



Marktconsultatie

Combinatiegebouw Binnenzwembad en IJshal De Vliet te Leiden

ten behoeve van
Gemeente Leiden

Uitgegeven door:	Servicepunt71
Referentienummer:	A3.618.2019
Datum:	19 juni 2019
Versie:	1.0 def

Inhoudsopgave

1	Beschrijving marktconsultatie	3
1.1	De marktconsultatie	3
1.1.1	Aanleiding	3
1.1.2	Scope	3
1.1.3	Locatie	4
1.1.4	Doelstelling	5
1.1.5	Uitgangspunten nieuwbouw	5
1.1.6	Beoogde nieuwe werkwijze	6
1.2	Uitvoering marktconsultatie	7
1.3	Doel van de marktconsultatie	7
1.4	Planning	7
1.5	Communicatie	8
1.6	Vragen naar aanleiding van marktconsultatiedocument	8
1.7	Wijze van indienen beantwoording marktconsultatie	8
1.8	Vertrouwelijkheid/geheimhouding	8
1.9	Voorbehoud	9

Bijlagen

Informatieve bijlage

1. Collegebrief aan gemeenteraad van Leiden d.d. 11 juni 2019.

Invul bijlage

2. Vraag en antwoordblad

1.1 De marktconsultatie

Pagina 3 van 9

verpacht aan een nog te selecteren professionele partij. Beheer en exploitatie van het combinatiegebouw hebben voor de gemeente gedurende de levensduur van het combinatiegebouw een grote impact. Het energieverbruik, het onderhoud en personele kosten zijn de drie meest fundamentele onderdelen die in de exploitatie beperkt moeten worden. Een investering dient altijd gekoppeld te zijn aan de effecten daarvan op de exploitatie. De gemeente Leiden stelt hoge voorwaarden aan het thema milieu en duurzaamheid.

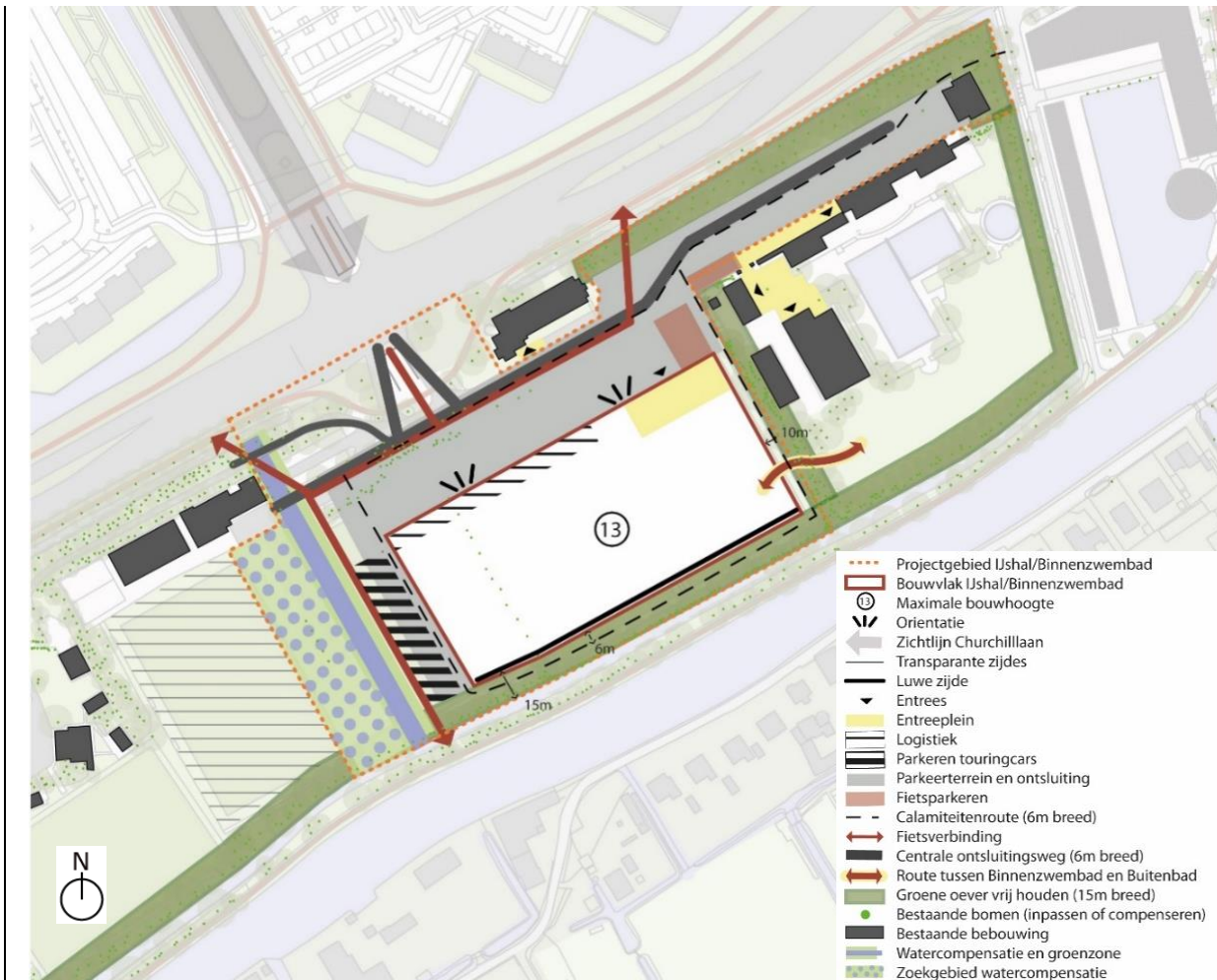
Gezien de combinatie van binnenzwembad en ijshal wordt er synergie nagestreefd. Naast functionele koppeling wordt vanuit de energieprestatie en het installatieconcept maximale synergie nagestreefd, om een zo duurzaam mogelijk gecombineerd gebouw te realiseren. De gemeente streeft naar het behalen van een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau en grote maatschappelijke waarde.

1.1.3 Locatie

Op de huidige locatie bevinden zich nu de sportvelden van voormalig GHC inclusief het clubgebouw en kleedkamers. Het nieuwe combinatiegebouw wordt op het hoofdveld en twee overige velden van het voormalige GHC gerealiseerd. Onderstaande figuren (Figuur 1 en Figuur 2) geven een actuele luchtfoto en een weergave van de bouwvlak van het nieuwe combinatiegebouw zwembad-ijshal ingepast op de locatie.



Figuur 1 Huidige locatie sportpark De Vliet (luchtfoto)



Figuur 2 Locatie nieuwbouw binnenzwembad en ijshal (bron: beeldkwaliteitsplan)

1.1.4 Doelstelling

Een nieuw duurzaam (zowel functioneel als energetisch) binnenzwembad en ijshal op Sportpark De Vliet dat de sportbeoefening en sportbeleving van de (top)sporters, verenigingen, bezoekers en de gemeente Leiden in de regio voor de komende decennia kan faciliteren.

1.1.5 Uitgangspunten nieuwbouw

In het nieuwe combinatiegebouw zijn de navolgende functiedoelen opgenomen:

1. Binnenzwembad:
 - a. Zwembad 35,0 x 25,0 x 2,5 m
 - i. Waterpolo wedstrijden op (inter)nationaal topsportniveau;
 - ii. Kortebaan zwemwedstrijden (25-meter wedstrijden) op nationaal niveau;
 - iii. Instructiezwemmen, doelgroepzwemmen, recreatiezwemmen, onderwaterhockey;
 - b. Tribune-capaciteit 250 vaste zitplaatsen en 100 demontabele zitplaatsen;
 - c. Kleedruimtes en bergingen;
2. IJshal (twee-laags):
 - a. IJsvloer rondbaan 250 m voor langebaanschaatsen;
 - b. Tribune-capaciteit rondbaan 250 vaste zitplaatsen;
 - c. IJsvloer 60 x 30 m voor ijshockey, shorttrack en kunstrijden;
 - d. Tribune-capaciteit ijshockey 300 vaste zitplaatsen;
 - e. IJsvloer voor recreatief curling en fun- en recreatieschaatsen;
 - f. Kleedruimtes en bergingen;

3. Gemeenschappelijke/ondersteunende voorzieningen, zoals:
 - a. Entree met ontvangsthuis;
 - b. Ondersteunende Horeca;
 - c. Verenigingsruimten, vergaderruimten en multifunctionele ruimten;
 - d. Personeels- en klantvoorzieningen;
 - e. Schaatsshop, ruimte voor Hengelaarsbond en overige te verhuren ruimten;

1.1.6 Beoogde nieuwe werkwijze

Naar aanleiding van de beëindigde aanbesteding op basis van DBME is de gemeente voornemens het project op een andere wijze in de markt te zetten. Hieronder volgt hierop een toelichting.

Contractvorm

De gemeente wil het vervolg van het project via een ander contract vorm geven. Daarbij staat de gemeente op het standpunt het ontwerp tot VO+ eerst zelf in een ontwerpteam te laten uitwerken door een nog te selecteren architect en adviseurs. Vervolgens op basis van dit VO+ met technische omschrijving het project aanbesteden aan een bouwkundig aannemer en installateurs. In de tussentijd werkt het ontwerpteam verder aan het DO. De gegunde bouwkundig aannemer en installateurs stromen in voordat het DO is afgerond. Gezamenlijk kunnen ontwerpende en uitvoerende partijen in bouwteamverband binnen vooraf meegegeven kaders het DO verder afronden en het project verder optimaliseren en uitwerken tot TO. Op basis van een uitgewerkt TO kunnen de bouwkundig aannemer en de installateurs een definitieve prijsopgave doen. Indien passend binnen de kaders kan de opdracht worden opgedragen aan de marktpartijen voor realisatie van het combinatiegebouw op basis van een aannemersovereenkomst (UAV) en coördinatieovereenkomst.

Aanbestedingsprocedure

Op basis van bovengenoemde contractvormen is de gemeente voornemens het project conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid als volgt aan te besteden (publicatie/toezenden aanbestedingsstukken):

- zomer 2019 Ontwerpteam op basis van Programma van Eisen en beeldkwaliteitsplan:
 - o Aanbesteding 1: Europese niet-openbare aanbesteding architect en constructeur;
 - o Aanbesteding 2: Meervoudig onderhands technisch (installatie)adviseurs (W, E, waterzuivering, brand en bouwfysica).
- winter 2019/2020 Bouwteam op basis van VO+ en technische omschrijving:
 - o Aanbesteding 3: Europese niet-openbare aanbesteding bouwkundig aannemer (incl. coördinatie);
 - o Aanbesteding 4: Europese niet-openbare aanbesteding technische installateurs (W, E, waterzuivering).
- Datum n.t.b. Aanbesteding 5: Onderhoud.

Onderhoud en energie

Uit de recent beëindigde aanbesteding blijkt dat de markt op dit moment niet zit te wachten op een geïntegreerd contract waarbij risico's voor onderhoud en energieverbruik voor 20 jaar bij de markt worden neergelegd. De gemeente beraadt zich momenteel hoe deze onderdelen in de verdere projectuitwerkingen op een juiste wijze kunnen worden ingepast, waarbij gestreefd wordt naar een optimale synergie tussen zwembad en ijsshal voor zowel onderhoud als energie. In de nieuwe aanpak wil de gemeente het meerjarig onderhoud separaat aanbesteden. Voor de gewenste energieggarantie beraadt de gemeente zich nog over hoe dit in de nieuwe werkwijze ingepast kan worden.

1.2 Uitvoering marktconsultatie

Deze marktconsultatie bestaat uit twee fases, een schriftelijke fase en een mondelinge fase. In de schriftelijke fase legt de aanbestedende dienst marktpartijen enkele concrete vragen voor, naar aanleiding waarvan vervolgens in de mondelinge fase de aanbestedende dienst in gesprek wil gaan met een aantal leveranciers. Op basis van de beantwoording in de schriftelijke fase zal de aanbestedende dienst enkele leveranciers uitnodigen voor verdere toelichting in de mondelinge fase. Deze zullen op een nog nader te bepalen moment plaatsvinden, telefonisch of op gemeentekantoor Leiden.

Deze marktconsultatie zal zowel schriftelijk als digitaal plaatsvinden via het aanbestedingsplatform Tendered. Een instructie in zes stappen waarin wordt uitgelegd hoe Tendered werkt is te vinden via deze link: <https://www.tendered.nl/cms/voor-ondernemingen/6-stappen-digitaal-inschrijven>. Daarnaast is er op de site van Tendered de 'Handleiding voor ondernemingen' beschikbaar. Deze is te vinden onder de Helpknop.

Wij vragen u vrijblijvend uw medewerking te verlenen aan deze marktconsultatie. Dit betreft geen offerteaanvraag of aanbestedingsprocedure. Ook zijn hieraan geen vervolgoopdrachten of consequenties voor toekomstige opdrachten verbonden.

1.3 Doel van de marktconsultatie

Servicepunt71 wil geheel vrijblijvend en zonder verplichtingen toetsen:

- Door marktpartijen op voorhand vragen te stellen over de best passende contractvorm en aanbestedingsvorm om de kans op succes van een vernieuwde aanbesteding in de huidige bouwmarkt zo hoog mogelijk te laten zijn.

Aan de hand van de opgedane informatie en inzichten stelt de aanbestedende dienst de haalbaarheid en de randvoorwaarden van een mogelijke opdrachten vast en de wijze waarop dit in de markt gezet wordt.

1.4 Planning

Een indicatieve planning met betrekking tot de marktconsultatie treft u hieronder aan.

Processtappen	Data
Publiceren marktconsultatie op Tendered	20 juni 2019
Uiterste datum voor het indienen van beantwoording marktconsultatie	5 juli 2019, 10:00 uur
Eventuele toelichtende gesprekken	Vanaf 8 juli 2019

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht deze planning aan te passen. Mocht dit het geval zijn dan zal dit op Tendered bekend worden gemaakt.

1.5 Communicatie

Mocht u tussentijds vragen/opmerkingen hebben over deze marktconsultatie, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactinformatie:

Contactpersoon	Haci Ergun, Inkoopadviseur
Organisatie en afdeling	Servicepunt71, afdeling Inkoop
E-mailadres	aanbestedingen@servicepunt71.nl
Telefoonnummer	071 516 7560 / 06 53 56 47 65
Adres	Tweelingstraat 4, 2312 LX Leiden

Alle correspondentie dient in de Nederlandse taal gesteld te zijn.

1.6 Vragen naar aanleiding van marktconsultatiedocument

Indien u vragen en/of opmerkingen heeft naar aanleiding van deze marktconsultatie verzoeken wij deze te versturen via Tendered.

Van deze marktconsultatie zal een samenvatting worden opgesteld en openbaar worden gemaakt. Op hoofdlijnen zal de aanbestedende dienst de verkregen inzichten beschrijven. Er zullen geen specifieke verwijzingen naar deelnemende marktpartijen of commercieel gevoelige informatie worden opgenomen in het eindrapport. Indien de marktpartij zijn input als bedrijfsvertrouwelijk ziet, vragen wij dit duidelijk aan te geven. De samenvatting van de marktconsultatie zal tevens worden gepubliceerd bij de uiteindelijke aanbestedingsprocedure.

1.7 Wijze van indienen beantwoording marktconsultatie

Wij verzoeken u de vragen te beantwoorden in het antwoordenblad (bijlage 2) dat naast dit marktconsultatiedocument als aparte bijlage is gepubliceerd. In dit antwoordenblad staan de vragen weergegeven, opgedeeld in een aantal verschillende categorieën.

Wij verzoeken u om uw reactie in het antwoordenblad (bijlage 2) in te vullen en te uploaden op Tendered. Mocht dit niet lukken, dan kunt u uw antwoordenblad ook mailen naar: aanbestedingen@servicepunt71.nl t.a.v. Haci Ergün.

Uw beantwoording ontvangen wij graag vóór **5 juli 2019, 10:00 uur** via Tendered.

1.8 Vertrouwelijkheid/geheimhouding

De marktpartijen mogen de gegevens die de aanbestedende dienst in verband met deze marktconsultatie ter beschikking stelt alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. De aanbestedende dienst zal de schriftelijke reacties met vertrouwelijkheid behandelen en enkel

geanonimiseerd worden opgenomen in de samenvatting van de marktconsultatie. Publiciteit met betrekking tot dit project is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van de aanbestedende dienst.

1.9 Voorbehoud

De marktpartijen kunnen geen enkel recht ontlenen aan de in dit document genoemde aantallen, oplossingen of specificaties alsook er geen enkel recht ontleend kan worden aan de planning zoals deze in dit document vermeld is. Deze dienen slechts ter indicatie van de dienstverlening en als basis voor de marktconsultatie. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om het traject tijdelijk of definitief te stoppen. Marktpartijen zijn zich hiervan bewust en aanvaarden het feit dat zij geheel voor eigen rekening en risico meedoen aan deze marktconsultatie.

Slotwoord

Ik wil u namens de gemeente Leiden alvast bedanken voor de tijd en moeite die u neemt om de vragen inhoudelijk te beantwoorden. Hopelijk kunnen wij met uw input het project optimaliseren en voldoende inzicht krijgen in de belangrijkste uitgangspunten voor de hernieuwde aanbesteding van dit project.