



AANKONDIGING VAN VASTGOEDPROSPECTIE

Huur door de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (Urban.brussels) van ruimtes bestemd voor de huisvesting van zijn semi-dynamische archieven en zijn erfgoedbewaarplaats

I. Context

Urban.brussels (Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed) is gevestigd in het ARCADIA-pand op de Kunstberg, 10-13, 1000 Brussel.

Vandaag is Urban.brussels op zoek naar (een ruimte in) een bestaand pand om er haar semi-dynamische archieven en erfgoedbewaarplaats in onder te brengen en om ze te promoten bij onderzoekers en het grote publiek.

Urban Brussels voorziet in een huurovereenkomst van lange duur (minimum 18 jaar), die zal ingaan na de voltooiing van eventuele werkzaamheden aan het gehuurde goed, die voltooid moeten zijn tegen 1 oktober 2023.

II. Selectie

Om in aanmerking te worden genomen, moeten de voorgestelde oppervlakten zo goed mogelijk aan de onderstaande behoeften voldoen:

1. Beschikbare oppervlakten:

1.1 Het pand moet aan de volgende eisen voldoen:

Bestemming	Oppervlakte (m ² BVO) ¹	Voorschriften	Technisch
Archeologische collecties	Ongeveer 1.500 m ² <u>of</u> de oppervlakte die nodig is om aan de in de kolom "voorschriften" beschreven behoeften te voldoen	De afmetingen van het lokaal moeten toelaten volgende zaken te bewaren: <ul style="list-style-type: none"> • +/- 6.000 eenheden met de volgende kenmerken: <ul style="list-style-type: none"> ○ Bakken van 60cm x 40cm x H 22cm ○ Bakken van 43.5cm x 35.5cm x H 23cm ○ Plastieke emmers met metalen handvat van 10 l ○ Versterkte zakken van 50 l Deze eenheden staan momenteel opgesteld in rekken van 7 tot 9	Geringe lichtsterkte of handmatig instelbare lichtsterkte Ventilatie/filtratie controle Mogelijkheid tot inrichting van een "koelruimte" (in plaats van koelkasten) Mogelijkheid om mobiele rekken ("compactus" type) te plaatsen op een groot deel van de oppervlakten (dit impliceert een belasting van 900 kg/m ²)

¹ Volgens de BACS-definitie (Belgian Luxembourg Association of Chartered Surveyors – www.escs.org) is de bruto vloeroppervlakte (BVO) het oppervlak van een gebouw gemeten vanaf de as van de beglazing tot de as van de muren (indien niet beglaasd) op elk niveau. De as is het midden van de beglazing of de muren (naar gelang van het geval); in het geval van een tussenmuur is de as tevens het midden van de muur.



		<p>verdiepingen en vertegenwoordigen een volume van ongeveer 250 m³ (exclusief rekken en puinzakken die niet kunnen worden gestapeld).</p> <ul style="list-style-type: none"> • +/- 60 EUR-palletten (120 cm X 80 cm), van groot gewicht en omvang, met: <ul style="list-style-type: none"> ○ Constructiehout ○ Geslepen stenen ○ Emmers voor monsternames <p>Deze elementen vertegenwoordigen een volume van ongeveer 50 m³.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 eenheden (max. 2,1 m x 3,2 m x 0,3 m elk) <ul style="list-style-type: none"> ○ Behangpapier met systeem van houten planken 	
Opslagplaats meubilair	500 m ²	Plafondhoogte: 4 m	<p>Idealiter een doorlopende ruimte op het gelijkvloers (directe externe toegang)</p> <p>Geringe lichtsterkte of handmatig instelbare lichtsterkte</p>
Semi-dynamische archieven	500 m ² (schatting van Urban) of de oppervlakte die nodig is om aan de in de kolom "voorschriften" beschreven behoeften te voldoen	Het volume van de voorgestelde lokalen moet voldoende zijn om 40.000 archiefdozen van 40 * 27 * 12 cm op te slaan.	<p>Geringe lichtsterkte of handmatig instelbare lichtsterkte</p> <p>Mogelijkheid om mobiele rekken te installeren ("compactus" type).</p>
Voorraad publicaties	400 m ²	Het volume van de voorgestelde ruimte moet de opslag van 300 EUR-palletten en 20 hoge kantoorkasten mogelijk maken	Gecontroleerde temperatuur en vochtigheid
Logistiek magazijn voor beurzen / evenementen	250 m ²	Plafondhoogte: 3 m	



Gevel Aubecq	500 m ²	Bestaat uit 570 stenen. Het gewicht van elke steen varieert van ongeveer 10 kg tot 3 ton voor de tegels van het balkon. De meeste stenen wegen tussen 100 en 300 kg.	Idealiter een ruimte die uit één stuk bestaat en die een oppervlakte bevat van 20 m x 15 m met een belasting van +/- 900 kg/m ² (te bepalen naar gelang het type opslag). Gezien deze belasting, bij voorkeur op de begane grond of op een plaats die gemakkelijk bereikbaar is met een palletwagen Plafondhoogte 4 m
Verwerkings- en verpakkingsatelier	150 m ²		Werkplekken volgens de norm
Kantoren, voor werknemers van Urban Brussels (beheer, overleg)	150 m ²		Localen die gemakkelijk toegankelijk zijn voor het publiek (bezoekers, onderzoekers) Werkplekken volgens norm
Parking	Bestelwagen		Directe verbinding tussen de parkeerplaats en de opslagruimtes
Totaal	3.950 m²		

1.2 Idealiter zou het pand bovendien de volgende extra ruimte moeten kunnen bieden:

Bestemming	Oppervlakte	Technisch
Kantoren of co-working-ruimtes voor externe onderzoekers en verenigingen die onderzoek doen naar onze collecties	50 tot 100 m ²	Natuurlijk licht
Ruimte voor het organiseren van educatieve workshops /Erfgoedklassen	Min. 100 m ²	Natuurlijk licht
Conferentie/tentoonstellingsruimte	Min. 100 m ²	Toegang tot een conferentie/expositieruimte (eventueel in de buurt van de gehuurde ruimtes) Handmatig instelbare lichtsterkte

1.3 Ten slotte zou de mogelijkheid om op ad *hoc basis* gebruik te maken van een auditorium (minimaal 100 plaatsen), bijvoorbeeld in het kader van cursussen of conferenties ter promotie van de Urban-collecties, een pluspunt zijn. Dit auditorium moet geen deel uitmaken van de gehuurde ruimten, maar moet toegankelijk zijn, op het terrein of in de onmiddellijke omgeving, zo nodig tegen een in de offerte te vermelden extra vergoeding.

2. Zorg voor een stabiele vochtigheid en temperatuur, in principe:



- Relatieve vochtigheid: tussen 48% en 55% (nooit meer dan 65%!); schommelingen gedurende 24 uur moeten minder dan 3% bedragen;
 - Temperatuur: tussen 16°C en 18°C (niet meer dan 20°C), schommelingen gedurende 24 uur moeten minder dan 3°C bedragen;
 - Airconditioningsystemen moeten worden gekozen/ontwikkeld in verhouding tot het volume van de kamers, hun isolatie,...
3. Het pand moet voldoen aan de normen inzake risicobeheer voor collecties² ; in dit verband mogen de oppervlakken niet gevoelig zijn voor de gevolgen van de klimaatverandering (buiten overstromingsgebieden, geen glazen daken, enz.).
 4. Het pand moet verplicht gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
 5. Het moet gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer vanuit het centrum van Brussel (het door Urban bezette Arcadia-pand, gelegen op de Kunstberg).
 6. Indien de voorgestelde ruimtes over verschillende verdiepingen zijn verdeeld, moet de lift een capaciteit van 1.000 kg hebben en zodanige afmetingen dat een EUR-pallet door een elektrische heftruck kan worden gehanteerd.
 7. De circulatiezones tussen de voorgestelde ruimtes (breedte van de rijstroken) moeten het gebruik van een elektrische heftruck mogelijk maken.
 8. In geval van gedeelde bezetting van het pand moeten de door Urban.brussels bezette ruimtes met elkaar in verbinding staan en voorzien zijn van toegangscontrole.
 9. Op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst moet het pand in orde zijn met de vergunning en voldoen aan de verschillende technische normen die gelden voor werkruimtes.

III. Modaliteiten van deelnam

Blijken van belangstelling moeten uiterlijk op **14 oktober 2022 om 18.00 uur** per e-mail worden gezonden naar het volgende adres: procurement@urban.brussels.

De blijken van belangstelling omvatten:

1. het bijgevoegde ingevulde formulier, dat in Word-formaat en ondertekend in PDF-formaat moet worden teruggestuurd, inclusief een indicatief financieel voorstel;
2. een kopie van de eigendomsakte van het pand;
3. een beschrijving van het voorgestelde pand, met inbegrip van de ligging ervan, plattegronden van de voor verhuur bestemde ruimtes, en illustratieve foto's van de gevel en het interieur;
4. in voorkomend geval, alle andere nuttige informatie of presentaties aan de hand waarvan kan worden beoordeeld of het pand voldoet aan de in punt II genoemde eisen.

² Zie met name het Re-Org project van ICCROM (Internationaal Centrum voor de Studie van het Behoud en de Restauratie van Cultuuroederen)



Vragen kunnen schriftelijk worden gesteld via e-mail aan de heer Frédéric DAUW fdauw@urban.brussels. Hij is ook telefonisch bereikbaar op 02 432 83 96.

IV. Voortzetting van de procedure

De personen die de panden hebben voorgesteld die het best aan de in titel II bedoelde criteria voldoen, zullen worden verzocht een offerte in te dienen.

In dit verband zullen bezoeken aan de beste panden worden georganiseerd en zullen de voorwaarden van de huurovereenkomst worden besproken.

Urban Brussels zal de geselecteerde eigenaars vragen een bindende offerte in te dienen.

Deze offertes zullen worden vergeleken op basis van criteria die in het *Request for proposal* zullen worden gespecificeerd en die het volgende zullen omvatten

- de financiële aspecten van de huurovereenkomst,
- de kwalitatieve aspecten van het pand, waaronder :
 - het functionele karakter van het pand (oppervlakte, comfort, lichtinval, inrichtingsmogelijkheden, enz.), met inbegrip van de mogelijkheid om over de in de punten 1.2 en 1.3 van titel II bedoelde extra oppervlakten te beschikken
 - de ligging van het pand en de toegankelijkheid ervan met het openbaar vervoer,
 - de technische en energieprestaties van het pand
 - het opleveringsschema van het pand



Blijk van belangstelling: het formulier moet worden ingevuld en uiterlijk op 14 oktober 2022 om 18.00 uur per e-mail (in Word en ondertekende PDF-versie) worden gezonden aan: procurement@urban.brussels

<p>URBAN.BRUSSELS</p> <p>BLIJK VAN BELANGSTELLING - PAND [***] VOORGESTELD DOOR [***]</p>

Eigenaar van het pand:	
Contactpersoon:	Naam: Functie: Adres: Email : Telefoon:
Indien van toepassing, makelaar:	
Adres van het pand :	
Ruimte "Archeologische collecties"	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Ruimte "Meubilair depotruimte"	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Ruimte "Semi-dynamische archieven":	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Ruimte "Voorraad publicaties"	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]



Ruimte “Logistiek magazijn beurzen/evenementen”	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Ruimte “gevel Aubecq”	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Ruimte “Verwerkings- en verpakkingsatelier”	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Ruimte “Kantoorruimte (beheer, overleg)”	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Kantoren of co-working - ruimte (onderzoekers, verenigingen)	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Educatieve workshops/Erfgoedklassen	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Conferentie/ tentoonstellingsruimte	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Auditorium	[Verdiepingen - oppervlakten - beschrijving]
Parkings:	[aantal parkeerplaatsen en locatie - enkele/dubbele parkeerplaatsen - aantal fietsplaatsen? - laadperron? – Laadstation?.
Technische staat van het pand:	[hier een korte beschrijving van de technische staat van het gebouw invoegen - bouwdatum en laatste renovaties, staat van de HVAC, enz.]
Energieprestaties:	EPB-klasse : EPB (kWhEP/m²/jaar) : Niveau E : Niveau K : Mogelijke certificeringen (voorbeeldgebouw, passief 2015, BREEAM, Valideo, LEED...) :
Datum van beschikbaarheid voor de werken:	
Effectieve datum van beschikbaarheid (na de werkzaamheden om het pand in verhuurde staat te brengen) :	
Indicatieve financiële aspecten (idealiter voor een	1. [Huurprijs (in voorkomend geval uitgesplitst naar oppervlakte)



huurovereenkomst van 18 jaar):	<ol style="list-style-type: none"> 2. Gratis of andere stimulansen aangeboden (bv. tussenkomst in de kosten van huurontwikkelingswerk) 3. Belastingen van toepassing op het pand : <ul style="list-style-type: none"> • Onroerende voorheffing (€/m² BVO/jaar) • Gemeentelijke belastingen (€/m² BVO/jaar) • Regionale belastingen (€/m² BVO/jaar) • Andere mogelijke belastingen 4. Gemeenschappelijke lasten (€/m² BVO/jaar)
--------------------------------	--

Bijlagen bij de blijk van belangstelling [tabel van bijlagen die door de aanvrager moeten worden aangepast]:

1. een kopie van de eigendomsakte van het pand;
2. een beschrijving van het voorgestelde pand, met inbegrip van de ligging ervan, plattegronden van de voor verhuur bestemde ruimtes, en illustratieve foto's van de gevel en het interieur;
3. in voorkomend geval, alle andere informatie of presentaties die nuttig kunnen zijn om na te gaan of het pand in overeenstemming is met de in punt II van de aankondiging vastgoedprospectie genoemde eisen.

Gedaan te _____, op _____ 2022

[handtekening]

[naam]

[titel]