

Marktconsultatie

Integrale Kindcentra (IKC's)

Bouwkosten, contractvorm en energietransitie

Gemeente Veenendaal

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Gemeente Veenendaal	3
1.3	Vraagstelling	4
1.4	Marktconsultatie	4
1.5	Planning	5
1.6	Procedure en spelregels Marktconsultatie	5
1.7	Presentatie/toelichting op de beantwoording van de vragen	6
1.8	Consultatievragen	6
	Bijlage 1. Invulformulier marktconsultatie Integrale Kindcentra Gemeente Veenendaal	7
	Bijlage 2. Vragen Marktconsultatie Integrale Kindcentra	8
	Bijlage 3. Beschrijving van de varianten	9
	Bijlage 4. Voorlopig ruimteprogramma IKC Het Erf	11

1 Inleiding

1.1 Gemeente Veenendaal

De gemeente Veenendaal (ca. 67.000 inwoners) is gelegen in het zuidoosten van de provincie Utrecht. Veenendaal heeft zich ontwikkeld tot het belangrijkste koopcentrum tussen Utrecht en Arnhem. Het heeft een ruim en sterk geconcentreerd winkelaanbod met een krachtige lokale en regionale functie. Veenendaal is na de stad Utrecht het koopcentrum met de hoogste omzet aan toonbankbestedingen in de provincie Utrecht. De toegankelijkheid van het winkelcentrum voor het winkelend publiek, duurzaamheid en bij de inkoop en ontwikkeling van producten en diensten, maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft onze aandacht. Meer informatie over de gemeente Veenendaal is te vinden op de website van de gemeente: www.veenendaal.nl.

1.2 Marktconsultatie Bouwkosten 'IKC het Erf'

De gemeente Veenendaal werkt samen met schoolbesturen aan de nieuwbouw van drie integrale kindcentra (IKC's). Een duurzame huisvesting waarin kinderen in de leeftijd van 0 tot einde basisschoolleeftijd op één locatie gebruik maken van een combinatie van opvang, onderwijs en opvoeding in één doorlopende leerlijn met als doel een optimale ontwikkeling van elk kind.

Gemeente Veenendaal wenst in 2026 te starten met de bouw van de eerste van deze drie IKC's: IKC Het Erf, op het adres: Ronde Erf 6 te Veenendaal. Op deze locatie bevindt zich een bestaand schoolgebouw uit de jaren '70. Dit schoolgebouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De huidige basisschool Het Erf is gehuisvest direct naast de toekomstige nieuwbouw (adres: Ronde Erf 2-4 te Veenendaal). Op de achterblijvende locatie van het huidige schoolgebouw worden woningen gerealiseerd.

Het programma voor IKC Het Erf is als volgt:

- basisschool Het Erf (schoolbestuur CPOV), 344 leerlingen, 1.930 m² BVO.
- Kinderopvang en BSO (Kwink B.V.): 514 m²
- Buitenspeelplein school en BSO: 1.500 m².
- Buitenspeelplein kinderopvang: 150 m²

Het als bijlage 4 toegevoegde voorlopige ruimteprogramma geeft een beeld van de gewenste indeling.

Plankaart



1.3 Vraagstelling

De gemeente Veenendaal wenst zich te oriënteren op de wijze waarop de uitvraag voor de aanbesteding zo goed mogelijk kan worden opgesteld en het type aanbestedingsprocedure en contractvorm dat passend is op de uitvraag.

Een belangrijk aspect daarbij voor welke variant IKC gaat worden gekozen. Die keuze zal worden gebaseerd op een aantal criteria waarvan de verwachte bouwkosten een belangrijk onderdeel is. Deze marktconsultatie is dan ook voor een groot deel gericht op het verkrijgen van inzicht in bouwkosten voor drie verschillende varianten:

- Variant A: Basisvariant
Deze variant voldoet aan de eisen zoals die zijn opgenomen in het huidige IHP (Integraal HuisvestingsPlan van de gemeente Veenendaal). Het IHP dateert van 2017. Inmiddels zijn er ook wettelijke aanvullende eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. De basisvariant moet voldoen aan de geldende wettelijke eisen.
- Variant B: Duurzame school.
Dit is de meer duurzame school die moet voldoen aan de voorwaarden van variant A, aangevuld met een aantal voorwaarden.
- Variant C: Duurzaam+ school
Dit is een variant die voldoet aan de voorwaarden van variant A en variant B, aangevuld met eisen uit het gemeentelijke beleid voor wat betreft duurzaamheid.

In bijlage 3 zijn de varianten uitgebreider beschreven.

Naast inzicht in de bouwkosten is de gemeente Veenendaal benieuwd hoe de markt aankijkt tegen de beoogde aanbestedings-/contractvorm en is de gemeente geïnteresseerd in innovatieve ideeën met betrekking tot de problematiek rond netcongestie. Deze vragen zijn verder geformuleerd in bijlage 2.

1.4 Marktconsultatie

Wij willen u vragen om dit document door te nemen. Indien u vragen over het document en/of over de consultatievragen hebt, dan kunt u deze tot en met 5 juni 2024 via de berichtenmodule van TenderNed stellen. Uw vragen en onze antwoorden plaatsen we (geanonimiseerd) op TenderNed. Wij zullen alle door u verstrekte informatie vertrouwelijk behandelen. Een kort verslag met de bevindingen (in hoofdlijnen) wordt aan het eind van de

marktconsultatie opgesteld en via TenderNed beschikbaar gesteld. U kunt geen rechten ontlenen aan de informatie die in het kader van de marktverkenning wordt verstrekt.

1.5 Planning

Omschrijving / Fase	Datum
Publicatie consultatiedocument met vragenlijst via TenderNed	24 mei 2024
Uiterste datum indienen vragen over het consultatiedocument door marktpartijen	5 juni 2024
Verzending Nota van Inlichtingen marktconsultatie door gemeente Veenendaal	11 juni 2024
Sluitingsdatum indienen beantwoording vragen marktconsultatie	18 juni 2024 10:00 uur
Informeren uit te nodigen partijen	19 juni 2024
Presentatie/toelichting (fysiek) door maximaal 4 partijen	24 of 25 juni 2024
Publicatie resultaten marktconsultatie	30 juli 2024
Indicatie start Europese aanbestedingsprocedure voor de bouw van IKC Het Erf	Q1 2025

1.6 Procedure en spelregels Marktconsultatie

Uitwisseling van gegevens vindt plaats via de berichtenmodule van TenderNed

De contactpersoon voor de marktconsultatie is Wim Bouwman. Wim is bereikbaar onder telefoonnummer 06 51492286 voor toelichting.

- De marktconsultatie start door het plaatsen van dit document op TenderNed als een vooraankondiging.
- De marktpartijen hebben de gelegenheid om vragen te stellen over eventuele onduidelijke formulering in dit marktconsultatiedocument met als doel te zorgen voor transparantie middels het vragenformulier in de bijlage.
- De geanonimiseerde antwoorden op de vragen die gesteld worden in het marktconsultatiedocument worden met alle geïnteresseerde marktpartijen gedeeld via TenderNed.
- De marktpartijen, die wensen mee te doen aan de marktconsultatie, worden verzocht om de antwoorden op de vragen uit deze marktconsultatie in te dienen vóór de in paragraaf 1.5 genoemde sluitingsdatum.

De gemeente Veenendaal nodigt aannemers, ontwikkelaars, installateurs en andere adviseurs uit om deel te nemen aan deze consultatie.

Deze marktconsultatie maakt géén onderdeel uit van de aanbestedingsprocedure. Deelname aan de marktconsultatie is vrijwillig en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor de uitkomst van de aanbestedingsprocedure die daarna eventueel volgt. De marktconsultatie is geen uitnodiging om in te schrijven.

De partijen die meedoen aan de marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie. Gemeente Veenendaal behoudt zich het recht voor om:

- De planning zoals in dit document geschetst is, naar eigen inzicht aan te passen;
- De marktconsultatie en daaropvolgende eventuele aanbesteding op een andere wijze uit te voeren dan in dit document beschreven is;
- het traject van de marktconsultatie en/of de aanbestedingsprocedure geheel of gedeeltelijk te staken.

Verder geldt dat:

1. er geen rechten kunnen worden ontleend aan de verstrekte informatie. De informatie die nu wordt verstrekt kan afwijken van de informatie die in een later stadium wordt verstrekt ten behoeve van de voorgenomen aanbestedingsprocedure.
2. deelname aan de marktconsultatie op geen enkele wijze de kansen en mogelijkheden beïnvloedt voor deelname aan een eventuele aanbestedingsprocedure.
3. door deelname aan de marktconsultatie de deelnemende marktpartij verklaart akkoord te zijn met de genoemde voorwaarden.

1.7 Presentatie/toelichting op de beantwoording van de vragen

Maandag 24 juni of dinsdag 25 juni 2024 heeft de gemeente Veenendaal gereserveerd voor het ontvangen van toelichting op de beantwoording van de marktconsultatievragen. In verband met de beschikbare tijd zullen maximaal 4 partijen worden uitgenodigd voor het geven van een presentatie/toelichting (max 1 uur) waarin u meer in gaat op de argumenten/motivatie van uw beantwoording. Het is aan de gemeente Veenendaal om de keuze te maken voor de partijen voor deze toelichting. Zodra de gemeente Veenendaal de keuze heeft gemaakt worden de uit te nodigen partijen hierover bericht. Alle andere partijen die antwoorden op de vragen hebben ingediend worden met een bericht via TenderNed geïnformeerd dat er partijen zijn uitgenodigd.

De presentatie vindt fysiek plaats in het gemeentehuis van de gemeente Veenendaal. Het adres is Raadhuisplein 1, 3901 GA Veenendaal. Namens de gemeente Veenendaal zullen de volgende deelnemers tijdens de presentatie aanwezig zijn:

- Marie-Louise van Lankveld (projectmanager);
- Ron Pater (bouwkundig adviseur);
- Henk Lakerveld (adviseur schoolbestuur);
- Jonas Grütters (senior beleidsadviseur onderwijshuisvesting);
- Wim Bouwman (inkoopadviseur).

Het totaal aantal personen per delegatie wordt op maximaal 3 gesteld.

De volgende tijdslots zijn gereserveerd op 24 of 25 juni 2024:

24 juni 2024

13:00 - 14:00 uur;

14:30 – 15:30 uur;

16:00 – 17:00 uur.

25 juni 2024

14:00 – 15:00 uur.

De gemeente neemt contact met u op voor een afspraak.

1.8 Consultatievragen

Zie bijlage 2 voor de consultatievragen

Bijlage 1. Invulformulier marktconsultatie Integrale Kindcentra Gemeente Veenendaal

Deze bijlage is ook separaat bijgevoegd.

Gelieve dit formulier na invulling, tezamen met de beantwoording van de vragen (bijlage 2), via de TenderNed berichtenmodule te versturen **uiterlijk 18 juni 2024 10:00 uur**.

Bedrijfsgegevens	
Officiële naam en rechtsvorm geïnteresseerde partij	
Vestigingsadres	
Postcode en plaats	
Postadres	
Postcode en plaats (postadres)	
Land van vestiging geïnteresseerde partij	
Contactpersoon voor deze marktconsultatie	
Functie contactpersoon	
Telefoon	
e-mail adres	
website	
Eventuele opmerkingen en/of bijzonderheden	

Bijlage 2. Vragen Marktconsultatie Integrale Kindcentra

Het is niet noodzakelijk dat u antwoord geeft op alle antwoorden.
Deze bijlage is ook separaat bijgevoegd.

1. Met welk bedrag moet rekening worden gehouden voor de bouwkosten per m2 BVO voor IKC Het Erf, exclusief BTW voor (ref. Bijlage 3):
 - a. Variant A: Basisvariant?
 - b. Variant B: Duurzame school?
 - c. Variant C: Duurzaam+ school?Wilt u voor elke variant een bedrag of een range opgeven?

Noot 1: in plaats van één bedrag kan ook een range worden aangegeven.

Noot 2: onder bouwkosten wordt verstaan: bouwkosten en terreininrichting voor een onderwijsgebouw waar "traditioneel" basisonderwijs wordt gegeven. Het betreft hier dus geen andere bijkomende kosten zoals engineering, sloop, bouw- en woonrijpmaken en overige stichtingskosten.

2. Met welke eventuele prijsconsequenties per m2 BVO moet rekening worden gehouden voor een onderwijsgebouw dat geschikt is voor 'unit-onderwijs'? Met unitonderwijs wordt bedoeld instructieruimten en leerpleinen in plaats van traditionele leslokalen. De instructieruimten en leerpleinen dienen koppelbaar te zijn middels eenvoudig en snel te openen geluidswerende vouwwanden.

Noot 1: in plaats van één bedrag kan ook een range worden aangegeven.

3. In een aantal IKC's wordt een gymzaal gerealiseerd. Met welk bedrag moet rekening worden gehouden voor de bouwkosten van een gymzaal per m2 BVO.

Noot 1: in plaats van één bedrag kan ook een range worden aangegeven.

4. Kunt u aangeven wat de prijsconsequenties per m2 (ten opzichte van de prijs van een traditioneel schoolplein met 60% tegelverharding en 40% onverhard) zijn voor de inrichting van een groen schoolplein voor uitdagend onderwijs?

5. De beoogde contractvorm voor deze aanbesteding is Engineering & Build. Bij Engineering & Build krijgt een door de opdrachtgever geselecteerde architect, constructeur en installatieadviseur opdracht voor het realiseren van een ontwerp binnen het beschikbare budget. Zodra dit ontwerp definitief is wordt dit ontwerp samen met een vraagspecificatie op de markt gezet (aanbesteding IKC). Aan de inschrijvers zal bij inschrijving worden gevraagd om naast een aanbieding conform de vraagspecificatie optimalisaties aan te bieden. De geselecteerde opdrachtnemer draagt vanaf dat moment zorg voor de verdere uitwerking van het ontwerp tot en met de realisatie van het project. De aanbesteding IKC zal een EU aanbesteding zijn met een selectiefase (niet-openbare procedure).

Wat zijn voor u argumenten om in te schrijven op de beoogde contractvorm? Indien u een andere aanbestedings-/contractvorm adviseert, wilt u dan duidelijk motiveren waarom u uw vorm adviseert? Hierbij ook graag aangeven wat de voordelen hiervan zijn voor de opdrachtgever.

6. Duurzame (all electric) gebouwen hebben doorgaans een grotere nuts-aansluiting nodig dan de i.v.m. netcongestie thans beschikbare 3x80A aansluiting. Welke oplossingsrichting(-en) adviseert u om met deze wetenschap een duurzaam gebouw te kunnen realiseren? Wilt u per oplossingsrichting de prijsconsequenties excl. BTW t.o.v. de eerder gevraagde bouwkosten opgeven.

Noot 1: in plaats van één bedrag kan ook een range worden aangegeven.

7. Welke innovaties kunt u ons meegeven voor deze bouwopgave?

Bijlage 3. Beschrijving van de varianten

Variant A. Basisvariant (conform huidig IHP, aangevuld met wettelijke eisen)

Variant A is de basisvariant, die voldoet aan de eisen zoals die zijn opgenomen in het huidig IHP (Integraal HuisvestingsPlan van de gemeente Veenendaal). Het IHP dateert van 2020. Inmiddels zijn er ook wettelijke aanvullende eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. De basisvariant moet voldoen aan de geldende wettelijke eisen.

- Meest recente Bouwbesluit;
- Gasloos;
- ENG (gebouwgebonden energie zelf opwekken);
- Terreininrichting compleet met beplanting, bergingen, speeltoestellen, fietsenstalling, verharding e.d.;
- 1% Kunst (over bouwkosten);
- Frisse scholen:
 - Energie Klasse A;
 - Lucht Klasse B;
 - Temperatuur Klasse C;
 - Licht Klasse C;
 - Geluid Klasse C;
- De ondergrond in Veenendaal is slecht, daarom rekening houden met fundatie met mortelschroefpalen of vergelijkbaar;
- Elektrisch bedienbare zonwering;
- Alarminstallatie / data afgemonteerd;
- Tussenmeters verschillende gebruikers;
- Lift voor 2 bouwlagen;
- Basis vaste inrichting (pantry's, keukeninrichting, garderobes e.d.);
- 5% SROI;
- Waterretentie eisen conform wet- en regelgeving;
- EMS-systeem (energiemonitor). Gebouwenbeheersysteem met o.a. energiemonitoring;
- Groen schoolplein voor uitdagend onderwijs.

Variant B. Duurzame school

Variant B is de meer duurzame school die moet voldoen aan de voorwaarden van variant A, aangevuld met de volgende voorwaarden:

- Frisse scholen:
 - Energie Klasse A;
 - Ruimtevolume Klasse B verhoogd naar plafondhoogte leslokalen 3,0 m en minimaal 3,2 meter in gemeenschappelijke ruimte;
 - Lucht Klasse B C02-gestuurd;
 - Temperatuur ~~Klasse C~~ → Klasse B;
 - Licht ~~Klasse C~~ → Klasse B;
 - Geluid ~~Klasse C~~ → Klasse B + verhoogde eis speellokaal en technische ruimten;
- Toepassing aluminium kozijnen;
- Toepassen van onderhoudsarme vloer- en wandafwerking;;
- Flexibel gebouw (geen dragende wanden / alleen t.p.v. Kinderdagverblijf vloerverwarming/-koeling);

Variant C. Duurzaam+ school

Variant C is een variant die voldoet aan de voorwaarden van variant A en variant B, aangevuld met eisen uit het gemeentelijke beleid voor wat betreft duurzaamheid.

- Groen- en natuurinclusief bouwen, waarbij gedacht kan worden aan:
 - Groene gevel;
 - Groen dak;
- Passief bouwen opdat het pand zo min mogelijk energie verbruikt;
- Energiekostenneutraal: nul de Meter;
- Circulair bouwen, waarbij gedacht kan worden aan:
 - Volledige documentatie van gebruikte materialen aangeleverd in een vorm geschikt voor Madaster;
 - Hoogwaardige herinzet van restmateriaal uit sloop;
 - Demontabel bouwen met een minimale losmaakbaarheidsindex van 0,4.

Bijlage 4. Voorlopig ruimteprogramma IKC Het Erf

Deze bijlage is separaat bijgevoegd