

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
van 20 april 2023

Digitale ondertekening namens de gemeenteraad:

voorzitter,
Jo Libeer

algemeen directeur,
Kurt Parmentier

Aanwezig

Jo Libeer, voorzitter

Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Hendrik Vanhaverbeke, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Filip Daem, Joachim Naert, Bas Surmont, Elyn Stragier, Heidi Craeynest, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, Yves Goddeeris, Luc Vanderhaeghe, gemeenteraadsleden
Kurt Parmentier, algemeen directeur

Afwezig

Carine Quidousse, Tommy Vansteenkiste, gemeenteraadsleden

Design & Build 'Campus Noord: ontwerp en bouw van een woonzorgcentrum, kleuterschool en gemeenschappelijke parking'

Feiten, context en argumentatie

Op 9 februari 2023 heeft de gemeenteraad de *samenwerkingsovereenkomst tussen vzw Woonzorgcentrum Sint-Camillus, vzw Katholiek Basisonderwijs Guldenberg, OCMW Wevelgem en gemeente Wevelgem, getiteld 'Design & Build Campus Noord' met betrekking tot het aanstellen van een externe projectbegeleider voor de opmaak van een Design and Build dossier tot aanstelling van een bouwteam* goedgekeurd. Gekoppeld daaraan werd door de gemeenteraad op 9 februari 2023 ook de afsprakennota 2023-05 'projectregie 'Design & Build Campus Noord' in kader van de zelfstandige groepering Leiedal' goedgekeurd.

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 15 februari 2023 tot toewijzing van de opdracht 'afsprakennota 2023-05 Wevelgem: 'projectregie 'Design & Build Campus Noord' in het kader van de zelfstandige groepering Leiedal' aan Intercommunale Leiedal. Intercommunale Leiedal kreeg hierbij het mandaat om de procedure te voeren voor het aanstellen van een bouwteam voor het project 'Design and Build Campus Noord Wevelgem: ontwerp en bouw van een woonzorgcentrum, kleuterschool en gemeenschappelijke parking'. Dit houdt onder meer in: publicatie van de opdracht, aanspreekpunt in het kader van de procedure, voorbereiden van

beslissing(en)... en opmaak van de aanbestedingsdocumenten hiervoor (de selectie- en gunningsleidraad...). Het mandaat van Leiedal loopt tot en met de gunning van de opdracht door haar opdrachtgevers.

In dit kader stelde Intercommunale Leiedal een selectieleidraad (in bijlage) op voor deze opdracht waarbij zij als aanbestedende overheid de opdracht in de markt zal zetten in naam en voor rekening van de opdrachtgevers. De selectiedraad verwijst daarbij naar de projectdefinitie (in bijlage). De projectdefinitie stoelt op de ruimtelijke vraagstukken binnen de samenwerking, die op een geïntegreerde manier beantwoord worden in een globaal inrichtingsplan. Het 'inrichtingsplan Campus Noord', zoals het wordt genoemd, werd opgemaakt door Intercommunale Leiedal in samenwerking met externe experte Els Nulens (Blauwdruk stedenbouw). Om de inplanting van de nieuwe gebouwen en de gemeenschappelijke parking ruimtelijk op de beste manier te realiseren, werd over perceelsgrenzen heen gezocht naar synergieën, multifunctionele voorzieningen en mogelijke vormen van samenwerken. Het inrichtingsplan Campus Noord werd in overleg met de actoren verder vertaald en verfijnd tot een gedragen en goedgekeurd vlekkenplan dat binnen de projectdefinitie mee de randvoorwaarden vastlegt voor de realisatie van het project 'Design & Build Campus Noord'.

De principes van de selectieleidraad worden ook kort omschreven in de toelichtingsnota (in bijlage). Ze omvat onder andere:

1. Omschrijving opdracht

Het project 'Design & Build Campus Noord' betreft het ontwerp en de bouw van:

- een nieuw gebouw voor het woonzorgcentrum met 60 woonzorgkamers
- een gedeeld gebouw tussen woonzorgcentrum en basisschool, bestaande uit:
 - gedeelde ruimtes (vb. polyvalente ruimte, rusthuisklas, vergaderruimtes, beweegklas, ...)
 - 32 zorgkamers voor de specifieke doelgroepen gestabiliseerde psychiatrie en jongdementie en de bijhorende collectieve en ondersteunende ruimtes
 - de overige lokalen voor de kleuterschool
- de omgevingsaanleg (o.a. parking van 80 parkeerplaatsen en speelplaats).

Het indicatieve projectbudget is 14,5 miljoen euro (excl. btw en inclusief erelonen). Cfr. de samenwerkingsovereenkomst zal de gemeente 30% van de realisatiekost voor de gemeenschappelijke parking van 80 parkeerplaatsen (incl. toegangswegen) - die in consensus met de partijen voor publiek gebruik ingezet kunnen worden - te haren laste nemen. De overige 70% van de realisatiekost voor deze gemeenschappelijke parking (incl. toegangswegen) wordt verdeeld onder vzw Katholiek basisonderwijs Guldenberg en vzw WZC Sint-Camillus. Vzw Katholiek basisonderwijs Guldenberg zal instaan voor 25 parkeerplaatsen en zal zo 22% van de totale realisatiekost voor de gemeenschappelijke parking (incl. toegangswegen) financieren, vzw WZC Sint-Camillus zal instaan voor de overige 55 parkeerplaatsen en zal zo 48% van de totale realisatiekost voor de gemeenschappelijke parking (incl. toegangswegen) financieren. Vanuit de realisatie van het 'masterplan centrum Wevelgem' wordt overwogen of de parking op termijn nog op een efficiënte manier moet uitgebreid kunnen worden tot minimaal 100 parkeerplaatsen.

M.b.t. de financiering in de omgevingsaanleg werd nog geen concreet programma van eisen opgesteld. De verdeling van de realisatiekosten van de omgevingsaanleg tussen de partijen zal bepaald worden eens er een ontwerp voorhanden is. De gemeente is bereid hierin bij te dragen in functie van de meerwaarde voor de totale gemeenschap bij de inrichting van de site.

2. Gunningswijze

De opdracht wordt gegund volgens de procedure van de mededingingsprocedure met onderhandeling, met Europese bekendmaking, zoals bedoeld in artikel 38 van de

overheidsopdrachtenwet. Deze procedure wordt in 2 fases doorlopen, nl. een selectiefase, waarin op basis van selectiecriteria maximaal 3 bouwteams worden geselecteerd en een gunningsfase, waarin op basis van gunningscriteria het beste bouwteam wordt gekozen.

Elke inschrijver waarvan de ingediende offerte (in de gunningsfase) regelmatig werd bevonden en voldoet aan de minimale drempels uit de (nog op te maken) gunningsleidraad, krijgt een biedvergoeding van 15 000 euro (vrijgesteld van btw) als compensatie voor de geleverde inspanningen. Voor de uiteindelijke opdrachtnemer wordt deze in mindering gebracht van haar ereloon. Deze biedvergoeding is maximaal 45 000 euro en te verdelen onder de partners, in verhouding tot hun aandeel in de uiteindelijke investeringskost.

3. Selectiecriteria

De criteria m.b.t. de uitsluitingsgronden, de financiële en economische draagkracht, de technische bekwaamheid en de kwalitatieve selectiecriteria (met hun respectievelijke weging en quotering) worden omschreven.

Ook een indicatieve timing wordt meegegeven voor het verder verloop van de procedure.

Strategie en financiën

De nodige budgetten zullen voorzien worden in de meerjarenplanning.

Vorige beslissingen

- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 februari 2023: afsprakennota 2023-05 Wevelgem: 'projectregie 'Design & Build Campus Noord' in het kader van de zelfstandige groepering Leiedal' - toewijzing.
- Beslissing van de gemeenteraad van 9 februari 2023: samenwerkingsovereenkomst 'Design & Build Campus Noord' met betrekking tot het aanstellen van een externe projectbegeleider voor de opmaak van een Design and Build dossier tot aanstelling van een bouwteam.
- Beslissing van de gemeenteraad van 9 februari 2023: afsprakennota projectregie 'Design & Build Campus Noord'.
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 oktober 2022: inrichtingsplan Campus Noord - goedkeuring vlekkenplan.

Bijlagen

- Selectieleidraad 'Design & Build - Campus Noord Wevelgem'.
- Projectdefinitie 'Design & Build - Campus Noord Wevelgem'.
- Verklarende nota van Leiedal.

Hogere regelgeving

- Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.
- Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 38.
- Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.
- Koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikelen 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Beslissing

Met 24 stemmen voor (Luc Defraye, Jan Seynhaeve, Mathieu Desmet, Carlo De Winter, Geert Breughe, Lobke Maes, Stijn Tant, Marie De Clerck, Jo Libeer, Hendrik Libeer, Kevin Defieuw, Sofie Mol, Katleen Messely, Bas Surmont, Elyn Stragier, Charlotte Bonte, Lien Vanderjeugt, Jelle Stragier, Vicky Claeys, Inge Goemaere, Sander Deflo, Jessica Corty, Liese Vandoorne, Yves Goddeeris),
5 onthoudingen (Hendrik Vanhaverbeke, Filip Daem, Joachim Naert, Heidi Craeynest,

Luc Vanderhaeghe)

Artikel 1

Hecht zijn goedkeuring aan de selectieleidraad, opgesteld door Intercommunale Leiedal, voor de Design & Build opdracht 'Campus Noord Wevelgem: ontwerp en bouw van een woonzorgcentrum, kleuterschool en gemeenschappelijke parking'.

In uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst 'Design & Build Campus Noord' met betrekking tot het aanstellen van een externe projectbegeleider voor de opmaak van een Design and Build dossier tot aanstelling van een bouwteam en de afsprakennota 2023-05 Wevelgem: projectregie 'Design & Build Campus Noord' in het kader van de zelfstandige groepering Leiedal treedt Intercommunale Leiedal op als aanbestedende overheid voor voornoemde opdracht.

Artikel 2

Bovengenoemde opdracht wordt, conform deze selectieleidraad, gegund bij wijze van de mededingingsprocedure met onderhandeling, met Europese bekendmaking.