

Projectoproep

Voor het beheer en de coördinatie van de tijdelijke ingebruikname van de "Pacheco"-site, Grootgodshuisstraat 7 te 1000 Brussel

Uiterste datum voor indiening van kandidaatstelling: 19/04/2021

1. Context en doelstellingen van het OCMW

Het OCMW van de Stad Brussel is eigenaar van het Pacheco-instituut in de Grootgodshuisstraat 7 te 1000 Brussel.

Het gebouw - waar vroeger een rust- en verzorgingstehuis was gevestigd - bestaat uit een hoofdgebouw (ook wel de dubbele vierhoek genoemd), twee grote binnentuinen en verschillende bijgebouwen. De Pacheco-site bevindt zich in het centrum van de stad, dicht bij talrijke verbindingen met het openbaar vervoer. De wijk ligt aan de rand van de wijken Sint-Katelijne en IJzer en heeft een sterk divers karakter.

Er zijn ingrijpende renovatiewerkzaamheden gepland om een wooncomplex te creëren en collectieve diensten onder te brengen.

In afwachting van deze werkzaamheden wil het OCMW van de Stad Brussel deze site ter beschikking stellen van een operator om er een vernieuwend project met een sterke sociale en culturele oriëntatie te ontwikkelen. Dit project zal een kader bieden voor de tijdelijke ingebruikname van het terrein door diverse openbare, verenigings- of particuliere, niet-commerciële of commerciële actoren, alsmede voor de uitvoering van een programma ter bevordering van de dynamiek van de site, de uitstraling van de activiteiten en de ontmoeting van de verschillende publieken die deze wijk bezoeken.

2. Onderwerp van de oproep: Beheer/Coördinatie van de site

Het OCMW zal een project selecteren uit de voorstellen die in het kader van deze oproep ingediend worden. De keuze zal gebeuren op basis van de relevantie, de kwaliteit en de haalbaarheid ervan (zie onderstaande criteria).

De verkozen kandidaat zal worden aangewezen als beheerder-coördinator van de hele site. In die hoedanigheid zal hij verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en de beveiliging van de site, het zoeken naar projecten voor tijdelijk gebruik, het beheer van het gebruik van het gebouw en de coördinatie van de activiteiten die er worden uitgevoerd.

3. Beschrijving van de site

a) Ruimte beschikbaar voor tijdelijk gebruik

Het OCMW wil het volgende ter beschikking stellen (zie plannen in de bijlage):

- Alle ruimtes op de begane grond ($\pm 6.000 \text{ m}^2$ ruw geschat);
- Alle ruimten op de eerste verdieping ($\pm 6.000 \text{ m}^2$ ruw geschat, deze ruimten waren a priori niet bestemd om publiek te ontvangen of slechts in een beperkt kader);
- De twee binnentuinen ($\pm 7.000 \text{ m}^2$ ruw geschat).

De overige ruimten (d.w.z. zolders en kelders) kunnen eventueel, en afhankelijk van de voorgestelde projecten, worden geïntegreerd in de oppervlakte van het tijdelijk gebruik, maar mogen in geen geval toegankelijk zijn voor het publiek.

We vestigen de aandacht op het feit:

- dat de dubbele vierhoek en de binnentuinen geklasseerd zijn;
- dat het pand sinds 2017 niet meer in gebruik is en slechts zeer gedeeltelijk is onderhouden;
- dat de lokalen moeten worden beveiligd en in overeenstemming met de geldende normen moeten gebracht worden voor zij voor het publiek worden opengesteld;
- dat bepaalde lokalen op de begane grond (aangegeven op de plannen in de bijlage) worden gebruikt door de dienst Archieven van het OCMW en niet ter beschikking zullen worden gesteld;
- dat bepaalde lokalen door het OCMW ter beschikking zullen worden gesteld van het Openbaar onderwijs van de Stad Brussel (zie hieronder en bijlage).

b) Technische plaatsbeschrijving

De technische diensten van het OCMW hebben in 2020 een volledige plaatsbeschrijving opgesteld van de inrichtingen op het niveau van verwarming - elektriciteit - liften - branddetectie. Het is als bijlage bij dit document gevoegd.

Aangezien de technische installaties verouderd zijn en risico's inhouden op het vlak van de veiligheid van de bewoners/het publiek en op het vlak van overconsumptie van energie en water (risico's op gebroken leidingen en onvindbare lekken gezien de omvang van het gebouw), wil het OCMW niet dat deze installaties worden gebruikt voor tijdelijk gebruik.

Onder dit voorbehoud zal het OCMW bijdragen in de financiering van bepaalde technische werkzaamheden voor tijdelijke installaties op plaatsen die een rationeel en veilig gebruik van het terrein tijdens de periode van tijdelijke ingebruikname mogelijk maken (zie hieronder). Gezien de zeer zware renovatiewerkzaamheden die naar verwachting op lange termijn zullen plaatsvinden, zal het OCMW geen grote investeringen doen, die met verlies zouden worden uitgevoerd.

4. Gewenst soorten gebruik

- De gewenste projecten voor tijdelijk gebruik hebben een sociaal, cultureel, artistiek, sociaaleconomisch, educatief karakter en passen binnen de circulaire economie en de duurzame ontwikkeling (een of meer van deze kenmerken) en moeten elkaar zoveel mogelijk aanvullen en op een sterk concept gebaseerd zijn.
- Gezien de technische beperkingen en de specifieke kenmerken van de site zal de voorkeur worden gegeven aan projecten voor tijdelijk gebruik waarbij activiteiten worden ontwikkeld die optimaal gebruik maken van de tuinen en de wandelgangen op de begane grond en die weinig verwarming vergen.

- De activiteiten kunnen - gezien hun aard - niet leiden tot een zodanig energieverbruik en kosten dat zij een afwijking zouden vormen ten opzichte van de logica van duurzame ontwikkeling waarop de acties en projecten van het OCMW zijn gebaseerd.
- De projecten moeten de site openstellen voor de buurt en een meerwaarde opleveren voor de bewoners van de wijk.
- Huisvesting is niet toegestaan.
- De activiteiten moeten zo weinig mogelijk overlast voor de buurt veroorzaken.

5. Duur

De tijdelijke ingebruikname begint op de datum die is vastgesteld in de overeenkomst voor de terbeschikkingstelling van de site (voorzien datum begin juni 2021) en eindigt ten vroegste op 31 december 2023 (datum die overeenstemt met de datum waarop de renovatiewerkzaamheden beginnen). Voor elk gebruik na deze datum is de toestemming van het OCMW vereist, waarbij stilzwijgende verlenging is uitgesloten.

De site moet uiterlijk op 1 september 2021 operationeel zijn.

6. Voorwaarden voor tijdelijk gebruik

Financiële aspecten

- Het gebruik van het gebouw is gratis.
- De belastingen in verband met het onroerend goed komen ten laste van het OCMW.
- De tarieven voor de terbeschikkingstelling van ruimten aan de gebruikers door de beheerder-coördinator zullen in het dossier moeten worden gespecificeerd.
- Vóór de ondertekening van de overeenkomst zal van de beheerder-coördinator een waarborg van 6.000 euro worden gevraagd. Dit bedrag zal zonder rente worden terugbetaald uiterlijk 3 maanden na het einde van de bezetting, na volledige nakoming van alle verplichtingen van de beheerder-coördinator.
- De kosten in verband met het gebruik van het pand worden uitsluitend gedragen door de beheerder-coördinator. Deze omvatten, zonder volledig te zijn, aansluitings- en installatiekosten (openen en huren van meters), verbruikskosten (water, gas, elektriciteit, enz.), onderhoudskosten, afvalverwijderingskosten, enz.
- Het OCMW blijft echter verantwoordelijk voor het onderhoud van de tuinen eenmaal per jaar (indien bijkomende prestaties gewenst zijn, worden deze uitgevoerd op kosten van de beheerder-coördinator via de door het OCMW gekozen dienstverlener, rekening houdend met het feit dat de tuinen geklasseerd zijn) alsook voor het onderhoud, de controle en de herstelling van de twee in werking zijnde liften en de hoogspanningscabine (behalve in geval van schade / defecten te wijten aan de activiteiten beheerd door de beheerder-coördinator: in dat geval zal het OCMW instaan voor de herstellingen op kosten van de beheerder-coördinator).

- De beheerder-coördinator zal de nodige verzekeringen afsluiten ter dekking van zijn aansprakelijkheid in geval van brand, alsmede zijn aansprakelijkheid in verband met de exploitatie van de site.
- De beheerder-coördinator zal verantwoordelijk zijn voor een gezond financieel beheer van het project door zo nodig commerciële partnerschappen aan te gaan.

Inrichting en uitbating van de site

- Het gebruik hoeft niet noodzakelijkerwijs in alle beschikbare ruimten plaats te vinden, aangezien de kandidaten vrij zijn om de te bezetten ruimten te kiezen volgens het ontwikkelde concept, rekening houdend met de vereisten inzake veiligheid, technische en financiële haalbaarheid en de doelstellingen van het OCMW.
- De beheerder-coördinator zal verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden die nodig zijn voor het gebruik van het geselecteerde project. Het OCMW draagt bij in de uitvoering van bepaalde technische werkzaamheden voor tijdelijke installaties op het terrein (zie de beschrijving van de werkzaamheden in de bijlage) tot een maximumbedrag van € 300.000. Dit maximumbedrag zal worden toegekend in geval van gebruik van de begane grond en de eerste verdieping. Dit zal, zo nodig, proportioneel worden verminderd indien het project voor tijdelijke ingebruikname slechts op een deel van deze ruimten betrekking heeft. Gezien de tijdelijke aard van de installaties, kunnen zij in voorkomend geval worden gehuurd. De beheerder-coördinator zal de goedkoopste oplossing kiezen tussen huren of kopen van het materiaal dat nodig is voor de distributie van elektriciteit en water ter plaatse. Daartoe zal hij een vergelijking van de 2 opties opstellen die hij in alle openheid aan het OCMW zal voorleggen. Er zal een gedetailleerd plan van de werkzaamheden worden gevraagd en het OCMW zal toestemming moeten verlenen voor de interventies. De bedragen zullen worden toegewezen op basis van bewijsstukken en overeenkomstig de voorwaarden die zijn vastgelegd in de overeenkomst die achteraf met de beheerder-coördinator wordt ondertekend.
- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd met inachtneming van het feit dat het gebouw geklasseerd is, d.w.z. dat **noch de beheerder-coördinator, noch de gebruikers op enigerlei wijze mogen ingrijpen - verbod om te schilderen, te spijkeren, elementen te bevestigen - op de erfgoedelementen van de site**, met name alle gemetselde en natuurstenen muren, de vloeren in hun geheel en in het bijzonder die van natuursteen, gewelven, zuilen, lateien, drempels, trappen, kozijnen, daken, buitenpaden, markante bomen, enz. Hiervoor stelt het OCMW een gedetailleerde plaatsbeschrijving op, onder andere van de geklasseerde delen. Deze plaatsbeschrijving wordt bij de terbeschikkingstelling van de lokalen aan de beheerder-coördinator voorgelegd.
- Op het terrein zijn slechts twee liften in bedrijf (zie plannen in de bijlage), die alleen in de goederenliftmodus kunnen worden gebruikt (zie technische noot in de bijlage).
- De beheerder-coördinator is verantwoordelijk voor de aanpassing aan de normen en het onderhoud van de elektrische, gas- en andere installaties, voor zover van toepassing, alsmede voor de aanpassing aan de brandnormen (behalve zoals hierboven vermeld met betrekking tot liften en de hoogspanningscabine). Alvorens de lokalen voor het publiek open te stellen, moet de beheerder-coördinator een gunstig advies van de DBDMH krijgen en de eventuele instructies van de DBDMH opvolgen.

- De beheerder-coördinator is verantwoordelijk voor het onderhoud van de ter beschikking gestelde delen van het gebouw (met uitzondering van wat hierboven is gezegd over de tuinen) en zorgt voor de bescherming en instandhouding van de erfgoedelementen die op de site aanwezig zijn.
- Elke wijziging van het gebruik van het gebouw (of een deel daarvan) en elke aanvraag van een vergunning (stedenbouwkundige en/of milieuvergunning) valt onder de verantwoordelijkheid van de beheerder-coördinator, met dien verstande dat de oppervlakte en de aard van de verschillende soorten gebruik in overeenstemming zijn met het GBP (Gewestelijk bestemmingsplan) of een ander geldend regelgevend systeem.
- De toegang tot het gebouw zal uitsluitend via de hoofdingangen van de Grootgodshuisstraat en de Vaartstraat verlopen.
- De bezetting mag geen belemmering vormen noch voor de opname van de meterstanden, technische bezoeken en destructieve peilingen die nodig zijn voor het eindproject, noch voor de activiteit van de medewerkers van het OCMW die belast zijn met de verwerking van de archieven op de site. Voor deze laatste moet een toegangsweg worden vrijgehouden (zie plannen in de bijlage).
- De beheerder-coördinator is verantwoordelijk voor de veiligheid van de gebruikers en het publiek, alsmede voor de beveiliging van de site om indringing van buitenaf te voorkomen.
- Behoudens uitdrukkelijke toestemming van het OCMW is het de beheerder-coördinator en de gebruikers verboden toegang te hebben tot ruimten die niet onder de regeling tijdelijk gebruik vallen.
- Er wordt geen parkeerruimte ter beschikking gesteld van de beheerder-coördinator, de gebruikers en het publiek. Indien nodig kan, afhankelijk van het gekozen project en de behoeften van de activiteiten, in de overeenkomst voor terbeschikkingstelling worden bepaald dat een parkeerplaats alleen voor leveringen ter beschikking wordt gesteld van de beheerder-coördinator.

Projecten/Activiteiten/Animatie van de site

- De beheerder-coördinator zal de enige contactpersoon van het OCMW zijn voor de programmering van de activiteiten en het beheer van de site;
- De beheerder-coördinator selecteert de projecten voor tijdelijk gebruik overeenkomstig de doelstellingen van de projectoproep en rekent redelijke beschikbaarheidstarieven aan, afhankelijk van het soort project. Het OCMW zal via de stuurgroep (zie hieronder) een recht van toezicht op de projecten en de tarieven voor terbeschikkingstelling hebben;
- De beheerder-coördinator zal een samenwerkingsovereenkomst moeten afsluiten met het Openbaar Onderwijs van de Stad Brussel, dat van het OCMW het recht zal toegerekend krijgen om bepaalde lokalen te gebruiken onder de voorwaarden die in de bijlage bij deze projectoproep zijn vermeld.

- De beheerder-coördinator is verantwoordelijk voor de praktische uitvoering van de projecten inzake tijdelijk gebruik (het continue gebruik van het gebouw moet worden gewaarborgd), de coördinatie en de ontwikkeling van synergiën tussen de projecten;
- Hij zorgt voor de externe communicatie en de communicatie tussen de verschillende gebruikers over de projecten;
- Hij zorgt ervoor dat de bewoners en de verenigingen van de wijk worden geïntegreerd in de dynamiek van de site, door de activiteiten open te stellen voor het publiek en door een deel van de lokalen ter beschikking te stellen volgens de voor te stellen voorwaarden en modaliteiten (soort activiteiten, prijzen, reserveringsprocedure, tijdslots);
- Het gebruik van de lokalen voor feestelijke doeleinden moet strikt in overeenstemming zijn met de geldende wetgeving en er moet een ad hoc vergunning voor worden aangevraagd;
- Het OCMW zal worden betrokken bij alle communicatie in verband met het gebruik van de site, alsook voor elk evenement dat daar plaatsvindt. Het behoudt zich het recht voor elke specifieke activiteit op het terrein te organiseren.

Stuurgroep

Een stuurgroep zal worden samengesteld uit de beheerder-coördinator en het OCMW. De besluiten worden bij consensus genomen.

Tijdens het eerste jaar van het gebruik komt de stuurgroep minstens één keer per maand bijeen (de periodiciteit wordt aangepast aan de behoeften van de volgende jaren) om informatie uit te wisselen en de nodige besluiten te nemen. De projecten voor tijdelijk gebruik, de evenementen die op het terrein worden gepland en de tarieven voor de beschikbaarheid zullen ter goedkeuring aan de stuurgroep worden voorgelegd.

Aan het einde van elk jaar van gebruik zal de stuurgroep een evaluatie van het project maken in het licht van de doelstellingen van het OCMW.

7. Overeenkomst voor terbeschikkingstelling

Over de terbeschikkingstelling van het terrein zal een overeenkomst worden gesloten tussen het OCMW en de beheerder-coördinator. Deze zal met name betrekking hebben op de voorwaarden van de onderhavige oproep en op de elementen die voortvloeien uit de kandidaatstelling van de beheerder-coördinator.

8. Procedure van de projectoproep

a. Kalender

Een **verplicht** bezoek ter plaatse zal plaatsvinden in de week van 15 maart 2021. Om aan dit bezoek deel te nemen, dient vóór 12 maart 2021 om 12.00 uur een e-mail te worden gestuurd ter attentie van Julie Quintin (Julie.Quintin@ocmwbxl.brussels).

Kandidaturen moeten **uiterlijk op 19 april 2021** elektronisch als één enkel Pdf-bestand (A4- of A3-formaat) per e-mail naar Julie Quintin (adres hierboven) worden gestuurd.

Aanvragen zijn 120 kalenderdagen geldig.

b. In te dienen documenten

De bestanden bestaan ten minste uit de volgende elementen:

- Kandidatuur met vermelding van de naam van het project en de identiteit van de kandidaat-beheerder-coördinator (naam, hoofdzetel, rechtsvorm, organigram, contactgegevens van de verantwoordelijke en de contactpersoon voor de opdracht);
- Gedetailleerde cv's van de teamleden die daadwerkelijk bij de opdracht van de beheerder-coördinator betrokken zullen zijn (ervaring en vaardigheden in verband met de opdracht en de rol in het team);
- Twee referenties (max. 3 bladzijden equivalent A4 recto) met betrekking tot een opdracht van beheer-coördinatie van een gebouw in tijdelijke ingebruikneming gedurende de laatste 5 jaar (periode, bezette oppervlakte, identificatie van het gebouw en de eigenaar, ontwikkelde programma's en activiteiten, personeel en financiële regeling van het project). De kandidaat moet ten minste twee opdrachten als beheerder-coördinator van ten minste zes maanden hebben uitgevoerd betreffende een oppervlakte van ten minste 1.500 m² (deze oppervlakte mag worden gecumuleerd over meerdere gebouwen);
- Eerste lijst van de partners waarmee de kandidaat voorstelt samen te werken (met eventuele intentieverklaringen van de partners);
- Intentieverklaring voor de ingebruikneming van de site met vermelding van (max. 10 bladzijden equivalent A4 recto):
 - het concept/de visie van de kandidaat-beheerder-coördinator voor de ingebruikname van de site in relatie tot de doelstellingen van het OCMW en de beperkingen van het gebouw;
 - de inrichting en de bezetting van het terrein;
 - de budgettaire benadering van het project: raming van het budget en de methode die is gebruikt om deze op te stellen (waarbij met name de kosten van de installatie- en inrichtingswerkzaamheden worden gespecificeerd; de lasten en het geraamde energieverbruik; de jaarlijkse HR-kosten en de inkomsten - tarieven voor de terbeschikkingstelling van ruimte/andere - die worden beoogd) en de middelen die zijn gebruikt om de controle van de begroting tijdens de missie te waarborgen;
 - de financiële haalbaarheid van het project naar gelang van de ontwikkeling van de gezondheidssituatie;
 - de voorlopige planning van de opdracht: de oprichtingsfase van het project, de uitvoeringsfase van de werkzaamheden en de uitbatingsfase;
 - de methodologie om de site te dynamiseren en te activeren en tegelijk te zorgen voor externe communicatie;
 - elk grafisch document (schetsen, schema's, enz.) dat het team relevant acht voor een goed begrip van het project.

c. Raadgevend comité

De kandidaturen zullen worden voorgelegd aan een raadgevend comité dat onder meer bestaat uit vertegenwoordigers van het OCMW van de Stad Brussel. In voorkomend geval zal de kandidaten worden verzocht hun project mondeling toe te lichten voor het Raadgevend comité teneinde de nodige bijzonderheden te verstrekken voor een goed begrip van de projecten. De kandidaten worden per e-mail op de hoogte gebracht.

Het Raadgevend comité heeft tot taak de kwaliteit van de ingediende projecten te analyseren in het licht van de hieronder vermelde criteria en een met redenen omkleed advies uit te brengen aan de Raad voor maatschappelijk welzijn van het OCMW van de Stad Brussel, die de geselecteerde beheerder-coördinator zal aanwijzen.

d. Criteria

De kandidaturen zullen worden geanalyseerd aan de hand van de verschillende criteria die hieronder in volgorde van belang zijn vermeld:

- de kwaliteit van het project dat voortvloeit uit het door de aanvrager ontwikkelde concept voor de ingebruikname van de site in verhouding tot de doelstellingen van het OCMW (wat betreft het type ingebruikname en de gewenste activiteiten, het energieverbruik dat door deze activiteiten wordt gegenereerd in het licht van de logica van duurzame ontwikkeling waarvan de acties en projecten van het OCMW deel uitmaken, de opening naar de wijk) en de beperkingen van het gebouw;
- de kwaliteit van de beheerder-coördinator wat betreft zijn ervaring en zijn vermogen om de site te beheren;
- de financiële haalbaarheid van het project (kosten van de werken, onderhoudskosten, beheerskosten, geraamde energie-uitgaven, enz.);
- het realistische karakter van de planning met betrekking tot de uit te voeren installatiewerkzaamheden en de snelle uitvoering van de door het OCMW gewenste werkzaamheden;
- de toegevoegde waarde van het project voor de buurt en de bewoners.

9. Contact

Julie QUINTIN — 02/543.60.68 — Julie.Quintin@ocmwbxl.brussels

10. Vraag en antwoord

Vragen moeten uiterlijk op dinsdag 13 april 2021 per e-mail naar het contactadres worden gestuurd. De antwoorden zullen aan alle kandidaten worden toegezonden.

11. Diversen

a) Wijzigingen/addenda aan de overeenkomsten

Het OCMW behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure of het project, in overleg met de beheerder-coördinator, wijzigingen/specificaties aan te brengen op voorwaarde dat deze voldoen aan de onderstaande criteria:

- De wijziging zal geen afbreuk doen aan het algemene kader en de filosofie van de projectoproep en zal de algemene beginselen ervan respecteren;
- De wijziging wordt aangebracht om technische redenen of omdat zij een toegevoegde waarde kan hebben voor het oorspronkelijke project.

b) Gebruik van talen

De kandidaturen moeten in het Frans of het Nederlands worden ingediend. De beheerder-coördinator moet tweetalig (Frans-Nederlands) kunnen communiceren, zowel met het OCMW als naar buiten toe.

c) Geschillen

Elk geschil dat uit deze oproep voortvloeit, valt onder de bevoegdheid van de Hoven en Rechtbanken van Brussel.

12. Bijlagen

Lijst van de bijlagen:

1. Foto's
2. Planen van de site en van de ruimten
3. Verslag van de technische installaties
4. Beschrijving van de werken die opgenomen worden in de financiering
5. Document betreffende het openbaar onderwijs van de Stad Brussel