

Gunningsleidraad voor de overheidsopdracht voor WERKEN

Voorwerp
ONTWERP, BOUW en ONDERHOUD (DBM) van een
PARKGEBOUW

Ligging
Tech Lane Ghent, campus Eiland - Zwijnaarde



MEDEDIGINGSPROCEDURE MET ONDERHANDELING
Fase 2 – gunningsfase

Opdrachtgever

De opdrachtgever is een **SPV**¹ in oprichting bestaande uit volgende partijen:

- POM Oost-Vlaanderen
- ParticipatieMaatschappij Vlaanderen
- Universiteit Gent
- Stadsontwikkelingsbedrijf Gent

Limietdatum en -uur indiening aanvragen van offertes: 16 augustus 2022 om 17u.

¹ SPV: Special Purpose Vehicle, een vennootschap die slechts voor een enkele transactie wordt opgericht.

I.1 Gunningscriteria en de keuze van de offerte

I.27.1. Algemeen

De aanbestedende overheid zal de economisch meest voordelige offerte vaststellen op basis van de volgende criteria tegen de volgende weging:

Nr.	Beschrijving	Gewicht
1	<p>Financieel criterium</p> <p>Total Cost of Ownership (TCO) die een berekening van volgende kasstromen omvat voor een periode van 30 jaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kosten i.k.v. 'design', namelijk voor alle taken omschreven en noodzakelijk/nuttig onder het onderdeel ontwerpen van de opdracht • Kosten i.k.v. 'build', namelijk alle taken omschreven en noodzakelijk/nuttig onder het onderdeel bouwen van de opdracht • Kosten i.k.v. 'maintenance', voor het onderhoud zoals omschreven in de gunningsleidraad met inbegrip van alle vereiste opties in dat verband • Andere kosten, zoals: energieverbruik van de technieken, eventuele leasekosten, vervangingskosten,... • Restwaardes <p>Zie hiervoor de <u>Excel-tabel</u> (bijlage bij het offerteformulier, bijlage A) die hiervoor door de inschrijver dient te worden ingevuld en gevoegd bij de offerte.</p>	35
2	<p>Kwaliteitscriterium i.k.v. architectuur en omgeving bestaande uit volgende beoordelingselementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Architecturale kwaliteit van gebouw en omgevingsaanleg • Functionele kwaliteit en beheersing van de verschillende gebruikersflows • Inpassing in de omgeving • Bouwkundige kwaliteit • Technische kwaliteit 	25
3	<p>Kwaliteitscriterium i.k.v. toekomstbestendigheid gebouw zoals omschreven in de ambities van de Projectdefinitie bestaande uit volgende <u>subgunningscriteria</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheid 9/30 • Circulair materiaalgebruik 9/30 • Flexibiliteit en aanpasbaarheid 8/30 • Gegevensbeheer: BIM en materialenpaspoort 4/30 	30

Nr.	Beschrijving	Gewicht
4	<p>Projectorganisatie, bestaande uit volgende beoordelingselementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Uitvoeringsplan en timing ● Samenwerking met teamleden en opdrachtgever ● Projectcommunicatie ● Budgetbeheersing ● Risicobeheersing ● Monitoring om de projectresultaten te behalen ● Aanpak onderhoud 	10
Totaal gewicht gunningscriteria		100

Gunningscriterium 3: Kwaliteitscriterium i.k.v. toekomstbestendigheid gebouw (30)

Voor de beoordeling van dit criterium zullen volgende subgunningscriteria worden beoordeeld:

3.1. Duurzaamheid algemeen – BREEAM (9/30)

Om de duurzaamheid in het algemeen te scoren, wordt gebruik gemaakt van BREEAM New Construction (of gelijkwaardig). De minimale eisen zijn New Construction Very Good én Energy Excellent.

Voldoen aan de minimale eis levert geen punten op. Extra punten kunnen worden verdiend vanaf een score van 70%.

Er wordt een informatieve nota toegevoegd (verplicht) van maximaal 5 bladzijden waarin de keuze voor de credits (hoeft niet voor alle credits, vrije keuze voor inschrijver) wordt gemotiveerd, welke meerwaarde deze keuze inzake duurzaamheid van het project heeft opgeleverd en hoe deze het ontwerp/technische keuzes hebben beïnvloed. De nota vermeldt ook hoe gebruikers zullen gestimuleerd worden in het kader van bewustwording en gedragswijziging. De nota bevat ook een plan van aanpak waarin wordt aangegeven op welke wijze de BREEAM-procedure zal worden opgevolgd en geïmplementeerd en hoe aan de BREEAM-criteria zal worden voldaan.

Beoordelingsmethodiek:

De puntenverdeling voor dit subgunningscriterium is:

BREEAM-score (%)	Punten (niet gewogen)
<70%	0
70-75	1

75-80	3
80-85	5
85-90	8
>90	10

3.2. Circulair materiaalgebruik (9/30)

Materiaalgebruik vormt voor de opdrachtgever een belangrijk aandachtspunt.

De voor te leggen documenten in het kader van de beoordeling van dit gunningscriterium zijn:

1. Een beschrijvende nota over het circulair materiaalgebruik in het project van maximaal vijf A4-bladzijden (lettertype Arial, lettergrootte 11), waarin de keuzes die gemaakt worden inzake circulair materiaalgebruik worden toegelicht en wat de meerwaarde is voor dit project. Tevens wordt aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan in de verschillende fasen van het traject (voorontwerp-definitief ontwerp- uitvoeringsontwerp-uitvoering- gebruiksfase-eindfase).
2. TOTEM-berekening van de milieu-impact en verslag voor de belangrijkste bouwcomponenten: gevel, dak, gelijkvloerse vloer, verdiepingsvloeren, vaste binnenwanden, verplaatsbare binnenwanden en dragende structuur. Dit voor de meest voorkomende type-opbouwen en U-waarden in overeenstemming met de minimale eisen inzake energie. Voor de andere type-opbouwen wordt tevens de exacte opbouw opgegeven en indien de milieu-impact afwijkt van de type-opbouw, wordt gemotiveerd waarom dit zo is en wat de meerwaarde is van deze opbouw. Indien een materiaal nog niet definitief vastligt, wordt met een type-materiaal gewerkt om toch een volledige berekening te kunnen doen. De originele file wordt tevens bezorgd aan de opdrachtgever.

De beschrijvend nota over het circulair materiaalgebruik wordt samen met de TOTEM-berekening gescoord. De score in TOTEM per type-opbouw zal worden vastgelegd bij gunning, volgens de versie van TOTEM die dan van toepassing is. Deze is bepalend voor de uitvoering en enkel alternatieven met betere scores kunnen worden aanvaard in de verdere fasen (resultaatsverbintenis).

De inschrijver dient op deze manier concreet toegepast op dit project inzicht te verschaffen in :

- Het effect van het ontwerp op materiaalgebruik: o.a. compactheid, gridstructuur, prefab en standaardmaten;
- Het beperken van het aantal soorten materialen, de zuiverheid/homogeniteit en hergebruikcapaciteit/volgende levenscyclus van materiaal;
- Het juiste materiaal voor de juiste toepassing met extra aandacht voor de levensduur van het materiaal inclusief garanties hierop;

- Ecodesign: gebruik van hergebruikmaterialen (2nd life), materialen met specifieke duurzaamheidslabels (type I of III volgens ISO 14024) en met een hoog percentage gerecycleerde grondstoffen, biogebaseerde materialen;
- Hoe alle keuzes in de verschillende fasen van het traject zullen worden vastgelegd en aangetoond en gegarandeerd en worden bijgehouden via BIM/materialenpaspoort;
- De haalbaarheid van de voorstellen, welke verbetermogelijkheden het wel/niet gehaald hebben en waarom;
- Hoe de geleverde inspanningen inzake circulair materiaalgebruik in de verf worden gezet naar toekomstige gebruikers toe;
- Product as a service (indien toegepast): waarvoor wel/niet interessant en wat de meerwaarde ervan is inzake milieu-impact;
- Sortering van bouw- en sloopafval tijdens werffase : hoe wordt afval verzameld en afgevoerd om in hergebruik of recyclage centra ook op een milieuverantwoorde en type gescheiden manier verwerkt te worden.

Hoe hoger de kwaliteit van de nota, hoe meer garanties kunnen worden gegeven en hoe hoger de ambities voor het verlagen van de milieu-impact tijdens de verschillende fasen, des te hoger de punten die zullen worden toegekend.

Beoordelingsmethodiek:

De niet-gewogen score (procentueel) wordt als volgt toegekend:

Onvoldoende, zeer zwak, veel te weinig aandacht	0-25%
zwak	25-50%
goed	50-70%
zeer goed	70-85%
uitmuntend	>85%

3.3. Flexibiliteit en aanpasbaarheid (8/30)

Het Parkgebouw is multifunctioneel en makkelijk aanpasbaar aan andere functies en indelingen.

Er wordt gevraagd 2 scenario's uit te werken om aan te tonen dat deze aanpassingen mogelijk zijn (zie bijlage C, Projectdefinitie met Technische bepalingen, Nota 1 Duurzaamheid en BREEAM, puntje 1.5). In dit subgunningscriterium worden de eenvoud van de aanpassingen en de gevolgen voor de exploitant beoordeeld aan de hand van:

1. Aanpassingsdossier in het kader van de 2 scenario's, maximaal 5 bladzijden per dossier. Kies er voor scenario 1 (korte termijn) één relevante herindeling uit, scenario 2 is reeds voldoende specifiek en start vanaf een afgewerkte ruimte zoals in de offerte voorzien is;
2. TOTEM: aan de hand van de indicatoren: omkeerbaarheidsniveaus, eenvoud en snelheid van demontage, hanteerbaarheid en robuustheid voor de vloeren en de wanden. De aanpassingsplannen zijn in feite werkplannen voor de aanpassingen zelf (demontage en remontage).

In het aanpassingsdossier dient aan bod te komen:

- wat de begin- en eindsituaties zijn (inclusief een overzichtsplan)
- welke gebouwdelen/elementen moeten worden verwijderd, gerecycleerd, hergebruikt, verplaatst of aangepast en wat het effect is op de aanliggende elementen die blijven; inclusief de wijzigingen in opbouw/afwerking,
- welke aanpassingen aan de technieken zullen worden uitgevoerd en hoe
- een raming van de nodige tijd en kostprijs van deze aanpassingen,
- een raming van de hinder (lawaai, trillingen, stof,...) die dit zal meebrengen voor andere gebruikers van het gebouw.

Er wordt een TOTEM-rapport toegevoegd voor de vloeren en wanden waarin het omkeerbaarheidspotentieel van deze elementen wordt ingeschat. Dit potentieel wordt uitgedrukt met pictogrammen. De volgende 4 aanvullende kwalitatieve indicatoren (eenvoud en snelheid van montage, hanteerbaarheid en robuustheid) worden tevens opgegeven voor demonteerbare verbindingen. :

Hoe makkelijker, sneller, goedkoper en met minder hinder de aanpassingswerken kunnen worden uitgevoerd, des te hoger de score. Hoe meer omkeerbare verbinden worden toegepast voor deze elementen, hoe hoger de score. Hoe meer materialen kunnen worden hergebruikt of hersteld en hoe minder afval, des te hoger de score.

Beoordelingsmethodiek:

De niet-gewogen score (procentueel) wordt als volgt toegekend:

Onvoldoende, zeer zwak, veel te weinig aandacht	0-25%
zwak	25-50%
goed	50-70%
zeer goed	70-85%
uitmuntend	>85%

3.4. Materialenpaspoort en BIM (4/30)

Om circulariteit werkelijk in de praktijk te brengen is de manier waarop we informatie over een gebouw en zijn onderdelen documenteren, verzamelen en beheren van cruciaal belang. Dit vraagt om innovatieve systemen die maximaal inzetten op het delen van relevante data. Deze systemen hebben een rol te spelen in de ontwerpfase (materialen en samenwerking), uitvoeringsfase (efficiëntie), gebruiksfase (beheer en onderhoud) en einde levensfase (materialen) van een gebouw. Voor het parkgebouw wordt daarom zowel BIM als een materialenpaspoort gevraagd.

In een nota van maximaal 5 bladzijden licht de inschrijver toe:

- hoe de link/integratie tussen BIM en het materialenpaspoort zal gebeuren;
- welke extra's aan het materialenpaspoort worden toegevoegd die een meerwaarde zijn inzake de ambities rond circulair en flexibel bouwen (zie **bijlage C**: Projectdefinitie met Technische bepalingen Deel 1 Duurzaamheid en BREEAM, punt 1.5);
- hoe het materialenpaspoort zal inspelen op toekomstige standaarden;

- welke functionaliteiten aan BIM kunnen worden toegevoegd en welke LOD's aangeraden worden die een meerwaarde zijn inzake de ambities rond circulair en flexibel bouwen (zie bijlage C: Projectdefinitie met Technische bepalingen Deel 1 Duurzaamheid en BREEAM, punt 1.5);
- hoe BIM en het materialenpaspoort een meerwaarde zijn bij end-of-life;
- hoe aanpassingen (zie scenario-denken in bijlage C: Projectdefinitie met Technische bepalingen Deel 1, punt 1.5.3) in zich zullen vertalen naar BIM en het materialenpaspoort.

Hoe beter de link tussen beide, hoe hoger de meerwaarde van wat wordt voorgesteld wordt aangetoond, des te hoger de score.

Beoordelingsmethodiek:

De niet-gewogen score (procentueel) wordt als volgt toegekend:

Onvoldoende, zeer zwak, veel te weinig aandacht	0-25%
zwak	25-50%
goed	50-70%
zeer goed	70-85%
uitmuntend	>85%