

Toelichting selectieleidraad bouwprojecten site gemeentelijke basisschool Boutersem

mei 2020



I. Inleiding: Opzet van opdracht

Probleemstelling:

- kleuterklassen verspreid over site
- gebouwen verouderd, aanhoudende problemen
- BKO veel te klein, verouderd, klachten van burens,..
- nood aan totaalaanpak site
- nood aan kinderopvangplaatsen

Doelstelling:

- clusteren kleuterklassen
 - herhuisvesten BKO
 - maximaal inzetten op dubbel/gedeeld gebruik
 - ook aandacht voor brede school
 - gebruiksvriendelijke school met logische opbouw
- 

Overzicht

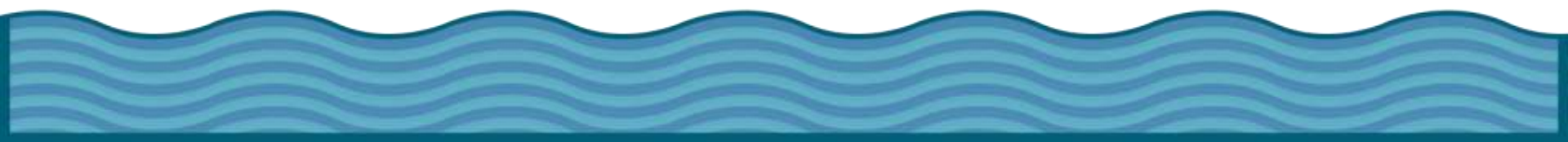
I. Inleiding

II. Selectieleidraad

I. Procedure

II. Project

III. Timing



II. Inhoud selectieleidraad

Overheidsopdracht voor werken : Design&Build –
nieuwbouw kleuterschool + BKO gemeenteschool te
Boutersem

Selectieleidraad als opstart van procedure

- aankondigen in de markt van project
- zoeken naar geïnteresseerde Kandidaten
- nu enkel grote lijnen project meegegeven
 - indicatief budget
 - indicatief programma (basis opdracht + opties)
- uitwerking in gunningsbestek (GR augustus)

II. Selectieleidraad

Opdracht:

- Design & Build formule
 - aannemer en architect worden samen aangesteld
 - budgettaire garantie: bij keuze tussen projecten is de volledige kost van het project bekend, voorstel maximaal afgestemd op budget

Procedure:

- Mededingingsprocedure met onderhandeling
 - opdracht met verschillende deelfacetten
 - optie om in dialoog te gaan met voorkeursbieder
- Getrapte procedure
 - selectie 3 a 4 kandidaten
 - 3 a 4 ontwerpen met offertes
- indicatief budget 4.1 mln. (all-in) (te verfijnen in gunningsbestek)

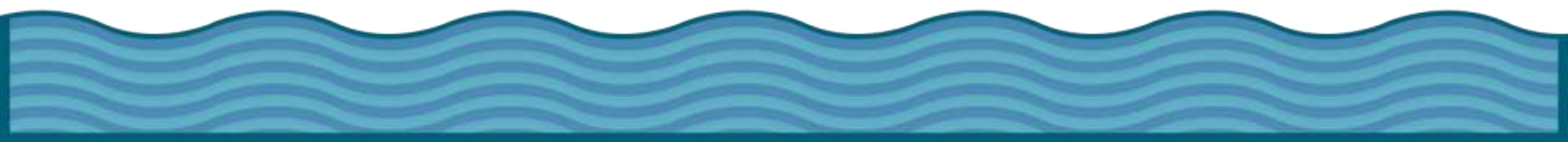
II. Selectiebestek

Verplichte partijen bouwteam:

- Aannemer + Ontwerper
- Ingenieur Technieken + Ingenieur Stabiliteit + Verantwoordelijke Omgevingsaanleg
- Veiligheidscoördinator (niet uniek) + EPB-verslaggever (niet uniek)

3 a 4 kandidaten selecteren voor offerte

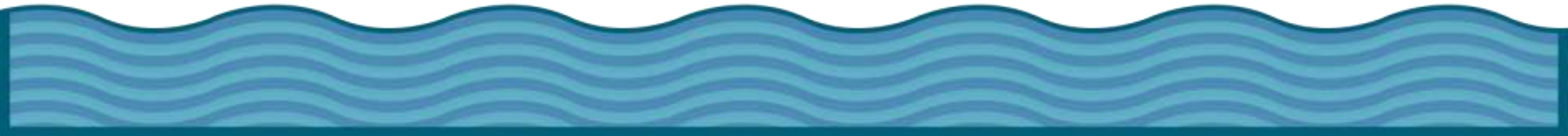
- Kwalitatieve selectie:
 - uitsluitingsgronden
 - minimumeisen financiële en economische draagkracht
 - minimumeisen technische bekwaamheid
- Doorselectie (indien meer dan 3 kandidaten):
 - motivatienota met referenties ontwerper 60/100
 - motivatienota met referenties aannemer 40/100



II. Selectieleidraad

Kwalitatieve selectie (technische bekwaamheid)

- er wordt gevraagd aan de leden van de teams om hun ervaring aan te tonen aan de hand van eigen referenties
 - ervaring met scholen en publieke gebouwen
 - ervaring met grotere budgetten
 - ervaring met overheidsopdrachten



II. Selectieleidraad

Doorselectie

- Nota architect (60/100 punten)
 - 4 gelijkaardige referentieprojecten
 - aantonen relevantie en ervaring
- Nota aannemer (40/100 punten)
 - motivatienota rond samenwerking team
 - 3 gelijkaardige referentieprojecten
 - aantonen relevantie en ervaring

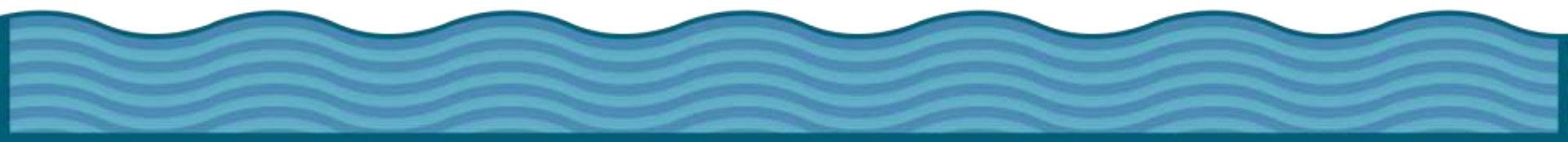


II. Selectieleidraad

2 informatiemomenten na bezorgen gunningsbestek

- rondgang + algemene vragen
- vragen rond ontwerp ect.
- Nota van toelichting aan alle Kandidaten met antwoorden

Gunningscriteria (evt. bij te stellen in functie van opnemen opties in gunningsbestek)

- Stedenbouwkundige en Architecturale kwaliteit (40 %)
 - Technische Kwaliteit (30%)
 - Prijs (30%)
- 

II. Opdeling opdracht in 3 delen

BASIS opdracht (vast):

- plaatsen tijdelijke huisvesting en sloop bestaande gebouwen
- ontwerp masterplan site
- ontwerp en bouw van kleuterschool met BKO + omgevingsaanleg
- renovatie + uitbreiding conciërge woning (groepsopvang 18 plaatsen)
- indicatief budget 4,1 mln. all-in

Indicatief bouwprogramma

- Basisschool
 - 10 klassen (8 kleuter + 2 polyvalente) met sanitair en berging
 - zorgklas
- Gedeeld basisschool en BKO
 - Slaapklas, kleuterspeelzaal
 - Refter
- BKO
 - speelruimte, bureel en berging

II. Basisopdracht: Conciërges woning

Huidig gebruik:

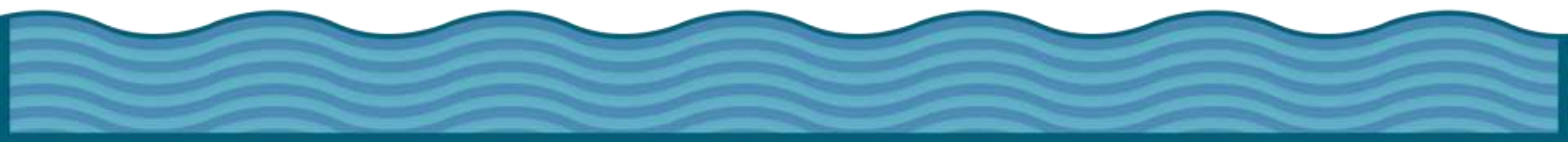
- 1^{ste} en 2^{de} verdieping: huisvesting conciërges Boutersem
- Gelijkvloers: kleuterklas -> verdwijnt volgend jaar

Kwaliteiten gebouw:

- gebouw met bepaald karakter
- maar beperkte mogelijkheden naar gebruik
- in verleden reeds geïnvesteerd in bovenverdiepingen en dak

Voorstel:

- renovatie gelijkvloers + uitbreiding
- verhuur als groepsopvang 18 plaatsen

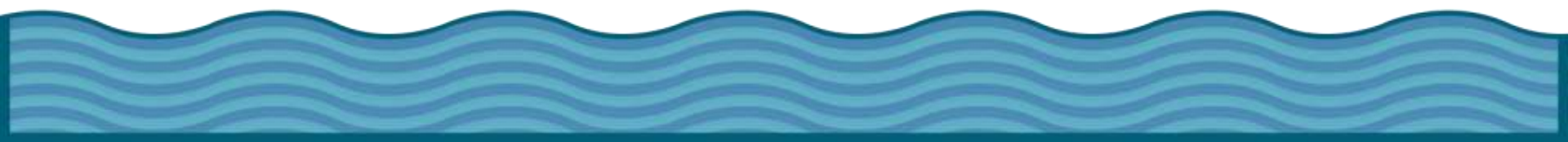


II. Optie 1: Crèche

Programma:

- crèche Vondelhof zoekt nieuwe locatie
- nieuwbouw 28 opvangplaatsen (2 leefgroepen) = 300 m²
- ook offerte -> rechtstreeks contracteren met Partena
- verdeelsleutel voor gemeenschappelijke elementen

Integratie in gebouw:

- maar aparte entiteit
 - ligging aan feestzaal of turnzaal
 - mogelijkheid zone uitbreiding extra leefgroep te voorzien
- 

II. Optie 2: Pleintje feestzaal + woonontwikkeling

Aanleiding:

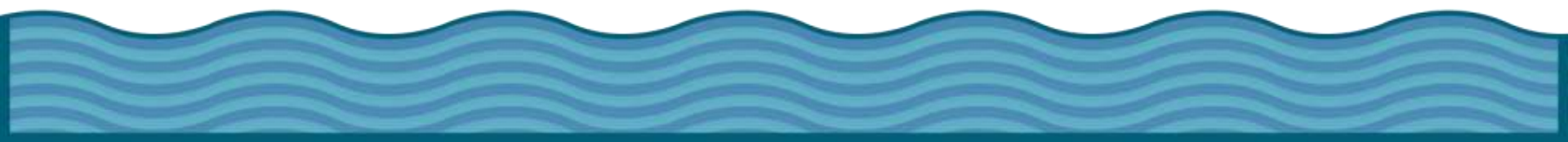
- verkoop naastliggende private woning
- opportuniteit voor ontwikkelen woonproject

Opportunities:

- inbreiding woongebied
- creatie groen inkomplein kleuterschool + fietsenstalling
- zichtbaarheid kleuterschool en groepsopvang
- gelinkt aan voetweg

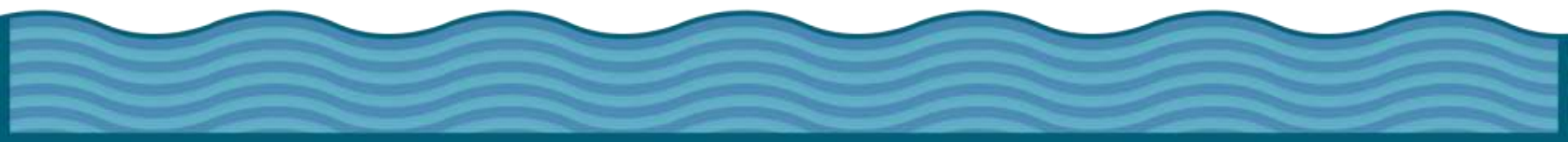
Verloop

- opstal of verkoop onder voorwaarden met bouwverplichting
- indien gunstig voorstel mee gunnen
- indien geen goed bod als apart project in de markt te zetten



Overzicht

- I. Inleiding
- II. Selectieleidraad
 - I. Procedure
 - II. Project
- III. Timing**



III. Timing

Design & Build school (en bouw crèche)

- Voorbereiding en uitwerking outputspecificaties:
 - goedkeuring gemeenteraad selectiebestek: eind mei 2020
- Procedure:
 - publicatie kandidatenoproep: eind mei 2020
 - ontvangen van kandidaturen: 9 juli 2020
 - weerhouden kandidaten: juli-augustus 2020
 - goedkeuring gemeenteraad gunningsbestek: augustus 2020
 - beoordelen voorstellen: januari '20
 - gunning: maart '21.

III. Timing

Bouw D&B school (en bouw crèche)

- Uitvoering:
 - indienen vergunning: april '21;
 - opstart bouwwerkzaamheden: augustus '21;
 - einde bouw: november '22;
 - ingebruikname: december '22.

