

**B-Brussel: Dienstverlening op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur**  
**2009/S 146-214429**

**AANKONDIGING VAN EEN OPDRACHT**

**Diensten**

**AFDELING I: AANBESTEDENDE DIENST**

**I.1) NAAM, ADRESSEN EN CONTACTPUNT(EN):**

SOFA NV, p/a Brogniezstraat 54, Contact: Lieve De Cock, t.a.v. Lieve De Cock, B-1070 Brussel. Tel. +32 25299761. E-mail: [lieve.de.cock@euroimmostar.be](mailto:lieve.de.cock@euroimmostar.be). Fax +32 25299721.

**Nadere inlichtingen zijn te verkrijgen op het volgende adres:** Zelfde adres als voor het/de hierboven vermelde contactpunt(en).

**I.2) TYPE AANBESTEDENDE DIENST EN HOOFDACTIVITEIT OF -ACTIVITEITEN:**

Andere: Prive instelling.

Andere: Vastgoedontwikkeling.

De aanbestedende dienst koopt aan namens andere aanbestedende diensten: neen.

**AFDELING II: VOORWERP VAN DE OPDRACHT**

**II.1) BESCHRIJVING**

**II.1.1) Door de aanbestedende dienst aan de opdracht gegeven benaming:**

Marktconsultatie voor een Architectuuropdracht.

**II.1.2) Type opdracht en plaats van uitvoering van de werken, levering van de goederen of verlening van de diensten:**

Diensten.

Categorie diensten: nr. 12.

Belangrijkste plaats van dienstverlening: Gent.

NUTS-code: BE234.

**II.1.3) De aankondiging betreft:**

De opstelling van een raamovereenkomst.

**II.1.4) Inlichtingen over een raamovereenkomst:**

**II.1.5) Korte beschrijving van de opdracht of de aankoop/aankopen:**

In het kader van de ontwikkeling van een kantoortoren in de zone A op basis van het GRUP station Gent Sint-Pieters, Koningin Fabiolalaan wenst SOFA NV een opdracht tot opmaak van een inrichtingsplan, alsook een architectuurontwerp toe te wijzen aan een architect of een associatie van architecten.

**II.1.6) CPV-classificatie (Gemeenschappelijke woordenlijst overheidsopdrachten):**

71400000.

**II.1.7) Opdracht valt onder de Overeenkomst inzake overheidsopdrachten (GPA):**

Neen.

**II.1.8) Verdeling in percelen:**

Neen.

**II.1.9) Varianten worden geaccepteerd:**

Neen.

II.2) **HOEEVELHEDEN OF OMVANG VAN DE OPDRACHT**

II.2.1) **Totale hoeveelheid of omvang:**

II.2.2) **Opties:**

II.3) **LOOPTIJD OF UITVOERINGSTERMIJN VAN DE OPDRACHT:**

**AFDELING III: JURIDISCHE, ECONOMISCHE, FINANCIËLE EN TECHNISCHE INLICHTINGEN**

III.1) **VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE OPDRACHT**

III.1.1) **Verlangde borgsommen en waarborgen:**

Zie Bestek (zal ter beschikking worden gesteld op een infosessie).

III.1.2) **Belangrijkste financierings- en betalingsvoorwaarden en/of verwijzing naar de voorschriften dienaangaande:**

Zie Bestek (zal ter beschikking worden gesteld op een infosessie).

III.1.3) **De vereiste rechtsvorm van de combinatie van ondernemers waaraan de opdracht wordt gegund:**

De ontwerper kan ook een ontwerpteam zijn, dat bestaat uit natuurlijke personen of rechtspersonen die bereid zijn zich voor deze opdracht contractueel te verbinden in een tijdelijke vereniging, of de vorm aan te nemen van één rechtspersoon:

1. In dat geval dient de samenstelling van het ontwerpteam met aanduiding van de passende studie- en beroepskwalificaties en de specialisaties van de afzonderlijke leden duidelijk vermeld te worden.

2. Bij een tijdelijke vereniging dient ofwel de overeenkomst van de tijdelijke vereniging ofwel een principeverklaring van tijdelijke vereniging toegevoegd te worden. In het geval van een principeverklaring zal voorafgaand aan de gunning van de opdracht een overeenkomst van tijdelijke vereniging moeten vorgelegd worden.

3. Het ontwerpteam voegt eveneens een ondertekende verklaring bij waarin het engagement van ieder der leden ten opzichte van de totaliteit van de opdracht gegarandeerd wordt.

III.1.4) **Ander bijzondere voorwaarden voor de uitvoering van de opdracht:**

Ja.

De ontwerper moet ingeschreven zijn bij de Orde van Architecten van België of moet kunnen bewijzen dat hij/zij, waar hij/zij gevestigd is, het beroep van architect mag uitoefenen.

III.2) **VOORWAARDEN VOOR DEELNEMING**

III.2.1) **Persoonlijke situatie van ondernemers, waaronder de vereisten in verband met de inschrijving in het beroeps- of handelsregister:**

Inlichtingen en formaliteiten om na te gaan of aan de vereisten is voldaan: Worden uitgesloten van deelneming, de ontwerpers die zich in een van de gevallen bevinden vermeld in art. 69 van het KB van 8.1.1996.

III.2.2) **Economische en financiële draagkracht:**

Inlichtingen en formaliteiten om na te gaan of aan de vereisten is voldaan: Een verklaring op eer dat men zich niet bevindt in één van de uitsluitingsgronden in art 69 van KB 8.1.1996.

Attest RSZ.

Attest BTW.

Attest Belastingen.

Eventueel vereiste minimumeisen: Bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's.

Omzetverklaring gedurende de laatste 3 boekjaren ( minimum 1 000 000 EUR/jaar per inschrijver ) door erkende bedrijfsrevisor.

III.2.3) **Vakbekwaamheid:**

Inlichtingen en formaliteiten om na te gaan of aan de vereisten is voldaan:

— bureau.

Organigram ter verduidelijking van de bureauorganisatie voor elk van de samenstellende leden.

Personeelsbezetting met aanduiding van functie.

— ontwerpteam.

Organigram ter verduidelijking van de projectorganisatie.

CV's leden ontwerpteam.

Het team zal over de volgende technische bekwaamheden moeten beschikken : (a) energie-efficiënte, duurzame gebouwen (conform Handleiding waardering van kantoorgebouwen van de Vlaamse gemeenschap), (b) economie-efficiënte gebouwen, (c) kwaliteit stedenbouwkundig ontwerp en architectuurontwerp, (d) de inrichting van publieke ruimten en/of stationsomgevingen (e) de ervaring inzake overheidsgebouwen.

Relevante referentieprojecten Masterplanning / Architectuur ( min 3 projecten ):

Grootschalige projecten laatste 5 jaar van min 10 000m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte per project waarvan één project boven de 20 000m<sup>2</sup>(kantoor/residentieel/commercieel/overheidsgebouwen);

Verplichte informatie : (1) omschrijving opdracht; (2) aantal m<sup>2</sup>; (3) programma; (4) duurtijd - stand der werken; (5) samenstelling en rolverdeling bouwteam; (6) attest van goede uitvoering van de opdrachtgever.

(7) alle nuttige en relevante informatie met betrekking tot het project: in te dienen portfolio met voor de opdracht relevante projecten; beoordeling door derden ( referenties ) strekken tot aanbeveling.

Eventueel vereiste minimumeisen:

Personeelsbezetting ( gemiddeld 20 personeelsleden over de laatste 3 jaar).

III.2.4) **Voorbehouden opdrachten:**

III.3) **VOORWAARDEN BETREFFENDE EEN OPDRACHT VOOR DIENSTVERLENING**

III.3.1) **Het verrichten van de dienst is aan een bepaalde beroepsgroep voorbehouden:**

Ja.

Verwijzing naar de toepasselijke wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling: architecten.

III.3.2) **Rechtspersonen moeten de namen en beroepskwalificaties opgeven van het personeel dat met de uitvoering van de dienstverleningsopdracht wordt belast:**

Ja.

#### **AFDELING IV: PROCEDURE**

IV.1) **TYPE PROCEDURE**

IV.1.1) **Type procedure:**

Onderhandeling.

De gegadigden zijn reeds geselecteerd: neen.

IV.1.2) **Beperkingen op het aantal ondernemingen dat verzocht wordt in te schrijven of deel te nemen:**

IV.1.3) **Beperking van het aantal ondernemingen tijdens de onderhandeling of de dialoog:**

Gebruikmaking van een procedure in achtereenvolgende fasen waarbij geleidelijk het aantal te bespreken oplossingen of ter onderhandeling openstaande inschrijvingen wordt beperkt ja.

IV.2) **GUNNINGSCRITERIA**

IV.2.1) **Gunningscriteria:**

Economisch meest voordelige aanbidding, gelet op de onderstaande criteria:

1. Kwaliteit van het inrichtingsplan zone A.

2. Kwaliteit van het schetsontwerp kantoorstoren zone A met conceptnota.

3. Economische haalbaarheid schetsontwerp.

4. Energie-efficiëntie, duurzaamheid schetsontwerp.
5. Ereloon (voor inrichtingsplan enerzijds; anderzijds voor architecturaal schetsontwerp, voorontwerp, aanvraag stedenbouwkundige vergunning, technische ondersteuning en werfopvolging) volgens sheet van bestek.
6. Doorlooptijd vanaf de start van de opdracht tot een aanbestedingsklaar bestek.

IV.2.2) **Er wordt gebruik gemaakt van een elektronische veiling:**

Neen.

IV.3) **ADMINISTRATIEVE INLICHTINGEN**

IV.3.1) **Referentienummer van het dossier bij de aanbestedende dienst:**

IV.3.2) **Eerdere aankondigingen betreffende dezelfde opdracht:**

IV.3.3) **Voorwaarden voor de verkrijging van bestekken en aanvullende documenten of een beschrijvend document:**

IV.3.4) **Termijn voor ontvangst van inschrijvingen of deelnemingsaanvragen:**

1.9.2009 - 12:00.

IV.3.5) **Datum van verzending van uitnodigingen tot inschrijving of deelneming aan geselecteerde gegadigden:**

IV.3.6) **Taal of talen die mogen worden gebruikt bij inschrijvingen of verzoeken tot deelneming:**

Nederlands.

IV.3.7) **Minimumtermijn gedurende welke de inschrijver zijn inschrijving gestand moet doen:**

IV.3.8) **Omstandigheden waarin de inschrijvingen worden geopend:**

**AFDELING VI: AANVULLENDE INLICHTINGEN**

VI.1) **PERIODIEKE OPDRACHT:**

Neen.

VI.2) **OPDRACHT HOUDT VERBAND MET EEN PROJECT EN/OF EEN PROGRAMMA DAT MET MIDDELEN VAN DE GEMEENSCHAP WORDT GEFINANCIERD:**

Neen.

VI.3) **NADERE INLICHTINGEN:**

@Ref:00749646/2009049244.

SOFA NV wenst een torengedebou op de in aanbouw zijnde ondergrondse parking te ontwikkelen op de zone A op basis van het GRUP station Gent Sint-Pieters, Koningin Fabiolalaan met een oppervlakte van +/-42 500m<sup>2</sup> kantoren en aanhorigheden. De geselecteerde architect of associatie zal vergoed worden vanaf contractsluiting met een gebruiker. Het ereloon Architectuur zal maximaal 5 % van het bouwbudget bedragen. Het ereloon zal vergoed worden in gelijke schijven gedurende de ganse looptijd van de uitvoering. SOFA NV voorziet een bouwbudget van 1000Euro/m<sup>2</sup> bovengrondse vloeroppervlakte gemeten conform de BACS code. Het consortium zal na een aparte jurering minimum 3 tot maximum 5 kandidaten selecteren ifv de technische bekwaamheden en het financiële draagvlak uit de ingediende kandidaturen. De geselecteerden zullen een inrichtingsplan en schetsontwerp met conceptnota opmaken waarna een definitieve selectie zal volgen. De Architect of associatie zal dienen te functioneren binnen een door SOFA NV samengesteld bouwteam waaronder stabiliteit, speciale technieken,....

Voor de opmaak van het inrichtingsplan en schetsontwerp zullen de geselecteerden elk een vergoeding verkrijgen van 10 000 EUR. De 10 000 EUR van de uiteindelijk geselecteerde architect of associatie zal verrekend worden in zijn totaal ereloon.

SOFA NV beoogt deze opdracht toe te wijzen na de definitieve selectie in de loop van de maand oktober 2009 en heeft de doelstelling een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen voor de kantoortoren voor 15.1.2010.

SOFA NV zal op een nader te bepalen informatievergadering de geselecteerde inschrijvers in het bezit stellen van het bestek.

SOFA NV behoudt zich het recht voor om de invulling van de opdracht te allen tijde te wijzigen.

SOFA NV behoudt zich het recht voor om de procedure te allen tijde te beëindigen en onderhavige opdracht niet te gunnen. Het afbreken van de procedure geeft de kandidaten geen enkel recht op enige vergoeding of andere aanspraak.

SOFA NV kan besluiten om de rechten en verplichtingen die hij uit deze opdracht put over te dragen aan een nog op te richten rechtspersoon.

De geselecteerde kandidaat stemt reeds in om de contractbesprekingen te voeren op basis van het standaardcontract 'Architectuur' van SOFA NV.

SOFA NV kiest ( finaal ) op basis van de gunningscriteria de regelmatige offerte die hem in alle opzichten de beste waarborgen biedt. Hierbij zal rekening worden gehouden met de gunningscriteria. Speciale aandacht zal hierbij besteed worden aan : (a) energie-efficiënte, duurzame gebouwen (conform Handleiding waardering van kantoorgebouwen van de Vlaamse gemeenschap), (b) economie-efficiënte gebouwen, (c) kwaliteit stedenbouwkundig ontwerp en architectuurontwerp, (d) de inrichting van publieke ruimten en/of stationsomgevingen (e) de ervaring inzake overheidsgebouwen.

De kandidaturen en offertes dienen opgesteld te worden in het Nederlands - de voertaal van de ganse procedure is het Nederlands.

Iedere inschrijver verklaart zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk akkoord met de selectieprocedure door de indiening van zijn kandidatuurstellingsdossier.

VI.4) **BEROEPSPROCEDURES**

VI.4.1) **Voor beroepsprocedures bevoegde instantie:**

VI.4.2) **Instellen van beroep:**

VI.4.3) **Dienst waar inlichtingen over de beroepsprocedures kunnen worden verkregen:**

VI.5) **DATUM VAN VERZENDING VAN DEZE AANKONDIGING:**

17.7.2009.