

OPSCHRIFT

Vergadering van 25 juni 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00551

Onderwerp:

Gravensteen - Aanstellen ontwerper via de procedure Open Oproep (Vlaamse Bouwmeester) - Mandaat, protocol en projectomschrijving - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om:

- het **mandaat** goed te keuren voor deelname aan de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester voor de volledige studieopdracht van het Gravensteen;
- het **protocol** goed te keuren waarin de taakverdeling en afspraken tussen Stad Gent en de Vlaamse Bouwmeester beschreven staan voor deze opdracht;
- de **projectomschrijving** goed te keuren waarin de ambities van het Stadsbestuur beschreven staan.

Bevoegd: Annelies Storms

Bestemd voor:

- Commissie Cultuur, Sport en Feesten
- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, §1 en artikel 43, §2, 11°

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.
- Principes en voorwaarden van de Open Oproep, zoals deze door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 21 oktober 2016.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Mandaat voor deelname aan de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester
- Protocol voor het vastleggen van de afspraken tussen Stad Gent en de Vlaamse Bouwmeester
- Projectomschrijving
- Reglement van de Open Oproep
- Typebestek van de Vlaamse Bouwmeester
- Financiële bijlage

MOTIVERING

De procedure voor het aanstellen van een ontwerper kadert in het project 'Time Castle - hefboomproject 2015 voor Gravensteen'. Dit project valt onder de operationele doelstelling om een ruimer publiek te betrekken bij de historische en actuele betekenis van historische huizen door in te zetten op de kwaliteit van hun exploitatievorm en hun belevingswaarde te versterken, en zo deze huizen met hun (bewoners)verhalen een plaats geven in deze tijd als inspirerende ontmoetingsplekken, fysiek of virtueel (OD00075).

Het Gravensteen ontvangt nu jaarlijks reeds meer dan 300.000 bezoekers, waarvan 70 % uit het buitenland, en is daarmee een absolute sterkhouders van toerisme in Gent. Het Gravensteen komt echter op velerlei vlakken niet tegemoet aan de behoeften van de hedendaagse toerist. Die blijft door de verouderde museumopstellingen en het gebrek aan storytelling erg op zijn honger zitten wat de beleving betreft. Ook qua infrastructuur schiet het Gravensteen te kort: ze beschikt ook niet over een voldoende ruim onthaal, biedt nog niet de mogelijkheid van online ticketing en voldoet op geen enkel vlak aan de normen van integrale toegankelijkheid.

Via de impulsprogramma's van Toerisme Vlaanderen werd hiervoor door IVA Historische Huizen reeds subsidies aangevraagd om werken hieromtrent uit te voeren. De beslissing tot het toekennen van de subsidies werd bekendgemaakt op 15 september 2016.

Om tegemoet te komen aan de noden van de hedendaagse bezoeker, wordt op zoek gegaan naar een ontwerper voor architecturale ingrepen, scenografie en bijbehorende restauratieve werken. In dit geval dient het aangeleverde ontwerp van voldoende hoge kwaliteit te zijn. Het Gravensteen is namelijk een van de meest iconische monumenten van Gent. Fysieke ingrepen in een dergelijk gebouw hebben een grote zichtbaarheid en, gelet op de iconische status van het gebouw in de stad, een grote maatschappelijke reikwijdte.

Op advies van de Gentse Stadsbouwmeester, zal daarom gewerkt worden met de procedure Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester, waarbij het stadbestuur de keuze voor een ontwerper kan maken op basis van een gedegen kwalitatieve selectie en, in een volgende fase, verschillende ontwerpvoorstellen. Bovendien wordt ze daarbij in elke fase bijgestaan door een professionele jury met interne (o.a. Stadsbouwmeester) en externe experts.

De ambitie voor deze opdracht werd neergeschreven in een projectomschrijving (in bijlage bij dit besluit).

Afspraken omtrent selectie en gunning werden opgenomen in een protocol (in bijlage bij dit besluit).

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Goedkeuring van het **mandaat** voor deelname aan de open oproep van de Vlaamse Bouwmeester voor de studieopdracht voor een nieuwe bezoekersinfrastructuur, voor architecturale ingrepen en de omgevingsaanleg om de kwaliteit van de toeristische beleving te versterken en voor de restauratie van een aantal ruimtes in het Gravensteen te Gent

Artikel 2:

Goedkeuring van het **protocol** voor het vastleggen van de afspraken tussen Stad Gent en de Vlaamse Bouwmeester voor de gunning van de studieopdracht voor een nieuwe bezoekersinfrastructuur, voor architecturale ingrepen en de omgevingsaanleg om de kwaliteit van de toeristische beleving te versterken en voor de restauratie van een aantal ruimtes in het Gravensteen te Gent

Artikel 3:

Goedkeuring van de **projectomschrijving** voor de studieopdracht voor een nieuwe bezoekersinfrastructuur, voor architecturale ingrepen en de omgevingsaanleg om de kwaliteit van de toeristische beleving te versterken en voor de restauratie van een aantal ruimtes in het Gravensteen te Gent

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Bouwprojecten

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.

Financiële verbintenis zal pas bij latere besluitvorming ontstaan

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2016	2017	2018	2019	Totaal
405680001	2700000	Niet_relevant				€ 94.380	€ 94.380

Deze beslissing genereert op vandaag nog geen uitgaven naar derden maar zal in een volgende fase verplichtingen inhouden ten bedrage van maximum 94.380 € ten gunste van de maximum 5 ontwerpers die geselecteerd worden om hun project verder uit te werken en de uitbetaling van een extern jurylid. Deze budgetten zijn wel reeds voorzien in het meerjarenplan.

Verwachte ontvangsten:

Nihil.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Mandaat voor deelname aan de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester
- Protocol voor het vastleggen van de afspraken tussen Stad Gent en de Vlaamse Bouwmeester
- Projectomschrijving

OO
XX

MANDAAT voor deelname aan de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester door de gemeenteraad, voor de studieopdracht voor een nieuwe bezoekersinfrastructuur, voor architecturale ingrepen en de omgevingsaanleg om de kwaliteit van de toeristische beleving te versterken en voor de restauratie van een aantal ruimtes in het Gravensteen te Gent, via de procedure van de Open Oproep.

ARTIKEL 1

De stad Gent mandateert de Vlaams bouwmeester om *de studieopdracht voor een nieuwe bezoekersinfrastructuur, architecturale ingrepen en de omgevingsaanleg om de kwaliteit van de toeristische beleving te versterken en voor de restauratie van een aantal ruimtes in het Gravensteen te Gent*, op te nemen in de procedure van de "Open Oproep" die zal worden uitgeschreven door de Vlaams bouwmeester.

ARTIKEL 2

De stad Gent verklaart zich akkoord met de principes en voorwaarden van de Open Oproep, zoals deze door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd op 21 oktober 2016.

ARTIKEL 3

Door deel te nemen aan de procedure van de "open oproep" verklaart Stad Gent zich akkoord met :

- 3.1 het reglement van de open oproep (in bijlage 1)
- 3.2 een raming van 8.100.000,- euro (incl. studiekosten en 21% btw)
- 3.3 volgend vast honorarium:
een globaal ereloonpercentage voor architectuur, restauratie, technieken, scenografie en omgevingsaanleg van 12,5% berekend op het totale investeringsbedrag (exclusief ereloon stabiliteit, EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator ontwerp en uitvoering).
- 3.4 het typebestek (inclusief de overeenkomst) van de Vlaams bouwmeester (in bijlage2)

ARTIKEL 4

De Stad Gent zal het ontwerpend onderzoek van de 5 geselecteerde kandidaten vergoeden. Deze vergoeding is bepaald op 15.000,00 euro (excl. btw) per ontwerper. De jury zal de offertes op hun geldigheid onderzoeken. De opdrachtgever staat in voor de betaling van de geldige offertes.

ARTIKEL 5

De jury wordt voorgezeten door de Vlaams bouwmeester op grond van de opdracht waarmee hij door de Vlaamse Regering is belast. Stad Gent zal een jury samenstellen bestaande uit: de Vlaams bouwmeester, de stadsbouwmeester, vertegenwoordigers van de subsidiërende overheden, twee of drie vertegenwoordigers van Stad Gent en één externe deskundige, voorgedragen door Vlaams Bouwmeester. De vergoeding voor deze externe deskundige bedraagt 375 euro excl. btw per half dagdeel (zie reglement) en is ten laste van Stad Gent. Het gaat om gemiddeld 4 tot 8 vacaties. Definitieve afspraken worden hierover gemaakt met het extern jurylid.

Gent, 25 juni 2018.

<p>Mieke Hullebroeck, stadssecretaris.</p>	
<p>Martine De Regge, schepen van personeelsbeleid, facility management en administratieve vereenvoudiging</p>	<p>Annelies Storms, schepen van cultuur, toerisme en evenementen</p>

OO

XX

PROTOCOL voor het vastleggen van de afspraken tussen Stad Gent en Vlaams Bouwmeester voor de gunning van de studieopdracht voor een nieuwe bezoekersinfrastructuur, voor architecturale ingrepen en de omgevingsaanleg om de kwaliteit van de toeristische beleving te versterken en voor de restauratie van een aantal ruimtes in het Gravensteen te Gent, via de procedure van de Open Oproep.

1 DE PARTIJEN

- 1.1 DE OPDRACHTGEVER
- 1.2 VLAAMS BOUWMEESTER

2 DE STUDIEOPDRACHT

- 2.1 VOORWERP VAN DE STUDIEOPDRACHT
- 2.2 KENMERKEN EN RANDVOORWAARDEN
- 2.3 AMBITIENIVEAU

3 DE TAAK VAN DE OPDRACHTGEVER

- 3.1 ALGEMEEN
- 3.2 PER FASE

4 DE TAAK VAN DE VLAAMS BOUWMEESTER

- 4.1 ALGEMEEN
- 4.2 PER FASE

5 PROCEDUREAFSPRAKEN

- 5.1 EXTERNE PARTNERS AAN TE STELLEN DOOR DE OPDRACHTGEVER
- 5.2 TIMING EN PLANNING
- 5.3 DE GEGADIGDEN
- 5.4 ERELONEN
- 5.5 DE CRITERIA EN HUN GEWICHTEN EN SCORES EN DE PUNTENSCHAAL
- 5.6 PROCEDUREKOSTEN
- 5.7 SAMENSTELLING SELECTIECOMISSIE
- 5.8 SAMENSTELLING JURY
- 5.9 SAMENSTELLING GUNNINGSCOMISSIE
- 5.10 TAAL

1 DE PARTIJEN

1.1 DE OPDRACHTGEVER

Stad Gent vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreedt mevrouw Annelies Storms, schepen van Cultuur, Toerisme en Evenementen.

Deze partij, hierna 'opdrachtgever' genoemd, heeft volgend administratieve adres: Botermarkt 1, 9000 Gent.

De opdrachtgever machtigt de bevoegde ambtenaar mevrouw Doreen Gaublomme, directeur IVA Historische Huizen, als leidend ambtenaar in zijn naam op te treden.

1.2 VLAAMS BOUWMEESTER

De Vlaams Bouwmeester, Leo Van Broeck.

Deze partij, hierna Vlaams Bouwmeester genoemd, heeft volgende administratief adres: Havenlaan 88, 1000 Brussel.

2 DE STUDIEOPDRACHT

2.1 VOORWERP VAN DE STUDIEOPDRACHT

Het voorwerp van de opdracht betreft de studieopdracht voor een nieuwe bezoekersinfrastructuur, voor architecturale ingrepen en de omgevingsaanleg om de kwaliteit van de toeristische beleving te versterken en voor de restauratie van een aantal ruimtes in het Gravensteen te Gent op het terrein gelegen aan de Sint-Veerleplein 11, 9000 Gent met kadastrale nummers:

- Afd. 1 - Sectie A - n° 368A
- Afd. 1 - Sectie A - n° 342B

Volgende aspecten maken geen deel uit van de opdracht:

- De storytelling (verhaallijnen) en het uitwerken en realiseren van bijbehorend tekst-, audio- en beeldmateriaal.
- Opmaak van het beheersplan. Een voorontwerp zal ter beschikking gesteld worden van de geselecteerde ontwerpers.
- Studiewerk en werfopvolging stabiliteit.
- Veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving.

2.2 KENMERKEN EN RANDVOORWAARDEN

Eigendomsstatuut: de terreinen zijn in volle eigendom van Stad Gent.

Investeringsbedrag werken: 8.100.000,00 euro (incl. studiekosten en 21% btw)

Juridisch-ruimtelijke randvoorwaarden: BPA 118: Binnenstad - deel Patershol

Financiering studieopdracht: budgetplaats 405680001

Financiering werken: budgetplaats 50046 (nog vrij te geven o.b.v. PIF/POF).

2.3 AMBITIENIVEAU

Vandaag de dag is het Gravensteen één van de belangrijkste cultuur-toeristische trekpleisters Gent, met jaarlijks meer dan 300.000 bezoekers. Hoewel de burcht in essentie veel te bieden heeft, is er dringend nood aan een opwaardering tot een unieke must-see van de 21ste eeuw. Stad Gent wil daarom inzetten op een betekenisvolle en kwalitatieve beleving van het monument met verschillende parcours en verhalen op maat van de bezoekersgroepen, waarbij het Gravensteen niet enkel fungeert als een feitelijke, historische of authentieke plek, maar ook als een mythische en imaginaire plek. Hierbij dienen de erfgoedwaarden van de burcht gerespecteerd en versterkt te worden en het gebruikerscomfort geoptimaliseerd.

Het stadsbestuur is op zoek naar een ontwerpteam dat deze ambitie kan realiseren op vlak van architectuur, restauratie, landschapsonwerp, scenografie en mediatechnologie, en dat de beleving van het monument, door hun onderlinge synergie, op een hoger niveau kan tillen. Concreet worden volgende verwachtingen geformuleerd:

- Het uitbouwen van het Gravensteen als historisch en hedendaags stadsicoon;
- Het uitwerken van een hedendaagse sterke architecturale en landschappelijke identiteit van de bijkomende publieksgerichte ingrepen die een aanvulling vormt op het historische beeld van het Gravensteen;
- Het opwaarderen van de binnentuin als stedelijke 'verborgen' groenruimte, als onderdeel van het belevingsparcours van het Gravensteen;
- Het opwaarderen van het dak van de donjon als publiek dak, een groot balkon met ruim zicht over de stad.
- Het voorzien van een ruim en comfortabel bezoekersonthaal en voldoende sanitaire voorzieningen, lockers en eventueel aanverwante functies, zoals een shop;
- Het faciliteren van verschillende bezoekersparcours doorheen het monument.
- Architecturale oplossingen ten behoeve van een hedendaagse en innovatieve museale inrichting (audio- en beeldinstallaties, verlichting, toestellen voor virtual of augmented reality, ...);
- Het integraal toegankelijk maken van de meest exemplarische plekken van het gebouw, zoals de grote zalen van de Donjon, het dakterras, de stallingen, het binnenhof en de walmuur;
- Alle technische ingrepen en apparatuur, noodzakelijk om bovenstaande mogelijk te maken;
- De specifieke restauraties gekoppeld aan het versterken van de onthaalinfrastructuur, het belevingstraject doorheen het Gravensteen, de verschillende vormen van toegankelijkheid en een nieuwe hedendaagse scenografie;

Stad Gent ambieert een geïntegreerde visie op al deze elementen. Ze gaat dan ook op zoek naar een multidisciplinair ontwerpteam om deze verwachtingen te realiseren.

Volgende aspecten maken geen deel uit van de opdracht:

- De storytelling (verhaallijnen) en het uitwerken en realiseren van bijbehorend tekst-, audio- en beeldmateriaal.
- Opmaak van het beheersplan. Een voorontwerp zal ter beschikking gesteld worden van de geselecteerde ontwerpers.

- Studiewerk en werfopvolging omtrent stabiliteit gebeurt door een extern ingenieurbureau.
- Veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving.

Randvoorwaarden m.b.t. de erfgoedregelgeving:

Voor de restauratieve werken aan het monument wil Stad Gent een beroep doen op de erfgoedpremies, hoger dan 50%, volgens de bijzondere procedure van de Vlaamse Overheid. Hiervoor dient voldaan te worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoedbesluit van 12 juli 2013. Voor dit project wordt dan ook een ontwerper aangesteld volgens een aangepaste procedure van de Open Oproep.

Randvoorwaarden m.b.t. duurzaamheid

Het stadsbestuur streeft in haar patrimonium naar een integraal en consequent duurzaam energie- en waterbeleid door systematisch rekening houden met alle aspecten van duurzaam bouwen en in het bijzonder met rationeel energie- en waterverbruik (RWEV). Bij de opmaak van de opdracht dient aandacht besteed te worden aan een optimale beheersing van de drie stromen: duurzaam & verantwoord gebruik, aanwending en (eventueel, al dan niet toekomstig) hergebruik van energie, water en materialen. Stad Gent hanteert hiervoor specifieke richtlijnen, die te gepasten tijde zullen meegegeven worden aan de ontwerper.

3 DE TAAK VAN DE OPDRACHTGEVER

3.1 ALGEMEEN:

- De afstemming van het proces, de timing, het budget en de financiering.
- De coördinatie van aanverwante studieopdrachten
- Het afstemmen van de juridische context met name stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften (bestemming, aantal bouwlagen en maximale vloerindex) en eigendomsstatuut.
- Overleg met alle betrokken actoren; vergunningverlenende overheid, gebruikers, betrokken overheden, ...
- Het beheer, uitvoering en opvolging van de communicatie

3.2 PER FASE:

Fase Procedureafspraken:

- Afsluiten van een samenwerkingsprotocol met Vlaams Bouwmeester op basis van het model aangeleverd door Team Vlaams Bouwmeester.
- Mandatering van Vlaams Bouwmeester om het project op te nemen in de procedure van de Open Oproep.

Fase Voorbereiding projectdossier :

- Het aanstellen van een projectregisseur.
- De opmaak van het projectdossier volgens het overzicht en de modellen aangeleverd door Team Vlaams Bouwmeester. Het projectdossier bestaat uit: het bestek, de overeenkomst, het offerteformulier, de projectdefinitie en de technische, ruimtelijke, juridische en administratieve randvoorwaarden.

- Een overeenkomst afsluiten met het extern jurylid.

Fase Open Oproep:

Publicatie: - Opstellen publicatietekst.

Briefings: - De organisatie van de briefings. De briefing is een gezamenlijke infosessie waarop het project door de opdrachtgever wordt toegelicht, het projectdossier overhandigd wordt en werkafspraken worden gemaakt.

- De opmaak van het verslag van de briefings.

Jury: - Nazicht van het juryverslag.

Gunning: - De opmaak van het verslag van de gunningsbeslissing op basis van de modellen aangeleverd door Team Vlaams Bouwmeester.

- De contractonderhandelingen en contractsluiting met de ontwerper op basis van de modelovereenkomst aangeleverd door Team Vlaams Bouwmeester.
- De betekening van de gunningsbeslissing.

Fase Projectuitvoering:

- Het op regelmatige basis informeren van Team Vlaams Bouwmeester over het verloop van het project.

4 DE TAAK VAN DE VLAAMS BOUWMEESTER

4.1 ALGEMEEN:

- De algemene coördinatie van de procedure van de Open Oproep
- Nazicht en adviesverlening bij de procedure Open Oproep en de op te stellen documenten.
- Het aanleveren van modeldocumenten voor de procedure zoals het bestek, de modelovereenkomst, het juryverslag, het verslag van de gunningsbeslissing, het overzicht van het projectdossier, de modelovereenkomst voor het extern jurylid,...

4.2 PER FASE:

Fase Procedureafspraken:

- Het afsluiten van een samenwerkingsprotocol met de opdrachtgever.
- Het in overleg met de opdrachtgever voorbereiden van de mandatering van Vlaams Bouwmeester om het project op te nemen in de procedure van de Open Oproep.

Fase Voorbereiding projectdossier:

- Adviesverlening en inhoudelijke ondersteuning bij het samenstellen van het projectdossier.
- Adviesverlening bij de aanstelling van een projectregisseur (zie 5 procedureafspraken).
- Adviesverlening bij de aanstelling van externe deskundigen op vlak van duurzaamheid, life cycle costing,...

Fase Open Oproep:

Publicatie: - Voorbereiden van de gebundelde publicatie; aanstellen van fotograaf en vertaler...

- Nazicht van inhoudelijke documenten voor publicatie.

- De publicatie van de volledige studieopdracht in het nationaal en Europees publicatieblad via e-tendering

- Selectie:
- Het verwerken van de kandidaturen.
 - De evaluatie van de kandidaturen en het uitvoeren van de preselectie.
 - De organisatie van het selectieoverleg.
 - Het voorzitten van het selectieoverleg.
 - De opmaak van het selectieverslag.
 - Het voorstellen van een extern deskundige als jurylid.
- Briefings:
- De algemene coördinatie van de briefings.
 - De bewaking en toelichting van de Open Oproep procedure.
- Jury:
- De organisatie van het juryoverleg.
 - Het voorzitten van de jury.
 - De opmaak van het juryverslag.
- Gunning:
- De organisatie van het gunningsoverleg.
 - Opvolging van de gunning. (Nazicht verslag gunningsbeslissing, opvolging procedure van toekenning en betekening.)

De tijdsbesteding door de projectverantwoordelijke van het Team Vlaams Bouwmeester bedraagt gemiddeld 20 halve dagdelen.

5 PROCEDUREAFSPRAKEN

Doorheen de Open Oproep procedure reikt het TVB modellen van documenten aan zoals het bestek, de modelovereenkomst, het selectie- en juryverslag, het verslag van de gunningsbeslissing et cetera. Om te kunnen waken over het goede verloop van de procedure moeten alle wijzigingen aan deze documenten voorafgaandelijk aan het gebruik ervan, besproken en goedgekeurd worden door TVB.

5.1 PARTNERS AAN TE STELLEN DOOR DE OPDRACHTGEVER

Projectregisseur:

De projectregie is gericht op de voltooiing van het project binnen de voorgestelde termijn en op de verwezenlijking van de ambities van de opdrachtgever. De projectregisseur is het communicatieve scharnierpunt en de verantwoordelijke voor het proces. Hij is niet de vertegenwoordiger van de opdrachtgever bij de opvolging en uitvoering van het project. De projectregisseur organiseert de samenwerking tussen alle betrokken partijen en fungeert als aanspreekpunt. Hij draagt zorg voor de coördinatie van de volledige administratieve procedure. Hij/zij vormt in dit verband de link tussen de initiatiefnemer (de opdrachtgever) en de betrokken administraties. Het is essentieel dat hij/zij als een 'bemiddelaar/facilitator' erop toeziet dat alle relevante administraties tijdig betrokken worden bij het project, maar ook tijdig al hun opmerkingen geven en daar later niet op terug komen. De projectregisseur is ook een aanjager. Zijn ultieme opdracht is het doen slagen van het proces.

Voor de organisatie en de communicatie van het hele proces stelt de opdrachtgever een projectregisseur aan. Deze taak wordt ofwel intern, binnen de organisatie, ofwel extern toegekend.

Projectbegeleider:

De projectbegeleider ondersteunt de projectregisseur bij de uitvoering van eerder technische taken.

Voorbeeld van taken:

- Hij stelt het projectdossier samen.
- Hij ondersteunt de projectregisseur in de communicatie over het dossier.
- Hij stelt het juryverslag en het verslag van de gunningsbeslissing op.
- Hij voert contractonderhandelingen met de ontwerper.
- Hij coördineert aanverwante studies.

De opdracht van projectregisseur en projectbegeleider kan gecombineerd aan één opdrachthouder toegewezen worden. De opsplitsing tussen beide is afhankelijk van de aard en de omvang van zowel project als proces.

De door de opdrachtgever aangestelde projectregisseur:

Doreen Gaublomme, directeur IVA Historische Huizen

Bezoekadres: Sint-Pietersabdij, Sint-Pietersplein 9, 9000 Gent

Postadres: Sint-Pietersabdij, p/a Botermarkt 1, 9000 Gent

tel.: 09/266.85.10

e-mail: doreen.gaublomme@stad.gent

De projectregisseur is tevens contactpunt voor alle communicatie.

Andere deskundigheden:

- Beheersplan (Ingenieursbureau N. Provoost);
- Stabiliteit (Ingenieursbureau N. Provoost);
- Veiligheidscoördinatie (raamcontract Stad Gent);
- EPB-verslaggeving;
- Archeologische begeleiding (dienst Stadsarcheologie Stad Gent);
- Uitvoerders van vooronderzoeken, noodzakelijk ter ondersteuning van de studieopdracht (grondonderzoek, materiaaltechnisch onderzoek, ...).

5.2 TIMING EN PLANNING

OO procedure			
	Fase	Termijn	Data
1	Opstellen projectdossier		mei 2018
2	Selectie van de ontwerpers		september 2018
3	Briefing 1		oktober 2018
4	Briefing 2 (facultatief)		november 2018
5	Indienen ontwerpvoorstellen		januari 2018
6	Jury en Presentatie van de ontwerpvoorstellen		januari 2018
7	Goedkeuring onderhandelde overeenkomst en verslag van de gunningsbeslissing		februari 2018
8	Toekenning van de opdracht		feb. - maa. 2019

Uitvoering van de studieopdracht			
	Fase	Termijn	Data
1	Start van de contactuele uitvoeringsperiode		feb. - maa. 2019
2	Indienen bouwvergunning		november 2019
3	Aanvang van de werken		november 2020
4	Voorlopige oplevering van de werken	3 jaar	november 2023

5.3 DE GESELECTEERDEN

5.3.1 AANTAL GESELECTEERDEN

De selectie van de kandidaten gebeurt op basis van de selectiecriteria en de portfolio's van de kandidaten. De Vlaams Bouwmeester bereidt de selectie voor door het opstellen van een ontwerp-shortlist die kan aangevuld worden door de publieke opdrachtgever uit de lijst met ontvankelijke kandidaten. De opdrachtgever selecteert het vooraf bepaalde aantal geselecteerden. De Vlaams Bouwmeester adviseert de publieke opdrachtgever bij de finale selectie.

Aantal te selecteren kandidaten, uit de lijst van ontvankelijke kandidaten, voor het uitvoeren van de beperkte studieopdracht: 5.

5.3.2 DE VERGOEDING PER INSCHRIJVER

De vergoeding per inschrijver voor uitvoering van de beperkte studieopdracht: 15.000,- euro (excl. btw)¹. De algemene regel voor het bepalen van de vergoeding is 0,2 % van de investeringskost per inschrijver. Wanneer de opdrachtgever in overleg met de Vlaams Bouwmeester tijdens de onderhandelingsfase beslist om extra studies te laten uitvoeren kan hiervoor een bijkomende vergoeding bepaald worden.

¹ Alle in het protocol vermelde bedragen zijn exclusief btw.

5.3.3 IN TE LEVEREN STUKKEN

Door de inschrijvers aan te leveren stukken in de offerte:

- 1 het offerteformulier, behoorlijk ingevuld en ondertekend;
- 2 het dossier bestaande uit:
 - Dossier met maximum 20 pagina's, formaat A3;
 - Nota over het concept in functie van de uitgangspunten en de doelstellingen die de opdrachtgever verwoord heeft in de projectdefinitie.
 - Schema's, schetsen, tekeningen, beeldmateriaal en fotomontages die tonen hoe het concept ruimtelijk uitgewerkt en gematerialiseerd wordt;
 - Plannen, snedes, gevels (met name bouwtekeningen) mits relevant;
 - Een algemene raming;
 - Nota over de globale aanpak van duurzaamheid (*);
 - Opgave van de studiekosten, met vermelding van welke diensten geleverd worden voor het vooropgestelde honorarium (*);
 - Een voorstel voor de kostenbeheersing gedurende het project;
 - Een voorstel voor het realisatieproces, de fasering in functie van het permanent in gebruik blijven van het monument en de visie op de werfopvolging (*).
 - Planning en timing van de studieopdracht
 - Teamsamenstelling: een voorstel van de samenwerkingsverbanden die het ontwerpteam aangaat voor uitvoering van de globale opdracht, met dien verstande dat de personen waarop beroep wordt gedaan zich d.m.v. een bijgevoegde verklaring uitdrukkelijk verbinden om in het kader van de opdracht exclusief prestaties te leveren samen betrokken geselecteerde persoon.
- 3 publicatiemateriaal op cd-rom
 - De beeldpresentatie;

(*) *Criteria m.b.t. artikel 11.5.2 van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014.*

5.4 ERELONEN

Erelonen van de studieopdracht worden berekend volgens een globaal ereloonpercentage voor architectuur, restauratie, technieken, scenografie en omgevingsaanleg van 12,5%, berekend op het totale investeringsbedrag van de werken (exclusief ereloon stabiliteit, EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator-ontwerp en -uitvoering).

5.5 DE CRITERIA EN HUN GEWICHTEN EN SCORES EN DE PUNTENSCHAAL

	Selectiecriteria	Gewicht
1	De algemene ontwerpmatige deskundigheid met betrekking tot de specifieke projectopdracht.	Geen gewicht.
2	De relevante studie- en beroepskwalificaties *.	Geen gewicht.
3	Een vermelding van het gedeelte van de opdracht dat de ontwerpers of uitvoerder minstens in eigen beheer zal uitvoeren.	Geen gewicht.

* Volgende ervaring wordt door Stad Gent belangrijk geacht in het kader van dit project (niet-limitatieve lijst):

- ervaring met restauratiewerkzaamheden;
- ervaring met hedendaagse ingrepen in een erfgoedcontext;
- ervaring met publieke en/of recreatief-educatieve architectuur;

- ervaring met scenografie en het omzetten ervan in technische ingrepen;
- ...

	Beoordelingscriteria	Gewicht
1	De kwaliteit van de concept- en visievorming en het ontwerp onderzoek in het licht van de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever zoals ze geformuleerd zijn in het bestek, en dit in een ruim maatschappelijk kader	4
2	Duurzaamheid.	1
3	Raming projectkost.	1

	Gunningscriteria	Gewicht
1	De kwaliteit van de concept- en visievorming en het ontwerp onderzoek in het licht van de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever zoals ze geformuleerd zijn in het bestek <ul style="list-style-type: none"> - en dit in een ruim maatschappelijk kader; - meer functioneel toegepast op de praktische eisen van de gebruikers; - in relatie tot het erfgoed/monument 	4
2	De procesgerichtheid, de procesbereidheid en de visie op de werfopvolging.	3
3	De raming en kostenbeheersing van de projectkost en het honorarium, met vermelding van welke diensten geleverd worden voor het vooropgestelde honorarium.	3
4	Projectfasering en realisatietermijn	2
5	Duurzaamheid.	1
6	Teamsamenstelling.	1

	Scores per criterium	Punten
1	Uitstekend (In vergelijking tot de andere voorstellen, het best beantwoordend aan de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever)	10
2	Zeer goed	9
3	Goed	8
4	ruim voldoende	7
5	Voldoende	6
6	Bijna voldoende	5
7	onvoldoende	4
8	Zeer onvoldoende	3
9	Slecht	2
10	Zeer slecht	1
11	Onaanvaardbaar	0

5.6 PROCEDUREKOSTEN

Voor de diensten van Vlaams Bouwmeester en de eigen werkingskosten (Drukwerk, Fotografie, Vertaling, organisatie) wordt geen vergoeding aangerekend.

Onderdeel	Aard	Eenheid	Hoeveelheid	Subtotalen
Extern deskundige jurylid	VH	375,- euro/halve dagdeel	max. 8	3.000,- euro
Vergoeding inschrijvers voor het uitvoeren van de beperkte studieopdracht	VH	15.000,- euro/inschrijver	5	75.000,- euro
Schaalmodel context		n.v.t.	n.v.t.	
Schaalmodel interieur		n.v.t.	n.v.t.	
Projectregisseur		personeelskost Stad Gent	1	
Projectbegeleider		personeelskost Stad Gent	1	
Deskundige duurzaamheid		n.v.t.	n.v.t.	
Deskundige Life Cycle Costing (LCC)		n.v.t.	n.v.t.	
Deskundige Participatief Traject		n.v.t.	n.v.t.	
TOTAAL				78.000,00 euro (excl. btw)

5.7 SAMENSTELLING SELECTIECOMISSIE

Vlaams bouwmeester Leo Van Broeck of zijn afgevaardigde, voorzitter van de selectiecommissie.

Vertegenwoordigers van de Vlaamse Overheid:

- Een afgevaardigde van Toerisme Vlaanderen
- Een afgevaardigde van het Agentschap Onroerend Erfgoed

De vertegenwoordigers van de opdrachtgever:

- Peter Vanden Abeele, Stadsbouwmeester, of zijn afgevaardigde;
- Doreen Gaublomme, directeur IVA Historische Huizen, of haar afgevaardigde;
- Philippe De Waele, directeur Dienst Bouwprojecten, of zijn afgevaardigde;
- Veerle Vercauteren, directeur Dienst Monumentenzorg, of haar afgevaardigde;

5.8 SAMENSTELLING JURY

Conform artikel 119, §1 van het koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren van 18 april 2017 werd voor het project een jury van 8 personen samengesteld. Deze jury wordt voorgezeten door de Vlaams Bouwmeester op grond van de opdracht waarmee hij door de Vlaamse Regering is belast.

Voor dit project is de jury samengesteld uit:

Vlaams bouwmeester Leo Van Broeck of zijn afgevaardigde, voorzitter van de jury.

De vertegenwoordigers van de opdrachtgever:

- Peter Vanden Abeele, Stadsbouwmeester, of zijn afgevaardigde;
- Doreen Gaublomme, directeur IVA Historische Huizen, of haar afgevaardigde;
- Philippe De Waele, directeur Dienst Bouwprojecten, of zijn afgevaardigde;
- Veerle Vercauteren, directeur Dienst Monumentenzorg, of haar afgevaardigde;

Titel van het Open Oproep project

Studieopdracht voor een nieuwe bezoekersinfrastructuur, voor architecturale ingrepen en de omgevingsaanleg om de kwaliteit van de toeristische beleving te versterken en voor de restauratie van een aantal ruimtes in het Gravensteen te Gent.

Projectomschrijving

Het Gravensteen is een uniek monument en hoort bij de oudste gebouwen van Gent. Deze burcht gaat in oorsprong terug tot de 9de eeuw en is een belangrijke historische getuige en exponent van de rijke middeleeuwse geschiedenis van de stad. Ze bevindt zich vandaag in het hart van de stadskern en met haar versterkte muren met kantelen, uitkijktorens, donjon en poortgebouw vormt ze er een sterk landmark. Vandaag is het Gravensteen dan ook één van de belangrijkste cultuur-toeristische trekpleisters van Gent, met jaarlijks meer dan 300.000 bezoekers.

Hoewel het Gravensteen in essentie veel te bieden heeft, is er dringend nood aan een opwaardering van de integrale bezoekersbeleving. De Stad Gent wil in de toekomst inzetten op een betekenisvolle en kwalitatieve beleving van het monument met verschillende parcours en verhalen op maat van de bezoekersgroepen, waarbij het Gravensteen niet enkel fungeert als een feitelijke, historische of authentieke plek, maar ook als een mythische en imaginaire plek.

Het stadsbestuur streeft hierbij naar de integrale toegankelijkheid en opwaardering van talrijke bijzondere plekken binnen het Gravensteen: de binnentuin heeft potentieel als stedelijke 'verborgen' groenruimte en als deel van het belevingsparcours, het dak van de donjon is onderbenut als publieke ruimte en heeft de potentie van een groot balkon met zicht over de stad, ... Ook het huidige, benepen kassagebouw uit 2005 is aan vervanging toe en de mogelijkheden tot integratie van een ruim en comfortabel bezoekersonthaal, sanitair en eventuele aanvullende functies dienen onderzocht te worden. Uiteraard dienen de erfgoedwaarden van de burcht hierbij gerespecteerd en versterkt te worden en zal de dialoog tussen oud en nieuw een cruciale rol spelen.

Door een geslaagde herwaardering van haar historische elementen, het opwaarderen van haar markante onderdelen en het herbekijken van de routing, wil Stad Gent dit monument laten uitgroeien tot een unieke en bezoekerservaring en een beleving van een authentiek stuk erfgoed in deze 21ste eeuw.

Daarom gaat het stadsbestuur via de Open Oproep op zoek naar een ontwerpteam dat haar ambitie kan vormgeven op vlak van architectuur, restauratie, landschapontwerp, scenografie en mediatechnologie en dat de beleving van het monument, door hun onderlinge synergie, op een hoger niveau kan tillen. De architectuur en scenografie fungeren hierbij als een framework voor de hedendaagse en innovatieve museale inrichting (audio- en beeldinstallaties, verlichting, toestellen voor virtual of augmented reality, ...). Stad Gent gaat dan ook op zoek naar een multidisciplinair team om deze verwachtingen waar te maken.

Volgende aspecten maken geen deel uit van de opdracht:

- De storytelling (verhaallijnen) en het uitwerken en realiseren van bijbehorend tekst-, audio- en beeldmateriaal.
- Opmaak van het beheersplan. Een voorontwerp zal ter beschikking gesteld worden van de geselecteerde ontwerpers.
- Studiewerk en werfopvolging stabiliteit.
- Veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving.

Project binnen het Onroerenderfgoedbesluit

Voor de restauratieve werken aan het monument wil Stad Gent een beroep doen op de erfgoedpremies, hoger dan 50%, volgens de bijzondere procedure van de Vlaamse Overheid. Hiervoor dient voldaan te worden aan het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoedbesluit van 12 juli

2013. Voor dit project wordt dan ook een ontwerper aangesteld volgens een aangepaste procedure van de Open Oproep.

Concreet betekent dit dat kandidaat inschrijvers in hun portfolio hun deskundigheid voor dit bijzondere erfgoedproject dan ook moeten aantonen aan de hand van minstens de elementen uit artikel 11.5.2 van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 met betrekking tot kwaliteit:

1° bij de aanstelling van ontwerpers en uitvoerders wordt minstens rekening gehouden met de volgende elementen:

- a) de relevante studie- en beroepskwalificaties;
- b) de algemene deskundigheid met betrekking tot de specifieke projectopdracht;
- c) een vermelding van het gedeelte van de opdracht dat de ontwerper of uitvoerder minstens in eigen beheer zal uitvoeren;

2° de ontwerpbeurt houdende de opmaak van beheersplannen, de voorafgaande onderzoeken, en de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten aan beschermde goederen en erfgoedlandschappen wordt minstens gegund op basis van de volgende gunningscriteria:

- a) een conceptnota, met omschrijving van de aanpak en de methodologie van de opdracht;
- b) de aanpak inzake duurzaamheid;
- c) de vermelding van welke diensten voor welk ereloon geleverd zullen worden;
- d) als dat van toepassing is: de visie op de werfopvolging.

Locatie bouwplaats

- Sint-Veerleplein 11, 9000 Gent
- Richtlijnen voor fotograaf:
Gelieve volgende beelden zeker mee te nemen bij de projectomschrijving:
 - Foto vanop dak(terras) van de donjon;
 - Foto's van de binnentuin met walmuur en gebouwen;
 - Foto van het vervallen noordelijk bijgebouw;
 - Foto van zicht op burcht vanuit de stad (Geldmunt / Rekelingestraat / Lievestraat);
 - Interieurfoto's van de donjon en de stallingen;

Bouwheer

- Stad Gent
- Contactpersoon: Doreen Gaublomme, Directeur IVA Historische Huizen, 09/266.85.10, doreen.gaublomme@stad.gent

(Bouw)budget

- € 8.100.000,- (incl. erelonen en 21% btw)

Honorarium

Globaal ereloonpercentage voor architectuur, technieken, scenografie en omgevingsaanleg van 12,5% berekend op het totale investeringsbedrag.

Exclusief

- De storytelling (verhaallijnen) en het uitwerken en realiseren van bijbehorend tekst-, audio- en beeldmateriaal.
- Opmaak van het beheersplan.
- Studiewerk en werfopvolging omtrent stabiliteit.
- Veiligheidscoördinatie.
- EPB-verslaggeving.
- Uitvoering van vooronderzoeken, noodzakelijk ter ondersteuning van de studieopdracht (grondonderzoek, materiaaltechnisch onderzoek, ...)

Vergoeding ontwerpers

- 15.000,- euro (excl. btw) per kandidaat
- aantal kandidaten: 5.

Timing project

- Selectie ontwerpers: september 2018
- Eerste briefing: oktober 2018
- Eventuele tweede briefing: november 2018
- Indienen wedstrijdontwerpen: januari 2019
- Toewijzen ontwerpopdracht: februari/maart 2018

Gunningscriteria

- De kwaliteit van de concept- en visievorming en het ontwerpend onderzoek in het licht van de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever zoals ze geformuleerd zijn in het bestek
 - en dit in een ruim maatschappelijk kader;
 - meer functioneel toegepast op de praktische eisen van de gebruikers;
 - en in relatie tot het erfgoed/monument.
- De procesgerichtheid, de procesbereidheid en de visie op de werfopvolging.
- De raming en kostenbeheersing van de projectkost, met vermelding van welke diensten geleverd worden voor het vooropgestelde honorarium.
- De projectfasering en realisatietermijn
- De duurzaamheid.
- De teamsamenstelling.

Het gewicht van de respectievelijke criteria is als volgt vastgesteld: 4 / 3 / 3 / 2 / 1 / 1.

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 25 juni 2018:

- Met unanimitéit
-