

project

Vernieuwbouw De Lievekamp te Oss

betreft

Marktconsultatiedocument

datum

06-05-2024

documentcode

ALO2403R001

opdrachtgever

Gemeente Oss

Ontvangst antwoorden schriftelijke marktconsultatie (uiterlijk):

20 mei 2024 vóór 12:00 uur via TenderNed

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Leeswijzer	3
1.2	Definitie en scope marktconsultatie	3
1.3	Marktconsultatieprocedure	3
1.4	Status van dit document	4
2	Projectcontext	5
2.1	De Lievekamp	5
2.2	Zuiderstrandtheater (ZST)	5
2.3	Fasering	5
3	De Opdracht	6
3.1	Remontage casco ZST en sloop en oogsten bouwmaterialen	6
3.2	Vernieuwbouw De Lievekamp	6
3.3	Theatertechniek	6
3.4	Organogram	7
4	Bouworganisatie	8
4.1	Bouwteam	8
4.2	Onderwerpen bouwteamfase	8
4.3	Taken en verantwoordelijkheden bouwteam	8
5	Aanbestedingsprocedure	10
5.1	Selectiefase	10
5.2	Inschrijvingsfase	11
5.3	Onderhandelingsfase (optioneel)	12
6	Planning	12
	Bijlage 1 Vragenlijst	13

1 Inleiding

Gemeente Oss (hierna: gemeente) en De Lievekamp zijn momenteel bezig met de vernieuwbouw van het theater De Lievekamp. Om de aanbesteding van het werk van dit project zo goed mogelijk voor te bereiden hecht de gemeente veel waarde aan de mening en input van marktpartijen. Zodoende kan de opdracht optimaal worden afgestemd op hetgeen in de markt leeft, met als doel een succesvolle aanbesteding te bevorderen. Door middel van deze marktconsultatie wordt aan marktpartijen de gelegenheid gegeven hun mening te geven over en input te geven voor de beoogde aanbestedingsprocedure.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit marktconsultatiedocument is de projectcontext omschreven, in hoofdstuk 3 de beoogde opdracht, in hoofdstuk 4 de bouworganisatie, in hoofdstuk 5 de wijze van aanbesteden en in hoofdstuk 6 de beoogde planning. Daarbij zijn steeds enkele vragen geformuleerd. In het kader van de marktconsultatie wordt aan marktpartijen gevraagd daarover hun mening te geven. In dit eerste hoofdstuk zijn de definitie en scope van de marktconsultatie en de marktconsultatieprocedure omschreven.

1.2 Definitie en scope marktconsultatie

De marktconsultatie wordt gedefinieerd als “het voorafgaand aan de aanbestedingsprocedure, wederzijds vrijblijvend en zonder verplichtingen, ontvangen van informatie van marktpartijen ten aanzien van de contractering van een potentiële aannemer bouwkunde, werktuigbouwkunde en elektrotechniek (al dan niet in combinatie), teneinde deze te gebruiken in de besluitvorming omtrent het contracteringsproces”.

De scope van de marktconsultatie is bepaald door de doelstellingen van de marktconsultatie en de beperkingen daarvan. De volgende doelstellingen gelden voor de marktconsultatie:

- het wederzijds op een efficiënte wijze vergaren van reacties en informatie;
- inzicht krijgen in geïnteresseerde partijen (en combinaties) voor de opdracht;
- toetsen van de keuze van de beoogde bouworganisatie-, de aanbestedingsmethode en de planning;
- toetsen van de inhoud van de aan te besteden opdracht, en
- het achterhalen van de projectrisico's.

Niet tot de scope van de marktconsultatie behoren:

- nut- en noodzaak van de vernieuwbouw van De Lievekamp;
- concrete planvorming;
- technische oplossingen;
- prijsvorming.

Het is vrij aan partijen om deel te nemen aan de (mondelinge) marktconsultatie. Wel dienen partijen zich in de marktconsultatie te beperken tot de bovenstaand omschreven scope van de marktconsultatie. Partijen kunnen door deelname op geen enkele wijze rechten ontleen aan de marktconsultatie met het oog op de aanbesteding van de opdracht. De latere aanbesteding van de opdracht is wederzijds onafhankelijk van deelname aan de marktconsultatie.

1.3 Marktconsultatieprocedure

De marktconsultatie bestaat uit één of twee stappen; de schriftelijke en eventuele mondelinge marktconsultatie. Deze stappen zijn onderstaand nader uitgewerkt.

1.3.1 Marktconsultatiecommissie

De ingevulde vragenlijsten worden zorgvuldig bestudeerd door de marktconsultatiecommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van:

- de gemeente (opdrachtgever (penvoerder) en aanbestede);
- De Lievekamp (opdrachtgever en gebruiker);
- ZRI (aanbestedingsadviseur);
- Overige adviseurs.

1.3.2 Contactpersoon

De gemeente zal ten aanzien van de marktconsultatie worden vertegenwoordigd door de heer M.L. (Mark) Thijs van ZRI. Alle correspondentie inzake de marktconsultatie verloopt via TenderNed.

1.3.3 Schriftelijke consultatie

De geïnteresseerde partijen kunnen op basis van dit marktconsultatiedocument de ingevulde vragenlijst retourneren (indien als bijlage bij een bericht op TenderNed). Alleen de vragen die voor u relevant zijn behoeven beantwoord te worden. Het is dus niet de bedoeling dat u alle vragen beantwoordt, tenzij alle vragen voor u relevant zijn natuurlijk. De vragenlijst is opgenomen in bijlage 1 van dit document en is tevens in *.docx formaat beschikbaar gesteld.

De antwoorden zijn bij voorkeur kort en bondig, en overeenkomstig de nummering van de vragenlijst. Eventuele bijlagen bij de antwoorden dienen te worden voorzien van een duidelijke verwijzing naar de betreffende vraag / vragen. De ingevulde vragenlijst moet uiterlijk op de aan de voorzijde van dit document genoemde datum zijn ingediend via TenderNed.

De schriftelijke antwoorden van marktpartijen worden door de marktconsultatiecommissie zorgvuldig bestudeerd. Vervolgens kunnen, op basis van de gegeven antwoorden, partijen worden uitgenodigd voor een mondelinge marktconsultatie.

1.3.4 Mondelinge consultatie

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

1.3.5 Resultaten marktconsultatie

De resultaten van de marktconsultatie worden door de aanbestede gebruikt bij de besluitvorming ten aanzien van de contract- en aanbestedingsvorm. Van de marktconsultatie wordt een algemeen verslag opgesteld en gepubliceerd op TenderNed.

1.3.6 Marktconsultatieplanning

De marktconsultatieplanning is, naar de huidige inzichten, als volgt:

1. Publicatie marktconsultatiedocumenten: 6 mei 2024;
2. Ontvangst antwoorden schriftelijke marktconsultatie (uiterlijk): **20 mei 2024 om 12:00 uur**;
3. Verzenden uitnodiging mondelinge consultatie: 23 mei 2024;
4. Mondelinge marktconsultatie: 31 mei 2024.

1.4 Status van dit document

Alle informatie in dit document is naar de huidige inzichten en bedoeld voor de marktconsultatie. Het detailniveau van de informatie is afgestemd op het doel van de marktconsultatie. Tevens kunnen partijen op geen enkele manier rechten ontleenen aan de (compleetheid van) gegeven informatie.

2 Projectcontext

2.1 De Lievekamp

Theater De Lievekamp in Oss, meer dan 50 jaar oud, is hard aan vervanging toe. Om deze belangrijke culturele plek te vernieuwen is gekozen voor een ambitieus plan, waarbij we zoveel mogelijk circulair en duurzaam willen bouwen. De bouw is daarmee complex en wordt gefaseerd uitgevoerd zodat het theater tijdens de werkzaamheden open kan blijven.

Er wordt gestart met de renovatie van het eerste deel van het theater, op de plek van de huidige bibliotheek, waardoor bezoekers kunnen blijven genieten van voorstellingen en evenementen terwijl de transformatie plaatsvindt; in deze fase maken we gebruik van het voormalige Zuiderstrandtheater in Den Haag dat volledig is gedemonteerd en momenteel opgeslagen ligt in Oss. De grote zaal van dit theater zal dienen als de basis voor het eerste deel van de vernieuwing.

In fase twee van de bouwplannen streven we ernaar om het huidige theater en Muzelinck, Centrum voor de Kunsten, te slopen. Hierbij behouden we de huidige grote zaal van de Lievekamp en transformeren deze tot een veelzijdige middenzaal. Deze zaal zal, samen met twee verdiepingen ruimtes voor Kunsteducatie, en een Theatercafé, de kern vormen van fase twee van de bouw, die pas van start gaat na de oplevering van het eerste deel van het vernieuwde theatercomplex. Met deze aanpak kunnen we de historische waarde van de grote zaal behouden, terwijl we tegelijkertijd moderniseren en voldoen aan de behoefte van ons publiek in de toekomst

2.2 Zuiderstrandtheater (ZST)

Voor de vernieuwbouw van De Lievekamp is er een hoge circulaire ambitie. Deze ambitie komt onder andere tot uiting in het hergebruik van het casco van het zuiderstrandtheater, dat permanent als de grote zaal van de Lievekamp zal dienen. Daarnaast streven we ernaar om zoveel mogelijk gebruik te maken van bouwmaterialen die vrijkomen bij de sloop van de naastgelegen bibliotheek en, in fase 2, van de materialen die vrijkomen bij de sloop van de Lievekamp en Muzelinck.

In januari 2024 is het Definitieve Ontwerp (DO) gestart. Deze is medio juli 2024 gereed. De ontwerpende partijen zijn:

- Architect : Cepezed;
- Adviseur theatertechniek: PBTA;
- Constructeur: Aronsohn;
- Installatieadviseur en adviseur akoestiek, bouwfysica en brandveiligheid: Nelissen.

De gebouwtekeningen (voorlopig ontwerp) van de toekomstige situatie is weergegeven in '2023 12 12 - VO fasedocument_LQ'.

2.3 Fasering

De fasering van het project is eveneens weergegeven in het document '2023 12 12 - VO fasedocument_LQ'.

Gedurende de faseringen zal altijd een deel van het gebouw in gebruik blijven.

Vraag 1: Wat vindt u van het openhouden en het blijven doorfunctioneren van (delen) van het gebouw gedurende de uitvoeringswerkzaamheden. Welke suggesties en aandachtspunten heeft u ten aanzien van veiligheid, bouwlogistiek en overlast?

3 De Opdracht

Het complete project bestaat uit drie onderdelen, zijnde:

- 1 remontage casco ZST en sloop en oogsten bouwmaterialen;
- 2 vernieuwbouw De Lievekamp;
- 3 theatertechniek.

3.1 Remontage casco ZST en sloop en oogsten bouwmaterialen

Voor de remontage van het ZST is de gemeente de samenwerking aangegaan met LCP Circulair¹, die naar huidige inzichten het casco gaat remonteren op de definitieve locatie, de sloopwerkzaamheden uitvoeren en de bouwmaterialen gaat oogsten.

3.2 Vernieuwbouw De Lievekamp

De opdracht, waarop deze markconsultatie met name betrekking heeft, betreft de vernieuwbouw van De Lievekamp. Theatertechniek valt niet onder deze opdracht. Voor de opdracht wordt één aannemer gezocht, die als hoofdaannemer verantwoordelijk wordt voor het gehele project. Deze aannemer dient te bestaan uit een bouwkundig-, werktuigkundig- en elektrotechnisch aannemer. Dat kan één aannemer zijn die al deze disciplines in huis heeft, of één (bouwkundige) hoofdaannemer met installatietechnische onderaannemers. Aanvullend dient de aannemer ook zorg te dragen voor de uitvoeringscoördinatie over de remontage casco ZST, de sloopwerkzaamheden en de theatertechniek.

Vraag 2: Wordt de clustering van de disciplines bouwkunde, werktuigbouwkunde en elektrotechniek passend geacht voor dit project? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Ten aanzien van het maatwerkmeubilair is de gemeente voornemens om deze te laten vallen onder de aannemer. Hiervoor wordt in de aanbestedingsstukken een stelpost opgenomen. Gedurende de opdracht wordt hier nadere invulling aan gegeven en vindt een gezamenlijke aanbesteding (tussen de gemeente/De Lievekamp en de aannemer) plaats. De verantwoordelijkheid van de leverancier van het maatwerkmeubilair ligt vervolgens bij de aannemer.

Vraag 3: Hoe kijkt u aan om een dergelijke stelpost voor het maatwerkmeubilair op te nemen? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

3.3 Theatertechniek

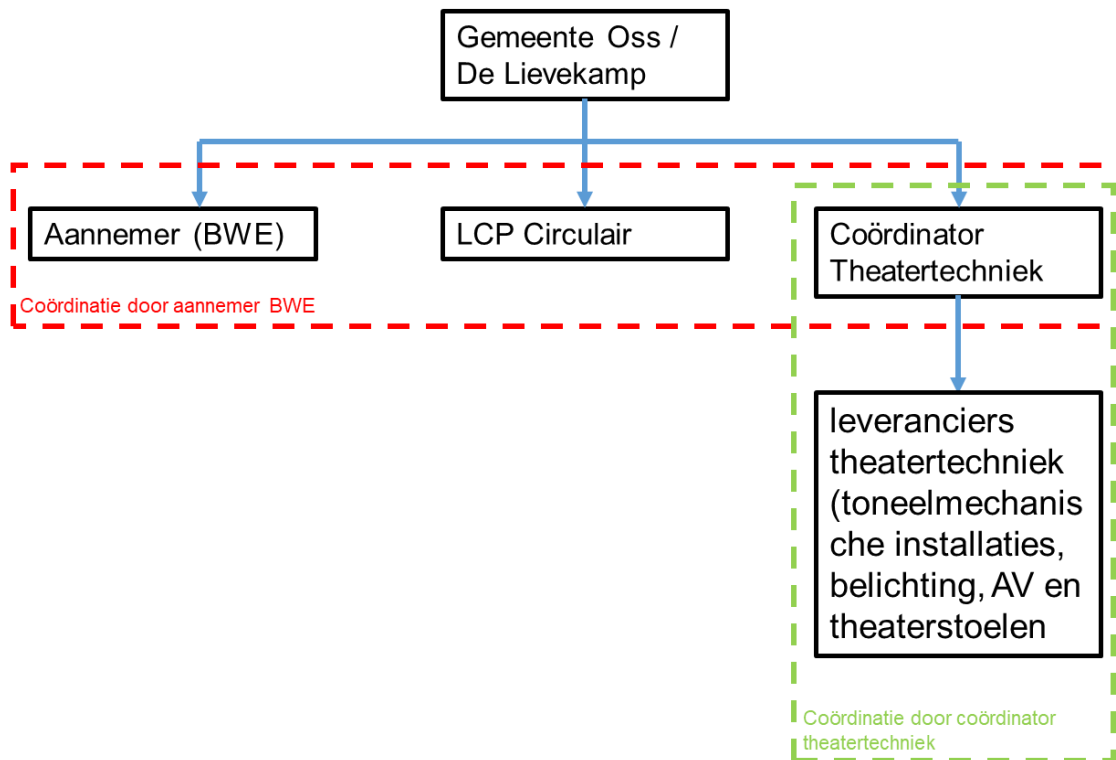
Met betrekking tot theatertechniek zijn er geen leveranciers voor de complete theatertechniek (toneelmechanische installaties, belichting (incl. variabele akoestiek), stoffering, AV (geluidinstallatie, projectieschermen, video-meekijksysteem) en theaterstoelen). Derhalve wordt door de gemeente een separate coördinator theatertechniek aangesteld, die verantwoordelijk is voor de onderlinge afstemming en de coördinatie van al deze verschillende leveranciers, alsmede tussen de theatertechniek en de rest van het gebouw. Deze coördinator theatertechniek zal namens al deze verschillende leveranciers deelnemen aan het project.

Vraag 4: Heeft u ervaring met een dergelijke constructie, waarbij er een separate coördinator theatertechniek is aangesteld? Wat zijn uw ervaringen, ziet u risico's of kansen?

¹ Samenwerkingsverband van Cepezed Projects B.V., Architectenbureau Cepezed B.V. en Lagemaat Sloopwerken B.V.

3.4 Organogram

De verhoudingen tussen deze partijen zijn in onderstaand organogram weergegeven.



4 Bouworganisatie

4.1 Bouwteam

Als bouworganisatie is een bouwteam beoogd. Hierbij krijgt de aannemer die de aanbesteding wint eerst de opdracht voor de bouwteamfase. In die fase werkt de aannemer mee aan de voltooiing van het Technisch Ontwerp (TO). Het ontwerpteam is in deze bouwteamfase verantwoordelijk voor het vervaardigen van het ontwerp. De aannemer is in de bouwteamfase onder andere verantwoordelijk voor het optimaliseren van het ontwerp vanuit het oogpunt van uitvoeringsaspecten, voor het bewaken van de bouw-, beheer- en exploitatiekosten en voor de uitvoeringsplanning. Door de participatie van de aannemer in de bouwteamfase dient er door de aannemer te worden gegarandeerd dat vóór de start van de uitvoeringsfase de vervaardigde TO-stukken compleet, foutloos en maakbaar zijn. Eventuele omissies die later worden opgemerkt, en redelijkerwijs geconstateerd hadden moeten worden, kunnen daardoor geen reden meer vormen voor meerwerk en zijn de verantwoordelijkheid van de aannemer.

De uitvoeringsfase zal pas starten nadat de opdrachtgever en de aannemer overeenstemming hebben bereikt over de kwaliteit, de planning en de aannemingssom. De vervaardiging van het complete Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) van de vernieuwbouw en de uitvoering is vervolgens volledig de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voor de uitvoeringsfase krijgt de aannemer een separate overeenkomst, op basis van de UAV 2012.

Vraag 5: Hoe kijkt u aan tegen de toepassing van een bouwteam voor dit project, waarbij er een gefaseerde opdracht plaatsvindt? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

4.2 Onderwerpen bouwteamfase

Voor het grootste deel van het project is ruim voldoende expertise vanuit het ontwerpteam aanwezig om een goed en maakbaar TO te vervaardigen. Er zijn echter wel een paar onderdelen in het ontwerp, waarbij de expertise van de aannemer een meerwaarde is. Dat zijn bijvoorbeeld:

- de aansluitingen van het ZST op het bestaande gebouw en nieuwbouw;
- aanpassingen constructie van het ZST;
- akoestische ontkoppelingen;
- maatwerpmeeubilair
- aansluiting theatertechniek;
- fasering en uitvoeringsplanning
- duurzaamheidsmaatregelen.

De gemeente is voornemens om het ontwerp grotendeels (qua bouw- en installatietechniek) uit te werken tot een TO en het bouwteam zich met name te concentreren op voorgenoemde onderwerpen.

Vraag 6: Hoe kijkt u aan tegen de afbakening van onderwerpen die tijdens het bouwteam aan bod komen? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

4.3 Taken en verantwoordelijkheden bouwteam

De bouwteamfase wordt een intensieve en interactieve fase, waarbij de voorgenoemde specifieke onderwerpen moeten worden uitgewerkt tot een maakbaar en financieel haalbaar TO. Om dit te verwezenlijken dienen de volgende partijen deel te nemen aan het bouwteam:

- vertegenwoordigers gemeente Oss en De Lievekamp;
- het ontwerpteam, bestaande uit:
 - Architectenbureau Cepezed;

- Aronsohn Constructies;
- Nelissen (installatie-adviseur en adviseur bouwfysica);
- Aannemer (B, W en E), als verantwoordelijke voor de maakbaarheid, bouwkosten en planning;
- coördinator theatertechniek en leveranciers / aannemers theatertechniek;
- LCP Circulair.

De taken en verantwoordelijkheden in de bouwteamfase zijn globaal als volgt:

Ontwerpteam:

- opstellen integraal TO / bestek, met inbegrip van door andere deelnemers geleverde input

Aannemer (B, W en E):

- ontwerpteam (en opdrachtgever) adviseren over:
 - maakbaarheid van het ontwerp in algemene zin en aandragen optimalisatievoorstellen daarvoor;
 - aansluiting casco ZST, bestaande gebouw en nieuwbouw op elkaar en uitwerking daarvan van DO tot TO / bestek, in afstemming met LCP Circulair;
 - montage voor theatertechniek en uitwerking daarvan van DO tot TO / bestek, in afstemming met coördinator theater-techniek;
 - akoestische ontkoppelingen en uitwerking daarvan van DO tot TO / bestek;
- bewaken van de planning / opstellen uitvoeringsplanning, afgestemd met de coördinator theatertechniek (t.a.v. levering / montage theatertechniek tijdens de bouw en na oplevering) en LCP Circulair (t.a.v. remontage casco);
- bewaken bouwkostenbudget.

Coördinator theatertechniek en leveranciers / aannemers theatertechniek:

- uitwerken theatertechniek van DO tot TO / bestek en afstemming daarvan op integraal TO / bestek;
- ontwerpteam (en opdrachtgever) adviseren over draagconstructie voor theatertechniek en uitwerking daarvan van DO tot TO / bestek, in afstemming met de bouwkundig aannemer en de aannemers voor de theatertechnieken om inpassing aanlopers te voorkomen;
- bewaken bouwkostenbudget voor theatertechniek.

LCP Circulair:

- ontwerpteam (en opdrachtgever) adviseren over de aansluiting van het casco ZST op het bestaande gebouw en de nieuwbouw en de uitwerking daarvan tot TO / bestek, in afstemming met de aannemer

Vraag 7: Hoe kijkt u aan tegen de verschillende taken en verantwoordelijkheden binnen het bouwteam? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

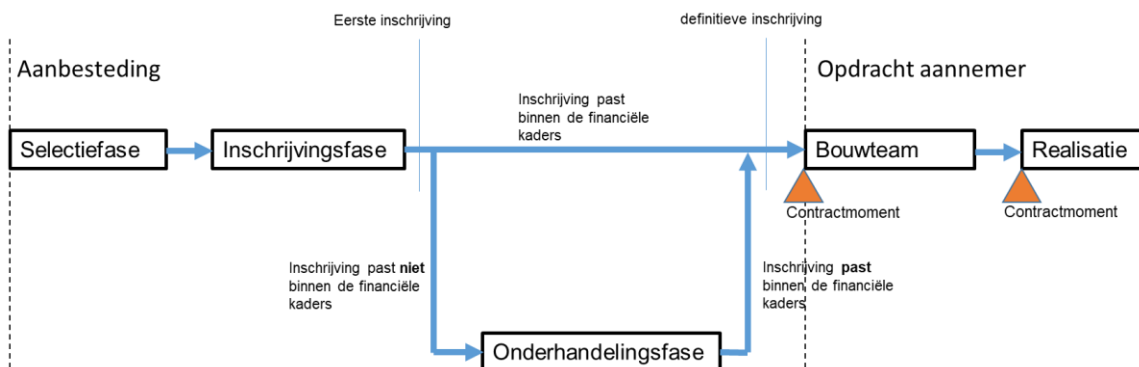
5 Aanbestedingsprocedure

De gemeente is voornemens om een mededingingsprocedure met onderhandeling, conform hoofdstuk 5 van het ARW 2016 toe te passen. Een mededingingsprocedure met onderhandeling is niet wezenlijk anders dan een 'reguliere' niet-openbare procedure. Het verschil is echter dat tenminste drie (in plaats van vijf) partijen worden geselecteerd voor deelname aan de inschrijvingsfase en dat, als de inschrijvingsbestedingen niet passen binnen de financiële kaders van de gemeente, er een onderhandeling kan plaatsvinden. Verder wordt de opdracht hoofdzakelijk aanbesteed op basis van bestekstukken, met uitzondering van de in paragraaf 4.2 genoemde onderwerpen.

De gemeente heeft voor deze aanbesteding de volgende fasering voor ogen:

1. selectiefase;
2. inschrijvingsfase;
3. (indien nodig/optoneel) onderhandelingsfase;
4. bouwteamfase;
5. uitvoering van het werk.

Ter verduidelijking is onderstaand het stroomschema van het proces weergegeven:



5.1 Selectiefase

In de eerste fase van de aanbesteding van het werk worden 3 (combinaties van) marktpartijen geselecteerd. Aan die selectie liggen, naast de verplichte / gebruikelijke uitsluitingsgronden, de geschiktheidseisen en selectiecriteria ten grondslag.

5.1.1 Geschiktheidseisen

De geschiktheidseisen hebben onder meer betrekking op de financiële en economische draagkracht van de inschrijver alsmede de technische- en beroepsbekwaamheid. Hierbij zal onder meer getoetst worden op:

Financiële en economische draagkracht

- Bankgarantie ter waarde van 5% van de opdracht (exclusief btw);
- Bedrijfs-/beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Technische- en beroepsbekwaamheid

Ten behoeve van de technische- en beroepsbekwaamheid worden de volgende kerncompetenties uitgevraagd. Gegadigden dienen daarvoor een of twee referenties aan te leveren die aan de volgende eisen voldoen:

- **Omvang:** De gegadigde heeft een referentieproject (opgeleverd in de periode 1 januari 2019 tot heden) van het uitvoeren en opleveren van één (1) opdracht op het gebied van het realiseren van de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden van een publiek utiliteitsgebouw (loodsen, fabriekshallen, woonfuncties e.d. worden niet geldig bevonden) met een podium- of culturele functie met een minimale omvang van 10.000 m² bvo.

Vraag 8: Wat vindt u van de geformuleerde geschiktheidseisen in relatie tot de opdracht? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

5.1.2 Selectiecriteria

Indien meer dan 3 gegadigden een complete aanmelding indienen, niet verkeren in één van de uitsluitingsgronden en voldoen aan de geschiktheidseisen, dan zullen alle geldige aanmeldingen inhoudelijk/kwalitatief worden beoordeeld. Dit gebeurt aan de hand van de selectiecriteria. Uit die beoordeling volgt welke 3 gegadigden het meest geschikt zijn.

Aan de hand van de selectiecriteria worden de aanmeldingen inhoudelijk beoordeeld op de mate waarin gegadigden aantonen over passende kennis en ervaring te beschikken, zowel projectinhoudelijk als procesmatig. De selectiecriteria worden getoetst op basis van referenties die niet ouder mogen zijn dan 5 jaar.

Daarnaast wordt er tevens geselecteerd op basis van de ervaring met onder andere hoogwaardige duurzaamheid (gericht op onder andere hergebruik van materialen uit de bestaande Lievekamp), renovatieprojecten etc. Hierbij is de gemeente voornemens om een visie (onderbouwd met referenties) uit te vragen.

Vraag 9: Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u met betrekking tot het criterium op het gebied van duurzaamheid?

5.2 Inschrijvingsfase

Bij de start van de inschrijvingsfase worden de aanbestedingsstukken verstrekt aan de 3 geselecteerde partijen. De aanbesteding geschiedt op basis van bestekstukken. Op basis van deze aanbestedingsstukken, aangevuld met nota's van inlichtingen, dienen de (eerste) inschrijvingen te worden ingediend.

5.2.1 Inlichtingendialogen

Gedurende de inschrijvingsfase zullen minimaal twee 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. Een dergelijk dialoogsprek duurt circa 1,5 uur per inschrijver.

Vraag 10: Wat zijn volgens u belangrijke thema's om tijdens de inlichtingendialogen te bespreken?

5.2.2 Gunningscriterium

Als gunningscriterium wordt de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV) gehanteerd. De financiële kaders worden gevormd door de richtprijs, die bij aanvang van de inschrijvingsfase wordt verstrekt. De kwalitatieve kaders worden gevormd door de uitvraag naar een Plan van Aanpak voor zowel de bouwteamfase als de uitvoeringsfase en samenwerkings-skills / oplossingsgerichte vaardigheden van het projectteam.

Naast een vaste prijs en een beoogde (werk)aanpak, hecht de gemeente grote waarde aan de expertise van de inschrijvers en wil zij de inschrijvers uitdagen om mee te denken over mogelijke optimalisaties ten opzichte van het ontwerp. Inschrijvers

worden hierbij uitgedaagd optimalisatievoorstellen te bedenken die een constructieve bijdrage kunnen leveren aan de verbetering van de efficiency van het bouwproces, de bouwmethodiek, de planning, de bouwkwaliteit en/of de uitvoerings- en exploitatiekosten. Dit alles met behoud van de kwaliteit. Voorstellen die een wijziging van het gekozen concept inhouden zijn evenwel niet gewenst. De optimalisatievoorstellen kunnen tijdens de bouwteamfase worden doorgevoerd.

Indien de winnende (eerste) inschrijving past binnen de financiële kaders van de gemeente, dan kan de opdracht voor de bouwteamfase direct aan de betreffende inschrijver worden gegund.

Vraag 11: Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u met betrekking tot de wijze waarop de gunningscriteria worden uitgevraagd? Wat zou een goede invulling van de gunningscriteria kunnen zijn?

5.3 Onderhandelingsfase (optioneel)

Mochten de eerste inschrijvingen niet in overeenstemming zijn met de financiële en kwalitatieve kaders van het project, dan nodigt de aanbestedende dienst alle inschrijvers uit voor de onderhandelingsfase. In de onderhandelingsfase onderhandelt de gemeente 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.

Vraag 12: Wat is uw mening over een mededingingsprocedure met onderhandeling en hoe kijkt u aan tegen een dergelijke onderhandelingsfase? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

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

Vraag 13: Welk bedrag acht u een passende tegemoetkoming in de kosten voor een onderhandelingsfase?

6 Planning

De globale planning is naar de huidige inzichten als volgt:

- 1 Selectiefase: eind mei tot medio juli 2024;
- 2 Inschrijvingsfase: eind september tot begin december 2024 (na vaststelling DO door gemeenteraad);
- 3 Onderhandelingsfase (optioneel): begin december tot eind januari (afhankelijk van de afwijking van de kaders);
- 4 Start bouwteam zonder onderhandelingsfase: medio december 2024;
- 5 Start bouwteam bij onderhandelingsfase: begin februari 2025;
- 6 Doorlooptijd sloopfase 1: 3 maanden;
- 7 Doorlooptijd bouwphase 1: 19 maanden;
- 8 Doorlooptijd sloop fase 2: 1 maand;
- 9 Doorlooptijd bouwphase 2: 26 maanden;
- 10 Gewenste oplevering: Q4 2028.

Vraag 14: Acht u de planning realistisch / haalbaar? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Vraag 15: Wat kan de opdrachtgever doen om de aanbesteding en het werk aantrekkelijker / minder belastend te maken? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Bijlage 1 Vragenlijst

Bedrijfsnaam:

Contactpersoon:

E-mail:

Telefoonnummer:

Interesse om deel te nemen aan mondelingen consultatie: ja / nee

Vraag 1: Wat vindt u van het openhouden en het blijven doorfunctioneren van (delen) van het gebouw gedurende de uitvoeringswerkzaamheden. Welke suggesties en aandachtspunten heeft u ten aanzien van veiligheid, bouwlogistiek en overlast?

Antwoord:

Vraag 2: Wordt de clustering van de disciplines bouwkunde, werktuigbouwkunde en elektrotechniek passend geacht voor dit project? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord:

Vraag 3: Hoe kijkt u aan om een dergelijke stelpost voor het maatwerkmeubilair op te nemen? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord:

Vraag 4: Heeft u ervaring met een dergelijke constructie, waarbij er een separate coördinator theatertechniek is aangesteld? Wat zijn uw ervaringen, ziet u risico's of kansen?

Antwoord:

Vraag 5: Hoe kijkt u aan tegen de toepassing van een bouwteam voor dit project, waarbij er een gefaseerde opdracht plaatsvindt? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord:

Vraag 6: Hoe kijkt u aan tegen de afbakening van onderwerpen die tijdens het bouwteam aan bod komen? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord:

Vraag 7: Hoe kijkt u aan tegen de verschillende taken en verantwoordelijkheden binnen het bouwteam? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord:

Vraag 8: Wat vindt u van de geformuleerde geschiktheidseisen in relatie tot de opdracht? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord:

Vraag 9: Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u met betrekking tot het criterium op het gebied van duurzaamheid?

Antwoord:

Vraag 10: Wat zijn volgens u belangrijke thema's om tijdens de inlichtingendialogen te bespreken?

Antwoord:

Vraag 11: Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u met betrekking tot de wijze waarop de gunningscriteria worden uitgevraagd? Wat zou een goede invulling van de gunningscriteria kunnen zijn?

Antwoord:

Vraag 12: Wat is uw mening over een mededingingsprocedure met onderhandeling en hoe kijkt u aan tegen een dergelijke onderhandelingsfase? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord:

Vraag 13: Welk bedrag acht u een passende tegemoetkoming in de kosten voor een onderhandelingsfase?

Antwoord:

Vraag 14: Acht u de planning realistisch / haalbaar? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord:

Vraag 15: Wat kan de opdrachtgever doen om de aanbesteding en het werk aantrekkelijker / minder belastend te maken? Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?

Antwoord: