomen.

Het dossier wordt elektronisch verzonden als twee bestanden, een in .word en een in .pdf, naar urb.planning.ontwikkeling@brucity.be

D. Adviescomité

Bij de analyse van de projecten zal de Stad Brussel een beroep doen op een adviescomité om haar bij te staan bij de keuze van het project dat het best beantwoordt aan de in deze oproep beschreven verwachtingen. Dit comité is belast met het onderzoek van de kwaliteit van de ingediende projecten en het opstellen van een rangschikking op basis van een gemotiveerd advies.

Dit comité bestaat uit:

- Een referentiepersoon bij de Stad voor het DWC Bockstael;
- Referentiepersonen bij de Stad voor het tijdelijk gebruik;
- Elke andere persoon die een meerwaarde kan bieden voor het gemotiveerde advies.

De uiteindelijke, gemotiveerde beslissing over de toekenning van de oproep tot het indienen van projecten ligt bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel.

E. Mondelinge presentatie

De Stad behoudt zich het recht voor om een mondelinge presentatie te organiseren door alle kandidaten die een project hebben ingediend. Deze presentatie moet de informatie bevatten die is opgenomen in de documenten die in het kader van deze oproep worden ingediend. Kandidaten zijn bereid vragen van het adviescomité te beantwoorden.

Als de mondelinge presentatie wordt georganiseerd, wordt een presentatie in .PPTX- of .PDF-formaat de dag voor de mondelinge presentatie vóór 17.00 uur in elektronische vorm naar urb.planning.ontwikkeling@brucity.be gestuurd.

De mondelinge presentatie van de projecten biedt het adviescomité en de beheerder van de oproep de gelegenheid om alle details en verduidelijkingen te ontvangen die nodig zijn voor een goed begrip van de ingediende projecten.

Aan de kandidaten die een project hebben ingediend, wordt per e-mail een bevestiging gestuurd met vermelding van de dag, het tijdstip, de locatie/het formaat van het adviescomité.

F. Termijn voor de geldigheid van de kandidatuur

De termijn voor de geldigheid van de kandidaturen is 120 kalenderdagen vanaf de datum van indiening van de dossiers.

G. Selectiecriteria

De door de kandidaten ingediende projecten zullen door het adviescomité worden beoordeeld op basis van de volgende criteria. Deze criteria worden beoordeeld en geïnterpreteerd in het licht van de verwachtingen en ambities van de beheerder van de oproep, die in onderhavig document door de beheerder worden toegelicht en beschreven:

Begrip van de oproep tot het indienen van voorstellen (50%)

- De gehele toegevoegde waarde van het project voor de omgeving;
- De integratie van het project in zijn context en meer bepaald de tijdelijke dimensie die in de geformuleerde ambities wordt benadrukt;
- De menselijke relationele kwaliteiten die worden gegenereerd door het project.
- De lokale verankering.

De methodologie en de professionele en organisatorische capaciteit om het project uit te voeren en in goede banen te leiden (50%)

- De geloofwaardigheid van de planning met betrekking tot het concept en de uitvoering van het project;
- Het beheersen van de voorgestelde begroting in verhouding tot het door de beheerder van de oproep voorgestelde bedrag;
- De technische beheersing, de voorgestelde materialen en installaties in het licht van het ontwerp en hun bijdrage op het vlak van duurzaamheid.
- De voorgestelde methodologie in termen van interne communicatie (tussen de gebruikers van de site).

III. Algemeen

A. Verzekeringen

De geselecteerde kandidaat zal de vereiste verzekeringen afsluiten om zijn aansprakelijkheid in verband met de voltooiing van het project en de aansprakelijkheid in verband met de precaire gebruiksovereenkomst te dekken. De modaliteiten voor het overleggen van het verzekeringsbewijs zullen ook worden vastgelegd in de op te stellen overeenkomst.

B. Onderaannemers

De aanvrager kan gebruik maken van onderaannemers of andere entiteiten, onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid voor eender welke opdracht. In dit geval vermeldt hij dit in zijn organisatorische nota.

C. Taalgebruik

De beheerder moet in staat zijn om tweetalige (Frans/Nederlands) externe communicatie te verzorgen. De beheerder blijft de belangrijkste gesprekspartner ten aanzien van de Stad Brussel en erkent dat hij het Frans en/of Nederlands beheerst.

D. Wijziging van of aanhangsel bij de overeenkomsten

De Stad Brussel behoudt zich het recht voor om tijdens de opdracht of in de loop van het project wijzigingen/verduidelijkingen in de inhoud van de opdracht aan te brengen, dit in overleg met de beheerder en indien en alleen indien deze wijzigingen/verduidelijkingen in overeenstemming zijn met de hieronder vermelde criteria en geen afbreuk doen aan de twee overeenkomsten die na de selectie van het project zijn gesloten:

- De wijziging zal altijd het algemene kader van de opdracht en de filosofie van het project respecteren
- De wijziging respecteert de beginselen van deze oproep tot het indienen van voorstellen
- De wijziging wordt aangebracht om technische redenen of omdat het waarschijnlijk is dat deze een toegevoegde waarde heeft voor het oorspronkelijke project
- De wijziging kon niet worden voorzien in het presentatiedossier omdat bepaalde elementen ontbraken
- Met deze wijziging wordt een groot nadeel bij de uitvoering van de opdracht of een aanzienlijke verhoging van de kosten voor de subsidiërende macht weggenomen.

E. Geschillen

Elk geschil dat voortvloeit uit onderhavig reglement zal worden beslecht door de bevoegde rechtbanken en hoven van Brussel

F. Documenten van de oproep

Bijlage 1 - Plannen en foto's van de site

Bijlage 2 - Lijst van de werken ten laste van de beheerder

Bijlage 3 - Kandidatuurformulier

Bijlage 4 - Lijst van verenigingen die de site hebben gebruikt

Al deze documenten zijn op aanvraag beschikbaar via e-mail op urb.planning.ontwikkelingt@brucity.be