



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

BESTEK ARCHITECTUROPDRACHT

Oorspronkelijke naam document

Centrale Werkplaatsen
architectuuropdracht voor de bouw van een gebouw
bestaande uit een ondergrondse parking, handelsruimtes
en 30 sociale huurwoningen (woningen voor senioren en
mindervaliden) - Werkhuizenstraat, 3010 Leuven

Project

Centrale Werkplaatsen Leuven

AUTONOMOOM GEMEENTEBEDRIJF
STADSONTWIKKELING LEUVEN

Bestek nr. 010391/606

Offerteaanvraag

LEUVEN

Centrale Werkplaatsen

**architectuuropdracht voor de bouw van een gebouw bestaande uit een
ondergrondse parking, handelsruimtes en 30 sociale huurwoningen
(woningen voor senioren en mindervaliden) - Werkhuizenstraat, 3010
Leuven**

Goedgekeurd door de raad van bestuur op: 25 november 2008

Contactpersoon:
Peter Geubels
t: 016 27 26 73
f: 016 27 28 33
e: peter.geubels@leuven.be

Artikel 1: Aanbestedende overheid

Voor de fases 1 en 2 van de opdracht (zie artikel 6) is de aanbestedende overheid:
Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL)
Professor Van Overstraetenplein 1
3000 LEUVEN

Voor de fases 3 en 4 van de opdracht (zie artikel 6) is de aanbestedende overheid:
cvba Dijledal Sociale Huisvesting Leuven (Dijledal)
Lolanden 8
3010 LEUVEN

AGSL treedt daarbij (voor fases 1 en 2) op in gemeenschappelijke naam van Dijledal en AGSL dit in toepassing van artikel 19 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten, en sommige opdrachten van werken, leveringen en diensten. Beide partijen hebben AGSL aangeduid om in hun gemeenschappelijke naam de procedure voor het aanstellen van een ontwerper te voeren.

Dijledal treedt daarbij (voor fases 3 en 4) op in gemeenschappelijke naam van Dijledal en AGSL dit in toepassing van artikel 19 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten, en sommige opdrachten van werken, leveringen en diensten. Beide partijen hebben Dijledal aangeduid om in hun gemeenschappelijke naam als bouwheer op te treden bij de voorbereiding (ontwerp), de gunning en de uitvoering van het bouwproject.

Artikel 2: Voorwerp/omschrijving van de opdracht en wijze van gunning

Het betreft een overheidsopdracht voor aanneming van diensten met als voorwerp: de architectuuropdracht voor de bouw van een gebouw bestaande uit een ondergrondse parking, handelsruimtes/ruimtes voor publieke functies en 30 sociale huurwoningen (woningen voor senioren en mindervaliden) op terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen, Werkhuizenstraat, 3010 Leuven.

De opdracht behelst:

- de opmaak van een "voorstudie", zoals voorzien in de ereloonovereenkomst van de VMSW (typecontract 98.2_2006), inclusief een kostenraming.
- de taken van de "uitvoeringsfase", zoals beschreven in de ereloonovereenkomst van de VMSW (typecontract 98.2_2006), en het opmaken van het aanvraagdossier voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

Kort samengevat:

- opmaken van het "voorontwerp" op basis van het door de bouwheer aanvaarde schetsontwerp. opmaken van een raming per onderdeel.
- opmaken van het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning.
- opmaken van het "uitvoeringsontwerp" met de bijzondere bestekken, de beschrijving der werken, de gedetailleerde en samenvattende opmeting, een gedetailleerde raming, de plannen en vereiste detailtekeningen.
- klaarmaken van de dossiers "basis aanbesteding".
- medewerking bij de verrichtingen van aanbesteding en toewijzing met gemotiveerd verslag en voorstel van toewijzing.
- de leiding der werken.
- de verificatie van de vorderingsstaten en facturen.
- de opleveringen (voorlopige en definitieve).

De ereloonovereenkomst wordt afgesloten op basis van bijgevoegd contract (bijlage 1), gebaseerd op het typecontract 98.2_2006 van de VMSW.

Voor de inhoudelijke bepalingen wordt verder verwezen naar de artikelen 4 en 5 van dit bestek.

De opdracht wordt gegund op basis van een beperkte offerteaanvraag, na kandidatuurstelling.

Artikel 3: Wetgeving

De volgende bescheiden, bestek en contract zijn van toepassing:

- de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten.
- het koninklijk besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en van de concessies voor openbare werken.
- het koninklijk besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsopdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken.
- de algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken (bijlage bij het KB van 26 september 1996).
- alle latere aanvullingen op voormelde besluiten, geldig op datum van bekendmaking, alsook de bepalingen van onderhavig bestek nr. 010391/606, contract en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

Artikel 4: Situering (ruimtelijk en beleidsmatig)

4.1. Situering

Het project 'Centrale Werkplaatsen' beoogt de omvorming van een verlaten vervuilde spoorwegsite (ca. 8 ha) tot een multifunctionele stedelijke woonwijk. De site is gelegen in de deelgemeente Kessel-Lo, langs de Diestsesteenweg, op 400 meter van het station van Leuven en is omgeven door woonwijken.

Na de sanering van de bodem en het grondwater wordt de site gefaseerd bouwrijp gemaakt. Ook in fasen wordt dan een nieuwe woonwijk gerealiseerd bestaande uit ca. 325 wooneenheden, een aantal handelszaken, gemeenschapsvoorzieningen, openbaar groen, Inzake woningen wordt er zowel een differentiatie qua type (traditionele eengezinswoning, gestapelde woning, flat) als qua doelgroep (sociale koopwoningen, sociale huurwoningen (doelgroepwoningen), koopwoningen voor de 'middeninkomens' en 'vrije-markt-woningen') gerealiseerd. Een aantal als monument beschermde hallen op de site worden gerestaureerd en krijgen een nieuwe (gemeenschaps)functie. De gehele reconversie gebeurt binnen het flexibele kader van een vooraf vastgelegd stedenbouwkundig concept.

Een presentatie van het globale project 'Centrale Werkplaatsen' vindt u op de website van de stad Leuven (www.leuven.be) onder de rubriek stadsvernieuwing. Een korte toelichting vindt u als bijlage 3.

4.2. Stedenbouwkundige aspecten

Voor de ontwikkeling werd een stedenbouwkundig plan opgemaakt. Reeds in het ontwikkelingsplan voor het spoorweggebied van Leuven, in 1992 opgemaakt door het Projectteam Stadsontwerp o.l.v. Prof. Marcel Smets, werden reconversieplannen voor de Centrale Werkplaatsen uitgetekend. De bescherming van een aantal hallen als monument (1996) en bijkomend studiewerk leidden tot het stedenbouwkundig concept (1996) dat vandaag als basis gebruikt wordt voor de ontwikkeling van het gebied. In 2002-2003 werd bijkomend onderzoek verricht (verkeer en parkeren, hergebruik beschermde hallen), werden de plannen geactualiseerd en werden een aantal ontwerprichtlijnen opgesteld. Het resultaat van dit alles is het synthesesdocument 'Actualisering en verfijning van stedenbouwkundige plannen, deelopdracht Centrale Werkplaatsen' van 24 april 2003. Dit synthesesdocument is de leidraad voor de ontwikkeling van het gehele gebied.

Voor de ontwikkeling van de verschillende onderdelen van het totaalproject worden telkens ontwerpers/bouwheren geselecteerd op basis van een concurrentieprocedure waarbij de kwalitatieve vertaling van het stedenbouwkundig concept in een concreet ontwerp een belangrijk gunningscriterium is. Elk ontwerp interpreteert, verfijnt en vertaalt het stedenbouwkundig concept, waarbij er voor gezorgd wordt dat de kwaliteiten en de eenheid van het concept bewaard blijven en zo mogelijk versterkt worden.

Voor de sociale koopwoningen is er een voorontwerp uitgewerkt voor 74 woningen. Ontwerper is de multiprofessionele architectenvereniging NERO uit Gent, bouwheer is de sociale huisvestingsmaatschappij Sociaal Wonen arto Leuven.

Voor de realisatie van een eerste privé-woningbouwproject bestaande uit een 170-tal wooneenheden zijn de ontwerpers BVB-Architects uit Brussel (vroeger VBM-Architecten uit Leuven) en Architectenvennootschap WIT Architecten uit Outgaarden. Bouwheer is de NV Matexi uit Waregem.

Voor de restauratie en de herbestemming tot jeugdcentrum voor de stad Leuven van de als monument beschermde hal 9 is architect Karel Vandenhende uit Brussel geselecteerd via een procedure van de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester. Bouwheer voor de restauratie en de herbestemming van de hal is de stad Leuven.

Als ontwerper voor alle publieke ruimte werd de THV NV Groep Infrabo – CVBA Vectris uit Westerlo aangeduid.

Van de ontwerper voor het gebouw aan de Werkhuizenstraat wordt een intelligent en creatief omgaan met het stedenbouwkundig concept en de reeds beschikbare ontwerpen van woningbouwprojecten en openbaar domein verwacht.

Het bouwterrein heeft volgens het gewestplan Leuven de bestemming woonzone met als aanvullende aanduiding 'renovatiegebied'. Voor het bouwterrein is er geen RUP, BPA of verkavelingsvergunning van toepassing.

Op het bouwterrein is de stedelijk stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg van toepassing. Deze verordening vindt u op de website van de stad Leuven www.leuven.be onder de rubriek Wonen en Bouwen / bouwen of verbouwen / verordening.

4.3. Wijze van ontwikkeling

Om de ontwikkeling van de terreinen van de voormalige Centrale Werkplaatsen tot een nieuwe multifunctionele woonwijk optimaal te kunnen sturen, heeft de stad de terreinen aangekocht van de NMBS waarna de terreinen doorverkocht werden aan AGSL.

Voorafgaande aan de nieuwe ontwikkelingen moet de bodem gesaneerd worden en de niet-beschermd gebouwen op het terrein gesloopt worden. Daartoe heeft AGSL een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de NMBS en Tuc-Rail. Deze saneringswerken worden gefaseerd uitgevoerd. Tegen midden 2010 zouden op het bouwterrein voor de nieuwbouw aan de Werkhuizenstraat alle gebouwen moeten gesloopt zijn en de eventueel noodzakelijke bodemsaneringswerken moeten afgewerkt zijn.

Het geheel van de Centrale Werkplaatsen zal gerealiseerd worden door zeven bouwheren:

- Sociaal Wonen arto Leuven: 74 sociale koopwoningen met bijbehorende garages en fietsenbergingen.
- NV Matexi: 170-tal woningen en ruimte voor niet woonfuncties, bijbehorende garages en fietsenbergingen. .
- een nog te selecteren privé-ontwikkelaar: 50-tal woningen, ca. 600 m² vloeroppervlakte voor niet-woonfuncties, bijbehorende garages en fietsenbergingen.
- Dijledal Sociale Huisvesting Leuven in samenwerking met AGSL: 30 sociale huurappartementen en een 1500-tal m² handelsruimte, bijbehorende garages en fietsenbergingen in een gebouw aan de Werkhuizenstraat (voorwerp van deze opdracht).
- de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van de VMSW: aanleg van de infrastructuur voor de sociale koopwoningen en (samen met het AGSL) aanleg van het centrale openbare park.
- de stad Leuven: restauratie en herbestemming van de als monument beschermde hallen.
- AGSL: aanleg van het openbaar domein (uitgezonderd het gedeelte horende bij de sociale koopwoningen) en samen met Dijledal het woonproject aan de Werkhuizenstraat (voorwerp van deze opdracht).

De uitvoering van het globale project zal gefaseerd gebeuren, naargelang het beschikbaar komen van de terreinen na bodemsanering en slopen van bestaande gebouwen en na herlocalisatie van functies die nu nog op de terreinen gevestigd zijn. Als realisatieperiode voor het geheel wordt de periode tot 2015 vooropgesteld.

4.4. Verwachtingen van de aanbestedende overheden naar ontwerper en ontwerp toe

Architectuur

Het nieuwbouwproject moet een architecturale meerwaarde bieden gelet op de cruciale ligging in het geheel van het stadsvernieuwingsproject 'Centrale Werkplaatsen'. De gevel van de nieuwbouw vormt één van de wanden van het groot stedelijk plein, met als tegenoverliggende wand: de gevel van de als monument beschermde hal 4. De 'kop' van het gebouw aan de Diestsesteenweg moet samen met de kopgevels van de als monument beschermde hallen 4 en 5 het 'aangezicht' van de Centrale Werkplaatsen vormen. Tegelijk moet de architectuur zich inpassen in/aanpassen aan de in uitvoering zijnde of in ontwerp zijnde projecten op de Centrale Werkplaatsen (vormgeving, materiaalkeuze, ...).

Kostprijsbeheersing

Het nieuwbouwproject omvat vooral sociale huurwoningen, dus door de overheid gesubsidieerde woningen. Kostprijsbeheersing is essentieel. Het systematisch afwegen van prijs t.o.v. kwaliteit en het bewaken van de kostprijs vanaf de ontwerpfase tot en met de uitvoeringsfase zijn dan ook bijzondere aandachtspunten. De kostprijs van de sociale huurwoningen moet voldoen aan de maximum prijsnormen van de VMSW, vermeld in de ontwerpdocumenten C 2001 (zie www.vmsw.be), en moet bovendien onder het prijsplafond blijven van de subsidiabele verrichtingen van het nieuw financieringssysteem (Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten).

Duurzaamheid

De filosofie van duurzame ontwikkeling is een aandachtspunt bij de reconversie van de voormalige Centrale Werkplaatsen. Duurzaamheid wordt daarbij zowel in zijn ecologische, economische als sociale aspecten bekeken. We denken daarbij aan zaken die eigenlijk vanzelfsprekend zouden moeten zijn, zoals: degelijkheid van de inrichting, flexibiliteit in het gebruik bij wijzigende noden, eenvoudig en rationeel beheer, energiezuinig bouwen, milieukost van de gebruikte materialen, Enkele voorbeelden van mogelijke maatregelen: compact bouwen, optimaal isoleren, passief en actief gebruik van zonne-energie, hergebruik hemelwater, gebruik van hout met FSC-label... .

Communicatie

Een grootschalig reconversieproject kan enkel slagen wanneer het gedragen wordt door de gehele bevolking. Tijdens de gehele duur van het project wordt dan ook bijzondere aandacht besteed aan het betrekken van de o.a. buurtbewoners bij het project. Van de ontwerper wordt medewerking verwacht bij de communicatie over het nieuwbouwproject. Dit gaat verder dan de aanwezigheid op infovergaderingen of het toeleveren van materiaal voor een publicatie of de web-site maar vereist vooral een open instelling naar de buurtbewoners, de doelgroep van huurders, andere ontwerpers op de site, betrokken besturen, ... toe (luisterbereidheid, aangaan discussie, aangepast voorstellingsmateriaal, ...).

4.5. Technische inlichtingen

Bouwterrein - inplanting - bouwvolume

Het maximale benutbare bouwterrein is aangeduid op bijgevoegd (bijlage 2) opmetingsplan opgemaakt door landmeter Jan Bogaerts.

Het is gekadastraerd (of gekadastraerd geweest) Leuven 9^{de} afdeling, sectie E, 23z/deel en is eigendom van AGSL.

De gemeten oppervlakte bedraagt: 1955 m²

Het bestaande gebouw zal gesloopt zijn en de bodem – voor zover nodig – gesaneerd.

Inplanting van de nieuwbouw:

- langs de Diestsesteenweg: de grens van het bouwterrein is de rooilijn en is ook de verplichte bouwlijn (9,00 m uit de as van de Diestsesteenweg).
- langs de Werkhuizenstraat: de grens van het bouwterrein is de verplichte bouwlijn.
- langs de Locomotievenstraat: de grens van het bouwterrein is de verplichte bouwlijn.

- langs het toekomstig stedelijk plein: bouwlijn te bepalen, de minimum bouwdiepte t.o.v. gevel aan de Werkhuizenstraat bedraagt 12 meter en de maximum bouwdiepte: 18 meter. De bouwdiepte van de ondergrondse bouwlaag en de bouwdiepte van de derde verdieping mogen afwijken van de bouwdiepte van de andere bouwlagen (gelijkvloers, eerste verdieping, tweede verdieping).

Bouwhoogte: drie bovengrondse bouwlagen met langs de kant van het stedelijk plein over maximum de helft van de voorgestelde bouwdiepte een vierde bouwlaag.

Ontsluiting:

- de ontsluiting van de ondergrondse parking gebeurt vanuit de Werkhuizenstraat, waarbij de in- en uitrit voldoende ver verwijderd is van het kruispunt Werkhuizenstraat – Diestsesteenweg.
- de handelsruimtes op het gelijkvloers hebben een aangezicht (vitrine) op het stedelijk plein, maar de bediening voor leveringen e.d. gebeurt vanuit de Werkhuizenstraat, zodat het stedelijk plein maximaal autovrij gehouden wordt.
- de woningen kunnen zowel toegangen hebben vanuit de Werkhuizenstraat als vanuit het stedelijk plein, het stedelijk plein moet echter maximaal autovrij gehouden worden.

Artikel 5: Programma - opdracht

5.1. Programma voor fase 2 van de beperkte offerteaanvraag

Voor de tweede fase van de beperkte offerteaanvraag wordt een conceptnota/schetsontwerp gevraagd voor de geplande nieuwbouw.

De conceptnota/het schetsontwerp zal de visie verwoorden van de ontwerper op het nieuwbouwproject.

De conceptnota/het schetsontwerp moet minimum bevatten:

- een volumeschets, die ondermeer aantoont hoe de gevraagde functies over het gebouw verdeeld worden, alle programma-elementen gerealiseerd kunnen worden en hoe het gebouw en de verschillende functies ontsloten worden.
- typeplannen van de verschillende voorgestelde woningtypes.
- schets van de invulling van het gelijkvloers.
- gevelschetsen.
- toelichting bij de voorgestelde maatregelen inzake duurzaam bouwen.

5.2. Programma voor het volledige ontwerp van de nieuwbouw

Als indicatief programma wordt vooropgesteld:

- ondergronds: één laag parking (staanplaatsen)
- gelijkvloers: toegangen tot de woningen, (fietsen)berging, handelsruimtes/ruimtes voor publieke functies
- verdiepingen: 30 sociale huurwoningen (appartementen) bestemd voor senioren en mindervaliden (hoewel de bouwmogelijkheden, zie artikel 4.5, waarschijnlijk een groter aantal appartementen mogelijk maken, is 30 het na te streven aantal appartementen)
 - waarvan een 12 à 15 appartementen (2 of 3 slaapkamers) aangepast zijn aan de behoeften van een persoon met een handicap, in de ondergrondse parking worden dan ook evenveel aangepaste parkeerplaatsen voorzien.
 - waarvan de overige appartementen (15 à 18) seniorenwoningen zijn met 2 slaapkamers.
- op het gelijkvloers kan een ruimte voorzien worden voor lokalen voor de Stedelijke Academie voor Beeldende Kunst, met een oppervlakte van ca. 570 m² (5 ateliers + ruimte voor bakoven + bergruimte + sanitair + bureau voor secretariaat/toezicht). Afwerking: casco Deze ruimte moet, zo de lokalen van de academie er niet komen of de academie de lokalen na een tijd verlaat, bruikbaar zijn als handelsruimte (casco, indeelbaar naargelang de behoeften van de academie, maar eenvoudig opnieuw bruikbaar te maken als één ruimte).
- de handelsruimte(s) op het gelijkvloers wordt/worden zo geconcipteerd dat ze flexibel indeelbaar is/zijn in meerdere eenheden naargelang de kandidaat huurder/koper. Afwerking : casco. Aandacht voor opslagruimte en toeleveringsmogelijkheden.

De ontwerper dient maximaal rekening te houden met de ontwerponderrichtingen C2001 van de VMSW.

De kostprijs van de sociale huurwoningen voor Dijledal moet voldoen aan de maximum prijsnormen van de VMSW, vermeld in de ontwerponderrichtingen C 2001 (zie www.vmsw.be), en moet bovendien onder het prijsplafond blijven van de subsidiabele verrichtingen van het nieuw financieringssysteem (Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten).

De totale bouwkost van het bouwproject wordt indicatief geraamd op 7.000.000,00 EUR, inclusief erelonen en exclusief BTW

Volgende gebouwdelen worden gerealiseerd voor AGSL: ondergrondse parking, handelsruimtes op het gelijkvloers.

Volgende gebouwdelen worden gerealiseerd voor Dijledal: 30 sociale huurappartementen (doelgroep: senioren en mindervaliden).

Artikel 6: Verloop van de procedure

6.1. Oproep tot kandidaatstelling

De oproep tot mededinging gebeurt door de aankondiging van de offerteaanvraag in het Bulletin der Aanbestedingen en in het Supplement op het Publicatieblad van de Europese Unie.

Onderhavig bestek met contract en alle in het bestek opgesomde bijlagen zijn kosteloos te downloaden van de website van de stad Leuven www.leuven.be

Deze documenten zijn ook te bekomen door voorafgaande overschrijving van 100,00 EUR op rekening 091-0131387-78 van het AGSL, Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven met vermelding bestek 010391/606. Na ontvangst van de overschrijving worden de documenten per post opgestuurd.

6.2. Aanvraag tot deelneming

De ontwerpers stellen hun kandidatuur door de nodige documenten in te dienen conform de vormvereisten vermeld in artikel 10. De uiterste datum van ontvangst voor de kandidatuur is vermeld in de aankondiging.

6.3. Selectiefase (fase 1)

De beoordelingscommissie beoordeelt de inschrijvingen op basis van de selectiecriteria vermeld onder artikel 7 en doet een gemotiveerd voorstel aan de aanbestedende overheid voor de selectie van vijf ontwerpers. De aanbestedende overheid selecteert vijf ontwerpers en deelt vervolgens haar selectiebeslissing mee aan alle kandidaten.

De aanbestedende overheid kan alleen om gemotiveerde redenen afwijken van het voorstel van de beoordelingscommissie.

6.4. Briefing

Voor de start van de gunningsfase van de offerteaanvraag zal er een vergadering worden georganiseerd met de vijf geselecteerde ontwerpers of ontwerpteams. De aanbestedende overheid en eventueel andere betrokken besturen/organisaties verduidelijken op deze vergadering hun aandachtspunten in verband met deze studie en de ontwerpers of ontwerpteams krijgen de gelegenheid om vragen te stellen.

6.5. Indienen van de offerte (start gunningsfase – fase 2)

De geselecteerde ontwerpers of ontwerpteams worden per aangetekend schrijven uitgenodigd om hun offerte in te dienen.

De in te dienen bescheiden moeten beantwoorden aan de vormvereisten vermeld in artikel 10. Dag en plaats van de opening van de offertes zullen in de uitnodiging worden vermeld.

6.6. Beoordelings- en gunningsfase (fase 2)

De bij de offertes horende documenten worden door de ontwerpers of de ontwerpteams voorgesteld aan de beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie beoordeelt en rangschikt de ingediende offertes op basis van de gunningscriteria vermeld in artikel 8 en doet een gunningsvoorstel aan de aanbestedende overheid. De aanbestedende overheid gunt de opdracht aan de best gerangschikte inschrijver en deelt vervolgens haar gunningsbeslissing mee aan alle kandidaten.

De aanbestedende overheid kan slechts om gemotiveerde redenen afwijken van het voorstel van de beoordelingscommissie.

6.7. Voorstudie (fase 3)

Na gunning van de opdracht door AGSL zal Dijledal met de weerhouden ontwerper een ereloonovereenkomst afsluiten die gebaseerd is op het typecontract 98.2_2006 van de VMSW. Een kopie van deze ereloonovereenkomst wordt als bijlage 1 toegevoegd aan dit bestek.

De ontwerper kan pas overgaan tot de derde fase (voorstudie) nadat er door Dijledal hiertoe een schriftelijke opdracht werd gegeven.

Fase twee van de procedure (offertevraag) wordt beëindigd met het aanduiden van een ontwerper, niet met de keuze van een ontwerp. De conceptnota/het schetsontwerp opgemaakt door de ontwerper in het kader van de tweede fase van de procedure is niet noodzakelijk de basis voor de voorstudie van fase 3 van de procedure. Zowel bouwprogramma, bouwvoorschriften als specifieke vragen van de bouwheren kunnen nog wijzigen.

De derde fase levert als eindproduct de "voorstudie", zoals voorzien in de ereloonovereenkomst van de VMSW (typecontract 98.2_2006) op met een kostenraming. Hiertoe zal de weerhouden ontwerper maximaal twee schetsontwerpen opstellen.

6.8. Uitvoeringsfase (fase 4)

De vierde fase omvat de taken van de "uitvoeringsfase", zoals beschreven in de ereloonovereenkomst van de VMSW (typecontract 98.2_2006), en het opmaken van het aanvraagdossier voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

Kort samengevat:

- opmaken van het "voorontwerp" op basis van het door de bouwheer aanvaarde schetsontwerp.
- opmaken van een raming per onderdeel.
- opmaken van het "bouwaanvraagdossier".
- opmaken van het "uitvoeringsontwerp" met de bijzondere bestekken, de beschrijving der werken, de gedetailleerde en samenvattende opmeting, een gedetailleerde raming, de plannen en vereiste detailtekeningen.
- klaarmaken van de dossiers "basis aanbesteding".
- medewerking bij de verrichtingen van aanbesteding en toewijzing met gemotiveerd verslag en voorstel van toewijzing.
- de leiding der werken.
- de verificatie van de vorderingsstaten en facturen.
- de opleveringen (voorlopige en definitieve).

De ontwerper kan pas overgaan tot de vierde fase nadat er door Dijledal hiertoe een schriftelijke opdracht werd gegeven.

Dijledal behoudt zich echter het recht voor om de opdracht na de derde fase te beëindigen mits betaling van de voor de derde fase voorziene vergoeding.

Artikel 7: Selectiecriteria

7.1. Uitsluitingsgronden

De dienstverlener die in één van de gevallen verkeert, opgesomd onder artikel 69, 1° tot en met 7°, van het koninklijk besluit van 8 januari 1996 wordt uitgesloten.

7.2. Financiële en economische draagkracht

Een bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's wordt voorgelegd.

7.3. Deelnemingsvoorwaarden

Er kan deelgenomen worden door natuurlijke personen en rechtspersonen die gevestigd zijn op het grondgebied van een lidstaat van de Europese Unie.

De samenstelling van het ontwerpteam wordt opgegeven. Het team omvat minstens één architect.

De door de inschrijver aangeduide persoon (personen) kan (kunnen) slechts vervangen worden door een ander(e) persoon (personen) na schriftelijk akkoord van de opdrachtgever.

De vorming van verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid is toegelaten. Geen van de vennoten van de vereniging zonder rechtspersoonlijkheid mag zich in één van de gevallen vermeld onder art. 7.1. bevinden. De inschrijving moet ondertekend worden door alle vennoten van de vereniging, die zich op die manier solidair verbinden. De vennoten duiden een vertegenwoordiger of gevolmachtigde aan, die de vereniging rechtstreeks zal vertegenwoordigen.

Binnen het kader van onderhavige offertevraag mag elk opgegeven teamlid, ongeacht het diploma, slechts deel uitmaken van één ontwerpteam.

Het is de inschrijver verboden onderhavige opdracht in onderaanneming uit te geven.

Het ontwerpteam heeft minstens één nieuwbouwproject houdende appartementsbouw van sociale woningen (met minimum 10 wooneenheden) ontworpen dat gerealiseerd werd (voorlopige oplevering) na 01-01-2000. Dit wordt aangetoond met een attest van de opdrachtgever.

Alle leden van het deelnemend ontwerpteam dienen in te stemmen met de ereloonovereenkomst verbonden aan de te gunnen opdracht. Hiervoor dient het ontwerpteam een door alle leden gehandtekeningde verklaring bij de inschrijving te voegen dat het akkoord gaat met het gebruik en de voorwaarden van het bij het bestek gevoegde contract, gebaseerd op het op het typecontract 98.2_2006 van de VMSW (zie bijlage 5).

7.4. Technische bekwaamheid

Het volgende document wordt ingediend: een overzicht van minimaal twee en maximaal vijf vergelijkbare opdrachten uitgevoerd sedert 01-01-2000 (datum voorlopige oplevering), met vermelding van opdrachtgever, naam van een contactpersoon bij de opdrachtgever en datum van voorlopige oplevering. Inhoudelijk volstaat een beknopte omschrijving (maximaal 1 pag A4 per project) aangevuld met foto's, schetsen, plannen of tekeningen (max. 3 pag. A3 per project).

De beoordelingscommissie adviseert de aanbestedende overheid over de kwalitatieve selectie, waarbij de ingediende referenties geëvalueerd zullen worden op basis van vergelijkbaarheid met de huidige opdracht, architecturale en ruimtelijke kwaliteiten, woonkwaliteit van de gerealiseerde woongelegenheden.

Artikel 8: Gunningscriteria

De opdracht zal gegund worden aan de kwalitatief meest voordelige offerte.

Hiertoe zullen de vijf geselecteerde ontwerpers of ontwerpteams een conceptnota/schetsontwerp indienen met de inhoud zoals bepaald in artikel 5.1

De documenten zullen gepresenteerd worden in A 3 formaat, recto, kleur of zwart/wit (de bundels worden gekopieerd voor de leden van de beoordelingscommissie). Het bundel mag maximaal 12 pagina's omvatten. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen het tekstuele en het grafische gedeelte. Plannen worden georiënteerd met het noorden bovenaan.

Ten behoeve van de beoordelingscommissie en communicatiemomenten zullen alle stukken ook op CD-Rom ingediend worden.

De offerte zal door de beoordelingscommissie als volgt geëvalueerd worden:

Evaluatie van de conceptnota/het schetsontwerp op basis van de volgende kwalitatieve criteria:

- woonkwaliteit (functionele indeling van de woningen, lichtinval, bemeubelbaarheid, privacy, private buitenruimte, bergruimte) rekening houdend met de specifieke doelgroep (senioren en mindervaliden) (35 %).
- architecturale kwaliteit (originaliteit gebruikte vormtaal, vorm als uitdrukking van de functie, herkenbaarheid in de homogeniteit) (30 %).
- inpassing van het woningbouwproject in het globale concept voor de reconversie van de Centrale Werkplaatsen (relatie met het stedelijk plein, het Locomotievenpad en de Diestsesteenweg (kop aan de steenweg)) (25 %).
- duurzaam bouwen (compactheid, passieve zonnepanelen, materiaalkeuze) (10 %).

Artikel 9: De beoordelingscommissie

Een commissie adviseert de aanbestedende overheid in de eerste fase over de selectie van vijf ontwerpers of ontwerpteams en in de tweede fase over de aanduiding van de opdrachthouder.

9.1. Samenstelling van de commissie

De commissie bestaat uit 9 stemgerechtigde leden, nl.

- 2 vertegenwoordigers van AGSL.
- 2 vertegenwoordigers van Dijledal.
- 3 vertegenwoordigers van betrokken besturen/administraties (stad Leuven, VMSW, RWO-Afdeling R.O Vlaams-Brabant).
- 2 externe deskundigen.

Elk lid van de beoordelingscommissie kan zich laten vervangen door een plaatsvervanger die hij zelf aanwijst. De beoordelingscommissie kan zich laten bijstaan door externe adviseurs. Deze adviseurs hebben geen stemrecht in de beoordelingscommissie.

9.2. Werking van de commissie

- de commissie zal bij aanvang van haar werkzaamheden een voorzitter en een secretaris aanstellen.
- de commissie beraadslaagt bij gewone meerderheid van stemmen. Bij gelijkheid van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.
- de commissie vergadert rechtsgeldig indien minstens 2/3 van de stemgerechtigde leden aanwezig is.
- de beslissingen van de commissie zijn onherroepelijk en niet voor betwisting vatbaar. Alle niet in het bestek voorziene problemen worden door de commissie zonder verhaal beslecht.
- de commissie maakt een verslag op, zowel in fase 1 als in fase 2, waarbij ze haar voorstellen van selectie (fase 1) en van gunning (fase 2) motiveert.

- elk lid van de commissie is tot geheimhouding verplicht en mag rechtstreeks of onrechtstreeks geen enkele medewerking verlenen aan een offerte. Wanneer een lid van de commissie gemeenschappelijke belangen heeft met een kandidaat moet het betrokken lid zichzelf wraken en zich volledig onthouden van elke verdere tussenkomst zolang deze kandidaat in aanmerking komt voor de gunning. Het betrokken lid kan zich laten vervangen door een andere afgevaardigde van zijn organisatie.

Artikel 10: Vormvereisten van de inschrijvingen

10.1 Kandidaatstellingen

De aanvragen tot deelneming worden ingediend onder dubbele omslag waarop vermeld staat: "Kandidaatstelling – offerteaanvraag nieuwbouw sociale huurwoningen – Centrale Werkplaatsen – bestek AGSL 010391/606".

De aanvragen zijn gericht aan AGSL (zie artikel 1). Ze worden per post aangetekend verzonden of overhandigd aan de aanbestedende overheid. De uiterste datum en het uur voor de ontvangst van de kandidaturen staat vermeld in de aankondiging van de offerteaanvraag.

De aanvragen omvatten:

- een brief met voorstelling van de inschrijver/kandidaat.
- een verklaring op eer dat de inschrijver(s) zich niet bevindt (bevinden) in één van de gevallen opgesomd onder artikel 69, 1° tot en met 7°, van het koninklijk besluit van 8 januari 1996 (zie bijlage 4)
- een bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's.
- een afschrift van de diploma's van de personen bevoegd om de verantwoordelijkheid op te nemen inzake onderhavige opdracht (zie artikel 7.3).
- in het geval van een tijdelijke vereniging, een afschrift van de overeenkomst tot oprichting van de tijdelijke vereniging.
- een attest van de opdrachtgever waaruit blijkt dat het ontwerpteam minstens één nieuwbouwproject houdende appartementsbouw van sociale woningen (met minimum 10 wooneenheden) ontworpen heeft dat ook gerealiseerd werd (voorlopige oplevering) na 01-01-2000.
- een door alle leden van het ontwerpteam gehandtekeningde verklaring dat het team akkoord gaat met het gebruik en de voorwaarden van het bij het bestek gevoegde contract, gebaseerd op het typecontract 98.2_2006 van de VMSW (zie bijlage 5)
- een overzicht van minimaal twee en maximaal vijf vergelijkbare opdrachten uitgevoerd sedert 01-01-2000 (datum voorlopige oplevering), met vermelding van opdrachtgever, naam van een contactpersoon bij de opdrachtgever en datum van voorlopige oplevering (cfr. artikel 7.4).

Het volstaat om alle documenten in één exemplaar in te dienen.

In de brief met voorstelling van de inschrijver/kandidaat zullen alle ingesloten stukken worden opgesomd.

10.2. Indienen van de offerte (uitsluitend voor de vijf geselecteerde ontwerpteams)

De offertes worden ingediend onder dubbele omslag waarop vermeld staat:

"Offerte – offertevraag nieuwbouw sociale huurwoningen – Centrale Werkplaatsen – bestek AGSL 010391/606".

De offertes zijn gericht aan het AGSL. De offertes worden aangetekend verzonden of overhandigd aan de aanbestedende overheid.

De offertes omvatten:

- een ondertekend offerteformulier volgens het model dat aan de vijf geselecteerde ontwerpteams zal overhandigd worden.
- een conceptnota/het schetsontwerp zoals bedoeld in artikel 8. Het A3-bundel (schetsontwerp) wordt in twee exemplaren ingediend. De versie op CD-Rom wordt in één exemplaar ingediend.

In een begeleidende brief zullen alle ingesloten stukken worden opgesomd.

Artikel 11 Timing

Fase één van de offerteaanvraag (kandidatuurstelling) wordt beëindigd met het weerhouden van vijf inschrijvers binnen de 45 kalenderdagen na het openen van de inschrijvingen.

De briefing met de vijf geselecteerde inschrijvers wordt georganiseerd binnen de 30 kalenderdagen na het beëindigen van de eerste fase van deze offertevraag.

De vijf geselecteerde inschrijvers dienen het schetsontwerp bij de aanbestedende overheid in binnen de 60 kalenderdagen na voornoemde briefing.

Binnen de 30 kalenderdagen na de uiterste datum voor het indienen van de schetsontwerpen stellen de inschrijvers hun schetsontwerp voor.

Fase twee van de offertevraag wordt beëindigd met de gunning van de opdracht aan de opdrachthouder binnen de 60 kalenderdagen na voornoemde voorstelling.

De timing is indicatief. De voornoemde termijn van 60 kalenderdagen voor de indiening van het schetsontwerp is een minimumtermijn die hoe dan ook behouden blijft.

De bouwwerken zullen ten vroegste in 2011 kunnen starten, afhankelijk van het verloop van de sloop- en bodemsaneringswerken, het bekomen van de nodige goedkeuringen en vergunningen voor het nieuwbouwproject.

Artikel 12: Vergoeding

De vijf geselecteerde ontwerpers of ontwerpteams ontvangen elk een vergoeding van 3.000,00 EUR (inclusief BTW), 100% ten laste van AGSL. De beoordelingscommissie kan voorstellen om een deel of het geheel van de vergoeding niet toe te kennen indien de ingediende stukken ontoereikend zijn.

De betalingsmodaliteiten zullen aan de geselecteerde ontwerpers of ontwerpteams worden meegedeeld.

Dijledal zal met de weerhouden ontwerper een ereloonovereenkomst afsluiten die gebaseerd is op het typecontract 98.2_2006 van de VMSW. Een kopie van deze ereloonovereenkomst wordt als bijlage 1 toegevoegd aan dit bestek.

Het ereloon van de ontwerper wordt bepaald en betaald:

- voor de werken ten laste van Dijledal cvba, volgens de modaliteiten van het 'barema 2006', zijnde het ereloonbarema van de VMSW, dat als bijlage 6 is toegevoegd aan dit bestek;
- voor de werken ten laste van AGSL, 6% op de totale kostprijs van de werken ten laste van AGSL.

Voor de derde fase van de opdracht, de voorstudie, wordt een vergoeding betaald van 18.000,00 EUR exclusief BTW, 50 % ten laste van Dijledal en 50 % ten laste van AGSL. Dit bedrag zal evenwel in mindering gebracht worden van het honorarium voor de volledige opdracht (zie ook art. 2.1.3. van het typecontract 98.2_2006).

Gezien het nieuwbouwproject meerdere autonome functies (sociale huurwoningen, handelsruimte, parkings) bevat met twee verschillende opdrachtgevers, zullen er in iedere fase van de opdracht opgesplitste plannen, ramingen, meetstaten, vorderingsstaten en dergelijke moeten worden gemaakt. Het werk dat hiermee gepaard gaat is inbegrepen in de opdracht.

Artikel 13: Eigendom - Auteursrechten - Teruggave van de documenten

De inzendingen van de geselecteerde ontwerpteams worden eigendom van de aanbestedende overheid. De ontwerper behoudt de intellectuele eigendom ervan.

Artikel 14: Taal

De voertaal van de opdracht is het Nederlands. Alle teksten en documenten evenals de briefwisseling zijn opgesteld in deze taal.

BIJLAGEN

1. contract
2. opmetingsplan bouwterrein
3. documentatie project Centrale Werkplaatsen
4. model verklaring op eer (KB 08-01-1996)
5. model akkoordverklaring contract
6. ereloonbarema VMSW