

Marktverkenning/consultatie



Verbouwing

Erfgoed Leiden en omstreken

Boisotkade 2a Leiden



Inhoudsopgave

1. Inleiding & doelstelling
2. Korte beschrijving project
3. Vragen marktconsultatie
4. Procedure & planning

Datum: 2 december 2021

Referentienr: A07.110.2021

1. Inleiding en doelstelling

Doelstelling marktconsultatie en vooraankondiging

Erfgoed Leiden en Omstreken (onderdeel van de gemeente Leiden) wenst zich te oriënteren op de wijze waarop zij de aanbesteding voor de aannemer Verbouwing Boisotkade 2a op de beste manier kan realiseren. Zij wenst daarbij de input van de markt te betrekken teneinde een goed besluit te kunnen nemen. Daarnaast wil de gemeente een beeld krijgen van potentiële interesse in deze opdracht om ook goede aansluiting te vinden met de wensen van de marktpartijen.

Deze marktconsultatie behelst een schriftelijke mogelijkheid tot reactie. De gemeente nodigt u uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie, de wijze waarop dit kan is omschreven in dit document. Deelname aan deze marktconsultatie geeft u als marktpartij de mogelijkheid mee te denken over de vraag van de gemeente Leiden.

De Gemeente Leiden

De gemeente Leiden maakt samen met inwoners, ondernemers en andere partijen een steeds mooiere plek van Leiden en de Leidse regio. De gemeente hecht grote waarde aan een actieve participatie voorafgaand aan het verlenen van opdrachten.

Erfgoed Leiden en Omstreken

Erfgoed Leiden en Omstreken is dé plek van mensen met hart voor het verleden. We willen mensen, van jong tot oud, in het hart raken en de fascinatie voor hun verleden delen. We activeren mensen om hun geschiedenis te ontdekken en te beleven. Dat doen we omdat het verleden een bron van inspiratie is. Daar moeten we zuinig op zijn en goed voor zorgen.

Erfgoed Leiden is gevestigd aan de Boisotkade 2a en is daarmee een in het oog springend complex aan de singels van Leiden. Tevens is het gelegen aan de Singelparkroute. De verbouwing betreft voornamelijk interieurbouwwerkzaamheden, tentoonstellingsruimte en een aantal kleine bouwkundige ingrepen.

2. Beschrijving van het project / de opdracht

Aanleiding renovatie

De huisvesting van Erfgoed Leiden bestaat uit een gebouwencomplex met daarin twee gemeentelijke monumenten (voormalige woonhuizen) aan De Vliet, rijksmonument van het oorspronkelijke archiefgebouw uit 1893 aan de Boisotkade, een uitbreiding uit de jaren 60 en de verbindende nieuwbouw uit 1995, allen ook aan de Boisotkade. Tot 2011 herbergde het gebouw alleen de functies rondom het Archief. In 2013 is de huidige organisatie ontstaan, toen ook Monumenten en Archeologie zijn toegevoegd. Dat betekende onder meer een verdubbeling van het aantal medewerkers. Ook is de regio waarvoor Erfgoed Leiden werkt in de laatste jaren sterk uitgebreid.

Al deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen gehad voor het gebruik van het complex. Dat heeft al tot een tweetal ingrijpende verbouwingen geleid zodat alle functies en 'nieuwe' medewerkers ook gehuisvest konden worden. De grenzen van de mogelijkheden zijn echter nu bereikt. Binnen het casco van het huidige complex zijn geen mogelijkheden tot uitbreiding in vierkante meters. Maar de groei van de organisatie is nog niet voltooid. Dit vraagt dus om een efficiëntere indeling en multifunctioneel gebruik van de diverse ruimten.

Naast de uitbreiding van personeel, is er in de laatste 25 jaar ook een grote wijziging in het publieksgebruik van het gebouw zichtbaar geworden. De studiezaal is relatief té groot geworden. Een groot deel van de dienstverlening kan inmiddels digitaal. De vragen die in de studiezaal komen zijn echter steeds specifiek en complexer. Dat vraagt om andere dienstverlening. Educatie-activiteiten voor primair en voortgezet onderwijs, waarvan in 1995 nog geen sprake was, breidt nog steeds uit. De tentoonstellingsruimte voor archeologie (tot 2013 elders gehuisvest), destijds goed voor bijna 7.500 bezoekers per jaar moet een plek krijgen aan de Boisotkade. En tot slot biedt Erfgoed Leiden ook steeds meer een plek aan vrijwilligers en stagiairs.

Om, tot slot, ook aan de routekaart van de gemeente Leiden te voldoen wordt deze verbouwing gecombineerd met een verduurzamingsslag. De huidige installaties zijn verouderd en een deel moet vervangen worden. Duurzaamheidsdoelstellingen vragen om aanpassingen aan installatietechnische onderdelen. ELO is voornemens om de werktuigbouwkundige en electrotechnische werkzaamheden middels een Meervoudig onderhandse aanbesteding op de markt te brengen.

Doelstelling van de verbouwing:

- 1 Goede gastvrije ontvangst die past bij het gebruik van het gebouw.
- 2 Een publieksfunctie die aansluit bij de behoeften van de verschillende bezoekers.
- 3 Voldoende flexibele werkplekken voor vaste medewerkers, vrijwilligers en tijdelijke krachten.
- 4 De kwaliteit van de huidige collecties behouden waarmee ook recht wordt gedaan aan de beperkingen van de collecties.
- 5 Optimaliseren van het klimaat in het gebouw.
- 6 Verduurzamen van het gebouw.

Het Programma van Eisen en een vlekkenplan zijn beschikbaar en toegevoegd bij deze marktverkenning.

Deze opdracht is geschikt voor een (middelgrote) aannemer met ervaring in interieurbouw/tentoonstelling en affiniteit met historische gebouwen, in dit geval erfgoed. Een samenwerking tussen een aannemer en een interieurbouwbedrijf behoort tot de opties.

Fasering & Planning

Het ontwerpproces is eind november 2021 gestart. Het VO is in februari 2022 gereed. De totale renovatie moet juni 2023 voltooid zijn.

De reeds geselecteerde architect (Studio Groen+Schild met VDNDP) zal een Schets Ontwerp (SO) en Voorlopig Ontwerp (VO) opstellen met de volgende deelproducten:

- Schetsontwerp (SO) januari 2022 met: plattegrondindeling, voorstel voor benodigde kleine bouwkundige ingrepen (Schatkamer en serre) en interieurontwerp (look & feel, materiaal, etc.)
- Voorlopig ontwerp (VO) februari 2022 met: uitvoeringsbegroting, Plattegrondindeling, Voorstel voor benodigde kleine bouwkundige ingrepen (Schatkamer en serre), Interieurontwerp (look & feel, materiaal, etc.)

Het huidige idee van opdrachtgever is dat in een bouwteam (het ontwerpteam) gezamenlijk wordt verder gewerkt met deze producten. In deze bouwteamsamenwerking wordt het definitief ontwerp tot en met uitvoeringsontwerp gezamenlijk uitgewerkt. De aannemer neemt in deze fases deel als adviseur.

Vanuit de opdrachtgever is de Projectleider Verbouwing Boisotkade 2a het aanspreekpunt voor vragen en de schakel tussen het OntwerpTeam en het management team van Erfgoed Leiden (MT) en interne klankbordgroep. Op beslismomenten, zal altijd overleg plaatsvinden met de projectleider. Keuzes worden altijd gemaakt in samenwerking met het MT en de interne klankbordgroep.

Zoals Opdrachtgever het nu voorziet zal het bouwteam bestaan uit:

1. Architect
2. Projectleiders Verbouwing Boisotkade 2a namens de opdrachtgever
3. Expertise op het gebied van installaties (E&W), brandveiligheid en constructies
4. Bouwkundig aannemer
5. Technische installateur W+E
6. Kostendeskundige

De wens is om met deze partijen eerst bouwteamovereenkomst af te sluiten, waarna na een positieve uitkomst er met de (verschillende) aannemer(s) een uitvoeringsovereenkomst gesloten zal worden (obv UAV).

Voor de gehele opdracht van ontwerp tot en met realisatie is een budget geraamd van maximaal 2,6 mio. Hierbij is rekening gehouden met 6 ton voor het realiseren van doelstelling 5, waaronder ook het vervangen van de verouderde installaties. Het aanbrengen van zonnepanelen is echter buiten dit budget gehouden.

3. Vragen marktconsultatie

In deze marktconsultatie vraagt de gemeente u antwoorden te geven ofwel oplossingen te bieden voor onderstaande vragen.

	Vraag	Antwoord
1.	Ervaring	
1.1	Welke ervaring heeft u met renovatie van monumenten? Zo ja, kunt u er enkele noemen.	
1.2	Welke ervaring heeft u met bouwen in bouwteam?	
1.3	Heeft u ervaring met verbouwing inclusief interieurbouw? Zo ja, kunt u er enkele noemen.	
2.	Scope	
2.1	Zou een project als deze voor u interessant zijn? Zo ja waarom? En zo nee, waar ligt dit aan?	
2.2	Wat vindt u van de beoogde planning voor het uitvoeren van uw werkzaamheden?	
3.	Procedure en inschrijving	
3.1	Met welke gunningscriteria zouden we u kunnen uitdagen om een inschrijving te leveren?	
3.2	Met welke gunningscriteria zou u afzien van deelname aan een aanbesteding?	
3.3	Welke aanbestedingsvorm prefereert u op dit moment? En waarom? <i>Denk hier aan: Meervoudig onderhands, Openbare procedure (1 ronde) of een Niet openbare procedure (met voorselectie).</i>	
3.4	Wat vindt u van een bouwteamconstructie?	
3.5	Welke meerwaarde kunt u leveren bij een bouwteamconstructie?	
3.6	Hoe staat u tegenover een meervoudig onderhandse aanbesteding?	
3.7	Hoe staat u tegenover een nationale aanbesteding? Zou u hieraan deelnemen?	
3.8	Met hoeveel tijd dienen wij rekening te houden als "rekentijd" voor het aanleveren van een geldige inschrijving?	
3.9	Hoe ziet u een gewenste samenwerking met derden (installaties) voor u? Heeft een voorkeur voor coördinatie of onderaanneming?	
4.	Overige vragen	
4.1	Zijn er nog specifieke aspecten die u heeft gemist in deze marktconsultatie? Deze graag benoemen.	
4.2	Welke opmerkingen of adviezen heeft u verder voor ons?	
4.3	Staat u open voor een telefonisch gesprek om uw antwoorden nader te bespreken?	

4. Procedure en planning

De gemeente nodigt marktpartijen uit om hun visie op deze opgave te delen. De wens is om de input van de markt te betrekken bij het maken van haar keuze. Deze marktconsultatie behelst een schriftelijke mogelijkheid tot reactie. De doelgroep voor deze marktconsultatie zijn bouwkundig aannemers.

Beantwoording consultatie- en procesvragen

Marktpartijen worden gevraagd om schriftelijk te reageren op vragen die in dit document zijn gesteld en deze voor 23 december 12:00 uur retour te zenden via de berichtenmodule in Tenederned.

Indien u vragen heeft over het proces van deze marktconsultatie of inhoudelijk over het project kunt u deze stellen via de berichtenmodule op Tenederned. De antwoorden kunnen worden gepubliceerd op Tenederned tenzij deze bedrijfsgevoelige informatie van de vragensteller bevatten.

Openbaarmaking en voorbehoud

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.

De gemeente zal van de marktconsultatie een beknopt eindverslag maken en verstrekken aan de deelnemers. Indien u uw input als bedrijfsvertrouwelijk ziet, vragen wij dit duidelijk aan te geven.

De gemeente is gerechtigd om de informatie die zij uit deze marktconsultatie verkrijgt te betrekken bij het opstellen van eventuele aanbestedingsdocumenten of verkoopprocedures en te gebruiken in de discussies die gevoerd worden bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure.

Vervolg

Na afronding van de marktconsultatie wordt besloten hoe deze opdracht op de markt wordt gebracht, zoals de visie nu is zijn dat twee aanbestedingen; één voor de installaties en één voor de bouwkundige opdracht (constructie en interieur).

Na afronding van deze marktconsultatie zal de gemeente op 21 januari een digitale informatiebijeenkomst organiseren om haar aanpak uit te leggen, u kunt zich hiervoor opgeven via I.van.den.bosch@servicepunt71.nl.

Start van beide aanbestedingen zal februari 2022 zijn, waarna de gunning in juni 2022 verwacht wordt. De renovatie moet eind 2022 starten en medio 2023 zijn afgerond.