

Verslag marktconsultatie Werken 3.0

Bijeenkomst	Marktconsultatie
Project	Werken 3.0
Datum	10 en 12 januari 2023
Deelnemers	D.V.P. BV Heijmans Bouw & Techniek regio Utrecht Rever Interieurprojecten J.P. van Eesteren B.V.

1 Doel van de 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 willen wij informatie inwinnen om de meest ideale oplossing aan te besteden en te komen tot:

- Een doelmatige aanbestedingsstrategie en –procedure.
- Een adequate opdrachtomschrijving.
- De innovatieve ideeën en zienswijzen van de markt.
- De te hanteren gunningscriteria.
- De te stellen randvoorwaarden.

De uit de marktconsultatie verkregen informatie moet ons vertrouwen bieden in de haalbaarheid van de aan te besteden oplossingen en in het vermogen van (deelnemende) marktpartijen om deze oplossing te kunnen realiseren.

Deze marktconsultatie is geen aanbesteding en heeft niet tot doel heeft om partijen te selecteren of contracteren. Het is niet de bedoeling dat u een aanmelding of inschrijving indient.

2 Doel van het project

Door de coronamaatregelen moesten medewerkers in 2020 gedwongen thuis werken, en wilde de gemeente 'van de nood een deugd maken'. Dit resulteerde in de volgende opdracht:
Hoe kunnen onze medewerkers gezond, effectief en toekomstbestendig opgevoerd blijven werken?

Uit deze opdracht is Werken 3.0 geboren, met de volgende visie:

We werken opgevoerd en faciliteren onze medewerkers zodat ze op een betrokken, effectieve, gezonde en duurzame manier hun werkzaamheden kunnen uitvoeren om gezond stedelijk leven voor iedereen te realiseren.

Deze visie strekt uit over drie 'sporen':

1. Werkgeverschap
2. ICT
3. Huisvesting

Interne Bedrijven

Finance, Juridische Zaken en Inkoop

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Telefoon 030 - 286 05 55

www.utrecht.nl



De opgave voor huisvesting omvat het realiseren van huisvesting die aansluit bij de principes van Werken 3.0. Deze principes zijn:

1. We bieden een gezond werkklimaat (fysiek, sociaal en mentaal) voor alle medewerkers: op locatie en thuis daar waar nodig.
2. We organiseren ons werk rondom opgaven met oog voor persoonlijke werkstijl- en behoeften.
3. We ondersteunen tijd- en plaatsafhankelijk werken. Het realiseren van de opgave is bepalend voor de in te zetten werkvormen (fysieke, digitale en hybride).
4. Organisatieonderdelen hebben een thuisbasis voor ontmoeten en (samen)werken, met het Stadskantoor als centraal trefpunt voor interne en externe netwerken.
5. We streven naar zo min mogelijk onnodige mobiliteit en stimuleren schone manieren van verplaatsen: lopen, fietsen en OV.

De doelstelling van de herinrichting conform werken 3.0 is om de komende jaren de werklocaties hierop te laten aansluiten.

3 Omschrijving van de opdracht

Het succesvol realiseren en het “tot leven laten komen” van ontwerpen en daarmee de (circulaire) werkomgeving in onze locaties is het resultaat. Binnen de opdracht wordt op een zo effectieve en efficiënte manier gewerkt om de (circulaire) werkomgeving te realiseren. Daarbij is er zeker ruimte voor het toepassen zowel vernieuwende als innovatieve werkmethoden. Verschillende locaties zullen aangepast moeten worden, waarin de focus i.v.m. de grootte op het Stadskantoor ligt.

Er wordt een voorlopig ontwerp opgesteld door Gemeente Utrecht die bestaat uit een inrichtingsplan en inbouwpakket (geen bestek), dit ontwerp dient verder vertaald te worden naar een ontwerp gereed voor uitvoering waarin met name alle technische disciplines meegenomen dienen te worden. Hierbij zijn we ook op zoek naar een partij die actief meedenkt en kansen in het ontwerp signaleert.

Samen met de projectgroep realisatie van de gemeente Utrecht worden de ontwerpen gereed gemaakt voor uitvoering, waarbij opdrachtnemer ook verantwoordelijk is voor de uitvoering. Belangrijkste uitdaging hier is dat de locaties grotendeels open blijven voor publiek en medewerkers en dus niet gedurende de verbouwingen gesloten worden. Daarbij is het stadskantoor logistiek, zowel binnenstedelijk als binnen de muren, een uitdagend object.

Ter info, binnen dit project zijn er een aantal onderdelen die buiten scope van de opdrachtnemer vallen.

In scope

- Opstellen compleet uitvoeringsplan (in overleg met opdrachtgever)
- Uitwerken compleet (technisch) uitvoeringsontwerp (B +E +W)
- Coördinatie andere leveranciers
- Inbouwpakket inclusief stoffering
- Aanpassen en/of uitbreiden (gebouw gebonden) E+W installaties (inclusief Data)
- Maatwerkmeubilair

Out of scope

- Verhuizingen
- Losse inrichting
- Binnengroen
- AV-apparatuur
- ICT-apparatuur

In de bijlage zijn 2 schetsontwerpen opgenomen welke als indicatie dienen voor de beoogde veranderingen en verbouwingen in het stadskantoor.

4 Informatie-inventarisatie

Wij vroegen de markt zich aan te melden om deel te nemen aan de marktconsultatie. Alle ondernemingen die zich aanmeldde zijn uitgenodigd voor een gesprek.

Tijdens de gesprekken zijn onder meer de volgende onderwerpen behandeld:

- Een doelmatige aanbestedingsstrategie en –procedure
- De innovatieve ideeën/zienswijzen van de markt
- De te hanteren gunningscriteria/eisen
- De te stellen randvoorwaarden

De informatie die wij hiermee hebben gekregen is voor ons zeer waardevol en wordt gebruikt om het project en de aanbesteding verder vorm te geven. In dit verslag zijn de voor ons belangrijkste inzichten en leerpunten opgenomen.

4.1 Een doelmatige aanbestedingsstrategie en –procedure

Op het gebied van een doelmatige aanbestedingsstrategie komt uit de verschillende gesprekken de voorkeur naar voren om een partner te selecteren en contracteren die uiterlijk in de VO/DO fase aansluit. Hiermee kan het ontwerp samen worden ontwikkeld naar een uitvoeringsontwerp. De voorkeur gaat hierbij ook uit naar een bouwteampartner zodat ook de kennis en kunde vanuit de te contracteren partij ingebracht kan worden.

In de uitvraag moeten aandacht besteed worden aan een duidelijke demarcatie voor overdracht/afstemming met huidige leveranciers waar mogelijk onduidelijkheden ontstaan in verband met onderhoud en garantie.

Vanwege de complexiteit van het uit te voeren werk is het idee aangedragen in het ontwerp- en uitvoeringsproces fasering aan te brengen. Dit is gemeente Utrecht verder aan het uitwerken.

4.2 De innovatieve ideeën/zienswijzen van de markt

Deze opdracht leent zich voor creativiteit op verschillende vlakken. Enerzijds is de locatie en het gebouw dat tijdens de werkzaamheden openblijft, uitdagend. Anderzijds is er ook een duurzaamheidsvraagstuk waar men onderscheidend vermogen op kan tonen als de aanbesteding op de juiste manier wordt opgesteld. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de inzet van te hergebruiken materialen en de bijbehorende tijdelijke opslag. Hoe ga je om met de in pandige logistiek en met de gebruikers van het gebouw.

4.3 De te hanteren gunningscriteria/eisen

Advies is om niet alleen op prijs te gunnen, zeker niet wanneer een bouwteampartner gewenst is. Op het gebied van kwaliteit is onder meer geadviseerd om inschrijvers naast een plan van aanpak ook een casus (fictief of een eerste opzet van een deel van het project) te laten uitwerken.

Interne Bedrijven

Finance, Juridische Zaken en Inkoop

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht**Telefoon** 030 - 286 05 55**www.utrecht.nl**

Aspecten die in het plan van aanpak en/of de casus moeten worden behandeld zijn onder meer:

- De onderlinge samenwerking en de samenwerking met ketenpartners
- De wijze waarop inschrijvers een functioneel ontwerp door ontwikkelen tot een voorlopig ontwerp
- De beleving van de 'bewoners' en het creëren en behouden van draagvlak bij gebruikers tijdens de uitvoering
- Exploitatie en beheer
- Logistiek
- Risico's
- Leercurve tijdens de uitvoering

Op het gebied van de prijscomponent wordt geadviseerd om zonder volledig uitgewerkt bestek goede (financiële) afwegingscriteria op te stellen die uiteindelijk naar een fictieve projectprijs gaan die is gebaseerd op uurtarieven en eenheidsprijzen waar het verdere project op gebaseerd wordt.

4.4 De te stellen randvoorwaarden

Voor randvoorwaarden wordt geadviseerd om te investeren in een goede samenwerking om als partners het project aan te gaan en niet als traditionele opdrachtgever en opdrachtnemer. Samen kom je uiteindelijk verder. Daarnaast is benoemd om een ambitieniveau aan de markt mee te geven voor de juiste richting en verwachting en op die manier ook daarin een onderscheidend vermogen aan de inschrijvers te kunnen geven.

Een voorwaarde kan zijn om het dialooggesprek in de gunningfase te houden met de mensen die het project ook uit gaan voeren.