

Marktconsultatieleidraad

Het energieneutraal en circulair renoveren van de
kunstenaarsateliers aan de Vlampijpstraat 50 te Utrecht

Kenmerk: 1100162880

d.d.: 23-05-2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Marktconsultatie.....	4
	2.1 Doel marktconsultatie.....	4
	2.2 Doelstelling project	4
	2.3 Informatie-inventarisatie	5
3	Procedure.....	7
	3.1 Marktconsultatiegesprekken.....	7
	3.2 Schouw	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
	3.3 Verslaglegging	7
	3.4 Gebruik informatie.....	7
4	Voorwaarden en uitgangspunten	8

1 Inleiding

Ter voorbereiding op de aanbesteding 'Het energieneutraal en circulair renoveren van de kunstenaarsateliers aan de Vlampijpstraat 50 te Utrecht', nodigt de gemeente Utrecht (verder: de gemeente) u uit om deel te nemen name aan een marktconsultatie. In deze marktconsultatie zal u in een gesprek op locatie worden geraadpleegd over een voorgenomen aanbesteding.

De gemeente gebruikt de marktconsultatie om op een georganiseerde wijze informatie tussen belanghebbenden uit te wisselen. Deelnemende marktpartijen wordt hierbij de mogelijkheid geboden hun kennis en ervaring te delen. De gemeente wil zich, op basis van de door u verstrekte informatie, een beeld vormen van de haalbaarheid van de aanbesteding en van de oplossingsmogelijkheden. Tevens is de gemeente voornemens om (delen van) de middels deze marktconsultatie verkregen informatie te verwerken in de documenten bij de aanbesteding die de gemeente voornemens is in een later stadium te publiceren.

2 Marktconsultatie

2.1 Doel marktconsultatie

Het doel van deze marktconsultatie is om marktpartijen te betrekken om zicht te krijgen op mogelijke oplossingen voor de aan te besteden opdracht, op het gebied van inhoud, proces en markt. Hierbij wil de gemeente informatie inwinnen ten einde de meest ideale oplossing aan te besteden en te komen tot:

- Een doelmatige aanbestedingsstrategie en -procedure.
- Een adequate opdrachtschrijving.
- Een goed beeld van de van toepassing zijnde duurzaamheidsaspecten.
- De innovatieve ideeën/zienswijzen van de markt.
- De te hanteren gunningscriteria.
- De te stellen randvoorwaarden.

De marktconsultatie dient de gemeente vertrouwen te bieden in de haalbaarheid van de aan te besteden oplossing en in het vermogen van de (deelnemende) marktpartijen om deze oplossing te kunnen realiseren. De marktconsultatie kan daarnaast informatie geven over de mogelijkheden die marktpartijen zien om een oplossing met een beperkt budget aan de minimum eisen te laten voldoen. En om de gemeente te prikkelen met interessante oplossingen.

Deze marktconsultatie heeft niet tot doel heeft om partijen te selecteren of contracteren. Het is niet de bedoeling dat u een aanmelding of inschrijving indient maar om zicht te krijgen op mogelijke oplossingen voor de aan te besteden opdracht.

2.2 Doelstelling project

De gemeente heeft voor haar kernvastgoed de ambitie geformuleerd om deze kostendekkend of marktconform te verhuren, toegankelijk te maken voor mindervaliden en te verduurzamen dat wil zeggen energieneutraal en circulair. De definitie 'energie-neutraal gebouw' betekend: de energie benodigd voor de gebouwinstallaties min de opgewekte energie is nul. Energie voor gebruik van huishoudelijke apparaten en allerlei machinerie voor productie van kunst (b.v. ovens en apparatuur op 380V) vallen buiten beschouwing. En met de ondertekening van het Grondstoffenakkoord heeft de gemeente zich ook verbonden aan de ambitie om in de uiterlijk in 2050 100% circulair te zijn.

De Utrechtse Vastgoed Organisatie heeft de volgende opdracht en uitgangspunten:

Het energieneutraal en zo veel mogelijk circulair renoveren van de kunstenaarsateliers aan de Vlampijpstraat 50 te Utrecht.

Het voormalig kantoorpand stamt grotendeels uit 1958 en huisvest tegenwoordig meer dan 50 kunstenaars-ateliers. In het oorspronkelijke pand zijn nauwelijks maatregelen getroffen voor duurzaamheid en daarna is het in de tussentijd ook niet verduurzaamd. Uitgangspunten bij het renoveren van deze atelierruimtes:

- Zoveel als mogelijk circulair bouwen en het pand is na oplevering Energieneutraal (EPC=0 ofwel 0 kwh/m² G.O. aan primaire energiestromen).
- Het pand dient te worden gerenoveerd zodat het weer voor 40 jaar geschikt is om te exploiteren (NEN 2767 conditieniveau 2).
- De renovatie betreft **alleen** de buitenkant van het pand en de noodzakelijke verbeteringen aan de installaties.
- De renovatie is sober en doelmatig, met voorkeur voor behoud van de huidige uitstraling.
- Toegankelijk voor mindervaliden: beide verdiepingen zijn bereikbaar.
- Verwijderen van al het aanwezige asbest.
- Vast taakstellend budget: **1,5 mln excl. BTW**

Ten aanzien van verduurzamen van het pand en het hergebruik van materiaal worden de volgende uitgangspunten nagestreefd:

- Energieneutraal (ENG), hieronder kunnen maatregelen vallen als:
 - o Gasloos en pand ontkoppelen van de stadsverwarming
 - o Warmteopwekking met warmtepomp
 - o Ventilatie met warmteterugwinning
 - o Energieopwekking met zonnepanelen
 - o Isoleren van de bouwkundige schil
 - o Inzetten van Phase Change Materials (PCM's): materialen waarvan de faseverandering van vast naar vloeibaar en andersom wordt gebruikt om warmte/koude op te slaan en af te staan.
 - o Inzetten van een energiebuffer ter voorkoming van teruglevering aan elektriciteitsnet.
- Circulair bouwen, waarin de gemeente het volgende stappenplan toepast:
 0. 'Re-think';
 1. Benut het beschikbare ('behoud, tenzij');
 2. Gebruik hernieuwbaar;
 3. Minimaliseer milieu-impact;
 4. Creëer voorwaarden voor een lange cyclus;
 5. Creëer voorwaarden voor toekomstige cycli.

Hieronder kunnen maatregelen vallen als:

- o Hergebruik bestaande materialen uit oudbouw of vanuit de directe omgeving
- o Toepassen van hergebruikte materiaal op een zo hoog mogelijk niveau
- o Zoveel mogelijk toepassen van niet-toxische materialen (waaronder het beperken van vluchtig organische stoffen en minimaliseren van samengestelde materialen) en demontabel bouwen indien geen goed alternatief beschikbaar is
- o Alle nieuw te monteren gebouwconstructies zijn remontabel en in grote mate op hoog niveau herbruikbaar
- o Zoveel mogelijk toepassen van duurzaam geproduceerde materialen bijvoorbeeld op basis van C2C certificering of biobased bouwmaterialen.

Het pand zal gedurende de uitvoering volledig tot de beschikking staan van de aannemer.

De planning die in het project wordt nagestreefd:

- start bouw: **medio 2020**
- bouwtijd bij voorkeur maximaal: **8 maanden**.

Het eindresultaat is een opgeknapt gebouw dat goed te onderhouden is en langdurig beschikbaar kan worden gesteld als goedkope atelierruimte, met meer comfort tegen lagere energielasten.

2.3 Informatie-inventarisatie

De gemeente vraagt deelnemers aan de marktconsultatie om mee te denken over onder meer de volgende onderwerpen:

- Op basis van een korte rondgang door het pand en kennisname van de uitgangspunten van het project:
 - o is dit voor u een interessant project?
 - o op welke wijze zou het project minimaal ingericht/aangepast moeten zijn, wilt u zich inschrijven voor de aanbesteding?
- Hoe adviseert u de gemeente uw deelname aan het project tot het realiseren van de ateliers:
 - a. onder Design en Build: integraal verantwoordelijk in plan- en uitvoeringsfase
 - b. in bouwteam: samenwerkend in planfase en realisatiefase
 - c. vanaf aanbesteding: uitvoerend in de realisatiefase
- Wat verstaat u onder circulair bouwen?
Kunt u ook aangeven hoe u de sloop en afvalverwerking zo veel mogelijk circulair uitvoert?
- Is het voor u mogelijk om de kunstenaar-ateliers te ontwerpen en/of bouwen zonder het gebruik van toxische stoffen als PUR, acrylaat kit, siliconen kit, PVC, verchroomde materialen, materialen welke formaldehyde bevatten?
- En kunt u van alle toe te passen materialen in het gebouw een materialenpaspoort opleveren?

- o met welk registratiesysteem voor de materiaalstaat bent u bekend? Bent u bekend met EBU (Economic Board Utrecht)?
- o kunt u t.b.v. de materiaalstaat de informatie over de toegepaste materialen in BIM op LOD400 niveau registreren? Of heeft u een ander voorstel?
- Wat is in uw ogen de beste manier om de duurzaamheid en circulariteit te meten van de renovatiebouw?
 - o Bent u bekend met het programma GPR-gebouw en wat is uw ervaring met dit programma.
 - o Bent u bekend met een alternatief programma om duurzaamheid en circulariteit te meten zoals CPG en wat is uw ervaring met dit programma.?

En ten aanzien van het gebouw en de uitgangspunten die de gemeente stelt:

- Wat is uw inziens het maximaal haalbare resultaat dat behaald kan worden binnen de (combinatie van) randvoorwaarden en uitgangspunten die binnen dit project gelden:
 - o Energieneutraal en circulariteit.
 - o Kwaliteitsniveau.
 - o Taakstellend budget.
 - o Uitstraling van het gebouw.
- Welke kansen liggen er volgens u binnen dit project:
 - o Kunt u aangeven hoe u dit project zou willen aanpakken binnen de gewenste en/of vereiste randvoorwaarden van dit project nastreeft?
 - o Ten aanzien van innovatie: de gemeente Utrecht wil een proeftuin voor zijn innovatieve oplossingen. Welke innovaties kunt u of zou u willen toepassen binnen het project.
- Tegenover de kansen, welke risico's liggen er volgens u binnen dit project:
 - o Binnen de gewenste en/of vereiste randvoorwaarden die de gemeente in dit project nastreeft?
 - o Ten aanzien van de innovaties die de gemeente binnen dit project nastreeft
- En ten aanzien van de uitgangspunten in tijd en geld voor het project door de gemeente:
 - o De gewenste bouwtijd is bij voorkeur maximaal 8 maanden: is deze bouwtermijn in uw ogen reëel?
 - o Het vast taakstellend budget is 1,5 mln excl. BTW: Is dit budget in uw ogen reëel?

3 Procedure

3.1 Marktconsultatiegesprekken

De marktconsultatiegesprekken zullen plaatsvinden op de locatie van het project kunstenaar-ateliers aan de Vlampijpstraat 50 te Utrecht, in **week 26, dinsdag 25 en donderdag 27 juni 2019**.

U kunt hierbij met maximaal vier personen aanwezig zijn, de gemeente juicht toe als die elk een andere discipline uit de bouw vertegenwoordigt.

Indien u aan de marktconsultatie wilt deelnemen, dan kunt u zich hiervoor tot uiterlijk **09 juni 2019** aanmelden, door middel van het sturen van een bericht via TenderNed. In dit bericht geeft u aan welke personen bij de bezichtiging aanwezig zullen zijn. Na aanmelding ontvangt u een uitnodiging met het voor uw organisatie gereserveerde tijdsblok.

De marktconsultatie zal doormiddel van open gesprekken worden uitgevoerd, waarbij de in 2.3 genoemde onderwerpen als basis zullen dienen. Elk gesprek wordt met één aan de marktconsultatie deelnemende partij gevoerd. Dat wil zeggen dat bij het gesprek dat de gemeente heeft met uw organisatie geen andere marktpartijen aanwezig zullen zijn.

Om ervoor te zorgen dat alle in dit project geïnteresseerde partijen dezelfde informatie van de gemeente ontvangen, worden tijdens de bezichtiging worden geen vragen beantwoord.

3.2 Verslaglegging

De gemeente verwerkt de tijdens de marktconsultatiegesprekken uitgewisselde informatie in een verslag.

De gemeente bepaalt welke informatie in dit marktconsultatieverslag wordt verwerkt.

De gemeente is voornemens de belangrijkste leerpunten van de marktconsultatie opnemen in de eventueel later te publiceren aanbestedingsdocumenten. Het geanonimiseerde marktconsultatieverslag zal bij deze publicatie als bijlage bij de aanbestedingsdocumenten worden toegevoegd.

U dient er zich van bewust te zijn dat u commercieel of anderszins gevoelige informatie zou kunnen verstrekken of informatie waarop intellectuele eigendomsrechten van u of van andere partijen van toepassing zijn en die u niet mag of wilt delen. Mocht dit toch gebeuren en de gemeente verwerkt de verstrekte informatie in de aanbestedingsdocumenten, dan kan de gemeente hiervoor niet verantwoordelijk of aansprakelijk worden gesteld.

3.3 Gebruik informatie

Indien de gemeente daadwerkelijk overgaat tot aanbesteding van de opdracht, dan zal de aanbesteding bekend gemaakt worden via TenderNed. Het marktconsultatieverslag wordt dan gebruikt als informatiebron bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

4 Voorwaarden en uitgangspunten

Dit document en de overige bij deze marktconsultatie behorende documenten zijn met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden constateren, dan dient u dit zo spoedig mogelijk schriftelijk kenbaar te maken aan de contactpersoon van deze marktconsultatie, middels het sturen van een email via TenderNed.

Indien na afronding van de marktconsultatie blijkt dat dit document, of de overige bij deze marktconsultatie behorende en door de gemeente Utrecht samengestelde documenten tegenstrijdigheden of onvolkomenheden bevatten, dan kan dit de deelnemende partijen niet worden aangerekend.

Bij deze marktconsultatie zullen de algemene principes van het Europees aanbestedingsrecht worden nageleefd. De beginselen transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit zullen in acht worden genomen.

Uw deelname aan deze marktconsultatie is niet verplicht. Indien u deelneemt aan deze marktconsultatie, dan gelden de volgende voorwaarden:

- Uw deelname schept voor de gemeente geen verplichtingen jegens u.
- U kunt geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie door de gemeente beschikbaar gesteld wordt.
- Deelname aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de beoordeling van een eventuele aanmelding en/of inschrijving.
- De informatie die u verstrekt wordt eigendom van de gemeente Utrecht.
- Intellectuele eigendomsrechten blijven eigendom van de rechthebbenden.
- Door het indienen van een ingevuld document Vragen en invulformulier antwoorden gaat u akkoord dat de voorwaarden van deze marktconsultatie.
- De gemeente is niet verplicht om de verkregen informatie toe te passen.
- Voor het verstrekken van informatie worden geen kosten vergoed.
- Door u verstrekte documenten worden niet geretourneerd.
- U garandeert vertrouwelijk om te gaan met van de gemeente verkregen informatie die benoemd is als vertrouwelijk.
- Alle informatie die u indient als vertrouwelijk zal zodanig behandeld worden.
- Het invulformulier vragen en antwoorden dient via TenderNed ingediend te worden. Een Invulformulier dat niet via TenderNed is ingediend wordt niet in behandeling genomen.

De gemeente Utrecht behoudt zich het recht voor om:

- De planning van de marktconsultatie te wijzigen.
- De marktconsultatie (tussentijds) tijdelijk te staken of definitief te beëindigen.