

Concurrentiedialoog

BESCHRIJVEND DOCUMENT

EERSTE DIALOOGFASE

HERONTWIKKELING LEOPOLDSKAZERNE

(referentienr. Publicatie)

Datum:	[*]
Aanbestedende Dienst:	Provincie Oost-Vlaanderen
Correspondentieadres:	Oude Graanmarkt 63 1000 Brussel
Contactpersoon:	Mia Segaert en Durkadin Yilmaz
Telefoon:	02 229 52 30
E-mail:	Mia.segaert@pmv.eu Durkadin.yilmaz@pmv.eu

INHOUDSOPGAVE BESCHRIJVEND DOCUMENT

INHOUDSOPGAVE BESCHRIJVEND DOCUMENT	2
DEEL 1 - INLEIDING	4
1. LEESWIJZER BESCHRIJVEND DOCUMENT	4
2. DEFINITIES	5
3. TOEPASSELIJKE REGELGEVING	8
4. DISCLAIMERS	8
DEEL 2 - BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN HET VOORWERP VAN DE DIALOOG	10
5. OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT	10
6. PROJECTSTRUCTUUR	12
7. UITVOERINGSTERMIJN - DUUR VAN DE OPDRACHT	13
8. THEMATISCH RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	15
DEEL 3 - BESCHRIJVING VAN DE PROCEDURE	16
9. GUNNINGSWIJZE	16
10. DOEL VAN DE DIALOOG	16
11. VERLOOP VAN DE GUNNINGSPROCEDURE - ALGEMEEN	16
12. VERLOOP VAN DE DIALOOG - ALGEMEEN	19
13. VERLOOP VAN DE EERSTE DIALOOGFASE	19
14. VERLOOP VAN DE TWEEDE DIALOOGFASE EN VOLGENDE FASES VAN DE DIALOOG	21
15. GUNNINGSFASE	22
DEEL 4 – PROJECTDEFINTIE	24
16. BEHOEFTEPROGRAMMA EN KWALITEITSEISEN	24
17. MINIMALE EISEN	24
DEEL 5 - VORMVEREISTEN EN INHOUD VAN HET EERSTE DIALOOGVOORSTEL	27
18. VERPLICHTE OPBOUW	27
19. WIJZE VAN INDIENING VAN HET EERSTE DIALOOGVOORSTEL	32
20. TAAL	33
21. INDIENING EERSTE DIALOOGVOORSTEL	33
DEEL 6 - BEOORDELING	34
22. GUNNINGSCRITERIA - ALGEMEEN	34
23. BEOORDELING VAN DE SUBCRITERIA VAN HET KWALITEITSCRITERIUM	34
24. BEOORDELING VAN HET FINANCIËEL CRITERIUM	39
25. TOEKENNING PUNTEN TIJDENS EERSTE DIALOOGFASE EN VERDERE VERLOOP VAN DIALOOG	39
DEEL 7 - ALGEMENE INFORMATIE IN VERBAND MET DE GUNNINGSPROCEDURE	41
26. STOPZETTING PROCEDURE	41
27. VRAGEN EN OPMERKINGEN	41
28. COMMUNICATIE – CONTACTPERSOON AANBESTEDENDE DIENST – UNIEK AANSPREEKPERSOON DEELNEMER	42
29. VERSPREIDING VAN INFORMATIE	43
30. PUBLICITEIT	43
31. VERTROUWELIJKHEID VAN DE DIALOOGVOORSTELLEN EN INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN	44
32. REKENVERGOEDING VOOR BIEDINGSKOSTEN	44
33. VERBINTENISTERMIJN	45

34	RECHTSBESCHERMING
35	BIJLAGEN

45
46

CONCEPT

1. LEESWIJZER BESCHRIJVEND DOCUMENT

- 1.1. Dit Beschrijvend Document (administratief deel) geeft toelichting aan de Deelnemers bij het project voor de herontwikkeling van Leopoldskazerne m.o.o. geschikte huisvesting voor de Provincie Oost-Vlaanderen: Design & Build, Maintain opdracht en valorisatie van het overige deel van de site voor ontwikkeling (hierna genoemd: "*de Opdracht*"), evenals de opdrachtomschrijving en de gunningsprocedure voor de toewijzing van de Opdracht, zoals op 22 juni 2015 verstuurd voor aankondiging *in het Europees Publicatieblad en het Bulletin der Aanbestedingen* (hierna genoemd: "*de Aankondiging*").
- 1.2. Op [12 november 2015] is de Aanbestedende Dienst overgegaan tot de selectie van de Deelnemers die voor deelname aan de Dialoog zullen worden uitgenodigd.
- 1.3. Met dit Beschrijvend Document verzoekt de Aanbestedende Dienst de geselecteerde Kandidaten om deel te nemen aan de Dialoog.
- 1.4. Dit Beschrijvend Document bevat de beschrijving van de Dialoog. De Dialoog bestaat uit in beginsel uit twee Dialoofasen (de Eerste en de Tweede Dialoofase). Het Beschrijvend Document bevat inzonderheid informatie in verband met de Eerste Dialoofase (die zal resulteren in het indienen van een Eerste Dialoogvoorstel door de Deelnemers).
- 1.5. Het Beschrijvend Document, inclusief de bijlagen, zal aan de resultaten van de Dialoog worden aangepast en finaal resulteren in een Bestek.
- 1.6. De na de Dialoog geselecteerde Deelnemers zullen uitgenodigd worden om een Eindofferte in te dienen op basis van de bepalingen van het voormeld Bestek.
- 1.7. Het Beschrijvend Document deelt aan de Deelnemers van de Dialoog de gunningscriteria mee, alsook het Programma van Eisen dat de Aanbestedende Dienst op heden met het Project beoogt (artikel 111§1 van het KB van 15 juli 2011).
- 1.8. Het Beschrijvend Document bevat de volgende onderdelen:
 - i. Het voorliggende Beschrijvend Document:

dit administratieve deel van het Beschrijvend Document geeft de achtergrond van het Project weer, beschrijft het verloop van de concurrentiedialoog en bevat de gunningscriteria voor de beoordeling van de Dialoogvoorstellen.
 - ii. De Projectdefinitie:

de Projectdefinitie is als bijlage 2 aan het Beschrijvend Document gevoegd. Dit deel omvat o.a. de visie en ambities voor de herontwikkeling van de site en het behoeftenkader voor het Provinciehuis.

- 1.9. Met het oog op de volgende fasen van de Dialoog kan aan de (tot die Dialoofase toegelaten) Deelnemers telkenmale een aangepaste versie van het Beschrijvend Document worden overgemaakt, zoals verder uitgewerkt en gewijzigd aan de hand van op dat moment bij de Aanbestedende Dienst bekende informatie. Van de Deelnemers wordt verwacht dat zij daarop reageren door een daaraan aangepaste versie van hun Dialoogvoorstel in te dienen.
- 1.10. Door de deelname aan de gunningsprocedure aanvaardt de Deelnemer onvoorwaardelijk de inhoud van het Beschrijvend Document.
- 1.11. De in het kader van de selectieprocedure door de Aanbestedende Dienst verschaft informatie wordt definitief vervangen door dit Beschrijvend Document. De Deelnemers kunnen zich dus niet meer beroepen op informatie uit de Aankondiging met inbegrip van de nadere toelichting die via www.pmv.eu werd bekendgemaakt.

2. DEFINITIES

Begrippen die in dit Beschrijvend Document met hoofdletter zijn geschreven zijn hieronder gedefinieerd.

Aanbestedende Dienst	De Provincie Oost-Vlaanderen
Aankondiging	De aankondiging van het Project zoals op 22 juni 2015 verzonden voor publicatie in het Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen en het Bulletin der Aanbestedingen.
Aanvraag tot Deelneming	De kandidaatstelling die een Kandidaat op grond van de Aankondiging heeft ingediend.
Beschrijvend Document	Dit document zoals bedoeld in artikel 111, §1 van het KB van 15 juli 2011 dat, met inbegrip van al zijn bijlagen, aan de Deelnemers aan de Dialoog wordt overhandigd. Per dialoofase kan, overeenkomstig artikel 111, §4 van het KB van 15 juli 2011, een specifiek op die dialoofase van toepassing zijnde versie van het Beschrijvend Document worden opgesteld en aan de voor de betreffende dialoofase uitgenodigde Deelnemers worden meegedeeld. In de tekst van het Beschrijvend Document wordt dit aangeduid met de vermelding van de relevante fase.
Beslissing tot Gunning	De beslissing van de Aanbestedende Dienst om het Project aan één welbepaalde Inschrijver te gunnen.
Bestek	Het Bestek dat na de laatste Dialoofase tot stand komt en dat aan elke voor indiening van een Eindofferte weerhouden Deelnemer wordt overhandigd.
Contractdatum	De datum van de ondertekening van de Overeenkomsten.
Deelnemer	De geselecteerde Kandidaat die deelneemt aan de Dialoog nadat hij daartoe door de Aanbestedende Dienst werd uitgenodigd.

Derde entiteit	Een entiteit/onderaannemer van de Deelnemer die zijn middelen (financieel-economische draagkracht) en kwalificaties (technische bekwaamheid) voor de uitvoering van de opdracht ter beschikking zal stellen van de Deelnemer.
Dialogoog	De verschillende fasen van de concurrentiedialoog waarin de Aanbestedende Dienst met elke Deelnemer een dialoog voert en die eindigen bij de sluiting van de dialoogfase door de Aanbestedende Dienst, waarna aan de voor indiening van een Eindofferte weerhouden Deelnemers het Bestek wordt meegedeeld.
Dialogofase, Eerste, Tweede	De eerste of tweede fase van de Dialoog die resulteert in de indiening van een Eerste of Tweede Dialogoovorstel.
Dialogosessie / Sessie	Zie de definitie van Sessie.
Dialogoverslag	Het gemotiveerde verslag houdende het resultaat van de Dialoog dat na de beëindiging van de Dialoog wordt toegezonden aan de Deelnemers.
Dialogoovorstel	De oplossingen die de Deelnemer in een fase van de Dialoog voorstelt, die door de Aanbestedende Dienst in overeenstemming met dit Beschrijvend Document beoordeeld worden, en op basis waarvan de daartoe uitgenodigde Deelnemers vervolgens een Eindofferte zullen indienen. Per fase van de Dialoog wordt een Dialogoovorstel gevraagd, hetgeen resulteert in een Eerste of Tweede Dialogoovorstel.
Eindofferte	Het volledige en bindende voorstel dat de Deelnemers na de beëindiging van de Dialoog op basis van het Bestek indienen en dat door de Aanbestedende Dienst op basis van dat Bestek beoordeeld wordt.
Inschrijver	De geselecteerde Deelnemer die op basis van de bepalingen van het Bestek en haar Bijlagen een Eindofferte indient.
Kandidaat	De onderneming of, indien het om een Samenwerkingsverband gaat, de ondernemingen die overeenkomstig de voorschriften van de Aankondiging een Aanvraag tot Deelneming hebben ingediend.
Opdrachtgever	De Provincie Oost-Vlaanderen, die de Overeenkomsten afsluit met de Opdrachtnemer.
Opdrachtnemer	De partij die door de Aanbestedende Dienst wordt aangeduid voor de uitvoering van het Project op basis van zijn Eindofferte en waarmee de Overeenkomsten worden gesloten.

Overige deel van de site	Het deel van de Leopoldskazerne dat niet wordt ingenomen door de Provincie en dat bestemd is voor private ontwikkeling. Dat bestaat uit onderdeel 1 het bovengronds programma en onderdeel 2 het aandeel van de ondergrondse multifunctionele ruimte.
Project	Het voorwerp van deze concurrentiedialoog, zoals omschreven in Deel 2 artikel 5.1 van dit Beschrijvend Document.
Projectdefinitie	Het door de Aanbestedende Dienst opgestelde ontwerp van behoefteprogramma, ambities en minimale eisen, dat in het Bestek als dwingende randvoorwaarden en/of minimale output, voor de Opdracht zal worden opgelegd. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om de Projectdefinitie in de loop van de Dialoog verder aan te passen. De definitieve Projectdefinitie zal als een bijlage bij het Bestek worden gevoegd.
Provinciehuis	Het deel van de Leopoldskazerne bestemd voor de Provincie. Dat bestaat uit: onderdeel 1 bovengrondse constructies inclusief de buitenruimtes en onderdeel 2 het aandeel van de ondergrondse multifunctionele ruimte bestemd voor de Provincie.
Overeenkomsten	De verschillende overeenkomsten die het rechtskader zullen vormen voor de uitvoering van het Project en die als een Bijlage bij het Bestek zullen worden opgenomen, te weten de promotieovereenkomst(en), overeenkomst overdracht zakelijke rechten, onderhoudsovereenkomst en exploitatieovereenkomst.
Samenwerkingsverband	Het consortium van verschillende natuurlijke of rechtspersonen dat zich heeft verenigd om samen een Aanvraag tot Deelneming in te dienen, resp. deel te nemen aan de Dialoog en (indien zij worden uitgenodigd) een Eindofferte in te dienen. Tenzij anders bepaald, zal elk lid zich hoofdelijk en solidair tot de uitvoering van deze Opdracht verbinden.
Sessies / Dialoogsessies	De beraadslagingen of besprekingen die tussen de Aanbestedende Dienst en elke Deelnemer in het kader van de Dialoofasen plaatsvinden.
Totale inschrijvingsprijs	In de Eerste Dialoofase omvat dit het projectbudget dat bestaat uit het bouwbudget voor het Provinciehuis min de waarde van de zakelijke rechten voor het Overige deel van de site. In de Tweede Dialoofase zal het projectbudget worden aangevuld met de onderhoudskost voor 3 jaar en de exploitatiekost voor 3 jaar.
Informatiebijeenkomst	De bijeenkomst die bij de aanvang van de Dialoog wordt georganiseerd teneinde de Deelnemers over het verdere verloop van de Dialoog in te lichten.

3. TOEPASSELIJKE REGELGEVING

- 3.1. Op de toewijzing en uitvoering van de opdracht is de Belgische overheidsopdrachtenreglementering van toepassing. Hierbij zijn onder meer de volgende bepalingen van toepassing:
- De Wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten (B.S. 15 februari 2007, "Overheidsopdrachtenwet 2006"), voor zover reeds van toepassing op deze procedure en Opdracht;
 - Het Koninklijk besluit dd. 15 juli 2011 plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren (B.S. 9 augustus 2011, "K.B. dd. 15 juli 2011");
 - het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken (B.S. 14 februari 2013; hierna genoemd: "AUR") voor zover van toepassing;
 - de Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten (B.S. 21.06.2013; hierna genoemd: "Wet Rechtsbescherming").

In het voorliggend Beschrijvend Document zal worden bepaald van welke bepalingen van de AUR wordt afgeweken.

4. DISCLAIMERS

- 4.1. Dit document en de wijzigingen eraan kunnen niet worden beschouwd als een advies aan of aanmoediging van een Deelnemer om een Dialoogvoorstel in te dienen.
- 4.2. De documentatie verstrekt in het kader van deze gunningsprocedure wordt ter beschikking gesteld van de Deelnemers die, (i) geacht worden zelf de nodige bekwaamheid en ervaring te hebben om de risico's inherent aan een gunningsprocedure te kunnen inschatten en de in dit document meegeedeelde gegevens te begrijpen en te evalueren, en (ii) geacht worden zich te laten bijstaan door adviseurs, om een analyse van de procedure en de documentatie te maken. In dit opzicht wordt de Deelnemer geacht een onafhankelijke analyse en inschatting van de gegevens te maken en waar nodig de juistheid en volledigheid van de informatie te controleren.
- 4.3. De Kandidaten respectievelijk Deelnemers zullen zich ten aanzien van de Aanbestedende Dienst niet kunnen beroepen op hiaten, leemtes of tegenstrijdigheden in de Aankondiging, Selectieleidraad, Beschrijvend Document of Bestek, al naar gelang het geval, indien zij deze hiaten, leemtes of tegenstrijdigheden niet uiterlijk tien dagen voor indiening van het Eerste Dialoogvoorstel of de Eindofferte, al naar gelang het geval bij de Aanbestedende Dienst hebben gemeld.
- 4.4. De Aanbestedende Dienst levert geen garantieverklaring af, noch impliciet, noch uitdrukkelijk, met betrekking tot de volledigheid, relevantie en interpretatie van de gegevens vervat in dit beschrijvende document die geheel voor risico van de Deelnemer blijven. Zij wijst bijgevolg elke aansprakelijkheid af, van welke aard ook, voor enige schade die of verlies dat de Deelnemer zou kunnen lijden ten gevolge van (i) het gebruik van dit document, de wijzigingen eraan of de erin opgenomen informatie, (ii) het feit dat de Deelnemer zou vertrouwd hebben op deze informatie of (iii) het ontbreken, niet relevant zijn of de interpretatie van bepaalde informatie in dit document. De Deelnemer dient dit

gegeven in zijn Dialoogvoorstellen of Eindofferte in te calculeren. Door deelname aan de gunningsfase, aanvaardt de Deelnemer onderhavige afwijzing van aansprakelijkheid.

- 4.5. Uit de in dit Beschrijvend Document uiteengezette procedures volgen op geen enkele wijze uitdrukkelijke of impliciete contractuele rechten in hoofde van de Deelnemers.
- 4.6. Onverminderd het bepaalde in bepaling 32 van dit Beschrijvend Document, zal de Aanbestedende Dienst op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor biedingskosten, uitgaves, verricht werk of inspanningen die door of namens een Deelnemer zijn geleverd in uitvoering van deze gunningsprocedure, zelfs wanneer de gunningsprocedure door de Aanbestedende Dienst wordt gewijzigd of beëindigd.
- 4.7. Door de deelname aan de gunningsprocedure, aanvaardt de Deelnemer integraal onderhavige afwijzing van aansprakelijkheid.

CONCEPT

DEEL 2 - BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN HET VOORWERP VAN DE DIALOOG

5. OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

- 5.1. Het Project omvat de herontwikkeling van de Leopoldskazerne met het oog op een geschikte huisvesting voor de Provincie Oost-Vlaanderen via een Design en Build opdracht en een valorisatie van het Overige deel van de site.

De Provincie Oost-Vlaanderen heeft PMV gemandateerd om deze huisvesting op voormelde locatie te laten realiseren en haar bijstand en ondersteuning te bieden tijdens het voeren van onderhavige aanbestedingsprocedure.

De Provincie beoogt voor de realisatie van het Provinciehuis in totaal ca. 24.491 m² netto oppervlakte (cfr. bijlage 3 Projectdefinitie) d.m.v. een renovatie van de bestaande gebouwen met (eventueel) een nieuwbouwgedeelte op de Leopoldskazerne, aanleg van de buitenruimte en een nieuwe ondergrondse multifunctionele ruimte met o.a. depotruimtes, archief, ruimte voor voertuigen en fietsen.

De Leopoldskazerne is een voormalig militair complex in hartje Gent. Het ligt in het Kunstenkwartier, tussen het Sint-Pietersplein en het station Gent Sint-Pieters. Het terrein wordt omsloten door de Kattenberg, Kunstlaan, Charles de Kerchovelaan (stadsring R40), Eekhout en Gaspar de Craeyerstraat. Voor een beschrijving van de site wordt verwezen naar **bijlage 1** Beschrijving van de Leopoldskazerne (inclusief annexen). De gebouwen zijn opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (zie <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/>), maar zijn niet beschermd.

- 5.2. Het Provinciehuis dient beschikbaar te zijn (voorlopige oplevering) binnen een termijn van 30 maanden na ontvangst van de definitieve uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning. De termijn voor beëindiging van de werken van het Overige deel van de site zijn te beëindigen 48 maanden na ontvangst van de definitieve uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning. Met voorlopige oplevering wordt bedoeld: wanneer het Project voltooid is, met zorg gereinigd en gereed is gesteld om gebruikt te worden (dit zal verder uitgewerkt worden in de contractdocumenten).

- 5.3. Het Project bestaat in beginsel uit de volgende onderdelen:

- (a) Met betrekking tot het Provinciehuis:

De opdracht omvat een Design, Build en Maintain (DBM) formule waarbij de opdracht zal bestaan uit:

- het ontwerpen en bouwen (inclusief de keukenuitrusting, optioneel zie hierna) van zowel de renovatie van de bestaande gebouwen als van een eventuele kleinschalige nieuwbouw, de aanleg en de inrichting van de buitenruimtes voor een vaste prijs en tegen een vastgelegde timing;
- het onderhoud gedurende 3 jaar na de voorlopige oplevering van het provinciale huisvestingsproject (totale waarborg).

Optioneel: De uitrusting (toestellen) van de keuken is optioneel. Er kan beslist worden in een latere fase van deze procedure om de keuken door de nog aan te stellen concessionaris te laten uitrusten.

- (b) Met betrekking tot de ondergrondse multifunctionele ruimte:

De opdracht omvat een Design, Build, Maintain en Operate (DBMO) formule waarbij de opdracht zal bestaan uit:

- het ontwerpen en bouwen van onderdeel 2 van het Provinciehuis en onderdeel 2 van het Overige deel van de site. Het deel bestemd voor de Provincie wordt aangeboden tegen een vaste prijs en tegen een vastgelegde timing.
- het onderhoud gedurende 3 jaar na de voorlopige oplevering van deze ondergrondse multifunctionele ruimte (totale waarborg).
- de exploitatie gedurende 3 jaar na de voorlopige oplevering, uitsluitend voor het deel bestemmingsparkeren voertuigen en fietsen.

Met bestemmingsparkeren wordt bedoeld:

- een deel van de bestemmingsparking afgenomen door de Provincie cfr. Projectdefinitie.
- een deel van de bestemmingsparking is, indien gewenst, te ontwikkelen voor derden door de Opdrachtnemer.

(c) Met betrekking tot de valorisatie bestemd van het Overige deel van de site:

Deze opdracht omvat een valorisatieformule waarbij de opdracht zal bestaan uit:

- het ontwerpen van het Overige deel van de site door de Opdrachtnemer;
- het verkrijgen van de nodige zakelijke rechten gekoppeld aan garanties voor een effectieve ontwikkeling door de Opdrachtnemer; deze garanties zullen worden gedefinieerd in de Tweede Dialoofase, dit betreft o.a. planning, realisatie volgens schetsontwerp.

5.4. Enkele onderzoeksrapporten, zijn te beschouwen als algemeen verstrekte gegevens. Deze onderzoeksrapporten zijn gevoegd als bijlage 1 aan dit Beschrijvend Document en omvatten de volgende documenten:

- beschrijving van de Leopoldskazerne;
- annex verslag screening bestaande gebouwen A, B, C;
- annex plannen;
- annex bodemattesten;
- annex archeologisch vooronderzoek. Dit document zal in de loop van de procedure worden bezorgd;
- annex asbestinventaris;
- annex sonderingsverslag;
- annex hygrothermische analyse van de gevel. Dit document zal in de loop van de procedure worden bezorgd.

De plannen van de bestaande gebouwen worden louter ter informatie ter beschikking gesteld, zodat de Aanbestedende Dienst er uitdrukkelijk op wijst dat zij geen enkele verantwoordelijkheid op zich neemt voor de inhoud van die gegevens en de juistheid ervan (zie punt 4.5.). Deze gegevens kunnen in de loop van de Dialoog het voorwerp uitmaken van aanpassingen of van actualisatie.

5.5. Van de Deelnemer wordt verwacht dat hij de Leopoldskazerne ontwikkelt op een wijze die het ambitieniveau van de Aanbestedende Dienst voldoende vertaalt. De ambities zijn weergegeven in de Projectdefinitie en zijn te distilleren tot twee kernbegrippen: duurzaamheid en verbinden. Deze vormen de basis voor de opmaak van een concept voor het Provinciehuis, maar evenzeer voor de uitbouw en ontwikkeling van de site Leopoldskazerne. Daarnaast zijn er nog enkele aandachtspunten:

- kwalitatieve uitstraling van de site;
- logische en heldere invulling van het behoeftenprogramma; en
- marktconformiteit en budgetbeheersing;

Het ambitieniveau wordt vertaald in het verplicht behalen van een minimale score voor het kwalitatief gunningcriterium vermits de Deelnemers, om in aanmerking te komen voor het vervolgtraject cq. de Opdracht, minstens 50% van de score moeten behalen op het kwaliteitscriterium.

- 5.6. De Aanbestedende Dienst heeft ter omkadering van het Project een Projectdefinitie inclusief ontwerp kader van de site en oppervlaktebehoefte voor het Provinciehuis vastgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 en bijlage 3 gevoegd aan dit document.

Tijdens de Tweede Dialoofase zal de Projectdefinitie uitgebreid worden met ontwerp contractdocumenten, in functie van de door de Deelnemers voorgestelde structurering van het Project.

- 5.7. De vaststelling van de definitieve Projectdefinitie voor de realisatie van het Project maakt mee het voorwerp uit van de Dialoog. Desalniettemin dienen de Deelnemers zich ervan bewust te zijn dat de documenten die deel uitmaken van het Programma van Eisen, het resultaat zijn van een voorgaande studie van het Project en de neerslag vormen van reeds uitdrukkelijk gemaakte beleidskeuzes, dewelke ook reeds, in de mate van het mogelijke, zijn besproken met en afgetoetst bij de relevant betrokken administraties. De Deelnemers zullen dan ook willen begrijpen dat het de verwachting is van de Aanbestedende Dienst dat de door de Deelnemers in hun Dialoogvoorstellen voorgestelde oplossingen hiermee rekening houden.

6. PROJECTSTRUCTUUR

- 6.1. De verdere uitwerking en de juridische, technische en financiële optimalisatie van deze projectstructuur zullen het voorwerp van de Dialoog uitmaken.
- 6.2. Evenwel wijst de Aanbestedende Dienst de Deelnemers er op dat zij uitgaat van de piste zoals hierna wordt omschreven, weze het dat zij openstaat voor suggesties en creatieve ideeën vanwege de Deelnemers.

(a) M.b.t. het Provinciehuis:

De gunning van de opdracht bestaat uit:

- het afsluiten van een promotieovereenkomst tussen de Provincie en de Opdrachtnemer: aan de Opdrachtnemer wordt tot aan de voorlopige oplevering een tijdelijk kosteloos bouwrecht toegekend. Naarmate de vordering van de werken betaalt de Provincie de vastgelegde promotieprijs aan de Opdrachtnemer.
De Provincie blijft na voorlopige oplevering volle eigenaar van de grond en de gebouwen.
- het afsluiten van een kortlopend onderhoudscontract, m.n. voor 3 jaar na voorlopige oplevering, voor alle onderdelen van het huisvestingsproject (zowel voor de technische installaties als het actief beheer) dat als bijlage aan de promotieovereenkomst tussen de Provincie en de Opdrachtnemer zal worden gevoegd. De Provincie betaalt hiervoor een kwartaalvergoeding aan de Opdrachtnemer.

(b) M.b.t. de ondergrondse multifunctionele ruimte

De gunning van de opdracht bestaat uit:

- het afsluiten van een promotieovereenkomst tussen de Provincie en de Opdrachtnemer voor onderdeel 2 van het Provinciehuis: tot aan de voorlopige oplevering van de Opdracht wordt er een tijdelijk kosteloos bouwrecht toegekend aan de Opdrachtnemer. Naarmate de vordering van de werken betaalt de Provincie de vastgelegde promotieprijs aan de Opdrachtnemer.

De Provincie blijft volle eigenaar van de ondergrond en de constructies in de ondergrond.

- het toekennen van een zakelijke recht (verkoop of erfpacht 99 jaar tussen de Provincie en de Opdrachtnemer) aan de Opdrachtnemer voor onderdeel 2 van het Overige deel van de site: de Opdrachtnemer betaalt een éénmalige vergoeding of gespreide canon aan de Provincie; in de overeenkomst zullen voorwaarden aan dit zakelijk recht worden gekoppeld (o.a. kwalitatieve en gelijktijdige ontwikkeling);

De eigendomsoverdracht en betaling gebeurt na het verkrijgen van de nodige vergunningen.

- het afsluiten van een kortlopend onderhoudscontract voor alle onderdelen van de ondergrondse parking/multifunctionele ondergrondse ruimte (zowel voor de technische installaties als voor het actief beheer) als bijlage aan de promotieovereenkomst tussen de Provincie en de Opdrachtnemer voor 3 jaar na voorlopige oplevering; de Provincie betaalt een kwartaalvergoeding aan de Opdrachtnemer voor haar aandeel in de multifunctionele ondergrondse ruimte.
- het afsluiten van een overeenkomst exploitatie voor 3 jaar na voorlopige oplevering; de Provincie betaalt een kwartaalvergoeding aan de Opdrachtnemer voor haar aandeel bestemmingsparkeren.

(c) M.b.t. de valorisatie bestemd van het Overige deel van de site:

De gunning van de opdracht bestaat uit:

- het afsluiten van een verkoop- of erfpachtovereenkomst voor 99 jaar tussen de Provincie en de Opdrachtnemer: er wordt een éénmalige vergoeding betaald door de Opdrachtnemer aan de Provincie of een gespreide canon; aan deze overeenkomst zullen opschortende voorwaarden worden gekoppeld (o.a. verkrijgen van de nodige vergunningen, een kwalitatieve en tijdige ontwikkeling). De eigendomsoverdracht en betaling gebeurt na het verkrijgen van de nodige vergunningen.
In geval van een erfpacht wordt de Provincie na 99 jaar terug eigenaar van de opstallen (bezemschoon) door natrekking.

7. UITVOERINGSTERMIJN - DUUR VAN DE OPDRACHT

De Opdracht moet, op straffe van boetes wegens laattijdigheid, binnen de volgende termijn worden voltooid:

- voor wat betreft het Provinciehuis is dit binnen een periode van 30 maanden na ontvangst van de definitief verkregen stedenbouwkundige- en milieuvergunning (of indien van toepassing de omgevingsvergunning) . Deze uitvoeringstermijn houdt rekening met de fasering van de werken omdat Defensie, HISK en PCVO op de site blijven tijdens uitvoering van de werken;
- voor het Overige deel van de site is dit binnen een periode van 48 maanden na ontvangst van de definitieve verkregen stedenbouwkundige- en milieuvergunning (of indien van toepassing de omgevingsvergunning).

In het Bestek zal worden bepaald binnen welke termijn na de Gunningsbeslissing en de ondertekening van de contractdocumenten de nodige documenten voor het indienen van de stedenbouwkundige - en milieuvergunningsaanvraag- of indien van toepassing de omgevingsvergunning- ter beschikking moeten worden gesteld zodat kan worden overgegaan tot het indienen van de stedenbouwkundige en milieuvergunningsaanvraag(en)- of indien van toepassing de omgevingsvergunning).

Voor de stedenbouwkundige vergunning, bekomen in laatste administratieve aanleg, geldt dat deze slechts definitief verkregen is naargelang één van de volgende gevallen zich voordoet:

- (i) deze vergunning(en) werd(en) niet binnen de wettelijke termijn aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen,

- (ii) de vergunning(en) werd(en) wel binnen de wettelijke termijn aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, maar de Aanbestedende Dienst meent dat er geen ernstige middelen werden aangevoerd en / of dat er evenmin sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel,
- (iii) de vergunning(en) werd(en) wel binnen de wettelijke termijn aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Aanbestedende Dienst meent dat er ernstige middelen werden aangevoerd of dat er mogelijk sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, maar de Raad voor Vergunningsbetwistingen wijst het beroep af en / of de voormelde beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt niet binnen de wettelijke termijn aangevochten bij de Raad van State;
- (iv) de vergunning(en) werd(en) wel binnen de wettelijke termijn aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de Aanbestedende Dienst meent dat er ernstige middelen werden aangevoerd en /of dat er mogelijk sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, maar de Raad voor Vergunningsbetwistingen wijst het beroep af en de voormelde beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt wel binnen de wettelijke termijn middels een cassatievoorziening aangevochten bij de Raad van State maar de Aanbestedende Dienst meent dat er geen gegronde cassatiemiddelen worden aangevoerd;
- (v) de vergunning(en) werd(en) wel binnen de wettelijke termijn aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en / of de Aanbestedende Dienst meent dat er ernstige middelen werden aangevoerd en / of dat er mogelijk sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, maar de Raad voor Vergunningsbetwistingen wijst het beroep af en deze beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd binnen de wettelijke termijn middels een cassatievoorziening aangevochten bij de Raad van State en de Aanbestedende Dienst meent dat er gegronde cassatiemiddelen worden aangevoerd, maar de Raad van State wijst het beroep af;

Voor de milieuvergunning, bekomen in laatste administratieve aanleg, geldt dat deze slechts definitief verkregen is naargelang één van de volgende gevallen zich voordoet:

- (i) deze vergunning werd niet aangevochten binnen de termijnen voor het indienen van een administratief beroep conform artikel 23 van het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
- (ii) de vergunning wel werd aangevochten binnen de termijnen voor het indienen van een administratief beroep conform artikel 23 van het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, maar de Aanbestedende Dienst meent dat er geen ernstige gronden werden aangevoerd.
- (iii) de vergunning wel werd aangevochten binnen de termijnen voor het indienen van een administratief beroep conform artikel 23 van het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en de Aanbestedende Dienst meent dat er ernstige gronden werden aangevoerd, maar de milieuvergunning wordt door de vergunningverlenende overheid in beroep verleend en deze vergunning(en) werd(en) niet binnen de wettelijke termijn aangevochten bij de Raad van State middels een verzoek tot schorsing;
- (iv) de vergunning wel werd aangevochten binnen de termijnen voor het indienen van een administratief beroep conform artikel 23 van het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en de Aanbestedende Dienst meent dat er ernstige gronden werden aangevoerd, maar de milieuvergunning wordt door de vergunningverlenende overheid in beroep verleend en deze vergunning(en) werd(en) wel binnen de wettelijke termijn aangevochten bij de

Raad van State middels een verzoek tot schorsing maar de Aanbestedende Dienst meent dat er geen ernstige middelen werden aangevoerd;

- (v) de vergunning wel werd aangevochten binnen de termijnen voor het indienen van een administratief beroep conform artikel 23 van het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985, zoals van tijd tot tijd gewijzigd, en de Aanbestedende Dienst meent dat er ernstige gronden werden aangevoerd, maar de milieuvergunning wordt door de vergunningverlenende overheid in beroep verleend en deze vergunning(en) werd(en) wel binnen de wettelijke termijn aangevochten bij de Raad van State middels een verzoek tot schorsing en de Aanbestedende Dienst meent dat er ernstige middelen werden aangevoerd, maar de Raad van State wijst de vordering tot schorsing af.

Indien in de loop van de procedure de bepalingen m.b.t. de omgevingsvergunning van toepassing zouden worden op bovenvermelde vergunningsaanvraag dan dienen bovenvermelde bepalingen m.b.t. het definitief verkregen zijn van de betrokken vergunning hieraan te worden aangepast.

Het contract wordt slechts gesloten van zodra de definitieve contractdocumenten zijn ondertekend. Tot op dat ogenblik zijn de Aanbestedende Dienst en/of de Opdrachtgever op geen enkele wijze gebonden.

De Aanbestedende Dienst zal in dat verband ook rekening kunnen houden met de termijnen die gelden om administratieve en/of gerechtelijke procedures in te stellen, en, in voorkomend geval, het verloop van die procedures en de risico's die eruit voortvloeien.

8. THEMATISCH RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

De Stad Gent heeft een concept thematisch gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan m.n. “het RUP nr 167 Stedelijk wonen” (hierna genoemd: “het RUP”) opgemaakt, toegevoegd als bijlage 3 aan dit document. De voorlopige vaststelling van voormeld RUP is voorzien voor juni 2016, de definitieve vaststelling van het RUP is voorzien voor december 2016-januari 2017.

De Aanbestedende Dienst aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid indien de procedure gevolgd voor de definitieve goedkeuring van het RUP finaal niet zou leiden tot een definitief goedgekeurd RUP, bijvoorbeeld ten gevolge van beslissingen van andere overheden of externe bezwaren onverminderd de toekenningen van de rekenvergoedingen voorzien in deel 7 nr 32.

De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om de planologische en stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan het project dient te voldoen, in een latere fase van de gunningsprocedure o.a. in functie van de opmaak van het RUP waar nodig aan te passen en/of verder te detailleren.

De Aanbestedende Dienst behoudt zich hoe dan ook het recht voor om bij de bevoegde diensten de nodige inlichtingen in te winnen inzake de verenigbaarheid met de randvoorwaarden uit het Ontwerpkader toegevoegd in bijlage 3 van het voorgestelde project.

De gunning en sluiting van de Opdracht en de ondertekening van de contractdocumenten vindt pas plaats na het definitief zijn van het RUP, inclusief het verstrijken van de beroepstermijn.

DEEL 3 - BESCHRIJVING VAN DE PROCEDURE

9. GUNNINGSWIJZE

- 9.1. De gunning van het Project geschiedt bij wijze van het voeren van een concurrentiedialoog, zoals bedoeld in artikel 27 van de Overheidsopdrachtenwet 2006, en de artikelen 111 e.v. van het KB dd. 15 juli 2011.
- 9.2. Door hun deelname aan de gunningsfase aanvaarden de Deelnemers het gebruik van de concurrentiedialoog, evenals de invulling zoals bepaald in onderhavig beschrijvend document.

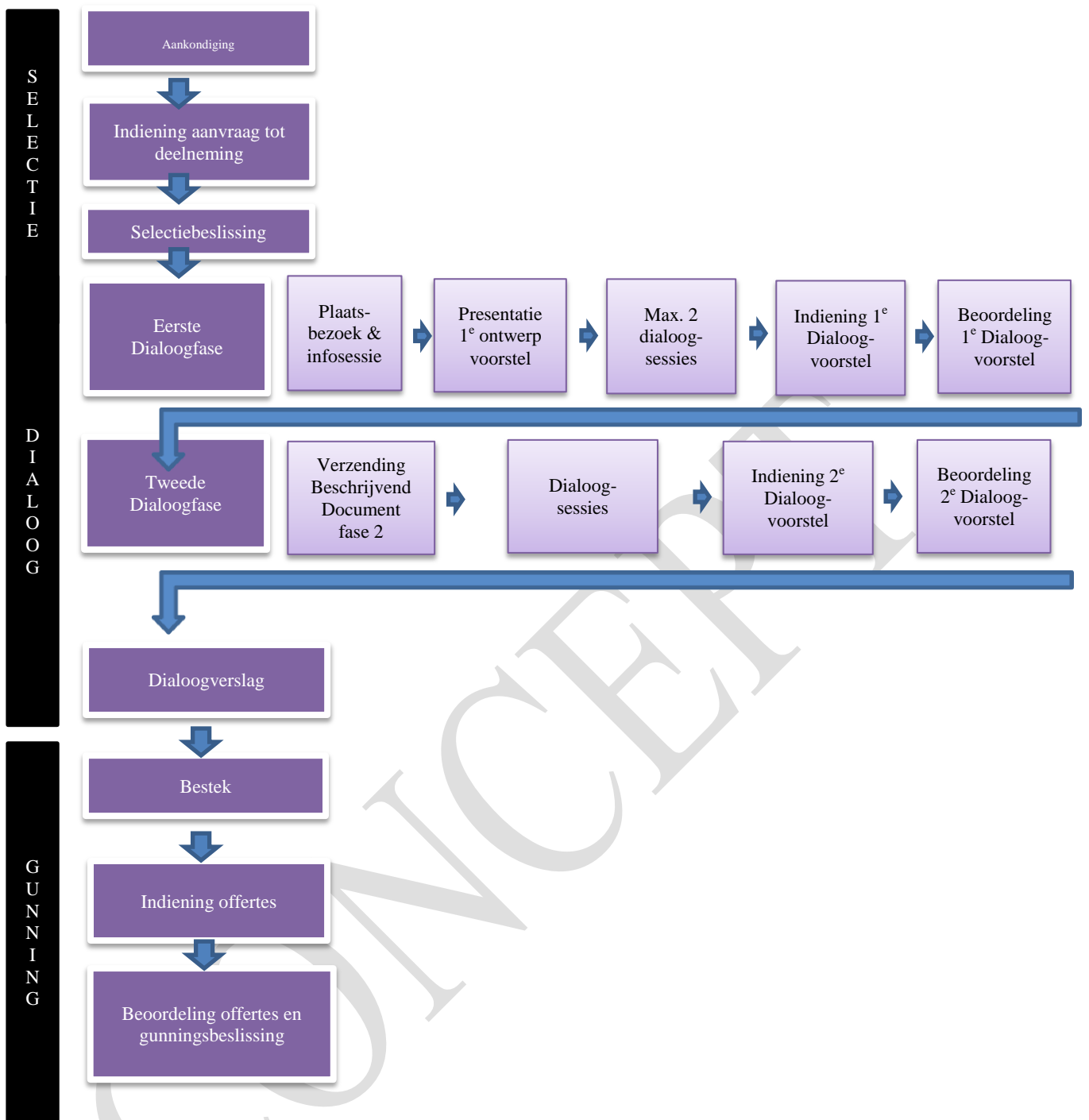
10. DOEL VAN DE DIALOOG

De doelstellingen van de Aanbestedende Dienst gedurende de Dialoog, zijn de volgende:

- de Aanbestedende Dienst en de Deelnemers in staat stellen het Project verder uit te werken en de juridische, commerciële en technische voorwaarden waaraan het Project zal worden uitgevoerd te bepalen;
- de Aanbestedende Dienst in staat stellen om op een volledig geïnformeerde wijze een Bestek op te stellen;
- de Deelnemers in staat stellen om Eindoffertes op te maken en de Aanbestedende Dienst toe laten om het Project te gunnen;
- te verzekeren dat de Deelnemers gelijk en op een transparante wijze behandeld worden.

11. VERLOOP VAN DE GUNNINGSPROCEDURE - ALGEMEEN

- 11.1. De gunning verloopt in drie fasen: de selectiefase, de Dialoog en de offertefase.
De selectiefase is al achter de rug. Voorliggend Beschrijvend Document heeft betrekking op de Dialoog.
- 11.2. In deze fase worden de Deelnemers voor de Dialoog uitgenodigd door middel van dit Beschrijvend Document. De Aanbestedende Dienst kan meerdere dialoogfasen organiseren en kan, o.m. op basis van de gunningscriteria zoals vermeld in dit Beschrijvend Document, het aantal Deelnemers dat tot de verschillende fasen van die Dialoog wordt toegelaten of die worden uitgenodigd om een Eindofferte in te dienen, beperken.
- 11.3. De Aanbestedende Dienst zal de Dialoog in beginsel in twee Dialoogfasen onderverdelen: de Eerste en de Tweede Dialooffase.
- 11.4. Na de voltooide Dialoog zal de Aanbestedende Dienst een Bestek opstellen op basis waarvan de (tot die fase toegelaten) Deelnemers een Eindofferte dienen op te maken. Uiteindelijk zullen (in beginsel) minstens twee Deelnemers op basis van een Bestek een Eindofferte kunnen indienen. In voormeld Bestek zal aan de Deelnemers worden gevraagd om een gedetailleerde en bindende Eindofferte voor de realisatie van het Project voor te stellen.
- 11.5. Schematisch voorgesteld ziet het verloop van de volledige concurrentiedialoog er bijgevolg als volgt uit:



11. SELECTIE EN SAMENWERKINGSVERBANDEN

Selectie van de Deelnemers

- 11.1 De Deelnemers worden geacht gedurende de volledige gunningsprocedure aan de in de Aankondiging gestelde selectiecriteria (inclusief uitsluitingsgronden) te blijven voldoen. Indien één van de Deelnemers niet meer voldoet aan de gestelde uitsluitingscriteria of indien er zich bepaalde wijzigingen voordoen ten aanzien van het ingediende selectiedossier, is hij gehouden de Aanbestedende Dienst hiervan op de hoogte te brengen.
- 11.1 De Aanbestedende Dienst heeft het recht de Deelnemers om bijkomende of geactualiseerde stukken met betrekking tot de uitsluitingscriteria en de criteria inzake financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid te verzoeken.
- 11.2 De Aanbestedende Dienst heeft het recht om een Deelnemer van het verdere verloop van de gunningsprocedure uit te sluiten als die Deelnemer (i) de Aanbestedende Dienst niet op de hoogte heeft gebracht van wijzigingen zoals bedoeld in de tweede paragraaf van deze bepaling en/of (ii) ten gevolge van de ondergane wijziging(en) niet langer voldoet aan de selectie-eisen die in de Aankondiging zijn gesteld.

Samenwerkingsverbanden en derde-entiteiten

- 11.3 De bepalingen van de Aankondiging in verband met Samenwerkingsverbanden (consortium) en derde-entiteiten blijven gedurende de volledige gunningsprocedure, dit wil zeggen tot en met de Contractdatum, ongewijzigd van toepassing.
- 11.4 Indien zich tijdens het verder verloop van de gunningsprocedure, in geval van bijzondere omstandigheden, wijzigingen in de samenstelling van de Deelnemer (in de hypothese dat het om een Samenwerkingsverband gaat) of van de Inschrijver of de entiteiten waarop de Deelnemer beroep doet voordoen, moet de Deelnemer dit onverwijld meedelen aan de Aanbestedende Dienst. De Aanbestedende Dienst moet voor dergelijke wijziging uitdrukkelijk toestemming geven. Zij kan die toestemming gemotiveerd weigeren of aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
- 11.5 Indien een Deelnemer in zijn Eerste of Tweede Dialoogvoorstel of Eindofferte zich op een andere entiteit(en) wenst te beroepen, zal hij verplicht de documenten moeten bijbrengen om aan te tonen dat deze entiteit aan de voorwaarden gesteld in de Aankondiging voldoet alsook een verbintenis van deze entiteit moeten bijbrengen waarin blijkt, voor wat de uitvoering van het Project betreft, zijn middelen daadwerkelijk ter beschikking van de Deelnemer te stellen.
- 11.6 Elke aanvraag tot wijziging dient zodoende onderbouwd te worden met de vereiste documenten, die de Aanbestedende Dienst moeten toelaten de impact van de wijziging te kunnen beoordelen met kennis van zaken. De Deelnemer of de Inschrijver kan sowieso geen enkele aanspraak formuleren op een recht op wijziging in samenstelling en/of identiteit.

Unicité van de deelname aan de concurrentiedialoog

- 11.7 Eenzelfde entiteit mag slechts eenmaal, hetzij individueel, hetzij als lid van een Samenwerkingsverband, hetzij als entiteit waarop een Deelnemer zich, ter staving van zijn economische en financiële draagkracht en/of zijn technische bekwaamheid beroept, aan de Dialoog deelnemen.

12 VERLOOP VAN DE DIALOOG - ALGEMEEN

12.1 De Dialoog valt uiteen in twee Dialoofasen:

- Eerste Dialoofase: Aan de hand van het Beschrijvend Document voor de Eerste Dialoofase dienen de Deelnemers een Eerste Dialoogvoorstel op te maken en in te dienen. De Eerste Dialoofase wordt nader uitgewerkt in dit Beschrijvend Document.
- Tweede Dialoofase: Aan de hand van het aangepast Beschrijvend Document voor de Tweede Dialoofase dienen de (tot die fase toegelaten) Deelnemers een Tweede Dialoogvoorstel op te maken en in te dienen.

12.2 De Aanbestedende Dienst zet de Dialoog voort totdat zij, o.m. na vergelijking en op grond van de gunningscriteria en de Minimale eisen, kan bepalen welke oplossing of oplossingen aan haar behoeften en eisen kan of kunnen voldoen. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor, indien de omstandigheden van de gunningsprocedure dit vereisen, het verloop van de Dialoog in te korten of te wijzigen. In behoorlijk gemotiveerde omstandigheden kan zij beslissen één of meerdere bijkomende Dialoofasen in te voeren. Zelfs bij belangrijke afwijkingen van de termijnen, zal de Deelnemer geen enkel recht op schadevergoeding hebben.

12.3 Het is de wens van de Aanbestedende Dienst om het aantal aanwezigen op elke Sessie zo klein mogelijk te houden teneinde de Sessie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. In elk geval wordt door elke Deelnemer één "team leader" aangeduid. Die persoon is verplicht elke Sessie bij te wonende teneinde coherentie en continuïteit tussen de verschillende Sessies te bewaken.

12.4 De Aanbestedende Dienst verwacht dat de Deelnemers beschikbaar zijn op de aangegeven data. Enkel bij hoge uitzondering zal de Deelnemer om een verplaatsing van de voorziene vergaderdata kunnen vragen. In dat geval zal de Aanbestedende Dienst naar een alternatieve datum zoeken, zonder dat zij kan garanderen dat het mogelijk zal zijn het toegewezen tijdstip te veranderen. Er wordt door de Aanbestedende Dienst over gewaakt dat elke Deelnemer bij benadering evenveel tijd krijgt en dat de volgorde waarin de Deelnemers aan bod komen varieert.

13 VERLOOP VAN DE EERSTE DIALOOFASE

13.1 Het verloop van deze Eerste Dialoofase wordt hierna nader beschreven.

Informatiebijeenkomst en begeleide plaatsbezoek

13.2 De Deelnemers zullen eerst door de Aanbestedende Dienst uitgenodigd worden voor een Informatiebijeenkomst en een begeleid plaatsbezoek van de volledige Leopoldskazerne.

13.3 De Informatiebijeenkomst vindt plaats op de plaats en het tijdstip zoals wordt vermeld in de uitnodiging tot deelname aan de Eerste Dialoofase.

13.4 Tijdens de Informatiebijeenkomst zal het verloop van de Dialoog worden toegelicht en zal er ook nadere toelichting worden verschaft t.a.v. de Projectdefinitie.

- 13.5 Het begeleide plaatsbezoek van de Leopoldskazerne heeft tot doel de Deelnemers toe te laten zich een accuraat beeld te vormen van zowel het terrein waar de ontwikkeling zal moeten worden gerealiseerd als van evenals van het bestaande gebouwen waarmee gewerkt zal moeten worden ivf ontwikkeling van de site cfr de Projectdefinitie.
- 13.6 De Deelnemers krijgen tijdens de Informatiebijeenkomst de kans om kennis te maken met het projectteam van de Aanbestedende Dienst en omgekeerd. De Deelnemers krijgen verder de mogelijkheid om mondeling vragen over het verloop van de procedure en de Projectdefinitie van het Project aan de Aanbestedende Dienst te stellen. Het staat de Aanbestedende Dienst vrij hierop op de vergadering niet te antwoorden.
- 13.7 Gezien deze Informatiebijeenkomst tot doel heeft de belangrijkste uitgangspunten te valideren en de Deelnemers toe te laten zich een zo correct en accuraat mogelijk beeld te vormen van de Leopoldskazerne mede aan de hand waarvan de Deelnemers vervolgens hun ontwerp van Eerste Dialoogvoorstel zullen opstellen, is de aanwezigheid van de Deelnemers op deze Informatiebijeenkomst verplicht. Enkel bij hoge uitzondering zal hiervan kunnen worden afgeweken.
- 13.8 Elke Deelnemer mag door hoogstens 10 personen worden vertegenwoordigd. De Deelnemers dienen na ontvangst van de uitnodiging tot deelname aan de Eerste Dialoogfase hun aanwezigheid, het aantal vertegenwoordigers alsook hun uniek aanspreekpersoon (zie 28.3) zo spoedig mogelijk mee te delen aan de contactpersoon zoals vermeld onder 28.2. van het Beschrijvend Document.

Presentatie van ontwerp Eerste Dialoogvoorstel en Dialoogsessies

- 13.9 Na de Informatiebijeenkomst wordt aan de Deelnemers een voldoende termijn geboden om een ontwerp van Eerste Dialoogvoorstel uit te werken dat tegemoet komt aan de Projectdefinitie, het programma der eisen van de Aanbestedende Dienst op grond waarvan elke Deelnemer een presentatie zal geven waarin de Deelnemer (max vertegenwoordigd door 5 personen) zijn visie en de door hem vooropgestelde aanpak en technische uitwerking van het Project voor het eerst toelicht. De Deelnemer besteedt eveneens aandacht aan de Projectstructuur, Programma van Eisen en het financieel plan..De Deelnemer wordt uitgenodigd – zonder daartoe verplicht te zijn – om voorafgaandelijk een schriftelijke voorbereiding over te maken aan de Aanbestedende Dienst.
- 13.10 Tussen de Deelnemers en de Aanbestedende Dienst zullen tijdens de Eerste Dialoogfase en naar keuze van de Deelnemer in beginsel maximaal 2 Dialoogsessies plaatsvinden teneinde de mogelijke conceptuele oplossingen vast te stellen. Tijdens de Sessies worden de voorstellen van de respectieve Deelnemers zoals uiteengezet tijdens hun presentatie besproken. Verder kunnen er ook andere thema's en discussiepunten aan bod komen die de Deelnemer belangrijk acht en kan gezocht worden naar antwoorden op de vragen die in de loop van de Dialoog rijzen. Ook de Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om thema's en discussiepunten op de agenda van een Sessie te plaatsen.
- 13.11 Tijdens deze Eerste Dialoogfase zal de Dialoog zich voornamelijk toespitsen op de uitwerking en financiële haalbaarheid van de door de Deelnemer verdedigde oplossing, dit wil zeggen op de vlak van functionaliteit, de architectuur, de ruimtelijke inpassing, de culturele duurzaamheid, het ambitieniveau alsook op de componenten van de inschrijvingsprijs.

De gesprekken tijdens de Eerste Dialoogfase kunnen met name, zonder dat zij hiertoe beperkt zijn, betrekking hebben op volgende aspecten van de opdracht:

- de wijze waarop tegemoet zal worden gekomen aan de Projectdefinitie;

- stedenbouwkundig ontwikkelingskader, de stedenbouwkundige voorschriften en de bestaande boven én ondergrondse constructies, integratie van duurzaamheidstechnieken, standpunt ivm het bouwkundig erfgoed;
- de concrete uitwerking van een geïntegreerd project: hierbij wordt bijkomend aandacht besteed aan de inrichting van de ondergrondse multifunctionele ruimte alsook het bovengrondse buitenruimtes en de aansluiting op de onmiddellijke omgeving.
- een onderbouwde prijsindicatie voor de realisatie van het project.

Tevens wordt verwezen naar deel 6 beoordeling waar alle mogelijke aspecten van de gunningscriteria zijn opgelijst.

- 13.12 De Deelnemer dient uiterlijk op de datum van zijn presentatie, aan te geven of hij wenst in te gaan op mogelijkheid om te dialogeren omtrent (bepaalde aspecten van) het Beschrijvend Document en/of zijn ontwerp van Eerste Dialoogvoorstel. Desgevallend dient hij aan te geven of hij één of twee Dialoogsessies nodig acht.

Indiening en beoordeling Eerste Dialoogvoorstel

- 13.13 Na afloop van de Sessies stellen de Deelnemers een Eerste Dialoogvoorstel op, dat de Aanbestedende Dienst in deze fase zal beoordelen.
- 13.14 Op basis van de beoordeling van het Eerste Dialoogvoorstel nodigt de Aanbestedende Dienst in beginsel de 3 Deelnemers uit die het beste aan de gunningscriteria en minimale eisen voor deelname aan de Tweede Dialoofase voldoen. In behoorlijk gemotiveerde omstandigheden kan de Aanbestedende Dienst beslissen om meer of minder Deelnemers tot de Tweede Dialoofase uit te nodigen.
- 13.15 De niet voor de Tweede Dialoofase uitgenodigde Deelnemers worden geacht zich in de Wachtkamer¹ te bevinden. Indien een Deelnemer zich terugtrekt uit de tweede Dialoofase, kan de Aanbestedende Dienst besluiten de Deelnemer die zich in de Wachtkamer bevindt alsnog tot die fase toe te laten. Vanaf de uitnodiging voor een volgende Dialoofase of het indienen van een Eindofferte wordt, naar gelang het geval, de Deelnemer die zich in de Wachtkamer bevond en geen Tweede Dialoogvoorstel indiende, niet meer geacht zich daar te bevinden.

14 VERLOOP VAN DE TWEDE DIALOOFASE EN VOLGENDE FASES VAN DE DIALOOG

- 14.1 De volgende fases van de Dialoog zullen in beginsel worden beschreven in een aangepaste versie van het Beschrijvend Document die daarop betrekking zal hebben (hetgeen ook de vorm kan aannemen van een bijkomende brief). De hierna volgende bepalingen over het verloop daarvan dienen onder dat voorbehoud gelezen te worden.
- 14.2 De voor de volgende dialoofases geselecteerde Deelnemers zullen hun Dialoogvoorstellen op het Dialoogvoorstel uit de vorige Dialoofase baseren en hierop voortbouwen. De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om Dialoogvoorstellen die, vanuit technisch, financieel of juridisch oogpunt, van een manifest lager niveau zijn dan het Dialoogvoorstel uit de vorige dialoofase te weren, tenzij de wijzigingen volgen uit besprekingen tussen de Deelnemer en de Aanbestedende Dienst of in het licht van de gewijzigde omstandigheden gerechtvaardigd zijn.

¹ De situatie dat Deelnemers niet uitdrukkelijk zijn uitgenodigd tot een volgende fase in de gunningsprocedure, zonder op dat moment definitief te zijn uitgesloten, zoals beschreven in artikel 22.15 van dit Beschrijvend Document.

14.3 Tijdens de Tweede Dialoofase zal de Dialoog, naast de verdere uitwerking van het technische luik van de respectievelijke Dialoogvoorstellen van de Deelnemers, zich voornamelijk toespitsen op juridisch-financiële uitwerking van de door de Deelnemers verdedigde oplossing. Het doel van deze fase is om met alle Deelnemers de uitgangspunten van de juridisch-financiële structuur te bespreken en de omschrijving ervan, alsook de verbintenissen die hierbij door de verschillende partijen op zich worden genomen, vast te leggen.

Deze gesprekken kunnen met name, zonder dat zij hiertoe beperkt zijn, betrekking hebben op volgende aspecten van de opdracht:

- technische aspecten: verdere verfijning van het ontwerp en inrichting, de concrete invulling, duurzaamheidstechnieken, integratie bestaande constructies;
- een onderbouwde prijsindicatie voor de realisatie van het project;
- de bouwpromotieovereenkomst en de andere overeenkomsten;
- de zakelijke rechten;
- modaliteiten inzake de betaling.

De basis van deze gesprekken zal mede kunnen worden gevormd door een aantal contractuele ontwerpdocumenten, die de Aanbestedende Dienst aan de Deelnemers ter beschikking zal stellen m.o.o. commentaren en *mark-up*.

14.4 De Aanbestedende Dienst stelt een Dialoogverslag houdende het resultaat van de gehele Dialoog op. In het Dialoogverslag motiveert de Aanbestedende Dienst, overeenkomstig de gunningscriteria die in deel 6 van het Beschrijvend Document beschreven zijn, de keuze voor de door haar gekozen oplossing(en) die door de Deelnemers zijn aangebracht.

14.5 Aan het einde van de Tweede Dialoofase overhandigt de Aanbestedende Dienst het Dialoogverslag aan alle Deelnemers die hebben deelgenomen aan de Dialoog; zij bezorgt het Bestek aan de Deelnemers die voor het indienen van een Eindofferte worden uitgenodigd. In beginsel zullen de twee hoogst gerangschikte Deelnemers voor de indiening van een Eindofferte uitgenodigd worden. In behoorlijk gemotiveerde omstandigheden kan de Aanbestedende Dienst beslissen om meer of minder Deelnemers uit te nodigen voor de indiening van een Eindofferte.

15 GUNNINGSFASE

15.1 De laatste fase van de gunningsprocedure zal worden beschreven in het Bestek dat daarop betrekking zal hebben. De hierna volgende bepalingen over het verloop daarvan dienen onder dat voorbehoud gelezen te worden.

15.2 Op basis van het Bestek zal de Aanbestedende Dienst iedere Inschrijver waarvan één of meer oplossingen gekozen zijn, uitnodigen om voor één of meer van zijn oplossingen een Eindofferte in te dienen.

15.3 De Inschrijvers baseren zich voor de opmaak van de Eindofferte op hun Dialoogvoorstellen, het Dialoogverslag en het Bestek. Het Bestek zal, onverminderd artikel 114, §1, 2de lid van het KB van 15 juli 2011, de vertrouwelijkheid van de Dialoogvoorstellen respecteren. Die bepaling legt het beginsel op dat mits instemming van de Deelnemers in kwestie, de Deelnemers van wie de Dialoogvoorstellen gekozen zijn, verzocht kunnen worden één of meer Eindoffertes in te dienen op basis van één of meer gemeenschappelijke oplossingen.

15.4 De Aanbestedende Dienst zal de ingediende Eindoffertes, in het licht van de in het Bestek aangekondigde gunningscriteria, beoordelen. Alvorens die inhoudelijke beoordeling te doen, zal de Aanbestedende Dienst, op grond

van de relevante bepalingen van het Bestek, in beginsel eerst een onderzoek naar de volledigheid, de formele en substantiële regelmatigheid van de Eindofferte doen.

- 15.5 De Aanbestedende Dienst kan, overeenkomstig artikel 114, §2, lid 2 van het KB van 15 juli 2011, de Inschrijvers verzoeken de Eindofferte toe te lichten, te preciseren en nauwkeuriger te omschrijven. Tevens kan de Aanbestedende Dienst aan de Inschrijver een bevestiging van de in de Eindofferte aangegane verbintenissen vragen. Deze toelichtende, verduidelijkende of aanvullende gegevens mogen de essentiële elementen van de Eindofferte en het Beschrijvend Document niet wijzigen, wanneer dit de mededinging kan verstoren of een discriminerend effect kan hebben.
- 15.6 De Aanbestedende Dienst zal, rekening houdend met de gunningscriteria en de minimale eisen, het Project toewijzen aan de Inschrijver met de best gerangschikte regelmatige Eindofferte.
- 15.7 Planning

Datum	Fase	Planning
19.11.2015		Uitsturen Beschrijvend document
01.12.2015	Eerste Dialoofase	Informatiebijeenkomst met geleid plaatsbezoek
19.01.2015		Presentatie Outline Eerste Dialoogvoorstel
		Dialoogsessies (maximum 2)
01.03.2016		Indienen Eerste Dialoogvoorstel
15.04.2016		Beoordeling Eerste Dialoogvoorstel
15.05.2016	Tweede Dialoofase	Aanpassing Beschrijvend Document (2e dialoogronde)
		Dialoogsessies
01.07.2016		Indiening Tweede Dialoogvoorstel)
01.09.2016		Beoordeling Tweede Dialoogvoorstel en Dialoogverslag
15.09.2016	Gunningsfase	Bestek
15.10.2016		Eindofferte
01.12.2016		Beoordeling eindofferte en gunningsverslag
31.12.2016		Gunning en contractsluiting

16 BEHOEFTEPROGRAMMA EN KWALITEITSEISEN

- 16.1 Het behoeftenprogramma waaraan dient te worden voldaan, wordt opgenomen in de Projectdefinitie.
- 16.2 Het Provinciehuis binnen de Leopoldskazerne dient het certificaat van BREEAM Excellent te bekomen door gebruik van de BREEAM International methodiek. Voor het Overige deel van de site wordt minimaal een BREEAM Very Good vooropgesteld. Het te gebruiken schema dient aangepast te worden naargelang de aard van de werken en rekening houdend met de bestemming van het gebouw. Voor de meest recente handleidingen en checklists zie <http://www.breeam.org/> gevoegd en bijlage 4 bij dit document.
- 16.3 Het deel van de ondergrondse multifunctionele ruimte bedoeld voor bestemmingsparkeren dient te voldoen aan de kwaliteitseisen zoals opgesteld door de European Parking Association. Voor de meest recente handleiding (ESPA manueel) en excel checklist zie Standard Parking Award (<http://www.europeanparking.eu/espa?s17940=60000>) en bijlage 4 bij dit document.

17 MINIMALE EISEN

- 17.1 *De minimale eisen zijn bindend voor het verder verloop van de gunningsprocedure en de uitvoering van de Opdracht. De bewijslast van het voldoen aan deze minimale eisen ligt bij de Deelnemer. Hij gebruikt hiervoor het formulier minimale eisen zoals toegevoegd in bijlage 6*
- 17.2 De volgende minimale eisen zijn alvast fundamenteel en dienen zodoende vanaf de eerste (ontwerp)oplossing(en) dwingend verwerkt te worden:

Vergunbaar	<p>De Deelnemer toont duidelijk aan dat het schetsontwerp verenigbaar is met volgende beleidsdocumenten en wettelijk kader met het oog op de vergunbaarheid van het project:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het RUP cfr. bijlage 3. - het Ontwerpkader dd. sept 2015 cfr. bijlage 3. <p>Voor de aan te leveren documenten verwijzen we naar de vormvereisten in deel 5 18.1. C</p>
Kwaliteitscriterium algemeen	<p>De Deelnemer moet in de Eerste dialoofase een score van minstens 50% halen op het gunningscriterium Kwaliteit.</p> <p>In de tweede dialoofase is ook op <u>elk</u> subcriterium afzonderlijk 50% te behalen.</p> <p>Voor de aan te leveren documenten verwijzen we naar de vormvereisten in deel 5 18.1. C</p>
Programma met minimale oppervlakte voor het Provinciehuis	<p>Het schetsontwerp bevat een invulling van het gevraagde programma van eisen zowel in het bestaande als in de eventuele kleinschalige nieuwbouvvolumes. De te realiseren oppervlakten worden aangetoond aan de hand van een afpunlijst met de benodigde oppervlakten. Er wordt een opsplitsing gemaakt per entiteit (frontoffice, mid-office, back-office, etc), aandeel HISK, Defensie en kinderdagverblijf, de gebouwgebonden behoeften en de logistiek met oa. de ondergrondse multifunctionele ruimte</p> <p>Cfr. Projectdefinitie bijlage 2.</p>

	<p>Voor de aan te leveren documenten verwijzen we naar de vormvereisten in deel 5 18.1. C.</p> <p>De deelnemers kunnen in deze fase van de dialoog gemotiveerd afwijken van de minimale opgelegde oppervlakten. Onderlinge verschuivingen zijn mogelijk.</p>
Duurzaamheid	<p>Het schetsontwerp voldoet voor het Provinciehuis aan BREEAM Excellent. Voor het Overige deel van de site is te voldoen aan minmaal BREEAM Very Good.</p> <p>Voor het Provinciehuis moet bovendien voldaan zijn aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor het deel nieuwbouw betekent dit aan de EPB eisen 2019 (BEN) en bijkomende eisen wat betreft gebouwschil, netto energiebehoefte en oververhitting. • voor het deel renovatie betekent dit aan de wettelijke eisen voor ingrijpende energetische renovatie en bijkomende eisen wat betreft K en E-peil, hernieuwbare energie en ventilatie. • eis betreffende hernieuwbare energieopwekking op de site zelf (minimaal 40% van de energiebehoefte voor het Provinciehuis). <p>Cfr. bijlage 4: link naar website BREEAM met meest recente handleidingen en checklists.</p> <p>Cfr. bijlage 2: Projectdefinitie zie uitgebreide toelichting en schema waarin alle minimumeisen gedetailleerder zijn opgelijst.</p> <p>Voor de aan te leveren documenten verwijzen we naar de vormvereisten in deel 5 18.1. C.</p>
Ondergrondse multifunctionele ruimte	<p>De Deelnemer biedt een schetsontwerp aan van de ondergrondse multifunctionele ruimte cfr. de Projectdefinitie (bijlage 2).</p> <p>De ruimte bestemd voor bestemmingsparkeren voldoet hierbij aan de eisen zoals gesteld door de European Parking Association voor het behalen van de Gold Award van ESPA:</p> <p>Een minimale globale score van 65% en een minimale score van 50% per categorie (met uitzondering van minimum 40% voor categorie 'comfort' en minimum 25% voor categorie 'energie en omgeving').</p> <p>Volgende minimale eisen betreffende de vrije hoogte en breedte van een parkeervak wordt in afwijking van ESPA min. eisen het volgende specifiek opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de minimale vrije hoogte van de ondergronde verdieping -1 dient overall 3.20 m te bedragen. Lagere niveau's zijn overall minimum 2.10 m; - de parkeervakken zijn 2,5 m breed voor gewone voertuigen. <p>Cfr. bijlage 4 zie: www.europeanparking.eu voor de meest recente handleiding en checklist.</p> <p>Voor de aan te leveren documenten verwijzen we naar de vormvereisten in deel 5 18.1. C.</p>
Bouwtermijn	<p>Voor realisatie van het Provinciehuis binnen de 30 maanden en voor het Overige deel van de site binnen de 48 maanden na het verkrijgen van de definitief uitvoerbare stedenbouwkundige- en milieuvergunning- of indien van toepassing de omgevingsvergunning. In deze termijn is rekening te houden met het gegeven dat een aandeel van de huidige gebruikers op de</p>

	<p>site zullen blijven gedurende de uitvoering van onderhavig Project, hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 Projectdefinitie.</p> <p>Voor de aan te leveren documenten verwijzen we naar de vormvereisten in deel 5 18.1. C</p>
Financieel criterium	<p>De door de Deelnemer aangeboden Totale inschrijvingsprijs van het projectbudget bedraagt maximaal 54 miljoen euro. Dit projectbudget bestaat uit het bouwbudget voor het Provinciehuis min de waarde van de zakelijke rechten voor het Overig deel van de site.</p> <p>Voor de aan te leveren documenten verwijzen we naar de vormvereisten in deel 5 18.1. C.</p>

- 17.3 Dit overzicht van minimale eisen zal door de Aanbestedende Dienst verder kunnen worden aangevuld in de loop van de gunningsprocedure, inzonderheid bij de overgang van de ene naar de andere Dialoofase. De Aanbestedende Dienst zal hierbij rekening kunnen houden met de voorliggende oplossingen.

CONCEPT

18 VERPLICHTE OPBOUW

18.1 Het Eerste Dialoogvoorstel, dat pas na de Sessies van de Eerste Dialoofase in definitieve vorm moet worden ingediend, moet verplicht op de volgende wijze zijn opgevat:

A. INHOUDSTAFEL

B. INLEIDEND DEEL

C. DOCUMENTEN KWALITEITSCRITERIUM

Algemeen:

Het ontwerp moet voor alle onderdelen van het Project, m.n. het Provinciehuis en het Overige deel van de site voldoende gedetailleerd zijn om op basis hiervan een adequate en realistische inschatting te kunnen maken van:

- de kostprijs;
- de materialisatie van het ontwerp; en
- de basisdimensionering van alle onderdelen.

Alle in te dienen documenten moeten steeds overzichtelijk worden gebundeld (zowel op papier als digitaal).

C.1. Betreffende de functionaliteit, de architectuur, de ruimtelijke inpassing en culturele duurzaamheid

C.1.a. Concept

Een **samenhangende conceptnota met ontwerpvisie en masterplan** (maximaal 15 A4 bladzijden), zijnde een algemene beschrijving van het project welke volgende elementen omvat:

- de naam van het project;
- de achterliggende waarden en normen, visie en ambitie;
- een beknopte analyse en visie van de ruimtelijke, maatschappelijke en cultuurhistorische context (op welke manier is men omgegaan met de bestaande context);
- programmanota – functies provincie en derden (zie ook C.1.e);
- ligging en mobiliteit;
- een toelichting van de strategische keuze (motiveren van concept);
- een **masterplan** met nodige richtlijnen inzake beeldkwaliteit van het volledige project op schaal 1/500 waaruit eveneens de ontsluiting en circulatiestromen (in- en uitrijden voertuigen, leveringen, post, parkeren,...), de organisatie en de adresvorming van het project kan afgeleid worden;
- de ontwerpvisie over de renovatie en herbesteding van de bestaande gebouwen. Deze nota geeft aan waarom, hoe en in welke mate gerenoveerd wordt en legt het ontwerp uit waarbij de verbinding gemaakt wordt tussen de erfgoedwaarden, de bewaringstoestand, de bouwtechnische kwaliteiten en prestaties, de nieuwe bestemming en de ruimtelijke analyse van de site;
- visie hoe omgegaan wordt met archeologie; dit zal afhankelijk zijn van de resultaten van het vooronderzoek dat wordt nagestuurd in de loop van de procedure. Van de Deelnemers wordt

verwacht dat zij deze visie enkel toevoegen op voorwaarde dat zij deze resultaten ontvangen binnen een redelijke termijn.

- de ontwerpvisie over de eventuele te realiseren nieuwbouwconstructies, de ondergrondse multifunctionele ruimte en aanleg van de publieke buitenruimtes;
- een overzichtsplan van de netto vloeroppervlakten:
 - renovatie/nieuwbouw;
 - bovengronds, ondergronds en buitenaanleg (met een opdeling van publieke buitenruimte en privatieve delen en verharde en onverharde ondergrond en het aandeel groen);
 - aandeel provincie/aandeel derden.
- visie omtrent de culturele duurzaamheid, flexibiliteit naar toekomst;
- een bespreking van de conformiteit met het RUP en het Ontwerpkader.

De Deelnemer dient aan de hand van een nota aan te tonen dat het schetsontwerp vergunbaar is in het licht van het toepasselijke stedenbouwkundige kader (zie bijlage 3).

Het staat de Deelnemer vrij om bijkomend maquette, panelen, 3D-beelden, en ander illustratiemateriaal die een ruimtelijk beeld geven van het geheel en die nodig zijn om duidelijk te maken op welke wijze de ruimte wordt ingericht en gebruikt, bij te voegen ter onderbouwing van het dossier, maar deze geven op zich geen aanleiding tot een betere beoordeling. Het materiaal kan later gebruikt worden voor publicatie door de opdrachtgevers.

Alle beelden worden aangeleverd als digitale bestanden in hoge resolutie (300 dpi en voldoende groot formaat).

C.1.b. Specifiek voor te leggen documenten in het kader van de beoordeling van het Provinciehuis onderdeel 1:

Voor dit onderdeel dient een **SCHETSONTWERP** ingediend te worden dat minstens bestaat uit:

- **de plannen** met vermelding van de schaal: de **plattegronden, doorsneden en gevels** bevatten alle nodige aanduidingen om de bedoelingen van de ontwerper te kunnen begrijpen en de tekeningen gemakkelijk te kunnen lezen. Het ontwerp moet o.a. aantonen: de impact van het ontwerp op de bestaande toestand, de oriëntatie, de toegangen, de niveaus, de bestemming en inpassing van de lokalen volgens het gevraagde programma van eisen cfr Projectdefinitie, de circulatie, de voornaamste afmetingen, de aard van de materialen en het reliëf van de bodem;
- de **voorstelling van de optimale oplossing** voor de funderingen, de stabiliteit, de technieken, de energieprestatie en de akoestiek;
- **minstens 3 wervende sfeerbeelden** die de ambitie en het toekomstig gebruik en sfeer wervend maar realistisch op juiste schaal en in juist perspectief weergeven;
- **afpuntlijst om aan te tonen dat ze voldoen aan de netto oppervlakte behoeften.**

C.1.c. Specifiek voor te leggen documenten in het kader van de beoordeling van de volledige ondergrondse multifunctionele ruimte:

Voor dit onderdeel dient een volwaardig **SCHETSONTWERP** te worden ingediend dat minstens bestaat uit:

- volumestudie van de geplande volumes, in relatie tot de omliggende bebouwing;

- plannen met vermelding van de schaal: de plattegronden, doorsneden bevatten alle nodige aanduidingen om de bedoelingen van de ontwerper te kunnen begrijpen en de tekeningen gemakkelijk te kunnen lezen. Het ontwerp moet o.a. aantonen: de oriëntatie, de toegangen, de niveaus, de bestemming van de lokalen, de circulatie, de voornaamste afmetingen, de aard van de materialen en het reliëf van de bodem.
- minstens 3 wervende sfeerbeelden die de ambitie en het toekomstig gebruik en sfeer wervend maar realistisch op juiste schaal en in juist perspectief weergeven.
- de deelnemer voegt een schriftelijke engagement toe aan zijn Eerste Dialogoovorstel te voldoen aan de minimum eisen zoals bepaald in deel 4 punt 17.

C.1.d. Specifiek voor te leggen documenten in het kader van de beoordeling van de buitenruimte:

Voor dit onderdeel dient een volwaardig **SCHETSONTWERP** te worden ingediend dat minstens bestaat uit:

- overzichtsplan op schaal van het gehele projectgebied met duidelijke weergave scheiding privaat versus publieke buitenruimte;
- helder en leesbaar grondplan, met weergave van alle onderdelen: o.a. beplantingen, verhardingen, meubilair, speeltoestellen, verlichting etc. met referenties die relevant zijn qua context en gebruik, en die voor de ganse site de beeldkwaliteit vastleggen en waarborgen;
- minstens twee relevante terreindoorsneden op schaal;
- visie op de wijze waarop met de bestaande constructies en historiek omgegaan wordt en schetsen van de aansluitingen op gepaste schaal.
- meer gedetailleerde visie omtrent de integratie van alle verkeersstromen en routes in de publieke buitenruimtes (inrit parking, bereikbaarheid voor hulpdiensten, mogelijkheden voor laden en lossen, fiets- en voetgangersroutes, toegankelijkheid, veiligheid, aantakking omgeving, fietsenstallingen, ...);
- minstens 3 wervende sfeerbeelden die de ambitie en het toekomstig gebruik en sfeer wervend maar realistisch op juiste schaal en in juist perspectief weergeven.

C.1.e. Specifiek voor te leggen documenten in het kader van de beoordeling van het Overige deel van de site:

Voor dit onderdeel dient een volwaardig **SCHETSONTWERP** te worden ingediend dat minstens bestaat uit:

- een overzicht van de door de Deelnemer voorgestelde programmatorische invulling; dit betreft een voorstel van functieaanduiding waarbij wordt aangegeven op welke wijze het vooropgestelde programma (de verschillende functies) in het Overige deel van de site en de volledige site kan ingepast worden. Hierbij wordt inzicht gegeven in de werking van de site in haar geheel: wat is publiek toegankelijk, wat is privaat, adresvorming, doelgroepen etc.
- een programmanota welke als onderdeel van de samenhangende conceptnota met ontwerpvisie zie C.1.a waarbij de Deelnemer documenteert hoe het door hem voorgestelde project en de door hem voorgestelde programmatorische invulling een antwoord biedt op het Ontwerpkader en wat de relatie tussen programma en ruimtelijk concept is;
- volumestudie van de geplande volumes, in relatie tot de omliggende bebouwing;
- plannen met vermelding van de schaal: de plattegronden, doorsneden en gevels bevatten alle nodige aanduidingen om de bedoelingen van de ontwerper te kunnen begrijpen en de tekeningen gemakkelijk te kunnen lezen. Het ontwerp moet o.a. aantonen: de oriëntatie, de toegangen, de niveaus, de bestemming van de lokalen, de circulatie, de voornaamste afmetingen, de aard van de materialen en het reliëf van de bodem.

- minstens 3 wervende sfeerbeelden die de ambitie en het toekomstig gebruik en sfeer wervend maar realistisch op juiste schaal en in juist perspectief weergeven.

Het schetsontwerp van het Overige deel van de site dient tijdens de Tweede Dialoofase **niet** verder te worden uitgewerkt.

C.2. Betreffende duurzaamheid en technieken

De Deelnemer voegt een algemene visienota en aanpak op **duurzaamheid** toe voor het geheel en alle onderdelen van voorliggende opdracht gebaseerd op de gevraagde minimale eisen zie deel 4 punt 17 en conform de ambities van de Projectdefinitie.

De doelstellingen zijn op te maken voor de volledige site, zowel voor het Provinciehuis als het Overige deel van de site.

De Deelnemer voegt een schriftelijk engagement aan zijn Eerste Dialoogvoorstel toe waarbij de Deelnemer zich engageert te voldoen aan de minimale eisen zoals bepaald in deel 4 punt 17.

C.3. Betreffende plan van aanpak

De Deelnemer geeft in een nota met het plan van aanpak aan hoe hij de opdracht zal concretiseren en behandelt op leesbare en inzichtelijke wijze minstens volgende elementen:

- een plan van aanpak voor het verdere ontwerp en de realisatie van diverse onderdelen van de opdracht met een gedetailleerde planning (timing en fasering);
- toelichting en schematische voorstelling van voorstel tot structurering van de opdracht waarbij tevens voor elk onderdeel van de opdracht wordt aangegeven welk lid van het consortium en/of welke andere entiteit(en) zal/zullen instaan voor de uitvoering ervan en op basis van welke samenwerkingsvormen, en dit m.b.t. elk onderdeel van de opdracht en dit voor de ontwerp-, constructie-, onderhouds- en exploitatiefase;
- oplistijng van alle bouwpartners en hun coördinaten;
- teamsamenstelling: voorstelling van de personen die effectief zullen werken aan het project met hun referenties en cv waarbij voor zover mogelijk wordt aangegeven in welke mate de organisatie en het personeel worden afgestemd op de verschillende fasen en facetten van het project, met name door aan te geven welke, op gebied van het ingezette personeel, de taakverdeling is, de personeelsbezetting en de kwalificaties die worden nodig geacht;
- aan te geven hoe de volledige, consistente, efficiënte en tijdige uitvoering van het (bouw)programma kan gerealiseerd worden; er wordt een planning en timing van de studie- en ontwerpproces en het realisatieproces aangeleverd;
- een systeem voor te stellen waarbij het project, gelet op de opdrachtoomschrijving, efficiënt en optimaal gerealiseerd wordt;
- aan te geven welk systeem van risicobeheer hij hanteert met het oog op het voorkomen of inperken van onvoorziene gebeurtenissen die de verwezenlijking van de doelstellingen van het project inzake tijd, middelen en kwaliteit in gevaar zouden kunnen brengen, daarin minstens inbegrepen de risico-inventarisatie, de risico-inschatting, de risicobeheersing, de wijze van beprijzen van de risico's en de risicomonitoring;

- aan te geven welke initiatieven hij zal nemen om de kwaliteit (kwaliteitscontrole) van het proces, het project en de werf te waarborgen. De Deelnemer geeft daarbij aan hoe hij de voorgestelde kwaliteitsborging zal hanteren om aantoonbaar het project op de juiste (best practice) wijze aan te sturen en te beheersen.

De Deelnemer voegt een schriftelijk engagement toe waarbij de Deelnemer zich engageert om de vooropgestelde planning cfr. deel 4 punt 17 te zullen naleven.

D. DOCUMENTEN FINANCIËEL CRITERIUM

De Deelnemer dient een **Totale inschrijvingsprijs** in te dienen die tevens zijn plafondprijs zal zijn tijdens het verdere verloop van de procedure.

De Totale inschrijvingsprijs in de Eerste Dialoofase omvat het **projectbudget** dat samengesteld is uit de **totale bouwkost** voor het Provinciehuis min de waarde van de **zakelijke rechten** voor het Overige deel van de site en het aandeel bestemmingsparkeren bestemd voor derden/private ontwikkeling. Het projectbudget bedraagt maximaal 54 miljoen euro (cfr. Deel 4).

Tijdens de Tweede Dialoofase dient bovenop het projectbudget een totale onderhoudskost voor 3 jaar en een totale exploitatiekost voor 3 jaar ten laste van de Provincie te worden opgegeven.

Zowel het onderhoud als de exploitatie zal gedefinieerd en verder toegelicht worden tijdens de Tweede Dialoofase zodat de Deelnemer hiervoor een prijs kan opgeven.

De Deelnemer dient bij zijn Eerste Dialoogvoorstel tevens een financieel model in excel te voegen waarin alle financiële stromen verbonden aan de realisatie van het Project verduidelijkt worden en inzicht wordt gegeven in de berekening van de Totale inschrijvingsprijs zodat voldoende transparantie wordt gewaarborgd teneinde de dialoogvoorstellen op deugdelijke wijze te kunnen beoordelen en met elkaar te kunnen vergelijken. De Deelnemer gebruikt hiertoe een eigen financieel model. Dit model dient evenwel te beantwoorden aan de criteria zoals hierna zijn opgesomd. Eventuele fouten in het gebruikte financieel model zijn voor risico van de Deelnemer. Het model moet een gebruiksinstrument zijn en toelaten om de voorstellen die in het Eerste Dialoogvoorstel worden opgegeven financieel na te rekenen.

De Aanbestedende Dienst wenst een inzicht te krijgen in een realistische uitgewerkte raming van de promotie- en projectontwikkeling voor onderhavig opdracht en dit per gedefinieerde thema's en constructies afzonderlijk zoals hierna wordt opgesomd:

- o m.b.t. Provinciehuis onderdeel 1;
- o m.b.t. Provinciehuis onderdeel 2;
- o m.b.t. de ondergrondse multifunctionele ruimte deel bestemd voor private ontwikkeling/derden;
- o m.b.t. het Overige deel van de site onderdeel 1;
- o m.b.t. de keukenuitrusting (toestellen).

De totale bouwkost voor het Provinciehuis omvat in het financieel model:

- een tabel van de bouwkosten inclusief technieken en nutsvoorzieningen zowel bovengrond (minimaal 10 gebundelde posten), ondergrond (minimaal 5 gebundelde posten) en de specifieke inrichtingen (minimaal 5 posten) m.i.v. alle voorafgaande werken, kosten van sanering en grondverzet, kosten voor rioleringen en afvoer van water, werfinrichting, infrastructuurwerken, bouwaksen etc.;

- inrichting- en meubilairconcept, vast en los meubilair;
- keukenuitrusting;
- een tabel met de architect- en studiekosten (opsplitsing per soort);
- veiligheidscoördinator;
- project management;
- diverse erelonen;
- de 10 jarige verzekering;
- BTW en te recupereren BTW.

De waarde van de zakelijke rechten:

- de waarde van de zakelijke rechten voor het Overige deel van de site. Dit houdt in de waarde van alle betalingen onder de verkoop- of erfpachtovereenkomst voor 99 jaar (éénmalige vergoedingen en canons) (netto-ontvangsten door de Opdrachtgever met uitsluiting van eventuele registratierechten en andere taksen indien van toepassing).

De Deelnemer voegt aan zijn Eerste Dialoogvoorstel een schriftelijk engagement toe waarbij de Deelnemer zich engageert dat hij in een volgende fase:

- een kortlopend onderhoudscontract (voor een periode van 3 jaar) met onderhoudskost zal indienen, dat ingaat na de voorlopige oplevering;
- een kortlopend exploitatiecontract (voor een periode van 3 jaar) met exploitatiekost zal indienen dat ingaat na de voorlopige oplevering.

18.2 Deze opbouw moet door de Deelnemers worden beschouwd als een **dwingende basis** voor het Eerste Dialoogvoorstel dat op het einde van de Eerste Dialoogfase moet worden ingediend. Het is op basis van die informatie dat de Aanbestedende Dienst het Eerste Dialoogvoorstel van de Deelnemers zal beoordelen.

18.3 De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om van een Deelnemer nadere aanvulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te verlangen.

19 WIJZE VAN INDIENING VAN HET EERSTE DIALOOGVOORSTEL

19.1 Het Eerste Dialoogvoorstel dient door de Deelnemer te worden opgemaakt in overeenstemming met de indeling die onder 18.1 wordt vooropgesteld. De gegevens in het Eerste Dialoogvoorstel moeten door middel van tabbladen of anderszins eenduidig van elkaar te worden onderscheiden. De op te geven informatie moet op een duidelijke manier worden gestructureerd.

19.2 Elk Dialoogvoorstel moet in de voorgestelde templates en formaten (AUTOCAD, Excel, Word, MS-project) worden aangeleverd die in dit Beschrijvend Document worden opgelegd.

19.3 Het eerste Dialoogvoorstel wordt in een definitief gesloten omslag of verpakking geschoven, waarop verplicht wordt vermeld:

ParticipatieMaatschappij Vlaanderen
Oude Graanmarkt 63
1000 Brussel
t.a.v. Mia Segaert

EERSTE DIALOOGVOORSTEL

- 19.4 Het Eerste Dialoogvoorstel moet in één (1) origineel en één (1) kopie bij de Aanbestedende Dienst worden ingediend. Er dienen bovendien twee (2) digitale exemplaren van het Eerste Dialoogvoorstel ingediend te worden op CD-rom of USB-stick. Het analoge originele Eerste Dialoogvoorstel primeert op de kopie, met inbegrip van de digitale kopie.
- 19.5 Bij verzending met de post, als gewoon of aangetekend stuk, wordt die omslag verplicht in een tweede gesloten omslag met dezelfde vermelding geschoven.
- 19.6 De Deelnemer wordt gevraagd aan te duiden welke partner (maximaal één) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van het Samenwerkingsverband jegens de Aanbestedende Dienst bindend zal optreden. De Aanbestedende Dienst zal uitsluitend aan de desbetreffende partner van de Deelnemer de kennisgevingen in het kader van de gunningsprocedure verrichten.

20 TAAL

De Kandidaat maakt de Dialoogvoorstellen en de Eindofferte op in het Nederlands. Hij gebruikt in zijn mondelinge en schriftelijke relatie met de Aanbestedende Dienst uitsluitend het Nederlands of documenten waaraan een vertaling in het Nederlands is toegevoegd. Het Financieel Plan of uitsluitend technische Bijlagen kunnen in het Frans of het Engels worden opgesteld.

21 INDIENING EERSTE DIALOOGVOORSTEL

De uiterste indieningstermijn voor het Eerste Dialoogvoorstel is [*], om [*] uur.
Er is geen openingszitting.

DEEL 6 - BEOORDELING

22 GUNNINGSCRITERIA - ALGEMEEN

22.1 De Dialoogvoorstellen en de eventuele Eindoffertes van de Deelnemers zullen in alle fases van de gunningsprocedure aan de hand van de onderstaande gunningscriteria, met elk een maximum aantal punten, beoordeeld worden:

	Pijler	Eerste Dialoog- fase	Tweede Dialoog- fase	Eindofferte
1	Kwaliteitscriterium	50	50	50
	1.1 functionaliteit	15	13	9
	architectuur	10	8,5	6
	ruimtelijke inpassing	10	8,5	6
	culturele duurzaamheid	5	5	4
	1.2 duurzaamheid en technieken	5	10	20
	1.3 plan van aanpak	5	5	5
2	Financieel criterium	50	50	50
		100	100	100

22.2 **Om in aanmerking te komen voor de Opdracht, moet een Deelnemer op straffe van onregelmatigheid in elke fase van de Dialoog en bij de beoordeling van de Eindofferte een score van minstens 50 % op het kwaliteitscriterium behalen.** Bovendien dient ieder volgend Dialoogvoorstel en de Eindofferte kwalitatief verder te bouwen op het voorstel uit de vorige fase.

In de tweede dialoogfase dienen de Deelnemers op ieder subcriteria (subcriterium 1.1., 1.2 en 1.3) binnen het kwaliteitscriterium ook een score van minstens 50% te behalen (cfr. Deel 4).

22.3 De Aanbestedende Dienst kan een Dialoogvoorstel dat niet conform het Beschrijvend Document is opgesteld onregelmatig verklaren en de Deelnemer, van wie het Dialoogvoorstel onregelmatig werd verklaard, uitsluiten van verdere deelname aan de gunningsfase.

23 BEOORDELING VAN DE SUBCRITERIA VAN HET KWALITEITSCRITERIUM

Het kwaliteitscriterium zal beoordeeld worden in functie van de volgende subcriteria:

Subcriterium 1.1: Functionaliteit, architectuur, ruimtelijk inpassing en culturele duurzaamheid
Subcriterium 1.2: Duurzaamheid en technieken
Subcriterium 1.3: Plan van aanpak

Ter verduidelijking van de draagwijdte cq. invulling van deze subcriteria, wordt een kort niet-limitatief overzicht van de belangrijkste beoordelingselementen gegeven waarmee rekening kan worden gehouden bij de beoordeling van de hierboven vermelde subcriteria. Er wordt aldus uitdrukkelijk op gewezen dat dit **indicatieve aspecten** zijn die in aanmerking zullen kunnen worden genomen bij het uitvoeren van de inhoudelijke beoordeling, en die met het oog op een maximale transparantie en kenbaarheid reeds aangereikt worden in onderhavig Beschrijvend Document en de Projectdefinitie. De beoordeling van de Dialoogvoorstellen zal gebeuren in het licht van de globaliteit van het desbetreffende subcriterium. De aandacht zal inzonderheid gevestigd worden op die aspecten waar de Deelnemers zich van elkaar onderscheiden en die aldus een verschil in quotering verantwoordt.

De inhoud van deze subcriteria en beoordelingselementen kan in een later stadium hoe dan ook nog nader geduid cq. verfijnd worden.

De score voor elk subcriterium zal aan de hand van volgende ordinale schaal worden toegekend:

Beoordeling	Beschrijving	Score
Zeer slecht	De offerte scoort zeer slecht op het subcriterium in het licht van de projectvereisten	0 %
Slecht	De offerte scoort slecht op het subcriterium in het licht van de projectvereisten	25 %
Voldoende	De offerte scoort voldoende op het subcriterium in het licht van de projectvereisten	50 %
Goed	De offerte scoort goed op het subcriterium in het licht van de projectvereisten	75 %
Uitstekend	De offerte scoort uitstekend op het subcriterium in het licht van de projectvereisten	100 %

23.1 Beoordeling subcriterium 1.1: functionaliteit, ruimtelijke inpassing, architectuur en culturele duurzaamheid

Functionaliteit

De functionaliteit zal worden beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten die exemplatief, en geenszins limitatief of exhaustief opgesomd worden:

Beoordelingselementen voor het Provinciehuis
- manier waarop het organigram (front-,mid-, en backoffice en logistieke functies) functioneel vorm krijgt.
- organisatorische vertaling van de centrale ontmoetingsruimte als 'kloppend hart' van het Provinciehuis met de daaraan gekoppelde functies
- implementatie van de basisthema's duurzaamheid , verbinden en van 'het nieuwe werken' -principes in een globaal interieur concept
- organisatie voor het 'gebruik' van functies binnen het provinciehuis na de kantooruren.
- mogelijkheid tot interne aanpasbaarheid en flexibiliteit
- modulatie, diepteverhouding per verdieping
- inpasbaarheid van de specifieke voorzieningen en lokalen
- manier waarop het programma van eisen met de oppervlaktebehoefte wordt ingepast
Beoordelingselementen voor de ondergrondse multifunctionele ruimte:
- manier waarop het behoeftenprogramma wordt ingepast, fungeert deze ruimte als 'ruggengraat' voor de logistieke afwikkeling van de behoeftes aan parkeren wagens en fietsen, depotruimtes, archief
- fungeert de ondergrondse multifunctionele ruimte als één geheel voor het provinciehuis én de andere gebruikers?

- verkeersstromen (in- en uitrit, los en laadruimte, ...)
- toekomstwaarde (visie op flexibel inzetbare ruimtes)
Beoordelingselementen voor de buitenruimtes
- manier waarop het behoeftenprogramma wordt ingepast en georganiseerd voor alle pleinen.
- evenwicht tussen stilteplek en organisatie van activiteiten, compatibel met de functies op de site
- overzicht van de diverse verkeersstromen op de buitenruimtes, bezoekers provinciehuis en overige gebruikers, voetgangers, fietsen, terrasbezoek, allerlei activiteiten,..
- organisatie van publieke, semi publieke en private buitenruimte, afsluitbaarheid, sociale controle
Beoordelingselementen voor het Overige deel van de site:
- hoe functioneren deze delen zich tov het Provinciehuis en welk soort activiteiten worden voorgesteld.

Ruimtelijke inpassing

De ruimtelijke inpassing zal worden beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten die exemplatief, en geenszins limitatief of exhaustief opgesomd worden:

- Hoe vertaalde het ontwerp kader zich in het project? Hoe zijn o.a. doorwaadbaarheid, open-geslotenheid, gebruik buitenruimtes uitgewerkt.
- Implementatie van het basisthema 'VERBINDEN' binnen een genetwerkte samenleving, voor een betere samenwerking tussen diensten, tov klanten en omgeving.
- het ontwerp werd uitgewerkt als een geïntegreerd project. Hieronder wordt verstaan de duidelijkheid en samenhang van de visie op de opgave en de coherentie tussen het concept en de visie met alle voorgestelde plannen. Dit geldt zowel voor het nieuw gebouw concept, het bestaande gebouw als voor de aansluiting op de omgeving.
- vervolledigen en verrijken van het activiteitspatroon in de directe en wijdere omgeving van het project; inpassing in de omringende bebouwing en het specifieke karakter van de stedenbouwkundige omgeving
- ruimtelijke aanpak
o de ruimtelijke organisatie van het programma;
o de fysieke inpassing en leesbaarheid van de site en de gebouwen in de omgeving;
- omgevingsaspecten
o verenigbaarheid met de omgeving;
o impact van het architecturaal ontwerp op de ruimtelijke conditie;
o de manier waarop het architecturaal ontwerp verbanden legt en relaties aangaat met de ruimtelijke en mentale context;
o de manier waarop het architecturaal ontwerp betekenis kan opladen en genereren binnen de ruimtelijke context op sociaal, maatschappelijk en cultureel vlak;
- private ontwikkeling
o het programma realiseert een meerwaarde voor de site, voor de stedelijke context en dus ook de publieke buitenruimte, zowel op microniveau (gebouw), als op mesoniveau (buurt), als

macroniveau (stad) en biedt een meerwaarde voor verschillende gebruikers.
<ul style="list-style-type: none"> ○ vormen de voorgestelde functies voor de private ontwikkeling een meerwaarde tov het provinciehuis, zijn ze compatibel met de missie en waarden van het Provinciehuis en de activiteiten die door kunnen gaan op de buitenruimtes?
<ul style="list-style-type: none"> ○ het marktpotentieel wordt aangetoond. Er blijken duidelijke programmatorische voordelen voor mogelijke private en/of publieke investeerders.

Architectuur

De architectuur zal worden beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten die exemplatief, en geenszins limitatief of exhaustief opgesomd worden:

<ul style="list-style-type: none"> - architecturale vormgeving in relatie met een site met erfgoed <ul style="list-style-type: none"> ○ de architecturale vertaling van bouwtechnische keuzes om het programma te realiseren op elke schaal; ○ de leesbaarheid van het architecturaal ontwerp; ○ de manier waarop rekening wordt gehouden met het bouwkundig erfgoed;
<ul style="list-style-type: none"> - structurele duidelijkheid - homogeniteit van alle bouwkundige ingrepen op de site - oriëntatie en identificatiemogelijkheid; - de vlotte toegankelijkheid van het gebouw; - de constructieve duidelijkheid van de structuur; de vanzelfsprekende oriëntatie binnen het gebouw, - de helderheid van de interne organisatie; - de ruimtelijke differentiatie van de werkplekken; - een optimale daglichttoetreding - de herkenbare aanwezigheid als overheidsgebouw; - de perceptie van een laagdrempelige publieke functie, met bijzondere aandacht voor dienstverlening; - de integratie van referentiepunten uit de omgeving in de waarneming van/ vanuit het gebouw; - aandacht voor de detaillering en dienstbaarheid van de diverse onderdelen in het kader van het globale ruimteconcept; - de creatie van uitzicht op de wijdere omgeving; - de aantrekkelijkheid van materiaalgebruik, wand- en vloerafwerking; - het ontwerp van deur- en raamprofielen, zonnewering, leuningen, afsluitingen e.d.; - de behandeling van gangen, trappen, collectieve en logistieke ruimte, - de beschikbaarheid en ontvankelijkheid voor kunst;

Culturele duurzaamheid

De culturele duurzaamheid zal worden beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten die exemplatief, en geenszins limitatief of exhaustief opgesomd worden:

<ul style="list-style-type: none"> - ‘Zorgen voor morgen’ omvat de maatschappelijke bekommernis van de provincie dit patrimonium met erfgoedwaarde niet te versnipperen en een samenhangend geheel te vrijwaren in de toekomst oa op het vlak architectuur, het functioneren van de site en de buitenruimtes, Een voorstel wordt verwacht hoe dit te realiseren is voor alle gebruikers op langere termijn.
<ul style="list-style-type: none"> - ‘Zorgen voor Morgen’ omvat ook een flexibele structuur nastreven dat behoeften van komende generaties, zelfs bij herbestemming niet in het gedrang brengt. Zijn inkrimpen en uitbreiden van functies binnen gebouwen op de site realiseerbaar?

- Het aanbieden van een totale inschrijvingsprijs voor een erfpacht van 99 jaar t.o.v. voor een verkoop in volle eigendom scoort in functie van de aangehaalde culturele duurzaamheid 2 punten beter.

23.2 Duurzaamheid en technieken,

Het schetsontwerp van het Provinciehuis dient te voldoen aan het BREEAM International Excellent certificaat-

Voor het Overige deel van de site wordt minimaal BREEAM Internationaal Very Good vooropgesteld.

Voor het Provinciehuis is een eisen pakket uitgewerkt naargelang het om nieuwbouw of renovatie gaat. Bovendien moet minimaal 40% van de totale energiebehoefte voor het Provinciehuis zelf opgewekt worden met hernieuwbare energie.

Meer gedetailleerde info is terug te vinden in bijlage 2a.

Voor het Overige deel van de site wordt gevraagd de eisen zoals gesteld aan het Provinciehuis zoveel mogelijk na te streven.

De beoordelingselementen beperken zich in deze fase tot de gevraagde visienota hieromtrent. Dit dient tijdens de Tweede Dialoofase verder te worden uitgewerkt.

23.3 Plan van aanpak

De ambitie om de Leopoldskazerne op een duurzame en kwalitatieve manier te realiseren heeft niet enkel betrekking op het project, maar ook op het proces dat gevoerd wordt, de projectstructuur alsook het management en projectbeheersing van het project in haar geheel.

In de Tweede Dialoofase zal ook het contractueel kader een onderdeel vormen van het plan van aanpak. De contactdocumenten zullen opgemaakt worden door de Aanbestedende Dienst.

Het plan van aanpak zal kunnen worden beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten die exemplatief, en geenszins limitatief of exhaustief opgesomd worden:

Beoordelingselementen:
- ingediend dossier en globale aanpak.
- globale projectvisie waarmee de Deelnemer aantoont wat de meerwaarde zal zijn van de manier waarop hij de Opdracht aanpakt, met opgave van de belangrijkste kritieke succesfactoren om bij de uitvoering van het Project, na gunning, “outstanding performance” te leveren met het oog op: <ul style="list-style-type: none"> • maximaal voldoen aan de doelstelling van het Project; • het opzetten van een deskundig bouwteam met deelname en betrokkenheid van de Opdrachtgever; • veroorzaken van minimale omgevingshinder tijdens de werf fase.
- structurering van het project.
- duidelijke weergave van het voorop gestelde proces met een stappenplan / mijlpalenplan voor de periode van gunning van de opdracht tot oplevering van alle onderdelen.

- wijze van interne organisatie en samenwerking/ taakverdeling binnen het projectteam van de Deelnemer, inclusief de samenwerkingsverbanden (o.a. bouwpartners, onderaannemers, exploitant(en)...) voor dit project en in relatie tot stappenplan
- structurering, timing en fasering, algemene aanpak en organisatie, planning van het werkproces, kwaliteits- en budgetbewaking voor dit project. Er wordt hierbij veel belang gehecht aan een goede beheersaanpak.
- het voor de verschillende projectonderdelen te doorlopen traject van schetsontwerp , naar bouwaanvraag (inclusief vooroverleg met alle nodige overheden), en uitvoering.
- transparantie van het financieel model en de realiteitswaarde van de hierin opgenomen ramingen.
- risicobeheer en kwaliteitscontrole:
- het projectbeheer na de voorlopige oplevering van de deelprojecten (o.a. de organisatie van het oplossen van de punten onder garantie, de onzichtbare gebreken, het onderhoud, de onderhoudsschema's, de wettelijk vereiste keuringen).

24 BEOORDELING VAN HET FINANCIËEL CRITERIUM

Het financieel criterium zal beoordeeld worden aan de hand van volgende formule:

$$Y = X * L/Z$$

waarbij het Eerste Dialoogvoorstel met de laagste totale inschrijvingsprijs het maximum van de punten krijgt. De andere krijgen een score in verhouding met hun afwijking t.o.v. de laagste.

Y = score die wordt berekend voor Totale inschrijvingsprijs Z

X= weging die wordt toegekend aan criterium prijs (in dit geval 50)

L = totaalprijs van het eerste dialoogvoorstel met de laagste Totale inschrijvingsprijs

Z= Totale inschrijvingsprijs van het eerste dialoogvoorstel waarvoor de score berekend wordt

Onder de Totale inschrijvingsprijs wordt verstaan het (positieve) verschil tussen enerzijds de door de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer te betalen bouwbudget voor het Provinciehuis (met inbegrip van de gebeurlijke BTW) en anderzijds de huidige waarde van alle betalingen door de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever onder de verkoop- of erfpachtovereenkomst voor de zakelijke rechten (éénmalige vergoedingen en canons) (netto-ontvangsten door de Opdrachtgever dus met uitsluiting van eventuele registratierechten en andere taken indien van toepassing).

De huidige waarde van alle betalingen onder de verkoop- of erfpachtovereenkomst wordt berekend op datum van 1 juni 2017 waarbij alle toekomstige kasstromen worden verdisconteerd aan een tarief van 4%.

25 TOEKENNING PUNTEN TIJDENS EERSTE DIALOOGFASE EN VERDERE VERLOOP VAN DIALOOG

Op het **kwaliteitscriterium** zijn maximum 50 punten te verdienen.

De subcriteria zullen voor ieder opgegeven gunningscriterium beoordeeld worden in functie van het aangegeven belang.

Op het **financieel criterium** zijn maximum 50 punten te verdienen.

CONCEPT

DEEL 7 - ALGEMENE INFORMATIE IN VERBAND MET DE GUNNINGS-PROCEDURE

26 STOPZETTING PROCEDURE

- 26.1 De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om de gunningsprocedure ten allen tijde te schorsen en/of te beëindigen, onder meer – doch zonder hiertoe te zijn beperkt – wanneer er in redelijkheid moet worden aangenomen dat er geen kans meer bestaat dat de procedure succesvol tot een einde kan worden gebracht.
- 26.2 De stopzetting van de procedure geeft de Deelnemers geen enkel recht op enige vergoeding of andere aanspraak dan deze die uitdrukkelijk in artikel 32 van het Beschrijvend Document zijn opgenomen.

27 VRAGEN EN OPMERKINGEN

- 27.1 Kandidaten kunnen tijdens de Dialoog vragen stellen en/of opmerkingen over het Beschrijvend Document maken. Vragen die door de Kandidaten of Deelnemers worden gesteld kunnen leiden tot verduidelijkingen of wijzingen van het Beschrijvend Document.
- 27.2 Enkel vragen en opmerkingen die schriftelijk, hetzij per e-mail of per schrijven, en uiterlijk 15 kalenderdagen vóór de datum van de indiening van een Dialoogvoorstel, bij de contactpersoon van de Aanbestedende Dienst worden ingediend, worden ook schriftelijk beantwoord. Mondeling gestelde vragen (bijvoorbeeld tijdens de Informatiebijeenkomst of de Dialoogsessies), waarop door de Aanbestedende Dienst mondeling wordt geantwoord, kunnen voor de Aanbestedende Dienst nooit bindend zijn. Het staat de Deelnemers vrij dergelijk vragen schriftelijk te stellen, zodat zij aanleiding kunnen geven tot een schriftelijk antwoord.
- 27.3 De vragen en/of opmerkingen die kunnen worden overgemaakt aan deze contactpersoon, zullen uiterlijk 7 (7) kalenderdagen vóór de uiterste datum van de indiening van het Dialoogvoorstel worden beantwoord.

De Aanbestedende Dienst zal op vragen als volgt kunnen reageren:

- Zij beslist niet in te gaan op de vraag;
 - Zij geeft een Algemene Verduidelijking;
 - Zij geeft een Bijzondere Verduidelijking.
- 27.4 Algemene Verduidelijkingen zijn voor ieder van de Deelnemers geldende aanpassingen van of toelichtingen bij het Beschrijvend Document. De Aanbestedende Dienst is gerechtigd in iedere stand van de procedure Algemene Verduidelijkingen te geven.
- 27.5 Voor zover de vragen van de Deelnemer betrekking hebben op onduidelijkheid over de inhoud van het Beschrijvend Document, over de achterliggende bedoeling van de Aanbestedende Dienst of over mogelijkheden tot aanpassing van het Deelnemer betrekking hebben op onduidelijkheid over de inhoud van het Beschrijvend Document worden ze beschouwd als verzoeken om Algemene Verduidelijkingen. Indien de Aanbestedende Dienst daarop wil reageren, zal de Aanbestedende Dienst deze vragen zonder vermelding van de identiteit van de Deelnemer weergeven en beantwoorden op een voor alle Deelnemers toegankelijke wijze, door middel van Algemene Verduidelijkingen. Een vraag zal automatisch als een verzoek om Algemene Verduidelijkingen beschouwd worden tenzij de Deelnemer uitdrukkelijk heeft gesteld dat het om een verzoek tot Bijzondere Verduidelijking gaat.

- 27.6 Algemene Verduidelijkingen kunnen leiden tot een wijziging van het Beschrijvend Document via een wijzigend bericht.
- 27.7 Voor zover de vragen van de Deelnemers betrekking hebben op oplossingen die zij overwegen aan te dragen, maar die - bijvoorbeeld in verband met bescherming van intellectuele eigendomsrechten van de Deelnemers of met vertrouwelijke bedrijfsgegevens - naar het oordeel van de Deelnemers niet tot Algemene Verduidelijkingen zouden mogen leiden, kunnen de Deelnemers de Aanbestedende Dienst verzoeken deze te behandelen als Bijzondere Verduidelijkingen.
- 27.8 Indien de Deelnemer een vraag als Bijzondere Verduidelijking kwalificeert, deelt de Aanbestedende Dienst de vraag niet mee aan de andere Deelnemers, zonder voorafgaande instemming van de Deelnemer die de vraag heeft ingediend. Indien de Aanbestedende Dienst de vraag niet als Bijzondere Verduidelijking kwalificeert, kan het de Deelnemer om zijn instemming vragen om de vraag, in een anonieme versie, als een Algemene Verduidelijking te kwalificeren en te behandelen. Indien de Deelnemer daar niet mee instemt, beantwoordt de Aanbestedende Dienst de vraag niet.
- 27.9 Indien voorgestelde oplossingen uitsluitend mogelijk zijn door aanpassing van het Beschrijvend Document (en Bijlagen) en de Aanbestedende Dienst van mening is dat een dergelijke aanpassing in het belang van de procedure en/of de Aanbestedende Dienst is, dan zal de Aanbestedende Dienst een Algemene Verduidelijking kunnen geven, m.i.v. een aanpassing van het Beschrijvend Document via een wijzigend bericht. De Aanbestedende Dienst kan over de formulering van de Algemene Verduidelijking overleg voeren met de Deelnemer die de desbetreffende vraag heeft gesteld. De Aanbestedende Dienst zal daarbij handelen in overeenstemming met het gelijkheids- en transparantiebeginsel. De wijzigingen zullen niet van die aard zijn dat de beoordeling op grond waarvan de Deelnemers werden uitgenodigd tot een fase, niet meer geldig zijn. Dergelijke wijziging kan wel aanpassingen voor (een) latere Dialoogvoorstel(len) vergen.
- 27.10 Tijdens de Dialoogsessies kunnen andere verzoeken om toelichtingen en opmerkingen worden besproken.
- 27.11 Vragen aan Deelnemers
- Gedurende de Dialoog kan de Aanbestedende Dienst aan de Deelnemers steeds vragen bepaalde onderdelen van hun Dialoogvoorstel(len) toe te lichten, te preciseren of nauwkeuriger te omschrijven. Indien dit verzoek na de indiening van een Dialoogvoorstel gebeurt, zal de Aanbestedende Dienst dit alleen doen als dit de inhoudelijke aspecten van het reeds gedane Dialoogvoorstel ongewijzigd laat en voor zover dit niet dreigt te leiden tot concurrentievervalsing of discriminatie.

28 COMMUNICATIE – CONTACTPERSOON AANBESTEDENDE DIENST – UNIEK AANSPREEKPERSOON DEELNEMER

- 28.1 Ten behoeve van deze gunningsprocedure zal de Aanbestedende Dienst de te verstrekken gegevens ook steeds digitaal – waar mogelijk in courante formaten – aanleveren. Elektronische communicatie via email zal steeds worden verstuurd naar het uniek aanspreekpunt van elke Deelnemer, overeenkomstig het bepaalde in 31.3. Gelet op de snelheid en efficiëntie, heeft de Aanbestedende Dienst een voorkeur voor communicatie per e-mail (met ontvangstbevestiging) zodat mailcommunicatie vooropgesteld wordt.

Alle bijkomende informatie die door de Aanbestedende Dienst wordt verstrekt aan de Kandidaten, zal worden meegedeeld per e-mail (met ontvangstbevestiging).

Door hun deelname aan deze procedure aanvaarden de Kandidaten onderhavige werkwijze, minstens moeten bezwaren uiterlijk binnen de 7 dagen na ontvangst van dit Beschrijvend Document overgemaakt worden.

28.2 Alle correspondentie (mondeling, schriftelijk, digitaal, ...), vragen in verband met het Beschrijvend Document, dient aan de hierna vermelde **contactpersoon** te worden gericht. Als contactpersoon wordt bij de Aanbestedende Dienst de volgende personen aangeduid:

- Mia Segaert : mia.segaert@pmv.eu
- Durkadin Yilmaz: durkadin.yilmaz@pmv.eu

28.3 Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst de Aanbestedende Dienst de communicatie met de Kandidaten via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon moet gemachtigd zijn om namens de Deelnemer op te treden.

29 VERSPREIDING VAN INFORMATIE

29.1 De informatie die dit Beschrijvend Document bevat, is eigendom van de Aanbestedende Dienst. Dit Beschrijvend Document is enkel uitgegeven om de Deelnemers uit te nodigen om een Eerste Dialoogvoorstel voor het Project in te dienen.

29.2 Alle documenten, ongeacht in welke vorm, die ter beschikking worden gesteld door de Aanbestedende Dienst aan de Deelnemer mogen niet worden verspreid zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toelating van de documenten. De Deelnemer mag de gegevens die de Aanbestedende Dienst hem ten gevolge van deze gunningsprocedure ter beschikking stelt, alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt.

29.3 De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor om de Deelnemers in het kader van de gunningsprocedure een vertrouwelijkheidsverklaring of een gedragsreglement te doen ondertekenen.

29.4 Deelnemers mogen deze informatie verstrekken aan werknemers, onderaannemers of adviseurs van de Deelnemers die bij de gunningsprocedure zijn betrokken, onder oplegging van dit vertrouwelijkheidsbeding.

29.5 De verplichtingen onder deze bepaling gelden niet indien de informatie reeds ter beschikking is van het brede publiek (op een andere wijze dan door inbreuk op deze bepaling). De verplichtingen gelden evenmin indien uit het Beschrijvend Document dan wel uit andere mededelingen van de Aanbestedende Dienst uitdrukkelijk het tegendeel volgt. Indien de Deelnemer verplicht is de informatie bekend te maken, bijvoorbeeld op basis van een wettelijke verplichting of in het kader van een gerechtelijke procedure, moet de Deelnemer (1) de Aanbestedende Dienst hierover informeren en (2) is de Deelnemer verplicht de bekendmaking zoveel mogelijk te beperken.

30 PUBLICITEIT

De Deelnemers en/of entiteiten waarop ze zich beroepen onthouden zich te allen tijde van het maken van publiciteit of publieke verklaringen of aankondigingen in de media omtrent dit Project, tenzij hiervoor voorafgaande toestemming van de Aanbestedende Dienst is bekomen. In "media" is (onder meer maar niet alleen) inbegrepen de radio, televisie, gedrukte pers, internet en e-mails die voor het grote publiek toegankelijk zijn.

31 VERTROUWELIJKHEID VAN DE DIALOOGVOORSTELLEN EN INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN

31.1 De Aanbestedende Dienst wijst de Deelnemers op de toepassing van artikel 113, §1 van het KB van 15 juli 2011.

De Aanbestedende Dienst behandelt de oplossingen die tijdens de Dialoog door de Deelnemers worden voorgesteld in beginsel als vertrouwelijk en verstrekt deze vertrouwelijke inlichtingen niet aan de andere Deelnemers of derden zonder voorafgaandelijk toestemming te verkrijgen van de Deelnemers van wie de oplossing uitgaat en behoudens indien en voor zover de Aanbestedende Dienst hiertoe gehouden is, bijvoorbeeld op basis van een wettelijke verplichting of in het kader van een gerechtelijke procedure. Die verplichting geldt eveneens voor vertrouwelijke commerciële informatie van de Deelnemers, die niet door de Aanbestedende Dienst aan de andere Deelnemers zal worden megedeeld, behoudens voorafgaandelijke toestemming. Die verplichting blijft ook geldig na afloop van de gunningsprocedure.

31.2 Niettemin maakt de aard van de Concurrentiedialoog het in bepaalde gevallen noodzakelijk dat de Aanbestedende Dienst bepaalde aspecten van één of meerdere Dialoogvoorstellen met de andere Deelnemers bespreekt. Omdat er geen enkele twijfel over zou kunnen bestaan over welk aspect van een Dialoogvoorstel of welke commerciële informatie vertrouwelijk is, worden de Deelnemers uitgenodigd om samen met de Aanbestedende Dienst te identificeren en aan te duiden welke onderdelen van het Dialoogvoorstel eigen aan die Deelnemer is en dus als vertrouwelijk moet worden behandeld en welke onderdelen van algemene aard zijn en daarom met de andere Deelnemers gedeeld kunnen worden.

31.3 In het geval dat de Aanbestedende Dienst voorstelt om bepaalde vertrouwelijke informatie of informatie die specifiek deel uitmaakt van een Deelnemers Dialoogvoorstel, bekend te maken, zal zij de voorafgaande toestemming van die Deelnemer vragen. Als de Aanbestedende Dienst beslist dat die informatie niet vertrouwelijk is of geen deel uitmaakt van de specifieke oplossing die door die Deelnemers is voorgesteld, zal zij de betrokken Deelnemer hiervan op de hoogte brengen. De Deelnemer kan tegen die beslissing beroep aantekenen overeenkomstig bepaling van dit Beschrijvend Document.

31.4 De auteursrechten van dit Beschrijvend Document komen de Aanbestedende Dienst toe en niets in dit document mag nagemaakt, gekopieerd of op één of ander medium opgeslagen worden, zonder de toestemming van de Aanbestedende Dienst. Het Beschrijvend Document, net als alle bijlagen daarbij, is eigendom en zal eigendom blijven van de Aanbestedende Dienst. Die documenten moeten op vraag van de Aanbestedende Dienst worden teruggegeven.

32 REKENVERGOEDING VOOR BIEDINGSKOSTEN

32.1 De Aanbestedende Dienst kent aan elk van de Deelnemers die één of meerdere Dialoogvoorstellen hebben opgesteld waarvan minstens het eerste als volledig, regelmatig en in overeenstemming met de minimale eisen, zoals bepaald in dit Beschrijvend Document werd bevonden en aan wie de opdracht uiteindelijk niet wordt gegund een rekenvergoeding toe van 15.000 euro (excl. BTW) per fase ter forfaitaire compensatie voor de kosten van het opstellen per Dialoogvoorstel (ongeacht of dit al dan niet bestaat uit meerdere oplossingen).

32.2 De Aanbestedende Dienst kent aan elk van de Deelnemers die deelneemt aan de gunningsfase door het indienen van een Eindofferte een rekenvergoeding van 10.000 euro (excl. BTW) toe ter forfaitaire compensatie voor de kosten van het deelnemen aan de gunningsfase.

- 32.3 Er wordt geen rekenvergoeding toegekend aan de Inschrijver aan wie de opdracht gegund wordt.
- 32.4 Het aantal oplossingen dat door een Deelnemer wordt voorgesteld alsook het aantal en de omvang van de Dialoofases heeft geen impact t.a.v. de hoogte van de rekenvergoeding.
- 32.5 Deze rekenvergoeding zal uitbetaald worden:
- In geval van een beslissing om geen gevolg te geven aan deze gunningsprocedure: binnen de 90 kalenderdagen na deze beslissing;
 - In geval van een gunningsbeslissing: binnen de 90 kalenderdagen na deze beslissing;
- 32.6 Indien er (door om het even wie) een gerechtelijke procedure houdende vordering tot schorsing (bij uiterst dringende noodzakelijkheid) van één van de voormelde beslissingen wordt ingesteld, zal er slechts tot betaling van voormelde bedragen kunnen worden overgegaan vanaf het ogenblik dat de uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing bevestigd wordt door afwijzing van het schorsingsverzoek. De Aanbestedende Dienst beschikt vanaf dat ogenblik over een periode van 90 kalenderdagen om tot betaling over te gaan. Bovendien zal er – in geval van betwisting van de beslissing tot uitsluiten – nooit voorafgaand aan de beslissing om geen gevolg te geven aan de concurrentiedialoog dan wel de gunningsbeslissing, tot betaling kunnen worden overgegaan.

33 VERBINTENISTERMIJN

De Deelnemers blijven gebonden door hun Dialoogvoorstel gedurende een termijn van minstens honderd tachtig (180) kalenderdagen te rekenen van de uiterste indieningsdatum.

34 RECHTSBESCHERMING

In geval van een betwisting omtrent onderhavige concurrentiedialoog is uitsluitend de Raad van State bevoegd.

De Deelnemers die, na de Eerste Dialoofase, hetzij wegens onregelmatigheid van het Eerste Dialoogvoorstel, hetzij wegens niet-batige rangschikking, niet worden uitgenodigd tot de Tweede Dialoofase, zullen onmiddellijk na het nemen van die beslissing door de Aanbestedende Dienst van die beslissing in kennis worden gesteld. De motivering hiervan zal evenwel pas aan de Deelnemer worden meegedeeld bij het afsluiten van de Dialoog.

35 BIJLAGEN

Bijlage 1. Beschrijving van de Leopoldskazerne

- a Verslag screening bestaande gebouwen A, B, C
- b Plannen
- c Bodemattesten
- d Archeologisch vooronderzoek
- e Asbestinventaris
- f Sonderingsverslag
- e hydrothermisch onderzoek

Bijlage 2. Projectdefinitie

- a. Projectdefinitie – basisdocument
- b. Schema eisen duurzaamheid
- c. Tabel oppervlaktebehoefte
- d. Werkomgeving
- e. Technische specificaties
- f. Cultuurhistorische waardering Leopoldskazerne
- g. Organigram siteontwikkeling
- h. Tekenstandaard

Bijlage 3. Stedenbouwkundige voorschriften

- a. Concept-RUP 167 Stedelijk Wonen
- b. Ontwerpkader
- c. Mober (planmober)

Bijlage 4. Kwaliteitshandboek

- a. Breeam (handleidingen en checklists): website
- b. Parking (ESPA handleiding en ESPA checklist)

Bijlage 5. Formulier Eerste Dialoogvoorstel

Bijlage 6. Formulier Minimale eisen

Bijlage 7. Verklaring inzake volledigheid en conformiteit