



# Samen Stad Ontwerpen – ontwerppoules

20 juni 2024 Tussentijds rapport

# Colofon

## **Stad Gent**

Stadsbouwmeester Gent

## **Publicatiedatum**

20 juni 2024

## **Contact**

Matthias Blondia

samenstadontwerpen@stad.gent

Tel. +32 (0)486 99 35 26

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/samen-stad-ontwerpen>

## **Postadres**

Stad Gent – Team Stadsbouwmeester

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

## **Bezoekadres**

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

# Inhoud

<b>1. Samen stad ontwerpen – aanstellingsleidraad – model poules</b>	<b>4</b>
Wat is de aanstellingsleidraad?	4
Welke poules zijn er?	5
Hoe verloopt het roulement?	5
<b>2. Poule infrastructuurkunstwerken</b>	<b>7</b>
Perceel 1: bruggen	7
Perceel 2: gelijkgrondse en ondergrondse kunstwerken	7
<b>3. Poule stedenbouw</b>	<b>9</b>
3.1. Perceel 1: ontwerpend onderzoek en inrichtingsschetsen	9
3.2. Perceel 2: complexe stedenbouwkundige planprocessen en masterplannen	10
<b>4. Poule wonen</b>	<b>12</b>
4.1. Perceel 1: algemene woonopgaves	12
4.2. Perceel 2: sociale woonopgaves	13

# 1. Samen stad ontwerpen – aanstellingsleidraad – model poules

## Wat is de aanstellingsleidraad?

De leidraad 'Samen Stad Ontwerpen' is een systeem om ruimtelijke ontwerp opdrachten in Gent aan te besteden op een juridisch correcte manier en met oog op kwaliteit. Deze leidraad is opgemaakt door Team Stadsbouwmeester voor de hele Groep Gent – de Stad en al haar dochter- en partnerorganisaties dus.. In hoofdzaak bestaat de leidraad uit **4 afzonderlijke modellen**, die elk een eigen proces beschrijven om een ontwerper aan te stellen. Om voor elk project het meest geschikte model te bepalen is er een afwegingskader in de vorm van **een beslisboom**.

Voor eenvoudige opgaves (architectuuropdrachten voor niet-beeldbepalende projecten) of voor projecten zonder uitvoering (denk aan stedenbouwkundige studies), wordt zoveel mogelijk gewerkt met poules. Een poule bestaat uit een verzameling van ontwerpteams. Voor elk concreet project gaan drie teams in mini-competitie. Bij dit model wordt geen ontwerpvoorstel opgevraagd, wel een visie en een plan van aanpak. De achterliggende filosofie is dat voor deze opdrachten een juiste ontwerper kan gekozen worden, zonder dat er al een ontwerp(voorstel) op tafel dient te liggen. Tegelijk kan er voor dergelijke projecten efficiënter aanbesteed worden, met minder inspanning voor opdrachtgever én kandidaat ontwerper.

## Welke poules zijn er?

In de uitrol van de leidraad 'Samen Stad Ontwerpen' werden tot op heden **drie poules** samengesteld, telkens met twee percelen:

1. De **poule infrastructuurkunstwerken**, gegund in augustus 2022, bestaat uit volgende percelen:
  - Perceel 1: Bruggen (2 opdrachten gegund)
  - Perceel 2: Gelijkgrondse en ondergrondse constructies (1 opdracht gegund)
2. De **poule stedenbouw**, gegund in februari 2023, bestaat uit volgende percelen:
  - Perceel 1: Ontwerpend onderzoek en inrichtingsschetsen (9 opdrachten gegund)
  - Perceel 2: Complexe stedenbouwkundige planprocessen en masterplannen (5 opdrachten gegund)
3. De **poule architectuur – woonopgaves**, gegund in april 2023, bestaat uit volgende percelen:
  - Perceel 1: Algemene woonopgaves (4 opdrachten gegund)
  - Perceel 2: Specifieke sociale woonopgaves (14 opdrachten gegund)
4. De vierde poule, met name de **poule architectuur – stadsgebouwen**, is aanbesteed. Verwachte gunning is in het najaar van 2024. Ook deze heeft twee percelen:
  - Perceel 1: Kleine architectuuropgaves
  - Perceel 2: Grote architectuuropgaves

De poules zijn eigenlijk langlopende raamovereenkomsten met meerdere opdrachthouders, gegund via een mededingingsprocedure met onderhandelingsmogelijkheid (een zogenaamde tweestapsprocedure).

## Hoe verloopt het roulement?

Bij de start van elke poule werd binnen ieder perceel meteen een eerste deelopdracht gegund aan de hoogst gerangschikte kandidaat. Vervolgens wordt voor iedere deelopdracht een nieuwe mini-competitie gehouden tussen drie kandidaten binnen de poule, bepaald volgens een roulement (waarvan de spelregels vastgelegd werden in het bestek). Dat gaat als volgt:

- » Drie à vier weken op voorhand wordt er volgens het roulement bij drie kandidaten gepolst naar hun interesse voor de opdracht. Is een kandidaat niet geïnteresseerd, dan volgt de volgende in de lijst. Kandidaten kunnen op dit moment tijd inplannen in hun agenda om de offerte op te maken.
- » Nadat het mini-bestek is goedgekeurd door het bestuursorgaan, wordt het bezorgd aan de drie kandidaten. Op dat moment start de minicompetitie formeel. De kandidaten krijgen vanaf nu enkele weken de tijd om een offerte op te maken. Deze termijn is bewust kort, om te vermijden dat meer werk wordt verricht dan nodig.
- » De offerte is een beknopt document, dat bestaat uit een eerste inhoudelijke visie op de opdracht (2 tot 4 pagina's afhankelijk van de opdracht), een plan van aanpak (1 tot 4 pagina's), een

teamvoorstelling (1 tot 2 pagina's). **Er wordt zeer nadrukkelijk geen ontwerpvoorstel gevraagd aan de kandidaten. Er is daarom ook geen vergoeding voorzien voor de opmaak van de offerte.**

- » Eens de offertes zijn ingediend, worden deze beoordeeld door de opdrachtgever samen met de Stadsbouwmeester. Vervolgens vindt de formele gunning plaats, en wordt het roulement bijgewerkt.
- » De doorlooptijd van de minicompetitie wordt door deze werkwijze sterk beperkt, van enkele maanden tot enkele weken. Al hangt de timing uiteraard ook af van de eigen besluitvormingsprocessen van de opdrachtgever van de deelopdracht.

## 2. Poule infrastructuurkunstwerken

### Perceel 1: bruggen

#### Ontwerpteams in de poule

De poule 'bruggen' telt vier ontwerpteams.

- Ney & Partners
- Metriek, Bollinger Grohman, Evolta
- S.B.E. nv
- Sweco Belgium bv

#### De deelopdrachten

Nadat alle kandidaten een offerte indienden voor de eerste deelopdracht (Theresianenbrug), bij het samenstellen van de poule, is er nog 1 deelopdracht via mini-competitie gegund. Tot op heden werden er in totaal dus 2 projecten gegund in de poule, gespreid over 23 maanden. Beide projecten betreffen bruggen voor traag verkeer.

- SBM0649 Theresianenbrug (in opdracht van Stad Gent)
- SBM0131 Brug Fabiolalaan (in opdracht van sogent)

#### Verloop van de mini-competities

Alle kandidaten dienden een offerte in voor de eerste deelopdracht (Theresianenbrug). Voor de volgende opdracht werden zij per drie uitgenodigd voor een mini-competitie. Dit gebeurde volgens het roulement-systeem zoals beschreven in het bestek.

De twee opdrachten (eerste deelopdracht + 1 mini-competitie) werden als volgt gegund:

- SBM0649 Theresianenbrug: Ney & Partners
- SBM0131 Brug Fabiolalaan: Metriek, Bollinger Grohman, Evolta

Er zijn tot nu toe dus twee kandidaten die reeds een opdracht toegewezen kregen. De overige twee kandidaten hebben voorlopig nog geen opdracht binnengehaald.

### Perceel 2: gelijkgrondse en ondergrondse kunstwerken

#### Ontwerpteams in de poule

De poule 'gelijkgrondse en ondergrondse kunstwerken' telt vier ontwerpteams.

- S.B.E. nv
- S.C.E.S. nv
- Metriek, Bollinger Grohman, Evolta

— Sweco Belgium bv

## De deelopdrachten

Nadat alle kandidaten een offerte indienden voor de eerste deelopdracht (Fietstunnel The Loop), bij het samenstellen van de poule, zijn er geen deelopdrachten meer geweest.

De opdracht 'SBM0650 Fietstunnel The Loop' (in opdracht van sogent) werd gegund aan S.B.E. nv.



## 3. Poule stedenbouw

### 3.1. Perceel 1: ontwerpend onderzoek en inrichtingsschetsen

#### Ontwerpteams in de poule

De poule 'ontwerpend onderzoek en inrichtingsschetsen' telt acht ontwerpteams.

- FELT
- LiPs
- Atelier Midi
- B Architecten
- Plusoffice architects bv
- Planrr bv
- Studio Thomas Willemse
- Tussengoed

#### De deelopdrachten

Nadat alle kandidaten een offerte indienden voor de eerste deelopdracht (EDUGO-campus) bij het samenstellen van de poule, zijn er sindsdien nog 8 deelopdrachten via mini-competitie gegund. Tot op heden werden er in totaal dus 9 projecten gegund in de poule, gespreid over 16 maanden.

- SBM0551 EDUGO-campus (in opdracht van EDUGO)
- SBM0629 AMAL-site (in opdracht van sogent)
- SBM0616 Kleindokkaai (in opdracht van sogent)
- SBM0296 Jan Palfijn (in opdracht van AZ Jan Palfijn)
- SBM0477 Locatieonderzoek wijkgebouw Sint-Denijs-Westrem (in opdracht van Stad Gent)
- SBM0665 Inrichtingsplan Vogelhoekwijk (in opdracht van Thuispunt Gent)
- SBM0331 Haalbaarheidsonderzoek Liberteyt (in opdracht van sogent)
- SBM0707 Inrichtingsplan Sint-Lucas (in opdracht van AZ Sint-Lucas, IVV Sint-Vincentius en Exalta)
- SBM0163 Meibloemsite (in opdracht van Stad Gent)

De projecten bestonden uit haalbaarheidsstudies en inrichtingsstudies, en varieerden qua studiebudget tussen 15.000 en 75.000 euro (excl. BTW)

#### Verloop van de mini-competities

Alle kandidaten dienden een offerte in voor de eerste deelopdracht (EDUGO-campus). Sindsdien werden zij per drie uitgenodigd voor een mini-competitie, bij elke nieuwe deelopdracht.

Iedere kandidaat werd tot op heden 2 tot 4 keer uitgenodigd voor een mini-competitie. Wie dikwijls tweede werd, is vaker uitgenodigd (conform de roulement-regels blijft men immers bovenaan staan wanneer men een eerste keer tweede werd). Wie een opdracht liet passeren, werd minder vaak uitgenodigd (conform de roulement-regels schuift men dan helemaal naar achter).

De negen opdrachten (eerste deelopdracht + 8 mini-competities) werden als volgt gegund:

- SBM0551 EDUGO-campus: FELT
- SBM0629 AMAL-site: LiPs
- SBM0616 Kleindokkaai: Planrr bv
- SBM0296 Jan Palfijn: B Architecten
- SBM0477 Locatieonderzoek wijkgebouw Sint-Denijs-Westrem: Studio Thomas Willemse
- SBM0665 Inrichtingsplan Vogelhoekwijk: Atelier Midi
- SBM0331 Haalbaarheidsonderzoek Liberteyt: Tussengood
- SBM0707 Inrichtingsplan Sint-Lucas: Plusoffice architects bv
- SBM0163 Meibloemsite: Studio Thomas Willemse

Er is tot nu toe dus één kandidaat die al twee opdrachten toegewezen kreeg. Aan de overige kandidaten werd er één opdracht gegund.

## 3.2. Perceel 2: complexe stedenbouwkundige planprocessen en masterplannen

### Ontwerpteam in de poule

De poule 'complexe stedenbouwkundige planprocessen en masterplannen' telt vijf ontwerpteam. Dit zijn:

- Maatschap Disco
- Plusoffice architects bv
- Maatschap VELD - Atelier Horizon
- SWECO Belgium BV
- 51N4E ACTE

### De deelopdrachten

Nadat alle kandidaten een offerte indienden voor de eerste deelopdracht (Marseillestraat), bij het samenstellen van de poule, zijn er sindsdien nog 13 deelopdrachten via mini-competitie gegund. Tot op heden werden er in totaal dus 14 projecten gegund in de poule, gespreid over 14 maanden.

- SBM0613 Marseillestraat (in opdracht van Stad Gent)
- SBM0654 The Loop (in opdracht van Stad Gent)
- SBM0655 Werkhuizensite (in opdracht van Stad Gent)
- SBM0667 Gentbrugge I (in opdracht van Thuispunt Gent)
- SBM0712 Blaarmeersen (in opdracht van Sport Vlaanderen, Stad Gent en Farys)

De projecten bestonden allemaal uit complexe stedenbouwkundige ontwerpogaves, en varieerden qua studiebudget tussen 37.000 en 165.000 euro (excl. BTW)

## Verloop van de mini-competities

Alle kandidaten dienden een offerte in voor de eerste deelopdracht (Eindeke). Sindsdien werden zij per drie uitgenodigd voor een mini-competitie, telkens wanneer er een deelopdracht was. Dit gebeurde volgens het roulement-systeem zoals beschreven in het bestek.

Iedere kandidaat werd tot op heden 2 tot 3 keer uitgenodigd voor een mini-competitie.

De vijf opdrachten (eerste deelopdracht + 4 mini-competities) werden als volgt gegund:

- SBM0613 Marseillestraat: Maatschap Disco
- SBM0654 The Loop: Plusoffice architects bv
- SBM0655 Werkhuizensite: 51N4E ACTE
- SBM0667 Gentbrugge I: Maatschap Disco
- SBM0712 Blaarmeersen: Plusoffice architects bv

Er zijn tot nu toe dus twee kandidaten die al twee opdrachten toegewezen kregen. Aan één kandidaat werd er één opdracht gegund. Twee kandidaten hebben voorlopig nog geen opdracht binnengehaald.

## 4. Poule wonen

### 4.1. Perceel 1: algemene woonopgaves

#### Ontwerpteams in de poule

De poule 'algemene woonopgaves' telt zes ontwerpteams.

- Luchtschip Architectuur, Architectuuratelier Vos BV
- FELT
- AE-architectenbureau - H110 architecten en ingenieurs
- Maatschap Büro Juliae Greb + Lamusch architecten BV
- Poot architectuur bv
- Jona Moereels BV, S+ Bureau , Bram Denkens

#### De deelopdrachten

Nadat alle kandidaten een offerte indienden voor de eerste deelopdracht (Sint-Pietersplein), bij het samenstellen van de poule, zijn er sindsdien nog 3 deelopdrachten via mini-competitie gegund. Tot op heden werden er in totaal dus 4 projecten gegund in de poule, gespreid over 14 maanden.

- SBM0608 Sint-Pietersplein (in opdracht van Stad Gent)
- SBM0622 Alfons Braeckmanlaan (in opdracht van Stad Gent)
- SBM0664 Loofblommestraat (in opdracht van Thuispunt Gent)
- SBM0700 Tuinwijk De Warande (in opdracht van Thuispunt Gent)

*Voor de deelopdracht Loofblommestraat diende geen van de drie kandidaten een offerte in. Bijgevolg werd deze opdracht niet gegund na de mini-competitie.*

De projecten variëren van aard: er was één haalbaarheidsstudie, één renovatieopgave en twee nieuwbouwprojecten. De omvang van de projecten is eveneens uiteenlopend:

- > Voor de haalbaarheidsstudie was het aantal wooneenheden voorwerp van scenario-onderzoek.
- > In de nieuwbouwprojecten ging het om 8 en 12 woningen.
- > De renovatieopdracht omvatte 62 woningen, die weliswaar zo goed als identiek zijn.

#### Verloop van de mini-competities

Alle kandidaten dienden een offerte in voor de eerste deelopdracht (Sint-Pietersplein). Sindsdien werden zij per drie uitgenodigd voor een mini-competitie, telkens wanneer er een deelopdracht was. Dit gebeurde volgens het roulement-systeem zoals beschreven in het bestek. Iedere kandidaat werd tot op heden 1 tot 2 keer uitgenodigd voor een mini-competitie.

De vier opdrachten (eerste deelopdracht + 3 mini-competities) werden als volgt gegund:

- SBM0608 Sint-Pietersplein: Luchtschip Architectuur, Architectuuratelier Vos BV

- SBM0622 Alfons Braeckmanlaan: FELT
- SBM0664 Loofblommestraat: geen gunning
- SBM0700 Tuinwijk De Warande: Maatschap Büro Juliae Greb + Lamusch architecten BV

Er zijn tot nu toe dus drie kandidaten die reeds een opdracht toegewezen kregen. De overige drie kandidaten hebben voorlopig nog geen opdracht toegekend gekregen.

## 4.2. Perceel 2: sociale woonopgaves

### Ontwerpteams in de poule

De poule 'sociale woonopgaves' telt twaalf ontwerpteams.

- De Smet Vermeulen Architecten
- Bovenbouw Architectuur BV
- De Nijl Architecten BV
- Robbrecht en Daem | BAST
- net architectuur bv
- TM murmuur – Bert Michels
- Maatschap Havana + Denc!
- OM/AR Architecten BV
- URA Yves Malysse Kiki Verbeeck BVBA
- Maatschap Poponcini & Lootens ir. architecten BV
- ABDC123
- Abscis Architecten bv

### De deelopdrachten

Nadat alle kandidaten een offerte indienden voor de eerste deelopdracht (Eindeke), bij het samenstellen van de poule, zijn er sindsdien nog 13 deelopdrachten via mini-competitie gegund. Tot op heden werden er in totaal dus 14 projecten gegund in de poule, gespreid over 14 maanden.

Het betreft volgende projecten, allemaal in opdracht van Thuispunt Gent:

- SBM0640 SHV – Eindeke
- SBM0661 SHV – Ham
- SBM0662 SHV – Voormuide
- SBM0663 SHV – Helsinkistraat
- SBM0637 SHV – Veronica/Kriekelaar
- SBM0666 SHV – Manchesterstraat
- SBM0668 SHV – Emile Vergeylen
- SBM0713 SHV – Neuseplein/Lousberg
- SBM0557 SHV – Heilig-Hart Engelstraat
- SBM0714 SHV – Centrumplein
- SBM0715 SHV – Meierij
- SBM0716 SHV – Gentbrugge 2

- SBM0717 SHV – Jan Yoens / Maïsstraat
- SBM0718 SHV – Patershol

*Een volgende mini-competitie (Nimfenstraat) werd gelanceerd, maar is nog niet afgerond. Deze is dus niet meegenomen in dit tussentijdse overzicht.*

De projecten variëren van aard: er waren zeven nieuw- of vervangbouwprojecten, vier renovatieopgaves, twee gemengde projecten (deels nieuw- of vervangbouw, deels renovatie), en één project waarvan in een eerste masterplanfase nog moet blijken of de architectuuropdracht een renovatie of een vervangbouw zal zijn.

De omvang van de projecten is eveneens uiteenlopend.

- > De nieuw- en vervangbouwprojecten variëren van 12 tot 57 woningen.
- > De renovatieopdrachten variëren van 88 tot 185 woningen. Het betreft weliswaar grotere projecten in aantal wooneenheden, maar het gaat telkens om gedeeltelijke renovaties.
- > De drie ‘gecombineerde’ projecten variëren tussen de 36 en de 64 woningen.

Er werden daarmee opdrachten gegund voor in totaal 920 woningen. Let wel, dit is het aantal wooneenheden dat ingeschat werd bij de lancering van de opdracht. Uiteindelijke aantal zou nog enigszins hoger of lager kunnen liggen.

Een aantal projecten werd niet via de poule gegund, maar apart aanbesteed via een tweestapsprocedure, conform de richtlijnen uit de leidraad ‘Samen Stad Ontwerpen’:

- > Jan Yoens; het betreft de architectuuropdracht voor de nieuwe kantoren van Thuispunt, met daarboven gestapeld sociale woningen. Aangezien het een gemengde opdracht betreft, valt deze buiten scope van de poule.
- > Volders en Samyn: het betreft een project dat omwille van zijn grote schaal als te beeldbepalend beschouwd wordt.
- > Groene Briel fase 1: het betreft een project dat omwille van zijn grote schaal als te beeldbepalend beschouwd wordt.

Deze opdrachten werden telkens gecommuniceerd via de nieuwsbrief van de Stadsbouwmeester. Daarnaast werd er ook een tweetal projecten in het andere perceel van de poule gegund (‘Algemene woonopgaves’), omwille van de kleine schaal en/of geringe complexiteit. Het betreft:

- > Loofblommestraat: een nieuwbouwproject van 8 wooneenheden. Uiteindelijk werd deze opdracht niet gegund wegens geen interesse bij de ontwerp bureaus
- > Tuinwijk de Warande; de renovatie van 62 identieke grondgebonden woningen. Het betreft een type-ontwerp dat telkens herhaald wordt.

## Verloop van de mini-competities

Alle kandidaten dienden een offerte in voor de eerste deelopdracht (Eindeke). Sindsdien werden zij per drie uitgenodigd voor een mini-competitie, telkens wanneer er een deelopdracht was. Dit gebeurde volgens het roulement-systeem zoals beschreven in het bestek.

Iedere kandidaat werd tot op heden 3 tot 5 keer uitgenodigd voor een mini-competitie. Wie dikwijls tweede werd, is vaker uitgenodigd (conform de roulement-regels blijft men immers bovenaan staan wanneer men een eerste keer tweede werd), wie een opdracht liet passeren werd minder vaak uitgenodigd (conform de roulement-regels schuift men dan helemaal naar achter).

De veertien opdrachten (eerste deelopdracht + 13 mini-competities) werden als volgt gegund:

- SBM0640 SHV – Eindeke: De Smet Vermeulen Architecten

- SBM0661 SHV – Ham: Robbrecht en Daem | BAST
- SBM0662 SHV – Voormuide: net architectuur bv
- SBM0663 SHV – Helsinkistraat: Maatschap ABDC123
- SBM0637 SHV – Veronica/Kriekelaar: TM murmuur – Bert Michels
- SBM0666 SHV – Manchesterstraat: De Smet Vermeulen Architecten
- SBM0668 SHV – Emile Vergeylen: Maatschap Havana + Denc!
- SBM0713 SHV – Neuseplein/Lousberg: URA Yves Malysse Kiki Verbeeck BVBA
- SBM0557 SHV – Heilig-Hart Engelstraat: TM murmuur – Bert Michels
- SBM0714 SHV – Centrumplein: Robbrecht en Daem | BAST
- SBM0715 SHV – Meierij: URA Yves Malysse Kiki Verbeeck BVBA
- SBM0716 SHV – Gentbrugge 2: De Nijl Architecten BV
- SBM0717 SHV – Jan Yoens / Maïsstraat: Bovenbouw Architectuur BV
- SBM0718 SHV – Patershol: Poponcini & Lootens ir. architecten BV

Er zijn tot nu toe dus vier kandidaten die reeds twee opdrachten toegewezen kregen. Aan zes kandidaten werd er één opdracht gegund. Twee kandidaten hebben voorlopig nog geen opdracht toegekend gekregen.