

Marktconsultatieleidraad

Installatietechnisch energieneutraal maken brandweerkazerne Belcampostraat 10

03-10-2024
Kenmerk 2024-VGU-018
Versie 1.0



Team Aanbesteding
Financiën, Inkoop en Juridische Zaken
Gemeente Utrecht
secretariaataanbesteding@utrecht.nl

bronversie Format A-101 v20210603

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Marktconsultatie	5
2.1	Doel van de opdracht	5
2.1.1	Het gebouw	5
2.1.2	De opdracht	5
2.1.3	Constructie hoofdaannemer - onderaannemer	6
2.2	Doel van de marktconsultatie	6
2.3	Informatie-inventarisatie	7
2.3.1	De constructie hoofdaannemer en voorgeschreven onderaannemer	7
2.3.2	Het energiemanagement na oplevering	7
2.3.3	Het aantonen van energieneutraliteit	7
2.3.4	De aanbestedingsstukken	8
3	Procedure	9
3.1	Marktconsultatiegesprekken	9
3.2	Verslaglegging	9
3.3	Gebruik informatie	9
3.4	Planning	9
3.5	Vrijwillige transparantie	10
3.6	Resultaat en vervolg	10
4	Voorwaarden en uitgangspunten	11
5	Bijlagen	12

1 Inleiding

Ter voorbereiding op het project 'Installatietechnisch energieneutraal maken brandweerkazerne Belcampostraat 10' nodigt de gemeente Utrecht (verder: de gemeente) u uit om deel te nemen aan een marktconsultatie. In deze marktconsultatie wordt u in een gesprek geïnformeerd en geraadpleegd over het project.

Wij gebruiken de marktconsultatie om op een georganiseerde wijze informatie tussen belanghebbenden uit te wisselen. Deelnemende marktpartijen wordt hierbij de mogelijkheid geboden hun kennis en ervaring te delen. Wij willen ons, op basis van de door u verstrekte informatie, een beeld vormen van de haalbaarheid van het project, de aanbesteding en de oplossingsmogelijkheden.

Via deze marktconsultatie willen wij voornamelijk uw visie op de volgende zaken:

- De afwijkende constructie van een hoofdaannemer in samenwerking met een voorgeschreven onderaannemer;
- Het proces van energiemanagement na oplevering;
- De mogelijkheden met betrekking tot het aantonen dat het pand energieneutraal is;
- Uw visie op het bestek en de randvoorwaarden

De informatie die de marktconsultatie ons oplevert zal worden verwerkt in de aanbestedingsdocumenten. Wij verwachten in Q4-2024 de aanbesteding van het project te starten.

2 Marktconsultatie

2.1 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is het energieneutraal maken van de brandweerkazerne aan de Belcampostraat 10 door middel van een seizoensgebonden ondergrondse warmteopslag.

2.1.1 Het gebouw

De gemeente is eigenaar van het gebouw aan Belcampostraat 10. Hier zijn de kazerne van de brandweer Leidse Rijn en het regiokantoor van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) gevestigd. Het gebouw is vooral bekend als brandweerkazerne.

Het gebouw is ontworpen door architectenbureau Claus en Kaan, gebouwd in 2004 en heeft een BVO van ca 8.000m².

Het gebouw bestaat uit een gedeelte hoogbouw en een gedeelte laagbouw. De verschillende verdiepingen borgen verschillende functies:

Hoogbouw

- Begane grond – Receptie
- Verdieping 1 – Kantine algemeen
- Verdieping 2 – Woonkamer van de brandweer, 24/7 in gebruik
- Verdieping 3 t/m 8 – Kantoren VRU
- Verdieping 9 – Calamiteiten

Laagbouw

- Begane grond – Remise voor brandweerwagens en ander materieel
- Verdieping 1 – Diverse slaapvertrekken

2.1.2 De opdracht

Hoofdoopdracht

Het hoofddoel en daarmee de hoofdoopdracht betreft het energieneutraal maken van de brandweerkazerne aan Belcampostraat 10 door middel van een seizoensgebonden ondergrondse warmteopslag.

Scope op hoofdlijnen

Werkzaamheden onderaannemer HoCoSto

- Het realiseren/aanbrengen van een seizoensgebonden ondergrondse warmteopslag van circa 1750 m³ met een tweehonderdtal thermische panelen, warmtepompen en integratie van de bestaande warmte koude opslag. HoCoSto is de leverancier die dit deel als onderaannemer zal uitvoeren.

Werkzaamheden hoofdaannemer

- Het aanpassen van de gebouw gebonden installaties, onder andere:

- Het reviseren van diverse luchtbehandelingskasten (nieuwe ventilatoren, coaten omkasting, aanpassen M&R, etc.);
- Het aanpassen van de RTO/GBS/M&R;
- Het verwijderen van de koelmachine;
- Het aanpassen van het leidingwerk;
- Ventilatie aanbrengen in de slaapvertrekken;
- Het organiseren van deze werkzaamheden:
 - Planning;
 - Veiligheid voor alle gebruikers, omgeving en eigen bedrijf;
 - Inrichten en afstemmen bouwplaats, waarbij rekening wordt gehouden dat het pand in gebruik blijft tijdens de werkzaamheden;
 - Het managen van verwachtingen, zoals het minimaliseren van overlast.

Dit betreft een eenmalige opdracht, waarvan de uitvoering 1 jaar duurt. Dit wordt gevolgd door een inregelperiode van 2 jaar na oplevering. In deze inregelperiode worden de volgende energiemangementwerkzaamheden uitgevoerd:

- Het gebouw energieneutraal krijgen en houden;
- Monitoren op afwijkingen;
- Installatieoptimalisaties uitvoeren.

Opdrachtwaarde

In deze opdracht wordt er gewerkt met een plafondbedrag.

Het plafondbedrag voor de totale opdracht is €3.700.000,-

- Het plafondbedrag voor het deel van de hoofdaannemer is €1.200.000,-
- Het plafondbedrag voor het deel van de onderaannemer is €2.500.000,-

2.1.3 Constructie hoofdaannemer - onderaannemer

Voor deze opdracht zijn wij voornemens om:

1. Een hoofdaannemer te contracteren voor de gehele opdracht zoals benoemd in 2.1.2;
2. Een onderaannemer voor te schrijven (HoCoSto) voor het realiseren van een seizoensgebonden ondergrondse warmteopslag door middel van een HoCoSto-warmteopslag;

Ad 2

Gelijktijdig met deze marktconsultatie wordt een publicatie van vrijwillige transparantie gepubliceerd (TN 488945). Hiermee informeren wij belanghebbenden vooraf over ons voornemen om HoCoSto en hun HoCoSto-warmteopslag voor te schrijven. Via deze vrijwillige transparantie wordt aan de markt de mogelijkheid gegeven hiertegen bezwaar te maken. Zie ook paragraaf 3.5. van deze marktconsultatieleidraad.

2.2 Doel van de marktconsultatie

Met deze marktconsultatie willen in contact komen met potentiële, geschikte inschrijvers en inzicht krijgen in de visie van aan de marktconsultatie deelnemende marktpartijen op:

- De afwijkende constructie van een hoofdaannemer in samenwerking met een voorgeschreven onderaannemer;
- Het proces van energiemangement na oplevering;
- De mogelijkheden met betrekking tot het aantonen dat het pand energieneutraal is;
- Uw visie op het bestek en de randvoorwaarden.

De uit de marktconsultatie verkregen informatie moet ons inzicht en een mate vertrouwen te bieden in de haalbaarheid van de voorgenomen aanbestedingsstrategie, in de aan te besteden oplossingen en in het vermogen van (deelnemende) marktpartijen om deze oplossingen te kunnen realiseren.

Deze marktconsultatie heeft niet tot doel heeft om partijen contracteren. Het is niet de bedoeling dat u een aanmelding of inschrijving indient.

2.3 Informatie-inventarisatie

Wij vragen deelnemers aan de marktconsultatie om mee te denken over onder meer de volgende onderwerpen.

2.3.1 De constructie hoofdaannemer en voorgeschreven onderaannemer

Traditioneel gezien is de bouwkundig aannemer vaak de hoofdaannemer, omdat de bouwkundige werkzaamheden de hoofdmoot bevatten.

In dit project zijn de installatietechnische werkzaamheden de hoofdmoot en dus is er gekozen voor de installateur als hoofdaannemer. Hierdoor verandert de rol van de installateur. Verder is de gemeente van plan om een onderaannemer en een specifiek warmte en koude opslagsysteem van deze onderaannemer voor te schrijven met het doel het realiseren van een seizoensgebonden ondergrondse warmteopslag, inclusief technische ruimte, warmtepompen, et cetera.

Wij zijn benieuwd hoe u aankijkt tegen deze constructie, hoe reëel en werkbaar uw rol als hoofdaannemer is en tegen de financiële verhouding van de opdracht.

2.3.2 Het energiemangement na oplevering

Na oplevering van de gereviseerde, herstelde, aangepaste en vervangen installaties wordt de hoofdaannemer er verantwoordelijk voor dat het gebouw gedurende 2 jaar (na oplevering) energieneutraal wordt en blijft.

Wij zijn benieuwd hoe u aankijkt tegen de verantwoordelijkheid om voor een periode van 2 jaar na oplevering het pand energieneutraal te krijgen en te houden, te monitoren op afwijkingen en installatieoptimalisaties uit te voeren. Ook willen wij weten welke afspraken er eventueel met de gemeente moeten worden gemaakt om een werkbare situatie te creëren.

2.3.3 Het aantonen van energieneutraliteit

Voor een gebouw dat energieneutraal functioneert is het van belang dat alle installaties optimaal werken en er geen energie wordt verspild.

Wij zijn benieuwd welke mogelijkheden er zijn om aan te tonen dat het pand energieneutraal is en welke wijzen daarin het meest werkbaar zijn.

2.3.4 De aanbestedingsstukken

Om de juiste vraag in de markt uit te kunnen zetten is het van belang dat de juiste onderdelen/onderwerpen in de aanbestedingsstukken worden benoemd.

Wij zijn benieuwd welke aandachtspunten u aan de gemeente zou willen meegeven bij het opstellen van de aanbestedingsstukken, specifiek de aanbestedingsleidraad, het bestek en de randvoorwaarden.

3 Procedure

3.1 Marktconsultatiegesprekken

Bij deze marktconsultatieleidraad vindt u een invulformulier met vragen als bijlage. Wij nodigen u graag uit om deel te nemen aan de marktconsultatie door de vragen schriftelijk te beantwoorden in het 'vraag en antwoordformulier' en deze als (Word)bijlage via de berichtenmodule in TenderNed aan ons toe te sturen. Indien de gemeente naar aanleiding van uw antwoorden op de gestelde vragen prijs stelt op een toelichtingsgesprek, dan ontvangt u hiervoor een seperate uitnodiging via TenderNed

Elk gesprek wordt met één aan de marktconsultatie deelnemende partij gevoerd. Dat wil zeggen dat bij het gesprek dat wij hebben met uw organisatie geen andere marktpartijen aanwezig zullen zijn.

3.2 Verslaglegging

Wij verwerken de tijdens de marktconsultatiegesprekken uitgewisselde informatie in een verslag. Wij bepalen hierbij welke informatie in dit marktconsultatieverslag wordt verwerkt. Het geanonimiseerde marktconsultatieverslag zal worden gepubliceerd via TenderNed.

U dient er zich van bewust te zijn dat u commercieel of anderszins gevoelige informatie zou kunnen verstrekken of informatie waarop intellectuele eigendomsrechten van u of van andere partijen van toepassing zijn en die u niet mag of wilt delen. Mocht dit toch gebeuren en wij verwerken de verstrekte informatie in de aanbestedingsdocumenten, dan kan de gemeente hiervoor niet verantwoordelijk of aansprakelijk worden gesteld.

3.3 Gebruik informatie

Indien wij daadwerkelijk overgaan tot aanbesteding van de opdracht, dan wordt het marktconsultatieverslag bij het opstellen van de aanbestedingsdocumenten gebruikt als informatiebron. Het marktconsultatieverslag zal bij de aanbesteding als bijlage bij de aanbestedingsdocumenten worden toegevoegd.

3.4 Planning

Wij hanteren voor deze marktconsultatie de onderstaande planning. Wij kunnen de termijnen aanpassen gedurende de marktconsultatie.

Datum (uiterlijk)	Mijlpaal
Do 03-10-24	Publicatie marktconsultatie middels vooraankondiging op TenderNed.
Ma 21-10-24	Ontvangst schriftelijke beantwoording.

Di 29-10-24	Versturen van uitnodigingen voor de marktconsultatiegesprekken.
Ma 04-11-24 of Di 05-11-24	Marktconsultatiegesprekken.
Vr 08-11-24	Marktconsultatieverslag.
Wo 13-11-24	Publicatie marktconsultatieverslag op TenderNed.

3.5 Vrijwillige transparantie

Parallel aan deze marktconsultatie loopt een publicatie van vrijwillige transparantie. Hiermee informeren wij belanghebbenden vooraf over onze voorgenomen aanbestedingsstrategie. Deze publicatie is te vinden op TenderNed onder nummer TN 488945. Als u bezwaar heeft tegen onze voorgenomen aanbestedingsstrategie, dan verwijzen wij u graag naar onze publicatie van vrijwillige transparantie. Hier vindt u informatie over de wijze waarop u uw bezwaar aan ons kenbaar kunt maken.

3.6 Resultaat en vervolg

Wij zijn voornemens om de opdracht aan te besteden, als wij via de publicatie van vrijwillige transparantie geen bezwaren ontvangen. Hierbij volgen wij een meervoudig onderhandse procedure. Wij verwachten 3 partijen uit te nodigen om een inschrijving in te dienen. De procedure verloopt via TenderNed.

4 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 zullen de algemene principes van het Europees aanbestedingsrecht worden 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 Utrecht.
- 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.
- Door u verstrekte documenten worden niet geretourneerd.
- U garandeert vertrouwelijk om te gaan met van de gemeente verkregen informatie die benoemd is als vertrouwelijk.
- Alle informatie die u indient als vertrouwelijk zal zodanig behandeld worden.

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.

5 Bijlagen

- Vraag en antwoordformulier marktconsultatie Installatietechnisch energieneutraal maken Belcampostraat 10