

355968-2026 - Competition

Belgium – Architectural, construction, engineering and inspection services – Aanstellen van een ontwerpteam voor de studieopdracht, coördinatie, realisatie en werfopvolging van een nieuw kwalitatief, hedendaags en toekomstgericht cultuurcentrum

OJ S 99/2026 26/05/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Stad Zottegem

Email: ingrid.lauwaert@zottegem.be

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Aanstellen van een ontwerpteam voor de studieopdracht, coördinatie, realisatie en werfopvolging van een nieuw kwalitatief, hedendaags en toekomstgericht cultuurcentrum

Description: De stad Zottegem beoogt de realisatie van een kwalitatief, hedendaags en toekomstgericht cultuurcentrum, dat fungeert als een open, warme en toegankelijke ontmoetingsplek voor alle inwoners en bezoekers. Deze opdracht betreft specifiek het aanstellen van een ontwerpteam voor de studieopdracht, coördinatie, realisatie en werfopvolging van een nieuw kwalitatief, hedendaags en toekomstgericht cultuurcentrum. Het project situeert zich op de percelen van de voormalige Heliossite en omvat twee samenhangende onderdelen : - het historisch herenhuis (voormalig Centrum voor Streekgeschiedenis) gelegen aan de Nieuwstraat 40; - de voormalige sporthal Helios met bijhorende gebouwen, toegankelijk via de Kazernstraat 21. Het project omvat: • de doordachte herbestemming van het historisch herenhuis, Nieuwstraat 40; • de vernieuwing, verbouwing en (gedeeltelijke) heropbouw van de site Helios; • de architecturale en functionele koppeling van beide gebouwen en hun buitenruimte tot één leesbaar en coherent cultuurcentrum. Het cultuurcentrum verenigt: • culturele beleving; • podiumkunsten; • ontmoeting; • publieksfuncties en ondersteunende voorzieningen in één samenhangend geheel. Van het ontwerpteam wordt verwacht dat het deze opdracht benadert vanuit een kwaliteitsvolle, duurzame en toekomstgerichte ontwerpvisie, met bijzondere aandacht voor: • een evenwichtige afweging tussen erfgoedzorg, functionaliteit en betaalbaarheid; • integrale toegankelijkheid en gebruikscomfort; • vergroening en duurzame materiaal- en energiekeuzes; • een zorgvuldige stedelijke inpassing en een respectvolle relatie met de omgeving. Deze uitgangspunten vormen het inhoudelijk kader waarbinnen het ontwerpteam zijn studieopdracht zal uitvoeren. De benaming “Helios” wordt in dit bestek voorlopig gehanteerd als werknaam, verwijzend naar de voormalige sportzaal. Deze benaming is niet definitief en maakt geen deel uit van de opdracht, noch van latere keuzes inzake exploitatie of branding. Het ontwerpteam staat na gunning in voor de integrale uitvoering van de studieopdracht en de coördinatie van alle betrokken disciplines binnen de scope van dit bestek, met inbegrip van (niet limitatief): 1.2 Door de ontwerper te leveren diensten 1.2.1 Scope en coördinatie Studie- en ontwerpdisciplines • Architecturaal ontwerp met opmaak van de plannen, bestekken voor de

opdracht voor de uitvoering van de werken; • Stabiliteitsstudies door gespecialiseerde ingenieurs; • Studie van de technische installaties (HVAC, sanitair, elektriciteit, electronica, liften, brandveiligheidsinstallaties, gebouwbeheer, enz.) door gespecialiseerde ingenieurs en /of deskundigen; • Studieopdracht theatertechnieken inclusief esthetische begeleiding voor de telescopische tribune. • Akoestische studie, met inbegrip van de nodige maatregelen conform de geldende regelgeving (o.m. VLAREM) inzake geluidsoverdracht binnen het gebouw en naar de omgeving; • Studieopdracht brandcompartimentering en brandveiligheidsconcept; • Studies naar toegankelijkheid in afstemming met INTER; • Vaste binneninrichting; • Losse binneninrichting (voor zover opgenomen binnen het projectbudget); • Ontwerp van beperkte omgevingsaanleg binnen de projectsite (verharding, groenaanleg, waterhuishouding, etc). Coördinatie en bijkomende opdrachten De opdracht omvat tevens: • Controle correctheid en vervolledigen info bestaande toestand o.b.v. digitale info (dwg-plannen) en originele handgetekende plannen • Onderzoek, opmeten en verifiëren van de bestaande toestand (o.b. v. de beschikbare plannen) • Opmaak sloopopvolgingsplan indien vereist • Het voeren van verkennende en structurele overlegmomenten met het college van burgemeester en schepenen, de betrokken stedelijke diensten en andere relevante actoren; • Overleg met zowel de bevoegde diensten voor de omgevingsvergunning, de dienst brandpreventie i.v.m. de brandveiligheid; • Ondersteuning en aanleveren van presentatiemateriaal voor de communicatie en het participatietraject naar de stakeholders in de stad; • Het (verder) uitwerken en finaliseren van het programma van eisen in samenspraak met de opdrachtgever; • De integrale coördinatie tussen de verschillende disciplines, in nauw overleg met de opdrachtgever, tot en met het einde van de aannemingsopdracht ; • Het voorbereiden en indienen van subsidieaanvragen, indien van toepassing; • Het voorbereiden en indienen van de omgevingsvergunning. • De veiligheidscoördinatie, zowel in ontwerpfase als in verwezenlijkingfase, conform de geldende regelgeving; • De EPB studie, advies, verslaggeving en aanverwante energieprestatieverplichtingen; • BIM management; • Opvolging, leiding, en coördinatie van de uitvoering van de werken; • De opvolging van de opleveringen; • De opvolging en levering van alle bouwkundige of technische documenten en attesten voor eventuele erkenningen en/of keuringen; • De opvolging tot het leveren van het as-built dossier en postinterventiedossier door de aannemers; • Het aanleveren van alle nodige documenten, ondersteuning en indienen van dossiers voor vergunningen; • De budgetopvolging en (financiële) rapportering aan het aanbestedend bestuur met betrekking tot zowel de ontwerpbeurt als met betrekking tot de uitvoering der werken. Budgetbewaking is hierbij van groot belang. • De opmaak van een archeologienota, indien vereist conform de toepasselijke regelgeving. Het ontwerpteam is verantwoordelijk voor de samenhang tussen alle deelstudies en voor de kwalitatieve, technische en budgettaire integratie ervan binnen één coherent projectdossier. Het voorlopig programma van eisen is opgenomen als bijlage 1 bij het bestek. Na gunning wordt dit programma, in overleg met de bouwheer, verder verfijnd en definitief vastgesteld. Het project dient te worden uitgewerkt als één samenhangend geheel, waarbij het herenhuis (voormalig Centrum voor Streekgeschiedenis) en de voormalige sporthal Helios met bijhorend...

Procedure identifier: 16a1f7dd-4790-466e-abfc-61647854e17a

Internal identifier: PPP04Y-2725/6094/2026/010

Type of procedure: Negotiated with prior publication of a call for competition / competitive with negotiation

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71000000 Architectural, construction, engineering and inspection services

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Arr. Aalst (BE231)

Country: Belgium

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Arr. Aalst (BE231)

Country: Belgium

2.1.4. General information

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Aanstellen van een ontwerpteam voor de studieopdracht, coördinatie, realisatie en werfopvolging van een nieuw kwalitatief, hedendaags en toekomstgericht cultuurcentrum

Description: De stad Zottegem beoogt de realisatie van een kwalitatief, hedendaags en toekomstgericht cultuurcentrum, dat fungeert als een open, warme en toegankelijke ontmoetingsplek voor alle inwoners en bezoekers. Deze opdracht betreft specifiek het aanstellen van een ontwerpteam voor de studieopdracht, coördinatie, realisatie en werfopvolging van een nieuw kwalitatief, hedendaags en toekomstgericht cultuurcentrum. Het project situeert zich op de percelen van de voormalige Heliossite en omvat twee samenhangende onderdelen : - het historisch herenhuis (voormalig Centrum voor Streekgeschiedenis) gelegen aan de Nieuwstraat 40; - de voormalige sporthal Helios met bijhorende gebouwen, toegankelijk via de Kazernstraat 21. Het project omvat: • de doordachte herbestemming van het historisch herenhuis, Nieuwstraat 40; • de vernieuwing, verbouwing en (gedeeltelijke) heropbouw van de site Helios; • de architecturale en functionele koppeling van beide gebouwen en hun buitenruimte tot één leesbaar en coherent cultuurcentrum. Het cultuurcentrum verenigt: • culturele beleving; • podiumkunsten; • ontmoeting; • publieksfuncties en ondersteunende voorzieningen in één samenhangend geheel. Van het ontwerpteam wordt verwacht dat het deze opdracht benadert vanuit een kwaliteitsvolle, duurzame en toekomstgerichte ontwerpvisie, met bijzondere aandacht voor: • een evenwichtige afweging tussen erfgoedzorg, functionaliteit en betaalbaarheid; • integrale toegankelijkheid en gebruikscomfort; • vergroening en duurzame materiaal- en energiekeuzes; • een zorgvuldige stedelijke inpassing en een respectvolle relatie met de omgeving. Deze uitgangspunten vormen het inhoudelijk kader waarbinnen het ontwerpteam zijn studieopdracht zal uitvoeren. De benaming “Helios” wordt in dit bestek voorlopig gehanteerd als werknaam, verwijzend naar de voormalige sportzaal. Deze benaming is niet definitief en maakt geen deel uit van de opdracht, noch van latere keuzes inzake exploitatie of branding. Het ontwerpteam staat na gunning in voor de integrale uitvoering van de studieopdracht en de coördinatie van alle betrokken disciplines binnen de scope van dit bestek, met inbegrip van (niet limitatief): I.2 Door de ontwerper te leveren diensten I.2.1 Scope en coördinatie Studie- en ontwerpdisciplines • Architecturaal ontwerp met opmaak van de plannen, bestekken voor de opdracht voor de uitvoering van de werken; • Stabiliteitsstudies door gespecialiseerde

ingenieurs; • Studie van de technische installaties (HVAC, sanitair, elektriciteit, electronica, liften, brandveiligheidsinstallaties, gebouwbeheer, enz.) door gespecialiseerde ingenieurs en /of deskundigen; • Studieopdracht theatertechnieken inclusief esthetische begeleiding voor de telescopische tribune. • Akoestische studie, met inbegrip van de nodige maatregelen conform de geldende regelgeving (o.m. VLAREM) inzake geluidsoverdracht binnen het gebouw en naar de omgeving; • Studieopdracht brandcompartimentering en brandveiligheidsconcept; • Studies naar toegankelijkheid in afstemming met INTER; • Vaste binneninrichting; • Losse binneninrichting (voor zover opgenomen binnen het projectbudget); • Ontwerp van beperkte omgevingsaanleg binnen de projectsite (verharding, groenaanleg, waterhuishouding, etc). Coördinatie en bijkomende opdrachten De opdracht omvat tevens: • Controle correctheid en vervolledigen info bestaande toestand o.b.v. digitale info (dwg-plannen) en originele handgetekende plannen • Onderzoek, opmeten en verifiëren van de bestaande toestand (o.b. v. de beschikbare plannen) • Opmaak sloopopvolgingsplan indien vereist • Het voeren van verkennende en structurele overlegmomenten met het college van burgemeester en schepenen, de betrokken stedelijke diensten en andere relevante actoren; • Overleg met zowel de bevoegde diensten voor de omgevingsvergunning, de dienst brandpreventie i.v.m. de brandveiligheid; • Ondersteuning en aanleveren van presentatiemateriaal voor de communicatie en het participatietraject naar de stakeholders in de stad; • Het (verder) uitwerken en finaliseren van het programma van eisen in samenspraak met de opdrachtgever; • De integrale coördinatie tussen de verschillende disciplines, in nauw overleg met de opdrachtgever, tot en met het einde van de aannemingsopdracht ; • Het voorbereiden en indienen van subsidieaanvragen, indien van toepassing; • Het voorbereiden en indienen van de omgevingsvergunning. • De veiligheidscoördinatie, zowel in ontwerpfase als in verwezenlijkingsfase, conform de geldende regelgeving; • De EPB studie, advies, verslaggeving en aanverwante energieprestatieverplichtingen; • BIM management; • Opvolging, leiding, en coördinatie van de uitvoering van de werken; • De opvolging van de opleveringen; • De opvolging en levering van alle bouwkundige of technische documenten en attesten voor eventuele erkenningen en/of keuringen; • De opvolging tot het leveren van het as-built dossier en postinterventiedossier door de aannemers; • Het aanleveren van alle nodige documenten, ondersteuning en indienen van dossiers voor vergunningen; • De budgetopvolging en (financiële) rapportering aan het aanbestedend bestuur met betrekking tot zowel de ontwerpopdracht als met betrekking tot de uitvoering der werken. Budgetbewaking is hierbij van groot belang. • De opmaak van een archeologienota, indien vereist conform de toepasselijke regelgeving. Het ontwerpteam is verantwoordelijk voor de samenhang tussen alle deelstudies en voor de kwalitatieve, technische en budgettaire integratie ervan binnen één coherent projectdossier. Het voorlopig programma van eisen is opgenomen als bijlage 1 bij het bestek. Na gunning wordt dit programma, in overleg met de bouwheer, verder verfijnd en definitief vastgesteld. Het project dient te worden uitgewerkt als één samenhangend geheel, waarbij het herenhuis (voormalig Centrum voor Streekgeschiedenis) en de voormalige sporthal Helios met bijhorend...

Internal identifier: 2026/010_1

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 71000000 Architectural, construction, engineering and inspection services

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Arr. Aalst (BE231)

Country: Belgium

5.1.3. Estimated duration

Start date: 25/09/2026

Other duration: Unknown

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

The names and professional qualifications of the staff assigned to perform the contract must be given: Not required

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): yes

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Procurement Document

Information about the second stage of a two-stage procedure:

Minimum number of candidates to be invited for the second stage of the procedure: 3

The procedure will take place in successive stages. At each stage, some participants may be eliminated

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Quality

Description: Ontwerpvisie

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 45

Criterion:

Type: Quality

Description: Visie en aanpak inz duurzaamheid

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 15

Criterion:

Type: Quality

Description: Theatertechnieken en akoestiek

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 10

Criterion:

Type: Quality

Description: Kostenbeheersing

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 10

Criterion:

Type: Cost

Description: Prijs

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 10

Criterion:

Type: Quality

Description: Planning

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 10

5.1.11. Procurement documents

Address of the procurement documents: <https://cloud.3p.eu/Downloads/1/2725/4Y/2026>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of the procedure:

Estimated date of dispatch of the invitations to submit tenders: 15/07/2026

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://www.publicprocurement.be>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Dutch

Electronic catalogue: Not allowed

Variants: Not allowed

Description of the financial guarantee: Borgtocht (5 % van het oorspronkelijk bedrag van de opdracht (excl. btw), afgerond naar het hogere tiental)

Deadline for receipt of requests to participate: 23/06/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Raad van State

Information about review deadlines: Organisatie die informatie verstrekt over beroepsprocedures en bijhorende termijnen: Raad van State

Organisation providing additional information about the procurement procedure: Stad Zottegem

Organisation providing more information on the review procedures: Raad van State

Organisation receiving requests to participate: Stad Zottegem

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Stad Zottegem

Registration number: GE

Postal address: Gustaaf Schockaertstraat 7

Town: Zottegem/Centrum

Postcode: 9620

Country subdivision (NUTS): Arr. Aalst (BE231)

Country: Belgium

Contact point: Ingrid Lauwaert

Email: ingrid.lauwaert@zottegem.be

Telephone: +32 93646447

Internet address: <http://www.zottegem.be/>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation receiving requests to participate

8.1. ORG-0002

Official name: Raad van State

Registration number: BE 0931.814.266

Postal address: Wetenschapsstraat 33

Town: Brussel

Postcode: 1040

Country subdivision (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Country: Belgium

Email: info@raadvanstate.be

Telephone: +32 22349611

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

Roles of this organisation:

Review organisation

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0003

Official name: 3P - Aanbieder van diensten / Prestataire de services

Registration number: BE 0475.480.736

Town: Antwerpen / Anvers

Postcode: 2000

Country subdivision (NUTS): Arr. Antwerpen (BE211)

Country: Belgium

Email: info@3p.eu

Telephone: +32 3 294 30 51

Roles of this organisation:

Procurement service provider

8.1. ORG-0004

Official name: FPS Policy and Support

Registration number: BE 0671.516.647

Town: Brussels

Postcode: 1000

Country subdivision (NUTS): Arr. de Bruxelles-Capitale/Arr. Brussel-Hoofdstad (BE100)

Country: Belgium

Email: e.proc@publicprocurement.be

Telephone: +32 2 740 80 00

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 01e0021a-027c-463d-949e-b10e15b4ea0d - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 21/05/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Notice dispatch date (eSender): 21/05/2026 00:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Languages in which this notice is officially available: Dutch

Notice publication number: 355968-2026

OJ S issue number: 99/2026

Publication date: 26/05/2026