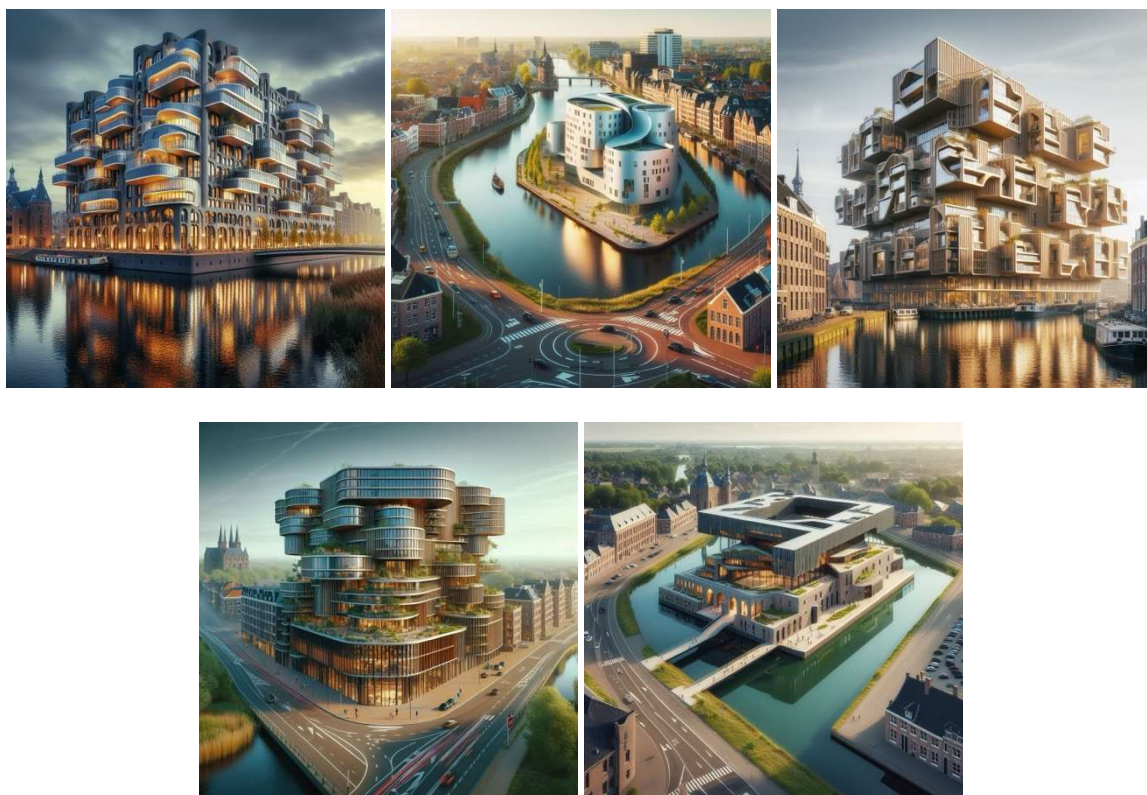


Samenvatting marktconsultatie
Ontwerp en Adviesdiensten projectgebied Citadelpoort
Gemeente 's-Hertogenbosch

De Citadelpoort een nieuw uitdagend stuk binnenstad

Design Museum, centrumgarage en wonenprogramma



(A.I.)

Datum	: 2 juli 2024
Kenmerk	: SO/PP/2024/005

Het overnemen en vermenigvuldigen van (delen van) dit document ten behoeve van derden is slechts geoorloofd na schriftelijke toestemming van gemeente 's-Hertogenbosch.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De Gemeente 's-Hertogenbosch wil voorafgaand aan een eventuele formele aanbesteding van het project Adviesdiensten Citadelpoort, wederzijds vrijblijvend en openbaar informatie verkrijgen vanuit de markt. De verkregen informatie zal gebruikt worden bij het verder specificeren van de mogelijke opdracht(en) en bij de keuze(s) van de aanbestedingsvorm(en) c.q. contractvorm(en). Op deze wijze kan de aan te besteden opdracht afgestemd worden op de mogelijkheden die er zijn in de huidige markt.

Daartoe is een marktconsultatie gestart, welke is gepubliceerd op TenderNed. Met de consultatie zijn vragen geformuleerd door de gemeente. Van de reacties op de gestelde vragen een samenvatting gemaakt. In totaal zijn er zeventien schriftelijke reacties ontvangen.

2. Marktconsultatie samengevatte antwoorden

Op basis van de schriftelijke consultatie zijn inbreng, risico's, mogelijkheden en ideeën opgehaald. Vanuit de marktpartijen zijn zinvolle suggesties en adviezen aangereikt. Deze betreffen zowel beschouwingen op hetgeen ter consultatie is gelegd, maar in veel gevallen ook een nadere invulling respectievelijk detaillering van de aanpak.

In dit verslag is per vraag op hoofdlijnen de ontvangen input samengevat, waarbij geen letterlijke antwoorden maar de strekking op hoofdlijnen is opgenomen.

Vraag 1)

Ziet u kansen ten aanzien van de uitvoering van deze (toekomstige) opdracht?

Voor deze mooie opgave worden vele kansen gezien om een nieuw stuk stad te gaan creëren waarbij er synergiën ontstaan tussen de verschillende onderdelen. De combinatie van wonen en het Design Museum, in de nabijheid van de iconische Citadel, biedt een unieke mogelijkheid om een harmonieus geheel te creëren dat zowel stedelijk als architectonisch van groot belang is. Het integraal ontwerpen van het ensemble van openbare ruimte en de gebouwen moet dit faciliteren.

Vraag 2)

Ziet u risico's ten aanzien van de uitvoering van deze (toekomstige) opdracht?

De risico's die onder andere benoemd worden zijn:

- De politieke schijnwerpers die het project nu al met zich meedraagt.
- Hoge ambitie op duurzaamheid kan leiden tot uitdagingen in de planning, financiën en coördinatie door onder andere het ontbreken van dominante platformen is niet goed duidelijk waar en wanneer donormaterialen beschikbaar komen. Zorg voor kennis en ervaring op gebied van circulair en biobased ontwerpen binnen een consortium.
- Netcongestie.
- De complexiteit van het proces met meerdere stakeholders en participanten vraagt om een gedegen en op communicatie gerichte aanpak.
- De verschillende (mogelijk conflicterende) belangen van de verschillende stakeholders zijn een risico (en tegelijk een kans) in het bij elkaar brengen van ambities en wensen.
- Langdurig proces als gevolg van de complexiteit.

Vraag 3)

Hoe zou voor u de gewenste samenwerkingsvorm zijn met andere mogelijk partijen?

Gezien de aard en complexiteit van het project vinden de marktpartijen het verstandig veel aandacht te besteden aan de planvorming en participatie, zodat het draagvlak voor het project verzekerd is en de grootste risico's worden ondervangen. Waarbij alle benodigde expertises zo vroeg mogelijk in het proces bij elkaar komen om een werkelijk integraal ontwerp te maken die recht doet aan zowel de ontwikkeling op gebiedsniveau als op gebouwniveau. Gedacht kan worden aan de volgende samenwerkingsvormen, waarbij niet specifiek kan worden gezegd wat nou het beste is:

- Ontwerpteam dat bestaat uit een ruimtelijk ontwerper (architect en/of stedenbouwkundige) en relevante adviseurs.
- Consortium (integrale samenwerken) van architecten, ontwerpers en adviseurs.
- Bouwteam met architect/ontwerper/ingenieur en aannemer.
- 1 architect als supervisor.
- Een vorm waarbij OG de kans biedt voor "jong talent" te laten.

Voor de aanpak van het project wordt verder aangegeven dat het raadzaam is te werken vanuit twee fases voor de totstandkoming van de realisatie:

- Fase 1: Variantenstudie, participatie, opstellen PvE en Beeldkwaliteitsplan
- Fase 2: Aanbesteding realisatie middels integraal contract.

Vraag 4-A)

Hoe ziet u de opdracht voor architectuur- en ontwerpogave voor zich: meerdere architecten voor diverse onderdelen of een integrale opgave voor één architect?

Gezien de complexiteit van de opgave wordt aangegeven deze te gaan benaderen vanuit de integraliteit om zo nieuw stuk stad te gaan creëren waarbij er synergiën ontstaan tussen de verschillende onderdelen. De opdracht kan daarbij zo worden vormgegeven dat er niet per se één architect die het geheel ontwerpt, maar wel de integraliteit bewaakt. Hierdoor ontstaat de kans dat elke ontwerper (architect) binnen zijn eigen kracht een ontwerp kan afleveren.

Voor de ontwerpogave richting uitvoering is het daarbij raadzaam om te gaan werken met bijvoorbeeld een supervisor.

Vraag 4-B)

Heeft u ervaringen welke u met ons wil delen van verschillende samenwerkingsvormen die goed werken?

De marktpartijen hebben veel ervaring in verschillende passende samenwerkingsvormen.

Vraag 5)

Wat zou een ideale samenwerkingsvorm zijn om de ontwerpogave(n) aan te kunnen?

De antwoorden op deze vraag komen erg overeen met de beantwoording van vraag 3.

Vraag 6)

Ten aanzien van een toekomstige contractvorm, hoe ziet u dat de raakvlakken tussen de verschillende opgaves (publieksgebouw, woningbouw, parkeergarage, etc.) geborgd worden? Moeten we hierbij bijvoorbeeld denken aan verschillende contracten of juist een integraal contract?

Ga voor een integraal contract waarbij de verschillende onderdelen wel tot uiting komen. De kavel en footprint van het gebied zijn te klein om volledig losse opdrachten te maken. Enkele partijen koppelen juist terug om de opgave in percelen op te delen waarbij wel sprake is van een supervisor die integratie en integraliteit bewaakt.

Vraag 7)

Wat zou het gewenste uitwerkingsniveau voor deze opgave zijn alvorens deze op de markt wordt gezet richting een aannemer?

De meeste marktpartijen zien de uitwerking tot op een DO niveau voor zich waarbij het ook verstandig lijkt om de vergunning aanvraag ook al mee te nemen in dit proces. Enkele partijen opteren voor iets meer vrijheid voor een aannemende partij.

Vraag 8)

Zou u op deze aanbesteding inschrijven? Zo nee, welke belemmeringen ziet u?

Ja er is veel interesse mits onder de juiste voorwaarden zoals proportioneel t.a.v. ervaringseisen, de samenwerking en transactiekosten.

Gezien de complexiteit van de opgave wordt een ontwerpcompetitie niet als beste methode gezien.

Vraag 9)

Heeft u eigen opmerkingen die u kwijt wil?

De uitvraag van deze marktconsultatie wordt erg gewaardeerd.