



KENNISCENTRUM  
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

## **Naam website KCVS**

Marktbevraging

## **Oorspronkelijke naam document**

Bevragingsbundel voor verkoop

## **Project**

Antwerpen Militair Hospitaal



# Militair Hospitaal

Bevragingsbundel  
voor verkoop



**Projectleider****Stad Antwerpen:**Els Nulens  
Desguinlei 33  
2018 Antwerpen

(SW/BEL/RO)

**Projectmedewerkers****Stad Antwerpen:**Karina Rooman  
Sandra Vanveldhoven  
Nele Verhoeven

(SW/BEL/RO)

(SW/BEL/RO)

(SW/BEL/RO)

**Projectleider****AG Vespa:**Yannick Dufraimont  
Generaal Lemanstraat 55  
2018 Antwerpen

## INLEIDING

<b>SITUERING VAN HET PLANGEBIED MILITAIR HOSPITAAL</b>	<b>7</b>
<b>AANLEIDING VAN HET PROJECT</b>	<b>11</b>
<b>HET BESCHERMINGSBESLUIT</b>	<b>13</b>
<b>COLLEGE BESLUIT VAN 19 NOVEMBER 2004</b>	<b>13</b>

## PROJECTDEFINITIE

<b>AMBITIE VAN DE STAD NADER TOEGELICHT</b>	<b>15</b>
<b>VIJF RUIMTELIJKE CONCEPTEN ALS BASIS</b>	<b>17</b>
<b>PROGRAMMATORISCHE INVULLING/AMBITIE VOOR HET PLANGEBIED</b>	<b>27</b>

## PROCESAANPAK

<b>VERKOOPPROCEDURE IN 3 FASEN</b>	<b>33</b>
<b>UITSLUITINGS- EN SELECTIECRITERIA</b>	<b>35</b>
<b>COMMUNICATIETRAJECT</b>	<b>41</b>
<b>TIJDSTRAJECT</b>	<b>41</b>
<b>METHODE VAN BEOORDELING</b>	<b>43</b>
<b>INHOUD EN INDIENING VAN DE KANDIDATUUR - STELLING</b>	<b>43</b>









Detailkaart Militair Hospitaal



Luchtfoto

## SITUERING VAN HET PLANGEBIED MILITAIR HOSPITAAL

Het projectgebied 'Militair Hospitaal' is het binnengebied van het bouwblok gelegen tussen de Lange Leemstraat/Van Luppenstraat/Marialei, Boomgaardstraat/Lamorinièrestraat.

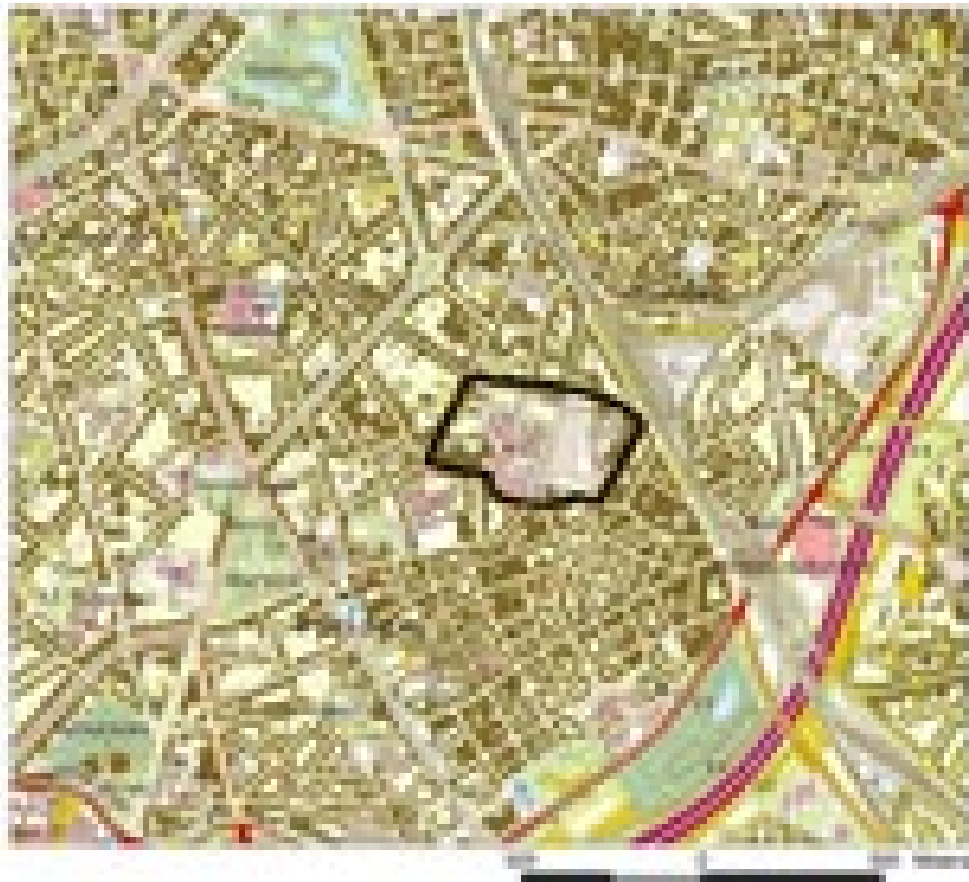
Het 'Militair Hospitaal' waarop gedoeld wordt in voorliggende stukken dankt zijn naam aan het voormalige Krijgsgasthuis of Mariagasthuis (1899), maar houdt eveneens het gebied van het voormalige arsenaal in (1898).



1912: Militair Hospitaal en Arsenaal







Situering van het Militair Hospitaal in de ruimere omgeving

Het plangebied, dit is het bouwblok waarbinnen het projectgebied 'Militair Hospitaal' gesitueerd is, ligt in de Antwerpse 19<sup>e</sup> eeuwse gordel, op de grens van twee (historisch en morfologisch) te onderscheiden zones van deze gordel. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de zone "Oud-Berchem", de historische kern van de vroegere gemeente Berchem. Thans is dit het deel van het huidige district Berchem dat binnen de Ring of "intra muros" ligt. Deze zone wordt gekenmerkt door een fijnmazig en zeer dicht woonweefsel. De winkelstraat Driekoningenstraat- Statiesstraat vormt het centrum van de zone en verbindt haar met Berchem Station. Het eigenlijk plangebied maakt deel uit van het huidige district Antwerpen, namelijk de 19<sup>e</sup> eeuwse uitbreidingszone van het historische stadscentrum. Deze zone wordt gekenmerkt door een wat grofmazig en minder dicht bebouwd woonweefsel, begrensd door het Albertpark, de Belgiëlei en de spoorwegberm.

Het projectgebied is specifiek en onderscheidt zich van deze context door haar rijke historische verleden (fort, militair domein) en de talrijke sporen die hiervan nog aanwezig zijn. Ook de potenties van de site m.b.t. haar toekomstige rol in het stadsweefsel zijn talrijk: bindend element tussen de onderscheiden buurten, open ruimte ten dienste van de wijk, versterking van herkenbaarheid en identiteit, toevoeging van kwalitatief woonweefsel,...



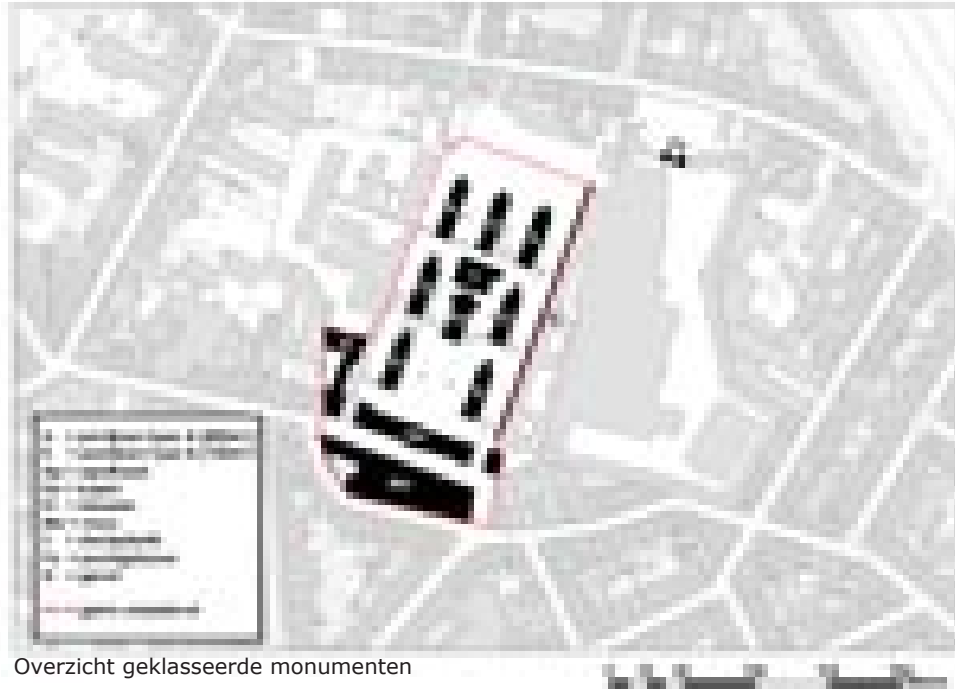


## AANLEIDING VAN HET PROJECT

Het Belgisch leger besloot midden jaren '90 zowel de gebouwen van het ziekenhuis als die van het arsenaal te verlaten. De leegstaande gebouwen werden te koop aangeboden aan de stad Antwerpen. Recent deelde het leger mee dat ook het gebouw Mess Antigoon in 2005 zal verlaten en vervreemd worden. Hierdoor kan ook dit gebouw te koop aangeboden worden en zal het afgesloten deel van de Marialei kunnen toegevoegd worden aan het openbaar domein. Het voormalige vzw Pensioenfonds (waarvan de vastgoedactiviteiten nu door AG Vespa worden behartigd) onderzocht in opdracht van het College van burgemeester en schepenen de mogelijkheid tot prefinanciering en de mogelijkheden m.b.t. de procedure voor herverkoop en ontwikkeling onder voorwaarden.

Het stadsbestuur wil op de site een kwalitatief woonproject realiseren, zonder zelf voor de concrete uitvoering in te staan. Door de aankoop van de site kan de stad wel instaan voor de uitstippeling van het ontwikkelingstraject en de keuze van een goede ontwerper en uitvoerder, waardoor de kwaliteitsbewaking gegarandeerd wordt. Het project dient echter voor de stad Antwerpen, in opdracht van de Vlaamse begeleidingscommissie, minstens kostendekkend te zijn.





## HET BESCHERMINGSBESLUIT VAN 11 JUNI 2004

De daadwerkelijke aankoop van de site werd in 2003 uitgesteld omwille van de procedure tot bescherming van een deel van de site, die door de bevoegde Vlaamse administratie in het voorjaar van 2003 opgestart werd. In oktober 2003 werd bekendgemaakt welk deel van de site beschermd werd en startte het openbaar onderzoek. De stad Antwerpen verzocht hierbij de Vlaamse administratie om de bescherming te versoepelen met als doel voldoende mogelijkheden voor de herontwikkeling van de site te vrijwaren. In juni 2004 werd het centrale deel van het Militair Hospitaal officieel beschermd als monument of stadsgezicht. De Vlaamse administratie verzekerde het bestuur van de stad Antwerpen dat deze bescherming geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van de site zal vormen, indien er een goed ontwikkelingsvoorstel uitgetekend wordt. (Het beschermingsbesluit is terug te vinden in de bijlagen).

## COLLEGE PUNT VAN 19 NOVEMBER 2004: AMBITIE VAN DE STAD EN UITGESCHREVEN PROCEDURE

Op 19 november 2004 maakte het College van burgemeester en schepenen haar ruimtelijke ambitie m.b.t. het projectgebied bekend, evenals de procesaanpak die voor de realisatie van deze visie, de selectie van de ontwikkelaar/ontwerper en de concrete ontwikkeling van de site gevolgd zal worden. Dit wordt gedetailleerd weergegeven in hierna volgende onderdelen.



# PROJECTDEFINITIE





## AMBITIE VOOR HET PLANGEBIED EN HAAR OMGEVING

In de projectdefinitie wordt de ruimtelijke, functionele ambitie van de stad Antwerpen voor het gebied Militair Hospitaal verwoord. In dit beknopt bevragingbundel worden hoofdlijnen van de ambitie geschetst. In een volgende fase zal de ambitie meer gedetailleerd uitgewerkt worden in een bestek voor de kandidaten die voor deze tweede fase geselecteerd worden (zie procesaanpak).

Een projectgebied met een omvang, karakter en ligging als die van het Militair Hospitaal heeft heel wat potenties in zich.

In een aantal krijtlijnen (concepten) wordt de ambitie van de stad Antwerpen ten aanzien van het plangebied Militair hospitaal, en zijn betekenis in de omgeving verwoord. Deze krijtlijnen behandelen elk verschillende aspecten van de ambitie van de stad voor het gebied. Een gepaste onderlinge afstemming van al deze afzonderlijke aspecten in één geïntegreerd ontwerp is bepalend voor de kracht en kwaliteit van een projectvoorstel.



Zicht op kapel en ziekenzaal



Zicht op de oostelijke gevel



## VIJF RUIMTELIJKE CONCEPTEN ALS BASIS

### CONCEPT 1: De historische onderlegger als waardevol element

#### Maximale integratie van het waardevolle historische patrimonium

Eén van de meest opvallende kenmerken van het Militair Hospitaal is de aanwezigheid van beeldbepalend en cultureel waardevol patrimonium. Vooral het deelgebied van het voormalig gasthuis heeft een sterk en specifiek karakter.

Het Ministerieel Besluit (11 juni 2004) beschermde het centrale deel van de site als monument of stadsgezicht. Het Beschermingsbesluit geeft slechts een contour aan van de beschermde zone. Een verduidelijking of concrete regels m.b.t. de mate waarin deze bescherming geïnterpreteerd dient te worden, zijn niet opgenomen.

#### Integreren van het historische patrimonium in de nieuwe ontwikkelingen

Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar één geïntegreerd ontwerp voor het ganse binnengebied, zowel ruimtelijk als functioneel, waarin de karakteristieke en prominente rol van het monument een plaats krijgt. Maar het historische gedeelte mag ook geen eiland temidden van de nieuwe bebouwing vormen.

#### Respecteren van de ruimtelijke en morfologische karakteristieken

De historische bebouwing, vooral het gedeelte van het hospitaal, wordt gekenmerkt door typische ruimtelijke en morfologische karakteristieken: een dominante paviljoenstructuur, opvallende symmetrieën en markante zichtassen. Al deze elementen dragen bij tot het typische karakter van de site en dienen dus gerespecteerd te worden.





## CONCEPT 2: Een verkeersluwe leefomgeving

### Vermijden van verkeersaantrekkende ontwikkelingen

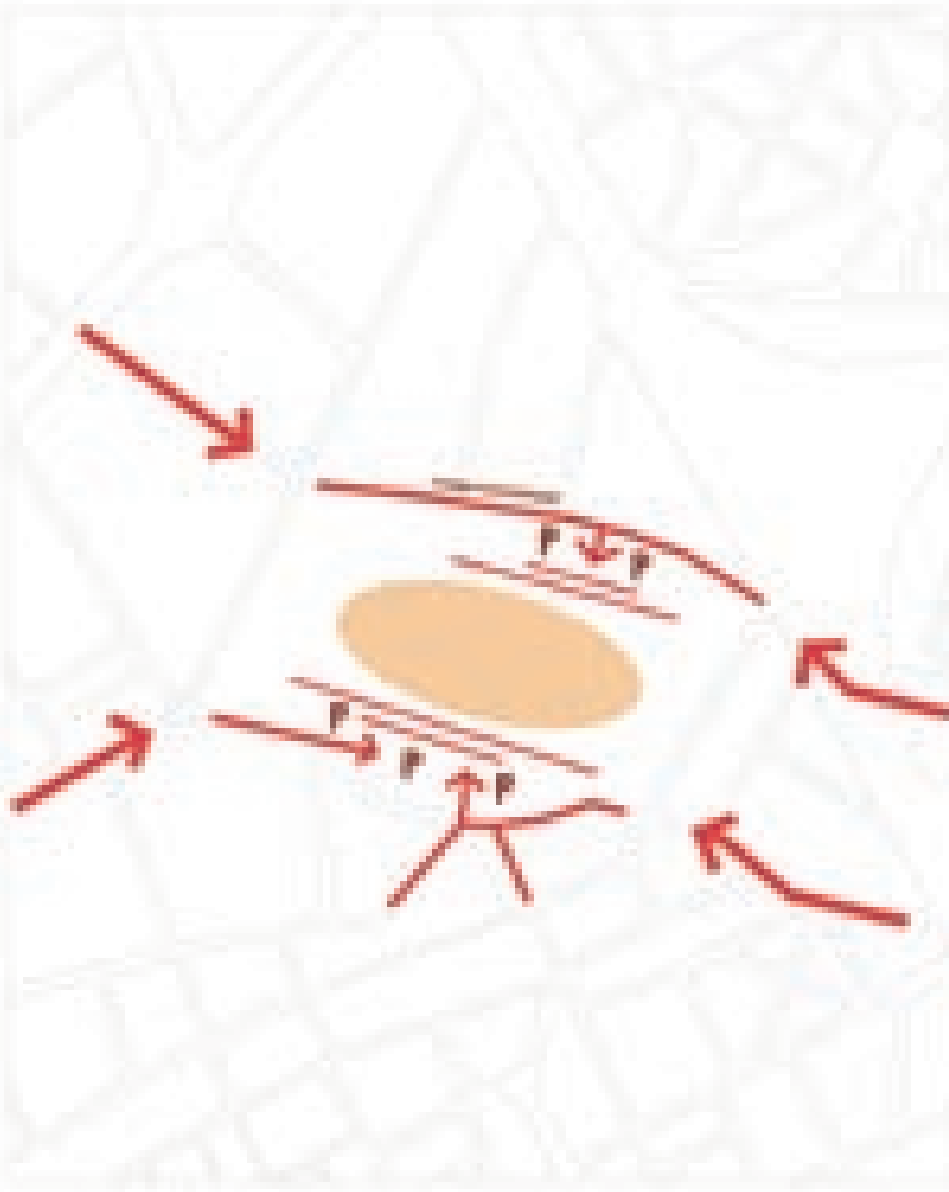
De site van het militair hospitaal ligt temidden van een woonwijk. De omliggende straten zijn dan ook in het “deelmobiliteitsplan kernstad” gecategoriseerd als woonstraten. Enkel de Lange Leemstraat fungeert als “buurtstraat”. Bijkomende verkeersdruk op deze omliggende woonstraten moet zoveel mogelijk vermeden worden.

### Beperken van intern autoverkeer

De site van het Militair Hospitaal moet zoveel mogelijk een verkeersvrij karakter krijgen. Autoverkeer mag zeker geen vrije doorstroming door het gebied kennen (geen nieuwe doorgaande straat trekken) en bestemmingsverkeer voor de site dient zo snel mogelijk aan de randen van het terrein te worden afgewikkeld.

### Opvangen van de parkeerdruk

De ontwikkeling van het Militair Hospitaal zal een extra parkeerdruk binnen de buurt genereren. Deze bijkomende nood aan parkeerplaatsen wordt volledig binnen de site zelf opgenomen en wordt niet afgeleid naar de omliggende straten.





### CONCEPT 3: Een langzaam verkeerstraject als verbinding tussen wijken

#### Verbeteren van de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het bouwblok ten voordele van de zwakke weggebruiker

Het bouwblok waarbinnen het Militair Hospitaal is gelegen, is grootschalig. Door de beperkte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site vormt het momenteel een barrière tussen de wijken die er ten noorden en ten zuiden van het bouwblok gelegen zijn. Een vlotte, aantrekkelijke doorstroming voor langzaam verkeer (voetgangers, fietsers), dwars door het bouwblok, zou een meerwaarde voor de ganse buurt betekenen.

#### Verbinden van ankerpunten in de omgeving

Een traject voor langzaam verkeer kan tevens het Militair Hospitaal een betere verankering in het omliggende weefsel geven. Een dergelijk nieuw traject creëert een verbinding tussen de belangrijkste ankerpunten in de omgeving, namelijk de as Statiesstraat-Driekoningenstraat (wijk Oud-Berchem), de Dageraadplaats (wijk Zurenborg) en het Albertpark (openbaar vervoersknoop). Het traject kan de ontbrekende schakel vormen tussen enerzijds de Boomgaardstraat en Generaal Drubbelstraat (ten zuiden van de site) en anderzijds de Zurenborgstraat (ten noorden van de site).







#### **CONCEPT 4: Een groene ontmoetingsruimte voor de buurt**

##### **Voorzien van een groene ruimte op buurtniveau**

Het Militair Hospitaal is gelegen in een omgeving met een opmerkelijk tekort aan buurtgroen. Om dit tekort gedeeltelijk te ondervangen wordt er voorgesteld binnen de site een grote groene long te voorzien met een toegankelijk, publiek karakter.

##### **Linken van de groene ruimte aan het traject voor langzaam verkeer**

Omdat de groene ruimte niet enkel ten dienste van de site zelf, maar voor de ganze wijk als ademruimte moet functioneren, is het belangrijk dat deze groene ruimte vlot toegankelijk is. Een situering gelinkt aan het traject voor langzaam verkeer dwars door de site verdient daarom de voorkeur. Op deze manier wordt het groen voor zowel de wijken ten noorden als ten zuiden van het bouwblok goed bereikbaar.

##### **Creëren van een evenwicht tussen buurtgericht groen en het ingesloten karakter van de site**

Het toekomstige groene karakter van het militaire domein zien we niet beperkt tot één groene ruimte ten dienste van de site en de buurt, maar kan over de ganze site worden doorgetrokken. Voor de open ruimte en het groen moet er gezocht worden naar een evenwicht tussen de link met de omliggende buurt enerzijds en het gesloten karakter van het binnengebied (bijvoorbeeld een kwaliteitsvol woonerf) anderzijds.





## CONCEPT 5: Integratie van randen en kerngebied

### Zoeken van kwalitatieve oplossingen voor de "achterkanten"

Het binnengebied van het bouwblok wordt omsloten door overwegend typische 19<sup>e</sup> eeuwse rijhuizen met redelijk diepe tuinen. Op sommige plekken zijn deze tuinen volgebouwd met achterbouwen of afgesloten door hoge muren. Deze bebouwing keert zich letterlijk van het binnengebied af. Om de ruimtelijke kwaliteiten van het bouwblok te verhogen, is het wenselijk om de tweedeling tussen enerzijds het binnengebied (de footprint van het voormalige fort) en anderzijds de randbebouwing (met achterkanten) van een kwalitatief antwoord te voorzien.

### Omgaan met verschillende typologieën

De tweedeling tussen rand en binnengebied uit zich eveneens morfologisch: verschillende typologieën nl. rijwoningen en paviljoenen. De nieuwe ontwikkelingen houden rekening met beide types. Ze gaan respectvol om met de historische paviljoenen en ze sluiten op een kwalitatieve wijze aan op de rijwoningen.

### Integratie van grote (leegstaande) panden uit de randbebouwing

Een aantal van de aanpalende panden van het bouwblok hebben een vrij grote omvang en zijn daardoor duidelijk aanwezig (Ibens, etc...). Vandaag hebben ze vaak een storende aanwezigheid omwille van de niet afgewerkte gevels, het rommelige aanzicht, de onduidelijke structuur, enz. Het betrekken van deze panden in het project zou een grote meerwaarde betekenen (wegnemen van de storende elementen, voorzien van mogelijk alternatieve toegangen, enz).





## PROGRAMMATORISCHE INVULLING/AMBITIE VAN HET PROJECTGEBIED

### **WOONKARAKTER als functionele invulling van de site**

Het gebied Militair Hospitaal heeft sinds 1993 de gewestplanbestemming van stedelijk gebied. De gewestplanwijziging kadert binnen een actie van toenmalig Vlaams minister van openbare werken T. Kelchtermans m.b.t. de herbestemming van gedesaffekteerde militaire domeinen.

De stad stelt als ambitie het gebied Militair Hospitaal in te vullen als woongebied. Ondanks de nabijheid van Centraal Station is het niet wenselijk hier een kantoorontwikkeling te voorzien, enerzijds omwille van de overlast die dit zou meebrengen in het gebied en anderzijds omdat het aanbod kantoren rond Berchem station al voldoende groot is. Een beperkte ruimte voor vrije beroepen (maximaal verweefbare kantoorfuncties) blijft mogelijk.

#### **Woningtypes**

Het hoofdaandeel vergunningen voor nieuwbouw en renovatie dat jaarlijks in de stad Antwerpen verleend wordt, bestaat uit appartementen. Gezien de bevolkingssamenstelling (verdunding en tegelijk veroudering van de bevolking) is dit erg logisch. Anderzijds is het aanbod voor de gezinnen met kinderen erg beperkt in de stad: woningen van voldoende grootte (3 slaapkamers) met buitenruimte (tuin of groot terras), en eventueel een parkeerplaats. Een evenwichtig samengesteld bouwprogramma waarin ruimte is voor verschillende types is de ambitie.

#### **Woningsoorten**

De ambitie voor de site m.b.t. het woonprogramma heeft niet alleen betrekking op een evenwichtige samenstelling m.b.t. de woningtypes, maar er wordt ook gestreefd om een gevarieerd aanbod aan woningsoorten te creëren. Er is een menging gewenst van zowel residentiële, betaalbare als sociale woningen. Nieuwe residentiële woningen kunnen het socio-economische draagvlak van de buurt versterken. Betaalbare woningen

trekken nieuwe gezinnen, die in een grootstad als Antwerpen vaak moeilijk voor hen betaalbare en kwalitatieve woningen vinden, naar de stad aan. Tenslotte is er in de stad Antwerpen behoefte aan nieuwe sociale woningen. Het stadsbestuur heeft in haar bestuursakkoord (2001-2006) de doelstelling gesteld om binnen deze periode 4000 nieuwe sociale woningen te realiseren.

De omgeving van het Militair Hospitaal wordt gekenmerkt door een laag percentage sociale huisvesting. De site van het Militair Hospitaal is geschikt om een deel van deze doelstelling op te vangen. Van het beschikbaar aantal wooneenheden (of m<sup>2</sup> vloeroppervlakte) zal 25% voorbehouden worden voor sociale huisvesting, zijnde 15% voor sociale huurwoningen en 10% voor sociale koopwoningen. Het gegadigde team zal hiervoor een verkoops- of samenwerkingsovereenkomst dienen aan te gaan met de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze overeenkomst zal aan marktconforme prijzen kunnen afgesloten worden, maar zal zich moeten richten naar de geldende regelgeving voor sociale woonprojecten. Er dient rekening gehouden te worden met de standaardnormen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ([www.vhm.be](http://www.vhm.be)). De procedure tot samenwerking wordt verder uitgerwerkt in functie van het gedetailleerd bestek voor fase 2.





## BOUWPROGRAMMA

### Bebouwingscoëfficiënt

Het binnengebied dat beschouwd wordt als het Militair Hospitaal heeft een oppervlakte van circa 77.830m<sup>2</sup>. Dit is de terreinoppervlakte T. M.b.t. de nieuwe invulling geldt volgende bebouwingscoëfficiënt:

$$V/T = 0,65$$

V = de maximaal te realiseren bovengrondse vloeroppervlakte in nieuwbouw.

Deze bebouwingscoëfficiënt stemt overeen met een nieuwbouwprogramma (=V) van maximum 50.000m<sup>2</sup>. Onder nieuwbouw wordt hierbij verstaan de bovengrondse oppervlakte die buiten de beschermde monumenten toegevoegd wordt.

De voorwaarden, waaraan de ruimtelijke inplanting en architecturale opbouw van het maximaal toegelaten bouwprogramma dienen te voldoen, zullen worden gespecificeerd in het bestek voor de tweede fase.





PROCESAANPAK



## VERKOOPPROCEDURE IN 3 FASEN

Het verkoop - en ontwikkelingstraject voor de site Militair Hospitaal zal drie fasen omvatten. Via deze fasen probeert de stad Antwerpen als ‘opdrachtgever’ in te schatten wat de ambitie, kennis en kunde is van de marktpartijen. De marktpartij zal idealiter bestaan uit een consortium van een ontwikkelaar of promotor, een ontwerpteam (stedenbouwkundige(n), architect, landschapsarchitect, ...), een aannemer, een financier enz.

Natuurlijke of rechtspersonen kunnen tijdens de eerste fase slechts deel uitmaken van één consortium (op straffe van uitsluiting). De exclusieve samenwerking binnen een consortium dient aangetoond te worden d.m.v. een document dat door alle partners ondertekend wordt. Natuurlijke of rechtspersonen die bij de eerste fase deel uitmaakten van een niet geselecteerde groep, zijn voor de tweede fase vrij (doch weer exclusief) aan te sluiten bij één van de geselecteerde consortia. Opnieuw dient dit aangetoond te worden door een getekend document.

### **FASE 1: Kandidatuurstelling en preselectie van kandidaten**

Deze fase heeft tot doel marktpartijen aan te trekken om vervolgens over te gaan tot een eerste selectie van drie kandidaten. De kandidaten kunnen zich beroepen op dit eerste beknopte bevragingsbundel.

In deze eerste fase worden de geïnteresseerden beoordeeld op basis van uitsluitings-, financiële en kwalitatieve selectiecriteria. Deze hebben voornamelijk betrekking op het voorgestelde projectteam, haar ervaring en financiële draagkracht (o.a. een minimum bod) en de algemene projectaanpak en werkmethodiek. Er wordt nog geen ontwerpvoorstel verwacht. De inhoudelijke beoordeling wordt doorgeschoven naar de tweede fase. Hierdoor wordt in de eerste fase slechts een beperkte inspanning van de geïnteresseerden verwacht.

De Stad Antwerpen opteert ervoor om het aantal kandidaten voor de tweede fase d.m.v. een preselectie te beperken omwille van de complexiteit van het project en de uitgebreide vraagstelling voor een tweede fase.

De Stad Antwerpen behoudt zich het recht voor het aantal kandidaten nog verder te beperken indien er zich onvoldoende “goede” kandidaten aanbieden.

### **FASE 2: Uitwerken van het ontwikkelingsvoorstel, evaluatie, onderhandeling en samenwerkingsovereenkomst**

Fase 2 heeft tot doel de drie geselecteerde kandidaten te evalueren op basis van concrete volledig uitgewerkte ontwikkelingsvoorstellen, gebaseerd op een uitgewerkt bestek. Deze kandidaten zullen bij ontvangst van het bestek een document ondertekenen waarbij zij zich engageren een valabele inzending te maken binnen de randvoorwaarden van de bevragingsbundel en hun inzending voor de fase 1. De beoordeling gebeurt op basis van kwalitatieve, technische en financiële gunningcriteria. Na de evaluatie zullen met de resterende kandidaat onderhandelingen gevoerd worden die resulteren in een verkoopovereenkomst met een aantal modaliteiten m.b.t. het ruimtelijk, functioneel, financieel en zakenrechtelijk voorstel. De drie geselecteerde kandidaten ontvangen een vergoeding van 25.000 euro voor de opmaak van een volwaardige, valabele inzending.

### **FASE 3: Uitvoering**

Fase 3 bestaat uit de realisatie van het definitieve ontwerp. Hiervoor zullen werkgroepen samengesteld worden met vertegenwoordigers van de private marktpartij, de stad Antwerpen, de sociale huisvestingsmaatschappij en een delegatie van de omwonenden voor de verdere begeleiding van het project bij de stedenbouwkundige aanvraag, de samenstelling van het bouwprogramma en de verdeling over het terrein, de realisatie op het terrein, de commercialisatie (van de woningen) en de communicatie.



## UITSLUITINGS – en SELECTIECRITERIA voor fase 1

### UITSLUITINGSCRITERIA

Als uitsluitingscriteria gelden dat de inschrijvers zich niet in staat van faillissement mogen bevinden, niet mogen veroordeeld zijn voor misdrijven die de professionele integriteit aantasten, ernstige beroepsfouten hebben begaan, niet voldaan hebben aan de betaling van sociale zekerheid of heffingen voor de deelnemende aannemer en het afleggen van valse verklaringen in dit dossier, geen exclusief samenwerkingsverband met één consortium zijn aangegaan.

Het project dient voor de stad Antwerpen kostendekkend te zijn. Daarom wordt het minimumbod op 10 miljoen Euro vastgesteld. De kandidaten moeten bijgevolg een bindende verklaring afleggen dat zij in de tweede fase van de procedure voor de aankoop van het terrein minstens het vooropgestelde bedrag van 10 miljoen Euro zullen bieden. Deze verklaring moet vergezeld worden van een intentieverklaring van een bankinstelling die hiervoor garant zal staan. In de aankoop voor dit bedrag zit niet de Mess en het gedeelte van de Marialei omvat doch wel een terrein van 72.218 m<sup>2</sup> (zie plan). Hiervoor kan desgevallend ook een aankoopoptie doorgegeven worden.

Tenslotte dienen de inschrijvers een volledig inschrijvingsdossier (zie verder inhoud kandidatuurstelling) aan te leveren. Het niet voldoen aan één van de hier gestelde uitsluitingscriteria leidt tot de uitsluiting van de kandidaat.





## SELECTIECRITERIA

### Selectierriteria m.b.t. de samenstelling van het projectteam

Het project Militair Hospitaal is een complex proces van stedelijke ontwikkeling en vereist bijgevolg een ervaren, veelzijdig en multidisciplinair samengesteld projectteam. Complementariteit van de verschillende deelnemers is een troef, een vlotte samenwerkingservaring van het team speelt hierin ook een belangrijke rol. De beschrijving van het projectteam omvat volgende elementen:

- per teamlid de specifieke rol of bijdrage tot het project en zijn/haar relevante know how die aanwezig is (gekoppeld aan de verschillende projectfasen)
- de algemeen coördinator of het teamlid dat instaat als contactpersoon en verantwoordelijk zal zijn voor de leiding in de verschillende fasen van het project (ontwikkeling, uitvoering, enz.)
- samenwerking(-verbanden) tussen verschillende teamspelers, een overzicht van de interne projectstructuur, de taakverdeling en de verschillende verantwoordelijken binnen de groep.
- occasionele samenwerkingsverbanden met aanvullende specialisten (m.b.t. specifieke aspecten van het project)

### Selectiecriteria o.b.v. portfolio van de ontwerpende teamleden

Het creëren van “kwaliteit” is de belangrijkste doelstelling van het project Militair Hospitaal. Deze “kwaliteit” omvat verschillende aspecten. Kandidaten dienen d.m.v. referentieprojecten, met gelijkaardige vastgoedontwikkelingen, met herbestemmingen van gebouwen of renovatieprojecten aan te tonen dat de ontwerpende leden van het projectteam samen deze kwalitatieve aspecten zo veel mogelijk beheersen.

#### 1. Stedenbouwkundige kwaliteit

Het project Militair Hospitaal omvat, als grootschalig bouwblok, een strategisch onderdeel van de Antwerpse 19e eeuwse gordel. De stedenbouwkundige aanpak van zowel het binnengebied zelf als van het projectgebied in relatie tot de omgeving is bijgevolg zeer belangrijk. Kandidaten tonen aan dat zij in staat zijn goede stedenbouwkundige oplossingen te realiseren en in hun algemene werkwijze voldoende aandacht besteden aan een sterke interactie tussen de ruimtelijk bepalende elementen (openbaar domein, bebouwing, ontsluiting, parkeren, ...).

#### 2. Architecturale kwaliteit

De aanwezigheid van het beschermd patrimonium stelt bijzondere eisen aan de architecturale aanpak van het project Militair Hospitaal. Ten eerste is de wijze waarop het beschermd patrimonium vernieuwd zal worden belangrijk. De nadruk dient hierbij niet zozeer te liggen op de loutere restauratie van het complex. Het beschermd patrimonium dient als monument op een conceptmatige wijze benaderd te worden. Ten tweede is de afstemming tussen enerzijds het beschermd patrimonium en anderzijds de te realiseren nieuwbouw van belang. Een kwalitatieve nieuwbouw - architectuur op zich is niet voldoende, de architecturale kwaliteiten van de nieuwbouw dienen deze van het historische patrimonium te respecteren, eventueel te accentueren. Kandidaten tonen aan dat zij op een respectvolle en tevens vernieuwende manier met historisch erfgoed en nieuwbouw kunnen omgaan.

#### 3. Landschappelijke kwaliteit

Het project Militair Hospitaal heeft de potentie om een strategische schakel in het stedelijke weefsel te vormen als groene long, als langzaamverkeertraject, als open ruimte, ... Hiervoor is het essentieel dat het projectgebied voldoende toegankelijkheid biedt, maar desondanks het karakter van ‘binnengebied’ kan behouden. Binnen de stedelijke context kan deze toegankelijkheid op velerlei wijzen gerealiseerd worden d.m.v. de inrichting en de benutting van de niet-bebouwde (maar eveneens de bebouwde) ruimte.





#### 4. Functionele kwaliteit

Het stadsbestuur wil met het Militair Hospitaal in de eerste plaats een kwalitatief woonproject realiseren. Er dient dus voldoende aandacht te gaan naar de wijze waarop deze woonfunctie m.b.t. de verschillende woonklassen, woningtypologieën, ... gerealiseerd kan worden. Dit betekent echter niet dat er geen andere functies mee in het project geïntegreerd kunnen worden. Een goed stadsproject omvat immers een evenwichtig samengesteld functioneel programma. Kandidaten tonen aan dat zij ervaring hebben met dergelijke complexere (woon)programma's.

#### **Selectierriteria m.b.t. de financiële en economische draagkracht:**

In deze fase geldt vooreerst het engagement dat een minimumbod van 10 miljoen Euro voor de aankoop van het terrein (exclusief Mess) zal gedaan worden (zie uitsluitingscriteria).

Verder zal het consortium een korte beschrijving en motivering geven van een eerste haalbaarheidsstudie van het ontwikkelingsproject met opgave van indicatieve bedragen en termijnen, op basis van dewelke hij zich voor de 2° fase zal engageren.

Tenslotte dient het consortium aan te tonen dat het over voldoende financiële draagkracht en garanties beschikt om een dergelijke ontwikkelingsoperatie tot een goed einde te brengen. Dit deel kan aangevuld worden door relevante informatie zoals bankverklaringen of –garanties, recente balansen, verzekeringscontracten, enz.

#### **Selectiecriteria m.b.t. de voorgestelde projectaanpak van het consortium**

##### 1. Motivering

Het Militair Hospitaal is een bijzonder project, zowel wat de historische, de ruimtelijke als de algemene maatschappelijke context betreft. De kandidaat marktpartij dient te motiveren waarom zij deelnemen aan de selectie, welke aanpak zij hanteren bij dergelijk project, welke aandachtspunten zij hierbij belangrijk vinden. Deze motivering omvat enerzijds een beknopte omschrijving van de site en het project, waarin de volgens de kandidaat belangrijke sleutelkwesies aangegeven en beknopt toegelicht worden. De concepten die de stad als ambitie naar voren schuift, kunnen hierbij als illustratief beschouwd worden. Anderzijds dient de mogelijke bijdrage van het project t.a.v. de algemene stedelijke context geschetst te worden. De motivering wordt uitgewerkt in maximum een vijftal bladzijden en wordt aangevuld met een beknopt stappenplan.

##### 2. Overlegstructuur

Het project Militair Hospitaal heeft behoefte aan een breed maatschappelijk draagvlak. Vanuit de stedelijke administratie wordt een algemeen communicatietraject voorzien met de vier belangrijkste ondersteunende doelgroepen, namelijk de vertegenwoordigers van het stadsbestuur, een ambtelijke plangroep, de hogere overheden en tenslotte de buurtbewoners. Dit algemene communicatietraject kan gedurende het ontwikkelingsproces verder verfijnd en uitgebouwd worden. De kandidaten dienen aan te geven met welke specifieke belanghebbenden zij het nodig achten een overlegstructuur uit te bouwen en op welke wijze dit geconcretiseerd zal worden. Tevens moet opgegeven worden welke persoon als aanspreekpunt van het consortium zal fungeren.

**Actoren**

**Plangroep**

**Beleid**

**Hogere overheid**

**Buurt / bevolking**

**Kandidaat private partners**

**Stappen in traject**

	Actoren	Plangroep	Beleid	Hogere overheid	Buurt / bevolking	Kandidaat private partners
<b>FASE 1</b>	Goedkeuring ambitie en traject					
	Opstellen bevragingbundel	Informeren + coproductie	Indienen collegebesluit Informeren + goedkeuring	informeren + vertegenwoordiging in vergadering 1 met bevolking	Vergadering 1: (2) informeren ambitie	
	Marktbevraging		Informeren defensie Stedelijke delegatie		Vergadering 2: bevraging in aanloop fase 2	Bekendmaking bevragingbundel Indienen offertes
	Preselectie	Informeren resultaten Informeren + coproductie	Goedkeuring resultaten Informeren + goedkeuring			Bekendmaking resultaten
<b>FASE 2</b>	Opstellen bestek	Informeren + coproductie	Informeren + goedkeuring	Informeren + aftoetsen	Vergadering 3: Informeren inhoud en ambitie fase 2	
	Bevraging geselecteerde kandidaten					Overhandiging bestek Vragenronde / bijkomende informatie
	Evaluatie	Informeren resultaten	Goedkeuring resultaten		Vergadering 4: Informeren resultaat gegunning	Indienen + toelichting voorstellen Informeren resultaten
	Onderhandelingen	Aftoetsing	Aftoetsing	Informeren + aftoetsen		
	Samenwerkingsovereenkomst	Informeren resultaat	Goedkeuring		Vergadering 5: Informeren	

## COMMUNICATIETRAJECT

Het schema op de linkerbladzijde geeft een beknopt overzicht van de betrokken actoren en de wijze waarop zijn in het proces betrokken worden.

## TIJDSTRAJECT

Onderstaande tijdsbalk geeft een overzicht van het lineaire verloop van het proces tot aan de indiening van het ontwerpvoorstel door de marktpartij. De aangeduide data zijn te interpreteren als indicatief.

## METHODE VAN BEOORDELING

De jury zal bestaan uit zowel interne als externe deskundigen m.b.t. alle relevante aspecten van het project. Er vindt eerst een beoordeling op basis van de uitsluitingscriteria plaats. Kandidaten die niet voldoen aan een uitsluitingscriterium worden uitgesloten voor de verdere selectieprocedure. De kandidaten die voldoen aan alle uitsluitingscriteria worden vervolgens op basis van de kwalitatieve selectiecriteria beoordeeld en gerangschikt. De drie beste kandidaten worden weerhouden voor de tweede fase van het ontwikkelingstraject. De Stad Antwerpen houdt zich het recht voor de deelname aan de volgende fasen van het ontwikkelingstraject niet toe te wijzen indien geen van de kandidaten voldoende geschikt bevonden wordt.





## INHOUD EN INDIENING VAN DE KANDIDATUURSTELLING

### Inhoud van de kandidatuurstelling

De kandidatuurstelling bevat documenten betreffende de uitsluitingscriteria, de selectiecriteria en het inschrijvingsformulier.

Documenten betreffende de uitsluitingscriteria:

- verklaring op eer m.b.t. het vrij zijn van beroepsfouten en valsheid in geschrifte
- bewijs van inschrijving in de Orde van Architecten van België of het bewijs dat de ontwerpers het beroep van architect mogen uitoefenen.
- inschrijving van de ontwikkelaar/financierder in het handelsregister.
- bewijs van registratie en erkenning van de aannemers.
- laatste RSZ-attest
- bewijs van exclusiviteit van de deelnemende partners
- bindende verklaring betreffende de bieding van 10 miljoen Euro in de tweede fase
- intentieverklaring van een bankinstelling als garantie voor het minimumbod van 10 miljoen Euro

Documenten betreffende de selectiecriteria:

- gegevens van alle leden van het consortium en vermelding van hun taken tijdens het proces.
- lijst met referenties en voorbeelddossiers van de ontwerpers.
- lijst met referenties en voorbeelddossiers van de ontwikkelaar/financierder.
- een korte beschrijving en motivering van de eerste haalbaarheidsstudie met opgave van indicatieve bedragen en termijnen.
- een korte beschrijving van motivering tot deelname aan het project.
- een beknopt stappenplan met overlegstructuren.
- het volledig ingevulde en ondertekende inschrijvingsformulier (zie bijlage).

### Indiening van de kandidatuurstelling

De kandidatuurstellingen moeten uiterlijk dinsdag 15 maart voor 15u00 2005 toekomen bij de Stad Antwerpen op volgend adres:

Stad Antwerpen

Stadsontwikkeling/Beleid/Ruimtelijke Ordening (4e verdieping)

Desguinlei 33

2018 Antwerpen

De kandidatuurstellingen moeten ingediend worden in drie exemplaren, in een gesloten omslag met de vermelding: “Stadsontwikkeling - Militair Hospitaal - kandidatuurstelling”. De kandidatuurstelling is samengesteld uit documenten op A4 of A3 formaat.

Eventuele vragen dienen uiterlijk op vrijdag 4 maart per e-mail gezonden te worden naar volgende adressen:

[els.nulens@stad.antwerpen.be](mailto:els.nulens@stad.antwerpen.be)

[yannick.dufraimont@vespa.antwerpen.be](mailto:yannick.dufraimont@vespa.antwerpen.be)

Deze zullen ten laatste op woensdag 9 maart beantwoord worden en aan alle kandidaten worden toegestuurd (per e-mail).