

Marktconsultatieleidraad

Depot Collecties Utrecht

Het adequaat huisvesten van een nieuw depot voor de kunst- en erfgoedcollectie van Utrecht in een energieneutraal en circulair gerealiseerd gebouw

d.d.: 5 juli 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	Verslaglegging	7
3.3	Gebruik informatie.....	7
4	Voorwaarden en uitgangspunten	8

1 Inleiding

Ter voorbereiding op de aanbesteding 'Het energieneutraal en circulair realiseren van een nieuw depot voor de kunst en erfgoed collectie van Utrecht', nodigt de gemeente Utrecht (verder: de gemeente) u uit om deel te nemen aan een marktconsultatie. In deze marktconsultatie zal u in een gesprek op locatie worden geïnformeerd en 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 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 om meest ideale oplossing aan te besteden en te komen tot:

- Een doelmatige aanbestedingsstrategie en -procedure.
- Een adequate opdrachtoomschrijving.
- 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 oplossingen 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 ingekaderd budget aan de minimumeisen 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

Het huidige depot van het Centraal Museum en Erfgoed voldoet niet meer aan de (inter)nationale normen voor het beheren van museale collecties. De collectie van het Centraal Museum bevat ruim 60.000 objecten, waarvan er 38.000 eigendom zijn van de gemeente Utrecht, 15.000 bruikleen van Mercis (Dick Bruna) en ca. 8.000 van de stichting Rietveld Schröderarchief.

Het gemeentelijke Erfgoeddepot en het depot van het Centraal Museum zijn op dezelfde locatie gehuisvest in het Werkspoorkwartier, in een gebouw dat in 1996 door toen nog alleen het Centraal Museum in gebruik is genomen. Met de groei van de stad, groeit de Erfgoedcollectie, omdat er voorafgaand aan de bouw van projecten archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Het depot is vol: zowel het Centraal Museum als Erfgoed huurt elders extra ruimte.

Het Ruimtelijk Programma gaat uit van een capaciteit van ca. 7.500 m2 voor het Centraal Museum en ca. 1.000 m2 voor Erfgoed, daarin is voorzien in een groeifactor voor 20 jaar. Daarnaast wordt capaciteit toegevoegd voor enkele andere gemeentelijke en provinciale collecties, zoals van Museum Speelklok en Kunst Openbare Ruimte. Gezamenlijk zal het ruimtelijk programma ca. 10.000 m2 BVO omvatten.

De gemeente Utrecht heeft de volgende ambitie:

Het adequaat huisvesten van een nieuw depot voor de kunst- en erfgoed collectie van Utrecht in een energieneutraal en circulair gerealiseerd gebouw.

Voor de uitwerking van deze opdracht wordt in dit stadium gewerkt met meerdere scenario's: nieuwbouw op de bestaande locatie en nieuwbouw op een nieuwe locatie in de provincie Utrecht.

Op basis van de uitwerking van deze scenario's wordt een voorkeursscenario voorgesteld, waarvoor we een investeringsbeslissing voorbereiden in 2020.

Uitgangspunten bij het realiseren van een nieuw depot zijn voor alle scenario's:

- Het gezamenlijk creëren van een oplossing met minimale waarde-destructie over de levenscyclus.
- De eisen voor een passend depot zijn als volgt geformuleerd: voldoende m2 beschikbaar, stabiele en veilige bewaaromstandigheden (stabiel binnenklimaat en passende beveiliging) en een duurzaam gebouw. Daarnaast streven we naar zo min mogelijk stijging in de jaarlijkse exploitatielasten, een goede logistiek (bereikbaarheid en bundeling van functies) en samenwerking met andere partijen om zo efficiencyvoordelen te bereiken.

- Recente ontwikkelingen tonen aan dat efficiënte integraal ontwikkelde depotinrichting en de inzet van mobiele inrichtingselementen, een voor musea tot voor kort onconventionele wijze van opslag, significante ruimtewinst oplevert. Mogelijk zijn daardoor wellicht minder m2 nodig. Voor de verdere uitwerking wordt uitgegaan van maximaal gebruik van mobiele inrichtingselementen.
- De kwaliteit en de stabiliteit van de bewaaromstandigheden zijn cruciaal voor een museaal depot. De intentie is gebruik te maken van het zogenaamde Denemarken-model, waar het gebouw zelf zoveel mogelijk het vereiste constante klimaat creëert door een dikke, sterk isolerende buitenschil en een niet geïsoleerde begane grondvloer ondersteund door een bescheiden klimaatinstallatie. Deze ontwikkeling kan bijdragen in de optimalisatie van duurzaamheid en de structurele exploitatiekosten.
- Een taakstellend budget dat is opgebouwd uit een investeringsbudget en een jaarlijkse exploitatielast. De opgave omvat de realisatie en 20 jaar onderhoud en de gebouw-gebonden exploitatie en een vertaling daarvan naar een structureel jaarlijks bedrag.

Voor de opgave van het depot denkt de gemeente de aanpak verder te kunnen ontwikkelen met behulp van de volgende twee modellen:

- Het model van de zes gebouwschillen (Site – Structure – Skin – Services – Space – Stuff)
- Het model van de 10R's waarmee onderscheid gemaakt wordt in de mate van circulariteit.

Door per schil te onderzoeken en vast te stellen wat het gewenste en haalbare niveau van circulariteit is willen we deze opgave structureren en behapbaar maken. Deze aanpak is verder toegelicht in het rapport 'In 4 stappen circulair (ver)bouwen' van Nederland Circulair (downloadlink van MVO Nederland invoegen).

Hieronder kunnen maatregelen vallen als:

- Hergebruik (bestaande materialen uit oudbouw) of vanuit de directe omgeving.
- Toepassen van hergebruikte materiaal op een zo hoog mogelijk niveau.
- 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.
- Alle gebouwconstructies zijn remontabel en in grote mate op hoog niveau herbruikbaar.
- Zoveel mogelijk toepassen van duurzaam geproduceerde materialen bijvoorbeeld op basis van C2C certificering of biobased bouwmaterialen.

Indicatie van de mijlpalen:

- Start selectie samenwerkingspartner: juni 2020.
- Start voorbereiding: begin 2021.
- Start realisatie: voorjaar 2022.
- Start gebruik/exploitatie: eind 2023.

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 huidige 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 depotvoorziening:
 - a. in design & construct of bouwteam in voorbereidingsfase en realisatiefase
 - b. in design & construct en exploitatie voor langere termijn (20 jaar)
- Hoe kijkt u naar de combinatie van initiële investeringsopgave gecombineerd met 20 jaar onderhoud/exploitatie?
- In het ruimtelijk programma zit een groeifactor van ca. 15% over een periode van 20 jaar. Hoe kan de groei in de tijd worden opgevangen en hoe kan daarin zoveel mogelijk flexibiliteit worden gerealiseerd.
- Waar ligt in uw perspectief de demarcatie tussen gebruikersexploitatie en gebouwgebonden exploitatie. De gebruikers hebben in basis de verantwoordelijkheid over beheer van de collectie. Zij willen ontzorgd worden ten aanzien van beheer en exploitatie van het gebouw (denk o.a. aan beveiliging, logistiek en controle van klimaatcondities).

- Verdeling verantwoordelijkheden en risico's. Welke zaken zouden bij marktpartijen in de opgave moeten liggen en welke bij de gemeente (daarbij geredeneerd vanuit het principe: 'het risico ligt bij de partij die er op kan sturen'. Is die verdeling anders als vanuit kansen en innovatie wordt geredeneerd?
- Hoe kan circulariteit vormgegeven worden in deze opgave en wat moet gemeente daar in de vraagstelling doen om dit te stimuleren of als uitgangspunt vast te leggen.
- Kunt u onderbouwen dat uw onderneming over voldoende kennis beschikt om deze opgave of een aspect daarvan te realiseren: energieneutraal en zo veel mogelijk circulair?
- Wat verstaat u onder circulair bouwen?
 - o Kunt u aangeven hoe u mogelijkheden ziet circulariteit in een bouwproject te stimuleren en maximaliseren?
 - o Waar zitten volgens u kansen die de gemeente kan versterken door er rekening mee te houden in de vraagstelling?

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

- Wat is volgens u het maximaal haalbare resultaat dat behaald kan worden binnen de (combinatie van) randvoorwaarden en uitgangspunten die binnen dit project gelden:
 - o Kwaliteit van de combinatie, gebouw, beheer en inrichting
 - o Energieneutraal en circulariteit.
- Welke kansen liggen er volgens u binnen dit project:
 - o Kunt u uw visie geven ten aanzien van uw aanpak die 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 vernieuwende aanpak kunt u of zou u willen toepassen binnen het project in de breedste zin. Dat kan op technisch inhoudelijke aspecten maar ook op organisatorische en samenwerking aspecten.
- Welke risico's of liggen er volgens u binnen deze opgave:
 - o Binnen de gewenste en/of vereiste randvoorwaarden die de gemeente in dit project nastreeft?

3 Procedure

3.1 Marktconsultatiegesprekken

De marktconsultatie zal door middel 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 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 op te nemen 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 met 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.