

Beknopt verslag van de beoordelingscommissie

Bij de Open Oproep tot kandidatuurstelling 18 | 2009, met betrekking tot het project 1801:

De volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan voor de site Waalse Krook en de realisatie van een kennis- en cultuurcentrum, met daarin geïntegreerd een Bibliotheek voor de Toekomst en een Centrum voor Nieuwe Media in Gent

1. INLEIDING

Dit verslag bevat de samenvatting van het verloop van de zitting van 11 mei 2010 van de beoordelingscommissie, aangesteld door de Raad van Bestuur van de CVBA Waalse Krook, in het kader van de gunningsprocedure voor de toewijzing van de volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan voor de site Waalse Krook en de realisatie van een kennis- en cultuurcentrum, met daarin geïntegreerd een Bibliotheek voor de Toekomst en een Centrum voor Nieuwe Media in Gent.

De opdrachtgever heeft hiertoe een beroep gedaan op de procedure Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester.

Dit verslag dient gelezen te worden samen met het proces-verbaal van de zitting van 11 mei 2010.

1.1. De laureaten

Deze procedure is juridisch gebaseerd op de prijsvraag voor ontwerpen volgens de artikelen 20 en 21 van de wet van 24 december 1993, de artikelen 75 tot 77 van het KB van 8 januari 1996 en de artikelen 66 tot 74 van de Richtlijn 2004/18/EG van 31 maart 2004.

Voor deze studieopdracht heeft de jury – aan de hand van de beoordelingscriteria – volgende laureaten aangeduid (zie juryverslag van 29 april 2010):

Code 1801 A	Schmidt Hammer Lassen Architects , Londen (VK)
Code 1801 B	Van Berkel en Bos UNStudio bv , Amsterdam (NL)
Code 1801 C	TV RCR Aranda Pigem Vilalta arquitectes en Cousse & Goris architectenvennootschap bvba , Girona (Spanje) - Gent
Code 1801 D	Toyo Ito & Associates, Architects , Tokyo (Japan)
Code 1801 E	THV Mateus Beel , Lissabon (P) – Gent

Op grond van het reglement van de Open Oproep, draagt de Vlaamse Bouwmeester de laureaten van de Open Oproep aan de opdrachtgever voor. De jurybeslissing is een bindende beslissing voor de opdrachtgever, zodat alle door de Vlaamse Bouwmeester voorgedragen laureaten zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de onderhandelingsprocedure.

Met de uitnodiging tot deelname aan de onderhandelingsprocedure is formeel het tweede luik van de gunningsprocedure opgestart.

Alle laureaten zijn op de uitnodiging ingegaan en hebben hun offerte aan de beoordelingscommissie voorgesteld en toegelicht.

1.2. De samenstelling van de beoordelingscommissie

Bij beslissing van 26 maart 2010 heeft de Raad van Bestuur de samenstelling van de beoordelingscommissie bepaald.

Alle leden van de beoordelingscommissie zijn aanwezig op de zitting van 11 mei 2010 van de beoordelingscommissie:

- André Loeckx (extern jurylid),
- Olivier Bastin (extern jurylid),
- Philippe Van Wesenbeeck (Stad Gent – dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning),
- Jo Lefebure (Stad Gent – dienst architectuur en Monumentenzorg),
- Luc Bauwens (Stad Gent – Bibliotheek Stad Gent),
- Frank Van Goethem (Stad Gent – AG Stadsontwikkelingsbedrijf),
- Guy De Clercq (Provincie Oost-Vlaanderen),
- Joris Eeraerts (Provincie Oost-Vlaanderen),
- Luc Moens (Universiteit Gent),
- Els Van Damme (Universiteit Gent),
- Wim De Waele (IBBT),
- Nico Verplancke (IBBT),
- Jan Vermassen (Vlaamse Gemeenschap),
- Marina Laureys (Vlaamse Gemeenschap),
- Schepen Lieven Decaluwe (CVBA Waalse Krook),
- Stefaan De Ruyck (CVBA Waalse Krook),
- Dirk De Muynck (CVBA Waalse Krook),
- Bernard Ottevaere (CVBA Waalse Krook)

Voor de Vlaamse Bouwmeester:

- Marcel Smets, Vlaams bouwmeester
- Tony Van Nuffelen, Team Vlaams Bouwmeester

Voorzitter

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de heer Lieven Decaluwe.

Secretaris

De heer Stefaan De Ruyck is aangesteld als secretaris.

Verslaggever : Liesbeth Bultinck (Stad Gent)

2. DE PROCEDURELE VOORAFGAANDEN

2.1. Inleiding

De gunning gebeurt via de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking bedoeld in artikel 17, §2, 4° van de Wet van 24 december 1993. Alle door de jury aangeduide laureaten nemen deel aan de onderhandelingsprocedure. Bij de start van de onderhandelingsfase wordt de anonimiteit van de offertes opgeheven. De laureaten stellen hun project voor volgens de alfabetische volgorde van hun code.

2.2. Uitsluitingsgronden

Zoals blijkt uit het selectieverslag van 21 oktober 2009 hebben de vijf laureaten de ondertekende verklaring bijgevoegd i.v.m. de omstandigheden vermeld in artikel 29 van de Richtlijn Diensten, vereist door artikel 3 van het reglement Open Oproep.

De Raad van Bestuur, zal alvorens een beslissing te nemen over de toewijs van deze opdracht, bij de voorgedragen begunstigde, de documenten opvragen waaruit blijkt dat deze voldoet aan de deelnemingsvoorwaarden. Deze documenten moeten aan de opdrachtgever worden bezorgd alvorens tot de besluitvorming inzake de gunningsbeslissing kan worden overgegaan.

2.3. Regelmatigheid

Het onderzoek van de regelmatigheid van een offerte had betrekking op de volgende aspecten:

- zijn de gevraagde documenten toegevoegd,
- werden bepaalde stukken behoorlijk ingevuld en ondertekend.

De offertes ingediend door de laureaten bevatten alle stukken vereist in art. 7 van het bestek. Het identificatieformulier was telkens behoorlijk ingevuld en ondertekend.

2.4 De gunningscriteria

In de fase van de onderhandelingsprocedure worden de offertes en ontwerpvoorstellen getoetst aan de hand van de volgende gunningscriteria, waarbij de opdrachtformulering of projectdefinitie van de bouwheer als kader geldt.

De gunningscriteria worden als volgt gewogen :

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | de kwaliteit van de concept- en visievorming en het ontwerpend onderzoek op het vlak van landschapsinrichting, stedenbouw, architectuur, interieurinrichting en kunst gerelateerd aan de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever zoals ze geformuleerd zijn in het bestek | Factor 5 |
| 2. | de kostenbeheersing qua honorarium en projectkost | Factor 4 |
| 3. | de aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid op het vlak van bouw en exploitatie | Factor 3 |
| 4. | de procesgerichtheid en procesbereidheid | Factor 2 |
| 5. | de realisatietermijn | Factor 1 |

De puntenschaal die zal gehanteerd worden voor de quotering van het eerste voorstel van offerte is de volgende :

Beoordeling uitgedrukt in woorden	Corresponderende puntenscore
in vergelijking tot de andere voorstellen, het best beantwoordend aan de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever	10 punten
Uitstekend	9 punten
Zeer goed	8 punten
Goed	6 punten
Voldoende	5 punten
Matig	4 punten
ontoereikend	2 punten
onvoldoende	0 punten

De puntenscore per gunningscriterium wordt vermenigvuldigd met de hierboven vermelde wegingsfactor.

De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om het realistisch karakter van de kostenraming voor de bouwkost en erelonen van elk voorstel te toetsen aan de reële marktprijzen.

De laureaten stellen hun project voor volgens de alfabetische volgorde van hun code. Na de voorstelling door het team, stellen de leden van de beoordelingscommissie vragen.

De vragen uit het juryverslag die door de ontwerper al zijn beantwoord tijdens zijn mondelinge toelichting van de offerte, worden niet meer opgenomen in dit verslag.

De vragen uit het juryverslag die niet gesteld worden na deze mondelinge toelichting, worden meegenomen bij eventuele verdere onderhandeling.

Het staat de opdrachtgever en haar raadgevers vrij om na de mondelinge toelichting bijkomende vragen te stellen, om meer inzicht te krijgen in de offerte.

3. BEOORDELING VAN DE OFFERTES AAN DE HAND VAN DE GUNNINGSCRITERIA

Het verslag van de beoordelingscommissie vat de essentie van de beraadslagingen samen en motiveert de keuze. De beoordeling van de jury en de antwoorden van de laureaten werden mee in rekening genomen bij de beraadslaging omtrent de beoordeling van de offertes. Het verslag brengt de elementen aan op basis waarvan de rangschikking is gemaakt van de laureaten met het oog op het aanknopen van onderhandelingen met de best gerangschikte laureaat.

3.1. Gunningscriterium 1 :

De kwaliteit van de concept- en visievorming en het ontwerpend onderzoek op het vlak van landschapsinrichting, stedenbouw, architectuur, interieurinrichting en kunst gerelateerd aan de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever zoals ze geformuleerd zijn in de projectdefinitie

Inleiding : de beoordelingsmethodiek

Voor de beoordeling van dit gunningscriterium, wordt rekening gehouden met de verwachtingen en richtlijnen van de projectdefinitie.

“Landschapsinrichting” en “stedenbouw” worden gedefinieerd in de interrelatie tussen de “open ruimte” enerzijds, en de “architectuur” anderzijds.

“Architectuur”, “interieurinrichting” en “kunst” komen tot uiting in de integrale conceptuele benadering van het nieuwbouwproject.

Hierna wordt de beoordeling van de offertes opgesplitst in twee delen :

1. De interrelatie tussen “de open ruimte” enerzijds, en de “architectuur” anderzijds

De volgende aspecten komen daarbij aan bod :

- *Mobiliteit van, naar en in het stadsdeel*
- *Zichtassen*
- *Interactie tussen de bebouwde en niet-bebouwde ruimte*
- *Reconversie van het bouwblok voormalig circus/garage*
- *Diverse publieke ruimtes*

2. De integrale conceptuele benadering van het nieuwbouwproject

De volgende aspecten komen daarbij aan bod :

- *minimale invulling van de nieuwbouw : programma van stedelijke bib en CNM*
- *Algemene ambities voor dit gebouw*
- *Morfologie van het nieuwe gebouw*
- *Integrale duurzaamheid*

Kandidaat C – TV RCR Aranda Pigem Vilalta architectes en Coussee & Goris architectenvennootschap bvba
--

1. De interrelatie tussen “de open ruimte” enerzijds, en de “architectuur” anderzijds.

In dit voorstel wordt een juist en uitstekend antwoord gegeven op alle vragen die worden gesteld op niveau van het masterplan: de relatie met het Woodrow Wilsonplein is goed uitgewerkt, er wordt een aanzet gegeven voor de afwerking van de achterkanten van de huizenrij in de Lammerstraat; het wintercircus en het nieuwe gebouw worden op een juiste manier gelinkt; de niveaoverschillen op de site worden op een intelligente manier ingezet.

Met betrekking tot de open ruimte zijn er vier aparte sferen gecreëerd, tekenend voor de diversiteit van de binnenstedelijke morfologie :

- het grote plein met een eigen identiteit, die via een voetgangersbrug gelinkt is met het Woodrow Wilsonplein,
- een intiem pleintje aan de Korianderstraat, op twee niveaus dat een interessant ruimtelijk gesprek aangaat met de bestaande gebouwen, waarvan het bovenste niveau meteen het niveau is van de voetgangersbrug die aansluit op het François Laurentplein,
- een derde sfeer van longitudinale kaairuimte aan de Schelde met trappen, die uitnodigen tot ontmoeting en zich naar het water richten,
- een heel aangename verblijfsruimte in de bocht van de Schelde met ruime groenvoorziening.

De relatie gebouw - openbaar domein - kaaien en water versterken elkaar als één continu concept en komen hiermee tegemoet aan de verwachtingen van de projectdefinitie .

De zichtassen naar het puntdak van het bestaande Wintercircus worden gerespecteerd doordat geen barrière(s) wordt/worden opgeworpen t.a.v. de plaatsen die in het masterplan zijn aangeduid om het dak van het wintercircus visueel te kunnen ervaren. De toegang naar het Wintercircus wordt bekomen door een grote architecturale geste (signaal), gelegen aan het grote plein, dat zich manifesteert door de verticale insnijding tov de horizontaal gelede nieuwbouw.

In de nieuwbouw zit een “kreuk” die de omliggende ruimtes beter definieert, zowel aan de kant Korianderstraat, als naar de Scheldebocht.

De reconversie van het bouwblok voormalig circus/garage wordt bereikt door een maximaal respect voor de historiek van het gebouw en de verweving in de scenografie van de verbinding tussen de Sint-Pietersnieuwstraat en het nieuwe plein via een interessante eigentijdse toevoeging, onder de vorm van een zeer attractieve verbindingsas.

2. De integrale conceptuele benadering van het nieuwbouwproject

Het gebouw vertrekt van een redelijk statisch stapelen van verschillende vloerplaten, maar door ermee te schuiven wordt het ontwerp een aaneenschakeling van boeiende belevenissen van de ruimte.

De architectuur zoekt dynamiek met een statisch systeem.

Het ontwerp is nog heel flexibel, zeker wat de invulling van de verschillende lagen betreft en bij uitbreiding ook wat het aantal lagen betreft. Het boek staat centraal wat het risico inhoudt dat de relatie met het centrum voor nieuwe media mogelijks minder duidelijk is. De interne organisatie van het gebouw kan op dit punt nog sterk verbeterd worden, maar de structuur van het gebouw leent zich daar toe. Tegelijk moeten de gerealiseerde oppervlaktes getoetst worden aan de gevraagde vierkante meters. Het mogelijk tekort aan functionele oppervlakte kan opgelost worden door een gunstige verhouding netto-bruto oppervlakte, waardoor de gevraagde oppervlaktecapaciteit toch kan worden gerealiseerd. Dit moet nog verder worden afgetoetst. Globaal staat de metafoor van het ‘boekenrek’ centraal en wordt dermate uitvergroot dat zowel het exterieur als het interieur zich met de metafoor identificeert. Hierdoor ontstaat een krachtig, eenduidig en ondubbelzinnig signaal dat de bibliotheek als instelling krachtdadig neerzet en implementeert in de ruimtelijke context. Het risico dat de semiotische verwijzing naar de bibliotheek groter is dan die naar het centrum voor nieuwe media is reëel en dient op dat vlak eventueel bijgestuurd. Verder is een nadere verduidelijking inzake de inplanting van het Centrum voor Nieuwe Media en inzake de verbinding tussen het publieke gedeelte en de kantoren ervan gewenst.

Samengevat betekent het concept de creatie van een directe architectuurtaal die als een ‘architecture parlante’ de ambitie van de opdracht beeldend beantwoordt.

De morfologie van het gebouw speelt heel direct in op de vier verschillende sferen die door de omliggende open ruimten worden opgeroepen. Bijvoorbeeld de “kreuk” zowel aan de kant Korianderstraat als aan de kant Scheldekaai. De algehele morfologie respecteert de omliggende bebouwing.

Het concept weet de correcte atmosfeer te creëren die een ‘Gentse’ bibliotheek wil oproepen: sereen, rustig, grondig, respectvol en toch maximaal uitnodigend tot ontmoeten. Het juiste evenwicht tussen gewoel en rust, tussen lawaai en stilte, tussen ontspanning en concentratie, tussen dynamiek en ernst... wordt in dit lyrische concept bereikt. Dit atypische concept betekent absoluut een vernieuwende architecturale approach van de belichaming van de bibliotheek als maatschappelijk begrip; incorporeert ondubbelzinnig een grote culturele duurzaamheid en zal zich positioneren wat zijn intelligente, communicatieve en onderzoeksdimensie betreft.

Conclusie: in vergelijking tot de andere voorstellen, het best beantwoordend aan de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever.

3.2. Gunningscriterium 2 : De kostenbeheersing qua honorarium en projectkost

Inleiding : de beoordelingsmethodiek

In het bijzonder bestek en de projectdefinitie werd het maximaal beschikbaar bouwbudget (43.255.350 EUR) en het geplande projectverloop opgenomen. Om rekening te houden met deze timing en onvoorziene elementen tijdens de uitvoering wordt een provisie genomen van 15%.

In onderstaande beoordeling wordt de door de teams geraamde bouwkost, exclusief eventuele "onvoorziene kosten" en kosten voor buitenaanleg, beschouwd ten opzichte van de gebudgetteerde actuele bouwkost = opgegeven maximaal budget/1,15 (15% voor onvoorziene kosten, indexatie en prijsevolutie).

Gebudgetteerde actuele bouwkost = 37.587.261 EUR

Kandidaat C – TV RCR Aranda Pigem Vilalta arquitectes en Cousse & Goris architectenvennootschap bvba

Honorarium

- Erelonen nieuwbouw(uitgedrukt als globaal percentage op bouwkost): 12,92%. Dit percentage is een gemiddelde van de verschillende opgegeven percentages per kostengroep.
- Masterplan (forfait): 14.500 EUR

De erelonen zijn in vergelijking met de andere kandidaten eerder aan de hoge kant. De opgegeven forfaitaire kost voor de opmaak van het masterplan is daarentegen aan de lage kant.

Projectkost

- Geraamde actuele bouwkost (exclusief eventuele onvoorziene en kosten voor buitenaanleg):

36.419.526 EUR

Het dossier bevat een zeer gedetailleerde raming van de bouwkost; de geraamde prijs/m² is realistisch ingeschat.

In de offerte werd een post opgenomen voor onvoorziene tijdens uitvoering ten bedrage van 15% van de geraamde bouwkost, wat getuigt van een zeer realistische benadering van het budgetteringsproces.

Het ontwerp realiseert een eerder beperkte oppervlakte, door het ontwerpteam gemotiveerd door een gunstige bruto/netto-verhouding.

Gelet op de eerder beperkte oppervlakte die het ontwerp beslaat, resulteert de raming in een kostprijs die een stuk onder de netto gebudgetteerde bouwkost blijft, wat een belangrijk pluspunt is.

Zelfs indien de gunstige bruto/netto-verhouding niet correct zou blijken te zijn, dan kan aan de beperkte oppervlakte verholpen worden door een uitbreiding van het gebouw. Het concept laat dit toe en de gebudgetteerde bouwkost laat dit ook, zonder overschrijding van de maximale bouwkost, toe gezien de ruime marge die thans bestaat. Desgevallend zal dit nader besproken moeten worden.

- Procedures kostenbeheersing

Het team formuleert een beknopt voorstel waarin de kostenbeheersing doorheen het verloop van het project wordt beschreven met opgave van de belangrijkste stappen en aan te leveren documenten en hun graad van detail.

De raming wordt verfijnd naarmate de studie vordert.

Conclusie : Bovenstaande elementen betreffende kostenbeheersing qua honorarium en projectkost resulteren in een beoordeling **in vergelijking tot de andere voorstellen, het best beantwoordend aan de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever.**

3.3. Gunningscriterium 3

De aandacht voor een globale aanpak van duurzaamheid op het vlak van bouw en exploitatie

Inleiding : de beoordelingsmethodiek

Het is de uitdrukkelijke ambitie van het stadsbestuur en de bouwheer om het stadsdeel de Krook op een duurzame wijze te ontwikkelen. Concreet betekent dit dat de bestaande ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk weefsel (zoals aangegeven in de projectdefinitie en de mondeling toelichting aan de ontwerpteams) het uitgangspunt vormt voor de stedenbouwkundige opties van het geheel van het Wintercircuit, de nieuwe bibliotheek en Centrum Nieuwe Media, de publieke ruimten en de eventuele nieuwe bebouwing. De programmatische invulling, de positionering en de vormgeving van de verschillende stedenbouwkundige onderdelen zijn daarbij zodanig geconcipeerd dat een kwaliteitsvolle ruimtelijke structuur wordt gecreëerd die optimaal en langdurig zal functioneren en nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen kan opnemen zonder daarbij aan ruimtelijke kwaliteit te verliezen. Dit aspect van “culturele duurzaamheid” gaat vooraf aan de noodzaak om ook op gebouwniveau de principes van duurzaam bouwen en beheren toe te passen. Voor dit laatste kan vooral naar de duurzaamheidscriteria uit de internationale certificatiesystemen en de duurzaamheidsmeter van de Stad Gent worden verwezen. De synthese van de beoordeling inzake het duurzaam bouwen en het duurzaam beheer is opgenomen in de beoordeling “op gebouwniveau”.

De beoordeling van dit criterium is gebeurd vanuit deze ruime (integrale) benadering van duurzaamheid en is gebaseerd op het geheel van de ingediende documenten, de presentatie en het advies “Duurzaamheidsanalyse schetsontwerpen Open Oproep 1801 Waalse Krook”.

Kandidaat C – TV RCR Aranda Pigem Vilalta arquitectes en Coussee & Goris architectenvennootschap bvba

Dit goed uitgewerkt voorstel, zelfs op het niveau van het masterplan, bevat sterke stedenbouwkundige opties om het geheel van de Krook tot een optimaal functionerend stadsdeel te maken met veel kwaliteiten ook op de langere termijn. Het concept van het gebouw voor de bibliotheek en Centrum Nieuwe Media draagt een flexibiliteit en “langdurigheid” in zich zodat het zonder moeite nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen kan opnemen zonder dat het functioneren van de omgeving daaronder zal lijden. Kortom zowel op masterplanniveau als op gebouwniveau onderscheidt dit voorstel zich door een hoge “culturele duurzaamheid”. Op gebouwniveau zijn alle aspecten betreffende duurzaam bouwen intrinsiek aanwezig maar nog niet echt concreet afleesbaar.

Conclusie: uitstekend

**3.4. Gunningscriterium 4
De procesgerichtheid en procesbereidheid**

Inleiding : de beoordelingsmethodiek

De beoordeling op dit criterium is gebaseerd op het geheel van de ingediende documenten en de door de inschrijvers bij de presentatie op 11 mei 2010 verstrekte toelichtingen.

Voor alle teams werd nagegaan welke elementen het projectvoorstel bevat die wijzen op procesgerichtheid (hierna PG) enerzijds en procesbereidheid (hierna PB) anderzijds. Beide aspecten werden beoordeeld en hebben een gelijk belang.

Kandidaat C – TV RCR Aranda Pigem Vilalta arquitectes en Cousse & Goris architectenvennootschap bvba

Het team geeft een duidelijk beschreven procesprocedure **voor alle fasen van het proces** (PG).

Er is ruim aandacht voor **gestructureerd overleg en terugkoppeling**, waarbij het open project **flexibiliteit** toelaat (PB).

De aandacht voor de **nazorg tussen voorlopige en eindoplevering** wordt als een bijkomend pluspunt ervaren (PG&PB).

Conclusie: zeer goed

**3.5. Gunningscriterium 5 :
De realisatietermijn**

Inleiding : de beoordelingsmethodiek

Een analyse wordt gemaakt van de planning van het uitvoeringsproces. Er is oog voor de globale uitvoeringstermijn, de globale wijze van plannen en de timing van het ontwerpproces.

Kandidaat C – TV RCR Aranda Pigem Vilalta arquitectes en Cousse & Goris architectenvennootschap bvba

In de aanvangsfase worden de juiste taakomschrijvingen voor de verschillende partijen binnen het ontwerpteam en het bouwteam vastgelegd.

De timing wordt op hoofdlijnen opgebouwd, is duidelijk en gedetailleerd per fase en voorziet een beëindiging van het project juni 2015.

De uitvoeringsfase van het nieuwbouwproject - start bouwwerken – voorlopige oplevering wordt geraamd op 24 maanden.

Er is geen termijn voor keuringen vermeld, zodat teruggevallen wordt op de wettelijke termijnen voor keuring.

Conclusie: goed