

FNO-site Manchestergebouw

Oproep Onderwijsinstellingen

tot het indienen van een voorstel voor het Manchestergebouw als onderdeel van de FNO-site, met als doel de realisatie van een gemengd stedelijk project in samenwerking met **sogent**

Aanbestedende overheid

sogent – Voldersstraat 1 – 9000 Gent

T: +32 (0)9 269 69 00

E: info@sogent.be

W: www.sogent.be



Tijdstip voor dewelke aanvragen tot deelneming worden ingediend

Op maandag 16 oktober 2023 om 12 u



Inhoudstafel

INLEIDING	3
1. VOORWERP VAN DE OPROEP	4
2. VISIE OP HET PROJECT – DE CONTEXT	4
2.1. Ligging	4
2.2. Kadastrale gegevens en eigendomsstructuur	5
2.3. Randvoorwaarden en ruimtelijk-programmatorische visie	5
2.4. Wijze van samenwerken	6
2.4.1. Projectstructuur	6
2.4.2. Indicatieve planning	7
2.4.3. Participatie en communicatie	8
3. PROCEDURE	9
3.1. Selectie onderwijsinstelling	9
3.1.1. Stap 1: Bevraging onderwijsinstellingen	9
3.1.2. Stap 2a: selectie onderwijsinstellingen – selectiecriteria	10
3.1.3. Stap 2b: selectie onderwijsinstelling - beoordeling	11
3.1.4. Infosessie en plaatsbezoek	12
3.1.5. Verduidelijkingen	13
3.1.6. De wijze van inschrijving	13
3.1.7. Voorstellingsmoment van de Geïnteresseerde	13
3.2. Samenwerkingsovereenkomst met de Geselecteerde Onderwijsinstelling	14
3.3. Zakelijk recht	14
3.4. Vaste prijs	15
4. SELECTIE VAN DE PRIVATE PARTNER TER REALISATIE VAN HET PROJECT	15
5. BIJLAGEN	16

Inleiding

De FNO-site staat sinds 1996 leeg. De Stad Gent heeft het westelijke deel van de FNO-site, met het als monument beschermde Manchestergebouw, de katoenloodsen, de schoorsteen en de kantoorgebouwen, aangekocht in 2002 en het oostelijk deel in 2006. Het merendeel van de aangekochte gebouwen zijn beschermd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 3 januari 1995.

Via een Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst (januari 2021) werd **sogent** aangesteld om de realisatie en uitgifte van de FNO-site, in samenspraak met de stadsdiensten, vorm te geven. Hierbij wordt ingezet op een *verweven* invulling; het project beoogt de herontwikkeling en restauratie van de voormalige fabrieks- en textielgebouwen tot een gemengd stedelijk project met zoveel mogelijk toegankelijk groen.

Sogent heeft in 2021-2022 een uitgebreid vooronderzoek gevoerd aan de hand van diverse studies en heel wat besprekingen, zowel met de wijk als het bestuur. Het resultaat hiervan is een ruimtelijk kader, met duidelijke randvoorwaarden voor de verschillende programmatorische mogelijkheden. Het uitgangspunt hierbij is dat het Manchestergebouw, als onderdeel van het project, in de eerste plaats wordt bestemd voor een invulling met onderwijs(gerelateerde) instelling(en).



Figuur 1 - het Manchestergebouw

Vooraleer het project verder zal worden uitgewerkt, wenst **sogent** aldus een marktbevraging te lanceren bij de onderwijsinstellingen/onderwijsverstrekkers die aan een dergelijk project wensen mee te werken. Binnen de structuurvisie Ruimte voor Gent krijgt onderwijs, als ruimtegebruiker, een bijzondere plaats toegekend waarbij meer gerichte verweving en/of complementariteit van verschillende functies worden nagestreefd.

Dit document werd opgemaakt om deelnemers een beeld te geven van de mogelijkheden van de site en de verbintenissen die het voorwerp uitmaken van deze oproep.

1. Voorwerp van de oproep

Deze oproep omvat de bevraging van onderwijsinstellingen in Gent en daarbuiten, waarbij geïnteresseerden uitgenodigd worden om een inhoudelijk voorstel voor het Manchestergebouw op de FNO-site in te dienen.

De bedoeling is dat sogent met de uiteindelijk Geselecteerde Onderwijsinstelling een Samenwerkingsovereenkomst afsluit om gezamenlijk een traject te doorlopen en het toekennen van een zakelijk recht, ter realisatie van een gemengd stedelijk project.

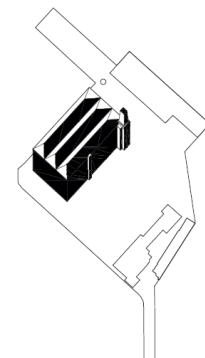
2. Visie op het project – de context

2.1. Ligging

De FNO-site is gelegen langsheen de Verbindingsvaart en de Nieuwevaart (R40) in het noorden van de stad Gent en ligt tussen de woonwijk Bloemekenspark en ten zuiden van het KMO- en industriegebied de Wondelgense Meersen en de U-connect site.



Figuur 2 - Situering FNO-site



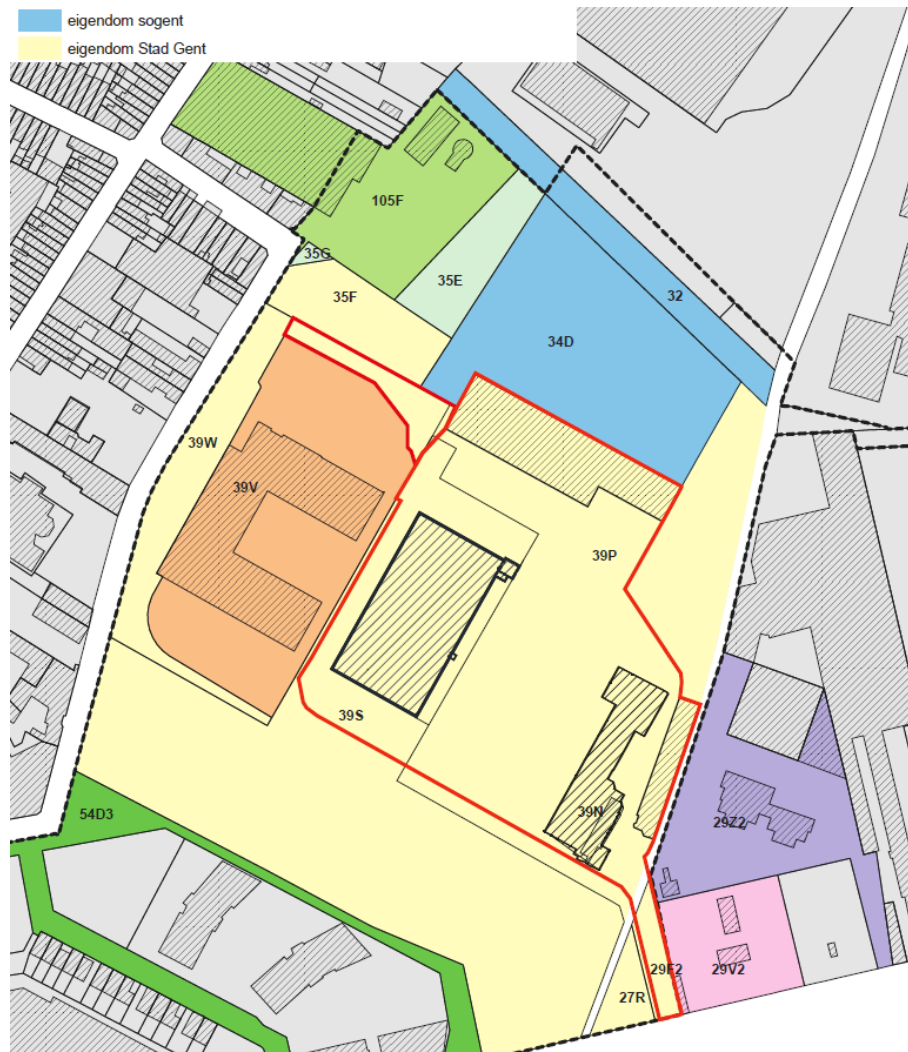
Figuur 3 - het Manchestergebouw

De benaming van het projectgebied is afkomstig van 'Filature Nouvelle d'Orléans', de voormalige katoenspinnerij die op het terrein was gevestigd. De katoenspinnerij bestond uit verschillende gebouwen, gebouwd tussen 1896 en 1956, die vandaag voor een deel zijn behouden, maar grotendeels leeg staan door het verdwijnen van de eertijdse activiteiten. De meest waardevolle industriegebouwen werden in 1995 opgenomen op de lijst van beschermde monumenten.

Het Manchestergebouw is het grootste en meest prominent aanwezige gebouw op de site. Het gebouw telt ca. 16.300 m² verspreid over vijf verdiepingen waarvan één half ondergrondse verdieping en één dakverdieping.

2.2. Kadastrale gegevens en eigendomsstructuur

De Stad Gent is eigenaar van de gronden en gebouwen van het projectgebied.



Figuur 4 – eigendomsstructuur, aanduiding projectzone

2.3. Randvoorwaarden en ruimtelijk-programmatorische visie

De technische en ruimtelijke randvoorwaarden, en de ruimtelijk-programmatorische visie en ambities van het Manchestergebouw en de site zijn samengevat in de **Ambitienota** die toegevoegd is als bijlage.

STUDENTENHUISVESTING

Indien de Geïnteresseerde Onderwijsinstelling een Hoger Onderwijs Instelling is, wordt er verwacht dat deze het engagement aangaat om te voorzien in studentenhuysvesting. Dit kan beperkt op de site voorzien worden, de restvraag dient opgenomen te worden in de nabije omgeving.

De Hoger Onderwijs Instelling sluit een samenwerkingsovereenkomst af met één of meerdere Private Partners om studentenhuysvesting te laten realiseren; dit betreft enerzijds een beheersovereenkomst¹

¹ [20170913 DO BO HOI initiatiefnemer | Stad Gent](#)

en anderzijds een afname-contract. De Geselecteerde Hoger Onderwijsinstelling wordt afnemer en draagt op die manier bij aan het voorzien van studentenkamers voor haar studenten.

De hoeveelheid studentenhuisvesting die voorzien moet worden, wordt bekeken op basis van het aantal studenten dat onderwijs zal krijgen op de site (te beschrijven in Nota Onderwijs). Er wordt vooropgesteld dat er voor 50% van de studenten die onderwijs zal genieten op de site, studentenhuisvesting wordt voorzien. We streven naar een voorziening met 50% studentenkamers zonder eigen voorzieningen, dit in afwijking met het ABR (artikel 4.26)².

Om maximale verwevenheid op de site na te streven wordt de hoeveelheid studentenhuisvesting die op de site voorzien kan worden beperkt tot een 50-tal kamers. Desgevallend wordt er gekeken naar de nabije omgeving om de resterende vraag op te nemen. Hierbij wordt een fietsafstand van 10 à 15 min. ten opzichte van de FNO-site vooropgesteld.

De Samenwerkingsovereenkomst (zie 3.2 in het Bevragingsdocument), die afgesloten wordt tussen sogent en de Geselecteerde Onderwijsinstelling, ter realisatie van het gemengd stedelijk Project, zal bovenstaande uitgebreid beschrijven.

2.4. Wijze van samenwerken

Ter realisatie van dit gemengd stedelijk project wordt een intense samenwerking tussen sogent, de Stad Gent en de Geselecteerde Onderwijsinstelling verondersteld. Er wordt aangenomen dat deze partijen op regelmatige basis open, transparant en constructief zullen samenwerken.

De samenwerking tussen sogent en de Geselecteerde Onderwijsinstelling biedt kansen voor beide partijen. Sogent biedt de geselecteerde Onderwijsinstelling de kans om in het Manchestergebouw een bijzondere campus onder te brengen. De karakteristieken van het erfgoedgebouw bieden unieke mogelijkheden. Deze stap is het eerste puzzelstuk van de herontwikkeling van de FNO-site dat gelegd wordt. Daardoor heeft de geselecteerde Onderwijsinstelling de kans om ook haar stempel te drukken op de herbestemming van de site binnen het kader van de programmastudie en de financiële haalbaarheid van het geheel.

De geselecteerde Onderwijsinstelling kan sogent helpen de doelstellingen voor de projectsite te realiseren: deze industrieel-archeologische site opnieuw tot een levendig en verweven stadsdeel maken waarbij wonen, werken, onderwijs gecombineerd worden in een groene omgeving.

2.4.1. Projectstructuur

In 2021 werd via een **Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst** het mandaat gegeven door de Stad Gent aan sogent om de uitgifte van de FNO-site op te zetten. Sogent neemt de projectleiding op zich en staat in voor de algemene begeleiding en coördinatie.

Binnen de stadsorganisatie is dit project een *masterproject* dat wordt uitgevoerd volgens de principes van de masterprojectwerking: de politiek sponsor is Sami Souguir (schepen van Cultuur,

² [Algemeen Bouwreglement Stad Gent | Stad Gent](#)

Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning in Gent), de ambtelijke sponsor is Frank Van Goethem (directeur bedrijfsvoering **sogent**), de politieke stuurgroep bestaat uit Schepen Bracke, Schepen Watteweeuw en Schepen Heyse, en schepen El-Bazioui.

De **stuurgroep** valt samen met het stadsontwikkelingscomité (SOC) van de stad Gent, waarin ook bovengenoemde schepenen vertegenwoordigd zijn.

Sogent, als **masterprojectleider**, werkt nauw samen met de Stad Gent via het **Masterprojectteam**, bestaande uit:

- Mathias Vandewyngaerde, Dienst Economie
- Iris Van den Abbeel, Stedelijke Vernieuwing
- Koen Lepla, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- Kathleen Moermans, Dienst Monumentenzorg
- Hanna De Voogt, Dienst Wonen

aangevuld met:

- Annelies Decraene, Departement Onderwijs
- Dorien Van Driessche en Dirk Cuvelier, Departement Facility Management (Vastgoed en Themagebouwen)
- Team Stadsbouwmeester

De masterprojectleider van **sogent** zal op de belangrijke momenten in het traject een masterprojectteam bijeenroepen. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: opmaak opdrachtdocumenten voor selectie en voor gunning private partner, opmaak voorontwerp – ontwerp – definitief ontwerp, ...

Daarnaast is er een **uitgebreide projectgroep** waarnaar teruggekoppeld wordt en waar adviezen worden opgevraagd, en waarin volgende stedelijke diensten vertegenwoordigd zijn:

- Mobiliteitsbedrijf
- Groendienst
- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen
- Dienst Milieu en Klimaat
- Dienst Beleidsparticipatie
- ...

De volgende externe partijen worden tevens betrokken:

- Brandweerzone Gent Centrum
- Agentschap Onroerend Erfgoed

2.4.2. Indicatieve planning

T0	Indienen kandidaturen door de Onderwijsinstellingen
T0 + 1m	Nazicht, beoordeling en keuze Onderwijsinstelling
T0 + 9m	Goedkeuring Samenwerkingsovereenkomst met geselecteerde Onderwijsinstelling
T0 + 14m	Publicatie Selectiedossier PPS

T0 + 16m	Indienen Kandidaatstellingen PPS
T0 + 18m	Nazicht, beoordeling en selectie Kandidaatstellingen PPS
T0 + 22m	Verzenden Bestek fase 2 naar de Geselecteerde Kandidaten
T0 + 25m	Indienen Offertes Geselecteerde Kandidaten PPS
T0 + 28m	Nazicht en beoordeling Offertes Inschrijvers PPS
T0 + 34m	Goedkeuring Samenwerkingsovereenkomst Private Partner PPS
	Start vergunnings- en aanbestedingsprocedure bouwproject

2.4.3. Participatie en communicatie

Conform Ruimte voor Gent passen we de principes van ‘mensgericht plannen’ toe. Dit houdt in dat we aandacht besteden aan het concrete en alledaagse gebruik van de ruimte door burgers (vanuit hun leefwereld). Daarom werken we niet alleen met experts, maar geven we ook burgers een actieve plaats, zowel bij de totstandkoming van het project, als tijdens het verder traject.

In het vooronderzoek werd reeds een participatietraject opgezet met de direct omwonenden. Dit traject wordt aangestuurd en gefaciliteerd door de wijkregisseur vanuit de Dienst Beleidsparticipatie en wordt mee opgevolgd door **sogent**. Het is dan ook de bedoeling dat dit traject verder wordt gezet en dat de Geselecteerde Onderwijsinstelling, wanneer dat nodig wordt geacht, hieraan deelneemt. De communicatie wordt zowel door **sogent** als Stad Gent opgenomen.

WIJKPROJECTGROEP

De wijkregisseur stelde een wijkprojectgroep samen. De wijkprojectgroep bestaat uit bewoners met diverse expertises (jeugdwerker, landschapsarchitecte, museumwerker, de deken, medewerker socio-culturele vereniging...) en wijkprofessionals (buurtwerker, ..) die het vooronderzoek hebben gevoerd vanuit specifieke wijkkennis gelinkt aan hun expertise en insteken van hun respectievelijke achterban.

De wijkprojectgroep is net als de projectgroep adviserend naar het college en wil de ambities in verdere ontwikkelingsfasen mee vorm geven zodat FNO een plek wordt waar iedereen kan/wil/durft komen.

INFOMOMENTEN

Er worden op regelmatige basis terugkoppelingen voorzien naar de bredere wijk via infomomenten waardoor alle bewoners zowel individueel als in groep geholpen en te woord kunnen gestaan worden bij het geven van hun inbreng.

ANDERE VORMEN VAN COMMUNICATIE

Via wijk e-zines en de(wijk)website, de projectpagina van Stad Gent en **sogent** wordt de wijk geïnformeerd over de ontwikkeling en de daaraan gelinkte activiteiten en documenten. Omdat we op digitale wijze niet iedereen bereiken, wordt er ook via affiches en uitnodigingen op papier gecommuniceerd.

Via sleutelfiguren in de wijk worden (anderstalige) bewoners bijkomend geïnformeerd.

3. Procedure

3.1. Selectie onderwijsinstelling

3.1.1. Stap 1: Bevraging onderwijsinstellingen

Deze bevraging heeft geen betrekking op een overheidsopdracht in de zin van de Wetgeving Overheidsopdrachten, maar wordt georganiseerd in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel met in acht name van onder meer de principes van transparantie, gelijke mededinging en redelijke termijnen voor indiening van de kandidaturen.

Sogent wenst een gemengd project op de site te realiseren; d.w.z. dat de onderwijsinstelling, zowel omwille van de technische als ruimtelijke randvoorwaarden, niet autonoom een bouwproject kan realiseren maar bereid moet zijn om mee te werken aan een geïntegreerd en gemengd stedelijk bouwproject dat uit meerdere programma(onder)delen bestaat.

Meer dan waarschijnlijk zal het gehele project gefaseerd gerealiseerd worden en in de toekomst meerdere eigenaars hebben.

Er zal met de Geselecteerde Onderwijsinstelling een gemeenschappelijk ontwerptraject en bouwproject doorlopen worden, en finaal zal aan de Geselecteerde Onderwijsinstelling een zakelijk recht verleend worden, met name een erfpachtrecht (zie 3.3).

3.1.1.1. Voor wie?

Alle opleidings- en onderwijsverstrekkers gehuisvest in Gent en daarbuiten; er worden geen onderwijstypes of -niveaus uitgesloten. De marktbevraging richt zich niet enkel tot gevestigde onderwijsinstellingen maar ook nog op te richten instanties kunnen zich aandienen.

Gezien de industriële erfgoedkwaliteiten van het gebouw en de vooropgestelde gecombineerde invulling richt de oproep zich in eerste instantie op creatief-technisch onderricht, maar ook andere types onderwijs behoren tot de mogelijkheden. Door de typologie van het gebouw en de context van de site zijn een aantal types onderwijs echter minder geschikt, waaronder bijvoorbeeld regulier basis- of middelbaar onderwijs. Sterk verkeers-genererende onderwijsinstellingen worden uitgesloten omwille van het gewenste lage mobiliteitsprofiel.

3.1.1.2. Hoe?

De in te dienen stukken worden hieronder opgesomd:

- Ondertekend kandidatuurstellingsformulier (opgenomen als bijlage)
- Identiteitsgegevens van de ondertekenaar(s)
- Bewijs van bevoegdheid van de ondertekenaars tot verbinding van de onderwijsinstelling
- Nota Onderwijs (1)
- Nota Bouwprogramma (2)
- Nota Aanpak en Financiering (3)

3.1.2. Stap 2a: selectie onderwijsinstellingen – selectiecriteria

(1) NOTA ONDERWIJS (30 PUNTEN)

De inschrijver stelt een ‘Nota Onderwijs’ op van maximum 4 pagina’s A4-formaat, waarin hij omschrijft hoe zijn “campus” beantwoordt aan de Beleidsnota Onderwijs, Opvoeding en Jeugd 2020-2025 van de Stad Gent (zie bijlage). En meer bepaald de topics uit hoofdstuk 7 “de ruimte slim gebruiken” (p. 81 ev.).

Volgende zaken moeten minimaal aan bod komen:

- Welk onderwijsaanbod zal men leveren en binnen welk pedagogisch project zal dat gebeuren? Hoe wil men het onderwijs in Gent mee vorm geven?
- Welke doelgroep heeft men daarbij voor ogen? Hoeveel studenten worden er verwacht?
- Hoe kan het onderwijs in relatie staan tot ander functies op de site en in de wijk?
- Wat is de visie op gedeeld gebruik van de infrastructuur?
- Motivatie tot deelname aan het gemengd stedelijk project?

(2) NOTA BOUWPROGRAMMA (40 PUNTEN)

De inschrijver stelt een ‘Nota Bouwprogramma’ op van maximum 6 pagina’s A4-formaat, waarin hij minstens omschrijft welke invulling hij zal geven aan het Manchestergebouw (inclusief eventuele nieuwbouwzone) en hoe zijn voorstel beantwoordt aan de Ambitienota van sogent (Bijlage 2) en aan het traject zoals omschreven in deze Oproep.

Volgende zaken moeten minimaal aan bod komen:

- Hoe ziet het (bouw)programma eruit in grote lijnen? Welk deel van het Manchestergebouw wenst de onderwijsinstelling in te nemen? Wordt er een nieuwbouwwolume aan toe gevoegd? Welk bijkomend deel van de open ruimte wenst de onderwijsinstelling in te nemen?
- Op welke manier wordt er (vanuit het bouwprogramma) omgegaan met het erfgoed? Welke uitdagingen maar ook welke kansen ziet de onderwijsinstelling in de site en meer bepaald in de erfgoedwaarde ervan?
- Welke mogelijkheden zijn er om (buurt)ondersteunende functies in (bijvoorbeeld de plint) van het gebouw of elders op de site te voorzien?
- Wat is de visie op gedeeld en doorlopend gebruik?
- Op welke manier wordt duurzaamheid een sturende factor in de restauratie en herbestemming van het gebouw? Welke ideeën of visie is er over de energievoorziening van het gebouw in de context van het geheel?
- Welke ideeën of visie is er over het beheer, enerzijds dagdagelijks en anderzijds op lange termijn?
- Hoe gaat de onderwijsinstelling om met de parkeerbehoefte? Wat is het algemene mobiliteitsbeleid ook v.w.b. fietsenstallingen en gebruik openbaar vervoer? Hoe verhoudt deze visie zich ten opzichte van het gewenste lage mobiliteitsprofiel beschreven in bijlage 2?

(3) NOTA AANPAK, TIMING EN FINANCIERING (30 PUNTEN)

De inschrijver stelt een ‘Nota Aanpak en Financiering’ op van maximum 4 pagina’s A4-formaat, waarin hij minstens omschrijft hoe hij zijn voorstel (o.a. financieel) zal realiseren.

Volgende zaken moeten minimaal aan bod komen:

Aanpak en Timing

- Welke interne projectorganisatie stelt de inschrijver voor met het oog op het meestappen in het traject van sogent?
- Hoe ziet hij de samenwerking met sogent (en Stad Gent), en welke uitdagingen en kansen biedt deze samenwerking voor de inschrijver doorheen het volledige traject?
- Op welke manier wordt de timing en planning bewaakt doorheen het volledige traject?

Financiering

- Een inschatting van bouw-, ontwikkel- en beheerskosten
- Een beschrijving van de aanpak om het project te financieren, zowel in de ontwikkel-, bouw- als exploitatiefase
- Indien van toepassing al genomen stappen om financiering voor het project te zekeren

3.1.3. Stap 2b: selectie onderwijsinstelling - beoordeling

NOTA ONDERWIJS (30 PUNTEN)

Wat is de meerwaarde van het onderwijsaanbod en de doelgroep voor de Gentse onderwijsgemeenschap? Welke wisselwerking en meerwaarde is er mogelijk/wenselijk met en voor de site en de buurt? Zijn de ambities van de beide partijen op elkaar afgestemd?

NOTA BOUWPROGRAMMA (40 PUNTEN)

Welke interne wisselwerkingen zijn er mogelijk tussen de verschillende programmaonderdelen? Hoe wordt er gestreefd naar een optimaal ruimtegebruik en maximale bezetting? Hoe wordt omgegaan met het resterend deel van het Manchesteergebouw dat niet wordt ingevuld met een onderwijsinvulling?

Op welke manier valt het bouwprogramma te rijmen met de erfgoedkwaliteiten van het gebouw? Op welke manier heeft de onderwijsinstelling inzicht in de complexiteit van deze uitdaging?

Welke wisselwerkingen (samenwerking, ontmoeting, gedeeld gebruik, ...) zijn er mogelijk of gewenst met de andere gebruikers van de site? Welke wisselwerkingen zijn er mogelijk met buurtbewoners? Past dit binnen het totaalproject van de Bloemekeswijk?

Hoe wordt het duurzaamheids- en energievraagstuk opgevat?

Welke rol speelt de publieke partner in het beheer van de site en zijn er wisselwerkingen mogelijk met de andere gebruikers?

NOTA AANPAK EN FINANCIERING (30 PUNTEN)

De beoordeling houdt onder meer rekening met: de haalbaarheid van de voorgestelde werkwijze, de efficiëntie en procesgerichtheid, en de flexibiliteit en procesbereidheid. Is er naar het oordeel van de beoordelingscommissie een realistische inschatting gemaakt van de (stichtings-)kosten en eventuele opbrengsten? Is de vooropgestelde business case haalbaar? Zijn er reeds stappen genomen om

financiering te zoeken voor het initiatief; zijn dit stappen waaruit blijkt dat de kandidaat de opgave overziet? Hebben deze stappen al tot concrete toezeggingen van derden geleid, die bijdragen aan de haalbaarheid van de ontwikkeling?

PUNTENSCHAAL

De puntenschaal voor de drie beoordelingscriteria is de volgende:

- Uitstekend 100-85 van de voorziene punten
- Zeer goed 84-70 van de voorziene punten
- Goed 69-50 van de voorziene punten
- Onvoldoende minder dan 50 van de voorziene punten

Alle inschrijvers moeten, om weerhouden te worden in de procedure, minstens de helft van de punten behalen op elk criterium.

BEOORDELINGSCOMMISSIE

Indien er zich meerdere kandidaten aandienen, dan zal **sogent** aan de hand van deze beoordelingscriteria een rangschikking maken. Er zal dan met de eerst gerangschikte onderwijsinstelling verder onderhandeld worden om tot een Samenwerkingsovereenkomst te komen.

Deze beoordelingscommissie is samengesteld uit:

- Sara Vandelanotte, of vervanger (masterprojectleider **sogent**), stemgerechtigd
- Sofie Van Ginderachter (manager Gebiedsontwikkeling, **sogent**), stemgerechtigd
- Adelbrecht Haenebalcke (departementshoofd Departement Onderwijs), stemgerechtigd
- Mathias Vandewyngaerde (dienst Economie, Stedelijke Ontwikkeling), stemgerechtigd
- Iris Van den Abbeel (programmaregisseur, Stedelijke Vernieuwing), stemgerechtigd
- Secretaris, niet stemgerechtigd

Het verslag van de beoordelingscommissie zal ter advies voorgelegd worden aan de raad van bestuur van **sogent**. De beslissingsbevoegdheid tot aanduiding van de Geselecteerde Onderwijsinstelling, i.e. de Onderwijsinstelling waarmee **sogent** een samenwerkingsovereenkomst zal afsluiten, ligt bij de raad van bestuur van **sogent**.

3.1.4. Infosessie en plaatsbezoek

Ter voorbereiding van het opmaken van de kandidatuurstellingen organiseert **sogent** twee infomomenten voor alle geïnteresseerden. Deze vinden plaats in het Balenmagazijn te Gent (Getouwstraat 10, 9000 gent) :

- Donderdag 13 juli 2023, voormiddag, om 09h30
- Maandag 18 september 2023, om 09h30

Vooraf inschrijven is verplicht via <https://sogent.be/infosessie-fno>.

Aansluitend is er een fysiek bezoekenmoment aan de site mogelijk en staan de medewerkers van **sogent**/Stad Gent ter beschikking om vragen m.b.t. het project en de oproep te beantwoorden. De site is niet publiek toegankelijk, men kan zich dus niet op eigen initiatief ter plaatse vergewissen van de toestand van de site.

3.1.5. Verduidelijkingen

Gedurende de looptijd van de Oproep kunnen de kandidaten **sogent** verzoeken om verduidelijkingen over dit bevragsingsdocument, en dit **uitsluitend per e-mail** gericht aan de contactpersoon: sara.vandelanotte@sogent.be.

Geïnteresseerden worden aangemoedigd vragen in een zo vroeg mogelijk stadium te stellen en tot **uiterlijk 15 werkdagen voor de uiterste indieningsdatum (uiterlijk 25 september)**, zodat sogent daarop zo nodig, maar zonder daartoe verplicht te zijn, door middel van verduidelijkingen kan reageren.

3.1.6. De wijze van inschrijving

3.1.6.1. Vormvereisten

- Het kandidatuurstellingsformulier (bijlage 1) is volledig en correct ingevuld en wordt digitaal ondertekend.
- De volledige kandidatuurstelling moet in het Nederlands zijn opgesteld

3.1.6.2. Wijze van indienen

Geïnteresseerde onderwijsinstellingen dienen hun kandidatuurstelling digitaal in te dienen gericht aan sara.vandelanotte@sogent.be met vermelding van 'Kandidatuur Manchestergebouw FNO-site'.

Volgende documenten worden als bijlage toegevoegd:

- Ingevuld kandidatuurformulier
- Nota Onderwijs
- Nota Bouwprogramma
- Nota Aanpak en Financiering

Het ingevuld kandidatuurformulier dient digitaal ondertekend te worden.

Het is niet toegestaan om:

- naast de digitale indiening ook een papieren kandidatuurstelling in te dienen;
- om meer dan één (1) digitale kandidatuurstelling in te dienen.

De aanvragen tot deelneming worden uiterlijk ingediend op **maandag 16 oktober 2023 om 12h**.

Na dit moment kan **sogent** niet verzekeren dat nog rekening wordt gehouden met de aangeleverde informatie. Niettemin behoudt sogent zich het recht voor om de open bevraging met bijkomende marktpartijen uit te breiden.

3.1.7. Voorstellingsmoment van de Geïnteresseerde

De geïnteresseerde onderwijsinstellingen die zich kandidaat stellen zullen vervolgens uitgenodigd worden om zich te komen voorstellen en toelichting te komen geven bij het door hen ingediende projectvoorstel. De toelichting zal gebeuren op **donderdag 9 november 2023**. Een bevestiging van tijdstip met

vermelding van verdere praktische afspraken wordt desgevallend per email naar de contactpersoon van de kandidaten verzonden.

Elke Inschrijver krijgt 25 minuten tijd om zijn ingediend voorstel toe te lichten. Na deze toelichting is er 25 minuten voorbehouden om vragen te beantwoorden aan de beoordelingscommissie betreffende de ingediende kandidatuur.

3.2. Samenwerkingsovereenkomst met de Geselecteerde Onderwijsinstelling

De bedoeling is dat **sogent** met de Geselecteerde Onderwijsinstelling uiteindelijk een **Samenwerkingsovereenkomst** afsluit om gezamenlijk een traject te doorlopen, ter realisatie van een gemengd stedelijk project.

In eerste instantie wordt de hoogst gerangschikte Onderwijsinstelling uitgenodigd voor het vervolgtraject in deze procedure; m.n. het opmaken van de samenwerkingsovereenkomst. In het selectieverslag zal gemotiveerd aangegeven worden waarom een kandidaat wel of niet wordt uitgenodigd voor dit vervolgtraject.

Nadat de Onderwijsinstelling is geselecteerd wordt er toegewerkt naar een gedragen samenwerkingsovereenkomst. Hierin worden afspraken en bepalingen m.b.t. de samenwerking, het proces, de aanpak, de betaling, de timing... vastgelegd.

Het doel van deze Samenwerkingsovereenkomst is o.a.

- De Geselecteerde Onderwijsinstelling een duidelijk programma van eisen te laten opmaken en de financiële haalbaarheid hiervan te (laten) onderzoeken (inclusief een uitgevoerd onderzoek naar externe financieringsmiddelen)
- De business case indien nodig verder af te stemmen en te verfijnen
- De uitstippeling van een gezamenlijk traject/proces met het oog op de realisatie van een geïntegreerd totaal Project,

Indien er binnen een periode van maximaal 8 maanden niet tot een overeenkomst wordt gekomen met de Geselecteerde Onderwijsinstelling, stopt het traject met deze en zal **sogent** het vervolgtraject opstarten met de 2e gerangschikte kandidaat enzoverder.

Sogent en de Onderwijsinstelling zullen nadien samen via een overheidsopdracht (mededingingsprocedure met onderhandeling) een Private Partner aanstellen ter realisatie van het Project.

3.3. Zakelijk recht

Er zal met de Geselecteerde Onderwijsinstelling een gemeenschappelijk ontwerp- en bouwtraject doorlopen worden, en finaal zal aan de Geselecteerde Onderwijsinstelling een zakelijk recht verleend worden onder de vorm van een erfpacht of een opstalrecht. Dit zakelijk recht zal rechtstreeks verleend worden door de Stad Gent.

De Geselecteerde Onderwijsinstelling staat gedurende de termijn van het opstalrecht als eigenaar in voor alle onderhoud en herstellingen van het gebouw.

Er wordt vooropgesteld dat het zakelijk recht zal lopen voor een termijn van 45 jaar, waarbij er na 35 jaar een evaluatie- en overlegmoment zal voorzien worden om na te gaan de overeenkomst na 45 jaar zal aflopen, dan wel tegen al dan niet gewijzigde voorwaarden zal verlengd worden met een bijkomende termijn van minimaal 10 jaar.

De kosten verbonden aan het zakelijk recht (registratierechten indien van toepassing, aktekosten, ...) zijn ten laste van de Geselecteerde Onderwijsinstelling.

3.4. Vaste prijs

Er wordt verwacht dat de Geselecteerde Onderwijsinstelling een aandeel bijdraagt in de aanleg van het openbaar domein (uitgeruste weg, wegenissen en parkaanleg). Deze bijdrage zal gebeuren tegen een vaste prijs van 45 euro per m² BVO (bruto vloeroppervlakte), te indexeren volgens de ABEX-index (basisindex januari 2023).

Dit bedrag is exclusief de overheadkosten die tijdens het traject dat met sogent gemaakt worden tot en met de aanstelling van de Private Partner die het ontwerp en de uitvoering van het Project op zich zal nemen, volgens een nog af te stemmen verdeelsleutel.

De Private Partner zal voor rekening van de onderwijsinstelling de campus realiseren op basis van het uitgeschreven programma van eisen (deelopdracht 1).

4. Selectie van de Private Partner ter realisatie van het Project

Sogent zal samen met de Geselecteerde Onderwijsinstelling, na afsluiten van de Samenwerkingsovereenkomst, een procedure opstarten met als doel te komen tot een contractuele publiek private samenwerking (PPS) tussen **sogent** en de Onderwijsinstelling als publieke partner enerzijds en een Private Partners anderzijds, overeenkomstig de wetgeving overheidsopdrachten, met als doelstelling de realisatie van een gemengd stedelijk Project op de FNO-site.

Onder Private Partners wordt verstaan een of meerdere ontwikkelaar(s), architect(en), aannemer(s) en studiebureaus.

De opdracht voor de realisatie van het Project bestaat uit twee delen:

- deelproject 1: restauratie en herbestemming van (een deel van) het Manchestergebouw in functie van de campus
- deelproject 2: restauratie en herbestemming van (een deel van) de overige (erfgoed)gebouwen inclusief (een deel van) de aanleg van het openbaar domein, en de te realiseren nieuwbouw.

Beide deelprojecten worden gerealiseerd op gronden van de Stad Gent. Eventueel wordt de grond naderhand uitgesplitst d.m.v. een verkoop/ander zakelijk recht aan de deelgebruikers.

Het Project op de FNO-site zal worden geplaatst als een occasionele gezamenlijke opdracht, conform artikel 48 van de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten. **Sogent** treedt exclusief op als formeel aanbestedende overheid tot en met de sluiting van de opdracht voor de realisatie van het Project. Dit betekent dat **sogent** tot en met de sluiting van de opdracht optreedt voor rekening van zichzelf en voor rekening van de Geselecteerde Onderwijsinstelling, maar steeds in samenspraak en consensus met de Geselecteerde Onderwijsinstelling. In de Samenwerkingsovereenkomst zullen afspraken gemaakt over deze consensus, goedkeuring, begeleiding vergunningstraject en de manier waarop de onderhandelingen met de Private Partner gevoerd zullen worden.

Bovendien kunnen geen tussentijdse en/of eindbeslissingen inzake de plaatsingsprocedure genomen worden zonder enerzijds voorafgaande bespreking en consensus op een nog nader te bepalen “directieoverleg” tussen beide partijen, en anderzijds goedkeuring door het bevoegde orgaan van de Geselecteerde Onderwijsinstelling. De goedkeuring door het bevoegde orgaan van de Geselecteerde Onderwijsinstelling dient steeds te gebeuren alvorens het bevoegde orgaan van **sogent** een beslissing inzake de plaatsingsprocedure kan nemen. De ‘goedkeuring’ houdt in dat de beslissingen van de bevoegde organen van de Geselecteerde Onderwijsinstelling en van **sogent**, om definitief te zijn, steeds eenvormig en gelijkkluidend moeten zijn. Indien één van beide organen niet kan instemmen met het voorstel van het gezamenlijk “directieoverleg”, dan wordt de bespreking in het gezamenlijk “directieoverleg” terug hernomen om tot een nieuwe consensus te komen. Hierna nemen de bevoegde organen van de Geselecteerde Onderwijsinstelling en van **sogent** een eenvormige en gelijkkluidende inhoudelijke beslissing. Enkel de eindbeslissing in hoofde van **sogent**, die steeds genomen wordt na de beslissing in hoofde van de Geselecteerde Onderwijsinstelling, is de enige ‘formele eindbeslissing’ in het kader van de plaatsingsprocedure. Met andere woorden enkel deze eindbeslissing is een aanvechtbare eindbeslissing voor de Raad van State in hoofde van de inschrijvers. Louter en alleen om deze formele reden, is de beslissing in hoofde van de Geselecteerde Onderwijsinstelling steeds een goedkeuring van het “ontwerp” van eindbeslissing die **sogent** vervolgens zal nemen. Voormelde beslissing in hoofde van de Geselecteerde Onderwijsinstelling is aldus nog geen formele eindbeslissing in het kader van de plaatsingsprocedure en is aldus formeel gezien geen aanvechtbare beslissing in hoofde van de inschrijvers van de plaatsingsprocedure.

Tijdens de uitvoeringsfase gebeuren de afspraken rond het deel van het Project bestemd voor de Geselecteerde Onderwijsinstelling rechtstreeks tussen de Geselecteerde Onderwijsinstelling en de Private Partner. Enkel bij grote wijzigingen of bij communicatie (met de buurt) zal **sogent** betrokken worden. Voor de opvolging tijdens de uitvoeringsfase zal de Geselecteerde Onderwijsinstelling zelf instaan voor de opvolging van de werf, de controle van de betalingschijven en de betaling van de Private Partner.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Kandidatuurstellingsformulier

Bijlage 2: Ambitienota

Bijlage 3: Beleidsnota Onderwijs, Opvoeding en Jeugd 2020-2025