ag vespa

Projectomschrijving

Bouwen van een stedelijke cluster met een basisschool, sportinfrastructuur en jeugdlokalen

Project Stedelijke cluster ‘Santiago’

Santiagostraat 2, 2030 Antwerpen



ag vespa

▶ ag vespa – autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen – www.agvespa.be
Paradeplein 25, 2018 Antwerpen – tel. +32 3 259 28 10 – agvespa@antwerpen.be – BE 0267 402 076 – IBAN BE37 0910 1270 6928

1. Voorwerp van de opdracht

Programmatische tekorten in de wijk Luchtbal
In de wijk Luchtbal is er een tekort aan kwalitatieve sport- en jeugdinfrastructuur. Daarnaast stelt AG Stedelijk Onderwijs een groot capaciteitstekort aan buitengewoon onderwijs.

De bestaande basisschool Sportomundo is momenteel ondergebracht in de gebouwen in de Columbiastraat, waar ook het buitengewoon onderwijs De Leerexpert is gehuisvest. In het kader van capaciteitstekort binnen het buitengewoon onderwijs wil AG Stedelijk Onderwijs extra capaciteit voorzien in de Columbiastraat, waardoor de basisschool Sportomundo een alternatieve locatie nodig heeft. De site langsheen de Santiagostraat/Noorderlaan biedt hiervoor een oplossing.

Op deze site is momenteel reeds sportinfrastructuur voorzien en een parking op maaiveld voor 99 auto's. De bestaande sportinfrastructuur is echter in sterk verouderde staat, vertoont chronische bouwtechnische problemen en heeft een inefficiënte planopzet waardoor de infrastructuur niet optimaal kan gebruikt worden. De slechte staat van de sporthal behoeft op korte termijn actie. Het dak van de bestaande sporthal zal hierbij reeds gerenoveerd worden in een afzonderlijke opdracht, de gebouwen rond de sporthal mogen plaats ruimen voor nieuwe, aangepaste sportinfrastructuur. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan het capaciteitstekort in sportaanbod in de wijk Luchtbal.

Daarnaast behoeft de wijk Luchtbal ook betere huisvesting voor hun lokale jeugdwerking, die momenteel elders in de wijk gebruik moeten maken van aftandse containerunits.

Stedenbouwkundige optimalisatie en grondpotentieel
De inplanting en het volume van de bestaande sportinfrastructuur op de site voldoen niet aan de voorwaarden van masterplan Luchtbal dat op deze locatie wil inzetten op verdichting langsheen de Noorderlaan, gezien de bebouwing één enkele bouwlaag betreft en een diepe voortuinzone vrijlaat aan de Noorderlaan. Het is aangewezen om de bestaande sportinfrastructuur niet louter te renoveren, maar om de annexen te slopen en te vervangen door een kwalitatieve en hogere uitbreiding. De site heeft een lage densiteit en haar grondpotentieel kan beter benut worden door er een groter aanbod aan stedelijke voorzieningen te huisvesten.

Opportuniteit tot herontwikkeling site
In opdracht van het college voerde AG Vespa in samenwerking met Atelier Stadsbouwmeester hiervoor een ruimtelijke haalbaarheidsstudie uit in 2021. Onderzoek wees uit dat om het perceel optimaal te benutten de drie programma's van AG Stedelijk Onderwijs, Sport en Jeugd geclusterd en tezamen ontwikkeld dienen te worden. Op die manier kunnen zowel de programmatorische ruimtevragen ingevuld worden en kan met deze herontwikkeling tegelijkertijd ook het grondpotentieel zoals vooropgesteld in het Masterplan gerealiseerd worden.

Synergiën tussen school-, sport- en jeugdwerking worden sterk vooropgesteld en sportinfrastructuur moet maximaal gedeeld worden volgens het bestuursakkoord 2019-2024 (artikels 500-503). Het is dus een grote opportuniteit om alle 3 ruimtevragen gebundeld te voorzien op de site aan de Santiagostraat, waarbij ook tegemoet wordt gekomen aan het masterplan Luchtbal.

Stedelijke cluster Santiago
De opdracht omvat de realisatie van een nieuwe dubbele basisschool voor 480 leerlingen, de sloop van de verouderde sportinfrastructuur rondom de bestaande koepelvormige sportzaal, met herbouw van nieuwe, uitgebreide sportinfrastructuur, en nieuwe jeugdlokalen voor lokale jeugdwerking. Hierbij wordt ingezet op een maximalisatie in breed gebruik, zowel van verbruikslokalen, alsook van parking en fietsenstalling. Daarnaast wordt maximaal ingezet op een gebouw dat enerzijds de toekomst van het onderwijs- sport- en jeugdwerkingsaanbod voor verschillende generaties kan verzekeren, en anderzijds een gebouw dat zich op eenvoudige wijze kan aanpassen aan veranderende noden waaronder wijzigingen in capaciteit en technieken, alsook in functie.

2. Opdrachtgever

De opdrachtgever is **AG Vespa.**
AG Vespa is het autonoom gemeentebedrijf voor vastgoedbeheer en stadsprojecten in Antwerpen. Als expert en publieke ondernemer werken we aan een leefbare en aantrekkelijke stad door vastgoed-, bouw- en stadsprojecten te realiseren. Onze projecten streven steeds naar kwaliteit, maatschappelijke relevantie en rendabiliteit en worden gerealiseerd via een bedrijfsmatige aanpak.

Het project wordt opgenomen **binnen de afdeling "bouwprojecten".** Deze afdeling voert toonaangevende bouwprojecten uit voor de stad. Met het grond- en pandenbeleid vervangen we verwaarloosde panden door woningen en handelspanden om zo een impuls te geven aan de buurt. We bouwen ook tal van publieke gebouwen voor de stad zoals kinderdagverblijven, scholen, politiekantoren, musea, …

AG Vespa werkt voor dit project **in opdracht van AG Stedelijk Onderwijs**, en treed voor deze opdracht op als gedelegeerd bouwheer in naam en voor rekening van AG Stedelijk Onderwijs.
Het Stedelijk Onderwijs telt 116 scholen, verspreid over 187 locaties, met 351 gebouwen en circa 800.000 m² bruto vloeroppervlakte.

Stedelijk Onderwijs bouwt mee aan de stad van morgen door het realiseren van voldoende, gezonde, duurzame en inspirerende leer- en werkomgevingen voor haar lerenden en medewerkers. Meer dan ooit zet het Stedelijk Onderwijs in op het versterken van het schoolteam en de leerkracht. Zij maken immers elke dag opnieuw het verschil in het realiseren van maximale leerwinst bij de leerlingen. Duurzame en inspirerende schoolgebouwen verhogen het welbevinden, wat bijdraagt tot betere leerprestaties. Aantrekkelijke gebouwen faciliteren het leerproces. Zo zorgen we ervoor dat schoolteams zich kunnen concentreren op hun kerntaak.

AG Vespa werkt voor dit project **in opdracht van Talentontwikkeling en Vrijetijdsbeleving Sport in de stad Antwerpen.** Cultuurtalent, actief bewegen en sportieve uitdagingen en jeugdig enthousiasme zijn er voor alle leeftijden en voor iedereen. Het zijn thema's die zowel bewoners, bezoekers, studenten, verenigingen als bedrijven aanspreken.

De stad Antwerpen zet zowel in op regie als op een kwaliteitsvol, breed, divers en innovatief sport- en beweegaanbod waardoor de gezondheid, de persoonlijke ontplooiing en de samenhorigheid van de Antwerpenaren worden bevorderd. De stad zet eveneens in op de samenwerking met verenigingen.

De stad ziet sport ook als ‘middel’ om maatschappelijke doelen te behalen en onderschrijft een aantal principes (zoals het belang van maximaal gedeeld ruimtegebruik). Zo draagt sport essentieel bij tot de maatschappelijke ontplooiing van bewoners en bezoekers, een leefbare stad en de uitstraling van stad Antwerpen als sporthoofdstad van Vlaanderen.

AG Vespa werkt voor dit project i**n opdracht van Talentontwikkeling en Vrijetijdsbesteding Jeugd in de stad Antwerpen**. Kinderen en jongeren hebben nood aan veilige plekken. Waar ruimte is voor ontspanning en creativiteit. Waar talenten kunnen groeien en ontdekking en experiment mogelijk zijn maar waar ze vooral zichzelf kunnen zijn.

Alle jongeren en kinderen zijn volwaardige actoren in de maatschappij. Ze verdienen ook de fysieke ruimte in die maatschappij. Ruimte die duurzaam ingebed is in de wijk, waar heel de buurt welkom is en waar samen kan gebouwd worden aan een warme omgeving.

Kinderen en jongeren bouwen mee aan de stad van vandaag en morgen. Als stad geven wij het voorbeeld door te investeren in duurzame infrastructuur.

3. Budget

De **vooropgestelde totale realisatiekost is**:

- Talentontwikkeling en Vrijetijdsbeleving Sport: 9.912.076,09 euro incl. btw
- Talentontwikkeling en Vrijetijdsbeleving Jeugd: 1.798.098,85 euro incl. btw

Binnen deze realisatiekost zijn de studiekosten, de erelonen, de begeleidingskost voor TV Sport en TV Jeugd, de bouwkost, prijsindexeringen en 10% onvoorziene omstandigheden voorzien.

Voor de **studiekosten** wordt het aandeel van de drie partners momenteel als volgt geraamd:

- Talentontwikkeling en Vrijetijdsbeleving Sport: 1.257.385,79 euro incl. btw
- Talentontwikkeling en Vrijetijdsbeleving Jeugd: 228.614,83 euro incl. btw

Deze realisatiekost en de verdeelsleutels zijn bepaald op de gekende gegevens en prijspeil van maart 2022 (incl. aandeel in de parking), die ook de bepaling vormden voor de aanvraag van het ongecompenseerde voorstel voor Talentontwikkeling en Vrijetijdsbeleving Sport.

De studiefase (incl. gunning werken) loopt van 2022-2025 en zal het mogelijk maken om de optimale ontwerpmatige configuratie van alle programmaonderdelen in beeld te brengen en de raming van de projectkosten accuraat te verfijnen. Op het einde van deze studiefase zal de realisatiekost en de bijhorende verdeelsleutels definitief worden vastgelegd.

4. Verloop van de opdracht

De **vooropgestelde richtinggevende timing is**:

MP 02	goedkeuring algemeen kader en opname opdrachthouderschap	sept ‘22
MP 05	goedkeuring definitief voorontwerp	sept ‘23
MP 06	indienen omgevingsvergunning	dec ‘23
MP 08	goedkeuring gunningsprocedure en bestek	juni ‘23
MP 09	gunning werken	kw 4 ‘24
MP 10	start werken	kw 1 ‘25
MP 11	voorlopige oplevering	kw 2 ‘27