

dossiernummer: 2004244

## Verslag aan de Provincieraad

**betreft** **Sint-Niklaas : Provinciaal domein De Ster**  
Design en Build nieuw inkomgebouw met sporthal, brasserie  
en kantoren : ontwerp  
**verslaggever** Anna Maria Charlier

Mevrouwen en mijne Heren,

De projectfiche voor de opdracht design en build van het nieuwe inkomgebouw Provinciaal Domein De Ster in Sint-Niklaas werd goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 4 juni 2020. Hierbij wordt het aanbestedingsdossier van de opdracht design en build ter goedkeuring voorgelegd.

### KORTE SAMENVATTING ONTWERP

- Beschrijving ontwerp: opdracht design en build voor een nieuw inkomgebouw met sporthal, brasserie en kantoren.

Het project omvat het ontwerp en de oprichting van één nieuwbouw met integratie van :

- een onthaal en toegang voor de bezoekers van het domein;
- een kantoorzone voor het personeel van het domein en voor de mensen van Toerisme Waasland, incl. refter, kleedruimtes en sanitair;
- een sporthal/polyvalente zaal met bijhorende kleedkamers;
- opslagruimte voor buitensporten (vooral watersporten);
- een brasserie ten behoeve van het publiek van de sporthal én de bezoekers van het domein, gekoppeld aan een afsluitbare zaal en gelegen aan een ruim terras;
- een ruime overdekte fietsenstalling;
- een afsluitbare poort voor bezoekers tot het domein.

Inbegrepen zijn de omgevingswerken om het gebouw in te passen in de bestaande omgevingsaanleg van de bouwzone zodanig dat alle functies van het gebouw onmiddellijk volwaardig bruikbaar zijn zoals de toegangen voor bezoekers, werknemers, leveranciers, brandweer,... en een aanpassing van de bestaande omheining zodat het domein afsluitbaar is.

De levering en plaatsing van 3 ticketautomaten en 3 toegangsgates is opgenomen als voorwaardelijk gedeelte.

- Totale geschatte bruto oppervlakte gebouw: 3 661 m<sup>2</sup> (excl. fietsenstalling)

Dit omvat :

- een sporthal met kleedkamers, berging en sanitair van in totaal ± 1 963 m<sup>2</sup>
- berging voor de buitensporten/watersporten van ±360m<sup>2</sup>

- ruimtes voor onthaal, kantoren, refter en sanitair personeel van in totaal ±642m<sup>2</sup> (waaronder ruimte voor Toerisme Waasland)
- een brasserie met ruim terras (120 à 150m<sup>2</sup>), keuken, bergingen en polyvalente zaal van in totaal ±696m<sup>2</sup>
- een overdekte fietsenstalling voor 250 fietsen (afsluitbaar deel voor personeel inbegrepen).
- Kostprijs per m<sup>2</sup> gebouw: gemiddeld 1 612 EUR/m<sup>2</sup> (bruto oppervlakte, inclusief btw en erelonen, excl. budget omgevingswerken).
- Maatregelen voor energiebesparing, REG en duurzaamheid : in de selectie- en gunningscriteria wordt extra aandacht besteed aan het aspect energiebesparing en REG :
  - Er is een specialist duurzaamheid en specialist hernieuwbare energie vereist binnen het bouwteam.
  - Er moeten referenties voorgelegd worden waarbij een gedetailleerde haalbaarheidsstudie hernieuwbare energie werd uitgevoerd.
  - Er moeten referenties voorgelegd worden waarbij een dynamische gebouwsimulatie (om oververhitting te vermijden) werd uitgevoerd.
  - Er moet een haalbaarheidsstudie hernieuwbare energie worden opgemaakt voor het project.
  - Er moet een dynamische gebouwsimulatie worden gemaakt om oververhitting te vermijden.
  - De energiestandaard van de provincie is een minimale eis bij de gunningscriteria.
  - Duurzaamheid in gekozen technieken, algemene bouwtechniek, materiaalkeuze, aanpak project,...is een gunningscriterium.
  - Aandacht en gebruik van de groene omgeving ifv. koeling, natuurlijke ventilatie, schaduwwerking,...is een gunningscriterium.

## **VOORGESTELDE WIJZE VAN GUNNEN**

- Gunningswijze: mededingingsprocedure met onderhandeling, met een selectiefase en een gunningsfase.
- **Selectiefase** : hier wordt nagegaan of de inschrijver zich niet in één of meerdere uitsluitingsgevallen bevindt. Daarna worden de kandidaatsstellingen getoetst aan volgende selectiecriteria :
  - economische en financiële draagkracht;
  - technische en beroepsbekwaamheid van de inschrijver; de kandidaat moet aantonen dat hij voldoende ervaring heeft met dergelijke werken en dat hij voldoende beroepsbekwaamheid heeft voor de volledige realisatie van dit project; dit moet worden aangetoond door :
    - \*de teamsamenstelling en vakbekwaamheid van de teamleden;
    - \*referentieprojecten;
    - \*de inspanningen van de aannemer inzake veiligheid, gezondheid en milieu bij het uitvoeren van zijn taken, zowel binnen de eigen firma als ten overstaan van onderaannemers (veiligheidszorgsysteem).

Er zullen maximaal 5 kandidaten worden geselecteerd. Als er meer dan 5 geschikte kandidaten zijn, zal er een doorselectie gebeuren op basis van het criterium technische en beroepsbekwaamheid.

- **Gunningsfase** : enerzijds moet de inschrijver voldoen aan minimale eisen, anderzijds wordt hij beoordeeld op gunningscriteria:

-minimale eisen :

- \*de plafondprijs van 6 228 397 EUR incl. btw en erelonen (zie verder);
- \*de minimale eisen betreffende het bouwprogramma;
- \*een maximale uitvoeringstermijn bouwproject van 400 werkdagen (waarvan 20 kalendermaanden uitvoering ter plaatse);
- \*de aanstelling van een SPOC en assistent SPOC;
- \*het gebruik van een digitaal platform waar alle partijen toegang tot hebben.

-gunningscriteria :

- \*de offerteprijs 30/100 punten;
- \*architecturale kwaliteit 20/100 punten;
- \*functionele kwaliteit 20/100 punten;
- \*duurzaamheid 20/100 punten;
- \*kwaliteit van de aangeboden technieken en materialen en gebruiks-en onderhoudsgemak 10/100 punten.

## **RAMING**

Het goedgekeurde budget voor het totaalproject bedraagt 6 800 000 EUR incl. btw en erelonen, incl. 5% meerwerken en (een geraamde) prijsherziening, conform de goedgekeurde projectfiche.

Zie hieronder de gedetailleerde raming, op basis van het voorliggende aanbestedingsdossier :

	netto	bruto	EP excl. btw incl. ereloon	totaal excl. btw incl. ereloon	btw	totaal incl. btw en ereloon
sporthal (netto-bruto factor 1,4)	1.454,00	2.035,60	1.300,00 €	2.646.280,00 €	555.718,80 €	3.201.998,80 €
watersporten gesloten berging (netto-bruto factor 1,2)	200,00	240,00	1.300,00 €	312.000,00 €	65.520,00 €	377.520,00 €
watersporten vorstvrij (netto-bruto factor 1,2)	100,00	120,00	1.100,00 €	132.000,00 €	27.720,00 €	159.720,00 €
kantoren (netto-bruto factor 1,4)	458,50	641,90	1.550,00 €	994.945,00 €	208.938,45 €	1.203.883,45 €
brasserie (netto-bruto factor 1,4)	497,50	696,50	1.550,00 €	1.079.575,00 €		1.079.575,00 €
<b>totaal bouw</b>	<b>2.710,00</b>	<b>3.734,00</b>		<b>5.164.800,00 €</b>	857.897,25 €	<b>6.022.697,25 €</b>
omgevingswerken 5m rondom gebouw	1.000,00	1.000,00	85,00 €	85.000,00 €	17.850,00 €	102.850,00 €
ingrepen tijdelijke parking en afsluitingen				40.000,00 €	8.400,00 €	48.400,00 €
<b>totaal omgevingswerken</b>				<b>125.000,00 €</b>	26.250,00 €	<b>151.250,00 €</b>
sloop Houtmuis (prijs/m <sup>3</sup> )		4.330,00	7,00 €	30.310,00 €	6.365,10 €	36.675,10 €
asbestverwijdering sporthal (prijs/m <sup>2</sup> )		1.290,00	10,00 €	12.900,00 €	2.709,00 €	15.609,00 €
sloop sporthal (prijs/m <sup>3</sup> )		7.945,00	8,00 €	63.560,00 €	13.347,60 €	76.907,60 €
<b>totaal sloopwerken</b>				<b>106.770,00 €</b>	22.421,70 €	<b>129.191,70 €</b>
					totaal bouw en omgeving	6.303.138,95 €
					meerwerken 5%	315.156,95 €
					prijsherziening 2% op alles	132.365,92 €
sonderingen (reeds uitgevoerd)			2.225,00 €	2.225,00 €	467,25 €	<b>2.692,25 €</b>
milieuhygiënisch bodemonderzoek			2.500,00 €	2.500,00 €	525,00 €	<b>3.025,00 €</b>
vergoeding geselecteerde kandidaten			40.000,00 €	40.000,00 €	8.400,00 €	<b>48.400,00 €</b>
					<b>eindtotaal incl. btw, ereloon, meerwerken en 2% prijsherziening</b>	<b>6.801.754,07 €</b>
					<b>totaal beschikbaar budget</b>	<b>6.800.000,00 €</b>

Dit is verdeeld als volgt (zonder meerwerken en prijsherziening) :

Bouwkost incl. erelonen en btw 6 022 697 EUR  
(de kostprijs van de fietsenstalling en het terras is inbegrepen in deze bouwkost)

Omgevingswerken incl. erelonen en btw 151 250 EUR

Sloopwerken en asbestverwijdering 129 191,70 EUR

Grondsonderingen (reeds gegund): 2 692,25 EUR incl. btw

Milieuhygiënisch grondonderzoek : 3 025 EUR incl. btw

Vergoeding geselecteerde kandidaten : 10 000 EUR excl. btw per kandidaat die een volledige en regelmatige offerte indient, en minstens 60% van de te behalen score behaalt (max. 48 400 EUR incl. btw).

De weerhouden kandidaat krijgt deze onkostenvergoeding niet, aangezien hij vergoed wordt via de opdracht.

Een deel van de omgevingswerken, namelijk de werken rondom de nieuwbouw/ter hoogte van de huidige parking, die noodzakelijk zijn om alle functies van de nieuwbouw te kunnen gebruiken na de realisatie ervan, zitten inbegrepen in de opdracht design en build, raming 102 820 EUR.

De overige omgevingswerken betreffen de aanleg van de tijdelijke parking (ter hoogte van de huidige tennisterreinen) en worden door de dienst Patrimonium ontworpen en aanbesteed, raming 48 800 EUR incl. btw.

Dit betekent dat het plafondbudget voor de gunning van het project design en build wordt vastgelegd op **6 228 397 EUR incl. btw en erelonen**. Dit zal ten laste gelegd worden van budgetsleutel 221007/06/0711/05.

Voor de werken en diensten die betrekking hebben op de brasserie is de btw aftrekbaar.

Voor alle andere werken en diensten is het btw-tarief van 21% van toepassing.

Deze raming overschrijdt de limieten van de Europese bekendmaking.

### **VISUM IDPBW EN ADVIEZEN ANDERE DIENSTEN**

De interne dienst voor preventie en bescherming op het werk heeft een visum aangebracht op het bestek.

### **KB TIJDELIJKE EN MOBIELE BOUWPLAATSEN / WERKEN MET DERDEN**

De veiligheidscoördinatie is inbegrepen in de opdracht design en build.

### **PLANNING**

Zie de gedetailleerde planning als bijlage "planning design en build dd 1 oktober 2020.pdf".

Parallel aan de opdracht design en build zal de cel Vastgoed van de dienst Patrimonium de aanbesteding uitschrijven voor de concessie ; de gunning is voorzien voor januari 2023. Zo kan er bij de bouw van de casco keukenruimtes binnen de design en build al rekening worden gehouden met de wensen van

de concessionaris (weliswaar enkel binnen de vastgelegde afspraken zowel van de design en build als van de concessieovereenkomst).

**Enkele mijlpalen :**

Selectie van de kandidaten design en build : 28 januari 2021.

De gunning van de opdracht design en build : 27 mei 2021.

Indienen van de omgevingsvergunning : 22 oktober 2021.

Start van de werken ter plaatse : maart 2022.

Ingebruikname nieuwbouw, start exploitatie concessie: 1 januari 2024

Gevraagd wordt :

- de voorwaarden vast te stellen voor de opdracht "Design en build nieuw inkomgebouw met sporthal, brasserie en kantoren in het Provinciaal domein De Ster in Sint-Niklaas" voor het plafondbudget van 6.228.397,00 EUR inclusief btw en erelonen, zoals bepaald in bijgaand ontwerp ;
- toe te staan dat de opdracht zal worden gegund bij wijze van een mededingingsprocedure met onderhandeling ;
- in bevestigend geval het ontwerp (bestaande uit selectieleidraad en bijzonder bestek) en het besluit te ondertekenen.

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,  
Albert De Smet

De bevoegde gedeputeerde,  
Anna Maria Charlier