

NV CITADEL FINANCE

Informatief uittreksel uit de administratieve bepalingen Overheidsopdracht voor werken

Reconversie ICC Gent tot vernieuwd state-of-the-art congresgebouw

Openbare procedure

Opdrachtgever

Nv Citadel Finance 📍 Volderstraat 1, 9000 Gent – ☎ 09 269 69 00

Limietdatum en -uur voor indiening offertes is bepaald in het publicatiebericht



1. Algemene bepalingen

1.1 Opdrachtgever

De opdrachtgever is:

Nv Citadel Finance
Voldersstraat 1
9000 Gent

Nv Citadel Finance, BTW-BE- 0447 332 425, staat in voor de betalingen.

De nv Citadel Finance is een dochtervennootschap van sogent en heeft als doelstelling het beheer van het volledige ICC gebouw (bestaande uit 2 ondergrondse bouwlagen, 3 bovengrondse bouwlagen congresfunctie en 3 kantoorverdiepingen).

De contactpersoon in dit dossier is **Wouter Notebaert, projectleider**. De contactpersoon is bereikbaar via mail **wouter.notebaert@sogent.be**.

Ter info vooraf:

Zoals verder in onderhavig bestek zal duidelijk worden, noodzaakt dit project dat er parallel aan de beschreven werken aanpassingen moeten gebeuren aan de technische installatie van een datacentrum van Telenet dat in het gebouw aanwezig is. Deze noodzakelijke aanpassingen aan de technische installatie van het datacentrum vallen – voor studie én uitvoering – onder het initiatief en verantwoordelijkheid van Telenet zelf. De studies van beide parallele werken werd reeds tussen partijen gecoördineerd. Zoals zal blijken verloopt de uitvoering van alle werken deels geïntegreerd. Onderhavig bestek beschrijft enkel de werken onder de verantwoordelijkheid van Citadel Finance, waarbij de opdrachtnemer een coördinatietaak zal krijgen om alle geïntegreerde werken binnen zijn planning te voorzien.

Citadel Finance wordt bijgestaan door de hieronder vermelde teams:

Voor het goede begrip:

de teams die Citadel Finance bijstaan in studie en uitvoering hebben enkel een opdracht voor de werken die uitgevoerd worden onder de verantwoordelijkheid van Citadel Finance.

ONTWERPTEAM

TM 51N4E – NU architectuuratelier
Vooruitgangstraat 76 – 1030 Schaarbeek
T +32 2 503 50 89
ICC@51n4e.com

De opdracht van de ontwerper omvat:

NV CITADEL FINANCE

- opmaak van de studie, technische bepalingen van het bestek, plannen, gedetailleerde meetstaten, raming;
- advies bij nazicht van de offertes;
- advies met betrekking tot de technische opvolging van de werken tot en met de definitieve oplevering;
- advies met betrekking tot de keuring van de producten zowel de a priori als de a posteriori keuring;
- bijwonen van de werfvergaderingen en rapportering van de verslagen van de werfvergaderingen;
- controle van alle vorderingsstaten en advies bij het opstellen van het proces-verbaal van voor betaling aanvaarde prestaties;
- advies met betrekking tot de controle op de uitgevoerde hoeveelheden;
- advies bij het opstellen van de processen-verbaal.

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

V.E.T.O & Partners nv
Houtemstraat 25 - 9860 Oosterzele
T 09/362 04 40
info@vetopartners.be

Deze veiligheidscoördinator werd door nv Citadel Finance aangesteld conform het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

CONTROLEBUREAU

Voor de controle op de studie en de controle op de uitvoering van de delen sloop, stabiliteit, wind- en waterdichtheid van werken:

Vinçotte NV,
Jan Olieslagerslaan 35
1800 Vilvoorde.

Voor het goede begrip:

Met 'Directie der Werken' worden opdrachtgever en ontwerpteam samen bedoeld.

1.5 Plaatsingsprocedure

De plaatsing van deze opdracht gebeurt via openbare procedure.

Voorziene publicatiedatum: 10 september 2025

Voorziene indieningsdatum offertes: maandag 10 november 2025

Indien de opdracht zal worden toegewezen, wordt ze toegewezen aan de geschikt bevonden inschrijver met de economisch meest voordelige regelmatige offerte.

De economisch meest voordelige offerte wordt vastgesteld op basis van de gunningscriteria (zie artikel 2.3).

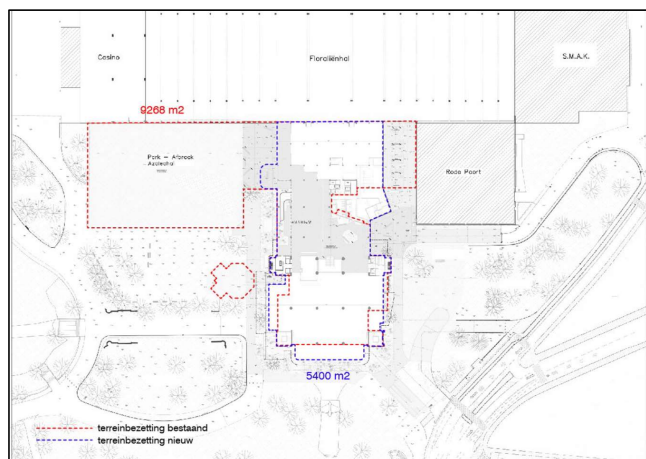
1.6 Voorwerp van de opdracht

De opdracht omhelst alle voornaamste werken voor de reconversie van het huidige congresgedeelte van het ICC gebouw, een iconisch-brutalistisch congrescentrum in het Citadelpark, naar een vernieuwd en state-of-the-art congrescentrum. Een minderheid van werken (voornamelijk losse interieurelementen en mogelijks ook de kunstintegratie) zullen via een aparte procedure worden toegewezen aan een nevenaannemer, maar ook de werken binnen deze nevenaanneming moeten binnen de voorziene uitvoeringstermijn van onderhavige opdracht gerealiseerd worden. Deze plaatsingsprocedure houdt bijgevolg ook een pilootopdracht in voor de coördinatie van de uitvoering van de nevenaanneming voor de losse interieurelementen en mogelijks ook voor de kunstintegratie.

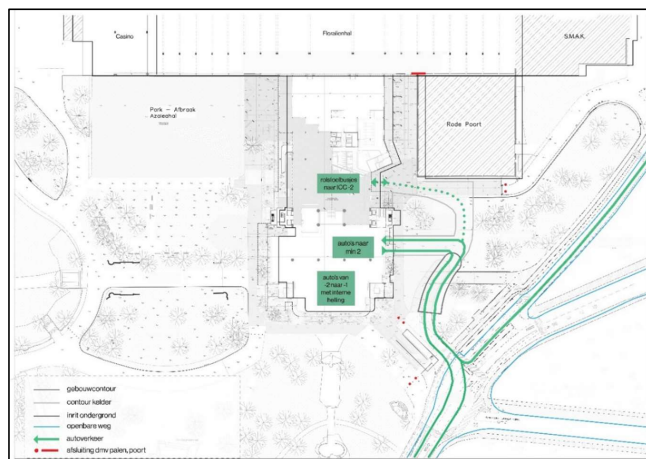
Het huidige ICC-gebouw (International Convention Center) is wat betreft het congresgedeelte (op gelijkvloers en eerste en tweede verdieping) bestemd voor MICE-toerisme (Meetings, incentives, conferenties en tentoonstellingen). Boven het congresgedeelte bevinden zich nog 3 kantoorlagen, waarvan de onderste bouwlaag is ingenomen door een datacentrum. Het bestaande kantoorvolume blijft volledig operationeel tijdens de werken en wordt niet gerenoveerd. Ondergronds, onder het congresgedeelte bevinden aan de zuidzijde 2 parkeerlagen voor personenwagens en aan de noordzijde een dubbelhoge kelder voor logistieke doeleinden. Een deel van deze dubbelhoge kelder is ingenomen door hetzelfde (als de onderste bouwlaag van het kantoorvolume) datacentrum. Het bestaande datacentrum blijft operationeel en wordt niet gerenoveerd. In de 2 parkeerlagen en een deel van de dubbelhoge kelder zijn wel werken voorzien die onderwerp zijn van deze opdracht.

Het ICC-gebouw ligt midden in het Citadelpark, Familie van Rysselberghedreef 2, 9000 Gent en maakt deel uit van een grotere gebouwencluster met de Floraliënhall als centraal gebouw. Een deel van het bestaande ICC-gebouw, de Azaleahal, het tussenvolume en de bestaande logistieke inrit wordt afgebroken. Het resterende grondplan wordt gerationaliseerd door een uitbreiding of heropbouw op het noordoosten en een uitbreiding onder de overkraging van het auditorium. De gehele footprint van het ICC verkleint aanzienlijk ten voordele van meer park.

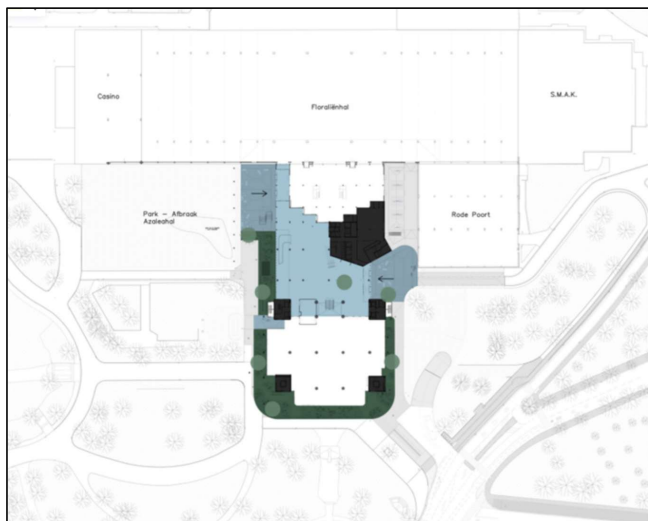
NV CITADEL FINANCE



Het logistieke verkeer tot de cluster wordt op de as in het oosten geconcentreerd en zal voornamelijk ondergronds verlopen dankzij een verplaatsing en wijziging van de inritten tot een ééngemaakte inrit voor gemotoriseerd verkeer. De bestaande inrit voor personenwagens wordt omgebouwd tot een fietshelling.



Het landschap rondom het gebouw wordt aangepast om het nieuwe gebouw te integreren en aan te sluiten op de rest van het park.



Deze opdracht is een opdracht voor werken in de zin van art. 2, 18° van de Wet Overheidsopdrachten.

1.7 Modaliteiten

1.7.1 Percelen

Deze opdracht is niet opgedeeld in percelen.

De opdracht wordt niet verdeeld in verschillende percelen, omdat de werken reconversiewerken betreffen die over verschillende verdiepingen verspreid zijn en het technisch gezien beter uitvoerbaar en coördineerbaar is om alle werken samen te houden. Bovendien speelt de complexiteit van het project een rol, zoals:

- Het operationeel houden van de kantoren waarbij het continu gebruik, comfort en veiligheid gegarandeerd moeten blijven.
- Het operationeel houden van het datacenter waarbij het continu gebruik, comfort en veiligheid gegarandeerd moeten blijven en afstemmen van de werken op de trillingsgevoeligheid van de installatie. Ook zal er moeten gecoördineerd worden om door onderhavige beschreven werken noodzakelijke aanpassingen aan de technische installatie van het datacentrum mogelijk te maken. Deze aanpassingen aan de technische installatie van het datacentrum zullen gebeuren in opdracht van het datacentrum, maar in planning op elkaar moeten afgestemd worden. Het opmaken van deze gecoördineerde, op elkaar afgestemde planning van werken, behoort tot de taken van de inschrijver.

- Er is een vaste en strikte deadline wegens subsidies van Vlaanderen en de boekingen op de congreskalender na de werken.

1.7.2 Toelichtingsvergadering en verduidelijkingen

1.7.2.1 Toelichtingsvergadering

Nv Citadel Finance zal op **dinsdag 23 september 2025, 9 uur te ingang ICC** een algemene toelichting geven over het Project, inclusief een rondleiding. Het gaat hier louter om een toelichting. Bijkomende vragen op of naar aanleiding van deze toelichting dienen schriftelijk per mail gesteld te worden aan de contactpersoon, volgens de hierboven geschetste procedure.

Potentiële inschrijvers **zijn verplicht aanwezig** op deze toelichting en schrijven zich voorafgaandelijk in, uiterlijk één (1) werkdag op voorhand: **uitsluitend per e-mail** aan de **contactpersoon** (zie artikel 1.1). De opdrachtgever registreert de deelname en reikt een aanwezigheidsbewijs uit.

Bijkomende vragen naar aanleiding van deze toelichting dienen gesteld te worden volgens de procedure omschreven hieronder.

2 Administratieve voorschriften

2.1 Gebruik UEASelectie

2.1.1 Gebruik Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

De inschrijver dient het correct ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) in, met in het bijzonder de relevante delen III tot V van het UEA., waarin hij de gevraagde **inlichtingen** vermeldt. Hij verwijst in voorkomend geval in het UEA naar de bij de ATD gevoegde nota's. Het UEA kan worden opgemaakt via <https://ec.europa.eu/tools/espd/filter?lang=nl>.

Hij verstrekt de gevraagde **bewijzen** op eerste verzoek.

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument is een formele verklaring van de Inschrijver dat:

- de betrokken gronden tot uitsluiting met betrekking tot de persoonlijke situatie (zie ook artikel 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten) niet van toepassing zijn;

en/of

- dat aan de selectiecriteria is voldaan.

Het bevat de relevante inlichtingen die door de opdrachtgever worden verlangd.

Voorts vermeldt het UEA welke overheidsinstantie of derde verantwoordelijk is voor het vaststellen van de bewijsstukken.

Het bevat een formele verklaring dat de inschrijver in staat zal zijn om op verzoek en onverwijld die bewijsstukken te leveren.

Indien de opdrachtgever het bewijsstuk rechtstreeks kan verkrijgen door raadpleging van een gratis toegankelijke databank, bevat het UEA ook de daartoe vereiste informatie, zoals het internetadres van de databank, alle identificatiegegevens en, in voorkomend geval, de benodigde verklaring van instemming.

Voor elke deelnemer aan een combinatie van ondernemers (zie artikel 2.1.2.2) dienen de delen II tot en met V van het UEA te worden voorgelegd.

De deelnemers aan een combinatie van ondernemers zijn gehouden tot het aanduiden van diegene onder hen die de combinatie zal vertegenwoordigen ten opzichte van de opdrachtgever. De vermelding dient te worden opgenomen in het deel II.B van het UEA.

2.1.2 Beroep op (de draagkracht van) andere entiteiten

2.1.2.1 Beroep op de draagkracht van andere entiteiten in het kader van de kwalitatieve selectie

De inschrijver kan zich, om aan te tonen dat hij aan de eisen inzake financiële en economische draagkracht en/of technische of beroepsbekwaamheid beantwoordt, ook beroepen op andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten (onderaannemers, verbonden ondernemingen, ...).

In dat geval bewijst de inschrijver dat hij over deze middelen zal beschikken, met name door op eerste verzoek een schriftelijk bewijs over te leggen van deze entiteiten, waaruit blijkt dat de inschrijver over de betrokken noodzakelijke middelen zal beschikken, aan de hand van een verklaring waarin zij zich ertoe verbinden om de inschrijver voor de uitvoering van de opdracht de noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen. Een model daartoe is te vinden als **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bij onderhavig bestek.

Elke entiteit op wiens draagkracht door de inschrijver beroep wordt gedaan in het kader van de kwalitatieve selectie dient het UEA in te vullen om bij de stukken te voegen.

Door ondertekening van het UEA verklaren de entiteiten waarop de inschrijver zich beroept zich niet te bevinden in één of meerdere van de uitsluitingstoestanden zoals bepaald in artikel 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten. Bedoelde entiteiten vermelden bovenop hun plaats van vestiging of zij:

- personeel tewerk stellen dat onderworpen is aan de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders;
- en/of
- personeel tewerkstellen dat onderworpen is aan de wetgeving van een andere lidstaat. In dat geval vermelden zij ook waar de betrokken attesten in andere lidstaten via gelijkaardige gratis toegankelijke elektronische toepassingen beschikbaar zijn.

NV CITADEL FINANCE

In voorkomend geval zal de opdrachtgever via elektronische weg nagaan of de entiteiten voldoen aan de RSZ-verplichtingen en fiscale verplichtingen of verstrekt de inschrijver de gevraagde bewijzen op eenvoudig verzoek.

Indien een inschrijver beroep doet op de draagkracht van (een) andere entiteit(en) voor het vervullen van de economische en financiële criteria, kan de opdrachtgever eisen dat de inschrijver en die entiteit(en) hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de uitvoering van de opdracht. Om uitwerking te hebben dient de hoofdelijke aansprakelijkheid evenwel schriftelijk aanvaard te worden door de entiteit(en) op wiens draagkracht beroep wordt gedaan. Indien de voormelde schriftelijke aanvaarding niet wordt gegeven, kan de inschrijver zich niet op de draagkracht van die entiteit beroepen. Deze bepaling doet geen afbreuk aan krachtens andere wetten ingestelde hoofdelijke aansprakelijkheidsregelingen, met name op het vlak van sociale, fiscale of loonschulden.

De opdrachtgever gaat overeenkomstig de artikelen 73 tot 76 van de Wet Overheidsopdrachten na of de entiteiten op wier draagkracht een inschrijver zich wil beroepen, aan de betrokken selectievereisten voldoen en of voor hen uitsluitingsgronden bestaan, onverminderd de mogelijkheid tot corrigerende maatregelen conform artikel 70 van de Wet Overheidsopdrachten. Wanneer de opdrachtgever bij de controle een verplichte uitsluitingsgrond vaststelt of een uitsluitingsgrond inzake fiscale of sociale schulden, in hoofde van de entiteit op wiens draagkracht beroep wordt gedaan, of dat deze laatste niet voldoet aan een toe te passen selectie criterium, moet de inschrijver deze entiteit vervangen op eerste verzoek van de opdrachtgever. Het niet ingaan op een verzoek tot vervanging geeft aanleiding tot een beslissing van niet-selectie.

Conform artikel 73, §1 van het KB Plaatsing, mogen de inschrijvers voor de criteria inzake studie- en beroepskwalificaties zoals bedoeld in artikel 68, §4, 6° van het KB Plaatsing of inzake de relevante beroepservaring, zich slechts beroepen op de draagkracht van andere entiteiten wanneer laatstgenoemde de werken of diensten waarvoor die draagkracht vereist is, effectief zelf zullen uitvoeren.

2.1.2.2 Combinatie van ondernemers

Een combinatie van ondernemers kan zich beroepen op de draagkracht van deelnemers aan die combinatie of van andere entiteiten onder dezelfde bovenstaande voorwaarden.

In geval van indiening van een offerte door een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid verbindt elke deelnemer aan de combinatie zich hoofdelijk.

2.1.2.3 Onderaannemers

De inschrijvers worden erop gewezen dat tijdens de uitvoering van de opdracht het alleen zal toegelaten zijn beroep te doen op onderaannemers die zijn opgegeven in de offerte, of die hebben geleid tot de selectie van de inschrijver. Indien de onderaannemer(s) bij uitzondering toch gewijzigd dient/dienen te worden tijdens de uitvoering van de opdracht, zal/zullen de onderaannemer(s) steeds moeten voldoen aan desgevallend toepasselijke selectievereisten en contractuele bekwaamheidseisen en kan dit alleen na voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

2.1.3 Uitsluitingsgronden

Er mag op de inschrijver geen uitsluitingsgrond van toepassing zijn (artikelen 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten). Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden, de uitsluitingsgronden in verband met fiscale en sociale schulden, en de facultatieve uitsluitingsgronden.

Elke inschrijver die in één van de in de artikelen 67 of 69 van de Wet Overheidsopdrachten bedoelde situaties verkeert, kan corrigerende maatregelen bewijzen zoals bedoeld in artikel 70 van de Wet Overheidsopdrachten.

Conform artikel 70, § 2, tweede lid, moet de inschrijver, indien een verplichte uitsluitingsgrond van toepassing is, op eigen initiatief bewijzen dat de corrigerende maatregelen die hij heeft genomen voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Als de opdrachtgever dat bewijs toereikend acht, wordt de betrokken inschrijver niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure. Eventuele corrigerende maatregelen moet de inschrijver bewijzen door schriftelijke stukken toe te voegen aan de offerte of deze op eigen initiatief over te maken aan de opdrachtgever. De inschrijver draagt zelf de verantwoordelijkheid omtrent het tijdig overmaken van de schriftelijke stukken die zijn corrigerende maatregelen aantonen.

Met het UEA verklaart de Inschrijver formeel dat de betrokken gronden tot uitsluiting niet van toepassing zijn.

De inschrijver verklaart bovendien in zijn offerte het volgende:

- de inschrijver stelt (enkel) personeel tewerk dat onderworpen is aan de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders;

en/of

- de inschrijver stelt personeel tewerk uit een andere lidstaat van de Europese Unie. De inschrijver vermeldt in dit geval in zijn waar de betrokken attesten in andere lidstaten via gelijkaardige gratis toegankelijke elektronische toepassingen beschikbaar zijn.

De opdrachtgever zal zelf via elektronische weg de geldige bewijzen opvragen wanneer die toegankelijk zijn via gratis toegankelijke elektronische toepassingen in België of in andere lidstaten. De inschrijver verstrekt al de andere bewijzen per kerende op eenvoudig verzoek.

De opdrachtgever verifieert de toestand op het vlak van de sociale schulden en de fiscale schulden van de ondernemers op basis van de attesten die elektronisch beschikbaar zijn voor de opdrachtgever via de Telemarc-toepassing of via gelijkaardige gratis toegankelijke elektronische toepassingen in andere lidstaten.

Een inschrijver wordt niet uitgesloten indien de verplichtingen zijn nagekomen door de verschuldigde belastingen of sociale zekerheidsbijdragen te betalen, met inbegrip – indien toepasselijk – van lopende rente of boeten, of een bindende regeling tot betaling daarvan aan te gaan, voor zover deze betaling of het sluiten van de bindende regeling heeft plaatsgevonden vóór het indienen van de offerte.

NV CITADEL FINANCE

In het geval waarin het door Telemarc, een gelijkaardig elektronische toepassing geleverde attest of het door de bevoegde overheid afgeleverde attest niet aantoont dat de inschrijver in regel is, kan hij beroep doen op de eenmalige regularisatie als bedoeld in artikel 68, § 1, derde lid, van de Wet Overheidsopdrachten. Indien de opdrachtgever een eerste maal heeft vastgesteld dat de inschrijver op dit vlak niet voldeed aan de eisen stelt ze hem hiervan in kennis. Vanaf deze kennisgeving geeft de opdrachtgever de inschrijver een termijn van vijf werkdagen om het bewijs te geven van de regularisatie. Van deze regularisatie kan slechts éénmalig gebruik gemaakt worden. Deze termijn gaat in op de dag die volgt op de kennisgeving.

Indien de inschrijver een bijdrageschuld heeft van meer dan 3.000 euro, toont hij aan, teneinde niet te worden uitgesloten, dat hij op een opdrachtgever of op een overheidsbedrijf, een of meer schuldvorderingen bezit die zeker, opeisbaar en vrij van elke verbintenis tegenover derden zijn voor een bedrag dat minstens gelijk is aan zijn schuld verminderd met 3.000 euro.

De opdrachtgever kan in eender welk stadium van de procedure en met alle middelen die zij dienstig acht inlichtingen inwinnen over de situatie van om het even welke inschrijver.

Geen enkele deelnemer van een (op te richten) combinatie zonder rechtspersoonlijkheid mag zich in één van de uitsluitingstoestanden zoals bedoeld in artikel 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten bevinden.

2.1.4 Erkenning

Deze overheidsopdracht voor werken kan slechts uitgevoerd worden door ondernemers, zowel publiek- als privaatrechtelijke, die op het moment van de sluiting van de opdracht :

1° hetzij te dien einde erkend zijn;

2° hetzij het bewijs geleverd hebben dat zij de voorwaarden opgelegd door of krachtens deze wet vervullen.

2.1.5 Kwalitatieve selectie

De opdrachtgever toetst verder de geschiktheid van de inschrijver aan de hand van de volgende criteria, inlichtingen en bewijzen.

Dit onderdeel wordt beoordeeld als voldoende aangetoond of niet voldoende aangetoond.

2.1.5.1 Economische en financiële draagkracht

De financiële draagkracht van de inschrijver wordt beoordeeld aan de hand van de hieronder omschreven criteria.

Indien voor wat betreft de omzet beroep gedaan wordt op de geconsolideerde cijfers van een onderneming, dan bewijst de inschrijver dat hij over deze noodzakelijke middelen zal beschikken, met name door een schriftelijk bewijs voor te leggen van deze entiteit(en), aan de hand van een verklaring waarin zij zich ertoe verbinden om de inschrijver voor de uitvoering van de opdracht de noodzakelijke

NV CITADEL FINANCE

middelen ter beschikking te stellen. Een model daartoe is te vinden als **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bij onderhavig bestek.

Indien aan één der opgelegde criteria omtrent de economische en financiële draagkracht niet is voldaan, terwijl de inschrijver van mening is dat hij toch aan de geest van de vereiste criteria voldoet, kan de Inschrijver een boekhoudkundige verklaring als argumentatie laten opmaken door zijn bedrijfsrevisor om bij de in te dienen stukken te voegen. In dat geval behoudt nv Citadel Finance het recht om deze argumentatie te evalueren en om naar eigen goeddunken te beslissen of deze informatie alsnog aanleiding geeft tot uitsluiting of aanvaarding van de Inschrijver.

Indien de inschrijving wordt ingediend door een niet-Belgische Inschrijver, moet de Inschrijver aantonen dat voldaan is aan de Belgische codes van de jaarrekeningen met een passend attest van een bedrijfsrevisor.

INLICHTINGEN

Om de financiële draagkracht te kunnen nagaan, moet de Inschrijver onderstaande nodige inlichtingen geven en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** invullen.

BEWIJZEN

De bewijzen (de jaarrekeningen en balansen van de drie voorbije jaren) moeten op eerste verzoek van nv Citadel Finance voorgelegd worden.

CRITERIA

De minimale criteria m.b.t. de financiële draagkracht waaraan de Inschrijver moet voldoen worden hierna uiteengezet:

OMZET

De jaarlijkse omzet van de voorbije drie jaarrekeningen moet minstens 25.000.000 euro bedragen.

FINANCIËLE RATIO'S

De Inschrijver moet voldoen aan minimale ratio's inzake financiële solvabiliteit, rentabiliteit en liquiditeit.

i. Solvabiliteit

De verhouding van het eigen vermogen (code 10/15) tegenover het vreemd vermogen (code 17/49) bedraagt minimum 20% voor de laatste 3 jaarrekeningen.

Daarnaast bedraagt de som van het kapitaal (code 10), de wettelijke reserves (code 130), de beschikbare reserves (code 133) en de overgedragen winst of verlies (code 140/141) minstens 2.500.000 € voor de laatste 3 jaarrekeningen.

ii. Rentabiliteit

NV CITADEL FINANCE

De winst voor belastingen (code 9903) dient voor de laatste 2 jaarrekeningen een positief resultaat te hebben.

iii. Liquiditeit

De verhouding van vlottende activa (code 29/58) over de schulden op 1 jaar (code 42/48) van de meest recente jaarrekening moet groter of gelijk zijn aan 1.

Dit onderdeel wordt beoordeeld als voldoende aangetoond of niet voldoende aangetoond.

2.1.5.2 Technische en beroepsbekwaamheid

De bekwaamheid van de inschrijver wordt aangetoond door middel van de voor te leggen referenties voor de volledige opdracht, de referenties voor het specifiek onderdeel HVAC, de ervaring van de projectleider en de ervaring van de werfleider. De referenties zijn relevant voor de opdracht.

De inschrijver gebruikt voor alle referenties verplicht het sjabloon **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, vult dit volledig in en voegt een certificaat van goede uitvoering toe.

Een certificaat van goede uitvoering moet minstens volgende zaken bevestigen: de opdracht, het uitvoeringsbedrag, de periode, de oplevering, contactpersoon, de goede uitvoering en ook de bevestiging daarvan. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor m.b.t. de ingediende referenties navraag te doen bij de desbetreffende opdrachtgever.

De inschrijvers worden erop gewezen dat tijdens de uitvoering van de werken het alleen zal toegelaten zijn te werken met de personen die zijn opgegeven in de offerte of hebben geleid tot de selectie van de inschrijver. Indien bij uitzondering de opgegeven werfleider toch gewijzigd dient te worden tijdens de uitvoering van de werken, zullen de personen steeds minstens moeten gelijkwaardig zijn qua kwalificaties aan deze die werden voorgesteld in de offerte of voldoen aan de desbetreffende selectiecriteria of contractuele bekwaamheidseisen.

REFERENTIES VOLLEDIGE OPDRACHT (ALGEMENE AANNEMING)

De inschrijver legt minimaal één (1), maximaal twee (2) relevante referentieprojecten van algemene aanneming voor. Eén referentie is voldoende indien de criteria in één referentie terug te vinden zijn. De referentie(s) beantwoordt/beantwoorden aan volgende criteria:

Referentie 1	Referentie 2
hoogbouw	Renovatie terwijl (een deel van) het gebouw in exploitatie bleef.

NV CITADEL FINANCE

(voorlopig) opgeleverd in de afgelopen 10 jaar *	(voorlopig) opgeleverd in de afgelopen 10 jaar *
Totale bouwkost minimaal 10 Mio euro (excl btw)	Totale bouwkost minimaal 6,5 Mio euro (excl btw)

Indien beroep werd gedaan op onderaannemers, worden deze (de voornaamste: ruwbouw, gevelsluiting, hvac, elektriciteit,) vermeld in de gegevens van de referentiefiche: naam van de onderaannemer, voor welk onderdeel en welk bedrag.

REFERENTIES VOOR HET SPECIEK ONDERDEEL HVAC

De inschrijver legt 2 relevante referenties voor waarvan de bouw van de HVAC installatie definitief opgeleverd is in de afgelopen 10 jaar * en minstens 2 jaren in gebruik is sinds de voorlopige oplevering en waarbij een attest aantoont dat hij over de bekwaamheid beschikt voor de uitvoering van dit onderdeel van de opdracht. De referenties beantwoorden respectievelijk aan volgende criteria:

Referentie 1	Referentie 2
De bouwkost van de HVAC installatie van de referentie bedraagt minimaal 1.000.000€	De bouwkost van de HVAC installatie van de referentie bedraagt minimaal 250.000€
Het betreft een installatie op basis van geothermie met minimale omvang van 250.000 euro (excl btw), enkel boringen.	Een werk in een gebouw waarbij de HVAC installatie werd vervangen terwijl (een deel van) het gebouw continu in exploitatie bleef.

Indien beroep werd gedaan op onderaannemers, worden deze vermeld: naam van de onderaannemer, voor welk bedrag.

Indien de inschrijver nog geen keuze heeft gemaakt met welke (eventuele) onderaannemer HVAC zal worden samengewerkt, dan vermeldt de inschrijver de mogelijke namen en hun referenties van de aannemers waaruit hij later de betrokken onderaannemer zal kiezen.

ERVARING PROJECTLEIDER

De technische bekwaamheid van de projectleider wordt aangetoond door de voorstelling van de natuurlijke persoon die zal belast worden met de projectleiding van de in onderhavig bestek bedoelde opdracht. De projectleider is de trekker van de opdracht en de contactpersoon voor de opdrachtgever;

* Gezien de complexiteit van de voorliggende opgave en bijgevolg ook van de mogelijkheid om volledig gerealiseerde en opgeleverde referenties te kunnen voorleggen wordt de realisatie tot 10 jaar toegestaan.

Met opmerkingen [EB1]: Voor werken mag je conform de wetgeving in principe slechts 5 jaar terug gaan in de tijd. Wil je dit toch oprekken, dan moet dit gemotiveerd worden.
Wat is de reden om dit hier op te trekken naar 10 jaar? Is dit eigenlijk al niet ver terug in de tijd voor dergelijke technologie?

Met opmerkingen [EB2]: Bedoel je dan in gebruik? Is dit dan vanaf de voorlopige oplevering?

NV CITADEL FINANCE

de projectleider staat in voor de coördinatie en controle van de opdracht. Van deze projectleider dient een CV met referenties te worden toegevoegd.

De voorgestelde natuurlijke persoon die als projectleider zal optreden voldoet aan onderstaand minimaal niveau:

- ervaring als projectleider van minstens 1 renovatieproject van minimaal 10.000.000 € excl. BTW
- minstens 10 jaar relevante werkervaring als projectleider

ERVARING WERFLEIDER

De technische bekwaamheid van de werfleider wordt aangetoond door de voorstelling van de natuurlijke persoon die zal belast worden met de permanente werfleiding van het project. De werfleider staat in voor de dagelijkse werfleiding en coördinatie van de werf. Van deze werfleider dient een CV met referenties te worden toegevoegd.

De voorgestelde natuurlijke persoon die als werfleider zal optreden voldoet aan onderstaand minimaal niveau:

- ervaring als werfleider van minstens 1 renovatieproject van minimaal 10.000.000 € excl. BTW
- minstens 7 jaar relevante werkervaring als werfleider

Dit onderdeel wordt beoordeeld als voldoende aangetoond of niet voldoende aangetoond.

2.2 Plafondprijs

De opdrachtgever zal voor de opdracht voor werken een maximale offerteprijs of plafondprijs voorstellen. Het exacte bedrag van deze plafondprijs is nog niet bekend, maar zal de grootteorde bedragen van ca 32 Mio EUR (excl. btw).

Dit betekent dat de opdrachtgever in geen geval een offerteprijs zal aanvaarden die meer is dan deze maximale plafondprijs. De Inschrijver moet er rekening mee houden dat de ingediende offerteprijs zal onderworpen worden aan een rekenkundig nazicht en dat dus ook geen hogere gecorrigeerde offerteprijs mag worden aangeboden, op straffe van substantiële onregelmatigheid van de Offerte.

De plafondprijs is door de opdrachtgever vastgesteld op basis van de raming van de werken door het ontwerpteam, door invullen van de meetstaat.. De plafondprijs is geldig bij indienen en beoordelen van de offerte door de inschrijver. Na toewijzing van de werken aan de opdrachtnemer kan de uitvoeringskost variëren zoals door de afrekening van de posten in vermoedelijke hoeveelheden en wijzigingsbevelen door de opdrachtgever. Ook de prijsherziening wordt toegepast volgens artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

2.3 Gunningscriteria

Indien de opdracht zal worden toegewezen, wordt ze toegewezen aan de geschikt bevonden inschrijver met de economisch meest voordelige regelmatige offerte.

De opdrachtgever zal de economisch meest voordelige offerte vaststellen rekening houdend met de beste prijs-kwaliteitsverhouding volgens de **gunningscriteria** hieronder omschreven.

De opdrachtgever zal de offertes beoordelen op van basis van onderstaande gunningscriteria, rekening houdend met de respectievelijk daarbij vermelde weging (totale score = 100):

Nr.	Gunningscriterium	Weging
1	Prijscriteria	75 punten
	a. Offerteprijs	60 punten
	b. Gehanteerde urenlonen bij onvoorziene en/of meerwerken uitgevoerd door eigen personeel	5 punten
	b. Gehanteerde coördinatie-, kosten- en winstfee bij onvoorziene en/of meerwerken uitgevoerd door een onderaannemer en/of leverancier	5 punten
	c. Coördinatiefee als pilootaannemer	5 punten
2	Kwalitatieve criteria	25 punten
	a. Uitvoeringsplanning	10 punten
	b. Werforganisatie en -inrichting	10 punten
	c. Samenwerking	5 punten
	Totaal	100 punten

De regelmatige offerte die in totaliteit het hoogst aantal punten behaalt voor alle gunningscriteria samen wordt gekozen door de opdrachtgever, doch enkel voor zover de inschrijver minstens de helft van de punten scoort op gunningscriterium 2: Kwalitatieve criteria. Een lagere score voor het gunningscriterium 2 zal leiden tot het niet-weerhouden van de offerte.

De scores worden per gunningscriterium of subcriterium afgerond op 2 cijfers na de komma.

2.3.1 Gunningscriterium 1a – Offerteprijs (xx/60)

Het bedrag dat zal beoordeeld worden in onderstaande formule betreft de offerteprijs, zoals de Inschrijver heeft opgegeven in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** bij dit bestek, maar eventueel gecorrigeerd na rekenkundig nazicht (zie artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). De definitieve beoordeling gebeurt dus op basis van de zogenoemde gecorrigeerde offerteprijs.

De gecorrigeerde offerteprijs van de Inschrijver wordt omgezet naar een score op 60 punten volgens onderstaande formule, waarbij de score daalt naarmate de gecorrigeerde offerteprijs verder afwijkt van de gecorrigeerde inschrijvingsprijs van de laagste inschrijver:

$$W_{xa} = 60 + \frac{(W_{ha} - 60)(KPx - KPl)}{KPh - KPl}$$

$$Wha = 60 * \frac{KPl}{KPh * Var}$$

Met:

KPl = de gecorrigeerde offerteprijs van de laagste inschrijver

KPh = de gecorrigeerde offerteprijs van de hoogste inschrijver

KPx = de gecorrigeerde offerteprijs van inschrijver x

Wha = puntentotaal/waarde voor de hoogste inschrijver

Wxa = puntentotaal/waarde voor inschrijver x

Var = Variabele afhankelijk van maximaal verschil tussen hoogste en laagste gecorrigeerde offerteprijzen en dit volgens onderstaande tabel:

Maximaal verschil gecorrigeerde offerteprijzen	Var
≤ 250.000	1,015
250.000 < x ≤ 500.000	1,029
500.000 < x ≤ 1.000.000	1,059
1.000.000 < x ≤ 2.000.000	1,118
> 2.000.000	1,235

De score wordt afgerond tot 2 cijfers na de komma.

Indien, in het uitzonderlijke geval elke inschrijver exact dezelfde gecorrigeerde offerteprijs heeft, (en die voldoet aan in artikel 2.2 vermelde plafondprijs), is bovenstaande formule niet van toepassing, en wordt aan elke Inschrijver de maximale score (60 punten) voor dit deel van het gunningscriterium toegekend.

2.3.2 Gunningscriterium 1b – Gehanteerde urenlonen bij onvoorziene en/of meerwerken uitgevoerd door eigen personeel (xx/5)

Voor onvoorziene werken die in regie worden uitgevoerd zal de inschrijver in zijn offerte aangeven welke 'gehanteerde urenlonen' voor zijn werknemers zullen worden aangerekend.

Onder "gehanteerde urenlonen" wordt verstaan de "wettelijke totale bruto loonkost + totaal extralegale voordelen + dekking algemene kosten risico winst (AK+R+W)".

De inschrijver geeft voor de onderscheiden categorieën het detail van deze kosten op in zijn offerte.

Per categorie uurloon zullen punten toegekend worden zoals bepaald in onderstaande tabel. De offerte die voor de betrokken uurlooncategorie de laagste prijs geeft, krijgt het maximale aantal punten voor die uurlooncategorie (zie tabel).

De punten van de andere inschrijvers, per uurlooncategorie, worden verhoudingsgewijs bepaald volgens hun verhouding tot de laagste prijs, afgerond tot twee cijfers na de komma, volgens onderstaande formule.

NV CITADEL FINANCE

De som van de behaalde punten per uurlooncategorie bepaalt het totaal aantal punten voor dit gunningscriterium.

Nr.	Categorie uurloon	punten
1	Projectleider	1,5
2	Werfleider	1,5
3	Duurste Arbeiders categorie die zal aangerekend worden tijdens de uitvoering voor de werken	2

De opgegeven uurlonen moeten $\geq$ dan in CAO vastgelegde minimumlonen

Score = per categorie uurloon $\times P/p$

Waarbij:

p = de kost voor de categorie uurloon van de inschrijver

P = de kost voor de categorie uurloon van de laagste inschrijver.

2.3.3 Gunningscriterium 1c – Gehanteerde coördinatie-, kosten- en winstfee bij onvoorziene en/of meerwerken uitgevoerd door een onderaannemer en/of leverancier (xx/5)

Enkel voor onvoorziene werken en/of onvoorzien gebruik van bepaalde materialen en materieel zal de inschrijver in zijn offerte aangeven welk percentage bovenop de bewezen kost hij zal aanrekenen bovenop de prijs van een onderaannemer. De inschrijver zal zowel voor werken uitgevoerd door een onderaannemer als voor aangeleverde materialen en materieel algemene kosten, risico en winst opgeven.

De criteria 1cA en 1cB worden elk op 2,5 punten gequoteerd en vervolgens samengeteld.

Nr.	Omschrijving	punten
1cA	AK + R + W op opdrachten uitgevoerd door de onderaannemer in %	2,5
1cB	AK + R + W op aangeleverde materialen en materieel in %	2,5

Min AK + R + W = 8% voor beide criteria 1cA en 1cB.

Max AK + R + W = 15% voor beide criteria 1cA en 1cB.

Een percentage lager dan 8% wordt in de evaluatie gelijkgesteld aan 8%.

Een percentage hoger dan 15% wordt in de evaluatie gelijkgesteld aan 15%.

"Niet van toepassing" wordt in de evaluatie gelijkgesteld aan het maximum van de punten.

De AK + R + W wordt als volgt gequoteerd: Score = $2,5 \times P/p$

Waarbij:

p = het percentage AK + R + W van de inschrijver

P = de percentage AK + R + W van de laagste inschrijver.

Het percentage AK + R + W bevindt zich tussen de 8 en 15%

2.3.4 Gunningscriterium 1d – Coördinatiefee als pilootaanemer (xx/5)

Deze pilootopdracht behelst de coördinatieopdracht voor de uitvoering van de werken uit te voeren door nevenaannemers. In artikel 2.5 wordt beschreven welke nevenaannemingen er zijn.

Let op: naast nevenaannemingen worden er in artikel 2.5 ook werken beschreven uit te voeren door derden. De opdrachtgever maakt dit onderscheid omdat de opdrachtgever oordeelt dat de werken door derden geen geïntegreerd eindproduct opleveren. De inschrijver voorziet de ruimte (binnen de werforganisatie) en tijd (binnen de uitvoeringsplanning) om de werken door derden te laten doorgaan parallel aan de eigen werken.

Indien derden of nevenaannemers gebruik willen maken van de infrastructuur voorzien door de inschrijver, dan kunnen hier onderlinge afspraken over gemaakt worden.

De inschrijver geeft de coördinatiekost op als percentage op de raming van de uit te voeren werken door de nevenaannemers. Het totaalbedrag van de nevenaannemingen ligt in de grootteorde tussen 0.5 en 1 miljoen euro excl. BTW.

De pilootaanemer krijgt dit percentage op het inschrijvingsbedrag van alle loten van de nevenaannemers.

Het percentage coördinatiefee als pilootaanemer wordt als volgt gequoteerd: $\text{Score} = 10 \times C/c$

Waarbij:

c = regiepercentage van de inschrijver

C = laagste regiepercentage van de inschrijvers.

2.3.5 Gunningscriterium 2a – Uitvoeringsplanning (xx/10)

Toerisme Vlaanderen financiert een deel van het project en legt een strikte timing op, zowel voor de start van de werken als voor de opening. Ook de congresagenda na de werken wordt, gezien de grootte van de congressen (tot 1000 deelnemers) ruim twee (2) jaar op voorhand vastgelegd. Deze gegevens noodzaken een dwingende timing van de uitvoering der werken.

Er wordt een vaste uitvoeringstermijn voorzien in functie hiervan.

De inschrijver voegt bij zijn offerte een uitvoeringsplanning in pdf-formaat, vergezeld van een beschrijvende nota (max. 4 bladzijden A4).

De inschrijver stelt een uitvoeringsplanning voor die aantoont dat hij de werken zal realiseren binnen deze vaste termijn, rekening houdende met alle complexiteit vermeld in dit bestek. De inschrijver beschrijft welke (opvolging van samenhangende) werken op het kritisch pad liggen, welke risico's dit kritische pad bedreigen en hoe hij zich engageert om deze risico's te bewaken.

De opdrachtgever moet overtuigd zijn dat de inschrijver de uitvoeringsplanning grondig heeft voorbereid in samenspraak tussen de projectleider en de werfleider.

NV CITADEL FINANCE

In artikel 2.5 geeft de opdrachtgever enkele specifieke aandachtspunten mee voor de op te maken uitvoeringsplanning. De inschrijver integreert deze aandachtspunten met de kennis van het volledige bestek.

De planning zal beoordeeld worden op basis van conformiteit met de vaste uitvoeringstermijn, de grondige uitwerking en het engagement van de inschrijver om het kritisch pad te bewaken.

De ingediende uitvoeringsplanning zal daarbij een contractueel document uitmaken, welke afdwingbaar is ten aanzien van de opdrachtnemer.

De puntenschaal die voor de beoordeling van gunningscriterium 2a gehanteerd wordt, is de volgende:

uitstekend	10/10
zeer goed	8/10
goed	7/10
voldoende	5/10
zwak	3/10
zeer zwak	2/10
ondermaats	0/10

2.3.6 Gunningscriterium 2b – Werforganisatie en -inrichting (xx/10)

De inschrijver beschrijft op maximum 4 bladzijden A4 de werfinrichting, -methodiek, -organisatie, de circulariteitsinitiatieven en de minder-hinder maatregelen in relatie tot de omgeving en het continue gebruik van het gebouw, gestoffeerd met plannen en/of schetsen. Hierbij zal hij maximaal rekening houden met de ligging van de bouwsite in een parkgebied en rekening houdende met de parkbezoekers en de operationeel blijvende Floraliënhall, kantoren en datacenter.

In artikel 2.5 geeft de opdrachtgever enkele specifieke aandachtspunten mee voor de op te maken nota werforganisatie en -inrichting. Uiteraard bekijkt de inschrijver deze opsomming met de kennis van het volledige bestek.

De nota Werforganisatie en -inrichting zal beoordeeld worden op basis van conformiteit met de bovenvermelde specifieke richtlijnen (en het volledige bestek) en de grondige, inventieve uitwerking en engagement om de werken vlot en met zo minimaal mogelijke hinder aan derden te laten verlopen.

De puntenschaal die voor de beoordeling van gunningscriterium 2b gehanteerd wordt, is de volgende:

uitstekend	10/10
zeer goed	8/10
goed	7/10
voldoende	5/10
zwak	3/10
zeer zwak	2/10
ondermaats	0/10

2.3.7 Gunningscriterium 2c - Samenwerking (xx/5)

Het aandeel technieken en de complexiteit ervan is in dit reconversieproject aanzienlijk. Daarom wil de opdrachtgever naast de algemene aannemer, de (onder)aannemer(s) technieken een belangrijke rol laten spelen in de opdracht. Bedoeling is dat techniciteit, planning, budget en risico's samen worden opgesteld waarbij iedereen verantwoordelijk wordt gemaakt voor zijn deel om te komen tot een gecoördineerde technische oplossing waarbij de planning en de risico's integraal worden bekeken.

De inschrijver zet een organisatie op waarbij algemene aannemer en aannemer(s) technieken (vooral HVAC en elektriciteit) als een team op gelijkwaardige manier samenwerken.

In deze nota van maximaal 2 bladzijden A4 beschrijft de inschrijver concreet hoe voor dit project zal samengewerkt worden tussen de algemene aannemer en de (onder)aannemer(s) technieken en hoe de techniciteit, planning, budget en risico's samen worden beheerd.

De nota Samenwerking zal beoordeeld worden op basis van volledigheid, duidelijkheid en engagement van de inschrijver om zo efficiënt mogelijk (samen) te werken.

De puntenschaal die voor de beoordeling van gunningscriterium 2c gehanteerd wordt, is de volgende:

uitstekend	5/5
goed	4/5
voldoende	3/5
zwak	2/5
zeer zwak	1/5
ondermaats	0/5

2.5 Uitvoeringsplanning, werforganisatie en circulariteit

2.5.1 Uitvoeringsplanning

De uitvoeringsplanning betreft een weergave van de fasering van de werken, grafisch voorgesteld in werkdagen, met duidelijke indeling en opeenvolging van de onderscheiden werkzaamheden van de aanneming en te coördineren werkzaamheden en met alle inlichtingen vereist om een volledig inzicht te bezorgen aan de opdrachtgever. Uit de planning dient bovendien te blijken welke werken gelijktijdig zullen worden uitgevoerd en welke op het kritisch pad liggen.

De opdrachtgever streeft ernaar midden januari 2026 de gunningsbeslissing te kunnen nemen. Rekening houdende met de wettelijke standstill-periode zouden dan eind januari 2026 de werken kunnen toegewezen worden, waardoor de opdrachtnemer een periode van 48 kalenderdagen heeft om de werken te starten op maandag 23 maart 2026. De inschrijver houdt deze datum aan als vaste startdatum van de werken.

Ter informatie: indien door omstandigheden de opdrachtgever deze planning niet zou kunnen aanhouden, dan zal bij toewijzing van de werken de startdatum van de uitvoeringsplanning aangepast worden, met behoud van het vast aantal kalenderdagen (zie ook artikel 3.1.1).

Ten minste hierna volgende informatie en mijlpalen dienen opgenomen te zijn in de uitvoeringsplanning (niet limitatieve lijst):

- start van de werken: 23 maart 2026
- de voorziene duur van de torenkraan en stellingen
- sloopwerken
- archeologisch onderzoek
- grondwerken
- dakwerken
- gevelsluiting
- sanitair
- hvac
- brandpreventie en blusvoorzieningen
- elektriciteit
- liften
- afwerking
- buitenaanleg - werken inritten
- groenaanleg
- werken door derden/nevenaannemers
- einde der werken: vaste einddatum 30 juni 2028

○ voorlopige oplevering -

De inschrijver zal in zijn uitvoeringsplanning rekening moeten houden met de coördinatie tijdens zijn aanneming en tijdens zijn uitvoeringstermijn van verschillende derde aannemingen en/of nevenaannemers. Voor werken door derden of nevenaannemers die niet vervat zijn in huidige opdracht en die door middel van een afzonderlijke procedure zullen worden toegewezen zal de inschrijver gehouden zijn de uitvoering van de werken te coördineren binnen zijn opdracht. Deze aannemingen openen geen recht tot de schorsing van de uitvoeringstermijn van de opdracht van huidig bestek of de verlenging van zijn uitvoeringstermijn. Zij dienen voorzien te zijn in de planning en kunnen niet worden beschouwd als een planningsverstoring van de opdracht van huidig bestek. De inschrijver dient in zijn planning aan te geven binnen welke tijdsfork deze opdrachten door derden/nevenaannemers kunnen aanvangen, zodat deze tijdig klaar zijn en uiterlijk bij de voorlopige oplevering van zijn opdracht. De voorziene uitvoeringsperiode van de werken door derden en/of nevenaannemingen liggen bij voorkeur niet op het kritisch pad van de werken.

Het betreft volgende niet-limitatieve lijst van opdrachten door derden/nevenaannemers op te nemen in de planning:

Archeologie:

- Er werd voor dit project een archeologienota opgemaakt (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) waarin de zones van het onderzoek worden afgebakend en de duur van de archeologische opgraving wordt ingeschat.
- Het team archeologen wordt aangesteld door de opdrachtgever. De inschrijver wordt gevraagd om bijstand te leveren tijdens het archeologisch onderzoek (kraan + kraanman, grondverzet, bemaling, ...), volgens de instructies van de archeologen.
- De inschrijver past de uitvoering van het archeologisch onderzoek in binnen de op te maken planning.

Werken Telenet vooraf

- Een deel van de bestaande koelinstallatie van het datacentrum (op het meest noordelijke dak van het ICC) staat half boven een af te breken zone. Deze koelinstallatie zal verplaatst worden naar een meer westelijke positie op hetzelfde dak.
- Deze werken zullen gecoördineerd worden door Telenet zelf. Telenet heeft voor deze werken volgende richtinggevende planning opgemaakt:
 - 5 januari 2026: doorstempeling en opstellen kraan
 - Tot 28 januari 2026: levering en plaatsing nieuwe structuur op het dak
 - Tot midden februari 2026: opstellen nieuwe type kraan
 - Tot eind maart 2026: aanpassen van de leidingen op het dak
 - Tot ca 20 april 2026: afkoppelen, verplaatsen en in dienst nemen per drycooler
 - Tot ca 20 mei 2026: afbraak bestaande staalstructuur en demontage kraan.
- De inschrijver houdt rekening met deze planning van werken door en voor Telenet bij het opstellen van de gevraagde planning.

Werken Telenet geïntegreerd in de werfperiode

- Door de geplande werken zijn er ook aanpassingen nodig aan de rookgasafvoeren van de 3 noodstroomaggregaten van Telenet. Deze kunnen om structurele redenen niet anders dan geïntegreerd verlopen met de werken aan het congresgedeelte. De opdrachtgever heeft volgende volgorde van werken in gedachten, die door de inschrijver mag herwerkt worden maar als onderscheiden werken moet geïntegreerd worden in de gevraagde planning:
 - De bestaande rookgasafvoer tegen gevel Azaleahal moet in dienst blijven tot ze kan worden afgebroken.
 - Bestaande evacuatietrappentorens T5 maar afbreken na afwerken nieuwe schacht Telenet
 - Telenet plaatst noodgeneratoren: tijdens volledige periode uit dienst nemen van de vaste noodstroomaggregaten: 1 week
 - Telenet breekt de te vervangen leidingen en afvoeren af: 4 weken
 - Ruwbouwaanpassingen aan structuur toren T5 op kelderniveau door de inschrijver.
 - Telenet plaatst de nieuwe leidingen en afvoeren: 8 weken
 - Telenet herplaatst de verse luchtname voor de generatoren naar de Engelse Koer: 1 week
 - Het generatorlokaal wordt opnieuw in gebruik genomen door Telenet: 2 weken
 - Telenet verwijderd de noodgeneratoren: 1 week

Specifieke werken boven het datacentrum

- Zowel aan de oost als de westzijde, alsook nog centraal van/in het nieuw te realiseren ICC-gebouw worden delen afgebroken die zich situeren boven het bestaande datacentrum. De inschrijver voorziet specifieke maatregelen om deze gebouwdelen af te breken zonder trillingshinder (zie hiervoor ook artikel 2.5.2) om schade aan de apparatuur in het datacentrum te vermijden.
- De inschrijver bepaalt ook zijn met zorg gekozen uitvoeringsvolgorde om waterinfiltratie in het datacentrum te alle tijde te vermijden wanneer deze ondergrondse delen van het datacentrum niet meer beschermd worden door een bovenstaand volume.
- Voor de opstelling van noodvoertuigen én om de bovengrondse bereikbaarheid van de Floraliënhallen bruikbaar te maken, moet een zone boven het datacentrum in de kelder versterkt worden. Voornamelijk om risico op waterinsijpeling in het datacentrum te vermijden, heeft de opdrachtgever een volgorde van werken in gedachten die door de inschrijver mag herwerkt worden, maar als pakket onderscheiden werken moet geïntegreerd worden in de gevraagde planning:
 - Versterken vloer boven datacentrum
 - Plaatsen tijdelijk dakje tegen gevel Rode Poort of voorziening treffen waterafstroom wanneer kruipruimte open ligt
 - Afbraak plaat boven kruipruimte
 - Rioleringscheck leiding parallel Rode poort ivm behoud bij uitvoering paalfundering
 - (indien nodig na controle: verwijderen riolering en voorzien verpompen debiet)
 - Uitvoeren micropaalfundering

- (indien nodig riolering terugplaatsen)
- Nieuwe plaat boven kruipruimte realiseren = 'brug' naar FH
- Waterdichting op vloer boven datacentrum én 'brug' naar FH
- Afbraak bovenbouw naast Rode Poort
- Omleggen leidingen Telenet via kruipruimte: 4 weken

Nutsleidingen en Hoogspanningscabine Fluvius

- De inschrijver is verplicht bij de start van de werken de meest actuele versie van de KLIP-plannen op te vragen. Ter informatie, tijdens opmaak van de offerte, kan de inschrijver beroep doen op de meest recente KLIP-aanvraag van de opdrachtgever, zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** De huidige mix-hoogspanningscabine van Fluvius (niveau kelder -2) wordt op vraag van Fluvius naar aanleiding van deze werken verplaatst naar een ruimte onder de nieuwe fietsinrit. Dit gaat gepaard met de aanleg van nieuwe nutsleidingen en buiten dienst nemen van bestaande nutsleidingen.
- Op de KLIP-plannen staan in de zone waar er werken moeten uitgevoerd worden, verschillende nutsleidingen ingetekend. Het verplaatsen van nutsleidingen naar buiten de zone waar er werken worden uitgevoerd is een last voor de opdrachtgever, maar ter hoogte van de nieuwe inrit voor personenwagens blijft er knoop bestaan die geïntegreerd met de werken zal moeten opgelost worden: zowel nieuwe rioleringen als nutsleidingen zullen de nieuwe inrit voor personenwagens naar kelderniveau -2 kruisen. De opdrachtgever gaat er van uit dat best eerst de aansluiting van deze nieuwe inrit op de kelderverdieping niveau -2 wordt gemaakt vóór de nieuwe nutsleidingen (en riolering) daarboven zal worden aangelegd.
- Het staat de inschrijver natuurlijk vrij om hier zijn eigen voorkeur van uitvoeringsvolgorde in uit te werken, en die zichtbaar te maken in de in te dienen planning.

Herinrichting kruispunt N60:

- Om de nieuwe configuratie van de inrit voor gemotoriseerd vervoer bereikbaar te maken voor alle verkeer na realisatie van de werken, moet het kruispunt van de N60 op beperkte wijze heringericht worden. De opdrachtgever zal hiertoe in samenspraak met Agentschap Wegen en Verkeer een derde aannemer aanstellen om deze aanpassingswerken uit te voeren.
- De omvang van de aanpassingswerken kan in beperkte mate nog bijgestuurd worden naargelang de planning van de werken van het project Gentspoort concreter worden en kort na de realisatie van de onderhavige werken zouden aanvatten. De opdrachtgever heeft daarom in gedachten dat deze aanpassingswerken aan het kruispunt N60 pas tegen de zomer van 2028 te realiseren.
- De opdrachtnemer mag in de uitvoeringsplanning een voor hem voordelige periode voorstellen wanneer die werken best zouden worden uitgevoerd. Mits overleg zal de opdrachtnemer in de mate van het mogelijke de derde aannemer in die periode de aanpassingswerken aan het kruispunt laten uitvoeren.

Interieurinrichting

- Een aantal interieurelementen (balies, zitbanken, barmeubilair, gordijnen, ...) worden als losse elementen via een aparte procedure aanbesteedt. De plaatsing van deze elementen vergt vaak wel enige integratie met technieken in het gebouw. De opdrachtgever beschouwt dit als een nevenaanneming, waarbij de inschrijver zal optreden als pilootaannemer.

Kunstintegratie

- De gesubsidieerde werken verplichten de opdrachtgever tot het voorzien van een kunstwerk. De opdrachtgever heeft daartoe Studio Michel François aangesteld, waarbij het de ambitie is om een in het ontwerp geïntegreerd kunstwerk te realiseren. De kunstenaar wil zeer graag een deel van de nieuwe vloer op het gelijkvloers realiseren, maar nog niet alle technische vereisten die daardoor aan zijn voorstel worden opgelegd zijn voldaan. Indien technisch niet haalbaar zal overgestapt worden naar een integratie van het kunstwerk in de interieurelementen.
- Wanneer de uiteindelijke keuze voor de realisatie van de kunstintegratie valt op (een deel van) de vloerafwerking van het gelijkvloers, dan beschouwt de opdrachtgever dit als een nevenaanneming waarbij de inschrijver zal optreden als pilootaannemer.
- Omdat bovenstaande kunstintegratie nog niet is uitgeklaard, werd de volledige vloerafwerking van het gelijkvloers opgenomen in onderhavig bestek.

Het toestaan aan derde aannemers om werken uit te voeren tijdens de uitvoering van de opdracht van onderhavig bestek, kan nooit aanzien worden als een aanvaarding van de door de inschrijver uitgevoerde werken.

De bij inschrijving ingediende planning zal tijdens de uitvoering als basis gebruikt worden voor verdere up-dates.

Een planning vroeger dan de vaste einddatum heeft geen zin en zal niet kunnen leiden tot verlenging van de werken en daaraan gekoppelde eventuele meerkosten.

2.5.2 Werforganisatie

Bij het opmaken van de uitvoeringsplanning, organisatie en/of inrichting van de werf houdt de inschrijver ook rekening met volgende richtlijnen:

Floralienhal:

- Om optimaal te kunnen werken kan de inschrijver beschikken over de ruimte in de zuidelijke zijbeuk van de Floralienhal, op voorwaarde dat deze op een veilige manier wordt afgeschermd van de noordelijke delen binnen de Floralienhal.
- Voor enkele grote events (Floralien Gent, Zesdaagse Gent, Omloop het nieuwsblad) kan gevraagd worden om voor de veiligheid tijdens het event de zuidelijke zijbeuk vrij te houden

als veiligheidskorridor, door de veilige afscherming te tijdelijk te verschuiven tot tegen de zuidelijke wand van de Floraliënhall.

- Een overleg met de organisaties van de events, bij opstart van de werken, is aangewezen.
- Specifiek voor het event 'Floralië Gent' zal ook de ruimte in deze zuidelijke zijbeuk ter beschikking moeten zijn voor het event, en wel met volgende planning:
 - April 2026: de zuidelijke zijbeuk moet ter beschikking zijn van de sector voor bereikbaarheid tijdens grondwerken en inrichtingswerken
 - 1 t/m 10 mei 2026: de zuidelijke zijbeuk moet maximaal vrij gehouden worden als veiligheidskorridor.
 - Tot eind mei 2026: de zuidelijke zijbeuk moet ter beschikking zijn van de sector voor bereikbaarheid voor afbouwwerken.
- Tijdens deze hele periode is stofhinder richting het event te vermijden.
- Het verschuiven van de veilige afscherming tot tegen de zuidelijke wand van de Floraliënhall is mogelijk.

Kantoren:

- De kantoren moeten toegankelijk blijven via de liften in toren T2. De bestaande inkom/liftsas van T2 zal op een veilige manier bereikbaar moeten blijven van buiten de werfzone. Hieromtrent zal helder moeten gecommuniceerd worden naar de gebruikers van deze kantoren.
- Er moeten gedurende de volledige werfperiode 60 fietsstallingen beschikbaar zijn in een van buiten de werfzone, enkel voor de gebruikers van de kantoren bereikbare zone. Bij voorkeur sluit deze zone vlot aan op de liften in T2 naar de kantoren.
- Binnen de werfzone, bereikbaar vanaf de N60, worden 4 toegewezen parkeerplaatsen voorzien voor auto's. Vanaf deze parkeerplaatsen is een veilige wandelweg mogelijk naar de liften in T2 naar de kantoren.
- De verwarming van de kantoren op verdieping +5 en +6 wordt geproduceerd in de centrale stookplaats van het ICC-complex, gelegen in de kelder op niveau -2. Deze stookplaats wordt in het project volledig omgebouwd. De warmtetoevoer naar de kantoren op verdieping +5 en +6 moet wel gegarandeerd blijven.
- De koeling van de kantoren op verdieping +5 en +6 wordt geproduceerd door 'blueboxen' (één per kantoorverdieping) die op het dak van de kantoortoren staan. Deze blijven in dienst. Er wordt wel voorzien dan indien de levensduur van de blueboxen ten einde is, er vlot moet kunnen aangekoppeld worden op de vernieuwde centrale koude productie van het ICC-complex.
- De kantoren moeten continu kunnen beschikken over elektriciteit, internet en drinkwater. Het is voorzien om de toiletten van de kantoren om te schakelen op spoeling met regenwater.
- De vluchtmogelijkheden van de kantoorverdiepingen moeten gerespecteerd blijven. Eventuele tijdelijke wijzigingen moeten voorafgaandelijk met de brandweer besproken worden en duidelijk gecommuniceerd worden naar de gebruikers.

- De aanvalswegen (en eventuele wijzigingen tijdens de werfperiode) voor de hulpdiensten moeten voorafgaandelijk besproken worden met de bevoegde diensten.
- De kantoorgebruiker 'Farys' heeft aangekondigd eind 2026 te zullen verhuizen. Farys huurt de volledige 5-de verdieping en bijna de volledige noordelijke helft van de 6-de verdieping.
- De schoonmaak van de kantoren heeft nood aan een plek voor een rolcontainer op het gelijkvloers. De rolcontainer moet op een veilige manier, door één persoon tot bij de plek waar hij geledigd kan worden kunnen gebracht worden.

Datacentrum Telenet:

- Het datacentrum van Telenet bevindt zich op de 4-de verdieping (onderste kantoorlaag) en het meest noordelijke deel van de kelder (niveau -2). De bereikbaarheid van beide delen van het datacentrum moet 24/7 gegarandeerd worden. Voor de 4-de verdieping loopt dit gelijk met de toegang tot de kantoren. Voor het gedeelte in de kelder zal vanaf de lift in toren T2, doorheen de kelder -2 een veilige corridor tot aan de ingang datacentrum moeten gegarandeerd worden, die zonder veiligheidsmateriaal te bewandelen is.
- Het deel datacentrum in de kelder zal 24/07 over 2 nooduitgangen moeten beschikken. De wijzigingen tussen de bestaande vluchtmogelijkheden en het in dienst nemen van de nieuwe vluchtroutes moeten steeds voorafgaandelijk besproken worden met de brandweer en duidelijk gecommuniceerd worden naar de gebruikers van het datacentrum.
- Leveringen ter grootte van een europallet moeten tijdens kantooruren zonder belemmeringen de ingang van het datacentrum in de kelder kunnen bereiken. ('Levering aan de straat' worden niet aanvaard).
- Leveringen in grote kartonnen dozen met reserveonderdelen voor het datacentrum moeten 24/7 de ingang van het datacentrum in de kelder kunnen bereiken.
- Binnen de werfzone, 24/7 bereikbaar vanaf de N60, worden 4 aan Telenet toegewezen parkeerplaatsen voorzien voor auto's. Vanaf deze parkeerplaatsen is een veilige wandelweg mogelijk naar de liften in T2 naar de kantoren.
- Het datacentrum heeft zijn eigen hoogspanningscabine en moet 24/7 kunnen beschikken over stroom. Geplande onderbrekingen zijn toegestaan maar moeten 15 dagen op voorhand gemeld worden zodat acties kunnen ondernomen worden.
- Het datacentrum heeft 24/7 nood aan drinkwater voor sanitaire en koelredenen. Korte geplande onderbrekingen van max 4 uur zijn mogelijk zolang ze minstens 48 uur op voorhand aangekondigd worden.
- Het datacentrum heeft 24/7 nood aan verse luchttoevoer van op niveau dak T5 voor koeling van de hoogspanningsruimte én ventilatielucht. Korte geplande onderbrekingen van max 4 uur zijn mogelijk zolang ze minstens 48 uur op voorhand aangekondigd worden.
- Het datacentrum moet 24/7 aangesloten zijn op riolering voor afvoer van condenswater en sanitair. Korte geplande onderbrekingen van max 4 uur zijn mogelijk zolang ze minstens 48 uur op voorhand aangekondigd worden.

- Het datacentrum heeft een dubbele fiberkabel-verbindingen tussen gedeelte op verdieping +4 en gedeelte in kelder niveau -2. Eén traject verloopt via schacht in toren T5 en dak (= niveau +3). Het tweede traject verloopt via de kelder naar de schachten in toren T3. Indien er werken aan of in de buurt van deze kabelgoten moeten gebeuren, zullen er in samenspraak met Telenet beveiligingswerken moeten uitgevoerd worden. Slechts een zéér beperkte manipulatie van deze bundels is mogelijk, maar steeds onder toezicht en instructies van Telenet. Waar raadzaam wordt best een permanente omkasting van deze kabelgoten voorzien.
- De afvalcontainers van het datacentrum (rest/PMD/papier) moeten op een veilige manier door 1 persoon kunnen buiten gerold worden voor lediging.
- Bij start van de werken wordt best een gezamenlijke rondgang gedaan om alle kritische punten van de Telenetinstallatie in het gebouw goed in kaart te brengen.
- Een regelmatig contact met Telenet tijdens de werken is noodzakelijk: te voorzien tijdens de werfvergaderingen en -verslagen.

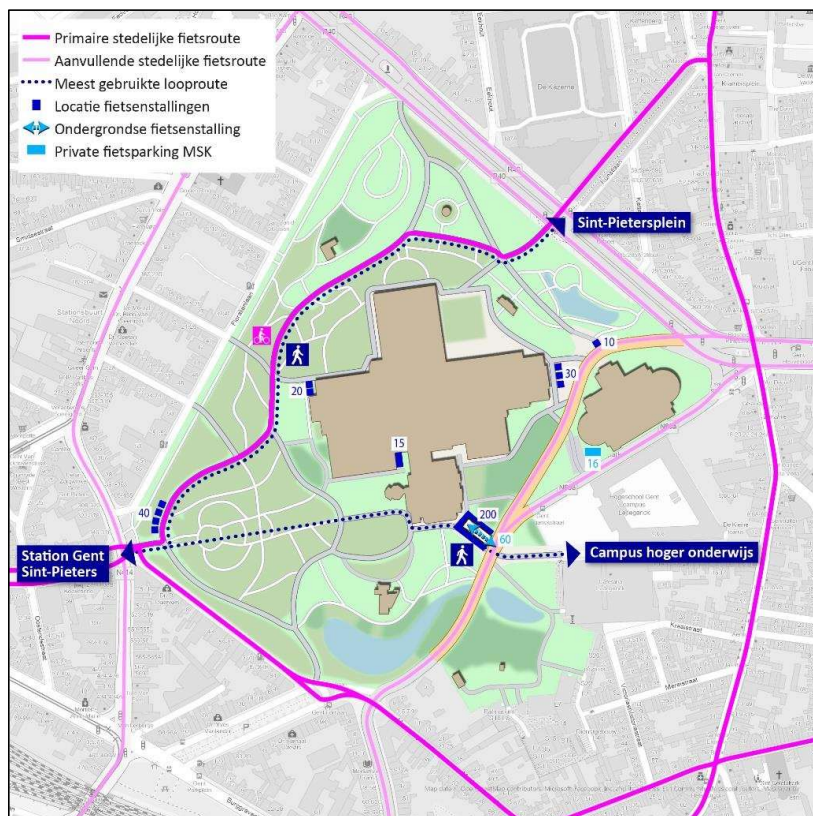
Datacentrum Telenet - trillingen:

- In het datacentrum staat heel wat apparatuur die gevoelig is aan trillingen. Het was voor Telenet niet mogelijk om een absolute grens te bepalen van welke mate van trillingen schade aan de apparatuur (en dus mogelijk verlies aan data) kan veroorzaken. Om hier toch een idee over te krijgen werden voorafgaand aan de werken – tijdens de studiefase – testen uitgevoerd om een beeld te krijgen van welke toestellen of werkwijzen aanvaardbare of te grote trillingen veroorzaken. Er werd hiervan een testrapport opgemaakt: zie **Fout!** **Verwijzingsbron niet gevonden..**
- In deel XX van dit bestek wordt in detail ingegaan op enkele uitvoeringsmethoden om schade aan de apparatuur van het datacentrum te vermijden.
- De opdrachtgever stelt volgende werkwijze voor:
 - De opdrachtnemer houdt Telenet zeer nauwgezet op de hoogte van welke trillingsgevoelige werken wanneer precies worden uitgevoerd: bijvoorbeeld door Telenet uit te nodigen op de wekelijkse werfvergaderingen en de geplande werken voor de komende dagen/weken te overlopen.
 - Telenet is bereid om tijdens werken met groot trillingsrisico het datacentrum in 'slave-modus' te plaatsen, zodat geen verlies aan data kan optreden bij gebeurlijke uitval van toestellen door trillingen. Telenet kan deze 'slave-modus' telkens aanhouden gedurende een aantal wel te bepalen uren, dus geen ononderbroken dagen of weken na elkaar.
 - Telenet is bereid dat de opdrachtnemer in het datacentrum een trillingsmonitor plaatst om op een objectieve manier een onverklaarbare uitval van toestellen in het datacentrum te kunnen linken aan de al dan niet veroorzaakte trilling tengevolge van de werken door de opdrachtnemer. Dit moet helpen om een objectieve oorzaak-gevolg relatie vast te stellen in functie van een gebeurlijke nood aan een schaderegeling.

Het park:

NV CITADEL FINANCE

- bij werken aan/in een beschermd landschap alsook bij plaatsen torenkraan op de site van een beschermd landschap moet een toelating aangevraagd worden bij Onroerend Erfgoed Vlaanderen
- Een vergunning inname publieke ruimte is noodzakelijk bij uitvoering van de werken. Alle informatie hiervoor is te vinden op: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/vergunning-inname-publieke-ruimte>. (zie ook artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).
Het is aangewezen om de cruciale keuzes voor de werforganisatie naar haalbaarheid op voorhand af te toetsen met deze dienst.
- Een basis-uitgangspunt van dit project is dat de footprint van het gebouw gereduceerd wordt ten voordele van meer park. De inschrijver wordt gevraagd ook tijdens de werkperiode deze visie te volgen en de mogelijks (wisselende) afbakening van de werfzone in het park gedurende de werkperiode af te stemmen op maximaal comfort en ruimte voor de parkgebruikers.
- De werken zullen een impact hebben verschillende fietsers- en voetgangersstromen doorheen het Citadelpark. Een zeer belangrijke is deze tussen station Gent-Sint-Pieters en de campus Hoger onderwijs in de K.L. Ledeganckstraat: zie onderstaande afbeelding:



Deze passage zal te allen tijde moeten mogelijk blijven.

Een secundaire maar ook veel gebruikte circulatie deze tussen SMAK en de zuidzijde van het ICC langs de gevels van de gebouwen. Gezien de geplande werken zal deze circulatie niet kunnen behouden worden tijdens de werken, maar zal de inschrijver moeten voorzien in het plaatsen van heldere omleidingssignalisatie.

- De omgevingswerken zijn grotendeels werken buiten de strikte perceelsgrens van het ICC en bijgevolg werken op het openbaar domein in het park: de heraanleg van paden in het park, de aanpassingen aan het rioleringsstelsel in het park, de reliëfwijzigingen in het park, ... Bij de uitvoering van deze specifieke werken zullen volgende stadsdiensten betrokken worden voor de controle op de werken: Groendienst en Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Via de wekelijkse werfvergaderingen kunnen zij op de hoogte blijven van de vordering der werken en specifieke controlemomenten.

- De werken zijn zo ingepland dat zoveel mogelijk bomen kunnen behouden blijven, waaronder ook enkele grote, monumentale exemplaren. Naast weloverwogen intekening van de nieuwe infrastructuur zal ook de uitvoerder van de werken omzichtig tewerk moeten gaan. De opdrachtgever heeft de raad van een European Tree Technician gevraagd. Deze ETT wordt voor de start van de werken betrokken bij de voorbereiding en zal ook regelmatig geconsulteerd worden door de opdrachtgever om controles uit te voeren.
- Volgende richtlijnen gelden voor werken in de nabijheid van bestaande bomen:
 - De voorziene beschermingsmaatregelen voor bomen / vegetatie uit het Standaardbestek 250 versie 4.1
<https://wegenenverkeer.be/zakelijk/documenten/standaardbestek#250>
moeten strikt worden opgevolgd en gecontroleerd. In het bijzonder moet voldaan worden aan:
 - Hoofdstuk 2 - Algemene bepalingen - 4.3.6 Totale boombeschermingszone (TTBZ) en 4.3.7 Boomverankeringszone (BVZ)
 - Hoofdstuk 2 - Algemene bepalingen - 14.4 Bestaande vegetatie
 - Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen - 11. Uniforme methode voor de waardebeoordelingen van bomen behorend tot het openbaar domein
 - Hoofdstuk 4 - 1. Voorbereidende werken – 1.1.3 Werken voor de bescherming van de beplantingHet plaatsen en uitvoeren van alle maatregelen ter bescherming van de bestaande vegetatie is een aannemingslast.
 - De opdrachtgever vraagt de informatie op volgende website te gebruiken op de werf: <https://www.vvog.info/publicaties/beschermen-van-bomen>.
Het zakboekje en de poster geven een overzichtelijke samenvatting voor het werfpersonnel, de poster moet worden uitgehangen op een zichtbare plaats voor het werfpersonnel aan de boombeschermingszones.
 - Volgende zaken dienen minimaal te gebeuren:
 - Voorafgaand aan de werken:
 - Plaatsbeschrijving VOOR (in aanwezigheid Groendienst) incl. waardebeoordeling volgens de Uniforme Methode voor waardebeoordeling van bomen op het openbaar domein. Bij de plaatsbeschrijving hoort ook een rondgang met penetrometer om de bestaande en te behouden verdichting van te behouden groenzones op te meten.
 - Bespreking ontwerp werfinrichting en -circulatie en ontwerp totale boombescherming tijdens de volledige duur van alle werkzaamheden.
 - Tijdens de werken:
 - Opvolgen werfvergaderingen en begeleiding werkzaamheden, controle TBBZ (waar nodig in overleg met Groendienst)
 - Opgetreden schade aan bomen wordt direct gemeld aan de Groendienst van stad Gent. Berekening van de schade volgens de Uniforme Methode voor waardebeoordeling van bomen.
 - Uitvoering van eventuele noodzakelijk maatregelen vb. wortel- en kroonsnoei, enkel mits voorafgaande melding en begeleiding door de ETT en de Groendienst.
 - Geen stapeling van materialen onder de boomkruinen.
 - Niks bevestigen aan bomen.

- Laden en lossen enkel via de bestaande paden. Indien niet mogelijk moeten rijplaten voorzien worden.
- Na beëindiging van de werken, voorafgaand aan de vrijgave van de TTBZ (totale boombeschermingszone):
 - Plaatsbeschrijving NA (in aanwezigheid Groendienst), inclusief controle met de penetrometer.

Algemeen:

- Inplanting van de werfinrichting, zoals torenkraan, werfkeet, toiletten, ...
- Het gebruik van stellingen, hijstoestellen, ...
- De inrichting van werffaciliteiten voor arbeiders/onderaannemers/bestuur/projectleiding
- De voorzieningen in de werfkeet (wifi, digitaal scherm, werfhelmen, werflaarzen ...)
- De aanvoer en de stockage van nieuwe en gesloopte materialen
- De organisatie van laden en lossen, het draaien en keren met vervoer bij leveringen ed.
- Bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten
- Plaatsen van eigen wagens en camionettes
- Voorgestelde werkwijzen met een eventuele gunstige invloed op de uitvoeringsplanning (zodat bvb. overlap van verschillende werken mogelijk wordt)
- Het 'Charter werfverkeer' dat (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) wordt toegevoegd. De inschrijver is zich bewust van de toegankelijkheid van de site. Hij zal eveneens beschrijven hoe de hinder voor de buurt (buurtbewoners, school, voorbijgangers, ...) tot een minimum zal beperkt worden en welke maatregelen hij hiervoor zal nemen.
- Opnemen van de risico's en/of de wijze waarop er op wordt geanticipeerd, zoals leveringsmogelijkheden, lokale omstandigheden die de normale voortgang van de werken kunnen hinderen, ...

2.5.3 Circulariteit

Bij het ontwerp van het ICC is gestreefd om binnen de doelstellingen voor de opwaardering van het Citadelpark en de ambitie om weer een state-of-the-art Congresgebouw in Gent te realiseren, toch zoveel mogelijk van het bestaande gebouw te hergebruiken.

De opdrachtgever staat volledig achter dit principe en wenst deze lijn door te trekken tijdens de uitvoering van de geplande werken. Zo wenst de opdrachtgever de levensduur van veel van de in het bestaande gebouw aanwezige materialen te verlengen. Met deze aanpak wil de opdrachtgever een stap zetten om de milieu impact van de bouwsector te verkleinen en nodigt de inschrijvers uit om deze circulariteitsprincipes op te nemen.

Via het opstellen van een nota hergebruik, heeft de opdrachtgever inzicht verworven in de aanwezige materialen uit in het gebouw die in aanmerking kunnen komen voor hergebruik. Deze hergebruiklijst werd als volgt getrieerd:

- Hergebruik in functie van toekomstige exploitatie: de materialen die hiervoor in aanmerking komen worden voor de start van de werken door de opdrachtgever zelf uit het gebouw ontmanteld en apart gestockeerd. De opdrachtnemer zal hier niet aan moeten meewerken.
- Hergebruik van materialen binnen het eigen bouwproject: de materialen die hiervoor in aanmerking komen worden gedetailleerd gedocumenteerd voor de inschrijvers (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en worden als verplicht eerst te gebruiken opgenomen in de meetstaat, parallel aan de nieuwe materialen ter aanvulling. De opdrachtnemer zal deze materialen zelf ontmantelen, tijdelijk stockeren op de werf en uiteindelijk plaatsen op de nieuwe locatie.
- Materialen geschikt voor de hergebruikmarkt: materialen die geen toekomst vinden in het eigen bouwproject, maar zonder downcycling nog zeer geschikt kunnen zijn op de hergebruikmarkt ('betalend' of 'weg-geef') werden ook gedetailleerd gedocumenteerd met materiaalfiches (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**; hiervoor vraagt de opdrachtgever aan alle inschrijvers een inspanningsverbintenis om inbegrepen in de prijs voor de artikelen over sloop- of ontmantelingswerken deze materialen aan te bieden voor de hergebruikmarkt. Voor de start van de sloop- of ontmantelingswerken zal de opdrachtnemer met de Directie der Werken de materiaalfiches stuk voor stuk overlopen en toelichten welke materialen een plek gevonden hebben op de hergebruikmarkt en de inspanningen aantonen voor welke materialen dit niet is gelukt. De materialen waarvoor dit niet is gelukt zullen gesloopt worden volgens de procedures van tracimat (zie artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).
- Materialen mits downcycling geschikt voor het eigen kunstintegratieproject. Deze materialen worden voorafgaand aan de werken uit het gebouw ontmanteld. De opdrachtnemer zal hier niet aan moeten meewerken.

Misschien ziet de inschrijver nog meer mogelijkheden dan hierboven beschreven. Daarom nodigt de opdrachtgever de inschrijvers uit om bij het indienen van de offerte extra eigen initiatieven aan te reiken om de milieu impact van dit bouwproject te verkleinen, zoals bijvoorbeeld: hergebruik van materialen die van elders afkomstig zijn, veranderingsgericht bouwen of maximaliseren van hergebruikskansen in de toekomst, milieuvriendelijke nieuwe bouwmaterialen, ... Initiatieven daartoe kan de inschrijver vermelden in de voor het gunningscriterium 2b op te maken nota (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

3 Contractuele bepalingen

3.1 Algemene uitvoeringsbepalingen

3.1.1 Uitvoeringstermijn (art. 76 KB Uitvoering)

Op dit ogenblik is voorzien dat de werken kunnen starten op 23 maart 2026.

NV CITADEL FINANCE

De uitvoeringstermijn is een termijn met vaste einddatum zijnde 30 juni 2028 waardoor de opdrachtnemer beschikt over 830 kalenderdagen voor de uitvoering van zijn opdracht bij het sluiten van de overeenkomst. Indien door omstandigheden de startdatum zou wijzigen, dan zal het aantal kalenderdagen gerespecteerd blijven en zal een nieuwe vaste einddatum worden bepaald.

De opdrachtnemer is verplicht de werken aan te vangen op de dag die hem wordt meegedeeld en deze regelmatig voort te zetten zodat de werken volledig binnen de contractueel bedongen uitvoeringstermijn zullen voltooid zijn.