

Marktconsultatie voor de verbouwing van Congrescentrum ICC Gent

Contactgegevens

nv Citadel Finance

Voldersstraat 1

9000 Gent

stefanie.schreyen@sogent.be en wouter.notebaert@sogent.be

Deadline

15 november 2024 – om 10u

1. Doelstelling van de marktconsultatie

In Gent wordt de komende jaren het Congrescentrum ICC Gent verbouwd.

Voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure voor werken wenst nv Citadel Finance (opdrachtgever) aan de hand van deze marktconsultatie een aantal zaken te onderzoeken en te bevragen om zo tot een optimale aanbesteding der werken te komen.

De verbouwing van het ICC Gent betreft een complexe en ambitieuze renovatie binnen een strikt afsprakenkader. Met deze marktconsultatie wil Citadel Finance de meest passende wijze van aanbesteden bepalen; inzicht krijgen in de risico's verbonden aan de werken en feedback ontvangen over een aantal onzekerheden of variabelen.

De opdrachtgever nv Citadel Finance wenst bovendien de markt alvast op de hoogte brengen van de aankomende opdracht en met deze marktconsultatie ook aannemers aan te trekken voor de toekomstige aanbesteding.

Het uiteindelijke resultaat van deze consultatie dient nv Citadel Finance in staat te stellen om:

- op de juiste manier aan te besteden;
- onbekenden en risico's maximaal te reduceren;
- de vooropgestelde timing te handhaven;
- de juiste keuzes te maken in functie van budgetbeheer;
- circulair bouwen te introduceren;
- in het voorjaar van 2025 een aanbestedingsprocedure te lanceren voor het aanstellen van een aannemer voor de verbouwing van het ICC Gent.

2. Verloop van de marktconsultatie

De belangstellende partijen dienen een schriftelijk antwoord te bezorgen op de gevraagde informatie onder artikel 4 volgens de formaliteiten onder artikel 6.

Een sitebezoek wordt georganiseerd, zie daarvoor artikel 5.

Uitgangspunt is dat er na het indienen van de dossiers geen mondelinge toelichting is. Indien nv Citadel Finance het na het doornemen van de ingediende dossiers nodig acht, kan ervoor gekozen worden bilaterale toelichtingen te organiseren. Als daarvoor gekozen wordt zullen partijen daarvoor uitgenodigd worden.

Na de marktconsultatie zal de aangeleverde informatie gebruikt worden om de opdrachtdocumenten voor de verbouwing van het ICC Congrescentrum Gent vorm te geven.

3. De opdracht

De opdracht voor werken, die zal gepubliceerd worden na deze marktconsultatie, zal de verbouwwerken aan het ICC gebouw beschrijven in het bestek.

De beknopte context van de opdracht is in bijlage 1 beschikbaar.

Verdere details en documenten zullen ter beschikking gesteld worden bij de aanbestedingsprocedure.

4. Aan te leveren informatie/ antwoorden

Er wordt een schriftelijk dossier gevraagd van de belangstellende partijen met volgende aan te leveren informatie en een zo volledig mogelijk antwoord op de vragen. Gelieve dezelfde nummering van de vragen te gebruiken bij de antwoorden.

VRAAG 1: ALGEMENE PRESENTATIE

De belangstellende partijen dienen relevante ervaring voor te leggen in gelijkaardige projecten als (deel van een) opdrachtnemer waarbij zoveel mogelijk informatie wordt gedeeld: foto's, oppervlakte, programma van de verbouwing, bouwkost, bouwtijd,...

VRAAG 2: WIJZE VAN AANBESTEDEN

Het aandeel technieken en de complexiteit ervan is in dit renovatieproject aanzienlijk. Daarom wil de opdrachtgever de aannemer technieken een belangrijke rol laten spelen in de opdrachtname teneinde rechtstreeks in gesprek te kunnen gaan met de aannemer technieken.

De opdrachtgever denkt er aan om op te leggen dat de algemene aannemer en de aannemer technieken een evenwaardige positie hebben in een consortium.

vraag:

- Op welke manier kunnen de algemene aannemer en de aannemer(s) technieken samenwerken? Is een consortium een goed idee? En hoe zou de rolverdeling er in zo'n geval uitzien?
- Beschrijf gedetailleerd hoe de samenwerking tussen algemene aannemer en aannemer technieken verloopt.
- Beschrijf hoe de planning en bouwkostkost bewaakt en gerespecteerd zullen worden binnen zo'n samenwerking.
- Welke financiële impact heeft deze manier van samenwerken op de bouwkost? Hier worden o.a. eventuele onderlinge vergoedingen (fee's) bedoeld.

VRAAG 3: DATACENTER TELENET

In het ICC gebouw, buiten de werfzone, is er naast de verdiepingen met kantoren ook een belangrijk datacenter aanwezig van Telenet dat gedurende de uitvoering der werken eveneens in werking blijft. Dit datacentrum situeert zich enerzijds op de 4^{de} verdieping (deel van de kantoortoren) en in een deel van de kelder (-2, dubbelhoge bouwlaag). Zie plan bijlage 2. Teneinde de risico's maximaal te beheren en de bouwkost/ het risico zo laag mogelijk te houden heeft nv Citadel Finance al heel wat onderzoek gedaan, zie bijlage 3, afspraken gemaakt en preventieve maatregelen getroffen.

De aanwezigheid van het datacenter in werking vraagt vooral aandacht voor de gevoeligheid voor stof en trillingen enerzijds en anderzijds de te garanderen bereikbaarheid en evacuatie.

Volgende maatregelen en uitgangspunten ivm de werken met invloed op het datacenter werden reeds genomen:

- Testdag: Om belangstellende partijen en latere inschrijvers van de opdracht inzicht te geven in de gevoeligheid van installaties van het datacenter, werd een testdag georganiseerd. Deze had tot doel concreet vast te leggen wat de drempelwaarden zijn van trillingen tijdens de uitvoering van de werken. Ook zal bepaald worden welke technieken gebruikt kunnen worden voor trilling gevoelige werken. De testdag werd opgevolgd door AIB Vinçotte die hierover een rapport van trillingsmetingen afleverde. Zie bijlage 4.
- AIB Vinçotte zal zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoeringsfase instaan voor de technische controle van de studie en de uitvoering met betrekking tot de stabiliteit-technische aspecten en wind- en waterdichting van het 'Project reconversie ICC'.
- De vloerplaat boven het datacenter, waar nu een deel van de Azaleahal staat die later gesloopt wordt en dus buitenomgeving wordt, wordt in het bestek voorzien om voor de afbraak volledig waterdicht gemaakt te worden.
- Om de sloop voor de logistieke doorgang (Oost) mogelijk te maken dienen drycoolers op het dak van het ICC verplaatst te worden. Telenet zal voorafgaand reeds maximaal werken uitvoeren. Enkel beperkte werken ter hoogte van het leidingtraject van Telenet naar de kelder, met noodzakelijke coördinatie zullen nog worden uitgevoerd tijdens de werf. Deze worden gedetailleerd uitgeschreven.
- Telenet heeft de mogelijkheid om het datacenter in Gent in "slave modus" te plaatsen gedurende vooraf aangekondigde tijdstippen bij risicovolle werken. Dit houdt in dat een ander datacenter in de lead gaat en dat er geen risico is op verlies aan data in het Gentse datacentrum. Hiervoor werden gedetailleerde afspraken met Telenet gemaakt.
- Er zal een trilling monitoring geïnstalleerd worden in het datacenter tijdens de werf.

vraag:

Hiermee is de opdrachtgever van mening dat de risico's zoveel mogelijk gekend zijn en dat de aannemer hiervoor een beheersbaar risico kan inschatten. Wat zou eventueel meer nodig zijn om risico's en risicomarge nog te verkleinen ?

VRAAG 4: BOUWTERMIJN

Toerisme Vlaanderen financiert een deel van het project en legt naast een strikt budget ook een strikte timing op. Ook de congresagenda vóór de werken wordt zo lang mogelijk ingevuld en de congressen na de werken worden ruim op voorhand vastgelegd. Deze gegevens noodzaken een dwingende timing van de uitvoering der werken.

Er wordt een vaste uitvoeringstermijn van maximaal 2 kalender jaren vastgelegd.

vraag:

- Welke maatregelen (organisatorisch, technisch, administratief, ...) ziet u om deze uitvoeringstermijn te garanderen met inbegrip van eventuele buffers om zeker niet over deze termijn te gaan ?
- Wat is het maximale bouwkost die per jaar voor dit soort project kan uitgevoerd worden wetende dat er **24.429m²** totaal oppervlakte verbouwd wordt, zie plannen bijlage 8 en oppervlaktetabel in bijlage 5.

VRAAG 5: BEGROTING VAN ENKELE BOUWCOMPONENTEN

Het renovatieproject bevat een aantal minder courante bouwcomponenten. Binnen de contouren van het architecturale ontwerp wordt er gestreefd naar eenvoudige en budgetvriendelijke oplossingen. Om de ramingsprijzen van een aantal bouwcomponenten zo juist mogelijk te bepalen en om te polsen naar meer budgetvriendelijke alternatieven werd onderstaande vragenlijst opgesteld.

Architectuur:

vraag 5a. Afbraak bouwelementen boven het datacenter

Wat is de impact van de afbraak met verplicht geringe trillingen van gebouwdelen op de post afbraak. Om vloerelementen, balken en kolommen te verwijderen zal een methode moeten gehanteerd worden waarbij val van elementen vermeden wordt. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beperkte mogelijkheid om zware kranen op te stellen (onderliggende kelders) in de omgeving van deze bouwdelen.

Kan de aannemer gelijkaardige cases voorleggen en aangeven op welke manier hier beheersing werfduur en uitvoeringsbudget kan gerealiseerd worden? Wat is de kostprijs van dit type sloopwerken?

Zie bijlage 2: aanduiding te slopen delen (rood) en aanduiding onderliggende kelders (blauw).

vraag 5b. Spolia

Als geïntegreerd kunstwerk van de kunstenaar Michel François, worden in de vloerafwerking van het interieur op verschillende plaatsen (afbraak)materialen ingestrooid en mee in de afwerking gepolijst. Daarnaast overwegen we om de huidige natuursteenvloer tot granulaat te vermalen als basis granulaat. Voor deze toepassing zien we nog verschillende materialen als bindmiddel mogelijk: cementgebonden, acrylgebonden, asfalt gebonden.

We willen, gezien het belang van deze vloer, graag informeren naar de verschillende uitvoeringsaspecten die bij deze verschillende bindmiddelen horen. Daarnaast informeren we naar de kostprijs van deze drie systemen.

Totale oppervlakte nieuwe vloer: **3186 m²**

Beelden kunst in opdracht Michel François:



vraag 5c. Rotspleister

We streven naar een expressieve rotspleister (met het uiterlijk van een ruwe rots of de schors van een boom) afwerking op isolatie (ETICS-systeem) van de nieuwe gesloten buitengeveldelen. Gesprekken met fabrikanten leveren vrij uiteenlopende prijzen op. Kan aangegeven worden

NV CITADEL FINANCE

welke visuele aspecten gerealiseerd kunnen worden op een gelijke manier over de verschillende verdiepingen en wat de richtprijs hiervoor is? De totale oppervlakte buitengevel met deze rotspleister: **1325m²**

Referentiebeelden ruwe rotspleister:





Stabiliteit:

vraag 5d. Versterken betonelementen rond het datacenter

Invloed van de trilling arme uitvoeringswijze om de vloer boven het datacenter hyper-statisch te maken. (beeld: Vrijmaken van wapening en deels uitschieten beton tijdens testdag trillingen datacenter)



(zie ook bijlage 4 rapport trillingsmetingen Telenet.)

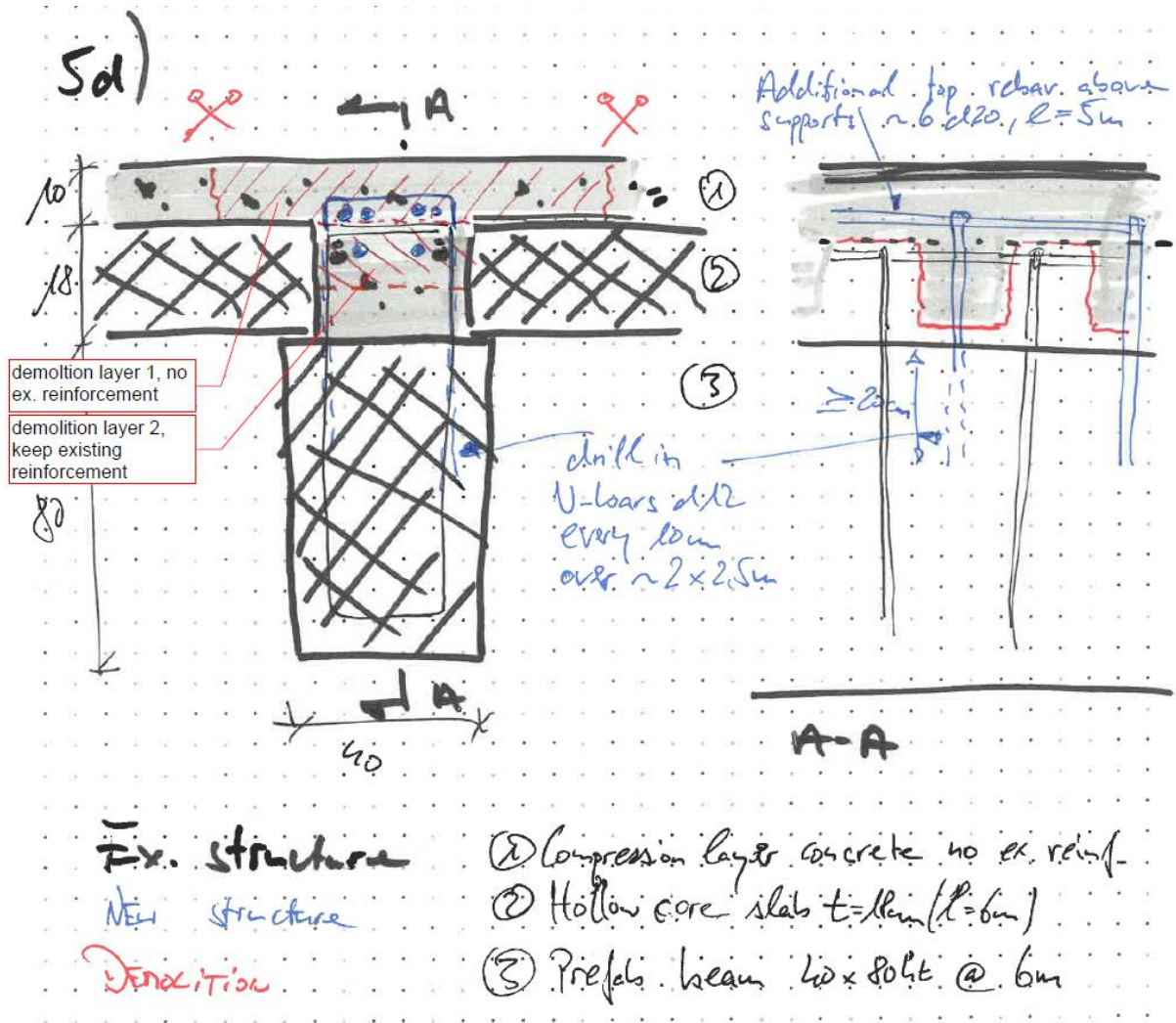
Welke kosten zou je schatten voor het verstevigen van de bestaande structuur (€/m³)?

a) kosten voor het storten van kleine hoeveelheden beton,

b) boren van u-balken d12 in bestaande balk voor de bovenkant (d12 om de 15cm, kosten per strekkende meter of per boring, totaal aantal boringen per steunpunt/tussenkolom ~60 u-balken!)

c) welke eenheidsprijzen gebruik je voor het plaatsen van lokale wapeningsstaven, pas je een bepaalde marge toe vergelijkbaar met kleine betonkwantiteiten?

Hieronder vindt u de grafische input voor de interventie van deze vraag.



vraag 5e. CFRP wapening:

Wat is de ervaring en inschatting van het toepassen van gelijmde koolstofvezelwapening (CFRP wapening) als bijkomende versteviging van betonvloeren en balken. Wat is de kostprijs van de toepassing van dit materiaal. (Materiaalkost en gedetailleerde plaatsingskost [voorbereiding betonoppervlak [€/m²], aanbrengen lijm en aandrukken cfrp stroken op bestaande balk [€/m² of €/m van één strook])

vraag 5f. Afweging uitvoeringsmethode Wanden

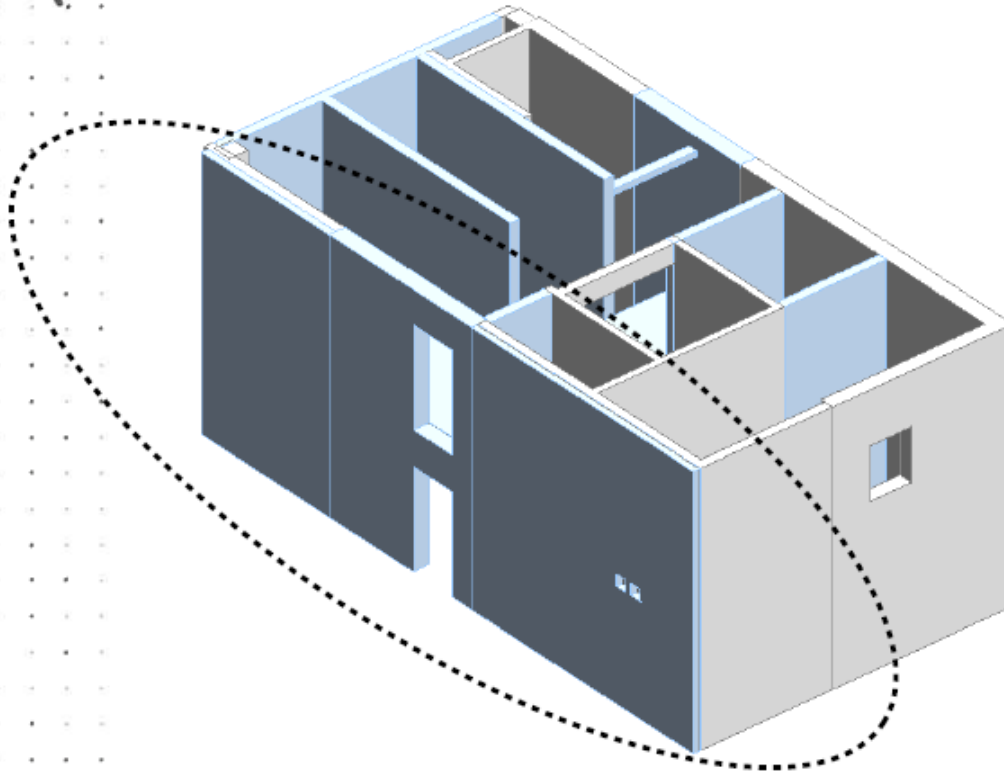
Om enkele bestaande wanden te versterken voorzien we deze wanden op te dikken met een aansluitende, 15cm dikke betonwand.

Wat is uit ervaring de beste methode om een éézijdige bekisting uit te voeren (verankering in de bestaande wand, of andere methoden)? Wat is de kostprijs voor deze toepassing met zeer vloeibaar beton, gestort in een smalle bekisting tot 5.5m hoogte.

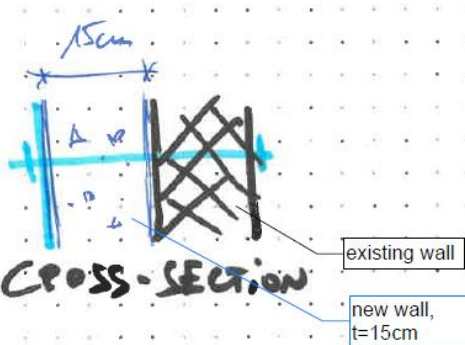
Hieronder vindt u de grafische input voor de interventie van deze vraag.

5.1)

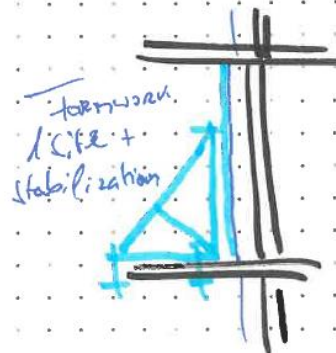
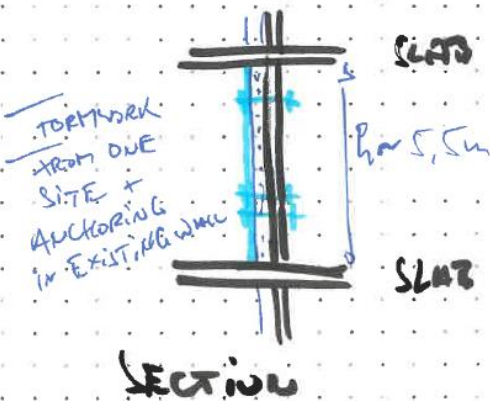
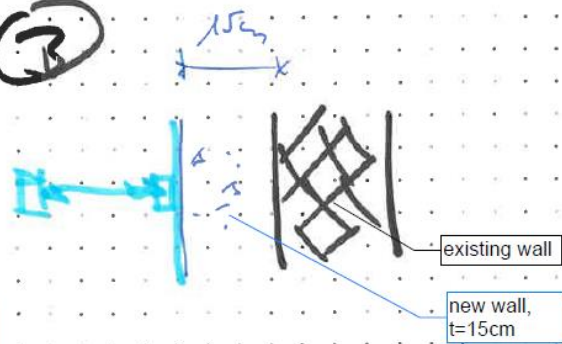
TOREN T5 - MUR ZUID



(A)



(B)

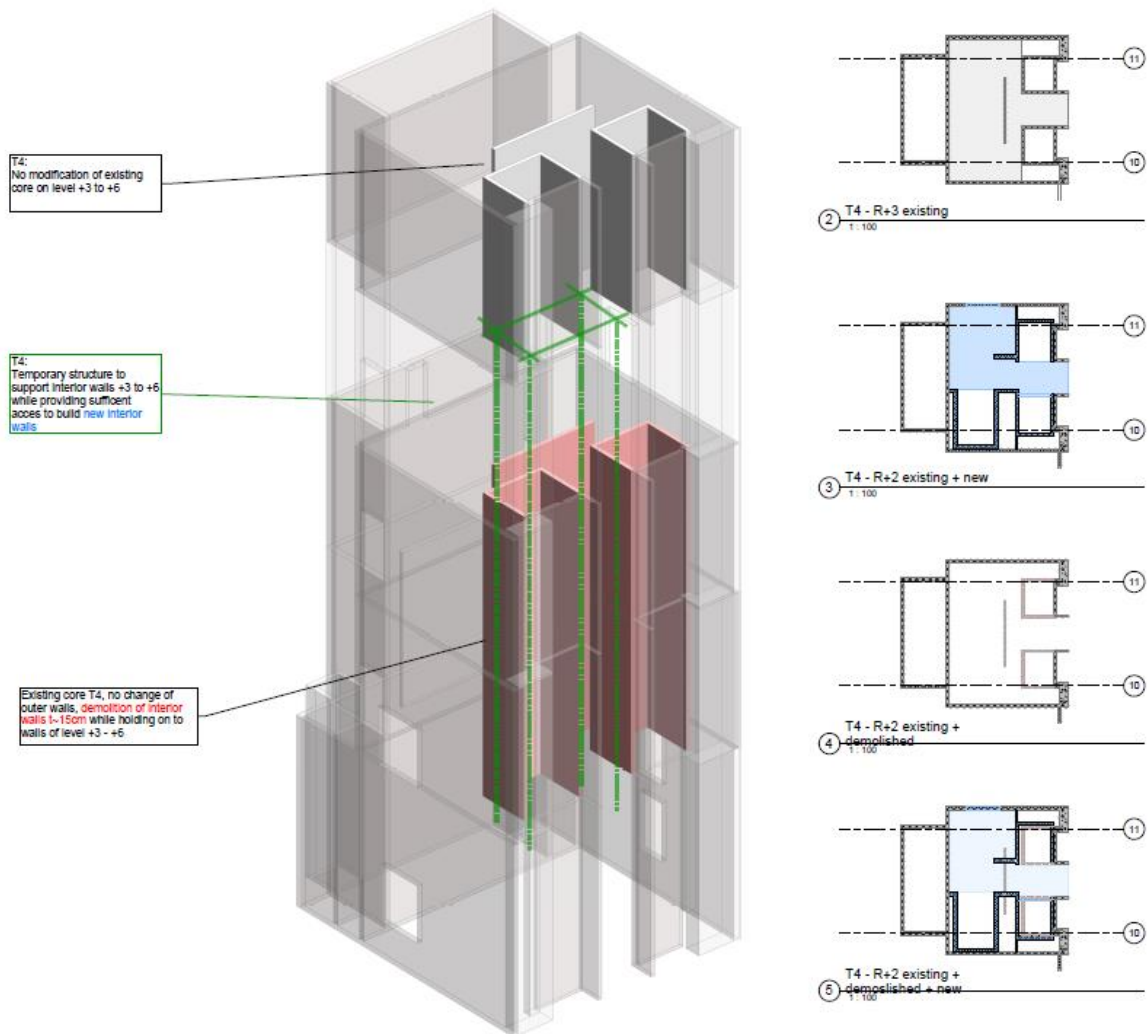


vraag 5g. Kosten van tijdelijke constructie

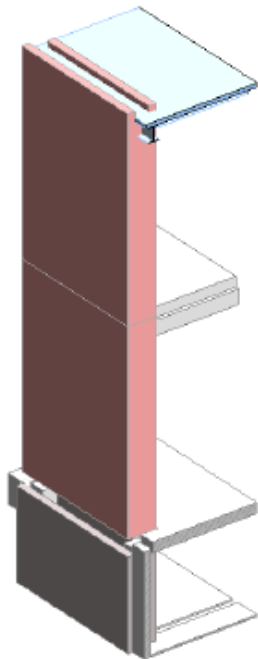
Wat is de kostprijs van een tijdelijke structuur, die nodig is voor de kern van de trap en liftoren T4 over vier niveau's (-2 tot +2). Zie bijlage 6.

Wat is kostprijs van de wand W43/44 aan de oostelijke toegang.

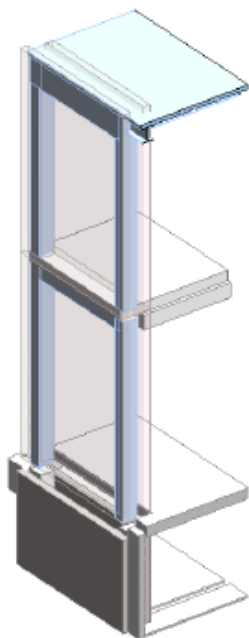
Hieronder vindt u de grafische input ivm deze vraag.



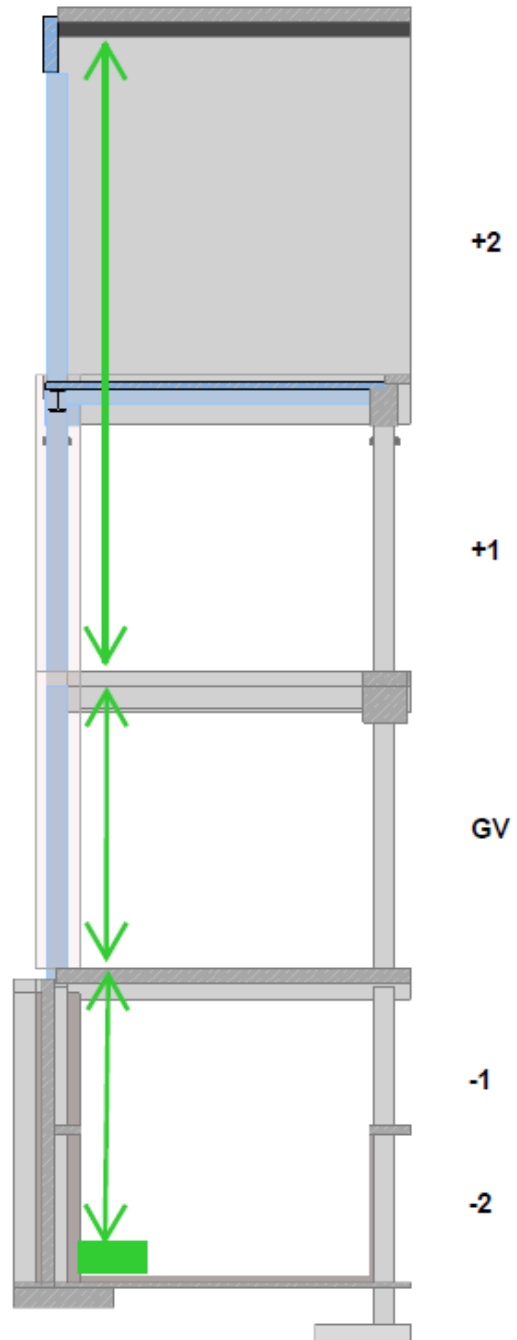
5g.2) Oostelijke Toegang,
Abfraak wand W43/44 GV - N2



Abfraak wand W43/44 GV - N2



Nieuwe situatie

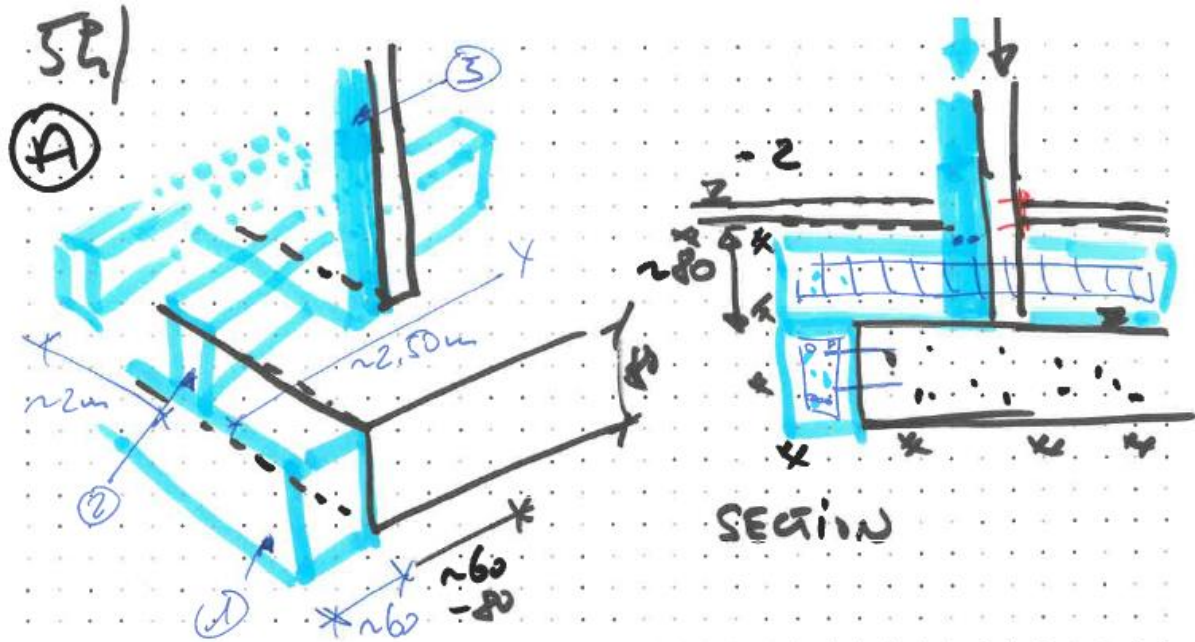


Snede: tijdelijke situatie

vraag 5h. Funderingsmethode torens:

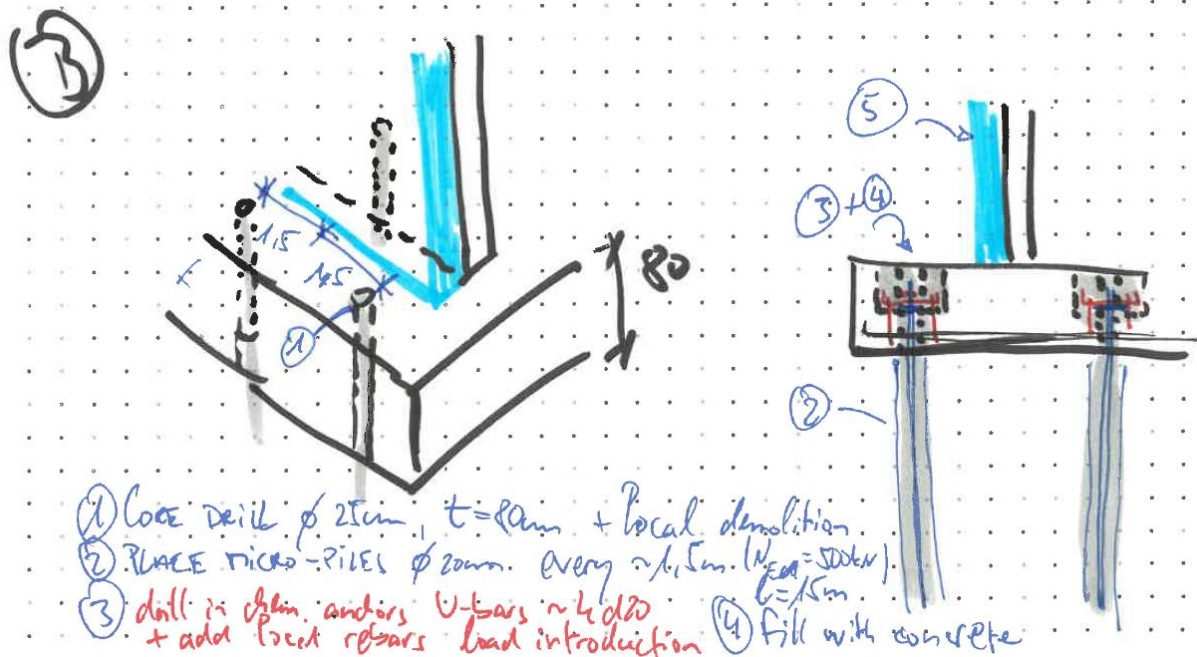
Voor het versterken van de funderingen in de trap- en lifttoren T5 (zie bijlage 6), zien we momenteel twee mogelijke methodes:

Eén methode is om het bestaande funderingsspannt te verbreden door dwarsbalken bovenop het bestaande spant aan te brengen om de zwaarder belaste kernwand te ondersteunen en de belastingen in het verbrede funderingsspannt te spreiden.



- ① WIDENING OF FOUNDATION SLAB BY LOCAL ENLARGEMENT
- ② BUILD TRANSVERSAL BEAMS ~ 60x60cm EVERY 2m TO SPREAD ADDITIONAL LOADS
- ③ DOWNING OF SOUTH WALL CORNER DUE TO LOAD INCREASE

Een andere methode is het boren van extra micropalen door de bestaande fundering en het voorzien van een lokale paalkap.



Welke methode is qua kostprijs en complexiteit de meest voordelige ?

Kunt u een schatting geven van de kosten per eenheid voor de bouwstappen die worden beschreven in de bijgevoegde schetsen?

vraag 5i. Betonreparatie

Hoe zou u de kosten inschatten voor de betonreparatie die nodig is voor de betonnen elementen ter hoogte van de ondergrondse parking (zie afbeeldingen bijlage 7 betononderzoek p (pdf) 6, 7, 8, 9)?

Geef aan wat de reparatiekosten (€/m²) voor de volgende verschillende methodes cf. NBN EN 1504-9 Tabel 1: (zie p 22 en 23 van de bijlage 7 betononderzoek)

Principe 1: bescherming tegen indringing

Gezien de vele waterinsijpeling door de buitenaanleg naar de betonelementen van de parking en door de vochtige voegen van de TT-liggers, kan verdere indringing van chloriden (en carbonatatie) gestopt worden door deze te voorzien van een juiste beschermingslaag.

Principe 3: Betonrestauratie

Elementen waarbij wapeningscorrosie beton heeft doen afspatten, dienen hersteld te worden met een herstellmortel type R4. Dit betreft voornamelijk de elementen onder de buitenaanleg en de wanden aan de in- en uitritten.

Principe 4: structurele versterking:

Enkele elementen zoals W-2-1 en W-1-4 vertonen al vergevorderde wapeningscorrosie. Wapening in elementen waarbij de wapeningscorrosie er al voor heeft gezorgd dat er veel sectieverlies aanwezig is, moeten structurele versterking krijgen zoals het vervangen van deze sterk gecorrodeerde wapening.

Principe 10: kathodische bescherming

Kathodische bescherming maakt gebruik van een externe stroombron om een beschermende elektrische stroom naar de wapening te leiden. Dit kan worden bereikt via twee methoden:

1. Galvanisch systeem: Gegalvaniseerde anodes, die meestal bestaan uit een legering van zink of magnesium, worden opzettelijk verbonden met de wapening en dienen als een externe anode. Een extern vermogen wordt gebruikt om een beschermende stroom van de anode naar de wapening te genereren, waardoor de corrosieactiviteit wordt geminimaliseerd. De verbonden zijn van een minder edel metaal dan wapeningsstaal en offeren zich op zodat de wapening niet corrodeert.

2. Stroomopdrukkingssysteem: In dit geval worden permanente of periodieke stroombronnen gebruikt om een beschermende stroom naar de wapening te leiden. Deze externe stroombron compenseert de corrosiestroom die normaal gesproken van de wapening zou komen, waardoor de wapening in een kathodische staat wordt gehouden en corrosie wordt voorkomen.

vraag 5j. Mogelijkheid offerte voor minder carbon impact

Wat is de invloed op de gangbare offerteprijs wanneer we materialen willen laten toepassen met een lagere carbon-impact? We denken aan de toepassing van gerecycleerd staal, zoals bijvoorbeeld XCarb ArcelorMittal of gelijkaardig en Beton met een lager cementgehalte, zoals het gebruik van CEM III in plaats van CEM I.

En wat is de invloed op de uitvoeringstermijn? Leveringszekerheid en termijnen?

Wat is de invloed op de verwerking: bijvoorbeeld uithardingstijden bij beton met een lager cementgehalte?

Technieken

vraag 5k. Recup armaturen

In het gebouw zijn iconische metalen lichtarmaturen aanwezig die we in het nieuwe concept willen hergebruiken. Deze armaturen zijn solide, maar vormen een ruimtelijk vakwerk dat opgehangen is. Deze armaturen moeten nieuwe bedrading en fitting krijgen. Hoe zou dit aangepakt worden, en wat is een richtprijs per m² om deze armaturen te hergebruiken. We hadden de richtprijs (€/m²) graag opgesplitst gezien in de volgende componenten:

- afkoppelen en demonteren van armaturen.
- stockeren van de armaturen op een aangewezen plaats in de werfzone.
- hermontage van de armaturen moet de hedendaagse LED-lampen.

Vermoedelijke oppervlakte van het ruimtevakwerk te recupereren lichtarmaturen (beletage): 500m².



VRAAG 6: OVERIGE ONZEKERHEDEN

De opdrachtgever en het ontwerpteam zijn ver gegaan in het opsporen van risico's en preventief afdoende maatregelen te nemen om de risico's uit te sluiten of te minimaliseren.

Organisatorisch:

- Nv Citadel Finance zal bij uitvoering eigenaar zijn van het geheel ook de delen buiten de werfzone zoals kantoren en datacenter die ze verhuurt aan verschillende huurders. Zij kan afspraken maken met de huurders die tijdens de werf actief blijven in een deel van het gebouw dat niet gerenoveerd wordt. De toegang naar deze kantoren zal gegarandeerd moeten blijven gedurende de werf.
- Het datacenter van Telenet zal gedurende de werken ook toegankelijk moeten blijven voor personen en leveringen.
- NV Citadel Finance is een 100% dochter van sogent, stadsontwikkelingsbedrijf Gent en zo nauw verbonden met de Stadsdiensten om alle nodige afspraken en coördinatie op te nemen. Ook met de buurt is er een structurele communicatie.
- Er is een coördinatie met Gent Spoort over de aanleg van de tram waarvan niet verwacht wordt dat deze gelijktijdig met de werf ICC zal gebeuren. In elk geval zal de site bereikbaar blijven ook tijdens de werken van Gentspoort. <https://gentspoort.be/zes-zones/zone-2-parkplein-ter-platen/>, <https://gentspoort.be/planning/>
- Er is een ruime werfzone mogelijk: na sloop van de Azaleahal is de volledige zone beschikbaar, enkel de Beoveld boringen dienen in deze zone gepland te worden. Ook het gebouw is zeer ruim waardoor er gefaseerd kan gewerkt worden en voldoende plaats voor opslag is.
- De site is vlot bereikbaar in Gent en heeft eigen parkeergelegenheid, er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van het omliggende park, er zal een ruime werfzone voorzien worden op de omgevingsvergunning.
- De opdrachtgever zal een ABR verzekering afsluiten waarvoor vandaag al expertise is ingewonnen rekening houden met de reële situatie.

- De werken gebeuren in een bestaand gebouw waardoor er quasi geen weersimpact is op de werf.

Technisch:

- Het volledige gebouw werd gedetailleerd opgemeten, belangrijke onbekende zones werden (destructief) (beton) onderzocht teneinde een duidelijke basis van het bestaande gebouw te hebben.
- Er bestaat een 3D model waarin genavigeerd kan worden in de reële beelden van het volledige gebouw. Zodat alles digitaal zichtbaar is.
- Er zal grondonderzoek toegevoegd worden aan het bestek.
- Asbestinventaris is opgemaakt
- Er zal een voorafgaan boombeheer plan zijn voor werken in de buurt van bestaande gebouwen
- Er zal een afstemming gebeurd zijn met alle nutsmaatschappijen
- De bestaande ondergrondse leidingen buiten gebouw zijn in kaart gebracht of zullen opgemeten zijn. Met de Stad Gent werd reeds bepaald welke leidingen in gebruik blijven en welke niet, dit is verwerkt in het uitvoeringsdossier.

Vraag:

Ziet u naast deze behandelde risico's, nog belangrijke risico's die impact kunnen hebben op de timing, werforganisatie of de kost van het project ?

VRAAG 7: CIRCULARITEIT – RECUPERATIE BOUWELEMENTEN

De Azaleahal zal worden afgebroken. De opdrachtgever wil bepaalde bouwelementen recupereren uit de gevel: raamdorpels, bakstenen, raamomlijstingen voor een ander project op de site. De te recupereren elementen zijn in een ander gebouw in het Citadelpark (400m van Azaleahal) op te slaan.

Vraag 7a:

Beschrijf gedetailleerd hoe de soft sloop en harde sloop in zijn werk gaan. Wat is de financiële impact van deze ontmanteling/recuperatie tov volledige sloop ? Hoe wordt deze 'ontmantelingskost/recuperatiekost' bepaald ? Welke informatie is nodig om een zo juist mogelijke kost te bepalen ? Welke kwaliteitsgarantie kan de aannemer geven over het te recupereren materiaal ?



Links gevel Azaleahal.



Daarnaast bestaan in het bestaande gebouw ook nog mogelijkheden om bepaalde bouwelementen, of vast meubilair een tweede leven te geven zoals bijvoorbeeld houten vloer, toog, binnendeuren,

Vraag 7b:

Beschrijf de aanpak hoe bepaald wordt welke elementen mogelijks een tweede leven krijgen al dan niet in een ander project en hoe deze verwerkt, verdeeld worden voor hergebruik. Wat is de financiële impact hiervan? Hoe wordt deze meerprijs best zichtbaar gemaakt in de meetstaat/offerte ?

5. Sitebezoek

Om de belangstellende partijen de mogelijkheid te geven het gebouw te bezoeken en de context van de werken te begrijpen, wordt er voorgesteld om aan een vrijblijvend site bezoek deel te nemen op **16 oktober 2024, 10uur aan de ingang van het ICC Gent, Familie van Rysselberghedreef 2, 9000 Gent.**

Vooraf inschrijving voor het sitebezoek is verplicht en kan door het formulier op de website www.sogent.be/oproepen “Marktconsultatie verbouwing ICC Gent” in te vullen.

6. Indiening

Belangstellende partijen kunnen een dossier per e-mail of per schrijven indienen. Het dossier dient uiterlijk op **zie titelblad** ingediend te zijn op volgend e-mailadres: stefanie.schreyen@sogent.be en wouter.notebaert@sogent.be met als referentie: “Marktconsultatie Verbouwing Congrescentrum ICC Gent”

7. Vertrouwelijkheidsaspecten

Het is de bedoeling de ontvangen informatie te gebruiken voor de opmaak van de opdrachtdocumenten.

Nv Citadel Finance zal de voorstellen van de verschillende kandidaten onderling alsook ten aanzien van derden als strikt vertrouwelijk behandelen, voor de door de indienaars als vertrouwelijke informatie aangeduide onderdelen.

8. Overige bepalingen

Het betreft een vrijblijvende vraag naar informatie. Het verzoek om informatie is niet bindend. Met andere woorden: het invullen van het verzoek verplicht uw onderneming noch nv Citadel Finance tot enige toekomstige dienstverlening. De deelname aan de marktconsultatie wordt niet vergoed.

9. Bijlagen

Bijlage 1: Reconversie ICC Gent tot vernieuwd state-of-the-art congresgebouw

Bijlage 2: Aanduiding sloop versus onderliggende kelders

Bijlage 3: Onderzoek datacenter

Bijlage 4: Rapport van trillingsmetingen – Testdag Telenet – AIB Vinçotte

Bijlage 5: Oppervlakteoverzicht per verdieping

Bijlage 6: Aanduiding torens.

Bijlage 7: Verslag betononderzoek ICC Gent – Beton Expertise

Bijlage 8: Plannen

BIJLAGE 1 – Reconversie ICC Gent tot vernieuwd state-of-the-art congresgebouw



Situering

De nv Citadel Finance is een 100% dochtervennootschap van sogent en heeft als doelstelling het beheer van het ICC gebouw.

Het ICC ligt midden in het Citadelpark, Familie van Rysselberghedreef 2, 9000 Gent en maakt deel uit van een grotere gebouwencluster samen met het SMAK, het Kuipke en de Floraliënhal en wordt ontsloten op de binnenring van Gent (R40) en de N60. De komende jaren worden de volledige site en de gebouwen opgewaardeerd.

De reconversie van het ICC is de eerste belangrijke schakel in de transformatie van het Citadelpark, in het bijzonder van de centrale gebouwencluster.

Zie ook <https://sogent.be/projecten/international-convention-center-ghent>

Projectomschrijving

Het betreft de reconversie van het huidige ICC-gebouw, een iconisch-brutalistisch congrescentrum in het Citadelpark, naar een vernieuwd en state-of-the-art congrescentrum. Grote delen van het bestaande gebouw (de Azaleahal en het tussenvolume) zullen worden gesloopt en ter compensatie zal beperkt worden bijgebouwd, waardoor per saldo de footprint verkleint ten voordele van meer park.

De gevel van de Floraliënhal naar het park zal door de afbraak van de Azaleahal vrijkomen, waardoor de Floraliënhal weer zichtbaar wordt vanuit het park.



De toegang tot het nieuwe ICC wordt verschoven van de zuidzijde naar een dubbele, meer centrale toegang die het westen met het oosten verbindt via 'de parkpassage'. Ook vanuit de Floraliënhal zal het ICC langs de noordzijde toegankelijk worden.



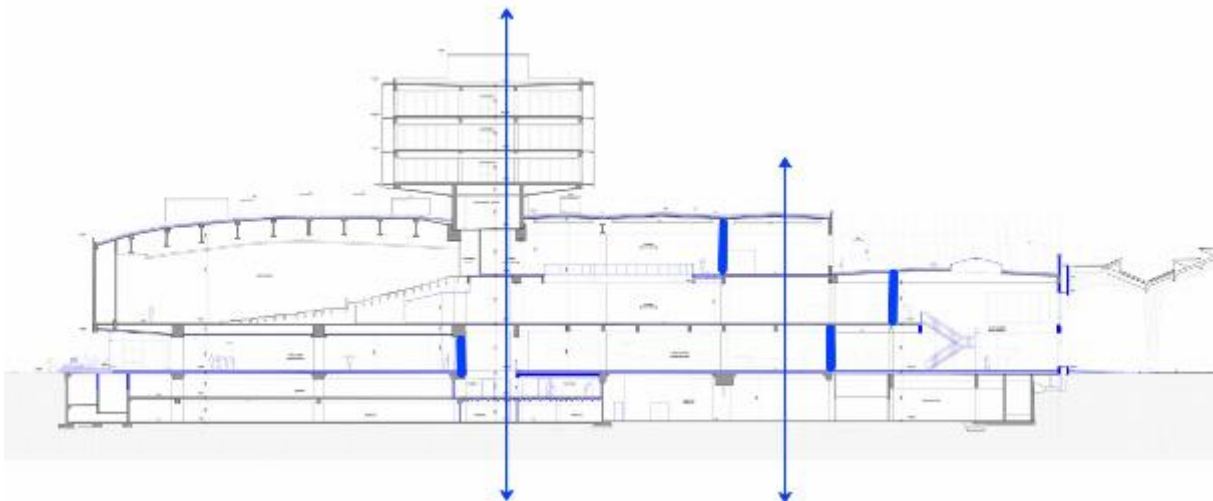
De gevel van het ICC naar de Floraliënhal wordt visueel opengewerkt om het contact met deze erfgoedlocatie te vergroten.

NV CITADEL FINANCE

Het logistieke verkeer wordt op de as in het oosten geconcentreerd en zal op termijn voornamelijk ondergronds verlopen dankzij een nieuwe eengemaakte inrit, dienstig voor de hele gebouwencluster. Dit laat toe om het park nog verder te vergroenen en ontharden. Er wordt een groene gordel aangelegd rondom het gebouw die de relatie met het park versterkt en deel wordt van het interieur en de identiteit van het nieuwe ICC.

Deze reconversie resulteert in een kleiner, compacter gebouw voor dezelfde functies. Het resultaat zal een performanter congrescentrum zijn. Door een betere interne organisatie wordt het mogelijk om meerdere (kleinere) congressen tegelijk te laten doorgaan, wat in het huidige gebouw niet mogelijk is.

Naast het congrescentrum huisvest het gebouw ook een kantoorgedeelte (bestaande bouwlagen 5/6) en een datacentrum (kantoren in bouwlaag 4 van het kantoorgedeelte en een technisch gedeelte achteraan in de dubbelhoge kelder -2). Het kantoorgebouw blijft ongewijzigd en het datacentrum wordt aangepast door Telenet met een aantal bouwkundige aanpassingen binnen de bedoelde opdracht der werken. De kantoren en het datacentrum blijven operationeel tijdens de werken waardoor er zeer omzichtig moet omgegaan worden met de gebruikers en de bestaande ruimtes en apparatuur.



De plannen zijn beschikbaar in bijlage 8.

Er werd een 3D model van het bestaande gebouw opgemaakt waarmee digitaal door het reële gebouw gewandeld kan worden. De deelnemers aan het sitebezoek kunnen hier toegang toe krijgen na het sitebezoek.

Fossielvrij gebouw

Het is een hele uitdaging om een gebouw van deze omvang, daterend van 1975, te renoveren tot een gebouw dat volledig fossielvrij verwarmd en gekoeld kan worden. Hiertoe werd een innovatief concept op maat bedacht.

Het bestaande gebouw wordt vandaag verwarmd vanuit één centrale stookplaats met twee gasketels. Koeling is maar in een beperkt aantal ruimtes aanwezig en gebeurt met decentrale, klassieke koelgroepen.

NV CITADEL FINANCE

In het nieuwe ICC zullen alle publieksruimtes verwarmd, gekoeld en geventileerd kunnen worden door optimaal gebruik te maken van de restwarmte van het in de kelder aanwezige datacentrum, aardwarmte (door aanleg van een BEO-veld) en reversibele lucht/water-warmtepompen om de eventuele resterende pieken op te vangen.

In winterregime zal ca 50% van de warmtevraag rechtstreeks kunnen ingevuld worden door een warmtewisselaar te plaatsen tussen de installatie van het datacentrum en het ICC (congresgedeelte + kantoren). De resterende 50% van de warmtevraag kan gehaald worden uit het BEO-veld van ca 80 boringen tot 140m diepte, dat zal aangelegd worden in de zone van de af te breken Azaleahal, onder de als publiek park in te richten groenzone. Bij extreme pieken kan een lucht/water warmtepomp op het dak bijspringen om de warmtevraag volledig in te vullen.

In zomerregime zal het BEO-veld ca 100% van de koelvraag kunnen aanleveren. Opnieuw bij extreme pieken zal de reversibele lucht/water-warmtepomp op het dak kunnen bijspringen.

De zonnepanelen op de daken voorzien maximaal aan eigen productie van hernieuwbare stroom om deze installatie te laten draaien. Voor de resterende stroom wordt een contract afgesloten met een groene stroomleverancier.

Ook voor het datacentrum is dit een voordelig concept. In winterregime kan het datacentrum maximaal haar warmteoverschotten rechtstreeks kwijt aan het ICC, waardoor deze warmte niet meer aan de lucht moet afgekkeld worden. Maar ook in zomerregime kan het datacentrum via de warmtewisselaar haar warmte kwijt aan het BEO-veld, zodat ook die warmte niet aan de lucht moet afgekkeld worden, maar in de bodem wordt opgeslaan voor het komende winterregime, waardoor uitputting van het BEO-veld wordt vermeden en de rendabiliteit van dit concept nog verhoogd.

Timing van het project

De opdrachtgever voorziet actuele om het bestek der werken te publiceren in het voorjaar van 2025, de offertes worden voor bouwverlof 2025 verwacht.

Op heden wordt het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voorbereid. Start van de werken is voorzien voor januari 2026.

Oplevering van de werken is gepland in begin 2028.

Deze timing is ook bindend overeengekomen in een subsidieovereenkomst met Toerisme Vlaanderen ter ondersteuning van de opwaardering van congresinfrastructuur gekoppeld aan erfgoedlocaties.

Opdrachtgever

Nv Citadel Finance, Voldersstraat 1, 9000 Gent - BE 0447 332 425

Een dochteronderneming van sogent, opgericht voor het beheer van dit veelzijdig gebruikt gebouw.

Ontwerpteam

TV 51N4E – Nu-architectuuratelier

Onderaannemer studiebureau technieken: nv Macobo-Stabo

Onderaannemer studiebureau stabiliteit: Bollinger Grohmann