

Marktconsultatie herontwikkeling bouwblok Sint Jansstraat

210016 Groningen, Projectmanagement ontwerp en uitvoering VRIJDAG
1 mei 2023



info@draaijerparkers.nl
draaijerparkers.nl

Utrecht
Pythagoraslaan 101
3584 BB Utrecht
030 659 23 33

Groningen
Leonard Springerlaan 37
9727 KB Groningen
050 524 46 66

Rotterdam
Jan Leentvaarlaan 25
3065 DC Rotterdam
010 266 00 44

Inhoud

1	Aanleiding en doel marktconsultatie.....	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Doel marktconsultatie	3
1.3	Vertrouwelijkheid	3
1.4	Correspondentie	3
1.5	Aanpak op hoofdlijnen	3
1.5.1	Schriftelijke consultatie	3
1.5.2	Mondelinge consultatie	4
1.5.3	Resultaten marktconsultatie	4
1.6	Planning	4
1.7	Marktconsultatiedocumenten.....	4
1.8	Voorwaarden	4
2	Uitgangspunten project	6
2.1	Ontwerp	6
2.2	Ontwerpteam	8
2.3	Projectplanning	8
3	Wijze van aanbesteden	9
3.1	Aanbestedingsprocedure.....	9
3.2	Perceelindeling	9
3.3	Selectiefase	10
3.3.1	Selectiecriteria	10
3.4	Inschrijvingsfase	10
3.4.1	Inlichtingendialogen	10
3.4.2	Gunningscriterium.....	10
3.4.3	Prijs	11
3.4.4	BIM.....	11
3.5	Onderhandelingsfase (optioneel)	11
4	De opdracht	12
4.1	Uitwerking UO en realisatie	12
4.2	Uitvoering bouwwerkzaamheden	12

Bijlagen

- 1 Definitief Ontwerp
- 2 Planning
- 3 Vragenlijst

1 Aanleiding en doel marktconsultatie

1.1 Inleiding

De gemeente Groningen is voornemens om het bouwblok aan de Sint Jansstraat in de binnenstad van Groningen te herontwikkelen. Dit project bestaat deels uit verbouw en deels uit nieuwbouw. De toekomstige hoofdgebruiker is VRIJDAG; het huis voor de amateurkunst in Groningen. Daarnaast zullen ook ruimtes door de gemeente Groningen worden verhuurd aan commerciële partijen en zijn een aantal appartementen onderdeel van het bouwblok. Op dit moment werkt het ontwerpteam het integraal Technisch Ontwerp uit en is de vergunningsaanvraag ingediend. Aangezien het een complex project betreft door de meerdere stakeholders, de verhuurder/huurder situatie, de locatie in de binnenstad, het bouwen in de binnenstad, het renoveren van Rijksmonumenten en het deels slopen van een gemeentelijk monument, denkt de opdrachtgever (de gemeente Groningen) dat het van meerwaarde is om de uitvoerende partijen voorafgaand aan het opstellen van de aanbestedingsstukken voor de uitvoering te bevragen. Derhalve organiseert de gemeente Groningen een schriftelijke marktconsultatie om de aanbesteding van het werk van dit project zo goed mogelijk voor te bereiden.

1.2 Doel marktconsultatie

Met de marktconsultatie beoogt de gemeente Groningen een beeld te krijgen van hoe de markt aankijkt tegen de opgave en de mogelijkheden die marktpartijen zien om deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure. De uitkomst van de marktconsultatie zal dienen als informatie die ten grondslag ligt aan de keuze voor de (inhoud van de) aanbestedingsprocedure.

Alle informatie in dit document is gebaseerd op de huidige inzichten en bedoeld voor de marktconsultatie. Het detailniveau van de informatie is ook afgestemd op het doel van deze marktconsultatie.

1.3 Vertrouwelijkheid

De Gemeente Groningen zal de input van de deelnemende marktpartijen vertrouwelijk behandelen. De informatie zal niet verder worden verspreid dan aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/of bij de aanbesteding zijn betrokken, tenzij de gemeente Groningen op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot openbaarmaking. De gemeente Groningen is gerechtigd de door de deelnemende partijen verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

1.4 Correspondentie

Alle correspondentie inzake de marktconsultatie verloopt via TenderNed.

1.5 Aanpak op hoofdlijnen

De gemeente Groningen heeft de uitnodiging voor de schriftelijke marktconsultatie gepubliceerd via TenderNed. De marktconsultatie wordt gehouden in de vorm van schriftelijke beantwoording van de vragenlijst die als bijlage bij deze uitnodiging is verstrekt. Naar aanleiding van de uitkomsten van de analyse zal de gemeente Groningen besluiten of er individuele gesprekken zullen plaatsvinden met (enkele) geïnteresseerde partijen.

1.5.1 Schriftelijke consultatie

De gemeente Groningen heeft een vragenlijst opgesteld ten behoeve van onderhavige openbare schriftelijke marktconsultatie. De bijlage is voorzien van een format waar per vraag de beantwoording kan worden geformuleerd. Wij verzoeken u, om conform onderstaande planning, uw beantwoording in te dienen via de berichtenmodule op TenderNed.

1.5.2 Mondelinge consultatie

De mondelinge consultatie heeft onder andere tot doel om te komen tot een verdiepingsslag van de gegeven antwoorden tijdens de schriftelijke consultatie. De mondelinge consultatie zal plaatsvinden in de vorm van een individueel gesprek/dialoog van circa 60 minuten per partij. De partijen die voor de mondelinge consultatie worden uitgenodigd zullen te zijner tijd een uitnodiging ontvangen.

1.5.3 Resultaten marktconsultatie

Tijdens de gesprekken met de marktpartijen zal een gespreksverslag worden gemaakt. De verslagen zullen geanonimiseerd worden verwerkt in een samenvattend eindverslag. Het eindverslag geeft een algemeen beeld van de relevante opmerkingen en input vanuit de markt en bevat de, naar het oordeel van de gemeente Groningen, belangrijkste conclusies van de marktconsultatie. Het eindverslag zal ter beschikking worden gesteld aan de deelnemende marktpartijen.

1.6 Planning

De planning van de marktconsultatie ziet er als volgt uit:

Onderdeel	Datum
1 Verstrekken uitnodiging tot deelname marktconsultatie	Maandag 1 mei 2023
2 Indienen beantwoording vragenlijst uiterlijk vóór	Maandag 22 mei 2023 10.00 uur
3 Optioneel: Individuele gesprekken	Donderdag 25 mei 13.00-17.00 uur
4 Verstrekken eindverslag	Donderdag 1 juni 2023
5 Opstarten Selectiefase Europese aanbestedingsprocedure	Juni 2023

Aan bovenstaande planning kunnen geen rechten worden ontleend.

1.7 Marktconsultatiedocumenten

De marktconsultatiedocumenten bestaan uit:

1. Dit marktconsultatiedocument
2. Definitief Ontwerp (bijlage 1)
3. Projectplanning, d.d. 24-04-2023 (bijlage 2)
4. Schriftelijke vragenlijst (bijlage 3)

1.8 Voorwaarden

De voorwaarden voor deelname aan de marktconsultatie zijn als volgt:

- De gemeente Groningen benadrukt dat de marktconsultatie geen onderdeel uitmaakt van de aanbesteding en dat aan deelname aan de marktconsultatie geen rechten kunnen worden ontleend.
- De marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie kunnen geen rechten ontleenen aan de informatie die ten behoeve van de consultatie wordt verstrekt. De informatie is indicatief.
- De gemeente Groningen houdt zich het recht voor om de planning aan te passen.
- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie zullen door de gemeente Groningen worden gebruikt in de voorbereiding van de aanbesteding en de aanbestedingsstukken. De gemeente Groningen behoudt zich het recht voor om inzichten niet of niet volledig te gebruiken of te verwerken in de aanbesteding of aanbestedingsstukken.
- De marktconsultatie zal plaatsvinden middels openbare uitnodiging via TenderNed.
- De gemeente Groningen behoudt zich het recht voor om naar aanleiding van de schriftelijke beantwoording naar eigen inzicht partijen uit te nodigen voor individuele gesprekken.
- De contactpersoon voor de marktconsultatie is Nynke Wolters van Draaijer.
- Door deel te nemen aan deze marktconsultatie gaat u ermee akkoord dat de door u verschaft informatie geheel of gedeeltelijk geanonimiseerd opgenomen wordt in het eindverslag van de marktconsultatie.

- Het eindverslag bevat de conclusies zoals deze door de gemeente Groningen zijn verwoord. De inhoud van het verslag zal niet voorafgaand aan het beschikbaar stellen worden afgestemd met de deelnemende marktpartijen.
- Alle marktpartijen zullen dezelfde informatie ontvangen.
- Deelnemers aan de marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding voor gemaakte kosten.
- De voertaal tijdens de marktconsultatie is Nederlands.
- Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot een voorkeurspositie ten aanzien van de aanbestedingsprocedure.
- Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.
- Met deelname aan de marktconsultatie verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te gaan met de voorwaarden uit dit document.



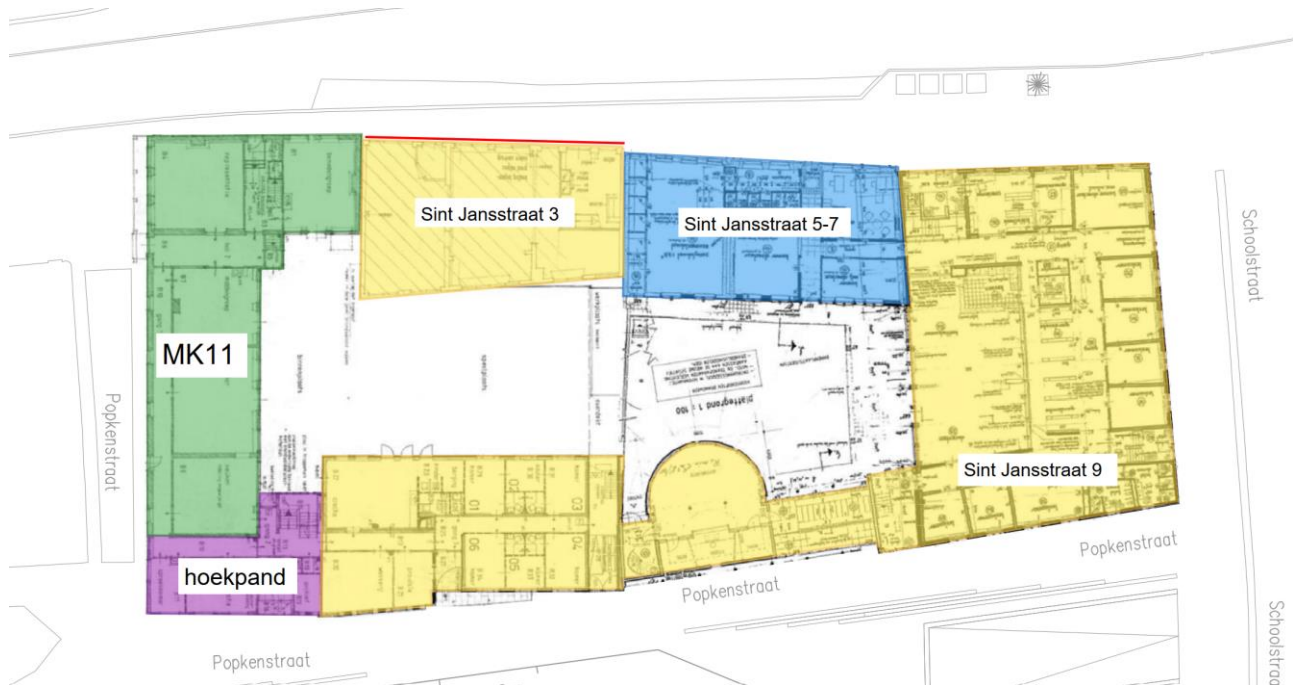
Afbeelding – bestaande situatie bouwblok

2 Uitgangspunten project

In dit hoofdstuk is algemene informatie over het project te vinden.

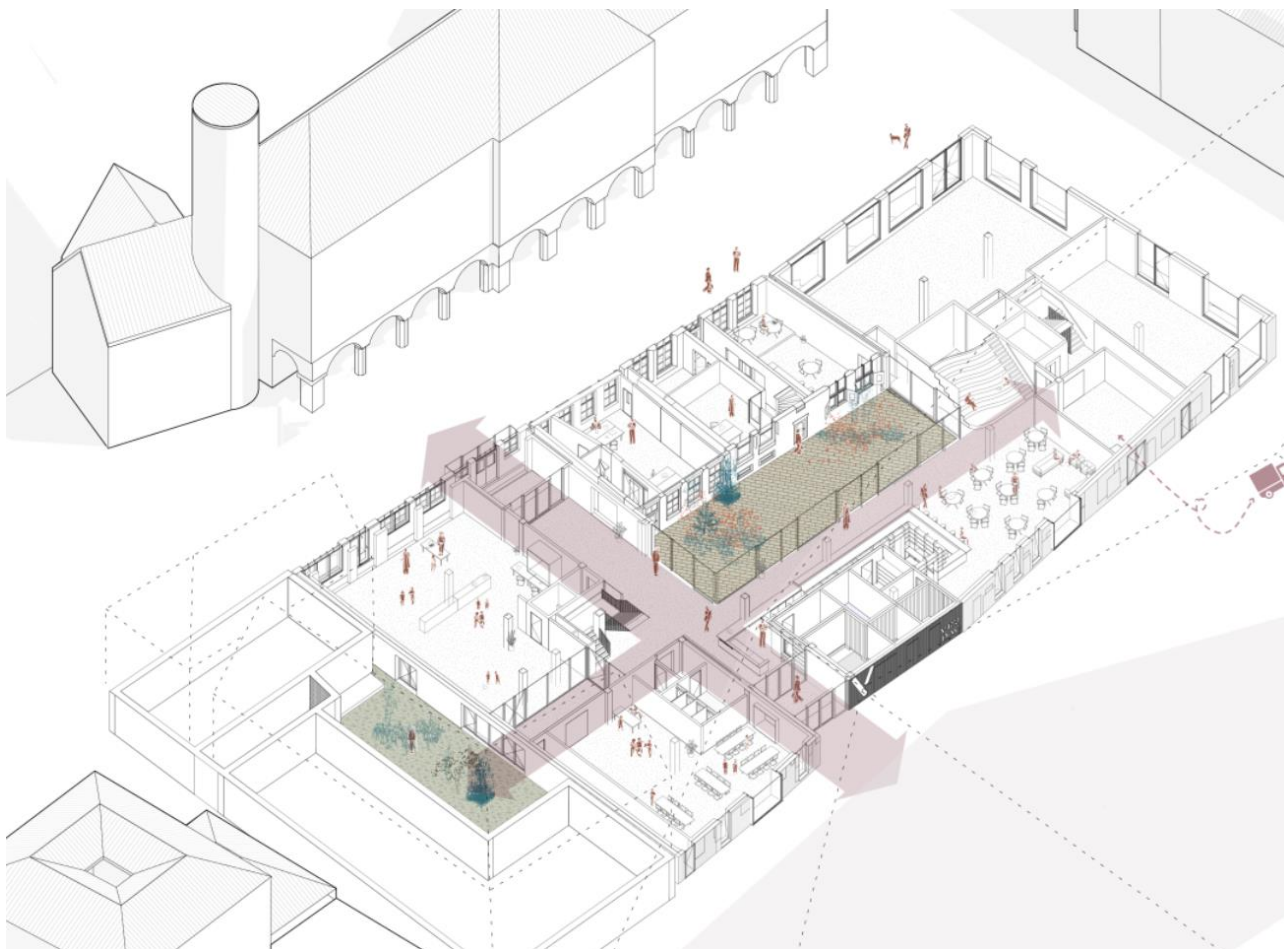
2.1 Ontwerp

Het bouwblok aan de Sint Jansstraat/Schoolstraat/Popkenstraat bestaat uit vier deelprojecten.



Afbeelding – bestaande situatie bouwblok

- In geel de sloop/nieuwbouw van VRIJDAG (met uitzondering van behoud van de gevel van het gemeentelijk monument Sint Jansstraat 3 weergegeven met de rode lijn).
- In blauw de renovatie van de rijksmonumenten Sint Jansstraat 5-7 voor de kantoorfunctie en atelier edelsmeden van VRIJDAG.
- In paars de sloop/nieuwbouw van het hoekpand aan de Nieuwe Markt.
- In groen het Rijksmonument Martinikerkhof 11. Dit gebouw zal gerenoveerd worden, maar pas op een later moment en is daarmee voor nu geen onderdeel van de onderhavige opgave. Dit gebouwdeel kan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wel deels worden ingezet als bouwkeet.



Afbeelding – nieuwe situatie bouwblok

Op bovenstaande afbeelding is een overzicht te zien van de nieuwe situatie. De nieuwe situatie van het hoekblok aan de Nieuwe Markt is hierin nog niet aangegeven. In de afbeelding zijn twee binnentuinen te zien en met de paarse pijlen de hoofdrouting voor het gebouwdeel van VRIJDAG.

Nieuwbouw VRIJDAG

- Sint Jansstraat 3 + Sint Jansstraat 9
- ca. 6.200 m2 bvo
- bestaande uit een begane grond met een deel voor de commerciële verhuur aan de Schoolstraat, diverse bijeenkomst/workshopruimtes, een theaterzaal en een concertzaal op de verdieping. Aantal verdiepingen varieert van 3 tot en met 5

Verbouw VRIJDAG

- Sint Jansstraat 5-7
- ca. 550 m2 bvo
- bestaande uit een begane grond, eerste verdieping en zolder

Nieuwbouw hoekpand

- Hoekpand aan de Nieuwe Markt
- ca. 500 m2 bvo
- bestaande uit een commerciële functie op de begane grond en daar boven 3 appartementen (1 per bouwlaag)

Overige Definitief Ontwerpdocumenten zijn toegevoegd in bijlage 1.

2.2 Ontwerpteam

Het ontwerpteam bestaat uit de volgende partijen:

- Architect: Next architects/Koschuch architects
- Installatieadviseur: Valstar Simonis
- Constructeur: abtWassenaar
- Adviseur bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid: Peutz

2.3 Projectplanning

Onderstaande planning op hoofdlijnen is het uitgangspunt voor het ontwerp- en realisatietraject.

Het TO-traject is recentelijk gestart. Onderstaande fasen worden doorlopen:

- Technisch ontwerp: t/m Q2 2023
- Prijs en contractvorming onderhavige opdracht: vanaf Q3 2023
- Uitvoeringsgereed Ontwerp: vanaf Q2 2024
- Sloopwerkzaamheden: vanaf Q3 2023
- Realisatie: vanaf Q3 2024
- Oplevering: Q3 2025

De volledige planning is toegevoegd in bijlage 2.

Vraag 1: Acht u de planning haalbaar (binnen uw onderneming)? Welke kritische punten ziet u? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

3 Wijze van aanbesteden

3.1 Aanbestedingsprocedure

De Gemeente Groningen heeft de huidige marktanalyse geanalyseerd en heeft daarom gekozen voor het selecteren van de aannemer voor de nieuwbouw/renovatie middels een mededingingsprocedure met onderhandeling (conform het Europese deel van hoofdstuk 5 van het ARW 2016) met drie partijen. (<https://www.pianoo.nl/nl/inkoopproces/aanbestedingsprocedures/mededingingsprocedure-met-onderhandeling>) De verwachte inschrijfsom maakt dat het een Europese aanbesteding moet zijn. Het werk zal worden aanbesteed op basis van een afgerond Technisch Ontwerp (bestek en tekeningen).

Vraag 2: Gezien de huidige situatie op de markt kiest de gemeente Groningen we voor een mededingingsprocedure met onderhandeling met drie partijen. Hoe kijkt u hier tegenaan? Is dit een reden voor u juist wel of niet mee te doen aan de aanbesteding?

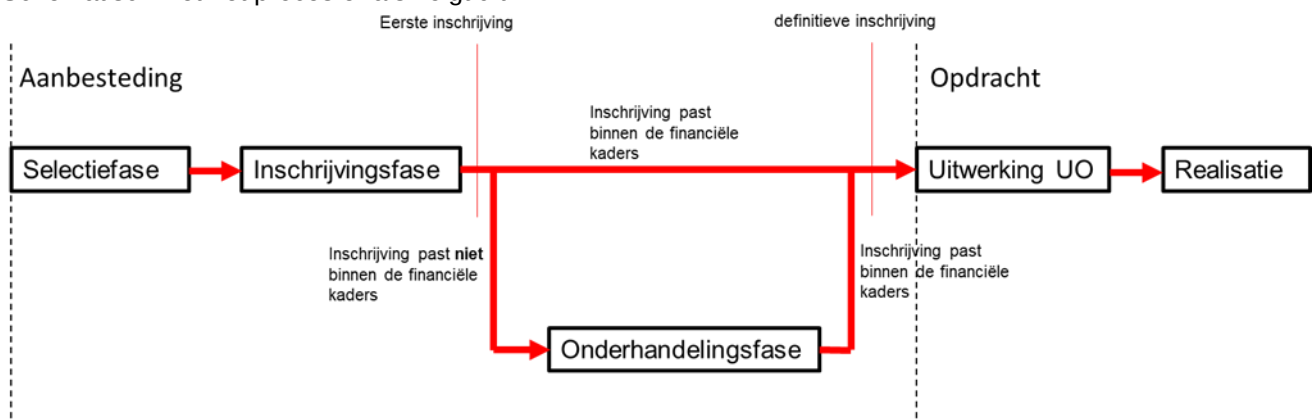
Gekozen wordt voor een mededingingsprocedure met onderhandeling met de volgende fasering:

- Selectiefase
- Inschrijvingsfase
- Indien nodig: onderhandelingsfase (als de inschrijvingen niet binnen de financiële kaders passen)

De opdracht bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1) Uitwerken UO o.b.v. het aangeleverde TO
- 2) Realisatie van het werk

Schematisch ziet het proces er als volgt uit:



Het onderhoud wordt niet mee aanbesteed. Het onderhoud wordt uitgevoerd vanuit de onderhoudscontracten binnen de gemeente Groningen. Dit vergt o.a. een zorgvuldige afstemming in de overgangsfase tussen de realisatie en exploitatie.

Vraag 3: Zijn er nog zaken op het gebied van onderhoud die u wilt meegeven voor deze aanbesteding?

3.2 Perceelindeling

De gemeente Groningen is voornemens om alle deelprojecten (exclusief de renovatie van MK11) samen te voegen in één aanbesteding. Onder andere vanwege de lastige bouwlogistiek in de binnenstad.

Vraag 4: Heeft u de voorkeur om alle deelprojecten (exclusief MK11) samen te voegen in één perceel of in meerdere percelen? Graag een toelichting.

De Gemeente Groningen is daarnaast voornemens om de sloopwerkzaamheden separaat aan te besteden en te laten uitvoeren.

Vraag 5: Welke risico's ziet u op het gebied van het separaat aanbesteden van de sloopwerkzaamheden? Hoe kunnen wij hier voor de aanbesteding nieuwbouw/renovatie op anticiperen?

Het voornemen is om de interne sloopwerkzaamheden van de Rijksmonumenten Sint Jansstraat 5-7 geen onderdeel te maken van het slooperperceel, maar om deze sloopwerkzaamheden onderdeel uit te laten maken van de onderhavige opdracht van de aannemer. De reden hiervoor is de beperkte sloopwerkzaamheden en het feit dat het sloopwerkzaamheden betreft in een Rijksmonument.

Vraag 6: Heeft het ook uw voorkeur om de interne sloopwerkzaamheden in de Rijksmonumenten onder te brengen bij de bouwaannemer en niet bij de sloopaannemer?

Door de integraliteit van de werkzaamheden op het gebied van bouwkunde, elektrotechniek en werktuigbouwkunde is het voornemen om deze onder te brengen in één perceel.

Vraag 7: Wat is uw reactie op het aanbesteden van de disciplines bouwkunde, elektrotechniek en werktuigbouwkunde in één perceel?

Naast de bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige werkzaamheden dient er ook vaste inrichting, een keuken en theatertechniek aangebracht te worden in het gebouw.

Vraag 8: Heeft u voorkeur om de vaste inrichting onderdeel te laten zijn van de aanbesteding of voorkeur als dit een directielevering is? Geldt dit ook voor de keuken en de theatertechniek? Welke aandachtspunten wilt u op dit gebied meegeven?

3.3 Selectiefase

De Selectiefase heeft tot doel het selecteren van 3 (combinaties van) marktpartijen.

3.3.1 Selectiecriteria

De gemeente Groningen is bezig met het opstellen van de selectieleidraad.

Vraag 9: Zijn er op het gebied van minimumeisen en selectiecriteria aandachtspunten die u wilt meegeven?

3.4 Inschrijvingsfase

Voor de inschrijvingsfase zal er een inschrijvingsleidraad worden opgesteld.

3.4.1 Inlichtingendialogen

Gedurende de inschrijvingsfase zullen mogelijk enkele inlichtingendialogen plaatsvinden. Inschrijvers worden hierbij individueel in de gelegenheid gesteld om (vertrouwelijk) informatie met de opdrachtgever en gebruikers uit te wisselen, teneinde na te gaan en te bepalen op welke wijze zo goed mogelijk voldaan kan worden aan de vraagstelling.

Vraag 10: Is het houden van inlichtingendialogen wenselijk voor u? Wat wilt u verder meegeven op dit gebied, bijvoorbeeld op het gebied van onderwerpen/thema's?

3.4.2 Gunningscriterium

Om te komen tot de winnende inschrijver zullen er gunningscriteria worden opgenomen in de leidraad.

Vraag 11: Zijn er op het gebied van de gunningscriteria aandachtspunten die u wilt meegeven?

3.4.3 Prijs

Naast een kwalitatief gunningscriterium zal er ook een prijscriterium worden opgenomen.

Vraag 12: Hoe stelt u voor om in de huidige markt om te gaan met de inschrijvingssom na gunning (prijsvast einde werk of indexeringsregeling)? Of heeft u daar alternatieven voor?

3.4.4 BIM

Het ontwerpteam heeft het ontwerp uitgewerkt in BIM.

Vraag 13: Hoe kijkt u aan tegen het gebruiken van BIM in het algemeen en van het gebruiken van het BIM-model van het ontwerpteam? Welke eisen stelt u daar als uitvoerende partij aan?

3.5 Onderhandelingsfase (optioneel)

Indien de winnende (eerste) inschrijving past binnen de financiële kaders van de gemeente Amersfoort, dan kan de opdracht direct aan de betreffende inschrijver worden gegund. De financiële kaders worden gevormd door de richtprijs, die bij aanvang van de gunningsfase zal worden verstrekt.

Mochten de eerste inschrijvingen financieel niet in overeenstemming zijn met de kaders van het project, dan nodigt de aanbestedende dienst alle inschrijvers uit voor de onderhandelingsfase. In de onderhandelingsfase onderhandelt de aanbesteder met alle inschrijvers (ieder afzonderlijk) over hun eerste inschrijving, teneinde de inhoud ervan te verbeteren en in overeenstemming te brengen met de financiële kaders van het project.

Mocht sprake zijn van een onderhandelingsfase, dan hebben de inschrijvers recht op een financiële tegemoetkoming in de kosten voor deze fase. Alleen de inschrijvers die een geldige inschrijving hebben ingediend en de opdracht niet gegund krijgen, hebben recht op een vergoeding die te zijner tijd zal worden bepaald (afhankelijk van de invulling van de eventuele onderhandelingsfase). Inschrijvers die aan het einde van de onderhandelingsfase een ongeldige definitieve inschrijving indienen, alsmede de inschrijver(s) aan wie de opdracht wordt gegund, komen dus niet in aanmerking voor deze vergoeding.

Vraag 14: Welke tegemoetkoming acht u redelijk voor deze fase?

4 De opdracht

4.1 Uitwerking UO en realisatie

De gemeente Groningen wil graag het gehele Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) te laten uitwerken door de aannemer.

Vraag 15: Heeft u de voorkeur om het gehele Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) te laten uitwerken door u (de aannemer) of door ontwerpteam? Graag een toelichting.

4.2 Uitvoering bouwwerkzaamheden

De gevel van het pand aan de Sint Jansstraat 3 blijft gehandhaafd terwijl de rest van het gebouw wordt gesloopt. Hiervoor is het nodig dat de gevel gestut wordt door middel van een stempelplan die er voor zorgt dat de gevel overeind blijft staan. De constructeur heeft reeds een stempelplan uitgewerkt. De sloopaannemer verzorgt de sloop en draagt het risico voor het overeind blijven van de gevel. Bij oplevering door de sloopaannemer wordt het risico overgedragen naar de bouwaannemer.

Vraag 16: Hoe staat u hierin? Welke aandachtspunten heeft u bij het conserveren / behouden van de gevel tussen de sloop- en uitvoeringsfase? Welke risico's ziet u?

De locatie van de werkzaamheden zijn in de binnenstad met een beperkte tot geen mogelijkheid voor een bouwplaats. Het bouwblok grenst aan alle zijden direct aan de openbare ruimte (voetgangerspaden) en wegen voor verkeer (richting de parkeergarage onder het naastgelegen Forum en bevoorradingsverkeer).

Vraag 17: Hoe kijkt u aan tegen het bouwen in de binnenstad op een beperkte bouwplaats? Welke aandachtspunten wilt u meegeven ten aanzien van veiligheid en bouwlogistiek?