

Algemene oproep kandidaten voor ontwerppool Blue Gate Antwerp



01_ Omschrijving van de opdracht

01_01 Blue Gate Antwerp

Blue Gate Antwerp (hierna: BGA) is een van de zeven deelgebieden van de Scheldekaaien. Ooit was Petroleum Zuid een druk bedrijventerrein waar innovatieve petroleumbedrijven actief waren. Vanaf de jaren 60 trokken de ondernemingen er weg en bleef Petroleum Zuid grotendeels verlaten en vervuild achter.



De totale BGA-site omvat een zone voor een gemengd regionaal bedrijventerrein, een logistieke zone, de zone 'Petroleumcluster', de zone voor stedelijke activiteiten en de zone arresthuis.

Het huidige ontwikkelingsproject omvat zowel de logistieke zone als de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein en is opgezet om deze zones van een brownfield te saneren en te ontwikkelen tot een watergebonden, eco-effectief bedrijventerrein inclusief een logistieke cluster voor o.a. een centrum voor stadsdistributie. Het opdrachtgebied (zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein + de logistieke zone) heeft een totale oppervlakte van circa 53 ha en zal circa 2.000 jobs creëren.

De bouwgronden worden gefaseerd opgeleverd. De eerste 20,5 hectare wordt opgeleverd in 2019, 9 hectare in 2023 en tenslotte 3,5 hectare in 2029.

Het arresthuis wordt gerealiseerd op een aanpalend terrein in opdracht van de FOD Justitie en Regie der Gebouwen. De zone voor stedelijke activiteiten en de Petroleumcluster worden via een parallel spoor aangepakt. Deze drie zones vallen buiten deze opdracht.

Op BGA wordt, naast bedrijvigheid, een belangrijke focus op ecologie gelegd. De site zal een verlengstuk van de Hobokense Polder blijven door de aandacht voor groenzones in het ontwerp voor de openbare ruimte en vooral door de realisatie van een groene corridor van 14,5 hectare die de Hobokense Polder met de groenzones rond de Ring zal verbinden.

Het project wordt gerealiseerd via een publiek-private samenwerking. De stad, via AG VESPA, en Vlaanderen, via Participatie Maatschappij Vlaanderen en De Vlaamse waterweg nv, zijn in een samenwerking gestapt met Blue Open, een consortium rond Deme group (vertegenwoordigd door DEC en Dredging International) en Bopro Sustainable Investments (hierna: BSI).

De private en publieke partners hebben samen een grondexploitatievennootschap Blue Gate Antwerp Development (hierna: BGAD) opgericht. Deze vennootschap staat in voor het saneren en bouwrijp maken van de terreinen, de aanleg van nieuw openbaar domein en de vermarkting van de gronden en heeft tot doel :

- a) de realisatie van een duurzaam, eco-effectief bedrijventerrein met logistieke cluster;
- b) de realisatie van een bedrijventerrein met richtinggevende en ambitieuze eco-effectieve principes;
- c) het nastreven van een optimale benutting van de watergebonden ligging;
- d) het nastreven van een hoogwaardige ruimtelijke en architecturale kwaliteit; en
- e) de realisatie van een marktconforme rendabele projectontwikkeling,

Blue Gate Antwerp krijgt steun van Agentschap Ondernemen, EFRO en Strategische projecten. Het is een van de grootste investeringsprojecten in Antwerpen.

01_02 Blue Gate Antwerp Building

Naast de grondexploitatievennootschap BGAD is de naamloze vennootschap Blue Gate Antwerp Building (hierna: BGAB) als vastgoedexploitatievennootschap opgericht door AG VESPA, PMV en BSI met het volgende doel:

- a) het ontwerpen, het ontwikkelen, het uitvoeren, het beheren en het uitbouwen van vastgoedprojecten; en,
- b) het verwerven, het verkopen, het huren, het verhuren, het vervreemden, het beheren, de verwezenlijking, de promotie, de inrichting, het bouwen en de omvorming van alle onroerende goederen.

BGAB heeft de exclusiviteit voor de realisatie van alle gebouwen binnen het opdrachtgebied (de logistieke zone en de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein) en zal daarbij instaan voor de borging van volgende bindende vestigingsvoorwaarden:

- a) Voldoen aan de algemene inrichtingsprincipes en beeldkwaliteit op de private kavels;
- b) Realiseren van gebouwen met BREEAM New Construction met minimaal een BREEAM Excellent post-construction certificaat.
- c) Het (laten) installeren van een PV-installatie op de gebouwen met een oppervlakte gelijk aan minstens 40% van de bruto dakoppervlakte.
- d) Een quick scan REG laten uitvoeren en de verplichte elementen of gelijkwaardig voorstel laten opnemen in het Project.
- e) Voorzien in de nodige voorzieningen om aan te sluiten op het lokaal warmtenet conform de voorschriften van Fluvius.

In de samenwerking tussen BGAD en BGAB wordt een gezamenlijke verkoop beoogd waarbij door BGAD het perceel en door BGAB het nieuw op te richten of het opgerichte gebouw in een gecombineerde transactie worden overgedragen.

Met deze gezamenlijke verkoop willen de pps-partners de kwaliteit en het duurzaam karakter van de gebiedsontwikkeling borgen.

De volgende projecten op BGA zijn intussen opgestart:

- In samenwerking met Universiteit Antwerpen wordt BlueApp gerealiseerd; BlueApp is een onderzoeksgebouw bestemd voor wetenschappelijk en technisch onderzoek naar duurzame chemie.
- De AG VESPA, PMV, BSI en DEC investeren met steun van EFRO onder de noemer 'Bluechem' ook in de bouw van een business incubator/accelerator ter versnelling van startups in de sector van duurzame chemie. De incubator zal uitgebaat worden door BlueChem NV; een initiatief van Stad Antwerpen, Essenscia, POM Antwerpen en Vito.
- In najaar 2019 start BGAB met de realisatie van een logistiek gebouw.

01_03 Opdrachtomschrijving

Om de goede werking van BGAB te verzekeren wordt een pool van ontwerpers geselecteerd die zullen instaan voor de volledige architectuuropdracht voor de realisatie van de gebouwen binnen het opdrachtgebied. BSI wordt door BGAB aangesteld als project manager om de verschillende projecten te begeleiden.

Dit document beschrijft de aanpak om tot een pool van maximaal 5 ontwerpers te komen. Op basis van het masterplan zullen op de site ongeveer 25 bouwprojecten worden gerealiseerd en een pool van maximaal vijf ontwerpers wordt daarom als meest optimaal ingeschat.

Na de opmaak van het beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) is HUB aangesteld als kwaliteitsbewaker en coördinerend ontwerper om, in samenspraak met de Stadsbouwmeester, in te staan voor het

verzekeren van het ambitieniveau zoals bepaald in het BKP doorheen het langlopende ontwikkelingstraject. Als coördinerend ontwerper is de rol van HUB tweeledig, enerzijds zal HUB als eerstelijns kwaliteitsbewaker optreden voor alle gebouwen, anderzijds zal HUB eveneens als architect zelf een aantal opdrachten realiseren. HUB wordt dan ook mee opgenomen in de pool. Op basis van deze oproep worden dus nog maximaal 4 ontwerpers aangesteld.

OMGEVING is aanvullend aangesteld - in haar rol als ontwerper van het publiek domein - voor de kwaliteitsbewaking van het landschapsontwerp op privaat domein.

Met een 'architectuuropdracht' wordt een volledige opdracht van ontwerp tot en met definitieve oplevering bedoeld. De ontwerper zal hierbij nauwgezet en vroegtijdig samenwerken met technische studiebureaus en uitvoerders.

Het betreft nieuwbouwprojecten voor bedrijfsgebouwen (vb. productiegebouwen en bijhorende kantoren, gebouwen voor O&O, labo, edm.), logistieke hallen en utilitaire gebouwen (vb. parkeergebouwen,...). Kantoorgebouwen en residentiële projecten zijn niet toegelaten binnen het projectgebied.

Ambitieniveau

Er wordt door BGAB en de stad Antwerpen gestreefd naar hoge architecturale kwaliteit voor de gebouwde omgeving. Dit betekent concreet dat bij architectuuropdrachten veel belang wordt gehecht aan goede opdrachtomschrijvingen (programma van eisen), ruimtelijke kwaliteit, economisch, circulair en duurzaam bouwen, procesbereidheid, bewaken van timing en planning en een respectvolle klantrelatie. In het kader van duurzaam bouwen en circulair materiaalgebruik wordt ook veel belang gehecht aan digitalisatie in de vorm van Building Information Management om zo efficiënt te bouwen en een goed overzicht te hebben van de gebruikte materialen.

Het ambitieniveau voor de bouwprojecten op BGA, zoals bepaald in het BKP en de vestigingsvoorwaarden van BGAD, wordt verankert in de door eindafnemers verplicht te ondertekenen 'vestigingsvoorwaarden'.

De vestigingsvoorwaarden van BGAD zijn in bijlage toegevoegd aan dit document.

BREEAM

BREEAM is een erkende internationale standaard voor duurzame gebiedsontwikkeling en duurzame gebouwen ontwikkeld door het Building Research Establishment (afgekort BRE).

BREEAM evalueert duurzaamheid op basis van negen criteria: Management, Gezondheid en Welzijn, Energie, Transport, Water, Materialen, Afval, Landgebruik en Ecologie, Vervuiling.

De BREEAM New Construction certificatie op gebouwniveau is een verplichting conform de vestigingsvoorwaarden en de bedrijfsruimtes halen een minimumscore en BREEAM-certificaat post construction "Excellent". De gebiedsontwikkeling van BGAD wordt zelf eveneens ontwikkeld conform BREEAM en zal een BREEAM Communities certificaat behalen.

Beeldkwaliteitsplan en kwaliteitsbewaking

In 2014 werd door HUB, LAND landschapsarchitecten en ORIGIN Architecture and Engineering een BKP opgesteld voor BGA. Dit BKP bepaalt het minimaal geambieerde ruimtelijke en architecturale ambitieniveau door de principes en bouwstenen te formuleren en samen te brengen in een referentieplan beeldkwaliteit. Het referentieplan is opgebouwd uit een referentieontwerp voor (semi-)collectieve zones en een aantal ontwerpprincipes met betrekking op de individuele kavels en hebben daarmee meer het statuut van een toetsingskader dan van een uitgewerkt ontwerp. Ook wordt voor de representatieve deelruimten in het ontwikkelingsgebied een eerste feitelijke toetsing van de ontwerpprincipes getoond.

Actueel is voor een zone voor productiegebouwen eveneens een addendum in opmaak om grootschaligere bedrijven toe te laten binnen het beeldkwaliteitsplan.

Het BKP is in bijlage bij dit oproepdocument toegevoegd.

Werking van de pool

Als uitgangspunt zullen alle projecten ontworpen en uitgevoerd worden in samenwerking met een ontwerper opgenomen in de pool. De enige uitzondering die hierop zal worden toegestaan is ingeval een potentiële eindklant een vaste samenwerking heeft met een 'huisontwerper'. Deze huisontwerper zal eveneens dienen af te stemmen met coördinerend ontwerper HUB. De projecten dienen in elk geval minimaal te voldoen aan het architecturale en ruimtelijke ambitieniveau geformuleerd in het BKP. Mocht dit niet het geval zijn kan nog steeds een ontwerper uit de pool aangesteld worden conform onderstaande werkwijze.

BGAB behoudt het recht om de werking, samenstelling, voorwaarden, methodiek van betrekken van de finale ontwerper en het bestaan van de pool op ieder ogenblik te herzien gedurende de ontwikkeling van de verschillende gebouwen op de site. De ontwerper heeft eveneens steeds het recht om individuele projecten te weigeren.

Er wordt gekozen voor een pool van ontwerpers zodat bij deze bureaus de nodige kennis wordt opgedaan omtrent de specificiteit van het projectgebied en haar ambities en voorwaarden. De dossierkennis laat toe om efficiënter te werken. De pool laat bijkomend toe om de geselecteerde ontwerpers collegiaal te laten samenwerken en de nodige competenties waar nodig te combineren.

In het kader van het vooropgestelde ambitieniveau zal BGAB kiezen om na de eerste contacten met een potentiële eindklant, de eerste inventarisatie van het programma van eisen en het ondertekenen van een bestelbon voor een voortraject ontwerp, aan 3 ontwerpers uit de pool te vragen een schetsontwerp te maken. De 3 ontwerpers zullen in dit geval worden vergoed voor het maken van het schetsontwerp. Het ereloon van de ontwerper aan wie de opdracht wordt toegekend wordt niet verminderd met het bedrag van deze vergoeding.

Voor hoogdringende, minder complexe en/of minder strategische projecten zal BGAB in samenspraak met de eindafnemer en coördinerend ontwerper HUB rechtstreeks een ontwerper of een combinatie van ontwerpers van de pool selecteren voor het desbetreffende project. De geselecteerde(n) zal/zullen op basis van het programma van eisen het project uitwerken.

Omdat noch een klassiek ontwikkelingstraject met eerst een studiefase en aansluitend een aanbestedingsfase, noch een zuivere D&B-formule wenselijk worden geacht omwille van de haalbaarheid, de doorlooptijd of vanuit een economische oogpunt, wordt naar aanpak en methodiek voorgesteld te werken in de vorm van een bouwteam. Bij deze aanpak wordt het bouwteam van een bouwheer en een ontwerper in een vroeg stadium aangevuld met de nodige studie bureaus en een uitvoerder. De uitvoerder wordt geselecteerd op basis van het door de eindklant goedgekeurde schetsontwerp.

Er zal door BGAB op parallelle wijze een pool van uitvoerders worden geselecteerd als geprefereerde partners zonder dat er m.b.t. de uitvoerders formele verbintenissen worden aangegaan. Deze selectie zal op een later tijdstip gebeuren.

Ereloon

BGAB zal in relatie tot de complexiteit, het budget en de timing van het desbetreffende een marktconform ereloon overeenkomen met de ontwerpers.

02_ Procedure

De procedure van de wedstrijd fase verloopt als volgt:

maandag 05.08.2019 oproep kandidaten voor ontwerppool BGA
woensdag 28.08.2019 uiterste datum voor indienen kandidatuur

02_01 Oproep

De oproep is gelanceerd via de website www.bluegateantwerp.eu

02_02 Indienen van de kandidatuur

Plaats en datum

De kandidatuur moet uiterlijk op woensdag 28 augustus voor 15u ingediend zijn via email naar koen.willemsens@bopro.be.

In te dienen documenten

Kandidaten bezorgen in het kader van hun kandidaatstelling:

- Korte toelichting van het architectenbureau en werking (**maximaal 6 blz A4 met maximaal 2 blz A4 voor de toelichting**)
- 3 referentieprojecten (**maximaal 4 blz A4 / referentie**)
- Korte visienota (**maximaal 4 blz A4**)

02_03 Presentatiemoment (optioneel)

Afhankelijk van het totale aantal kandidaten kan beslist worden om een extra ronde met een kort presentatiemoment te organiseren voor een vooraf geselecteerde *longlist* van potentiële kandidaten. Er worden maximaal 10 kandidaat-ontwerpers uitgenodigd voor deze mondelinge presentatie. Per kandidaat wordt er een half uur toelichting en 15 minuten vragenronde voorzien.

03_ Vragen betreffende de opdracht

Alle vragen betreffende de opdracht kunnen worden gericht aan koen.willemsens@bopro.be. Vragen kunnen uiterlijk gesteld worden tot donderdag 22 augustus september 2019.

04_ Beoordeling

04_01 Samenstelling van de jury

De selectie voor de ontwerppool zal gebeuren door een jury die is samengesteld als volgt :

- stadsbouwmeester of afgevaardigde;
- vertegenwoordiging van BSI;
- vertegenwoordiging van PMV;
- vertegenwoordiging van HUB;
- vertegenwoordiging van AG VESPA

04_02 Selectiecriteria

Organogram, werking en taakverdeling van de kandidaat

De jury zal de werking van het architectenbureau beoordelen op doeltreffendheid, professionaliteit, compatibiliteit, flexibiliteit en duurzaamheid (betrouwbaarheid) aan de hand van de kandidaatstelling van het architectenbureau.

De jury hecht veel aandacht aan de complementariteit en de bereidheid tot samenwerking. De kandidaten geven bij de voorstelling van hun bureau aan op welke wijze dit binnen hun bureau wordt verzekerd en/of op welke wijze de interne organisatie hierop kan inspelen. Eveneens kan verwezen worden naar interne of externe samenwerkingsverbanden (hoe worden taken en verantwoordelijkheden verdeeld? Op welke manier wordt binnen de organisatie van de inschrijver samengewerkt? Met welke

technische bureaus werd eerder samengewerkt? Wat zijn de externe samenwerkingsverbanden en hoe zijn deze georganiseerd? En welke meerwaarde genereert dit voor deze opdracht?).

Voor deze opdracht wordt naar kandidaten gezocht die over de beste studiekwalificaties, beroepservaring en bekwaamheid beschikken om deelopdrachten, zoals beoogd in deze pool met de nodige vakkennis uit te voeren. Dit gebeurt aan de hand van het curriculum vitae (cv's) met vermelding van de diploma's van de architecten, die zullen fungeren als projectleider/leidend architect bij de deelopdrachten. Er worden minimaal 2 projectleiders voorgesteld maar het hebben van meerdere projectleiders die voldoen aan de minimale eisen wordt als positief beoordeeld.

Werkervaring wordt als essentieel onderdeel van de ervaring beschouwd van de projectleidend architect.

De minimale eisen waaraan de projectleider/leidend architect moet voldoen, zijn:

- De projectleider/leidend architect heeft minimaal het diploma van architect.
- De projectleider/leidend architect toont minimaal 7 jaar ervaring aan, exclusief stage, waarvan werkervaring een belangrijk deel uitmaakt, door middel van het vermelden van 3 relevante referenties in zijn CV en toont duidelijk zijn leidende taak bij elke referentie aan.

De voorstelling van het bureau en de CV's van de projectleidende architecten mag maximaal 6 blz. A4 in beslag nemen.

Referenties

De kandidaat illustreert zijn competenties (ontwerpkwaliteiten, conceptueel vermogen, relevante ervaring, geïntegreerde werking,) aan de hand van de 3 relevante referentieprojecten. Indien een kandidaat meer dan 3 referenties opgeeft, dan zullen alleen de eerste drie referentieprojecten bij de beoordeling in beschouwing worden genomen. De voorstelling van iedere referentieopdracht (**maximaal 4 blz. A4**) bestaat uit:

- een beschrijvende nota
- leesbare plannen op een aangepaste schaal;
- voldoende beeldmateriaal.

De referenties worden beoordeeld op basis van de bekwaamheid tot het realiseren van een hoge ontwerpkwaliteit op vlak van ruimtelijke opzet (functionaliteit, en potentieel naar gebruik, ruimtelijke relaties en ordeningsprincipes, landschappelijke context, ...) en op vlak van materiële opzet (compositie en geleiding, expressie van gebouw, keuze van technieken en materialen in functie van de specifieke eigenheid van het project, duurzaamheid, BREEAM certificatie,...). De kandidaat zal de relevantie van de opgegeven referentieprojecten voor de voorliggende opdracht beargumenteren. Ervaring met BIM wordt eveneens positief beoordeeld.

In de voorliggende opdracht is het belang van de economische en financiële haalbaarheid van de projecten zeer groot. De kandidaten zullen aangeven per referentie op welke manier het financiële budgetbeheer werd opgevat en verzekerd doorheen het volledige realisatieproces.

Visienota

De jury wil de ontwerp- en visievorming van de kandidaten kunnen beoordelen gerelateerd aan het voorliggende ambitieniveau. De kandidaat dient hiervoor een korte visienota in (maximaal 2 blz. A4).

Ruimtelijke kwaliteit wordt geïntegreerd opgevat waarbij alle aspecten van een bouwproject gezamenlijk leiden tot een kwaliteitsvol project. De kandidaat licht toe op welke wijze, gerelateerd aan de uitgangspunten van een opdracht, een concept en een visie zal worden uitgewerkt.

Elementen die aan bod moeten komen zijn:

- Stedenbouwkundige visie of de verhouding tot een breder ruimtelijk kader;
- Architecturale visie of de uitwerking van het ontwerp
- Duurzaamheidsvisie

- Economisch bouwen
- Samenwerking binnen de ontwerppool en het bouwteam

05_ Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Blue Gate Antwerp

Bijlage 2: Vestigingsvoorwaarden Blue Gate Antwerp