

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

BESTEK

Oorspronkelijke naam document

Bestek, onderhandelingsprocedure met bekendmaking.
Juridische begeleiding van de stad Mechelen in het kader
van de ontwikkeling van de Tinel-site te Mechelen

Project

Tinelsite Mechelen

BESTEK

Onderhandelingsprocedure met bekendmaking

Juridische begeleiding van de Stad Mechelen in het kader van de ontwikkeling van de Tinel-site te Mechelen

Correspondentieadres:

Stad Mechelen
Regie Stadsvernieuwing
Beffersstraat 25
2800 Mechelen

Goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 27/11/2009

ADMINISTRATIEVE EN TECHNISCHE CONTRACTUELE BEPALINGEN

Artikel 1. Aanbestedende overheid

De advies- en begeleidingsopdracht wordt uitgeschreven door:

Stad Mechelen

College van burgemeester en schepenen

Stadhuis

Grote Markt 21

2800 Mechelen

Alle briefwisseling m.b.t. deze opdracht moet naar bovenstaand adres worden gestuurd.

Inlichtingen betreffende de opdracht kunnen bekomen worden bij Tom Depuydt op
volgend adres, tijdens de kantooruren.

Afdeling Stadsvernieuwing en Stadsontwikkeling

Beffersstraat 25 te 2800 Mechelen

Tel: 015/29.78.23

Fax: 015/29.79.09

E-mail: tom.depuydt@mechelen.be

Artikel 2. Voorwerp van de opdracht

De opdracht heeft als doelstelling om de Stad Mechelen te adviseren en bij te staan bij
alle juridische zaken m.b.t. de ontwikkeling van de Tinelsite.

Artikel 3. Wetgeving

Voor zover er door de voorschriften van dit bestek niet wordt van afgeweken, zijn op
deze aanneming van toepassing de bepalingen van:

- de wet van 24.12.1993 en latere wijzigingen betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten; (BS 22.01.1994)
- het koninklijk besluit van 08.01.1996 en latere wijzigingen betreffende de overheidsopdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken; (BS 26.01.1996)
- het koninklijk besluit van 26.09.1996 en later wijzigingen tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken en de bijlage tot vaststelling van de algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor de concessies voor openbare werken; (BS 18.10.1996)

Artikel 4. Aard van de opdracht en gunningswijze

De opdracht behelst een aanneming van diensten.

Deze opdracht wordt gegund volgens de onderhandelingsprocedure met bekendmaking conform de wet van 24.12.1993 en haar uitvoeringsbesluiten betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten.

De herhaling van gunning van onderhavige opdracht is mogelijk onder de voorwaarden bepaald in de wet van 24.12.1993 op overheidsopdrachten en op sommige opdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten

Artikel 5. Gunning

De gunning geschiedt aan de inschrijver die de voor het bestuur gunstigste regelmatige offerte – eventueel aangepast na onderhandeling - heeft ingediend, rekening houdend met de in artikel 11 beschreven gunningcriteria.

Artikel 6. Prijsopgave

De inschrijver is gehouden zijn prijs op te geven in euro, voor de diensten en opties vermeld in artikel 7 hierna. Deze prijs wordt per uur gegeven.

Alle verschuldigde taksen, rechten en forfaitaire kosten (studie-, bureau-, verplaatsings- en verblijfskosten) zijn in de offertes prijs begrepen.

Artikel 7. Beschrijving van de opdracht

A. Situering van de uit te voeren studie binnen het planningsproces van de Tinelstudie

In december 2006 lanceerde de Vlaamse overheid de 3^e oproep aan de steden voor het indienen van stadsvernieuwingprojecten, met het oog op de financiële ondersteuning ervan. De stad Mechelen diende het project Tinel-site in. De Vlaamse regering heeft op 6 juli 2007 beslist een conceptsubsidie toe te kennen aan dit project.

Op niveau van de Stad Mechelen werd een Lokaal Begeleidingsteam opgericht dat een projectdefinitie voor de site heeft geschreven.

Op 5 december 2008 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Mechelen beslist om een stedenbouwkundig ontwerp voor de Tinel-site te laten opmaken door het ontwerpbureau 'De Smet Vermeulen Architecten' via ontwerp onderzoek.

De Stad ondersteunde dit ontwerpbureau met het studie bureau 'Idea Consult'. Het studie bureau kreeg de taak om samen met het geselecteerde ontwerp team (1) de ontwikkelingsvarianten en marktontwikkelingsmogelijkheden van ontwerpvoorstellen voor de Tinel-site te Mechelen te berekenen en door te rekenen en (2) het geselecteerde ontwerp team en lokaal begeleidingsteam te adviseren en te begeleiden met betrekking tot de ontwikkelbaarheid en faseerbaarheid van de ontwerpvoorstellen. Dit met het oog op een duurzame, kwaliteitsvolle en haalbare ontwikkeling.

Zowel het ontwerpbureau 'De Smet Vermeulen Architecten' als het studie bureau 'Idea Consult' leverden hun eindrapport eind mei 2009 op.

De planning voor de komende maanden en jaren ziet er momenteel als volgt uit:

Haalbaarheidsfase

Tot begin 2010

1. Afwerking masterplan en haalbaarheidsstudie
 - Ruimtelijk masterplan door HDSPV
 - Financiële haalbaarheidsstudie door Idea Consult

- 2.1. Vastleggen samenwerking of niet-samenwerking NV Kapittelhof
 - Onderhandeling met NV Kapittelhof
 - Onderhandeling met mogelijke hotelontwikkelaars
 - Gelijktijdige onderhandeling met Vinci
- 2.2. Procesmanagement
 - Opzetten van stuurgroep en projectorganisatie
 - Opstellen van een financieringsplan
 - Keuze scenario aanbesteding en wijze selectie partner(s)
- 2.3. Voorbereidende/verdiepende studies
 - Mobiliteitsstudie
 - Voorstudie restauratiedossier
 - Analyse leefbaarheid/veiligheid masterplan
 - Ruimtelijk Structuurplan
 - Overleg met hogere instanties
- 2.4. Vastleggen finaal programma
 - Oa: bestemming klooster, woontypes, ROJM, parkeren,...
- 3. Update/bijsturing masterplan door HDSPV
 - Op basis van info uit 2.3. en 2.4.

Ontwikkelingsfase

2010-2011

- 4.1. Opstarten RUP
 - Vastleggen van de open ruimte
- 4.2. Opstellen bestek(ken)
- 5. Lanceren kandidaatstelling, bestek en onderhandelingen
- 6. Voorbereiden aanvraagdossier subsidie Stadsvernieuwingsfonds

Uitvoeringsfase

2011-2013

- 7. Uitvoeringsontwerpen en rooilijnenplan
 - Uitwerken van de ontwerpen
 - Opmaak beheerplan publieke ruimte
 - Opstellen rooilijnplan
- 8. Vergunning
 - Goedkeuring RUP
 - Goedkeuring rooilijnplan
 - Indienen bouwvergunning
- 9. Starten met bouwen
 - Renovatie gebouwen en nieuwbouw
 - Herinrichting van de publieke ruimte
- 10. Oplevering

Volgens een eerste indicatieve tijdsinschatting van de juridische activiteiten zou het gemiddeld over een drietal dagen per maand gaan. Het grootste deel van de juridische activiteiten zal vermoedelijk in 2010 en 2011 gebeuren.

B. Beschrijving van het project

Het projectgebied omvat:

- Het gebied begrensd door de Keldermansvest, Edgard Tinellaan, de Van Busleydenstraat, de Jodenstraat en de Goswin de Stassartstraat. De Kattenbleekstraat maakt deel uit van het gebied.
- Volgende gebouwen liggen op de site:
 - het Predikherenklooster- en kerk
 - de gebouwen van het jeugdhuis R.O.J.M.
 - de voormalige Rijkswachtkazerne

- het Arresthuis dat verbouwd wordt tot "Kazerne Dossin: memoriaal, museum en documentatiecentrum over Holocaust en mensenrechten" met Museumplein

Het projectgebied moet gekaderd worden binnen zijn ruimere context. De ruimere context wordt omschreven als studiegebied. Het studiegebied omvat minstens de stadsring en de Afleidingsdijle, de Keldermansvest, de Goswin de Stassartstraat, de wijken Klein Begijnhof/Heembeemd en Pennepoel.

C. Omschrijving van de opdracht

De opdracht heeft als doelstelling om de Stad Mechelen te adviseren en bij te staan bij alle juridische zaken m.b.t. de ontwikkeling van de Tinelsite (scenario's uitwerken voor en deelnemen aan onderhandelingen met verschillende private partners, overeenkomsten met derden opstellen, scenario's uitwerken voor aanbesteding, overeenkomst 'publiek private samenwerking' opstellen, participeren in de werkgroep 'pps, financiële en juridische zaken', behandelen van gerechtelijke betwistingen en andere opdrachten van juridische aard). Hierover zal gerapporteerd worden aan de Stad Mechelen. De meeste taken gebeuren in overleg met de aan te stellen financiële begeleider.

De juridisch begeleider werkt op afroep.

Artikel 8. Uitsluitingscriteria

Belgische dienstverlener

De Belgische dienstverlener die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de sociale zekerheid der arbeiders moet bij zijn offerte een attest van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid voegen, waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan de voorschriften inzake bijdragen voor de sociale zekerheid en, in voorkomend geval, van de bestaanszekerheid.

De dienstverlener heeft aan de voorschriften voldaan indien hij volgens de rekening die ten laatste daags voor de uiterste datum voor ontvangst van de offertes is opgemaakt:

- 1° aan de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid al de vereiste aangiften heeft toegezonden, tot en met diegene die slaan op het voorlaatste afgelopen kalenderkwartaal voor de uiterste datum voor ontvangst van de offertes, en
- 2° op deze aangiften geen verschuldigde bijdragen van meer dan 2.500,00 EUR moet vereffenen, tenzij hij voor die schuld uitstel van betaling heeft verkregen waarvan hij de termijnen strikt in acht neemt.

Evenwel, zelfs wanneer de schuld aan bijdragen groter is dan 2.500,00 EUR, zal de dienstverlening in orde beschouwd worden indien hij, alvorens de beslissing tot het gunnen van de opdracht wordt genomen, aantoont dat hij, de dag waarop het attest zijn toestand bepaalt, op een aanbestedende overheid in de zin van artikel 4, §1 en §2, 1° tot 8° en 10° van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten of op een overheidsbedrijf in de zin van artikel 26 van voormelde wet, één of meer schuldvorderingen bezit die zeker, opeisbaar en vrij van elke verbintenis tegenover derden zijn en waaraan het bedrag op 2.500,00 EUR na, ten minste gelijk is aan de achterstallige bijdragen.

Van rechtswege

Wordt van rechtswege uitgesloten van deelneming aan de opdracht de kandidaat

- 1 die in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of die een gerechtelijk akkoord heeft bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- 2 die aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijk akkoord aanhangig is of die het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- 3 die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- 4 die bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken;
- 5 die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid, overeenkomstig de bepalingen van artikel 17 bis van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996;
- 6 die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
- 7 die zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opvorderbaar bij toepassing van dit hoofdstuk.

Artikel 9. Onverenigbaarheden

De dienstverlener aan wie deze begeleidingsopdracht wordt gegund zal niet kunnen optreden als raadgever, begeleider of welke andere functie ook, voor de partijen die belast zullen worden met de werken, leveringen of diensten met betrekking tot de realisatie van het project Tinel.

Artikel 10. Selectiecriteria

De opdracht vergt specifieke financiële, economische en technische kwalificaties van de dienstverlener. Ervaring en specifieke kennis zijn vereist, zowel met PPS als op het vlak van administratieve en bestuurlijke procedures.

Bij de offerte moeten alle elementen en documenten gevoegd worden om de beoordeling aan de hand van de selectiecriteria mogelijk te maken.

De selectie zal gebeuren op basis van de volgende criteria:

Financiële en economische bekwaamheid

De dienstverlener toont zijn financiële bekwaamheid aan door

- 1: passende bankverklaringen
- 2: een verklaring betreffende de omzet van de diensten waarover deze opdracht gaat over de laatste drie boekjaren.

Technische bekwaamheid

De kandidaat moet aantonen dat hij tijdens de volledige opdracht voldoende gekwalificeerd personeel kan inzetten voor de uitvoering van elk aspect van de opdracht.

De offerte bevat een lijst van namen van alle personen die deel zullen uitmaken van het team met opgave van

- studie- en beroepskwalificaties
- ervaring
- rol in het team en in de dienstverlening
- statuut en functie binnen het bedrijf

waarbij de inschrijver garandeert dat het in de offerte met de opdracht belaste personeel ingezet wordt gedurende het hele begeleidingstraject.

Een eventuele vervanging kan enkel mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Regie.

Specifieke aspecten die moeten aangetoond worden:

- ervaring in dienstverlening aan de overheid
- grondig vertrouwd met PPS-projecten in een stedelijke context.

Minimum één significant project in binnenstedelijk gebied, waarvan de juridische begeleiding werd gerealiseerd in de voorbije vijf jaar of nog lopende is, naar tevredenheid van de desbetreffende opdrachtgever, dat vakbekwaamheid, doeltreffendheid en ervaring aantoont inzake samenwerking met het lokale bestuur.

Deze referentie moet slaan op begeleiding van een project van minimum 1.000.000 EUR (excl. BTW).

Met betrekking tot deze referentie dienen de volgende gegevens verstrekt:

- korte omschrijving van het project
- omschrijving van de specifieke opdracht
- omschrijving van de specifieke aanpak (methodologie) van deze opdracht
- naam opdrachtgever
- datum opdracht en uitvoeringstermijn
- kostprijs van de opdracht (excl. BTW)
- attest van goede uitvoering afgeleverd door de opdrachtgever.

Artikel 11. Gunningcriteria

De gunning geschiedt aan de inschrijver die de voor het bestuur gunstigste regelmatige offerte – eventueel aangepast na onderhandeling - heeft neergelegd, rekening houdend met de volgende gunningcriteria:

1. Deskundigheid en ervaring:
 - samenstelling, beschikbaarheid en multidisciplinariteit van het projectteam
 - inhoudelijke referentie
 - vergelijkbare werkervaring m.b.t. de opdracht60 %
2. Gedetailleerde prijs per uur per teamlid (alles inbegrepen).
40%

Het stadsbestuur beoordeelt de ingediende offertes – eventueel aangepast na onderhandeling - aan de hand van bovenvermelde criteria, maakt een gunningsverslag op en stelt op basis daarvan de voor het bestuur meest voordelige en regelmatige

inschrijver aan het College van Burgemeester en Schepenen voor. Het College beslist de opdracht al dan niet te gunnen aan de voorgestelde inschrijver.

Artikel 12. Termijnen

De opdrachtnemers worden tijdens de startvergadering ingelicht over het project en krijgen alle relevante informatie.

De opdracht eindigt bij de oplevering van het project (geschat op najaar 2013).

De inschrijvers blijven door hun offerte, eventueel aangepast na onderhandeling, gebonden gedurende een termijn van zestig kalenderdagen, ingaand op de dag na de uiterste indiendatum van de offertes.

Artikel 13. Organisatie, controle en toezicht

Voor de advies- en begeleidingsopdracht wil de stad een gespecialiseerd advocatenkantoor aantrekken.

Volgende gegevens zijn beschikbaar voor deze studie:

- projectdossier Tinel (opgemaakt voor het ontwerpend onderzoek)
- eindrapport masterplan door ontwerpteam 'De Smet Vermeulen Architecten'
- eindrapport financiële haalbaarheidsstudie door studiebureau 'Idea Consult'

Artikel 14. Offerte

De offerte en de aanvullende bescheiden moeten in het Nederlands zijn opgesteld.

De offertes mogen opgestuurd of afgegeven worden (tegen ontvangstbewijs) aan Stad Mechelen

Regie Stadsvernieuwing
Beffersstraat 25 (4^e verdieping)
2800 Mechelen.

De documenten worden door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend.

De aanbestedende overheid kan overgaan tot het organiseren van één of meerdere onderhandelingsrondes.

Doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen, wijzigingen of eventuele (door het bestek toegestane) kortingen zowel in de offerte als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, moeten eveneens door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend worden.

Artikel 15. Bij de offerte te voegen bescheiden

- 1) Volledig ingevuld offerteformulier;
- 2) Een attest van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid waaruit blijkt dat voldaan is aan de voorschriften inzake bijdragen voor de sociale zekerheid en, in voorkomend geval, van de bestaanszekerheid (cfr. art. 8);
- 3) Een verklaring op eer dat men niet onder één van de uitsluitingstoestanden valt zoals beschreven in art. 8 – uitsluitingscriteria van rechtswege;

- 4) Alle elementen en documenten om de beoordeling aan de hand van de selectiecriteria mogelijk te maken. (cfr. art. 10);
- 5) Een bewijs van bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid
- 6) Een bewijs van blanco strafregister
- 7) Een attest dat er geen niet-betwist btw noch toebehoren eisbaar zijn
- 8) Samenstelling van het projectteam (cfr. artikel 11 nr. 1)
 - Lijst met CV van de personen die de opdracht zullen uitvoeren, met aanduiding projectleider;
 - Omschrijving van hun rol in het team en in de dienstverlening;
- 9) De nodige informatie omtrent het referentieproject;
- 10) Gedetailleerde prijsopgave per uur per teamlid (cfr. artikel 6 en artikel 11 nr.2).

Artikel 16. Eigendomsrechten – discretieplicht

A. Eigendomsrechten

Het bestuur vestigt er uitdrukkelijk de aandacht op dat het uitvoeren van de opdracht geenszins impliceert dat de dienstverlener enig eigendoms- of auteursrecht op ev. in bruikleen ontvangen documenten verwerft.

Het is de dienstverlener dan ook ten strengste verboden de documenten voor eigen gebruik te reproduceren, te publiceren, te verspreiden, tentoon te stellen of dergelijk gebruik aan derden te verlenen.

Tevens wordt de stad Mechelen de eigenaar van de aanvaarde studie en mag door de dienstverlener op geen enkele wijze gebruikt, gepubliceerd of bekendgemaakt worden dan mits schriftelijke toelating van de stad Mechelen.

B. Discretieplicht

De dienstverlener en zijn medewerkers zijn gebonden door discretieplicht met betrekking tot informatie waarvan zij weet krijgen bij de uitvoering van de opdracht. De informatie kan in geen geval zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever meegedeeld worden aan derden.

Artikel 17. Betaling van de dienstverlening

Diensten worden door de dienstverlener geleverd op afroep. De dienstverlener maakt telkens een kost- en tijdsinschatting. De uitvoering van de dienst geschiedt pas bij de instemming van de opdrachtgever.

De betaling van de dienstverlening geschiedt binnen de 50 kalenderdagen vanaf de indiening van de ereloonstaat.

De betaling van de diensten gebeurt op basis van maandelijksse vorderingsstaten met opgave van de prestaties per aard en per beroepskwalificatie.

Voor de betaling van de door het bestuur verschuldigde som is de dienstverlener verplicht een regelmatig opgemaakte factuur in te dienen.

De inschrijver met vreemde nationaliteit dient een factuur op te maken **zonder btw**. Het verschuldigd btw-bedrag zal door de stad Mechelen zelf gekweten worden aan de Belgische btw-administratie.

De facturen moeten in tweevoud, met vermelding van de opdrachtomschrijving en de betrokken dienst, rechtstreeks overgemaakt worden aan
Stad Mechelen - Regie Stadsvernieuwing
Beffersstraat 25
2800 Mechelen

Mechelen,

Namen het college van burgemeester en schepenen:

Johan Verhulst
Adjunct-Stadssecretaris

Bart Somers
Burgemeester

OFFERTEFORMULIER

Ik ondergetekende (naam, voornaam),
wonende te.....straat, nr.....

(of indien het een vennootschap betreft)

De ondergetekende vennootschap,
nationaliteit:
hebbende haar maatschappelijke zetel testraat, nr.....

vertegenwoordigd door: (naam, voornaam en titel),
(of indien het een tijdelijke vereniging betreft waarvan allen hoofdelijk verbonden)

De ondergetekende tijdelijke vereniging
nationaliteiten:
woonplaatsen.....

vertegenwoordigd door: (namen, voornamen en titels),
verbindt/verbinden zich bij deze op mijn/haar roerende en onroerende goederen,
overeenkomstig de bepalingen en de voorwaarden zoals omschreven in het bestek
'Juridische begeleiding van de Stad Mechelen in het kader van de ontwikkeling van de
Tinel-site te Mechelen' de diensten uit te voeren aan de prijzen door mij(haar)
aangegeven op de behoorlijk ingevulde inventaris gevoegd bij onderhavige offerte.

Nummer rekening bij het Bestuur der Postchecks of bij een andere financiële instelling:

.....

BTW-registratienummer :

RSZ-inschrijvingsnummer:

Wij, ondergetekenden, verklaren ons
akkoord met de bepalingen uit voornoemde bestek, en verklaren te hebben nagezien dat
alle hier vermelde gegevens in volstrekte overeenstemming zijn met de vermeldingen op
de door de Stad Mechelen opgelegde inventaris en offerteformulier, en nemen daartoe de
volledige verantwoordelijkheid op ons. Wij verklaren ons bovendien akkoord dat de
bestekbepalingen voorrang zullen hebben bij mogelijke tegenstrijdigheden tussen
bepalingen uit het bestek en bepalingen uit de offerte. Tevens verklaren wij dat onze
algemene verkoop - of contractvoorwaarden niet van toepassing zijn op onze offerte in
het kader van dit bestek.

Gedaan te op20.....

De inschrijver(s) of gevolmachtigden,
(handtekeningen)

Inlichtingen betreffende de inschrijver

Tel. nr.:

Fax. Nr.:

Contactpersoon:

E-mail: