

Stad Mortsel

Realisatie van een woonproject aan Sint-Benedictusstraat - Molenstraat

Programma van eisen Oproep aan kandidaten



Tekstversie 13.01.2021

Zoals goedgekeurd door de raad van bestuur van 13.01.2021



Inhoud

| | |
|---|-----------|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. Oproep naar kandidaten | 3 |
| 2.1 De opdrachtgever | 3 |
| 2.2 Bouwmogelijkheden | 3 |
| 2.3 Verkoopvoorwaarden | 4 |
| 2.4 Toepasselijke wetgeving | 4 |
| 2.5 Deelnemingsvoorwaarden | 4 |
| 3. De projectsite - situering | 4 |
| 4. Projectvoorwaarden | 5 |
| 4.1 Bindende voorschriften haalbaarheidsstudie | 6 |
| 4.2 Duurzaamheidseisen / EPB eisen | 6 |
| 4.3 (Parkeren van) auto's en fietsen | 7 |
| 4.4 Inpasbaarheid en omgevingsaanleg | 7 |
| 4.5 Individuele woonentiteiten | 8 |
| 4.6 Afvalinzameling | 9 |
| 4.7 Communicatie | 9 |
| 5. De procedure..... | 10 |
| 5.1 Aanvraag tot deelname en eerste selectie (ronde 1)..... | 10 |
| 5.2 Uitwerking en beoordeling bouwconcept (ronde 2) | 11 |
| 5.3. De timing van de procedure | 13 |
| 6. De beoordelingscriteria | 14 |
| 7. Sancties | 14 |
| 8. De vergoeding | 14 |
| 9. Termijn van de offerte..... | 14 |
| 10. Intellectuele eigendom | 14 |
| 11. Contactpersoon | 15 |
| 12. Bijlagen..... | 15 |

1. Inleiding

In de tussen IGEAN dienstverlening (dienstverlenende vereniging, hierna IGEAN) en de stad Mortsel afgesloten lastgevingsovereenkomst, heeft het stadsbestuur aan IGEAN de regie toevertrouwd om een ontwikkeling van de site Sint-Benedictusstraat - Molenstraat tot een kwalitatieve woonsite mogelijk te maken. IGEAN organiseert daartoe een oproep aan kandidaten met als doel de gronden te verkopen aan een ontwikkelaar.

De stad Mortsel en IGEAN kiezen uitdrukkelijk voor een verkoopprocedure waarbij naast de geboden prijs voor de gronden, de kwalitatieve uitwerking van de bouwconstructies, de omgevingsaanleg en de afstemming op de omgeving belangrijke uitgangspunten vormen. Voorafgaand aan deze oproep werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd waarin een aantal basisprincipes over een mogelijke ontwikkeling werden vastgelegd. De stad Mortsel en IGEAN hechten voor dit gebied veel belang aan de ruimtelijke inpassing en kwalitatieve ontwikkeling van het projectgebied.

De volgens de hierna vermelde procedure geselecteerde ontwikkelaar/promotor zal de projectsite ontwikkelen op eigen kosten en risico's en de woningen op de markt brengen. De projectontwikkelaar koopt daartoe de gronden aan (recht van opstal). Hij staat bijgevolg zelf in voor het financieren, het ontwerpen, het commercialiseren en het volledig realiseren van het project.

Dit programma van eisen moet de geïnteresseerde kandidaten in staat stellen een concreet beeld te vormen van de opdracht om zich desgevallend te kunnen verenigen in een team waarin de noodzakelijke expertises en capaciteiten aanwezig zijn.

De toewijzing van deze opdracht geschiedt in twee opeenvolgende fasen. De eerste fase betreft de selectiefase waarin ontwikkelaars zich kandidaat stellen. Op basis van de selectiecriteria worden maximaal vier laureaten weerhouden die in een tweede fase hun bouw- en landschapsconcept presenteren aan een jury.

2. Oproep naar kandidaten

Voor de realisatie van het project doet IGEAN een oproep naar kandidaat-ontwikkelaars / promotoren. Het voorwerp van de oproep betreft het opmaken van een kwalitatief sterk bouwconcept waarbij elementen als de architecturale kwaliteit, de inpassing in de omgeving, het materiaalgebruik, de aandacht voor duurzaamheid en een strikte timing belangrijke elementen vormen, samen met de prijs die de projectontwikkelaar voor de grond zal bieden.

2.1 De opdrachtgever

De opdrachtgever is IGEAN dienstverlening, dienstverlenende vereniging, met adres Doornardstraat 60 te 2160 Wommelgem. De opdrachtgever werkt in dit dossier in overleg met het bestuur van de stad Mortsel.

De contactpersoon bij deze verkoop is de heer Arnaud Peeters, expert Vastgoed bij IGEAN.

2.2 Bouwmogelijkheden

De projectontwikkelaar / koper dient zelf de nodige stedenbouwkundige vergunningen aan te vragen en te verkrijgen. De stad Mortsel levert de omgevingsvergunning af.

2.3 Verkoopvoorwaarden

- a. De gronden worden aangeboden aan een minimumprijs van **3.100.000,00 euro**.
De opdrachtgever is bereid het eventueel verlenen van een recht van opstal te bespreken met de uiteindelijk geselecteerde projectontwikkelaar/promotor. Indien hierop wordt ingegaan, zal de ontwikkelaar de wooneenheden verkopen, met de delen in de grond die de opstalgever blijven toebehoren en die deze laatste ook zal verkopen. De ontwikkelaar kan daartoe een concreet voorstel van recht van opstal formuleren waarbij het laatste grondaandeel moet zijn ingekocht binnen de vijf jaar na het verlijden van de akte. Het recht van opstal neemt vroegtijdig een einde wanneer alle woonentiteiten verkocht zijn binnen vijf jaar na het verlijden van de akte.
- b. De op te richten gebouwen worden afgestemd op de bepalingen in deze oproep.
- c. De in het ruimtelijk luik van de haalbaarheidsstudie verankerde voorschriften worden als bindend beschouwd.
- d. Het ingediende en eventueel op vraag van de jury verder uitgediepte projectvoorstel maakt onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.
- e. Het bouwproject dient te worden opgestart binnen de 24 maanden na het verlijden van de akte, met een maximum van 28 maanden na de toekenning van het project. Indien op 6 maanden voor het einde van deze termijnen nog geen duidelijkheid is over het moment van verhuis van de huidige gebruikers (stedelijke diensten) naar het Nieuw Technisch Centrum in de Heirbaan, dienen de bouwwerken te zijn opgestart uiterlijk binnen de 9 maanden na deze verhuis.

Het bouwproject dient volledig voltooid en voorlopig opgeleverd te zijn uiterlijk op 1.08.2026. Indien de opstart van de bouwwerken omwille van de nog niet gerealiseerde verhuis van de gebruikers moet worden uitgesteld, wordt deze oplevertermijn met een zelfde periode verlengd.

2.4 Toepasselijke wetgeving

Deze verkoopprocedure is niet onderworpen aan de wet op de overheidsopdrachten. De opdrachtgever kiest evenwel voor een transparante procedure. Hij maakt deze opdracht via meerdere kanalen bekend waardoor de mededinging mogelijk wordt gemaakt.

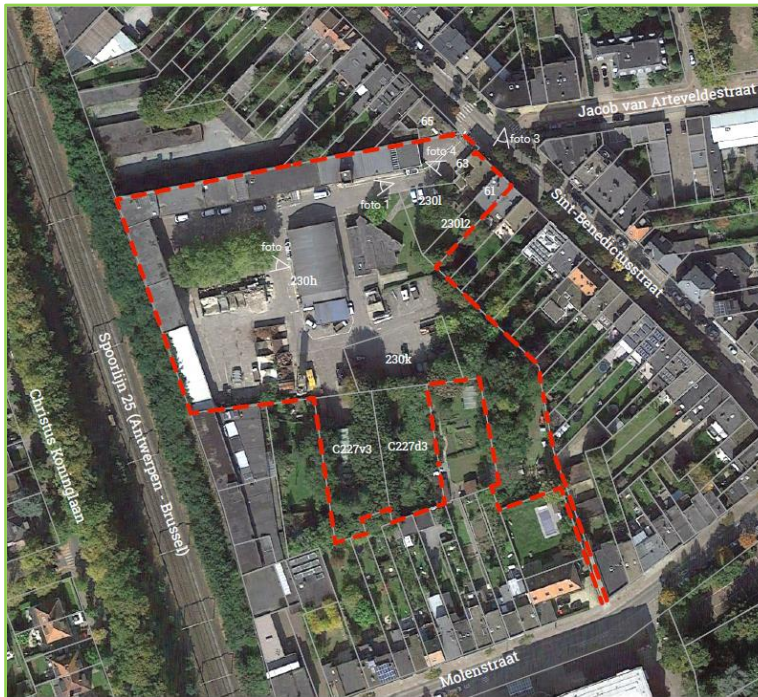
2.5 Deelnemingsvoorwaarden

De projectontwikkelaar en zijn team dient over voldoende bekwaamheid, vakkundigheid, doeltreffendheid, ervaring en solvabiliteit te beschikken om de opdracht tot een goed einde te brengen.

Ter beoordeling van deze kwalificaties bezorgt de kandidaat de documenten die aantonen dat aan de deelnemingsvoorwaarden is voldaan. Deze documenten zijn opgesomd onder punt 4.1, aanvraag tot deelname.

3. De projectsite - situering

De site Sint-Benedictusstraat - Molenstraat doet momenteel dienst als uitvalsbasis voor de stedelijke dienst stadwerken. De site ligt in het centrum van de stad Mortsel, tussen de Sint-Benedictusstraat, de Molenstraat en de spoorweglijn van Antwerpen-Brussel.



Figuur 1 aanduiding projectgebied

De site omvat volgende kadastrale percelen, allen gekend onder Mortsel, 3de afdeling, sectie C; nrs. 227d3, 227v3, 229l2, 230h, 230k en 230l. De totale kadastrale oppervlakte van deze percelen is 13.087 m². Deze percelen worden als een één en ondeelbaar geheel verkocht. Er is geen opmetingsplan beschikbaar.

Na de herlocalisatie van de stedelijke groendienst biedt het projectgebied Sint-Benedictusstraat – Molenstraat te Mortsel heel wat troeven en leent het zich bij uitstek tot een stadsinbreidingsproject.

De projectsite ligt op wandelafstand van het centrum van Mortsel met scholen, (buurt)winkels, banken, recreatieve - en groenvoorzieningen.

Ook het treinstation Mortsel Oude God bevindt zich op slechts 700 meter wandelafstand, evenals meerdere tram- en bushaltes, de fietstrade Antwerpen-Mechelen en de publieke parking Stadsplein.

De stad Mortsel wenst in te spelen op een aantal ruimtelijke opportuniteiten die zich aanbieden en heeft de opdracht gegeven aan IGEAN dienstverlening om hier mee vorm aan te geven.



Figuur 2 - Luchtfoto van de omgeving met aanduiding projectgebied (Bron Google Maps)

4. Projectvoorwaarden

De gronden worden verkocht in huidige staat, met de huidige opstanden en gebouwen. De projectontwikkelaar staat bijgevolg zelf in voor de afbraak van de gebouwen.

Het project dient minimaal te voldoen aan de hieronder opgesomde voorwaarden en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mortsel (zie www.mortsel.be/bouwcode).

Om de haalbaarheid en ruimtelijke draagkracht van de site te onderzoeken, werd een haalbaarheidsstudie opgemaakt die als bijlage bij deze oproep wordt gevoegd en hier onlosmakelijk deel van uit maakt. Op basis van een ontwerpend onderzoek werden de krachtlijnen uitgezet voor een kernversterkende woonontwikkeling op de site Sint-Benedictusstraat - Molenstraat. In het ruimtelijk luik van de haalbaarheidsstudie worden een aantal voorschriften verankerd die als bindend worden beschouwd.

De bindende voorschriften uit de haalbaarheidsstudie in bijlage en de verdere bepalingen in dit programma van eisen vormen de basis waarop een kandidaat-ontwikkelaar zich baseert om een projectvoorstel in te dienen.

Met dit project wensen IGEAN en de stad Mortsel tevens innovatieve, gemeenschappelijke, collectieve of gegroepeerde initiatieven te ondersteunen en te stimuleren. De ontwikkelaar zal in die zin vernieuwende voorstellen verwerken in het concept.

4.1 Bindende voorschriften haalbaarheidsstudie

In het ruimtelijk luik van de haalbaarheidsstudie voor de woonzone 'Sint-Benedictus' te Mortsel worden een aantal bindende voorschriften opgenomen. Hieronder volgt een opsomming van deze voorschriften. Verder wordt verwezen naar het document "Ruimtelijk luik van de haalbaarheidsstudie" (zie bijlage a.1)

- a. Zone voor eengezinswoningen, zone voor meergezinswoningen (3), zone voor meergezinswoningen aan de Sint-Benedictusstraat, waaronder sociale woningen; zone voor gemeenschapsvoorziening of commerciële functie. Maximum gabarit bij de meergezinswoningen en de ééngesinswoningen; Behoud van de platanen.
- b. Statuten van de omliggende buitenruimten (privaat, collectief, publiek) met een benaderende contour.
- c. Minstens 30% oppervlakte voor publieke ruimte.
- d. Autovrije binnenzone, enkel zacht verkeer.
- e. Ondergronds parkeren. Vermindering van het aantal te voorziene parkeerplaatsen is beperkt mogelijk, mits voorzien van autodelen.
- f. Fietsenberging.
- g. Bijzondere aandacht op groen en duurzaamheid - verharding beperken.
- h. Mix van woningtypen.
- i. Ontwerpen ifv levenslang wonen. Mee te nemen bij de architecturale uitwerking van de haalbaarheidsstudie.
- j. (minimum) 8 sociale wooneenheden. Mee te nemen bij de architecturale uitwerking van de haalbaarheidsstudie.
- k. Doorwaadbaarheid van het terrein.

4.2 Duurzaamheidseisen / EPB eisen

Naast de architecturale kwaliteit van het project vinden de opdrachtgever en de gemeente de ecologische en duurzaamheidsobjectieven belangrijk. Zo dient minimaal de BEN-norm te worden gerespecteerd. Meer hernieuwbare energie en minder verbruik is echter nog beter. Daarom verwachten we van elke laureaat een simulatie EPB-rapport, een simulatie van het jaarlijks te verwachten energieverbruik evenals een nota over de keuze rond hernieuwbare energie en aandeel dat dit vertegenwoordigt. Om vergelijking mogelijk te maken wordt voor

elektriciteit uitgegaan van 0,14 €/kWh en voor gas 0,05 €/kWh en voor water 4,3 €/m³. Laag energieverbruik wordt positief beoordeeld, alsook het aandeel energieverbruik dat op een hernieuwbare manier wordt ingevuld.

De opdrachtgever en de gemeente hechten belang aan de (zichtbare) buffering, infiltratie en aan lokaal hergebruik van hemelwater. Een natuurlijke inrichting van de zone voor bovengrondse buffering en infiltratie zorgt voor een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit van het project. Ook hieraan dient voldoende aandacht besteed te worden.

4.3 (Parkeren van) auto's en fietsen

De stad Mortsel beschikt over een gemeentelijk beleid rond fietsparkeer-, fietsstal-, autoparkeer- en bezoekersparkeerplaatsen (zie www.mortsel.be/bouwcode).

Auto's

De parkeerplaatsen worden ondergronds voorzien via een centrale in- en uitrit aan de Sint-Benedictusstraat. De bouwcode van de stad Mortsel (zie bijlage, art. 48) stelt dat voor meergezinswoningen met meer dan 10 wooneenheden 1,2 parkeerplaats per wooneenheid moet worden voorzien en 0,6 plaatsen voor sociale woningen. Hierbij komt nog 0,3 plaatsen per wooneenheid voor bezoekers. De bouwcode bevat tevens de mogelijkheid (art. 49) om hiervan gemotiveerd af te wijken 'wanneer de inzet en beschikbaarheid van andere vervoersmodi zoals fiets, openbaar vervoer of autodeelsystemen een lager autogebruik kan verantwoorden'. Ook bij aangepaste wooneenheden kan een afwijking worden aangevraagd.

De stad Mortsel bereidt momenteel een wijziging van haar parkeerbeleid voor. Daardoor gaan we er van uit dat voor de site St-Benedictus kan worden gewerkt met 1 parkeerplaats per woning en 0,6 voor de sociale woningen. Daarnaast wordt aangemoedigd om plaatsen voor te behouden en ter beschikking te stellen voor deelwagens, met een minimum van 2 deelwagens. Elke deelwagenaarplaats die door de projectontwikkelaar wordt voorzien, kan 7 parkeerplaatsen vervangen. De ondergrondse parkeerruimte dient daartoe zo te worden georganiseerd dat de zone voor bezoekersplaatsen en deelwagens steeds publiek toegankelijk wordt gesteld. Verder wordt omwille van verkeerstechnisch advies momenteel de mogelijkheid onderzocht om het parkeer-quotum gedeeltelijk op te nemen in een bestaande publieke parking (Stadsplein).

Tegen de datum van de briefing zal de definitieve regeling betreffende parkeerplaatsen meegedeeld worden.

Fietsen

Collectieve fietsenbergingen worden verspreid over de site voorzien om het gebruiksgemak en de beheersbaarheid te vergroten.

Per wooneenheid dienen voldoende staanplaatsen voor (elektrische) (bak)fietsen of een elektrische rolstoel voorzien te worden (zie bouwcode Mortsel).

4.4 Inpasbaarheid en omgevingsaanleg

Van de projectontwikkelaar wordt verwacht een visie uit te werken over de inplanting van de gebouwen in deze omgeving, waarbij de groenaanleg, de relatie met de omgeving, de ligging aan het spoor en de doorwaadbaarheid van het projectgebied belangrijke uitgangspunten vormen. De ontwikkelaar staat in voor de deskundige afwerking van de omgevingsaanleg tot tegen de bestaande omliggende straten.

Het project dient architecturaal te worden afgestemd op de ligging nabij het centrum van Mortsel en de spoorlijn Antwerpen-Brussel, de tram- en busverbindingen richting Antwerpen en Lier, de fietsostrade Antwerpen – Mechelen en het karakter en de schaal van de omgeving.

De gebouwen bevatten diverse typen van wooneenheden, waarbij de variatie, toegankelijkheid en leefbaarheid belangrijke elementen vormen.

In de haalbaarheidsstudie werden de statuten van de omliggende buitenruimten bepaald. Naast privatieve buitenruimte wordt er een onderscheid gemaakt tussen publieke en collectieve buitenruimte. De zone tussen en rondom de alzijdige appartementsgebouwen wordt als collectief beschouwd en omvat collectieve gebruiksruimte voor alle bewoners van de site en ruimte voor buffergroen tussen de publieke ruimten en de private leefruimten. Vanuit juridisch oogpunt is deze ruimte principieel privaat domein, doch in de gemeenschap van de bewoners. Minstens 30% van de terreinoppervlakte wordt bestemd als publieke ruimte en zal na de aanleg kosteloos worden overgedragen aan de stad Mortsel.

4.5 Individuele woonentiteiten

Algemeen

Bij het bepalen van het aantal woonentiteiten dient eerder rekening te worden gehouden met de woonkwaliteit en draagkracht van de omgeving dan louter winstmaximalisatie. Het aantal wooneenheden en de woonkwaliteit van de entiteiten maken daarom deel uit van de beoordeling van de architecturale kwaliteit.

De appartementen en woningen dienen voldoende comfort te bieden, waarbij de toegankelijkheid en grootte belangrijke elementen vormen. De stad Mortsel hecht er verder belang aan dat haar inwoners kunnen genieten van levenslang wonen in een toegankelijke, veilige en comfortabele woning. Verder beschikt elke woonentiteit over een ruime individuele berging die in logische verhouding staat tot de bewoonbare oppervlakte.

- a. De eengezinswoningen bieden voldoende variatie in grootte met een evenwichtig aanbod van 2, 3/4 of 4/5 slaapkamers. Elke woning dient te beschikken over een kwalitatieve en privatieve buitenruimte (tuin, koer of terras) van minstens 30 procent van de NVO¹ van de woning.
- b. De meergezinswoningen bieden voldoende variatie in grootte met evenwichtig aanbod aan woonentiteiten met 1, 2 of 3 slaapkamers. Elk appartement dient te beschikken over een kwalitatieve en privatieve buitenruimte (tuin, koer of terras) van minstens 10 procent van de NVO van de woonentiteit.

Sociaal woningaanbod

De stad Mortsel en IGEAN wensen dat een aantal wooneenheden worden gebruikt als sociale huurwoning. De haalbaarheidsstudie (zie bijlage 1) gaat uit van 9 sociale woningen waarvan 8 op de verdiepingen en 1 op de begane grond. Daarbij wordt verwacht dat de projectontwikkelaar deze woningen na realisatie aanbiedt aan de lokale sociale huisvestingsmaatschappij, die deze woningen zal aankopen in het systeem van 'aankoop goede woningen'. In functie van de organisatie van het toekomstige onderhoud en beheer, worden

¹ De NVO (netto vloeroppervlakte) van een woonentiteit is gelijk aan de som van de netto vloeroppervlaktes van de ruimten op basis van de binnenafmetingen gemeten op het niveau van de vloer van de ruimte en vanaf een vrije hoogte van 1,50m. Autostaanplaatsen, garages of bergingen die niet aansluiten bij de woning of het appartement worden niet meegerekend.

deze sociale wooneenheden als een afzonderlijk geheel voorzien, met een aparte inkom en een eigen systeem van technische installaties

Bovendien dienen deze woningen te kunnen worden ingezet voor het huisvesten van mensen met een beperking. Daartoe zal de sociale huisvestingsmaatschappij een overeenkomst sluiten met een lokaal verankerde organisatie voor begeleid wonen.

Dit heeft meerdere gevolgen:

- De vereiste manoeuvreerruimten en doorgangsbreedten voor een rolstoel ter hoogte van de gangen, de deuren en de doorgangszones vormen belangrijke beperkingen en moeten bijgevolg beschouwd worden als essentiële ontwerpcriteria voor een aanpasbare woning. Hoewel deze niet onmiddellijk beschikbaar moeten zijn in de woning, moeten ze wel voorzien worden. Dit betekent dat alle obstakels in de betreffende oppervlakte makkelijk verwijderbaar moeten zijn (ofwel door ze te verplaatsen als het om meubels gaat, ofwel door ze te demonteren als het om wanden gaat).
- De toegang tot de woning, de leefruimten (d.w.z. de living, de keuken, de slaapkamer, de badkamer en de toiletten), terrassen en eventuele tuinen bevinden zich op een zelfde niveau en vertonen mogen geen treden of niveauverschillen.
- Er wordt de mogelijkheid voorzien om elementen (bv. wanden) toe te voegen of te verwijderen, om zo een aanpassing van de inrichting toe te laten. Daarnaast wordt van bij het ontwerp verankerings- (bevestiging van steunstaven) en demontagemogelijkheden voorzien worden, rekening houdend met de volgende voorwaarden: vermijden van technische belemmeringen, continuïteit van de afwerking bij de plaatsing van de wanden, eenvoudige demontage van het meubilair, ...
- Tenslotte dient men bij de werken voldoende aandacht te besteden aan voorschriften die bijdragen tot het comfort van alle gebruikers (al dan niet met beperkingen), zonder aanleiding te geven tot meerkosten.

Voor de sociale woningbouw wordt verwezen naar de actuele versie van de ontwerprichtlijnen die werden opgesteld door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Om de conformiteit van de sociale woningen te toetsen, wordt van de kandidaat-ontwikkelaar verwacht de simulatietabel VMSW in te vullen, die kan worden gedownload op de website van de VMSW (<https://www.vmsw.be/Home/Ik-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Ontwerp-en-bestek/Simulatietabel>). Ter informatie wordt in de bijlagen een exemplarisch voorbeeld van ontwerprichtlijnen van een lokale huisvestingsmaatschappij gevoegd.

4.6 Afvalinzameling

De opdrachtgever vraagt uitdrukkelijk om een afvalstraat te voorzien die vlot bereikbaar is voor alle bewoners van het terrein en de ophaalwagens.

4.7 Communicatie

Het project betekent een grote wijziging in het gebruik van het terrein door de omgeving. Het bestuur vindt een open communicatie met de buurt belangrijk. Van de ontwikkelaar wordt verwacht een plan van aanpak voor te stellen met onder meer een planning en een communicatiestrategie naar omwonenden en toekomstige bewoners, dat zal worden gevolgd tijdens alle stappen van de realisatie van het woonproject.

5. De procedure

De toewijzing gebeurt in twee ronden. In de eerste ronde dienen kandidaten een aanvraag tot deelname in, waarna de deelnemingsvoorwaarden worden getoetst. In de tweede ronde wordt de verdere uitwerking van het bouwconcept beoordeeld door een jury. Op basis van het verslag van de jury en op grond van het programma van eisen en de beoordelingscriteria duidt de opdrachtgever de winnende laureaat aan. Als de jury van oordeel is dat de projecten onvoldoende aan de vooropgestelde kwaliteit beantwoorden, wordt er geen toewijzing gedaan van het bouwproject.

Door zijn inschrijving verklaart de kandidaat zich akkoord met deze verkoopprocedure en alle andere bepalingen in dit programma van eisen. Alle communicatie over dit project met de opdrachtgever zal gebeuren via één door de kandidaat-ontwikkelaar aangeduide persoon.

De opdrachtgever voorziet een aantal communicatiemomenten met de laureaten om op een eenvormige en transparante wijze de nodige inlichtingen te kunnen geven. Zo wordt na het aanduiden van de laureaten een plaatsbezoek georganiseerd (zie timing, punt 5.3). Dit plaatsbezoek heeft tot doel de laureaten toelichting te geven bij de situatie ter plaatse. De aanwezigheid van de (afgevaardigde van de) inschrijver is verplicht. Op uitdrukkelijke vraag van de laureaten kan een tweede plaatsbezoek worden georganiseerd.

Vragen over de procedure, over de gewenste invulling van het project of over de mogelijkheden worden steeds gericht aan de door IGEAN aangeduide verantwoordelijke bij deze verkoopprocedure (zie hoger). De vragen worden overgemaakt per e-mail op het mailadres Projectgrond@igean.be. De opdrachtgever zal de antwoorden op alle relevante vragen bezorgen aan alle laureaten. Deze werkwijze wordt verder toegelicht op het eerste plaatsbezoek.

5.1 Aanvraag tot deelname en eerste selectie (ronde 1)

Kandidaatstelling

De kandidaat dient in zijn aanvraag tot deelneming *minstens* een architect, een landschapsarchitect en een ontwikkelaar te identificeren.

De kandidaat bezorgt volgende gegevens en documenten:

1. Opgave van de projectverantwoordelijke (naam, functie, ...);
2. Indien de inschrijver personeel tewerkstelt, het attest van de RSZ, voorlaatste afgelopen kwartaal of voor een buitenlandse kandidaat een attest zoals bedoeld in art. 69bis van het KB van 8.01.1996;
3. Een referentielijst van vergelijkbare realisaties van volledige uitgevoerde en voorlopig opgeleverde projecten op datum van de aankondiging van deze opdracht op basis van portfolio en referenties;
 - a. referenties projectontwikkelaar
 - drie referenties voor de ontwikkeling van een gemengd woonproject met een minimale bouwkost van € 11.000.000 excl. BTW en bruto bovengrondse vloeroppervlakte van 7.000 m²;
 - bijhorende attesten van goede uitvoering;
 - bijhorende verklarende nota's (max. 1 pag. A4, enkelzijdig).
 - b. referenties architect
 - drie referenties voor het ontwerp van een gemengd woonproject met een minimale bouwkost van € 5.000.000 excl. BTW en bruto bovengrondse vloeroppervlakte van 3.000 m² met ondergrondse parkeergelegenheden;

- bijhorende attesten van goede uitvoering;
 - bijhorende verklarende nota's (max. 1 pag. A4, enkelzijdig)
- c. referenties landschapsarchitect
- twee referenties voor het ontwerp voor de inrichting van de open ruimte met minimale bruto oppervlakte omgevingsaanleg van 6.000 m² waarbij het aandeel verharde buitenruimte tot een minimum werd beperkt;
 - bijhorende attesten van goede uitvoering;
 - bijhorende verklarende nota (max. 1 pag. A4, enkelzijdig)
4. Een door de bank verstrekt solvabiliteitsattest, een omzetverklaring en de jaarrekening van het laatste afgesloten boekjaar;
5. Verklaring dat de kandidaat-ontwikkelaar zich akkoord verklaart met de procedure en dat alle communicatie over dit project met de opdrachtgever zal gebeuren via een door de ontwikkelaar aangeduide persoon (zie bijlage).

De kandidaat bezorgt deze documenten gebundeld en dit in de vooropgestelde volgorde. De kandidaat bezorgt aan de opdrachtgever tevens een PDF-versie van deze bundel.

Beoordeling

De opdrachtgever selecteert uit de ingediende kandidaturen maximaal vier kandidaten, hierna "de laureaten" genoemd, die deelnemen aan de volgende ronde. Bij deze selectie vertrekt de opdrachtgever van de relevante ervaring van het door de kandidaat-ontwikkelaar vooropgestelde team en van elementen van ruimtelijke kwaliteit in de voorgestelde referenties, die van toepassing kunnen zijn in het project Sint-Benedictus.

5.2 Uitwerking en beoordeling bouwconcept (ronde 2)

In de tweede ronde worden de laureaten uitgenodigd om een bouwconcept in te dienen en te presenteren.

Deze projectvoorstellen worden door een jury getoetst aan de hand van de in punt 6 bepaalde beoordelingscriteria, waarbij het programma van eisen als referentiekader geldt. Op basis hiervan maakt de jury een rangschikking op en draagt zij de uiteindelijke laureaat voor aan de opdrachtgever. Het juryverslag bevat de essentie van de beraadslagingen en de motivering van haar keuze.

Bepalingen over het in te dienen projectvoorstel

De plattegronden, doorsneden, opstanden, aanzichten en sfeerbeeldschetsen bevatten alle nodige aanduidingen om de bedoelingen van de ontwerper te kunnen begrijpen en de tekeningen gemakkelijk te kunnen lezen.

De laureaat bezorgt zowel een papieren als een digitale versie van zijn dossier / bouwconcept:

- de 2 papieren exemplaren zijn zowel een versie met de gegevens van de projectontwikkelaar en zijn team, als een anonieme versie, waarbij enkel een persoonlijke code wordt vermeld. Deze code wordt aan elke laureaat bezorgd tijdens het verplicht plaatsbezoek (zie punt 5.3, timing).
- de digitale versie is identiek aan het papieren anonieme exemplaar, waarbij alle documenten verwerkt zijn in één PDF.

Het dossier is samengesteld met onder meer volgende elementen, dit conform de hier vooropgestelde volgorde:

1. Het uitgewerkte architecturale concept met perspectieftekeningen en doorsneden, inclusief de (motivatie van) stedenbouwkundige inpassing, de relatie met de omgeving, de materialenkeuze en kleuren, de toegankelijkheid en de ondergrondse parkeerzones.
Alle inplantingsplannen en terreinprofielen op schaal 1/500 of groter;
2. Een nota betreffende de duurzame maatregelen in het project, zoals het gebruik van ecologisch verantwoorde en duurzame materialen en voorzieningen, waaronder het voorziene E-peil, de aandacht voor ventilatie en de inrichting van de publieke-, de collectieve- en de private buitenruimte;
3. Een overzicht van de te realiseren wooneenheden, evenals een ontwerp van grondplan van elke laag (inclusief ondergrondse parkeergarage), voorbeelden van de verschillende typen van woonentiteiten en de inplanting van de afvalstraat, fietsen- en autostaanplaatsen.
Alle grondplannen, doorsneden en gevelaanzichten op schaal 1/200 of groter;
4. Een verder uitgewerkte timing over de realisatie van het project;
5. Eventueel bijkomende voorstellen die de creativiteit, specifieke oplossingen en merites van het concept kunnen aantonen;
6. De prijs die de ontwikkelaar voor deze gronden biedt (recht van opstal).
7. Een overzicht van de totale netto vloeroppervlakte (NVO) van de binnenruimten en de private buitenruimte van elke woonentiteit (zie bijlage d. overzicht oppervlaktes private woonentiteiten).
8. De ingevulde simulatietabel VMSW
9. Indien gewenst: een uitgewerkt voorstel rond een recht van opstal.

De samenstelling van de jury

Voor dit project wordt de jury samengesteld als volgt:

- een voorzitter van IGEAN;
- twee afgevaardigden uit het schepencollege van Mortsel
- de omgevingsambtenaar van de stad Mortsel;
- de directeur Ruimte van de stad Mortsel;
- de coördinator stadsprojecten van de stad Mortsel;
- maximaal drie onafhankelijke deskundigen;
- een ruimtelijk planner van IGEAN.

De juryleden kunnen zich laten bijstaan door technische adviseurs, allen slechts met raadgevende stem. Het secretariaat van de jury wordt waargenomen door een medewerker van IGEAN dienstverlening.

Presentatie en beoordeling

Elke laureaat, bijgestaan door het team dat hij zelf samenstelt, krijgt 30 minuten tijd om zijn ingediende offerte toe te lichten aan de hand van een powerpointvoorstelling.

Na deze toelichting is er 15 minuten voorbehouden voor de jury om vragen te stellen.

Op basis van het verslag van de jury en op grond van het programma van eisen en de beoordelingscriteria duidt de opdrachtgever de winnende laureaat aan. Het juryverslag wordt ter kennisname voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel. Het voorstel tot toewijzing aan een kandidaat-ontwikkelaar zal worden bekrachtigd

door de Raad van bestuur van IGEAN. De laureaten worden per aangetekend schrijven in kennis gesteld van deze gemotiveerde beslissing uiterlijk 3 (drie) maanden na de presentatie aan de jury.

De toewijzing wordt onweerlegbaar en aanvaard geacht door de laureaten bij gebrek aan gemotiveerd protest bij aangetekend schrijven aan de opdrachtgever binnen 10 (tien) werkdagen na ontvangst van de beslissing van de Raad van bestuur van IGEAN. De laureaat engageert zich dat een eventueel bezwaar tegen het resultaat enkel kan worden ingediend door de projectontwikkelaar en dit door de door hem aangeduide contactpersoon, en zal daartoe de nodige afspraken maken met de andere partners in zijn team.

Na eventuele afstemming over een mogelijk recht van opstal, wordt met de uiteindelijk geselecteerde laureaat een koopovereenkomst gesloten, waarvan het ingediende en eventueel op vraag van de jury verder uitgediepte projectvoorstel onlosmakelijk deel zal uitmaken.

5.3. De timing van de procedure

Volgende timing is indicatief en kan omwille van omstandigheden steeds door de opdrachtgever worden aangepast.

- De procedure start met de goedkeuring van het programma van eisen door de raad van bestuur van IGEAN op **13.01.2021**.
De oproep wordt gelanceerd in de week volgend op deze goedkeuring.
- De aanvraag tot deelname met de vereiste documenten wordt verwacht tegen **24.03.2021 om 15 u** op de kantoren van IGEAN dienstverlening te Wommelgem, Doornaardstraat 60.
De kandidaten bezorgen zowel een schriftelijke versie van de kandidatuurstelling, als een digitale versie, waarbij alle documenten (inclusief eventuele bijlagen) zijn verwerkt tot één PDF-document.
- De selectie van de laureaten wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van IGEAN van **28.04.2021**. De geselecteerde laureaten worden schriftelijk op de hoogte gebracht tegen ten laatste 10.05.2021.
- Een (verplicht) plaatsbezoek wordt georganiseerd op woensdag **19.05.2021 om 10.00 u** en dit op de site (Sint-Benedictusstraat 63).
- De laureaten dienen hun bouwconcept op basis van de gestelde criteria en voorzien van alle vereiste documenten in tegen **31.08.2021 om 15 u** op de kantoren van IGEAN dienstverlening te Wommelgem, Doornaardstraat 60. Het dossier bevat tevens de andere verwachte elementen zoals opgesomd onder 3.2 Projectvoorwaarden.
- De presentatie is gepland op donderdag **30.09.2021** in de raadzaal van de stad Mortsel volgens de volgende volgorde:
 - Laureaat A van 08.30 u tot 9.15 u
 - Laureaat B van 09.30 u tot 10.15 u
 - Laureaat C van 10.30 u tot 11.15 u
 - Laureaat D van 11.30 u tot 12.15 u
- De bekendmaking van de uiteindelijk geselecteerde laureaat zal gebeuren in de 2de helft van de maand oktober 2021.

6. De beoordelingscriteria

De jury zal de ingediende voorstellen beoordelen aan de hand van het uitgewerkte voorstel en de presentatie van de voorstellen en dit op basis van de verkoopvoorwaarden (zie 2.3) en volgende criteria:

- a. De prijs voor de gronden die de ontwikkelaar biedt (25 punten);
- b. Het architecturale en landschappelijke concept, verhoudingen, schaal, materiaalgebruik, kleurkeuze, toegankelijkheid, doorwaadbaarheid, aandacht voor collectieve groenzones, biodiversiteit, de principes van natuurinclusief bouwen, ... (20 punten);
- c. de stedenbouwkundige opvatting, inplanting en oriëntatie op het terrein en de verwevenheid met de onmiddellijke omgeving (20 punten);
- d. De ecologische en duurzaamheidsobjectieven (E-peil, S-peil, maximale U-waarden, de netto-energiebehoefte voor verwarming, toepassing hernieuwbare energie, het verwarmingssysteem, groendaken, regenwaterrecuperatie, infiltratievoorzieningen, groenvoorzieningen in de tuin, ...) (15 punten);
- e. Hoogwaardigheid van de woonentiteiten (variatie en rationaliteit) en kwaliteit van de private buitenruimte met inbegrip van de individuele bergingen en stalplaatsen voor fietsen, elektrische rolstoelen en autostaanplaatsen (10 punten);
- f. Het plan van aanpak met onder andere een planning en communicatiestrategie voor de omwonenden en toekomstige bewoners (10 punten).

7. Sancties

De laureaat-ontwikkelaar is aan de opdrachtgever een vergoeding verschuldigd bij elk jaarlijks overschrijden van de in paragraaf 2.3/e vooropgestelde datum van voorlopige oplevering. Deze vergoeding is gelijk aan 10% van de overeengekomen aankoopprijs van de grond, die jaarlijks in de maand januari zal gevorderd worden.

8. De vergoeding

De opdrachtgever verbindt er zich toe om aan de in de eerste ronde weerhouden laureaten een bedrag te betalen van 10.000 euro exclusief btw. Deze vergoeding is slechts opeisbaar mits behalen van 50% van de punten. Na geldige indiening van het dossier kan een schuldvordering voorgelegd worden. De vergoeding wordt betaald binnen de twee maanden na voorlegging van de schuldvordering.

9. Termijn van de offerte

De termijn gedurende welke de kandidaat door zijn definitieve offerte gebonden blijft, wordt op 180 kalenderdagen gebracht.

10. Intellectuele eigendom

De kandidaten behouden de geestelijke eigendom van de door hen ingediende documenten. De opdrachtgever verbindt er zich toe om alle door de kandidaten ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken zonder toelating van de kandidaat.

De opdrachtgever verwerft wel de gebruiks- en exploitatierechten (de vermogensrechten) op de door de laureaten ingediende stukken en mag bijgevolg bijvoorbeeld tentoonstellingen organiseren met deze studies en bescheiden, of er publicaties over uitbrengen, mits de identiteit van de auteur te vermelden.

11. Contactpersoon

Voor meer informatie over de procedure kan u terecht bij de heer Swa Silkens, sr teammanager grondgebiedszaken bij IGEAN, Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem of op 03 350 08 13. Mailcommunicatie over dit dossier dient te gebeuren via projectgrond@igean.be.

12. Bijlagen

Volgende documenten / bijlagen bij deze oproep zijn beschikbaar via de website van IGEAN De Haalbaarheidsstudie Sint-Benedictus met (1) Ruimtelijk luik, (2) evaluatie geluidsbelasting gevels Sint-Benedictus en (3) de evaluatie masterplan volgens de Duurzaamheidsmeter Wijken

- a. Referentielijst en inlichtingen per referentieproject (in te vullen)
- b. Overzicht oppervlaktes private woonentiteiten (in te vullen)
- c. Verklaring dat de kandidaat-ontwikkelaar zich akkoord verklaart met de procedure en dat alle communicatie over dit project met de opdrachtgever zal gebeuren via een door de ontwikkelaar aangeduide persoon.
- d. foto's van het projectgebied
- e. exemplarisch voorbeeld van ontwerprichtlijnen van een lokale huisvestingsmaatschappij bij de bouw van sociale woningen
- f. Ruimtelijk luik haalbaarheidsstudie
- g. Evaluatie geluidbelasting haalbaarheidsstudie
- h. Duurzaamheidsmeter haalbaarheidsstudie

We verwijzen tevens naar meerdere hyperlink in deze oproep, onder meer naar de website van de VMSW (ontwerprichtlijnen sociale woningbouw, het bouwtechnisch bestek, de simulatietabel) en de bouwcode van de stad Mortsel.