

156703-2026 - Zadávání

Belgie – Stavební práce – verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad

OJ S 46/2026 06/03/2026

Oznámení o zahájení zadávacího nebo koncesního řízení – standardní režim

Práce

1. Kupující

1.1. Kupující

Oficiální název: Stad Sint-Niklaas

E-mail: shana.baert@sint-niklaas.be

Právní forma kupujícího: Místní orgán

Činnost veřejného zadavatele: Služby pro širokou veřejnost

2. Řízení

2.1. Řízení

Název: verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad

Popis: Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de realisatie van de Opdracht, bestaande uit (eigen omschrijving) het Privaat Project, zijnde het ontwerp, de financiering en de realisatie van een privaat project, onder last van het uitvoeren van publieke omgevingswerken aan het (toekomstig) openbaar domein, via het verlenen van een ontwikkelingsrecht, middels de verkoop van gronden of het vestigen van een opstalrecht onder realisatievoorwaarden op gronden, heden eigendom van de Stad. Er wordt uitgegaan van een kwalitatieve (woon) ontwikkeling, inclusief gerealiseerd aandeel sociaal wonen, met een (minstens gedeeltelijke) levendige plint. Het gaat voor de Stad om de belangrijke herontwikkeling van een ingangspoort tot het stadscentrum, een zichtlocatie. Het ontwerp dient de doelstelling van een markant kopgebouw (landmark) langsheen de kruising van Parklaan en Koningin Astridlaan in te passen binnen de stedelijke context. Het project dient te worden vertaald in een toegangspoort naar het stadscentrum van Sint-Niklaas. Een duurzame architectuur is na te streven.

Identifikátor řízení: b800847e-505f-4445-a0e7-c67e0b448e78

Interní identifikátor: PPP009-3612/6086/2026/012aa

Typ řízení: Jednací řízení s uveřejněním / jednací řízení

Řízení se zrychlí: ne

2.1.1. Účel

Charakter smlouvy: Práce

Hlavní klasifikace (cpv): 45000000 Stavební práce

2.1.2. Místo plnění

Nižší územní jednotka země (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Země: Belgie

2.1.2. Místo plnění

Nižší územní jednotka země (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Země: Belgie

2.1.4. Obecné informace

Právní základ:

Směrnice 2014/24/EU

2.1.6. Důvody pro vyloučení

Zdroje důvodů pro vyloučení: Zadávací dokumentace

5. Část

5.1. Část: LOT-0001

Název: verkoop met ontwikkelingsverplichting van de site Sinbad

Popis: Deze Selectieleidraad heeft betrekking op de realisatie van de Opdracht, bestaande uit (eigen omschrijving) het Privaat Project, zijnde het ontwerp, de financiering en de realisatie van een privaat project, onder last van het uitvoeren van publieke omgevingswerken aan het (toekomstig) openbaar domein, via het verlenen van een ontwikkelingsrecht, middels de verkoop van gronden of het vestigen van een opstalrecht onder realisatievoorwaarden op gronden, heden eigendom van de Stad. Er wordt uitgegaan van een kwalitatieve (woon) ontwikkeling, inclusief gerealiseerd aandeel sociaal wonen, met een (minstens gedeeltelijke) levendige plint. Het gaat voor de Stad om de belangrijke herontwikkeling van een ingangspoort tot het stadscentrum, een zichtlocatie. Het ontwerp dient de doelstelling van een markant kopgebouw (landmark) langsheen de kruising van Parklaan en Koningin Astridlaan in te passen binnen de stedelijke context. Het project dient te worden vertaald in een toegangspoort naar het stadscentrum van Sint-Niklaas. Een duurzame architectuur is na te streven.

Interní identifikátor: 2026/012aa_1

5.1.1. Účel

Charakter smlouvy: Práce

Hlavní klasifikace (cpv): 45000000 Stavební práce

Další klasifikace (cpv): 45000000 Stavební práce, 45211360 Stavební práce na městské výstavbě

5.1.2. Místo plnění

Poštovní adresa: Grote Markt 1

Obec: Sint-Niklaas

PSC: 9100

Nižší územní jednotka země (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Země: Belgie

Další informace: Stad Sint-Niklaas

5.1.3. Odhadovaná doba trvání

Jiná doba: Neznámý

5.1.6. Obecné informace**Vyhrazená účast:**

Účast není vyhrazena.

Musí být uvedena jména a příslušná odborná kvalifikace pracovníků pověřených realizací zakázky: Nevyžaduje se

Projekt veřejných zakázek, který není financován z prostředků EU

Na zakázku se vztahuje Dohoda o vládních zakázkách: ano

5.1.9. Kritéria pro výběr

Zdroje výběrových kritérií: Oznámení

Kritérium: Certifikáty od institutů pro kontrolu kvality

Popis výběrového kritéria: Bewijs van Inschrijving op de Tabellen van de Orde van Architecten. Minimumeisen: De Kandidaat moet aantonen dat de perso(o)n(en) die belast zal (zullen) worden met de taak van architect in orde is met de wettelijke voorwaarden voor het uitoefenen van het beroep van architect. Ter staving hiervan dient de Kandidaat een attest van inschrijving op de tabel van de Orde van Architecten over te maken.

Kritéria budou použita k výběru uchazečů, kteří budou pozváni do druhé fáze řízení

Kritérium: Technici nebo technické orgány pro provádění práce

Popis výběrového kritéria: Capaciteit Minimumeisen: Voor elk van de Basisexpertisen moet individueel en per Basisexpertise (dus per teamlid die de Basisexpertise uitmaakt) de volgende informatie worden meegedeeld: — een korte bedrijfspresentatie én — de voor deze Opdracht inzetbare proces -en projectverantwoordelijke (SPOC) met hun beroepskwalificaties én relevante ervaring. Deze informatie moet dus worden aangeleverd voor: — Basisexpertise 1: Gebiedsontwikkeling (Ontwikkelaar); — Basisexpertise 2: Architectuur (Architect); — Basisexpertise 3: Werken (Aannemer). Hieruit moet blijken dat elk van de Basisexpertisen individueel over de nodige capaciteit beschikt om de Opdracht tot een goed einde te brengen. Kritéria budou použita k výběru uchazečů, kteří budou pozváni do druhé fáze řízení

Kritérium: Reference na určité práce

Popis výběrového kritéria: Ervaring Minimumeisen: Basisexpertise 1: Gebiedsontwikkeling (Ontwikkelaar); — De Kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met gebiedsontwikkeling in een voor de Opdracht relevante context, met betrekking tot verplicht drie (3) projecten met een mix van woningen en andere functies, projecten waarvan reeds 50 % (in m² BVO) reeds voorlopig zijn opgeleverd. Deze drie (3) referenties omvatten: — minstens één (1) realisatie van een gebiedsontwikkeling met een bouwkost (excl. BTW) van 5.000.000 € — minstens één (1) referentie van de vermarkting van een gebiedsontwikkeling van minstens 50 woningen. Deze twee (2) laatste referenties kunnen worden aangetoond door één en hetzelfde project. Basisexpertise 2: Architectuur (Architect); — De Kandidaat moet afdoende ervaring aantonen met het uitwerken van een architecturaal ontwerp binnen een voor de Opdracht relevante context met betrekking tot verplicht drie (3) projecten, die reeds voorlopig zijn opgeleverd of waarvan de gesloten ruwbouwfase is voltooid en zoals ze verder zijn aangeduid. — De gevraagde 3 afzonderlijke projecten moeten als volgt worden aangeleverd: — één project van stedelijke groepswoningbouw (eventueel met andere functies) van minstens 10.000 m² BVO; — één project van stedelijke groepswoningbouw (eventueel met andere functies) van minstens 5.000 m² BVO; — één project van stedelijke groepswoningbouw (eventueel met andere functies) van minstens 2.500 m² BVO. Het referentieoverzicht dient als volgt opgemaakt te worden: — Alle referenties (ontwikkelingen, werken, ontwerpen) hebben betrekking op diensten of werken die zijn gepresteerd uiterlijk 8 jaar voorafgaand aan de datum van het Aankondigingsbericht. Er is, gelet op de afgelopen jaren van COVID, rekening gehouden met een ruimere termijn. Uit alle referenties moet blijken dat hun uitvoeringsniveau van dien aard is dat ze als referentie op nuttige wijze kunnen worden beoordeeld in het kader van de selectie. Dit betekent concreet: — voor de Basisexpertise Gebiedsontwikkeling: alle referenties zijn voor minstens 50% voorlopig opgeleverd (uit te Sint-Niklaas | februari 2026 Selectieleidraad Verkoop Site Sinbad 63 drukken in m² BVO); — voor de Basisexpertise Architectuur: alle referenties zijn reeds voorlopig zijn opgeleverd of de gesloten ruwbouwfase is voltooid. — Van alle opgegeven projecten wordt verplicht een korte omschrijving gegeven (maximaal 1 bladzijde A4, exclusief beeldmateriaal) met de voornaamste gegevens, verplicht te vermelden: — de opdrachtgever en de contactpersoon van het project; — plaats en tijdstip van uitvoering; — één of meerdere afbeeldingen van het project; — een omschrijving van het

project met de (geraamde) investeringswaarde; — een omschrijving van het aandeel en de rol van de Kandidaat in het project; — indien het referentieproject (geheel of gedeeltelijk) voorziet in een woonprogramma: een omschrijving van het aandeel sociaal wonen. — Voor iedere referentie -verplicht drie (3) voor gebiedsontwikkeling en architectuur- wordt het modelformulier, toegevoegd als Bijlage 3, ingevuld en ondertekend. De Kandidaat beperkt zich tot de informatie die relevant is voor deze Opdracht, en belast het dossier niet met overbodige informatie. — Er wordt enkel rekening gehouden met voor de Opdracht relevante referenties. De referenties dienen verplicht genummerd te worden in functie van hun relevantie voor de Opdracht (1 = meest relevant, 2 = op 1 na meest relevant,...). — Indien er méér dan de gevraagde / opgegeven aantallen projecten worden opgegeven zal, met het oog op de gelijke mededinging, slechts rekening worden gehouden met telkens de eerste 3 projecten die vermeld staan in de Aanvraag tot Deelneming. — Referenties kunnen tegelijk ingezet worden voor de verschillende Basisexpertisen. Met één (1) referentieproject kan worden voldaan aan verschillende Basisexpertisen. — Ervaring opgedaan in een samenwerkingsverband wordt slechts als ervaring voor de Basisexpertise aangemerkt als kan worden aangetoond door de betrokkene dat hij daadwerkelijk voor de Opdracht relevante expertise aan het door dat samenwerkingsverband uitgevoerde referentieproject heeft geleverd.

Kritéria budou použita k výběru uchazečů, kteří budou pozváni do druhé fáze řízení

Kritérium: Další ekonomické nebo finanční požadavky

Popis výběrového kritéria: Visienota Minimumeisen: De Kandidaat dient aan te tonen dat hij beschikt over een relevante visie en nuttige motivatie voor de beoogde samenwerking met de Opdrachtgevers, aan de hand van een 'Eigen Visie en Motivatie'-nota. Deze nota dient bij de Aanvraag tot Deelneming te worden gevoegd op straffe van onvolledigheid én is gebaseerd op de ervaring en inzichten van de Verplicht betrokken Partijen uit eigen projecten, toegepast op het Project. Deze nota speelt slechts een rol bij de doorselectie (zie verder) en vormt de basis voor de Offerte. De visienota is, gelet op de fase van de procedure, maximaal 10 A4 bladzijden (exclusief beeldmateriaal, lettergrootte min. 11 pt.). De visienota wordt bij voorkeur ondersteund door schetsen en ander (al dan niet eigen) referentiemateriaal. In deze nota zet de Kandidaat (gelet op de stand van de procedure en de termijn voor het indienen van een Aanvraag tot Deelneming) minstens uiteen: 1. wat zijn visie is op gebiedsontwikkeling in het algemeen, op de schaal van Sint-Niklaas, en meer bepaald hoe dit wordt geïllustreerd door minstens één van de opgegeven eigen referentieprojecten of door andere, al dan niet eigen, referentieprojecten; 2. wat mogelijke aandachtspunten kunnen zijn voor de beoogde gebiedsontwikkeling (het "Project"). Bij de aandachtspunten wordt minstens stilgestaan bij: a) de markteconomische aspecten, de visie op de gefaseerde realisatie van de woningen (niet: financiële winstmodellen); b) de wijze waarop een hoge stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit en diversiteit kan bekomen worden; c) de wijze waarop duurzaamheidsaspecten kunnen worden meegenomen in het Project; d) de wijze waarop het aandeel sociaal wonen kan worden voorzien in het Project. Deze nota bevat geen generieke uiteenzettingen, ze herhaalt evenmin de inhoud van onderhavige Selectieleidraad, noch van de bijlagen van dit dossier.

Kritéria budou použita k výběru uchazečů, kteří budou pozváni do druhé fáze řízení

Kritérium: Další ekonomické nebo finanční požadavky

Popis výběrového kritéria: Erkenning en registratie van aannemers: D (Bouwwerken), Klasse 7 erkenning in klasse overeenkomstig de waarde van de geplande werken (Aannemer).

Kritéria budou použita k výběru uchazečů, kteří budou pozváni do druhé fáze řízení

Kritérium: Další ekonomické nebo finanční požadavky

Popis výběrového kritéria: De Kandidaat mag zich niet bevinden in één van de in de artikelen 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten bedoelde situaties. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden, de uitsluitingsgronden in verband met fiscale en sociale schulden, en de facultatieve uitsluitingsgronden. Indien een verplichte uitsluitingsgrond van toepassing is op de kandidaat, moet de kandidaat overeenkomstig art. 70, § 2 Wet Overheidsopdrachten op eigen initiatief in zijn aanvraag tot deelneming aangeven of hij corrigerende maatregelen heeft genomen die voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Voor wat betreft de facultatieve uitsluitingsgronden kan de kandidaat op eigen initiatief in zijn aanvraag tot deelneming aangeven of hij dergelijke corrigerende maatregelen heeft genomen. Indien de aanbestedende overheid overweegt om een facultatieve uitsluitingsgrond in te roepen, zal zij aan de kandidaat de mogelijkheid bieden om corrigerende maatregelen aan te dragen in de loop van de plaatsingsprocedure, overeenkomstig art. 70, § 3, eerste lid Wet Overheidsopdrachten. Wanneer de kandidaat corrigerende maatregelen aanvoert, wordt de betrokken kandidaat niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure als de aanbestedende overheid het geleverde bewijs toereikend acht. Deze bepaling is individueel van toepassing op de deelnemers die samen als een combinatie een aanvraag tot deelneming indienen, alsook op ondernemers op wiens draagkracht de kandidaat een beroep doet met het oog op het voldoen aan de eisen inzake kwalitatieve selectie. De verplichte uitsluitingsgronden zijn ook van toepassing in hoofde van personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de Sint-Niklaas | februari 2026 Selectieleidraad Verkoop Site Sinbad 60 kandidaat of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben. Met het UEA verklaart de Kandidaat formeel dat de betrokken gronden tot uitsluiting niet van toepassing zijn. De Kandidaat vermeldt welk gedeelte van de opdracht hij eventueel voornemens is in onderaanneming te geven en de identiteit van de onderaannemers die hij voorstelt. Voor elke onderaannemer vermeldt de Kandidaat de naam, maatschappelijke zetel en ondernemingsnummer, alsook voor welk gedeelte van de opdracht hij de onderaannemer voorstelt. In het kader van de uitvoering van de Opdracht mag er geen uitsluitingsgrond van toepassing zijn op een onderaannemer die behoort tot het Team. De Aanbesteder zal zelf via elektronische weg (Telemarc) volgende attesten opvragen: — RSZ – attest (indien de Kandidaat een RSZ-nummer heeft) — fiscaal attest — attest van niet – faillissement (indien de Kandidaat een rechtspersoon is). De Kandidaat moet dus m.b.t. de uitsluitingsgronden enkel de in de WOO bedoelde uittreksels uit het strafregister én het UEA toevoegen, geen andere attesten, en dit voor alle teamleden. Wanneer attesten ontbreken, beschikt de Aanbesteder over de mogelijkheid om bijkomende gegevens en informatie op te vragen, zonder hiertoe verplicht te zijn. Bij ontbrekende gegevens of onduidelijkheid kan de Aanbesteder dus even goed meteen de Aanvraag tot Deelneming afwijzen. Wanneer evenwel het UEA zelf ontbreekt dan wordt de aanvraag tot deelneming afgewezen als onontvankelijk.

Kritéria budou použita k výběru uchazečů, kteří budou pozváni do druhé fáze řízení

Informace o druhé fázi dvoufázového řízení:

Minimální počet uchazečů, kteří budou pozváni do druhé fáze řízení: 3

Řízení proběhne v několika na sebe navazujících fázích. V každé fázi mohou být určiti účastníci vyřazeni

Kupující si vyhrazuje právo zadat zakázku na základě původních nabídek bez dalších jednání

5.1.10. Kritéria pro zadání

Kritérium:

Typ: Kvalita

Popis: Ruimtelijke kwaliteiten

Kategorie kritéria pro zadání s váhou: Pořadí důležitosti

Číslo spojené s kritériem pro zadání zakázky: 1

Kritérium:

Typ: Kvalita

Popis: Toekomstbestendigheid van het Project

Kategorie kritéria pro zadání s váhou: Pořadí důležitosti

Číslo spojené s kritériem pro zadání zakázky: 2

Kritérium:

Typ: Kvalita

Popis: Projectaanpak

Kategorie kritéria pro zadání s váhou: Pořadí důležitosti

Číslo spojené s kritériem pro zadání zakázky: 3

Kritérium:

Typ: Náklady

Popis: Financieel voorstel

Kategorie kritéria pro zadání s váhou: Pořadí důležitosti

Číslo spojené s kritériem pro zadání zakázky: 4

5.1.11. Zadávací dokumentace

Adresa zadávací dokumentace: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/3612/09/2026>

5.1.12. Podmínky zadávání zakázek

Podmínky podání:

Elektronické podání: Požadována

Adresa pro podání: <https://www.publicprocurement.be>

Jazyky, v nichž lze podávat nabídky nebo žádosti o účast: nizozemština

Elektronický katalog: Nepovolena

Varianty: Nepovolena

Lhůta pro doručení žádostí o účast: 27/04/2026 11:00:00 (UTC+02:00) východoevropský čas, středoevropský letní čas

Smluvní podmínky:

Plnění zakázky musí být provedeno v rámci programů chráněného zaměstnání: Ne

Elektronická fakturace: Požadována

Bude použito elektronické objednávání: ne

Bude použita elektronická platba: ne

5.1.15. Techniky

Rámcová dohoda:

Žádná rámcová dohoda

Informace o dynamickém nákupním systému:

Žádný dynamický nákupní systém

5.1.16. Další informace, mediace a přezkum

Organizace příslušná pro přezkum: Raad van State

Informace o lhůtách pro přezkum: Organisatie die informatie verstrekt over beroepsprocedures en bijhorende termijnen: Raad van State

Organizace poskytující další informace o zadávacím řízení: Stad Sint-Niklaas

Organizace poskytující další informace o podání návrhů na přezkum: Raad van State

Organizace přijímající žádosti o účast: Stad Sint-Niklaas

8. Organizace

8.1. ORG-0001

Oficiální název: Stad Sint-Niklaas

Registrační číslo: 0207.464.192

Poštovní adresa: Grote Markt 1

Obec: Sint-Niklaas

PSČ: 9100

Nižší územní jednotka země (NUTS): Arr. Sint-Niklaas (BE236)

Země: Belgie

Kontaktní místo: Shana Baert

E-mail: shana.baert@sint-niklaas.be

Telefon: +32 37783573

Internetová adresa: <https://www.sint-niklaas.be/>

Úlohy této organizace:

Kupující

Organizace poskytující další informace o zadávacím řízení

Organizace přijímající žádosti o účast

8.1. ORG-0002

Oficiální název: Raad van State

Registrační číslo: 0931814266

Poštovní adresa: Wetenschapsstraat 33

Obec: Brussel (Etterbeek)

PSČ: 1040

Nižší územní jednotka země (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Země: Belgie

E-mail: info@raadvanstate.be

Telefon: +32 22349611

Internetová adresa: <http://www.raadvst-consetat.be/?page=index&lang=nl>

Úlohy této organizace:

Organizace příslušná pro přezkum

Organizace poskytující další informace o podání návrhů na přezkum

8.1. ORG-0003

Oficiální název: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Registrační číslo: BE 0475.480.736

Obec: Antwerpen / Anvers

PSČ: 2000

Nižší územní jednotka země (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

Země: Belgie

E-mail: info@3p.eu

Telefon: +32 3 294 30 51

Úlohy této organizace:

Poskytovatel služeb v oblasti zadávání zakázek

8.1. ORG-0004

Oficiální název: FPS Policy and Support

Registrační číslo: BE 0671.516.647

Obec: Brussels

PSČ: 1000

Nižší územní jednotka země (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Země: Belgie

E-mail: e.proc@publicprocurement.be

Telefon: +32 2 740 80 00

Úlohy této organizace:

TED eSender

Oznámení - informace

Identifikátor oznámení/verze: 4cd09482-b580-47e1-b3a9-fcf2520669ff - 01

Druh formuláře: Zadávání

Typ oznámení: Oznámení o zahájení zadávacího nebo koncesního řízení – standardní režim

Podtyp oznámení: 16

Datum odeslání oznámení: 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00) středoevropský čas, západoevropský letní čas

Datum odeslání oznámení (eSender): 04/03/2026 00:00:00 (UTC+01:00) středoevropský čas, západoevropský letní čas

Jazyky, v nichž je toto oznámení oficiálně k dispozici: nizozemština

Číslo zveřejnění oznámení: 156703-2026

Číslo vydání v řadě S Úř. věst.: 46/2026

Datum zveřejnění: 06/03/2026