



## **DELTA-TOWER PROJECT**

Triomflaan 172 – 173 – 174  
1160 Oudergem

Ontwerpopdracht

voor

**Unibra - Thomas&Piron Bâtiment**

7 juni 2017

## **1. OPDRACHT**

### **1.1. Opdrachtgever**

De opdrachtgever groepeerde de twee volgende ondernemingen:  
Unibra - Thomas&Piron Bâtiment

Contactpersoon:  
David Syenave  
Head of Real Estate  
UNIBRA REAL ESTATE  
+32 (0)2 548 95 05  
[info@delta-tower.be](mailto:info@delta-tower.be)

### **1.2. Bouwmeester**

De aanstelling van een ontwerper verloopt in samenwerking met de bouwmeester maître architecte (BMA). De BMA ondersteunt de opdrachtgever bij het opzetten van de procedure, bij de opmaak van het bestek en het programma, en bij de keuze van een ontwerper. Hij verzorgt een kwaliteitsbewaking tijdens de volledige procedure.

Contactpersoon:  
Frederik Serroen  
+32 (0)2 435 43 84  
[fserroen@perspective.brussels](mailto:fserroen@perspective.brussels)

### **1.3. Ontwerper**

Met ontwerper wordt bedoeld een architect of een vereniging van maximaal twee architectenbureaus. Andere bureaus (stabiliteit, techniek enz.) zullen later aangeduid worden door de opdrachtgever.

### **1.4. Voorwerp van de opdracht**

De opdracht moet volbracht worden in twee fases:

- Fase 1: stedenbouwkundige opdracht:  
Een studie van één of meerdere stedenbouwkundige oplossingen voor de site op basis van de schetsontwerpen die voorgesteld werden in de wedstrijd.  
Overleg met de opstellers van het Richtplan van Aanleg (RVA) Herrmann-Debroux en de stedenbouwkundige overheidsinstanties met het oog op het verfijnen van het reglementair kader dat de verdere uitvoering van de architectuuropdracht zal bepalen (fase 2).
- Fase 2: Ontwerpopdracht voor architectuur  
De ontwerpopdracht heeft betrekking op een ontwerpopdracht met inbegrip van volgende fasen:
  - schetsontwerp
  - voorontwerp
  - definitieve voorontwerp
  - dossier aanvraag stedenbouwkundige vergunning en/of andere administratieve vergunningen
  - uitvoeringsdossier
  - prijsvraagdossier voor de werken
  - organisatie en/of evaluatie van de prijsvraag voor de werken

- controle en toezicht op de uitvoering van de werken
- bijstand bij voorlopige oplevering
- afsluiten opdracht met eindafrekening, definitieve oplevering en/of beheersplan

De bouwheer behoudt zich het recht voor om het project eventueel in bouwteam of met een ander architectenbureau te realiseren en kan hierover onderhandelen met de laureaat. Evenwel zullen bij de taakverdeling van het project steeds ten minste 50% van het ereloon en de bijhorende taken worden toegewezen aan de laureaat.

Onder voorwaarde van de vorige § zal de bouwheer aan de laureaat een architecturale opdracht toevertrouwen betreffende de realisatie van een project met gemengd karakter van minimaal 25.000m<sup>2</sup> en maximaal 50.000m<sup>2</sup> bovengrondse oppervlakte (woningen, handelszaken, horeca, hotel, cinema, bureaus, sportzaal) voor een globaal honorarium van 5% (excl. btw voor een volledige opdracht) berekend op het bedrag van de werken zoals goedgekeurd op basis van het definitieve project.

Dit honorarium, uitgedrukt in een percentage, zal bij de toekenning van de administratieve vergunningen voor de uitvoering van de opdracht, omgezet worden in een forfait.

U vindt een meer gedetailleerde omschrijving van de opdracht in bijlage 1 van dit bestek.

#### **1.5. Lokalisatie**

Triomflaan nummers 172, 173 en 174 in 1160 Oudergem  
Kadastrale percelen: 46S2, 46P2, 46R2 et 46N2

#### **1.6. Geschatte timing**

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Verspreiding van het bestek:                          | 07 juni 2017      |
| Overmaken dossiers kandidaatstelling:                 | 26 juni 2017      |
| Aanduiding van de weerhouden kandidaten:              | 04 juli 2017      |
| Bezoek van de site en mondelinge briefing kandidaten: | 07 juli 2017      |
| Overmaken van de offertes:                            | 21 september 2017 |
| Mondelinge presentatie voor het adviescomité:         | 28 september 2017 |

## **2. SELECTIEPROCEDURE**

### **2.1. Aard**

Deze procedure is geenszins onderworpen aan de wetgeving op overheidsopdrachten omdat het een privaat initiatief betreft.

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor deze procedure te wijzigen, ten allen tijde te beëindigen en onderhavige opdracht niet te gunnen of eventueel over te gaan tot een nieuwe procedure.

Als de opdrachtgever de procedure stop zet na de briefing of in geval de opdracht niet gegund wordt, hebben de geselecteerde kandidaten enkel recht op de vergoeding voor hun offerte (artikel II.3.5).

De opdrachtgever kan besluiten om de rechten en plichten die hij uit deze opdracht put over te dragen aan een nog op te richten rechtspersoon.

### **2.2. Taal**

- De documenten van de kandidaatstelling mogen opgesteld worden in het Nederlands, Frans of Engels.
- De documenten die betrekking hebben op de wedstrijd worden opgesteld in het Nederlands of Frans.
- De opdracht zal worden gerealiseerd in het Frans.

### **2.3. Fasen**

De procedure zal plaatsvinden in volgende fasen:

- oproep tot kandidaten;
- selectie;
- indienen van de offertes;
- gunning

Na de wedstrijdprocedure zullen de volgende fasen van start gaan:

- onderhandelingen:
  - toekenning fase 1: stedenbouwkundige opdracht;
  - toekenning fase 2: ontwerpoperdracht voor architectuur

### **2.4. Oproep kandidaten**

Via een nieuwsbrief van de BMA en andere kanalen wordt een oproep gedaan naar ontwerpers.

### **2.5. Selectie**

Ontwerpers bezorgen hun kandidatuur via mail naar:

[appel-oproep@perspective.brussels](mailto:appel-oproep@perspective.brussels)  
[info@delta-tower.be](mailto:info@delta-tower.be)

ten laatste op 26 juni 2017 om 12.00 uur.

De kandidatuur bestaat uit:

- Een nota over de samenstelling en de capaciteit van het team van de kandidaat in functie van de nodige competenties voor deze opdracht.  
Max. equivalent 2 A4 recto
- Een motivatiemerk voor deze opdracht.  
De kandidaat mag zijn nota toelichten hoe hij dat wenst (bijvoorbeeld: korte voorstelling van een extern project of zijn inspiratie voor deze opdracht, moodboard, schema's...).  
Max. equivalent 2 A4 recto
- 3 tot 5 geïllustreerde referentieprojecten waarvan de architect van het team betrokken was als ontwerper, met een toelichting over de pertinentie ervan met betrekking tot deze opdracht. Referenties waarbij de architect als projectleider optrad binnen een ander team worden toegelaten.  
De kandidaat presenteert minimaal één referentie van een project met gemengd karakter van 15.000 m<sup>2</sup>, gerealiseerd en opgeleverd in een stedelijke context, dat gelijkaardig is aan dat van de Triomf-site. Het programma van deze referentie (project met gemengd karakter) moet niet noodzakelijk overeenkomen met het voorziene programma, maar moet wel een residentiële component hebben.  
Max. equivalent 4 A4 recto per referentie

In overleg met de Bouwmeester zal de bouwheer 5 kandidaten selecteren voor deelname aan de volgende fase. Deze kandidaten zullen worden aangeduid op 4 juli 2017.

## **2.6. Bezoek van de site en briefing**

De opdrachtgever nodigt de geselecteerde kandidaten op 7 juli 2017 uit voor een briefing met een bezoek aan de site.

Tijdens deze briefing krijgen de kandidaten de gelegenheid vragen te stellen over de opdracht. Zullen aanwezig zijn: de bouwheer, perspective.brussels en BMA. De bouwheer zal vervolgens binnen de 15 werkdagen aan elke kandidaat een rapport overmaken met de vragen en antwoorden.

Aanvullende vragen mogen per e-mail verzonden worden naar [info@delta-tower.be](mailto:info@delta-tower.be).

De uiterste datum voor de ontvangst vragen is 25 werkdagen vóór de indiening van de offerten.

Het antwoord gaat naar alle kandidaten. Enkel schriftelijke vragen en antwoorden, bezorgd aan alle kandidaten, kunnen beschouwd worden als een aanvulling op dit bestek.

## **2.7. Indienen offerte**

De uiterste ontvangstdatum van de offertes is vastgesteld op 21 september 2017 om 12.00 uur.

De papieren offertes worden bezorgd aan:

Unibra Real Estate  
"Delta-Tower"-project

Vorstlaan 68  
1170 Watermaal-Bosvoorde

De offertes worden overgemaakt in 5 geprinte exemplaren, en een PDF-versie wordt per e-mail overgemaakt aan [info@delta-tower.be](mailto:info@delta-tower.be).

## **2.8. Mondelinge presentatie**

Elke kandidaat die een offerte indient, wordt uitgenodigd om die toe te lichten aan een adviescomité, gevolgd door een vragenronde. De opdrachtgever, bijgestaan door het adviescomité, krijgt op die manier een beter inzicht in de offerten.

De kandidaten hebben de mogelijkheid om de intenties in hun offerte te verduidelijken op 28 september 2017. Een meer precieze agenda van de presentaties wordt later meegedeeld.

## **2.9. Adviescomité**

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de offerten zal de opdrachtgever een beroep doen op een adviescomité.

Het adviescomité is samengesteld uit een vertegenwoordiging van:

- de opdrachtgever en zijn raadgevers;
- de bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- [perspective.brussels](http://perspective.brussels);
- de gemeente Oudergem.

## **2.10. Gunning**

Na afloop van de eventuele onderhandelingen, zal de opdrachtgever de opdracht gunnen aan de kandidaat waarvan hij de offerte economisch de voordeligste acht, rekening houdende met de gunningscriteria. De eindbeslissing over de gunning van de opdracht blijft een verantwoordelijkheid van de opdrachtgever.

## **2.11. Onderhandeling**

Na de selectie van de laureaat zal de opdrachtgever met deze onderhandelen over het contractuele kader. Deze onderhandeling zal gebeuren in functie van de twee fases van de opdracht, de “stedenbouwkundige” eerste fase en de “architecturale” tweede fase.

Wegens de urgentie van de “stedenbouwkundige” opdracht is het mogelijk dat deze opdracht sneller wordt toegekend dan de “architecturale”, omdat deze laatste een verder uitgewerkt akkoord zal vergen.

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om het project eventueel in bouwteam of met een ander architectenbureau te realiseren en kan hierover onderhandelen met de laureaat. Evenwel zullen bij de taakverdeling van het project steeds ten minste 50% van het ereloon en de bijhorende taken worden toegewezen aan de laureaat.

## 2.12. Vergoeding

De kandidaten die weerhouden worden en een volledige en ontvankelijke offerte indienen, ontvangen elk een vergoeding van 15.000 euro exclusief btw.

De honoraria van de kandidaat aan wie de opdracht wordt toevertrouwd, zullen verminderd worden met het bedrag van deze vergoeding.

## 2.13. Offerte

De kandidaten dienen hun voorstel in als volgt:

- Max. equivalent 30 blz. A4 recto  
Een nota met betrekking tot één of meerdere stedenbouwkundige voorstellen voor de site, rekening houdend met het voorgestelde programma.  
Deze nota omvat onder meer de volgende onderwerpen:
  - een analyse van de stedenbouwkundige context;
  - voorstellen voor de volumetrie die de componenten van het programma verder verduidelijken (lokalisatie van de programma's, hun oppervlakte en de verbanden tussen deze programma's);
  - de mobiliteit, de circulatie van de voertuigen en personen, zachte mobiliteit enz.;
  - specifieke onderwerpen aangebracht door de kandidaat.
- Max. equivalent 20 blz. A4 recto  
Een nota die de ontwikkeling van een architectuur project illustreert in het stedenbouwkundige concept voorgesteld door de kandidaat.  
De doelstelling is om aan te tonen:
  - dat het stedenbouwkundig concept realiseerbaar is;
  - dat de kandidaat beschikt over de nodige competenties om een architectuuropdracht in deze context in goede banen te leiden.
- Max. equivalent 10 blz. A4 recto  
Een specifiek voor deze opdracht uitgewerkte methodologische nota over de interne organisatie van de ontwerper van dit project (in het bijzonder de verdeling van de taken in geval van een vereniging); over de samenwerking met de opdrachtgever, met andere betrokken partijen en actoren in verband met de site of de omgeving; over de kwaliteitscontrole en het budget; over de verwachtingen van de kandidaat t.o.v. de opdrachtgever ...

## 2.14. Toekenningscriteria

- Stedelijkheid (35%)  
Het geheel van meerwaarden dat het project voor zijn omgeving creëert: de architecturale en ruimtelijke kwaliteit van het project, de integratie in zijn context, maar ook de socio-economische, structurele (programma, volumetrie, etc.) of infrastructurele (mobiliteit, etc.) aspecten.
- Bewoonbaarheid (35%)  
De menselijke relationele kwaliteiten gegenereerd door de architectuur. De manier waarop een plaats 'bewoond' kan worden in termen van ruimte, maar evenzeer in termen van sociale en menselijke relaties, comfort en welzijn. Het gaat zowel om de functionaliteit van gebouwen als om die van de buitenruimten.
- Techniciteit (30%)  
Het oplossen van de vereisten en verwachtingen op het vlak van stabiliteit, bouwmethode, technieken, materialen, energieprestaties, duurzaamheid...

## **2.15. Geldigheidstermijn van de offerte**

De kandidaten engageren zich met hun offerte voor een periode van 180 kalenderdagen, te tellen vanaf de dag volgend op de vastgestelde uiterste indieningsdatum voor de offerten.

## **2.16. Intellectueel eigendomsrecht**

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 3, § 3 van de wet van 30 juni 1994 betreffende het auteursrecht en de naburige rechten, worden alle vermogensrechten verbonden aan de auteursrechten en elk recht betreffende de opgestelde documenten, de studieprestaties en de resultaten daarvan in uitvoering van onderhavige opdracht en de gegevens die de realisatie van de prestaties hebben mogelijk gemaakt, overgedragen aan de opdrachtgever en aan de bouwmeester.

Zowel voor de kandidaten als voor opdrachtgever betreft het een definitieve, exclusieve overdracht die wereldwijd toepasbaar is en betrekking heeft op de exploitatiewijzen (reproductie, communicatie via verschillende kanalen zoals internet, expositie, publicatie, enz.), met inbegrip van deze die niet zijn vermeld in dit bestek.

Het betreft de documenten die worden opgesteld in het kader van de procedure en in het kader van de uitvoering van de opdracht. De kandidaten erkennen werken te creëren op bestelling van de opdrachtgever, in het kader van onderhavige opdracht, en hun vermogensrechten over te dragen overeenkomstig de voornoemde bepalingen, zonder evenwel een andere vorm van vergoeding te innen dan deze die ze ontvangen als alle nodige voorwaarden om deel te nemen aan de opdracht vervuld zijn voor de niet-weerhouden kandidaten, of de prijs van de opdracht. De in dit kader voorziene vergoeding dekt de overdracht van de vermogensrechten zoals hiervoor is bepaald.



### **3. BIJLAGEN**

- |           |                                                                                                                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Definitie van het project met onder andere de beschrijving van het programma, de context en situatie, ambitie van de opdrachtgever, uitdagingen, technische en functionele gegevens. |
| Bijlage 2 | Het rapport van de landmeter zal beschikbaar zijn op de dag van de briefing (7 juli).                                                                                                |