



sogent

samen ontwikkelen we onze stad

**REQUEST FOR
INFORMATION**

Marktconsultatie MIO



Contactgegevens:

MIO Zwijnaarde bv ovv nv
Tav Eline Tavernier
Voldersstraat 1
9000 Gent

E: eline.tavernier@sogent.be

Infomoment: 08/11/2023 om 14u.

Deadline: 30/11/2023 om 10u.



1. Inleiding

Vanuit de beleidsvisie 'Water in de Stad' wordt **de MIO-site** als volgt gedefinieerd:

*Deze poort heeft een unieke strategische ligging in de oksel van de Schelde en de Ringvaart en heeft groot potentieel om te worden ontwikkeld tot **een watergebonden multimodaal transferium** en desgevallend in tweede instantie een watergebonden bedrijfscluster te realiseren.*

Een watergebonden multimodaal transferium is een stedelijk knooppunt dat, door haar strategische ligging aan een waterweg, de mogelijkheid biedt om vrachtvervoer van de weg naar de waterweg te verschuiven of omgekeerd. Op dit knooppunt kan geschakeld worden tussen diverse transportmodi (onder meer waterweg, wegvervoer via (zero- en lage emissie) voertuigen, cargofietsen), met als hoofddoel de stad te bevoorraden (aanvoer) of te ontlasten (afvoer). Daarnaast kan, indien economisch en financieel haalbaar, tevens een koppeling gemaakt worden met een stadsdistributiecentrum, met name alle goederenvervoer met oorsprong of bestemming binnen de stad (zogenaamde first-and-last-mile delivery), zowel van of naar ondernemers, handelaars, publieke instellingen in de stad, als naar de bewoner-consument (e-commerce).

Een watergebonden bedrijfscluster is een groepering van bedrijven met nautische of watergebonden economische activiteiten grenzend aan het water. Onder watergebonden economische activiteit wordt verstaan bedrijven die voor een belangrijk deel de waterweg gebruiken voor overslag van goederen (transport van goederen over de waterweg). Onder nautische activiteit wordt verstaan: watergebonden spelers/bedrijven die voor een belangrijk deel van hun activiteiten de waterweg nodig hebben, maar niet als hoofdactiviteit hebben om goederen via het water over te slaan. Voorbeelden van nautische economische activiteiten zijn scheepsherstellingen (incl. scheepsonderhoud) en complementaire activiteiten, zoals recyclage, passagiersvaarten, bedrijven met een watergebonden productie- of verwerkingsproces.

In 2022-2023 werd in navolging hiervan in opdracht van MIO¹ een haalbaarheidsstudie voor de site uitgevoerd door Quares. De opdracht omvatte het voeren van een onderzoek aan de hand van bodem, grond- en afval expertise samen met ruimtelijke en mobiliteitsvraagstukken om de financiële impact op de site te doorgronden. De studie is op dit moment in afronding, maar er werd reeds een voorkeursscenario geformuleerd met duidelijke aanbevelingen en ambities. Dit vormt voor sogent de basis voor de geformuleerde randvoorwaarden en ambities, zie

¹ MIO is een afkorting voor MIO Zwijnaarde BV ovv NV, Maatschappij voor Industriële Ontwikkeling, een dochtervennootschap van sogent.



Bijlagen.

Ter voorbereiding van een aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van een watergebonden economische invulling op MIO wordt voorgesteld een marktconsultatie (of RFI = Request for information) te houden ten einde enerzijds de concrete kennis te verruimen en beter op de hoogte te zijn van de meest recente innovaties en ontwikkelingen in verband met dergelijke economische en logistieke ontwikkelingen en anderzijds de markt alvast op de hoogte te brengen van de aankomende opdracht.

2. Doelstelling

De marktconsultatie heeft als doel om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de reële mogelijkheden, rekening houdend met een economisch logistieke invulling in samenspel met het watergebonden aspect. Ook is het de doelstelling om de nodige randvoorwaarden in kaart te brengen aangaande de realisatie en de uitbating van de site (bouwtechnisch, juridisch, risico-allocatie, investeringskost, bouwtermijnen, uitbatingcondities enz.), en inzicht te krijgen in mogelijke belangstellende partijen.

Het uiteindelijke resultaat van deze consultatie dient MIO in staat te stellen:

- de keuze te kunnen maken m.b.t. de meest geschikte aanbestedingsprocedure
- de globale krijtlijnen op te maken voor de aanbestedingsprocedure;
- een concrete aanbestedingsprocedure op te zetten voor het aanstellen van een consortium voor het ontwerp, de bouw, financiering, beheer en uitbating.
- een visie te vormen inzake de financiële structurering van deze opdracht;

3. Verloop van de marktconsultatie

De Request for Information zal zowel worden doorgestuurd naar verschillende reeds gedetecteerde partijen alsook zal een melding gemaakt worden op verschillende websites van partners, belangenpartijen, etc.

Vervolgens wordt er een collectief toelichtingsmoment voorzien om het project toe te lichten en bijkomende vragen te stellen. Dit toelichtingsmoment wordt voorzien op **woensdag 8 november 2023 14u**. Hiervoor dienen de partijen op voorhand zich aan te melden via de link op de webpagina op sogent, ten laatste 2 dagen op voorhand.

De belangstellende partijen dienen een schriftelijk antwoord (via mail) te bezorgen op de specifieke vragen (zie *4 Aan te leveren informatie*).



Na het indienen en doornemen van de dossiers kan ervoor gekozen worden bilaterale mondelinge sessies te organiseren met een aantal belangstellende partijen voor een uitgebreide toelichting van het dossier.

Deelnemers aan de eventuele bilaterale mondelinge sessies:

- projectleider sogent: Eline Tavernier
- projectopvolger stad Gent, dienst economie: Frederik Van Hecke

Na de marktconsultatie zal de aangeleverde informatie gebruikt worden om de overheidsopdracht voor de site vorm te geven.

4. Aan te leveren informatie

Er wordt een schriftelijk dossier gevraagd van de belangstellende partijen met volgende aan te leveren informatie en een zo volledig mogelijk antwoord op de vragen. Gelieve dezelfde nummering van de vragen te gebruiken bij de antwoorden.

4.1. Vraag 1: de site

- a. Logistieke invulling: Welke logistieke activiteiten zijn op de MIO-site het best geschikt (en welke niet)? Welke opportuniteiten zijn er mogelijk met het watergebonden aspect op korte, middellange en lange termijn? Wat zijn mogelijke samenwerkingsverbanden met andere sites? Aan welke interessante en aanvullende vermarktbaar programma's wordt er gedacht naast logistiek en maak-economie²?
- b. Mobiliteit: Hoe kan er ingezet worden op de verschillende mobiliteitsmodi (fiets, auto, camionette, vrachtwagen, boot)? Is dit anders op de korte, middellange of lange termijn (en waarom)? Hoe wordt concreet omgegaan met de mobiliteitsshift van de weg naar water doorheen de tijd?
- c. Bodem: Hoe wordt omgegaan met de sanering van het aanwezige gipsstort? Wat zijn mogelijke opportuniteiten of restricties?

² Maakeconomie omvat alle activiteiten waar iets tastbaars gemaakt, geleverd of gepresteerd wordt. Hierbij is het belangrijk te duiden dat zeker niet enkel creatieve beroepen de focus van het traject zijn. Het gaat over de fysieke, ruimtelijke component van maakeconomie. Hierbij horen ook ateliers, loodsen, magazijnen en andere vormen van opslagruimte. Het zijn net deze vormen van maakeconomie – maakeconomie met een fysieke, ruimtelijke impact – die voor frictie kunnen zorgen in het stedelijk weefsel en waarop dieper wordt ingegaan.



4.2. Vraag 2: Financieel – zakelijk recht

- a. Wat zijn aandachtspunten voor de optimalisatie van een businessplan voor een logistiek- economisch gebouw op deze site? Concreet gaat dit over: de erfpachttermijn (vb. x-aantal jaar), de financiële vergoeding – canon (vb. x-aantal euro/m²/jaar), het exit-scenario bij einde erfpacht, ...

5. Indiening

Belangstellende partijen kunnen een dossier per e-mail of per schrijven indienen. Het dossier dient uiterlijk op donderdag 30 november 2023 om 10u ingediend te zijn op volgend emailadres: eline.tavernier@sogent.be of postadres:

MIO Zwijnaarde bv ovv nv
Tav Eline Tavernier
Voldersstraat 1
9000 Gent

E: eline.tavernier@sogent.be

Met als referentie: “marktconsultatie MIO”.

6. Vertrouwelijkheidsaspecten

Het is de bedoeling de ontvangen informatie te gebruiken voor de opmaak van de opdrachtdocumenten.

MIO Zwijnaarde en sogent zullen de voorstellen van de verschillende kandidaten onderling alsook ten aanzien van derden als strikt vertrouwelijk behandelen, voor de door de indienaars als vertrouwelijke informatie aangeduide onderdelen.

7. Overige bepalingen

Het betreft een vrijblijvende vraag naar informatie. Het verzoek om informatie is niet bindend. Met andere woorden: het invullen van het verzoek verplicht uw onderneming noch MIO Zwijnaarde of sogent tot enige toekomstige dienstverlening. De deelname aan de marktconsultatie wordt niet vergoed.



8. Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting projectgebied

Bijlage 2: Nota haalbaarheidsonderzoek

Bijlage 3: Handleiding PPS kaaimuren DVW

