

Belgium-Aalst: Construction work

OJ S 97/2014 21/05/2014

Contract notice

Works

Directive 2004/18/EC

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst

Postal address: Dendermondse steenweg 75 A

Town: Aalst

Postal code: 9300

Country: Belgium

E-mail: info@agsa.aalst.be

Telephone: +32 53732496

Internet address(es):

General address of the contracting authority: <http://www.stadsontwikkeling-aalst.be>

Additional information can be obtained from:

the abovementioned address

Specifications and additional documents (including documents for competitive dialogue and a dynamic purchasing system) can be obtained from:

the abovementioned address

Tenders or requests to participate must be submitted: the abovementioned address

I.2. Type of the contracting authority

Other: Autonoom Gemeentebedrijf

I.3. Main activity

Other: Stadsontwikkeling

I.4. Contract award on behalf of other contracting authorities

Section II: Object of the contract

II.1. Description

II.1.1. Title attributed to the contract by the contracting authority

Herontwikkeling van het noordelijke deel van de Tragelsite te Aalst.

II.1.2. Type of contract and place of performance or delivery

Works

Design and execution

NUTS code BE231 Arr. Aalst

II.1.3. Information about a framework agreement or a dynamic purchasing system

The notice involves a public contract

II.1.4. Information about framework agreement

II.1.5.

Short description of the contract or purchase(s)

CopyDe Opdracht beoogt de herontwikkeling van het noordelijke deel van de Tragelsite, gelegen te Aalst, tussen de Dendermondsesteenweg, de Denderstraat, de Dender en de R41-Heilig-Hartlaan.

De Aanbestedende Overheid is eigenaar van alle gronden binnen het Projectgebied of beschikt of zal beschikken over afdoende zakelijke rechten op deze gronden.

Voor de doeleinden van de Opdracht wordt het Projectgebied in twee ontwikkelingszones uitgesplitst: de private zone (Deelopdracht Private Zone) en de zone voor een multifunctioneel evenementencomplex, bijhorende parking en omgevingsaanleg, hierna de publieke zone (Deelopdracht Publieke Zone).

A. Deelopdracht Private Zone

De Opdrachtnemer zal in de private zone een gemengd project moeten ontwikkelen in een combinatie van winkelen (max. 15 000 m² uitbaatbare netto retailcapaciteit), aangevuld met eventuele andere functies op voorstel van de Inschrijvers, maar binnen de randvoorwaarden die in de gunningsleidraad (inclusief Bijlagen) zullen zijn opgenomen.

B. Deelopdracht Publieke Zone

De Deelopdracht Publieke Zone bestaat uit een vast en een voorwaardelijk gedeelte.

Het vast gedeelte van de Deelopdracht Publieke Zone omvat de coördinatie van het casco ontwerp en de casco bouw van een multifunctioneel evenementencomplex met bijhorende parking, omgevingsaanleg en eventuele andere functies in de publieke zone. Het complex kan zowel een sportieve als een culturele, evenementiële en economische bestemming krijgen.

Het voorwaardelijk gedeelte van de Deelopdracht Publieke Zone bestaat uit de coördinatie van de inrichtingswerken van het multifunctionele evenementencomplex en de bijhorende parking.

II.1.6. CPV code(s)

45000000 Construction work, 70112000 Development of non-residential real estate

II.1.7. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

II.1.8. Lots

This contract is divided into lots: no

II.1.9. Information about variants

II.2. Scope of the procurement

II.2.1. Total quantity or scope

II.2.2. Information about options

II.2.3. Information about renewals

II.3. Duration of the contract or time limit for completion

Section III: Legal, economic, financial and technical information

III.1. Conditions related to the contract

III.1.1. Deposits and guarantees required

Zie gunningsleidraad.

III.1.2. Main financing conditions and payment arrangements and/or reference to the relevant provisions governing them

Zie gunningsleidraad.

III.1.3. Legal form to be taken by the group of economic operators to whom the contract is to be awarded

A.1. Deelopdracht Publieke Zone

De Aanvraag tot Deelneming moet worden ingediend door een projectteam dat minstens bestaat uit: een ontwikkelaar, een multidisciplinair ontwerpteam (ontwerpers) en één of meerdere aannemers die door de Aanbestedende Overheid met het ontwerp en de bouw van het multifunctionele evenementencomplex en de bijhorende parking & omgevingsaanleg belast zullen worden (hierna: Projectteam).

In de uitvoeringsfase zal de Aanbestedende Overheid rechtstreekse, maar onderling onderscheiden contractuele relaties met de voormelde ontwerper(s) en aannemer(s) van het Projectteam van de gekozen Inschrijver aangaan.

Het multidisciplinair ontwerpteam kan ten aanzien van de aannemer(s) niet als onderaannemer fungeren. De ontwerpers enerzijds, en de aannemer of de combinatie van aannemers anderzijds zijn niet hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de Aanbestedende Overheid gehouden. Zowel de ontwerpers als de aannemer of een combinatie van ontwerpers of aannemers zullen voor hun eigen projectgedeelte verantwoordelijk zijn, met dien verstande dat, indien een combinatie (tijdelijke handelsvennootschap) van aannemers of ontwerpers van het Projectteam van de gekozen Inschrijver deel uitmaakt, die combinatie wél hoofdelijk en ondeelbaar gehouden is.

A.2. Deelopdracht Private Zone

De Opdrachtnemer is vrij in het aanduiden van de ontwerper en aannemer(s) voor de herinrichting van de private zone. Deze ontwerpers en aannemer(s) maken geen deel uit van het Projectteam van de Kandidaat. Hun identiteit dient niet verplicht in de Aanvraag tot Deelneming te worden vermeld.

III.1.4. Contract performance conditions

III.2. Conditions for participation

III.2.1. Suitability to pursue the professional activity, including requirements relating to enrolment on professional or trade registers

List and brief description of conditions: Indien één of meerdere leden van het Projectteam van een Kandidaat zich in één van de hiernavolgende situaties (uitsluitingsgronden) bevind(t)(en), kan de Aanbestedende Overheid die Kandidaat van toegang tot de gunningsprocedure uitsluiten. De Aanbestedende Overheid zal in elk stadium van de gunningsprocedure over deze uitsluitingsmogelijkheid beschikken.

Voor elk lid van het Projectteam van de Kandidaat (d.w.z. zowel voor de ontwikkelaar, als voor de ontwerpers en de aannemer(s) die door de Aanbestedende Overheid met het ontwerp en de bouw van het multifunctionele evenementencomplex, de bijhorende parking en omgevingsaanleg belast zullen worden) dient bij de Aanvraag tot Deelneming een verklaring op eer te worden gevoegd waaruit blijkt dat het betrokken lid niet in de hiernavolgende situaties verkeert

Uitsluitingsgronden:

- 1) Bij een rechtelijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld zijn voor deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek, voor omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek, voor fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002, voor het witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme;
- 2) In staat van faillissement of van vereffening verkeren, zijn werkzaamheden hebben gestaakt

of een gerechtelijke reorganisatie ondergaan, of in een vergelijkbare toestand verkeren als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;

3) Aangifte hebben gedaan van zijn faillissement, een procedure van vereffening aanhangig hebben of een gerechtelijke reorganisatie ondergaan, of het voorwerp uitmaken van een gelijkaardige procedure die in andere nationale reglementeringen bestaat;

4) Bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld zijn geweest voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;

5) Bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan, vastgesteld op elke grond die de Aanbestedende Overheid aannemelijk kan maken;

6) Niet voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;

7) Niet in orde zijn met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;

8) Zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opeisbaar in het kader van deze gunningsprocedure, of verzuimd hebben deze inlichtingen te verstrekken.

Onverminderd het recht om bij de relevante instanties zelf bewijsstukken op te vragen, behoudt de Aanbestedende Overheid zich het recht voor om, indien zij twijfels heeft over de toestand van één of meerdere leden van het Projectteam van een Kandidaat, na indiening van de Aanvragen tot Deelneming bijkomende bewijsstukken betreffende de uitsluitingsgronden bij de Kandidaat op te vragen.

III.2.2. Economic and financial ability

List and brief description of conditions: A) Algemeen

De Kandidaten moeten over een voldoende financiële en economische draagkracht beschikken om de Opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren.

De Kandidaten dienen deze financiële en economische draagkracht door middel van de documenten vermeld in de punten B) en C) aan te tonen. Deze documenten dienen voor elk lid van het Projectteam van de Kandidaat te worden ingediend, d.w.z. zowel voor de ontwikkelaar, als voor de ontwerper en de aannemer(s) die door de Aanbestedende Overheid met het ontwerp en de bouw van het multifunctionele evenementencomplex, de bijhorende parking & omgevingsaanleg belast zullen worden.

Een Kandidaat kan zich op de draagkracht van één of meerdere onderaannemers of derde entiteiten beroepen, ongeacht de juridische aard van zijn band met deze partijen. In dat geval moet de Kandidaat een door de bevoegde personen bij die partij gehandtekeningde verklaring voorleggen dat de Kandidaat voor de uitvoering van de Opdracht over de financiële middelen die ter aanduiding van de financiële en economische draagkracht worden ingeroepen, zal kunnen beschikken. In zo'n geval moeten voor die partij tevens de documenten vermeld in de punten B) en C) worden verstrekt.

B) Omzet en eigen vermogen

De Kandidaten voegen bij hun Aanvraag tot Deelneming, voor elk van de leden van het Projectteam, de laatste drie jaarrekeningen (balans en resultatenrekening), een overzicht met financiële kengetallen en, in voorkomend geval, een opgave van de niet uit de balans blijvende verplichtingen en financiële claims ingevolge nog hangende geschillen.

Uit deze documenten moet blijken dat de Kandidaat aan de volgende voorwaarden voldoet:

- a) De gezamenlijke omzet van de leden van het Projectteam van de Kandidaat moet, gedurende de laatste drie boekjaren, jaarlijks tenminste vijftien miljoen EUR (15 000 000 EUR) hebben bedragen;
- b) Het gezamenlijk eigen vermogen van de leden van het Projectteam van de Kandidaat moet, gedurende de drie laatste boekjaren, jaarlijks tenminste vijftientwintig miljoen EUR (25 000 000

EUR) hebben bedragen;

c) De solvabiliteits-, rentabiliteits- en schuldpositie van de leden van het Projectteam van de Kandidaat is dusdanig dat hun financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht, waarbij rekening zal worden gehouden met de niet uit de balans blijkende verplichtingen en de financiële claims ingevolge nog hangende geschillen.

Indien er zich sinds de laatst neergelegde jaarrekening(en) belangrijke wijzigingen zouden hebben voorgedaan, dient de Kandidaat deze wijzigingen in de Aanvraag tot Deelneming toe te lichten.

C) Verzekering

De Kandidaten voegen bij hun Aanvraag tot Deelneming attesten waaruit blijkt dat elk van de leden van het Projectteam verzekerd is voor: (a) hun personeel, (b) beroepsrisico's en (c) schade die eventueel aan de Aanbestedende Overheid of aan derden zou worden toegebracht (verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en arbeidsongevallenverzekering).

III.2.3. Technical and professional ability

List and brief description of conditions:

A) Algemeen

De Kandidaten moeten over een toereikende organisatie en over voldoende kwalitatief hoogstaand personeel beschikken om de Opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren.

Het Projectteam dat door de Kandidaten wordt samengesteld, dient blijf te geven van voldoende aantoonbare deskundigheid, projectervaring en profiel op het vlak van:

- vastgoedstructurering en -ontwikkeling
- ontwerp en bouw van winkelruimten voor detailhandel
- ontwerp en bouw van publieke en/of recreatieve infrastructuur
- ontwerp en bouw van gemengde projecten (combinatie van winkel-, woon- en/of kantoorfuncties)

De Kandidaten dienen de documenten vermeld in de punten B) en C) bij hun Aanvraag tot Deelneming te voegen, evenals de relevante en representatieve referenties bedoeld in punt D)

Een Kandidaat kan zich op de draagkracht van één of meerdere onderaannemers of derde entiteiten beroepen, ongeacht de juridische aard van zijn band met deze partijen. In dat geval moet de Kandidaat een door de bevoegde personen bij die partij gehandtekeningde verklaring voorleggen dat de Kandidaat voor de uitvoering van de Opdracht over de expertise die ter aanduiding van de technische bekwaamheid wordt ingeroepen, zal kunnen beschikken.

B) Erkenning en inschrijving op het tableau

De Kandidaat dient volgende documenten bij zijn Aanvraag tot Deelneming te voegen:

1° Voor de ontwerpers die deel uitmaakt van het Projectteam van de Kandidaat (en die met het ontwerp van het multifunctionele evenementencomplex, de bijhorende parking & omgevingsaanleg belast zal worden): het bewijs van zijn inschrijving op het Tableau van de Orde van Architecten.

Het bewijs voor ieder van de Ontwerpers dient te worden geleverd.

2° Voor de aannemer die deel uitmaakt van het Projectteam van de Kandidaat (en die met de bouw van het multifunctionele evenementencomplex, de bijhorende parking & omgevingsaanleg belast zal worden): het bewijs van zijn erkenning in (min.) klasse 8 (meer dan 5 330 000 EUR) in de categorie D Bouwwerken, dan wel het bewijs dat de aannemer over voldoende referenties beschikt om aan de voorwaarden van de voormelde erkenning te voldoen.

Indien de Kandidaat in zijn Aanvraag tot Deelneming meerdere aannemers voorstelt, dient het bewijs voor minstens één van deze aannemers te worden geleverd.

C) Projectorganisatie en personeel

De Kandidaten dienen aan de hand van de volgende documenten aan te tonen dat ze over de

vereiste organisatie en bekwaamheid beschikken:

1° Een nota van maximaal (15) bladzijden (bijlagen inbegrepen), opgesteld in het lettertype Times New Roman met een lettergrootte 12 en een tussenlinie single, die toelichting geeft bij:
(i) de organisatiestructuur van de onderscheiden leden van het Projectteam; en
(ii) de samenwerking binnen het Projectteam.

Indien de Kandidaat beroep doet op één of meerdere onderaannemers en/of derde entiteiten om zijn financiële en economische draagkracht of zijn technische bekwaamheid aan te tonen, dient het aandeel van deze actoren in de beoogde taakverdeling eveneens in de nota te worden verduidelijkt.

2° Een lijst met opgave van de naam, de beroepskwalificaties en de beroepservaring van het verantwoordelijk en leidinggevend personeel dat werkzaam is bij de leden van het Projectteam van de Kandidaat en dat daadwerkelijk met de uitvoering van de Opdracht zal worden belast; en

Indien de Kandidaat beroep doet op één of meerdere onderaannemers en/of derde entiteiten om zijn financiële en economische draagkracht of zijn technische bekwaamheid aan te tonen, dienen de gegevens van het verantwoordelijk en leidinggevend personeel van deze actoren dat daadwerkelijk met de uitvoering van de Opdracht zal worden belast, eveneens in de lijst te worden opgenomen.

Op basis van de opgegeven beroepskwalificaties en beroepservaring moet duidelijk zijn dat de Kandidaat voor de disciplines waarvan sprake in punt A) van dit punt III.2.3, over voldoende (technische) kennis en vakbekwaamheid beschikt (minstens kan beschikken).

D) Referenties

De technische bekwaamheid van de Kandidaten wordt bijkomend aangetoond aan de hand van volgende referenties:

1° Referenties vastgoedstructurering en -ontwikkeling

Een lijst van minimaal (vier) projecten van vastgoed- en/of stadsontwikkeling, uitgevoerd in de periode van acht jaar voorafgaand aan de uiterste datum voor indiening van de Aanvragen tot Deelneming, waarbij door de ontwikkelaar die deel uitmaakt van het Projectteam van de Kandidaat, de realisatie, de promotie en de vermarkting werd uitgevoerd.

Ten minste (één) van de aangehaalde projecten dient betrekking te hebben op het commercialiseren van minimaal 4000 m² aan winkelruimten voor detailhandel.

Ten minste (één) van de aangehaalde projecten dient betrekking te hebben op het commercialiseren van een gemengd privaat project (combinatie van winkel-, woon- en/of kantoorfuncties).

Ten minste (één) van de aangehaalde projecten dient betrekking te hebben op de realisatie van publieke en/of recreatieve gebouwen en/of infrastructuur.

Ten minste (één) van de aangehaalde projecten is een project met publiek-private samenwerking.

Voor elk van de aangehaalde projecten dient volgende informatie te worden verstrekt:

— Korte omschrijving van het project (oppervlakte, eenheden, functies, doelgroep en behoeften, etc.);

— Naam opdrachtgever met gegevens van de contactpersoon;

— Situering in de tijd van het project;

— Status van realisatie en commercialisering, en desgevallend de op dit ogenblik voorziene termijn van realisatie en voorziene termijn van commercialisering.

2° Referenties ontwerp

Een lijst van minimaal (drie) projecten uitgevoerd in de periode van acht jaar voorafgaand aan de uiterste datum voor indiening van de Aanvragen tot Deelneming, waarbij door de ontwerpers die deel uitmaakt van het Projectteam van de Kandidaat, werd ingestaan voor het architecturale en bouwkundig ontwerp van publieke en/of recreatieve gebouwen en/of

infrastructuur (van minimaal vijf miljoen EUR(5.000.000 Euro)).

Ten minste twee van de aangehaalde projecten zijn projecten in publiek-private samenwerking.

Ten minste één van de aangehaalde projecten is een project met internationale en grootschalige uitstraling en is een vorm van stadsvernieuwing en/of -regeneratie.

Voor elk van de aangehaalde projecten dient volgende informatie te worden verstrekt:

- Korte omschrijving van het project met aanduiding van de specifieke ontwerpverantwoordelijkheden;
- Naam opdrachtgever met gegevens van de contactpersoon;
- Situering in de tijd van het project;
- Beschrijving van het ontwerp aan de hand van foto's en tekeningen.

3° Referenties bouw

Een lijst van minimaal (vijf) projecten uitgevoerd in de periode van acht jaar voorafgaand aan de uiterste datum voor indiening van de Aanvragen tot Deelneming, waarbij door de aannemer (s) die deel uitmaakt (uitmaken) van het Projectteam van de Kandidaat, als hoofdaannemer werd ingestaan voor de bouw van publieke en/of recreatieve infrastructuur (van minimaal vijf miljoen EUR(5.000.000 Euro)).

De hoofdaannemer is erkend in (minimaal) Klasse 8.

Voor elk van de aangehaalde projecten dient volgende informatie te worden verstrekt:

- Korte omschrijving van het project;
- Naam opdrachtgever met gegevens van de contactpersoon;
- Situering in de tijd van het project (indien reeds opgeleverd: datum voorlopige en, desgevallend, definitieve oplevering);
- Bruto vloeroppervlakte;
- Geraamde kostprijs (indien reeds opgeleverd: werkelijke kostprijs).

4° Beknopte Visienota:

Een nota van maximaal (5) pagina's A4 omtrent minimaal de visie op het projectgebied, de onderdelen van het project en integratie in haar omgeving.

III.2.4. Information about reserved contracts

III.3. Conditions specific to services contracts

III.3.1. Information about a particular profession

III.3.2. Information about staff responsible for the performance of the contract

Section IV: Procedure

IV.1. Type of procedure

IV.1.1. Type of procedure

Negotiated

Some candidates have already been selected (if appropriate under certain types of negotiated procedures) no

IV.1.2. Information about the limits on the number of candidates to be invited

Envisaged minimum number 1: and Maximum number 5

Objective criteria for choosing the limited number of candidates: In geval het aantal geschikte kandidaten het maximum van 5 overschrijdt, zullen deze kandidaten worden gerangschikt.

Om de kandidaten in voorkomend geval te rangschikken, wordt uitsluitend rekening gehouden met het selectiecriterium Technische bekwaamheid, zoals omschreven in III.2.3, inzonderheid met de referenties bedoeld in punt D), waarbij:

(a) de referenties inzake vastgoedstructurering en - ontwikkeling voor 35% in aanmerking zullen worden genomen;

(b) de referenties inzake ontwerp voor 20 % in aanmerking zullen worden genomen;

(c) de referenties inzake bouw voor 20 % in aanmerking zullen worden genomen.

(d) de beknopte visienota voor 25 % in aanmerking zal worden genomen

In functie van de door de kandidaten behaalde totaalscores zal een rangschikking worden opgesteld. De kandidaten 6 e.v. die niet worden geselecteerd op basis van de rangschikking, zullen hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

De Aanbestedende Overheid behoudt zich het recht voor om in behoorlijke gemotiveerde omstandigheden meer dan 5 kandidaten voor verdere deelname aan de onderhandelingsprocedure te selecteren.

IV.1.3. Information about reduction of the number of solutions or tenders during negotiation or dialogue

Recourse to staged procedure to gradually reduce the number of solutions to be discussed or tenders to be negotiated yes

IV.2. Award criteria

IV.2.1. Award criteria

The most economically advantageous tender in terms of Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

IV.2.2. Information about electronic auction

IV.3. Administrative information

IV.3.1. File reference number attributed by the contracting authority

IV.3.2. Previous publication concerning this procedure

IV.3.3. Conditions for obtaining specifications and additional documents or descriptive document

Payable documents: no

IV.3.4. Time limit for receipt of tenders or requests to participate

23.6.2014 - 12:00

IV.3.5. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates

IV.3.6. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted

Dutch.

IV.3.7. Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender

IV.3.8. Conditions for opening of tenders

Section VI: Complementary information

VI.1. Information about recurrence

VI.2. Information about European Union funds

VI.3.

Additional information

@Ref:01095400/2014008964

De Aanbestedende Overheid zal op woensdag 27.5.2014 van 14:00 tot 16:00 uur een informatievergadering organiseren te Aalst, Dendermondsesteenweg 75A. Tijdens de informatievergadering kan het Projectgebied worden bezocht. Op deze informatievergadering komen geen vragen van Inschrijvers aan bod.

VI.4. Procedures for review**VI.4.1. Review body****VI.4.2. Review procedure****VI.4.3. Service from which information about the review procedure may be obtained****VI.5. Date of dispatch of this notice**

16.5.2014