

Belgium-Aalst: Development services of real estate

OJ S 112/2023 13/06/2023

Contract notice

Services

Legal Basis:

Directive 2014/24/EU

Section I: Contracting authority

I.1. Name and addresses

Official name: Stad Aalst

Postal address: Grote Markt 3

Town: Aalst

NUTS code: BE231 Arr. Aalst

Postal code: 9300

Country: Belgium

Contact person: Mevrouw Elien Muylaert

E-mail: elien.muylaert@aalst.be

Telephone: +32 53732496

Internet address(es):

Main address: <https://www.aalst.be>

I.1. Name and addresses

Official name: Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst

National registration number: AGSA

Postal address: Werf 9

Town: Aalst

NUTS code: BE231 Arr. Aalst

Postal code: 9300

Country: Belgium

E-mail: info@agsa.aalst.be

Telephone: +32 53732496

Internet address(es):

Main address: www.stadsontwikkeling-aalst.be

I.2. Information about joint procurement

The contract involves joint procurement

I.3. Communication

The procurement documents are available for unrestricted and full direct access, free of charge, at: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/46/YU/2022>

Tenders or requests to participate must be submitted electronically via: <https://eten.publicprocurement.be>

Additional information can be obtained from another address:

Official name: Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst

National registration number: AGSA

Postal address: Werf 9

Town: Aalst

NUTS code: BE231 Arr. Aalst

Postal code: 9300
Country: Belgium
Contact person: De heer Pieter De Witte
E-mail: stadhuis-pupillen@agsa.aalst.be
Telephone: +32 53732496
Internet address(es):
Main address: www.stadsontwikkeling-aalst.be

I.4. Type of the contracting authority

Regional or local authority

I.5. Main activity

General public services

Section II: Object

II.1. Scope of the procurement

II.1.1. Title

Oproep tot aanvraag tot deelneming - Stadhuissite en Pupillensite
Reference number: 2023/02

II.1.2. Main CPV code

70110000 Development services of real estate

II.1.3. Type of contract

Services

II.1.4. Short description

zie II.2.4

II.1.5. Estimated total value

II.1.6. Information about lots

This contract is divided into lots: no

II.2. Description

II.2.3. Place of performance

NUTS code: BE231 Arr. Aalst

Main site or place of performance: Aalst, Stadhuis- en Pupillensite

II.2.4. Description of the procurement

De Opdracht omvat een Publiek Programma en een Privaat Programma.

De Aanbestedende Overheid heeft ter verdere omkadering van de Opdracht een Projectdefinitie opgesteld, waarin (het voorwerp van) de Opdracht verder wordt omschreven en omkaderd, en waarin de te realiseren infrastructuur alsook de basisdoelstellingen die de Aanbestedende Overheid met de Opdracht wil bereiken, worden beschreven.

Algemeen kunnen het Publiek Programma en het Privaat Programma als volgt worden omschreven:

- Publiek Programma

De Opdrachtnemer staat in voor de opwaardering en toekomstbestendige herontwikkeling van de Stadhuis- en Pupillensite.

Het Publiek Programma heeft betrekking op (minstens) het volgende:

Vast Gedeelte A: Het ontwerpen en realiseren van de volgende publieke inrichting binnen het Projectgebied:

- de (her)inrichting van een deel van het stadhuiscomplex waar o.a. de nieuwe trouwzaal, akoestische kamerconcerten en plechtige ontvangsten moeten plaatsvinden alsook de collectie burgemeesterportretten zullen worden tentoongesteld;
- de uitbreiding van de academie;
- een publieke fietsenstalling;
- de publieke omgevingsaanleg binnen het Projectgebied;
- de kunstintegratie;

Vast Gedeelte B: Het opmaken van een masterplan voor de inrichting van het Plangebied;

Voorwaardelijk Gedeelte C: De (vervolg-) ontwerpopdracht voor de publieke inrichting van het Plangebied (op basis van het masterplan cfr. Vast Gedeelte B);

Voorwaardelijk Gedeelte D: De realisatie van de publieke inrichting van het Plangebied (op basis van de ontwerpen cfr. Voorwaardelijk Gedeelte C);

- Privaat Programma

De Opdrachtnemer moet instaan voor de ontwikkeling van die delen (zowel gebouwen als inrichting van de buitenruimten) binnen het Projectgebied die géén onderdeel uitmaken van het Publiek Programma en waarbij deze ontwikkeling (inclusief de toegankelijkheid van de site) volledig wordt voorzien binnen de contouren van het Projectgebied én conform de Projectdefinitie en Outputspecificaties.

De Aanbestedende Overheid wenst een levendig en leefbaar stadshart te bekomen. Er wordt een diversiteit aan functies beoogd. Er wordt gezocht voor een imago-bepalende functie die naast het Publiek Programma de site een eigen identiteit geeft en voor een bovenlokale aantrekking zorgt.

II.2.5. Award criteria

Price is not the only award criterion and all criteria are stated only in the procurement documents

II.2.6. Estimated value

II.2.7. Duration of the contract, framework agreement or dynamic purchasing system

Start: 01/01/2025

This contract is subject to renewal: no

II.2.9. Information about the limits on the number of candidates to be invited

Envisaged minimum number: 3Maximum number: 5Objective criteria for choosing the limited number of candidates:

Wanneer er meer dan drie (3) Kandidaten voldoen aan de in onderhavige Selectieleidraad bepaalde selectiecriteria gaat de Aanbestedende Overheid over tot een 'doorselectie'.

II.2.10. Information about variants

Variants will be accepted: yes

II.2.11. Information about options

Options: yes

Description of options:

Toegestane opties (Toegestane Optie (Privaat Programma)

Voorstel uitgaande van de Inschrijver tot integratie van de stedelijke collectie van Valerius De Saedeleer in een museale invulling in het Projectgebied.)

II.2.13.

Information about European Union funds

The procurement is related to a project and/or programme financed by European Union funds:
no

II.2.14. Additional information

Section III: Legal, economic, financial and technical information

III.1. Conditions for participation

III.1.1. Suitability to pursue the professional activity, including requirements relating to enrolment on professional or trade registers

List and brief description of conditions:

Door in te schrijven op deze opdracht verklaart de Inschrijver zich niet in een toestand van uitsluiting te bevinden, zoals bedoeld in artikel 5 duodecies van Verordening (EU) nr. 833 /2014. De Inschrijver verklaart in het bijzonder dat:

- a) de onderneming en de bedrijven die desgevallend een onderdeel zijn van haar consortium, geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts)personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
- b) de onderneming en de bedrijven die desgevallend een onderdeel zijn van haar consortium, geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
- c) de onderneming, noch haar vertegenwoordiger, een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is, die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
- d) er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen waarbij een situatie als onder a) t/m c) zich voordoet, worden betrokken bij de uitvoering van de opdracht voor een aandeel van meer dan 10% van de contractwaarde van de opdracht.

2.1 Uitsluitingsgronden (artikelen 67 t.e.m. 69 Overheidsopdrachtenwet, alsook artikelen 61 tot 64 KB Plaatsing)

§1. Géén van de leden van het Samenwerkingsverband dat de Aanvraag tot Deelneming indient mag zich in één van de uitsluitingsgronden bevinden. De Kandidaat toont voor elk lid van het Samenwerkingsverband aan dat het aan deze voorwaarde voldoet.

Ingeval een verplichte uitsluitingsgrond of een uitsluitingsgrond inzake de fiscale of sociale schulden van toepassing is, leidt dit in principe tot uitsluiting van de betrokken Kandidaat.

Ingeval een facultatieve uitsluitingsgrond van toepassing is, kan de Aanbestedende Overheid de betrokken Kandidaat uitsluiten.

De Kandidaat moet / kan aldus in elk stadium van de procedure worden uitgesloten van deelname aan de Opdracht door de Aanbestedende Overheid ingeval hij, of een lid van het Samenwerkingsverband, verkeert in één van de hieronder opgesomde omstandigheden, tenzij de betrokken Kandidaat (het betrokken lid van het Samenwerkingsverband) overeenkomstig artikel 70 Overheidsopdrachtenwet aantoonde toereikende corrigerende maatregelen te hebben genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen (zie dienaangaande §3).

§2. Ook Derde Entiteiten op wier draagkracht de Kandidaat zich beroept om te voldoen aan de selectiecriteria, mogen zich niet in een toestand van uitsluiting bevinden.

Tenzij overeenkomstig artikel 70 Overheidsopdrachtenwet wordt aangetoond dat de Derde Entiteit toereikende corrigerende maatregelen heeft genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen (zie dienaangaande §3), geldt het volgende indien blijkt dat er op een Derde Entiteit een uitsluitingsgrond van toepassing is:

- Ingeval een verplichte uitsluitingsgrond of een uitsluitingsgrond i.v.m. fiscale en sociale schulden van toepassing is op een Derde Entiteit (artikelen 67 en 68 Overheidsopdrachtenwet): de Aanbestedende Overheid eist dat de Kandidaat de betrokken Derde Entiteit vervangt.
 - Ingeval een facultatieve uitsluitingsgrond van toepassing is op een Derde Entiteit (artikel 69 Overheidsopdrachtenwet): de Aanbestedende Overheid kan eisen dat de Kandidaat de betrokken Derde Entiteit vervangt.
- Het niet ingaan op een verzoek tot vervanging geeft aanleiding tot een beslissing tot niet-selectie van de Kandidaat.
- §3. Krachtens artikel 70, §2, Overheidsopdrachtenwet is de Kandidaat verplicht om op eigen initiatief de bewijzen van eventuele corrigerende maatregelen toe te voegen aan de Aanvraag tot Deelneming voor wat betreft de eventueel toepasselijke verplichte uitsluitingsgronden bedoeld in artikel 67 Overheidsopdrachtenwet.
- Hiertoe bewijst de Kandidaat dat hij eventuele schade als gevolg van straf...(zie opdrachtdocumenten)

III.1.2. Economic and financial standing

List and brief description of selection criteria:

Het UEA, waarmee de ondernemer verklaart dat hij voldoet aan de onderstaande selectiecriteria:

1. De Kandidaat moet voldoende financiële en economische draagkracht hebben om de Opdracht te realiseren zonder dat zich een financieel risico voor de Aanbestedende Overheid / Opdrachtgever voordoet.

Minimum level(s) of standards possibly required:

1. De financiële en economische draagkracht van de Kandidaat wordt aangetoond middels het voorleggen van volgende verklaringen, documenten, ...:

1) Voor de Projectontwikkelaar en de Aannemer:

De Aannemer en de Projectontwikkelaar dienen elk voor zich de jaarrekeningen van de laatste drie (3) beschikbare boekjaren voor te leggen en de volgende ratio's te berekenen aan de hand van het model toegevoegd in Bijlage 1e, welke worden geattesteerd door een interne /externe accountant/boekhouder of een bedrijfsrevisor :

1. Solvabiliteit:

Berekening kengetal: $\text{eigen vermogen} / \text{totaal passiva}$

Benchmarkwaarde: 15%

2. Liquiditeit (Quick ratio):

Berekening kengetal: $(\text{vorderingen op ten hoogste 1 jaar} + \text{geldbeleggingen} + \text{liquide middelen}) / \text{schulden op ten hoogste één jaar}$

Benchmarkwaarde: 0,75

3. Rendabiliteit (Bruto rendabiliteit):

Berekening kengetal: $(\text{winst boekjaar} + \text{afschrijvingen} + \text{waardeverminderingen} + \text{voorzieningen voor risico's en kosten}) / \text{eigen vermogen}$

Benchmarkwaarde: 7,5%

Indien een berekend kengetal lager is dan de gestelde, respectieve benchmarkwaarde in minstens 2 (twee) van de 3 (drie) afgelopen boekjaren, dient de Kandidaat een toelichting, desgevallend gestaafd met stukken, aan te leveren op basis waarvan wordt aangetoond dat de Kandidaat, niettegenstaande het lage kengetal, over voldoende financiële draagkracht beschikt om de Opdracht te realiseren.

2) Voor de (het) Architect(en)(team):

Een beëdigde verklaring, opgesteld door een boekhouder of bedrijfsrevisor, betreffende de totale omzet over de laatste drie (3) beschikbare boekjaren.

Een minimumjaaronzet in hoofde van de Architect van vijfhonderdduizend (500.000,00) euro is vereist voor elk van de laatste drie (3) beschikbare boekjaren, opdat de Kandidaat voor selectie in aanmerking zou komen.

Wanneer er meerdere architecten(bureaus) als Architect worden aangeduid door de Kandidaat of wanneer de Architect beroep doet op de draagkracht van een Derde Entiteit, wordt de jaaromzet van de betreffende ondernemingen gecumuleerd. Het is m.a.w. niet vereist dat (minstens) één onderneming op zichzelf een jaaromzet aantoont die bedoeld niveau bereikt.

De verklaring moet in het Nederlands zijn opgesteld. Indien de verklaring in een andere taal is opgesteld, wordt een beëdigde vertaling toegevoegd.

Wanneer de Kandidaat om gegronde redenen niet in staat is voornoemde documenten over te leggen, kan hij zijn economische en financiële draagkracht aantonen met andere documenten, waaromtrent de Aanbestedende Overheid zich het recht voorbehoudt om op discretionaire wijze te beoordelen of deze documenten geschikt zijn om de economische en financiële draagkracht van de Kandidaat te bewijzen.

III.1.3. Technical and professional ability

List and brief description of selection criteria:

Het UEA, waarmee de ondernemer verklaart dat hij voldoet aan de onderstaande selectiecriteria:

1. De Kandidaat moet aantonen dat hij beschikt over een passende technische en beroepsbekwaamheid voor het uitvoeren van de Opdracht middels voorlegging van documenten / referenties.

Minimum level(s) of standards possibly required:

1. • Erkenningsreglementering Aannemer (cfr. artikel 70 KB Plaatsing)

De Aanbestedende Overheid gaat er van uit dat de werken die het voorwerp uitmaken van de onderhavige Opdracht zijn gerangschikt in categorie D, klasse 8.

De Kandidaat moet aantonen te voldoen aan de erkenningsreglementering.

Ter staving hiervan dient de Aannemer (of zijn Derde Entiteit):

ofwel een attest voor te leggen zoals dit door de overheden ter beschikking wordt gesteld en waaruit blijkt dat aan voormelde klasse en categorie wordt voldaan;

ofwel aan te geven dat hij de toepassing inroept van artikel 3, eerste lid, 2°, van de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken. (zie ook MB van 27 september 1991).

Voor de Belgische ondernemingen verifieert de Aanbestedende Overheid zelf via de voor de Aanbestedende Overheid kosteloos ter beschikking gestelde databanken of de Aannemer beschikt over de vereiste erkenning.

Bovendien zal de Kandidaat zelf instaan voor het verkrijgen of behouden van alle erkenningen die noodzakelijk zijn om onderhavige Opdracht uit te voeren, ook al zijn deze niet expliciet aangehaald in onderhavige Selectieleidraad.

• Machtiging om het beroep van architect uit te voeren

Minstens één Architect die deel uitmaakt van de Kandidaat dient minimaal tien (10) jaar ingeschreven te zijn op de lijst (tableau) van architecten van de Belgische Orde van Architecten (of over een gelijkwaardige kwalificatie te beschikken in zoverre het buitenlandse architect betreft).

Te staven met een bewijs van inschrijving bij de Orde van Architecten (België) of bewijs dat betrokkene in een het land waarin betrokkene is gevestigd het beroep van architect mag uitoefenen.

• Relevant diploma renovatie- / restauratietechnieken / monumentenzorg

Minstens één (1) relevant diploma (ManaMa/postgraduaat) van een specialisatie-opleiding met betrekking tot renovatie-/ restauratietechnieken en monumentenzorg, en minstens tien (10) jaar relevante ervaring in specifiek het restaureren en conserveren van vergelijkbare gebouwen.

- Getuigschrift om het beroep van Veiligheidscoördinator uit te voeren

De Veiligheidscoördinator dient te beschikken over een getuigschrift om het beroep van een veiligheidscoördinator type A (ontwerp én verwezenlijking) uit te voeren. Het getuigschrift dient aangeleverd te worden in de Aanvraag tot Deelneming.

- Erkenning om het beroep van EPB-en ventilatieverslaggever uit te voeren

De EPB-verslaggever dient erkend te zijn door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

De ventilatieverslaggever (zowel voor het ontwerp alsook voor het ventilatieprestatieverslag) moet erkend zijn door een kwaliteitsorganisatie, die op haar beurt door het VEKA erkend is.

Op heden zijn zowel het BCCA vzw alsook het SKH BV twee erkende kwaliteitsorganisaties.

Te staven met het toevoegen van een bewijzen van erkenning.

- Erkenning om het beroep van bodemsaneringsdeskundige uit te voeren

De bodemsaneringsdeskundige dient erkend te zijn door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM (of door een gelijkaardige buitenlandse instantie in zoverre het een buitenlandse bodemsaneringsdeskundige betreft) en dient een bodemsaneringsdeskundige te zijn van het type 2.

Referenties

Elk van de verplichte Basisteamleden dient zijn technische of beroepsbekwaamheid aan te tonen aan de hand van de hierna beschreven referenties.

Projectontwikkelaar Exact twee (2) referenties die betrekking hebben op vastgoedontwikkelingen binnen een stedelijke (erfgoed)context en/of dorpskern, inhoudende een gemengd programma (combinatie van wonen, handel, '(semi-)publieke' functies, ...), . De vastgoedontwikkelingen omvatten een programma van minstens dertig (30) woonentiteiten aangevuld met - bij voorkeur - publieke dan wel private functies welke bijdragen tot een kwalitatief g...(zie opdrachtdocumenten)

III.2. Conditions related to the contract

III.2.3. Information about staff responsible for the performance of the contract

Obligation to indicate the names and professional qualifications of the staff assigned to performing the contract

Section IV: Procedure

IV.1. Description

IV.1.1. Type of procedure

Competitive procedure with negotiation

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

IV.1.4. 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

IV.1.5.

Information about negotiation

The contracting authority reserves the right to award the contract on the basis of the initial tenders without conducting negotiations

IV.1.8. Information about the Government Procurement Agreement (GPA)

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement: yes

IV.2. Administrative information

IV.2.2. Time limit for receipt of tenders or requests to participate

Date: 22/09/2023 Local time: 11:00

IV.2.3. Estimated date of dispatch of invitations to tender or to participate to selected candidates

IV.2.4. Languages in which tenders or requests to participate may be submitted

Dutch

IV.2.6. Minimum time frame during which the tenderer must maintain the tender

Duration in months: 4 (from the date stated for receipt of tender)

Section VI: Complementary information

VI.1. Information about recurrence

This is a recurrent procurement: no

VI.2. Information about electronic workflows

Electronic invoicing will be accepted

VI.3. Additional information

Looptijd II.2.7

De vooropgestelde aanvangsdatum is onder voorbehoud van het verdere verloop van de procedure en de weerhouden kandidaten.

Bijkomende inlichtingen i.v.m. indienen offertes/kandidaturen: Pieter De Witte, Directeur AGSA en Mevr. Isabel Sureda, Leidend Ambtenaar

e-mail: stadhuis-pupillen@agsa.aalst.be

Plaatsbezoek vereist:

Het plaatsbezoek zal doorgaan op volgende data – na reservatie :

Start aan de Grote Markt 3 (poortdoorgang zijde Grote Markt):

- 21/06 tussen 13u en 18u
- 28/06 tussen 13u en 18u
- 03/07 tussen 13u en 18u
- 05/07 tussen 13u en 18u
- 16/08 tussen 13u en 18u

Voor reservatie wordt gevraagd een mail te sturen naar stadhuis-pupillen@agsa.aalst.be waarin uw voorkeursdata worden gemeld. U zal een specifiek startuur toegewezen krijgen. We rekenen voor een bezoek minstens een doorlooptijd van drie uur. Startperiode is dus steeds tussen 13u en 15u.

Minstens de aanwezigheid van het Architect(en)team van de kandidaat op dit plaatsbezoek is wenselijk.

De kandidaturen en offertes kunnen alleen elektronisch ingediend worden via de e-Tendering internetsite <https://eten.publicprocurement.be/>.

VI.4. Procedures for review

VI.4.1. Review body

Official name: Raad van State

Postal address: Wetenschapsstraat 33

Town: Brussel

Postal code: 1040

Country: Belgium

Internet address: <http://www.raadvst-consetat.be/>

VI.5. Date of dispatch of this notice

08/06/2023