

Marktconsultatieleidraad

Integraal bouwteam onder een 2-fasencontract

230155 Huizen, KC de Optimist

11 september 2024

draaijer



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	Inleiding	3
1.1	Achtergrondinformatie	3
1.2	Projectinformatie	4
1.2.1	Scope werkzaamheden	4
1.2.2	Voorgenomen planning	4
1.2.3	Bouworganisatievorm	4
1.2.4	Aanbesteding	5
2	Procedure	6
2.1	Planning	6
2.2	Informatiefase	6
2.3	Wijze van indienen.....	6
2.4	Toelichtend gesprek	6
2.5	Verslaglegging	6
2.6	Gebruik informatie	7
3	Voorwaarden en uitgangspunten	8
3.1	Vertrouwelijkheid	8

Bijlagen

- 1 Aanbestedingsstrategie
- 2 Format vraag en antwoordformulier

1 Inleiding

De vervangende nieuwbouw van de Rehobothschool (vallend onder het schoolbestuur VPCBO Ichthus) is een unieke kans om het Kindcentrum De Optimist in de wijk Stad en Lande uit te breiden voor de gezinnen in deze wijk.

Het reeds bestaande Kindcentrum De Optimist, waar basisschool De Tweemaster (vallend onder schoolbestuur SRKOH), peuteropvang en buitenschoolse opvang van Stichting Kinderopvang Huizen (SKH) en diverse kindertherapeuten op het gebied van paramedische en psychosociale zorg zich huisvesten, zal worden uitgebreid met de komst van de Rehobothschool.

Namens de twee schoolbesturen (christelijk en rooms katholiek) treedt de gemeente Huizen op als bouwheer (en Opdrachtgever) voor uitbreiding van het Kindcentrum De Optimist (bouwjaar 2013).

Door het bestaande kindcentrum uit te breiden met nieuwbouw van de Rehobothschool en vervanging van de oude gymzaal door een nieuwe moderne gymzaal, ontstaat er een plek in de wijk waar kinderen met een leeftijd vanaf twee jaar de (doorgaande) ontwikkellijn van school- en talentontwikkeling in samenwerking met de opvang kunnen doorlopen. Dit kan door van naschoolse opvang te genieten in een vertrouwde omgeving en gebruik te maken van activiteiten uit het brede schoolaanbod (ook voor de peuteropvang en buitenschoolse opvang).

Ouders vinden hier een divers aanbod voor onderwijs, opvang en zorg voor hun kind(eren).

De wijk Stad en Lande is een gemêleerde wijk qua samenstelling van de bevolking en huizenbouw. Er is een toenemend potentieel aan kinderen in deze wijk, omdat de huizenprijzen nog betaalbaar zijn voor jonge gezinnen.

1.1 Achtergrondinformatie

In de afgelopen periode is hard gewerkt om de uitgangspunten voor Kindcentrum de Optimist en de nieuwe gymzaal in kaart te brengen en zijn de voorbereidingen gestart voor de aanbesteding van een integraal bouwteam dat zowel het ontwerp als de uitvoering op zich zal nemen.

In de afgelopen periode zijn alle eisen, wensen en uitgangspunten van en de Tweemaster Koers, de Rehobothschool, Stichting Kinderopvang Huizen, SRO Huizen BV en gemeente Huizen op een interactieve wijze verzameld en zijn enkele 'puzzelstukjes' vastgesteld. Dit zijn bijvoorbeeld oplossingsrichtingen voor het gezamenlijk gebruik van bepaalde ruimtes (zoals een 'Makerspace').

De afgelopen periode is al deze input verwerkt tot een integraal Programma van Eisen (PvE) en is er door een architect een massastudie uitgevoerd om te onderzoeken op welke wijze de uitbreiding op de huidige kavel kan plaatsvinden. Hierbij zijn het verkeer, toevoeging van een speelplein en stedenbouwkundige kaders meegenomen. Ook heeft een technisch adviseur de installatie- verduurzamingsvisie en het Technisch PvE opgesteld, waarbij is onderzocht hoe we de problematiek van netcongestie zoveel mogelijk kunnen ontwijken. De verwachting is dat dit traject in september 2024 afgerond zal zijn.

Daarnaast is de aanbestedingsstrategie vastgesteld die het best past bij deze opgave. In het bijzonder is gekeken naar de best mogelijke bouworganisatievorm die het voorkomen van langdurige overlast optimaal kan borgen. De keuze is gemaakt een aanbesteding te doen voor een 'Integraal Bouwteam', waarbij ontwerpende partijen (architect, constructeur, adviseur bouwfysica) en uitvoerende partijen (aannemer, installateur) als één opdrachtnemer de opgave zullen uitwerken. De komende twee maanden zal hier eerst

deze marktconsultatie voor worden gedaan, waarna een Europees niet-openbare aanbesteding wordt doorlopen. De verwachting is dat de aanbesteding in Q2 2025 afgerond zal zijn. Daarna start het ontwerpproces van het nieuwe Kindcentrum De Optimist.

1.2 Projectinformatie

In deze paragraaf wordt de projectinformatie weergegeven. Dit is de eerste insteek waarmee Opdrachtgever het project en het proces wil inrichten.

1.2.1 Scope werkzaamheden

Tot de scope van de opdracht behoren:

- Nieuwbouw van een basisschool van 1156 m2 bvo (190 leerlingen)/ 2-laags;
- Nieuwbouw van 131 m2 bvo uitbreiding (of inbreiding met het verplaatsen van functies) bestaande school (aan te bouwen aan bestaande school of aan gymzaal, nu nog onduidelijk);
- Nieuwbouw van een gymzaal van 560 m2 bvo (zaaloppervlak conform KVLO norm 308 m2);
- Sloop bestaande gymzaal (pand met asbestrisico);
- Herinrichting van het schoolplein;
- Verduurzaming van een bestaande basisschool (school dateert uit 2013, met name aardgasvrij maken).

1.2.2 Voorgenomen planning

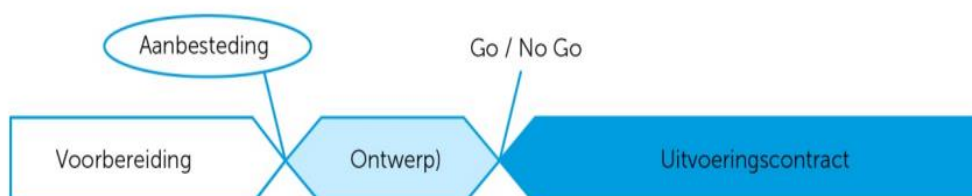
Afronding PvE en Massastudie	Q3 2024
Definitieve gunning integraal bouwteam	Q2 2025
Aanvraag Omgevingsvergunning	Q4 2025
Ontwerp en realisatie	Q3 2025 t/m Q2 2027
Oplevering en ingebruikname	April 2027

1.2.3 Bouworganisatievorm

Er is gekozen een aanbesteding te doen voor een 'Integraal Bouwteam' waarbij ontwerpende partijen en uitvoerende partijen als één opdrachtnemer de opgave zullen uitwerken. Dit betekent dat de aanbesteding in één perceel wordt uitgevraagd aan de markt.

Het voornemen van Opdrachtgever is om de voorliggende opdracht uit te vragen in een 2-fasencontract. Dit houdt in dat Opdrachtnemer wordt geselecteerd voor zowel ontwerp als uitvoering. Tussen ontwerp en uitvoering vindt er een go/ no go-moment plaats voor de realisatie van het werk. Opdrachtgever wil met deze vorm optimale innovatie faciliteren om langdurige overlast tot het minimum te beperken. Bijvoorbeeld door het vroeg toe kunnen passen van bouwconcepten wat de bouwtijd en overlast op locatie beperkt.

Aanbesteding Bouwteamcontracten



Opdrachtgever twijfelt nog over het moment van het go/ no go-moment en wanneer fase 1 ophoudt en fase 2 ingaat. Opdrachtgever ziet hiervoor twee opties zijnde:

1. Fase 1 ontwerpfase loopt van SO tot DO. Op basis van het DO wordt de prijs bepaald en het contract voor fase 2 ondertekend. In fase 2 werkt Opdrachtnemer op basis van afgegeven prijs het DO verder uit tot TO en UO en realiseert het project.
2. Fase 1 ontwerpfase loopt van SO tot TO. Op basis van het TO wordt de prijs bepaald en het contract voor fase 2 ondertekend. In fase 2 realiseert Opdrachtnemer het project.

Vergoeding en prijs van beide fasen wil Opdrachtgever als volgt inregelen:

Fase 1 ontwerpfase	Fase 2 realisatiefase
Vaste uurtarieven op basis van bij inschrijving aangegeven tarieven per functie (junior/medior/senior architect/constructeur/projectmanager/installatie etc.)	Plafondbedrag voor integrale realisatie (bepalend voor go/no go-moment)
Plafond aantal uren per functie en per fase (SO/VO/DO/TO)	Vaste opslagpercentages (winst/risico, algemene kosten en algemene bouwplaatskosten) op basis van bij inschrijving aangegeven percentages.

1.2.4 Aanbesteding

Opdrachtgever wil de aanbesteding uitzetten in een integraal bouwteam in één perceel. De aanbesteding loopt via een niet-openbare Europese procedure waarbij vijf (5) partijen worden geselecteerd om een inschrijving te doen. De inschrijving bestaat uit een deel prijs (uurtarieven ontwerpfase en opslagpercentages realisatie) en een deel kwaliteit met hierin nader te definiëren gunningscriteria.

Met Opdrachtnemer wordt een 2-fasencontract gesloten. Als basis voor dit 2-fasencontract wordt de Model Bouwteamovereenkomst 2021 gebruikt. Deze basisovereenkomst wordt verder gespecificeerd met project specifieke elementen.

Onderhoud maakt geen onderdeel uit van deze aanbesteding en wordt later apart aanbesteed.

2 Procedure

2.1 Planning

Omschrijving	Datum
Publicatie marktconsultatie	Woensdag 11 september 2024
Sluitingsdatum indienen antwoorden	25 september 2024 vóór 12 uur
Toelichtingsgesprekken	Week 42
Versturen verslag marktconsultatie	Eind oktober 2024

2.2 Informatiefase

Als deelnemende partij kunt u vragen stellen en/ of opmerkingen maken over de marktconsultatiedocumenten. Vragen kunnen gesteld worden via TenderNed. Vragen die op andere wijze worden ingediend, worden niet beantwoord.

2.3 Wijze van indienen

De gemeente verzoekt u het ingevulde format vragenlijst (Bijlage 2) te uploaden in TenderNed (Versturen via de berichtenmodule is eveneens toegestaan). Hierbij verzoekt de gemeente u om de antwoorden in Word-format te uploaden.

De gemeente verzoekt de partijen om het antwoord op de gestelde vraag kort en bondig op te schrijven en daarmee te beperken tot 100 woorden per vraag.

2.4 Toelichtend gesprek

Deze marktconsultatie wordt breed uitgezet in de markt. Na het indienen van het antwoordformulier op de gepubliceerde vragen, wordt een deel van de marktpartijen gevraagd hun antwoorden toe te lichten in een toelichtend gesprek. Gemeente Huizen beoogt hiervoor circa drie partijen uit te nodigen. De volgende criteria gelden bij de keuze voor een partij om een toelichtend gesprek te houden:

- De mate waarin de partij verrassende of creatieve oplossingen aandraagt en/ of antwoorden geeft op de gestelde vragen.
- Indien meer dan het beoogde aantal partijen in aanmerking komt voor een nadere toelichting, zal de diversiteit in de antwoorden medebepalend zijn.

Het toelichtend gesprek zal plaatsvinden in de week zoals genoemd in de planning (2.1). Tijdens het toelichtend gesprek wordt de partij in de gelegenheid gesteld toelichting te geven op hetgeen in het vragenformulier geantwoord is. Dit kan in de vorm van een presentatie of door middel van een mondelinge toelichting. Tijdens het toelichtend gesprek zijn vertegenwoordigers van het projectteam aanwezig.

2.5 Verslaglegging

De ingediende antwoorden worden geanonimiseerd en samen met de vragen verwerkt in een marktconsultatieverslag. Dit verslag zal na afloop van de marktconsultatie ter beschikking worden gesteld aan alle deelnemende partijen. De gemeente bepaalt welke informatie wordt verwerkt in het verslag en (eventueel) in de later te publiceren aanbestedingsdocumenten. De gemeente anonimiseert de antwoorden in het marktconsultatieverslag.

2.6 Gebruik informatie

Wanneer de gemeente over gaat tot daadwerkelijk aanbesteden van de opdracht, dan wordt het marktconsultatieverslag als bijlage van de aanbestedingsdocumenten gepubliceerd. Daarnaast worden de uitkomsten van de marktconsultatie gebruikt om invulling te geven aan de aanbestedingsdocumenten.

3 Voorwaarden en uitgangspunten

Dit document en de overige bij deze marktconsultatie behorende documenten zijn met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden constateren, dan dient u dit zo spoedig mogelijk schriftelijk kenbaar te maken aan de contactpersoon van deze marktconsultatie, middels het sturen van een email via TenderNed.

Indien na afronding van de marktconsultatie blijkt dat dit document, of de overige bij deze marktconsultatie behorende en door de gemeente samengestelde documenten, tegenstrijdigheden of onvolkomenheden bevatten, dan kan dit de gemeente niet worden aangerekend. Bij deze marktconsultatie worden de algemene principes van het Europees aanbestedingsrecht nageleefd. De beginselen transparantie, non-discriminatie en proportionaliteit zullen in acht worden genomen.

Uw deelname aan deze marktconsultatie is niet verplicht. Indien u deelneemt aan deze marktconsultatie, dan gelden de volgende voorwaarden:

- Uw deelname schept voor de gemeente geen verplichtingen jegens u.
- U kunt geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie door de gemeente beschikbaar gesteld wordt.
- Deelname aan deze marktconsultatie heeft geen invloed op de beoordeling van een eventuele aanmelding en/ of inschrijving.
- De informatie die u verstrekt, wordt eigendom van de gemeente Huizen.
- Intellectuele eigendomsrechten blijven eigendom van de rechthebbenden.
- De gemeente is niet verplicht om de verkregen informatie toe te passen.
- Voor het verstrekken van informatie worden geen kosten vergoed.

De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- De planning van de marktconsultatie te wijzigen.
- De marktconsultatie (tussentijds) tijdelijk te staken of definitief te beëindigen.

3.1 Vertrouwelijkheid

De gemeente behandelt de input van deelnemende marktpartijen vertrouwelijk. De gemeente toont deze informatie uitsluitend aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/ of de aanbesteding zijn betrokken, tenzij de gemeente op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot verdergaande bekendmaking. De gemeente is wel gerechtigd de verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

De gemeente neemt geen specifieke verwijzingen naar deelnemers of commercieel gevoelige informatie op in de aanbestedingsstukken.

Alle informatie die u indient als zijnde vertrouwelijk zal als zodanig behandeld worden.