



Vergadering van 16 november 2021

2021_GR_00380 Overheidsopdracht van diensten - Studieopdracht voor de bouw van een logistieke site Lourdeshoek, New-Orleansstraat te Gent (architectuur, stabiliteit, logistiek, akoestiek, technische uitrustingen, omgevingsaanleg, project-MER en EPB) - Fase 2: indienen offertes - FAG/2021/016/PJ/INV/5120 - vaststelling - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 10°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016, artikel 38.

Motivering

De Stad streeft naar een efficiëntiewinst in de organisatie van de stedelijke logistiek via centralisatie, schaalvergroting, eliminatie van onderbenutting op de terreinen en een optimale logistiek werking.

Doelstelling is om de volledige logistieke huisvesting in de loop van de volgende twee legislaturen (2020-2030) te centraliseren in 3 clusters, met 4 depots en 6 hubs.

Deze centralisatie zal gefaseerd verlopen - in eerste fase wordt de bouw van een depot voor Cluster Noord gepland = logistieke site Lourdeshoek, New-Orleansstraat.

In de zitting van de gemeenteraad van 25 mei 2021 werd hiertoe het bestek van overheidsopdracht van diensten - studieopdracht voor de bouw van een logistieke site Lourdeshoek, New-Orleansstraat te Gent (architectuur, stabiliteit, logistiek, akoestiek, technische uitrusting, omgevingsaanleg, project-MER en EPB) - Fase 1: selectie - FAG/2021/016/PJ/INV/5120, goedgekeurd.

Procedure: mededingingsprocedure met onderhandeling.

Selectiecriteria:

1. samenstelling, projectmanagement en procesbereidheid van het ontwerpteam
2. relevantie en kwaliteit van de referenties voor de ontwerpopgave.

Een onderzoek van de ingediende deelnemingen werd opgenomen in het selectieverslag van 10 september 2021.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 28 oktober 2021 het selectieverslag en het uitnodigen van de volgende geselecteerde kandidaten tot het indienen van een offerte goedgekeurd:

- Architectuurplatform TERWECOREN-VERDICKT
- Castillo De Groote architecten bvba

- Org architecten
- TM TRANS HAVANA ARCADIS
- URA

Hiertoe werd het bestek overheidsopdracht van diensten - Studietoelichting voor de bouw van een logistieke site Lourdershoek, New-Orleansstraat te Gent (architectuur, stabiliteit, logistiek, akoestiek, technische uitrustingen, omgevingsaanleg, project-MER en EPB) - Fase 2: indienen offertes - FAG/2021/016/PJ/INV/5120, opgemaakt.

Procedure: mededingingsprocedure met onderhandeling

Wijze van prijsbepaling: opdracht voor een forfaitair ereloonpercentage, op basis van een voorgestelde ereloonpercentage, met verrekening van een vermenigvuldigingsfactor

Uitvoeringstermijn: in verschillende fases

Gunningscriteria:

1. ontwerpvoorstel met visie van de inschrijver op de gestelde opdracht (gewicht = 50 punten)
2. procesaanpak van de inschrijver (gewicht = 20 punten)
3. vermenigvuldigingsfactor ereloon (gewicht = 30 punten)

Conform de passief-eis stadsgebouwen ('Nota laagenergie- en passiefbouw' goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 23/06/2011), zal er bij nieuwbouw steeds gestreefd worden naar passiefbouw.

Bij de opmaak van de selectieleidraad voor de logistieke site Lourdeshoek werd dan ook opgenomen dat de passief-eis opgelegd wordt aan alle kantoorruimtes van de logistieke site Lourdeshoek maar niet aan de operationeel functionele ruimten.

Verder werd in de selectieleidraad verwezen naar een studie om de passief-eis voor dit project in te bedden in de criteria van de duurzaamheidsmeter GRO van het Facilitair Bedrijf van de Vlaamse overheid, tot dan bleef de passief-eis van toepassing.

De duurzaamheidseisen en -ambities van Stad Gent werden voor dit specifiek project vertaald in te halen prestatieniveaus op criteria van duurzaamheidsmeter GRO. Het behalen van die prestatieniveaus maakt deel uit van de dienstenopdracht.

Hierbij wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld af te stappen van de passief-eis stadsgebouwen voor het kantoorgedeelte in dit project en die te vervangen door een ambitieuze eis voor verschillende GRO-criteria op het vlak van energiezuinig en klimaatneutraal bouwen voor de volledige site.

Motivatie:

- Het kantoorgedeelte maakt minder dan 20% uit van de totale oppervlakte van het gebouw (40.000m²). De andere functies zijn vooral magazijnen (opslag), ateliers en stelplaatsen bedrijfsvoertuigen welke niet aan de passief-eis, noch aan een andere eis op vlak van energie, onderworpen zijn (functioneel hiervoor niet geschikt).
- Afstappen van de passief-eis voor het kantoorgedeelte betekent niet dat Lourdeshoek geen ambitieus project is op vlak van energiezuinig en klimaatneutraal bouwen, wel integendeel:
 - Het volledige gebouw dient minstens 20% beter te doen dan de EPB-eisen geldig op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning (dus reeds 20% beter dan de eisen voor BEN-niveau)
 - De ambitie voor de logistieke site Lourdeshoek is een fossielvrij gebouw: er wordt ingezet op 100% hernieuwbare energie, maximaal ter plaatse geproduceerd

- Voor de luchtdichtheid dienen alle ruimtes te voldoen aan de richtwaarde voor lage-energie en zeer luchtdichte gebouwen
- De maximaal toegelaten U-waarden voor het volledige gebouw zijn conform de EPB-regelgeving, voor de opake scheidingsconstructies (daken, muren, vloeren, ...) worden strengere waarden opgelegd
- Alle installaties en toestellen dienen energiezuinig te zijn en steeds de één na beste score of beter te hebben voor energielabel.
- Aandacht voor circulair en toekomstgericht ontwerpen met toepassing van de TOTEM-tool, materialenpaspoort en demonteerbaarheid
- Aandacht voor onderhoudsvriendelijk en schoonmaakbewust ontwerpen
- Uit een eigen studie bleek dat de passief-eis letterlijk omzetten in een te behalen prestatieniveau voor één of meer specifieke GRO criteria niet mogelijk is. De passief-eis vertaalt zich immers in een focus op maximale netto energiebehoefte, minimaal primair energieverbruik en minimale luchtdichtheid en hoewel deze aspecten deels vervat zitten in het GRO criterium Energieprestatie zijn het geen GRO specifieke criteria.
- Zowel met duurzaamheidsmeter GRO werken als de passief-eis nastreven en opvolgen is zeer arbeidsintensief voor projectleiders. De keuze om de duurzaamheidsambities voor dit bouwproject op te volgen via GRO is een keuze vóór duidelijke communicatie naar ontwerpers over de Gentse duurzaamheidseisen en -ambities en vóór systematisch opvolgen of die eisen en ambities ook effectief gerealiseerd worden.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 4.928.344,50

Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	FM THEMA
Budgetplaats	408710062
Categorie*	I
2022	1.642.781,00
2023	1.642.781,00
2024	821.391,00
2025	821.391,50
Totaal	4.928.344,50

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

nvt

Bijgevoegde bijlage(n):

- 02-5120-FAG2021016-BIJLAGE 1_Lourdeshoek_Studieopdracht_offerteformulier.pdf
- 04-5120-FAG2021016-BIJLAGE
3_Lourdeshoek_Studieopdracht_projectdefinitie_bijlagen.xlsx
- 05-5120-FAG2021016-BIJLAGE 4_Lourdeshoek_Studieopdracht_BIM-visiedocument.pdf
- 06-5120-FAG2021016-BIJLAGE 5_Lourdeshoek_Studieopdracht_BIM-protocol.pdf
- 07-5120-FAG2021016-BIJLAGE 5.1_Lourdeshoek_Studieopdracht_BIM-organigram.pdf
- 08-5120-FAG2021016-BIJLAGE 5.2_Lourdeshoek_Studieopdracht_BIM-
processchema.pdf
- 09-5120-FAG2021016-BIJLAGE 5.3_Lourdeshoek_Studieopdracht_BIM LOI-tabel.xlsx
- 01-5120-FAG2021016-BESTEK_Lourdeshoek_Studieopdracht.pdf
- 03-5120-FAG2021016-BIJLAGE 2_Lourdeshoek_Studieopdracht_projectdefinitie.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Stelt vast het bij dit besluit gevoegde bestek van de overheidsopdracht van diensten - Studieopdracht voor de bouw van een logistieke site Lourdeshoek, New-Orleansstraat te Gent (architectuur, stabiliteit, logistiek, akoestiek, technische uitrustingen, omgevingsaanleg, project-MER en EPB) - Fase 2: indienen offertes - FAG/2021/016/PJ/INV/5120.