

Gespreksverslag Marktconsultatie herontwikkeling bouwblok Sint Jansstraat

1 juni 2023

Ten behoeve de herontwikkeling van het bouwblok aan de Sint Jansstraat in Groningen heeft een marktconsultatie plaatsgevonden. De marktconsultatie was vooral gericht op de aanbesteding en het project. De vragenlijst van de marktconsultatie is door zes marktpartijen beantwoord. Op basis van de gegeven antwoorden heeft uiteindelijk met twee marktpartijen een mondelinge marktconsultatie plaatsgevonden. Hierbij per vraag de uitkomst zoals door de gemeente Groningen en haar adviseurs is geïnterpreteerd.

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

De planning wordt door diverse partijen als te krap ingeschat. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat er een beperkte bouwplaats aanwezig is, de beperkte bereikbaarheid en de omvang van de opdracht. Een uitvoeringsperiode van circa 18 maanden wordt haalbaar geacht.

Vraag 2: Gezien de huidige situatie op de markt kiest de gemeente Groningen 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?

Partijen zijn wel voorstander om tijdens de selectiefase 3 partijen te selecteren voor de gunningsfase en niet 5. Wel geven partijen aan dat het belangrijk is om tijdens de onderhandelingsfase voor alle partijen een gelijk en eerlijk speelveld te waarborgen. In de leidraad dient het speelveld en de spelregels duidelijk uitgewerkt te worden. Hoe wordt omgegaan met optimalisaties van de diverse partijen en hoe wordt gezorgd voor transparantie zijn daarbij aandachtspunten.

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

Op het gebied van onderhoud zijn een aantal aandachtspunten meegegeven waaronder bereikbaarheid van gebouwonderdelen exterieur en installatieonderdelen, het meenemen van voorzieningen t.b.v. toekomstig onderhoud en keuze voor onderhoudsarme en goed schoonmaakbare materialen en detaillering.

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

Partijen hebben de sterke voorkeur om alle deelprojecten in één perceel samen te voegen, vooral gezien de beperkte bouwplaats.

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?

Partijen staan over het algemeen positief in het apart aanbesteden en laten uitvoeren van de sloopwerkzaamheden. Aandachtspunten zijn wel de gestutte gevel en de overdracht hiervan naar de bouwaannemer.

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?

Voor het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden in de monumenten wordt door de partijen aangeraden om hier een erkend restauratie bouwbedrijf voor in te schakelen. Partijen geven aan dat zij niet adviseren dit bij de sloopaannemer neer te leggen.

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

Partijen hebben de voorkeur om alle disciplines in één perceel uit te voeren voor het goed kunnen beheersen van de coördinatie en afstemming over verantwoordelijkheden.

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?

Op het gebied van vaste inrichting en theatertechniek wordt door de partijen wisselend gedacht. Een aantal partijen geven aan dat dit onderdeel kan zijn van de opgave, maar hebben mindere ervaringen met directieleveringen. Andere partijen adviseren juist deze onderdelen als directielevering mee te geven. Opdrachtgever gaat hier de komende tijd nog verder naar kijken aan de hand ook van de uitwerking van het Technisch Ontwerp.

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

Op het gebied van minimumeisen en selectiecriteria zijn diverse mogelijke voorbeelden meegegeven, vooral de thema's binnenstedelijk bouwen (bouwlogistiek en omgevingsveiligheid) en ervaring met renovatie van (rijks)monumenten kwamen hierbij naar voren.

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?

Partijen geven aan dat het houden van inlichtingendialogen zeer wenselijk is, vooral gezien de complexiteit van de opgave. Wel is hierbij belangrijk dat alle partijen dezelfde informatie tot zich krijgen.

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

Voor de gunningscriteria geldt dat ook de thema's binnenstedelijk bouwen, bouwlogistiek en bouw-/omgevingsveiligheid worden genoemd. Er wordt wisselend gedacht over de weging van kwaliteit ten opzichte van de prijs.

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?

Partijen stellen veelal voor om te werken met een indexeringsregeling op basis van de BDB-index. Dit gezien de doorlooptijd, de onzekere markt en de uitwerking van het UO dat nog moet plaatsvinden.

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?

BIM heeft een meerwaarde voor de partijen om het bouwproces te verbeteren en te versnellen, mits het model op de juiste manier is opgebouwd (gebruik van de juiste families en gebruik van uitgewerkte lagen) en het een integraal model is (bouwkundig, constructie en installaties). Wel wordt het gebruik van het BIM model van het ontwerpteam als risicovol gezien om door het uitvoeringsteam over te nemen.

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

Deze vraag is door de partijen verschillend beantwoord. Het was niet alle partijen duidelijk dat met deze fase de onderhandelingsfase werd bedoeld. Ook de opgegeven hoogtes van de tegemoetkoming lagen redelijk ver uit elkaar.

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.

Over het laten uitvoeren van het UO door het ontwerpteam of door de aannemer wordt zeer wisselend gedacht. Een aantal partijen hebben een sterke voorkeur om het UO zelf uit te werken, een aantal partijen zouden het graag in gezamenlijkheid willen doen (bouwteam) en andere partijen geven de voorkeur aan het laten uitwerken van het UO door het ontwerpteam. Argumenten die worden benoemd zijn: ontwerpverantwoordelijkheden en het goed kunnen uitwerken van de uitvoeringsmethode (maakbaarheid).

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?

Voor het overdragen van de gestutte gevel is het belangrijk dat de aannemer de kwaliteit van het stempelplan en de uitvoering hiervan kan beoordelen en kan accepteren voordat de risico's hiervan worden overgenomen. Duidelijke afspraken hierover zijn erg belangrijk.

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?

Partijen geven aan dat dit aspect voldoende aandacht moet hebben in de aanbesteding, maar zeker tijdens de uitvoering. Belangrijk is om gezamenlijk in een vroeg stadium hiervoor een gedetailleerd plan uit te werken. Daarnaast is het belangrijk dat het plan een gezamenlijk gedragen plan is tussen alle betrokkenen.