

Bijlage 5.

Opdracht Bouwprojectmanager, aanvullend op paragraaf 2.1 van de selectieleidraad

Het uit te voeren werk “Nieuwbouw Voorzieningencluster met KC De Ontdekkingsreizigers” bestaat uit drie hoofdonderdelen:

- De nieuwbouw van KC de Ontdekkingsreizigers in twee of drie bouwlagen, de nieuwbouw van een sportzaal, met erop 40 sociale huurwoningen (appartementen) en de inrichting van de directe buitenomgeving.
- De aanleg van een buiten(sport)accommodatie voor sport, bewegen, ontmoeten en cultuur en het bijbehorende terrein.
- De nieuwbouw van een parkeervoorziening voor de diverse functies.

De voorliggende Opdracht **Bouwprojectmanager** “Nieuwbouw Voorzieningencluster met KC De Ontdekkingsreizigers” betreft de procesbegeleiding van het bouwkundige, installatietechnische en terrein ontwerp, het organiseren en uitwerken van de aanbesteding van de aannemer als bouwteampartner (vanaf start DO-fase is de aannemer Bouwteampartner) met bijhorende contracten en het begeleiden van de realisatie als bouwmanager en directievoerder. Het project bestaat uit de onderdelen het kindcentrum (school en kinderopvang samen), de appartementen, de sportzaal, de buitensportaccommodatie en de parkeervoorziening, alsmede de bijhorende terreindelen.

Het kindcentrum wordt gesitueerd in een parksetting. Het natuurlijk en landschappelijk vormgeven van de diverse terreindelen (delen bij het kindcentrum, delen bij de sport) zijn belangrijk en integraal onderdeel van de uitwerking van het project. Het project kent een hoog ambitieniveau en de diverse onderdelen dienen vanuit een integrale gebouw- en gebiedsvisie te worden gezien. Daarbij zijn in beginsel een aantal aspecten (niet limitatief) van belang:

- Het creëren van onderlinge samenhang in architectuur tussen de diverse onderdelen van het project waarbij het landschap (park) een verbindende factor vormt.
- Een zodanige vormgeving van het schoolterrein en de buitensportvoorzieningen aansluitend op en overgaand in de parkomgeving zodat de voorzieningen kunnen fungeren als aanvullende speel-en beweegruimte voor de kinderen van het Kindcentrum en voor de sporters.
- Gezien de diversiteit en omvang van de projectonderdelen creëren van een sociaal veilige omgeving in zowel de totaalopzet alsook de afzonderlijke onderdelen.
- Het introduceren van bouwkundige flexibiliteit in de opzet van het schoolgebouw zodat in de toekomst ingespeeld kan worden op verandering in het aanbod voor opvang en onderwijs.
- Door de grote schaal van het gebouw aandacht voor kleinschalige organisatie en gebouwopzet binnen het Kindcentrum.
- Woningen zodanig te positioneren dat wederzijds tussen Kindcentrum, sportvoorzieningen en woningen geen overlast ontstaat.

- Aandacht voor een goede logistiek van, logische verkeersstromen tussen, en ontsluiting van de diverse projectonderdelen. Scheiden van langzaam en sneller verkeer is uitgangspunt daarbij.
- Het zodanig indelen van de projectonderdelen dat logische beheerunits ontstaan

Na de gunning aan de bouwprojectmanager zullen de ontwerpwerkzaamheden starten. Streven is om in de eerste helft van 2025 het project (al dan niet gefaseerd) op te leveren. Globale planning is: start Structuurontwerp en Voorontwerp juli 2021; start Definitief Ontwerp januari 2022; start Technisch Ontwerp augustus 2022; start realisatie juni 2023.

De opdracht omvat

- het aansturen van het ontwerpteam, middels het plannen, voorbereiden, voorzitten en verzorgen van verslaglegging van ontwerpbijskomsten. Dit zijn zowel bijskomsten met het ontwerpteam als met de projectgroep met stakeholders. Het meenemen van de stakeholders is in dit geval nadrukkelijk onderdeel van de opdracht, alsook het rapporteren op hoofdlijn (GROTICK-elementen) van de voortgang naar de project- en stuurgroep. Het sturen op de juiste integratie van ontwerpdisciplines en daarmee voorkomen van tegenstrijdigheden tussen ontwerp- en bestekstukken is nadrukkelijk onderdeel van deze aansturing. Als ook het laten vervaardigen van de bijhorende kostenramingen en deze beoordelen en tijdig bijsturen om aansluiting te houden bij het beschikbare budget.
- Het verzorgen van de aanbesteding van de bouwteam-aannemer, door het uitwerken van het aanbestedingsproces inclusief de proces- en ontwerpdocumenten en de concept-overeenkomsten. Het begeleiden van de fasen van aanbesteding, het (mede) beoordelen van de inschrijvingen en het uitwerken van een gunningsadvies. Het in finale zin contracteren van de bouwteampartner en het uitwerken van de (concept) realisatieovereenkomst behoren hier ook bij.
- Het begeleiden van de realisatie als directievoerder. Het voorzitten van de bouwvergaderingen, financiële en technisch-inhoudelijke beoordeling van afwijkingen en wijzigingsvoorstellen, alsook het coördineren van de afstemming hierover tussen ontwerp- en bouwteam en stakeholders. Tijdens de realisatie wordt periodiek afgestemd met de project- en stuurgroep en wordt gerapporteerd over de voortgang (GROTICK aspecten).

De opdracht wordt uitgevoerd op basis van de stukken zoals genoemd in deze selectieleidraad. Op basis van het voorlopig ontwerp zal een bouwteamaannemer worden geselecteerd. In ontwerpteamverband wordt de stukken uitgewerkt tot bestekstukken waarbij de bouwteamaannemer haar expertise inbrengt en mede stuurt op uitvoerbaarheid en kosten.

Het ontwerpteam maakt bij uitvoering van de opdracht gebruik van BIM. De werkzaamheden zullen in fasen worden uitgevoerd, te weten: Voorlopig ontwerp (bestaande uit een Structuurontwerp en vervolgens Voorontwerp), Definitief Ontwerp, Technisch Ontwerp/bestek, Prijs- en contractvorming, Uitvoeringsgereed ontwerp, Uitvoering en Nazorg. De werkzaamheden worden per fase opgedragen, zonder verplichting voor de opdrachtgever om een vervolgoopdracht te geven.