

Ontwerpwedstrijd: Handelsdok West, Stapelplein, 9000 Gent

Opdrachtgevers

De opdrachtgevers zijn:

Acasa Group en **UrbanLink Group** via een daarvoor op te richten projectvennootschap met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Ferdinand Lousbergskaai 103.

Contactpersonen:

Dhr. Joris Van Duffel

Gsm: 0475/28.83.96

Email: joris@urbanlink.be

<http://www.urbanlink.be/>

Dhr. Charly Schutte

Gsm: 0474/91.15.25

Email: charly@acasa.be

www.acasaprojects.be

Toelichting Project

Dit dossier maakt onderdeel uit van de private ontwerpwedstrijd die ter beschikking wordt gesteld aan de 4 geselecteerde ontwerpteams die volgens beide partijen aan de zone Handelsdok West een waardevolle invulling kunnen geven binnen de beschreven randvoorwaarden en ambities zoals omschreven in dit document en haar bijlagen. Het projectgebied is gelegen langs de westelijke oever van het Handelsdok begrensd door de Handelsdokkaai langs het Oosten, Stapelplein in het Noorden en Dok-Zuid langs het Westen en omvat de site van Bpost (nr. 75), de voormalige gebouwen van de VDAB en Bouwland (nrs. 80 en 85) alsook de aanpalende parking rechts hiervan gezien vanaf Dok-Zuid en zoals aangeduid op de luchtfoto onder punt 1.2. van de conceptnota.

Deze ontwerpwedstrijd heeft betrekking op één onderdeel van het project Oude Dokken, genoemd "Handelsdok West" (werktitel), waarop een private ontwikkeling kan gebeuren (wonen en

buurtondersteunende functies). Deze private ontwikkeling wordt bovendien mee ondersteund en aangemoedigd door bijkomende publieke initiatieven zoals vermeld in bijlage nr.1.

Voor de ambities wordt verwezen naar de bijgevoegde stukken en in het bijzonder de conceptnota.

Omschrijving van de opdracht

Inhoud van de opdracht

Onverminderd hetgeen hieronder en in de bijlagen verder wordt uiteengezet, moeten de ontwerpteams minstens de volgende onderdelen opnemen in hun kandidaatstelling:

- een toelichtende nota waarin de ontwerper de visie van het ontwerpteam op de opdracht geeft en duiding geeft bij zijn ontwerpteam;
- een schetsontwerp voor de totaalontwikkeling van het Project op de samengevoegde eigendommen van beide Partijen met aandacht voor:
 - de relatie openbaar domein – wonen: deze relatie moet worden onderzocht en verantwoord (dwarsstraten, woongroen, privatieve open ruimten / openbare ruimte, brede kade....);
 - de relatie hoogbouw – laagbouw die wordt onderzocht en verantwoord;
 - de volumetrie van de verschillende types (grondgebonden woningen, laagbouwappartementen en hoogbouw) die dient te worden opgegeven en verantwoord;
 - de verenigbaarheid van het voorstel met de voorschriften van het RUP
 - de verenigbaarheid met het “brochette-model” OMA
 - de relatie met het ontwerp aan de overzijde, Handelsdok Oost/Schipperskaai;
 - de overeenstemming met de vooropgestelde bouwkost
- een overzicht van het totaal aantal voorziene wooneenheden, met aanduiding van de verdeelsleutel met het bijhorend aantal parkeerplaatsen
- een oppervlakteberekening van het project in het algemeen en van de wooneenheden per type (met vermelding BVO)
- een tekst met toelichting van;
 - de wijze waarop de opdracht werd vertaald in architectuur;
 - van het ontwerp en de ontwerpkeuzes;
 - keuze van woontypologie en aanduiding binnen de projectzone;
 - bestemming van de sokkel;
 - ...
- een maquette;

De teams dienen bij de opmaak van hun ontwerp rekening te houden met de richtlijnen van de bijgevoegde conceptnota, RUP, de richtlijnen van de opdrachtgever,....

Voorwerp van de wedstrijd

Het doel van de wedstrijd bestaat erin **een visie te ontwikkelen voor het projectgebied d.m.v. de opmaak van een inrichtingsplan voor de “gehele projectzone”** cfr. de richtlijnen zoals aangegeven binnen dit document en haar bijlagen.

De opdrachtgever zal het winnende ontwerpteam aanstellen voor de volledige studie en opvolging ter realisatie van het vastgoedproject (= architectuuropdracht) op de kavel eigendom van Acasa/Urbanlink gelegen te Stapelplein 80 en 85 (gebouwen VDAB en Bouwland). De kavel eigendom van sogent gelegen te Stapelplein / huidig parkeerterrein zal toegewezen worden onder de voorwaarde van ondertekening van een overeenkomst van “Recht van Opstal” tussen sogent en Acasa/Urbanlink (de intentie hiertoe werd reeds opgenomen in een afzonderlijke overeenkomst tussen sogent en Acasa/Urbanlink). De kavel van Bpost gelegen te Stapelplein 75 kan pas toegewezen worden indien Acasa/Urbanlink kan overgaan tot aankoop of minstens een zakelijk recht verwerft dat haar de mogelijkheid biedt een vastgoedproject te realiseren op deze gronden.

Samenstelling van het ontwerpteam

- Aan deze wedstrijd zullen 4 ontwerpteams deelnemen.
- Een ontwerpteam bestaat uit ten minste 2 verschillende architectenbureaus.
- Ieder team dient weer te geven welke synergie er tussen beide ontwerpers bestaat en hoe ze elkaar versterken/aanvullen in dit dossier.
- De leidend architect / ontwerper zal instaan voor de opmaak van het inrichtingsplan en laat zich bijstaan door zijn teamgeno(o)t(en) voor de architectuur op gebouwniveau.
- De ingenieur stabiliteit, technieken, en andere externe adviseurs maken geen deel uit van het ontwerpteam zoals hier bedoeld.

Het ereloon van het ontwerpteam kan maximaal 5,5 % op de totale bouwkost bedragen (% excl. externe studies zoals ingenieur, technieken, epb, stabiliteit,...).

Randvoorwaarden

Het project dient in het algemeen te voldoen aan alle geldende wetten en regelgeving, als mede aan de gewestelijke, provinciale en plaatselijke voorschriften en verordeningen. In het bijzonder dient het project te beantwoorden aan de bepalingen van het gemeentelijk RUP 135 - Oude Dokken (te raadplegen op www.oudedokken.be).

Voor de uitvoerige beschrijving van de juridische, technische en ruimtelijke randvoorwaarden van toepassing op en ambities voor dit project wordt verwezen naar bijlage 1 Conceptnota; Oude Dokken: deelproject Handelsdok West horend bij dit document.

Bouwkost

De vooropgestelde bouwkost (excl. grondaandeel, excl. overdrachtskosten en excl. erelonen ontwerpteam, ingenieurs en veiligheidscoördinator) voor de wooneenheden bedraagt maximaal 1.150 euro/m² excl. BTW.

De vooropgestelde bouwkost (excl. grondaandeel, excl. overdrachtskosten en excl. erelonen ontwerpteam, ingenieurs en veiligheidscoördinator) voor eventuele kantoor en/of winkelruimtes bedraagt 750 euro/m² excl. BTW.

De vooropgestelde bouwkost (excl. grondaandeel, excl. overdrachtskosten en excl. erelonen ontwerpteam, ingenieurs en veiligheidscoördinator) voor een volledig ondergrondse laag (parking + fietsenberging,...) bedraagt 600 euro/m² excl. BTW.

Programma

Het programma dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen van het RUP Oude Dokken - Deelproject Handelsdok West.

Bijkomend dient het programma te beantwoorden aan onderstaande richtlijnen betreffende de woonoppervlaktes en de mix tussen de verschillende woontypologieën:

Eengezinswoningen

- bestaande uit een mix van 3- en 4 slaapkamerwoningen (afhankelijk van de ligging binnen het project)
- met een kwalitatieve buitenruimte grenzend aan de leefruimte
- en een oppervlakte tussen de 110 en de 160 m² BVO.

Meergezinswoningen

- bestaande uit een mix van 2-slaapkamerappartementen (min. 50%), 3-slaapkamerappartementen (max. 25%) en 1-slaapkamerappartementen (min. 25%)
- met een kwalitatieve buitenruimte grenzend aan de leefruimte

Bescheiden woonaanbod

Kavel Acasa & Urbanlink & per uitbreiding de kavel van Bpost

Het ontwerp dient te voldoen aan de bepalingen van het grond- en pandenbeleid betreffende het bescheiden woonaanbod. Dit betekent dat minstens 20% van de woningen/appartementen dient te voldoen aan de modaliteiten dienaangaande.

Kavel sogent

De kavel van sogent is belast met een bescheiden last van 40% cfr. de oppervlakenormen hierbij gevoegd. Daarenboven dienen deze woningen getoetst te worden aan de richtlijnen voor aanpasbaar wonen. Deze last mag gespreid/verlegd worden over/naar de andere projectzones. Aangezien deze entiteiten onderhevig zijn aan een maximaal prijzenplafond wenst de opdrachtgever deze

bescheiden last bij voorkeur te realiseren ter hoogte van de huidige binnenring en op de laagst gelegen bouwlagen. Grondgebonden woningen komen voor deze last niet in aanmerking.

Voor de richtlijnen aangaande dit bescheiden woonaanbod en aanpasbaar wonen wordt verwezen naar de bijlagen nr. 7 en 8.

Oppervlaktes van de appartementen

De oppervlaktes dienen te beantwoorden aan de bepalingen opgenomen in het RUP Oude Dokken wat betreft het maximale bouwvolume, de minimale oppervlakte-eisen gesteld door de Stad Gent wat betreft het bescheiden aandeel op het terrein van sogent alsook de richtlijnen gesteld door de opdrachtgever die van toepassing zijn op de overige woonentiteiten.

Minimale oppervlaktes bescheiden woonaandeel sogent

* 1 slaapkamerappartement; 56 m² BVO

*2 slaapkamerappartement; 74 m² BVO

*3 slaapkamerappartement; 90 m² BVO

Streefoppervlaktes opdrachtgever

* studio's tussen de 35 en de 45 m BVO

* 1-slaapkamerappartementen tussen de 61 en 76 m² BVO

* 2-slaapkamerappartementen tussen de 82 en 100 m² BVO

* 3-slaapkamerappartementen tussen de 103 en de 116 m² BVO.

Definitie BVO

BVO ter bepaling van de oppervlaktes van de woningen en appartementen

Bruto-vloeroppervlakte of bvo; de som van alle vloeroppervlakten van alle vloerniveaus, privaat of gemeenschappelijk, gemeten langs de **buitenomtrek** van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen, incl. bekleding of gemeten tot aan de hartlijn van de scheidingsmuren tussen gebouwen onderling. Het is de zogenoemde buitenmuurse oppervlakte. Ondergrondse constructies, (dak)terrassen en balkons worden steeds apart vermeld maar zijn inbegrepen in de BVO.

BVO volgens het RUP Oude Dokken ter bepaling van het maximale bouwvolume

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimten en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De oppervlakte van een zolder wordt als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat deze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Parkeervoorzieningen, terreinverhardingen en overdekte buitenruimtes ten behoeve van de functie, technische verdiepen, terrassen, evenals laad- en losplatforms komen niet in aanmerking voor deze berekening. Opgegeven bouwprogramma's in m² zijn steeds aangegeven in bvo.

Aanduiding laureaat & termijnen

Aanduiding laureaat

Ieder jurylid ontvangt een exemplaar van alle ingediende bundels (schetsontwerpen) ter beoordeling. De jury beoordeelt alle inzendingen aan de hand van de hierna bepaalde beoordelingscriteria. Vóór het jureren worden mogelijks adviezen opgevraagd aan de betrokken stadsdiensten. Deze adviezen worden overgemaakt aan de juryleden. De jury komt tot haar finale beoordeling en duidt de laureaat aan (de jury heeft een adviesbevoegdheid, geen beslissingsbevoegdheid). Van de jurering wordt een verslag gemaakt, waarin de beoordeling van alle inzendingen en de rangschikking omstandig worden gemotiveerd. Het juryverslag bevat de essentie van de beraadslagingen en de motivering van de keuze van de jury.

Alle deelnemers - met uitzondering van de laureaat - die volgens de jury een dossier hebben ingediend dat voldoet aan de beoordelingscriteria voor de ontwerpwedstrijd ontvangen een vergoeding ten bedrage van 7.500,00 euro excl. btw. Zie verder.

De laureaat zal gelast worden met de volledige architectuuropdracht cfr. hetgeen hierboven uiteengezet is. Hij zal zich strikt dienen te houden aan de hieronder uiteengezette termijnen die geenszins mogen overschreden worden.

Termijnen

1. opstart en doorlopen van de ontwerpwedstrijd: 24 september 2014 – 24 november 2014
2. beoordelingscommissie ontwerpwedstrijd december 2015
3. onderhandelingen eerst gerangschikte kandidaat: januari 2015
4. aanstelling ontwerpteam: februari 2015
5. eerste ontwerp inrichtingsplan: juni 2015
6. aanvraag verkavelingsvergunning december 2015
7. vergunningsaanvraag: juni 2016

In te dienen documenten

Bundel schetsontwerp

★ De bundel schetsontwerp is een gesloten pakket, met volgende inhoud:

- het schetsontwerp, op A2 formaat, langs één zijde ingebonden, in 4exemplaren
- het schetsontwerp in pdf-formaat op CD, in 1 exemplaar

★ Het schetsontwerp is een A2-bundel, langs één zijde ingebonden, bestaande uit:

- Titelblad, 1 A2 recto, met vermelding van 'Ontwerpwedstrijd Handelsdok West, Stapelplein, 9000 Gent – Fase 2 - Bundel schetsontwerp - *indieningsdatum (nog te bepalen)*'
- Een schetsontwerp, max. 20 A2-pagina's recto en/of recto-verso, met:
 - een plan per bouwlaag op schaal 1/200

- minimum 2 relevante doorsnedes
 - minimum de buitengevels
 - beelden d.m.v. schetsen of 3D-simulatie,...
- Een overzicht (schema) van het totaal aantal voorziene wooneenheden, met aanduiding van de verdeelsleutel met het bijhorend aantal parkeerplaatsen
 - Een oppervlakteberekening van het project in het algemeen en van alle wooneenheden per type (met vermelding BVO)
 - Een tekst, met:
 - de visie en een toelichting van de wijze waarop de opdracht vertaald werd in architectuur
 - een toelichting van het ontwerp, de ontwerpkeuzes, de verantwoording van welke type wooneenheid waar werd ingeplant,...
 - een toelichting omtrent de bestemming van de sokkel van de hoogbouw
 - toelichting waarin de kandidaat aantoont dat zijn voorstel aan het gestelde maximale bouwkost kan voldoen
 - toelichting omtrent de synergie tussen de ontwerpers van het team

Volumemaquette

Het ontwerpteam maakt een eenvoudige volumemaquette louter van het voorgestelde ontwerp op schaal 1/1.000. De maquette mag een eenvoudige voorstelling van het volume op zich zijn (zonder omgeving want de maquette van de kandidaat zal ingepast worden in een bestaande omgevingsmaquette van sogent).

De maquette wordt ingediend in een gesloten doos. Op de doos wordt vermeld:

Ontwerpwedstrijd: Handelsdok West, Stapelplein, 9000 Gent

Indiening dossier

De bundel schetsontwerp en de volumemaquette worden ingediend bij Urbanlink, 9000 Gent, Ferdinand Lousbergskaaï 103 op één der volgende manieren:

- verzending per post, als gewone verzending of aangetekend
- afgifte tegen ontvangstbewijs

1. Beoordeling

1.1. Samenstelling van de jury

De jury wordt als volgt samengesteld:

1. Jo Lefebure, Dienst Architectuur Stad Gent
2. Peter Lacoere, Directeur Projecten sogent
3. Joris Van Duffel, zaakvoerder UrbanLink Group
4. Charly Schutte, zaakvoerder Acasa Group

Notularis: Lieve Van Damme, projectverantwoordelijke sogent.

Het is mogelijk dat een jurylid of de notularis, indien belet, zich laat vervangen door een collega of een persoon uit dezelfde sector.

1.2. Beoordelingscriteria voor de jury

De jury beoordeelt aan de hand van volgende criteria het ingediende schetsontwerp. De ontwerpwedstrijd staat op 100 punten. De beoordeling gebeurt volgens onderstaande puntenverdeling.

criterium 1. Meerwaarde en impact voor omgeving en bewoners (20 punten)

De jury beoordeelt het schetsontwerp op volgende aspecten:

- de integratie en herkenbaarheid van het ontwerp in de omgeving en in de context (voormalige havensite, , stadsontwikkelingsproject De Oude Dokken, stedenbouwkundig,...);
- de meerwaarde voor de buurt, de buurtbewoners en de bewoners van het project zelf;
- de relaties en verbindingen met de omgeving en het openbaar domein, het kaaivlak en de in/uitrit van de (semi)ondergrondse parking.
- Programma-invulling op buurniveau
- Voorstel nieuwe publieke ruimte (verharde ruimte en onverharde ruimte)

criterium 2. Kwaliteit van het voorgestelde schetsontwerp (35 punten)

De jury beoordeelt het schetsontwerp op volgende aspecten:

- de wijze waarop werd tegemoetgekomen aan de randvoorwaarden en gestelde ambities neergeschreven in dit document en z'n bijlagen;

- de vertaling van het programma en het gegroepeerd wonen naar architectuur - is het ontwerp meer dan louter een optelsom van individuele wooneenheden?
- de architecturale kwaliteit, eenheid en samenhang;
- de wijze waarop de wooneenheden zijn geïntegreerd in het geheel van het project en ten opzichte van elkaar, en de wijze waarop ze zijn georiënteerd naar de omgeving en ten opzichte van elkaar;
- de algemene gebruikswaarde van het gebouw, de duidelijkheid, de functionaliteit, de circulatie, de organisatie, de relaties en verbindingen tussen privaat/gemeenschappelijk;
- een plan per woontypologie;
- de kwaliteit van de private buitenruimtes;
- de wijze waarop de sokkel van de hoogbouw wordt ingevuld.

criterium 3. Duurzaamheid van het ontwerp (15 punten)

De jury beoordeelt het schetsontwerp op volgende aspecten:

- de eerste voorstellen inzake duurzaamheid (laag-energie bouwen, materiaalkeuze, watergebruik...), de maatregelen naar rationeel water- en energiegebruik en milieubelasting (mobiliteit,...), het beheersgemak en de bouwrationaliteit;
- de compactheid van het gebouw;
- het intensief ruimtegebruik.

criterium 4. Bouwkost en verkoopbaarheid (30 punten)

De jury zal aan de hand van een beschrijvende nota van de ontwerpteams beoordelen of in het ontwerp werd rekening gehouden met een rationele en prijs-economische bouwwijze. Zo zal er nagegaan worden of er geen verlies aan ruimte is door het gebruik van onnodige schuine wanden, te grote circulatieruimtes, extreem grote uitkragingen in de gevel,...

Vergoeding

Ieder ontwerpteam - met uitzondering van de laureaat - die volgens de jury een dossier heeft ingediend dat voldoet aan de vereisten van de ontwerpwedstrijd, ontvangt een vergoeding van 7.500,00 euro excl. btw.

Vertrouwelijkheid en intellectuele eigendom

Vertrouwelijkheid

Het ontwerpteam verbindt zich bovendien geen van de gegevens of inlichtingen, waarvan hij kennis zou krijgen door of ter gelegenheid van de prijsvraag voor ontwerpen, alsook de staten en bescheiden die het resultaat zijn van de verwerking van die informatie, mee te delen aan een derde partij zonder uitdrukkelijke en voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Acasa/Urbanlink

Het ontwerpteam en Acasa/Urbanlink zullen deze confidentiële informatie slechts verspreiden onder die werknemers die rechtstreeks betrokken zijn bij de opdracht; ze staan er borg voor dat deze werknemers de verplichtingen inzake het confidentieel karakter van de informatie kennen en deze ook respecteren.

Intellectuele eigendom

De ontwerpteams behouden de geestelijke eigendom van de door hen ingediende documenten. Acasa/Urbanlink verbinden zich ertoe om alle door de ontwerpteams ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken zonder uitdrukkelijke en voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de ontwerper.

Acasa/Urbanlink verwerven wel de gebruiks- en exploitatierechten (de vermogensrechten) op de ingediende stukken en mogen bijgevolg bijvoorbeeld tentoonstellingen organiseren met deze studies en bescheiden, inbegrepen de maquettes, of er publicaties over uitbrengen mits de identiteit van de auteur te vermelden.

2. Bijlagen

Bijlage nr.1 Conceptnota Handelsdok West

Deze bijlage nr.1 beschrijft alle juridische, technische en ruimtelijke voorwaarden samen met de ambities die sogent en Acasa en Urbanlink nastreven binnen dit project.

Bijlage nr.2 Opmetingsplan

Bijlage nr.3 Uitgangspunten inrichting groen project Oude Dokken

Deze bijlage nr.3 is van toepassing voor het in te richten woongroen op het zuidelijke deel van dit deelproject

Bijlage nr. 4a Recreatieve Structuur Oude Dokken nota en 4b kaart

Deze bijlage nr.4 is van toepassing voor het in te richten woongroen op het zuidelijke deel van dit deelproject en de kaaipromenade grenzend aan dit project

Bijlage nr. 5 Ontwerphandboek kaaien Oude Dokken

Deze bijlage nr.5 wordt ter informatieve titel bijgevoegd gezien dit handboek de ontwerpregels en elementen die bruikbaar zijn voor het nog op te maken ontwerp van de autovrije Handelsdokkaai die grenst aan het project, verzamelt .

Bijlage nr. 6 Volumestudie Handelsdok West

Deze bijlage nr.6 betreft het ontwerpend onderzoek dat voorafgaand aan de opstart van dit project werd opgemaakt om de mogelijkheden voorzien in het RUP 135 Oude Dokken af te toetsen. Deze studie wordt louter ter informatieve titel meegegeven zonder dat deze ontwerpwedstrijd een verderzetting dient te zijn van deze studie.

Bijlage nr. 7 Nota Bescheiden wonen Handelsdok West

Deze bijlage nr.7 beschrijft de doelstellingen en voorwaarden aan welke dit segment van te realiseren wooneenheden dient te voldoen binnen het project.

Bijlage nr 8 Richtlijnen sogent aanpasbare woningen

Deze bijlage nr. 8 is een aanstiplijst met maatregelen te nemen voor het realiseren van aanpasbare woningen waaraan de in bijlage nr.7 beschreven bescheiden woningen dienen afgetoetst te worden.

Bijlage nr. 9 Beelden bestaande toestand

Deze bijlage nr. 9 is een fotoreportage met duiding van de historische relictten en maritiem erfgoed die mogelijk kunnen hergebruikt worden in het ontwerp (van de kaaipromenade).

Bijlagen nr. 10 a,b & c Maritieme elementen in het openbaar domein

Bijlagen nr 10 a,b enc duiden het Kader voor het integreren van maritieme elementen in het openbaar domein met plan, inspiratieboek en toelichting en zijn van toepassing voor het in te richten openbaar domein binnen het Projectgebied.