

BIJLAGE 3 - KASTEEL DE BRON: PROJECTVOORSTEL FASE 2

Conform de voorwaarden van de projectbundel:

- §1. De stad Leuven behoudt het recht om op basis van de aangereikte visies en ideeën uit de eerste fase het kader, de procedure, de timing of de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor fase 2 verder te verfijnen, aan te passen of uit te breiden.
- §2. Ook voor de tweede fase van de procedure is het verplicht om onderhavig sjabloon te gebruiken voor het projectvoorstel. De kandidaten dienen in hun voorstel minstens de betreffende vraagstukken te verduidelijken.
- §3. De contactpersoon van de kandidaat erfpachter ontvangt binnen de 14 dagen na afloop van de indieningsperiode via e-mail een ontvangstbevestiging van diens kandidaatstelling met de mededeling of deze al dan niet ontvankelijk bevonden wordt.
- §4. Als bijlage(n) mogen (met een maximum van 10 A3- of A4-pagina's) figuren, foto's, schema's toegevoegd worden ter verduidelijking van het project.
- §5. Behoudens andersluidend bericht worden de weerhouden en gerangschikte projectvoorstellen tijdens de maand november - december 2022 voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen die het project aan de hoogst gerangschikte kandidaat erfpachter zal toewijzen. De besluitvorming van toewijzing wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.
- §5. De kandidaat erfpachter aanvaardt door zijn deelname aan de tweede fase van de procedure zijn akkoord om na selectie de termijnen, de voorwaarden en overige modaliteiten van het ontwerp van erfpachtovereenkomst na te leven.

Onverminderd de bepalingen uit de eerste fase worden énkél de projectvoorstellen die bij nazicht minstens een antwoord bieden op álle voorwaarden van het ruimtelijke kader (zie projectbundel Deel II art 2.1 t/m art 2.6), aanvaard en weerhouden voor de beoordeling door de adviesgroep.

In de tweede fase wordt een definitief en concreet uitgewerkt projectvoorstel verwacht. Inhoudelijk zal u de conceptnota tot een projectbundel moeten uitwerken. Opdat de adviesgroep een allesomvattend beeld kan vormen, wordt het aangereikte sjabloon uit de eerste fase van de procedure binnen elk luik uitgebreid met andere belangrijke elementen.

Programma

Missie/ visie/ concept

- omschrijving functies/ bestemming
- garanties, traject, lange termijn
- indicatieve weergave bezetting

Meerwaarde & ruimtelijk kwalitatief

Beheersvorm

Eindgebruikers

Relatie Buurt & omgeving

Relatie Park

- Indicatie nodige buitenruimte

Bereikbaarheid/ Parkeren/ Verkeersattractie

- Frequentie gebruik, ontsluiting en circulatie in functie van verschillende transportmiddelen & gebruikers
- Integrale (fysieke én digitale) toegankelijkheid)
- Laden & lossen

Situering programmaonderdelen binnen het (voorgestelde) bouwvolume

Ontwikkelingsformule

Mate van renovatie/ nieuwbouw

- Omgang met de archeologische, landschappelijke en bouwkundige erfgoedwaarden
- Volumestudies (Oriëntatie & zichten)
 - Toegangen
 - Materiaalgebruik

Financieel Plan/ Haalbaarheid/ Ramingen

- Tijdsbestek opstart/dossieraanvraag en realisatie/ oplevering
 - Budget realisatie
- Jaarlijkse kost onderhoud en herstel potentiële kosten en opbrengsten

Externe ondersteuning

De beoordeling, rangschikking én selectie van de projectvoorstellen zal in de tweede fase van de procedure gebeuren op basis van:

- de algemene kwaliteit van het projectvoorstel (60 punten)
- de meerwaarde (40 punten)
- de kwaliteit van het ontwerp (40 punten)
- de ontwikkelingsformule (60 punten)

Voor elk onderdeel worden er verschillende deelaspecten beoordeeld. Er kunnen maximaal 200 punten verdiend worden. Op basis van de totaalscore zullen de verschillende

projectvoorstellen gerangschikt worden en wordt er een selectieverslag opgemaakt. Het selectieverslag wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen die zal toewijzen aan de hoogst gerangschikte kandidaat.

3.1. Referenties

(Toelichting formuleren op maximaal 2 A4-pagina's)

§1. De kandidaten bezorgen een beperkte lijst met eventuele recente en relevante referenties, activiteiten, ... in het kader van deze projectoproep.

De kandidaten geven tevens de partners/ architect/ onderaannemers op die bij een uiteindelijke selectie gecontacteerd zullen worden om het weerhouden voorstel verder (mee) uit te werken. De kandidaten vermelden de gegevens van deze personen en hun aandeel in het voorstel. Van deze personen wordt eveneens een beperkte lijst met recente en relevante referenties ingediend.

Dit samenwerkingsverband wordt in deze fase van het traject wel meegenomen in de beoordeling en is eveneens bindend bij de selectie.

3.2. Programma (max 100 punten)

(Toelichting formuleren op maximaal 15 A4-pagina's)

§1. Verduidelijk uw **concept** en verduidelijk hierbij minstens volgende elementen:

- Behartigt het concept een gemeenschapsfunctie?
- Welke missie en visie stelt u voorop? Hoe vertaalt dit zich in een programma dat u zal uitvoeren?
- Welke doelstellingen heeft u op korte en lange termijn en welke aanpak zal daarbij gehanteerd worden ?
- Welke doelgroep(en) beoogt u met dit project?

§2. Om de **grootte** van het project en eventuele belasting voor de omgeving in te schatten vragen we u om volgende aspecten toe te lichten:

- Het aantal leden van de organisatie en/ of een inschatting van de grootte van de doelgroep;
- Een overzicht en inschatting van de gebruikte vervoersmiddelen;
- Een inschatting van de minimale, de gemiddelde en de maximale bezettingsgraad;
- Een overzicht van het dagelijkse programma;
- Een overzicht van activiteiten en/ of evenementen die het dagelijks programma overstijgen;
- De eventuele noodzaak aan buitenactiviteiten op de site;

§3. Op welke manier kan uw concept een **meerwaarde** betekenen:

- Hoe kunnen geïnteresseerde buurtbewoners betrokken worden?
- In welke mate zal de kandidaat erfpachter er over waken dat er geen overlast wordt gecreëerd voor de buurt:
- Welke maatschappelijke meerwaarde beoogt u in het algemeen en welke elementen beoogt u te bereiken met dit project?
- Welke meerwaarde biedt de site en het kasteelgebouw voor uw project?
- Welke eventuele moeilijkheden of tekortkomingen op de site zouden de werking van uw concept in het gedrang kunnen brengen? Nopen eventuele kenmerken bij de doelgroep tot een noodzakelijke ingreep op de site?

3.3. Ontwikkelingsformule (max 100 punten)

(Toelichting formuleren op maximaal 10 A4-pagina's)

§1. Binnen voorschreven ruimtelijk kader en binnen het wettelijk stedenbouwkundig kader, is er voldoende bewegingsruimte om een **architecturaal kwalitatief & creatief project** te realiseren. We vragen de kandidaat om zijn/ haar visie hieromtrent te verduidelijken.

Uw toelichting zou minstens een antwoord moeten bieden op volgende zaken:

- Verduidelijk uw stedenbouwkundige en architecturale totaalvisie en hoe u deze gaat realiseren?
- In welke mate zou u de renovatie van het hoofdgebouw realiseren?
- Wat is uw standpunt met betrekking tot de eventuele afbraak van de betonnen aanbouwconstructie en de realisatie van een nieuwbouw (benodigde oppervlakte, ...)?
- Hoe zou u omgaan met een gefaseerde timing voor de realisatie van het project?
- Indicatieve indeling: hoe zouden de verschillende ruimten in de gebouwen toegewezen worden?
- Welke innovatieve elementen verhogen de kwaliteit en creativiteit?

§2. Om inzicht te krijgen in uw **ambitieniveau** vragen wij u om voor onderstaande punten zo concreet mogelijk te verduidelijken wat enerzijds uw doel is en anderzijds hoe u deze doelstelling zal verwezenlijken:

- Beheer en opvolging van het bouw- en renovatieproject;
- Duurzaamheid: energie, materiaalgebruik, waterbeheer, afval, ...;
- Facilitair beheer van de gebouwen ;
- Mobiliteit en transport gebruikers/ bezoekers/ mensen met een beperking (toegankelijkheid) en leveranciers

§3. Teneinde aan te tonen het project volgens voorschreven visie ook uitvoerbaar is, dient de '**haalbaarheid**' afgetoetst te worden. Er wordt voor deze fase nog geen financieel plan verwacht. De kandidaat wordt gevraagd om volgende zaken te verduidelijken:

- ruwe inschatting van de kosten voor realisatie van het bouw- en renovatieprogramma;
- ruwe inschatting van de opbrengsten bij realisatie van het concept;
- garanties op de realisatie (en het stellen van een voltooiingswaarborg) en het bereiken van de doelgroep en een voldoende hoge bezettingsgraad om minstens de kosten te dekken;
- de eventuele noodzaak aan een opschortende voorwaarde voor het bekomen van een uitvoerbare vergunning en het benodigde tijdsbestek voor de dossieraanvraag en oplevering;
- moment van betaling eerste canon en/ of wijze van waarborg tot betaling canon
- zicht op een mogelijke financiering: waar komen de financiële middelen vandaan om het project te bekostigen en in hoeverre bestaan deze uit eigen en vreemd vermogen.

Aantal pagina's:

Aldus opgesteld te:

Op: ... / ... /

In twee exemplaren en waarvan iedere partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

(handtekening + naam + datum + "gelezen, begrepen en goedgekeurd")

OPGELET!

-- **Kandidaatstelling** fase 2 == sjabloon bijlage 1 + 3

- Alle pagina's en bijlagen afzonderlijk paraferen door alle ondertekenaars van het document

- Het projectvoorstel in 2-voud op papier printen + usb-drager

- De documenten voor de kandidaatstelling worden in tweevoud gebundeld en bezorgd in één gesloten omslag aan het AGSL, t.a.v. Philippe Bunkens, Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven met vermelding 'Kandidaatstelling De Bron'. Bij verzending per post, wordt die gesloten omslag in een tweede gesloten omslag geschoven met hetzelfde adres en dezelfde vermelding.

- Behoudens andersluidend bericht dient de kandidaatstelling bij het AGSL toe te komen voor **1 juli 2022, 11u**

VAK VOORBEHOUDEN VOOR DE ADVIESGROEP

| | | Voldaan? |
|--|--|--------------------------------|
| Vormvereisten: datum indiening, sjabloon bijlage 1 + 3, in 2-voud op papier en usb, gesloten omslag, maximaal # pagina's, ondertekeningen, ... | | ja/nee |
| Ruimtelijk kader | | |
| Programma/ Bestemming | Betreft het een gemeenschapsvoorziening | ja/nee |
| | Wordt voldaan aan de principes van goede ruimtelijke ordening? | ja/nee |
| Natuurwaarde Erfgoedwaarde van het hoofdgebouw en park | Draagkracht & samenhang - Is de functie verzoenbaar met het park, de erfgoedwaarde en de mobiliteit? | ja/nee |
| Mobiliteit | Draagkracht - Aspect van parking en toegankelijkheid. Wordt bestemmingsverkeer ontraden? | ja/nee |
| Meerwaarde | Buurt(participatie) | ja/nee |
| Kandidaatstelling wordt aanvaard en weerhouden: | | ja/ neen |
| Selectie – beoordeling en rangschikking op basis van volgende criteria: | | Gewicht beoordeling |
| 1. Algemene kwaliteit projectvoorstel | | 60 punten |
| Het programma in verhouding tot het ruimtelijk kader (erfgoed, natuurwaarde en mobiliteit) en de bijzondere voorwaarden Creativiteit Timing opstart/ dossieraanvraag – realisatie/ oplevering Situering markt en verhouding vraag/ aanbod Voorstel conform de modaliteiten van de erfpachtovereenkomst Overige criteria: lange termijn, ... | | |
| 2. Meerwaarde | | 40 punten |
| Als gemeenschapsfunctie Voor de eindgebruikers Voor de buurt Overige criteria: integrale (fysieke én digitale) toegankelijkheid, aanvulling voor andere sites, ... | | |
| 3. Kwaliteit ontwerp | | 40 punten |
| Conformiteit ruimtelijk kader en stedenbouwkundige voorschriften Wijze en mate van renovatie en/ of nieuwbouw - omgang met de archeologische, landschappelijke en bouwkundige erfgoedwaarden - volumestudies Architecturale en duurzame kwaliteit Benodigde buitenruimte | | |
| 4. Ontwikkelingsformule | | 60 punten |
| Garanties met betrekking tot financiering en bezettingsgraad Haalbaarheid project en timing Raming kosten Raming opbrengsten Wel/ geen opschortende voorwaarde (voor het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning) Moment van betaling van de eerste canon en/ of wijze voor het stellen van een waarborg Garantie tot realisatie en/ of wijze waarop de voltooiingswaarborg zal gesteld worden | | |
| TOTAAL | |/ 200 punten |