

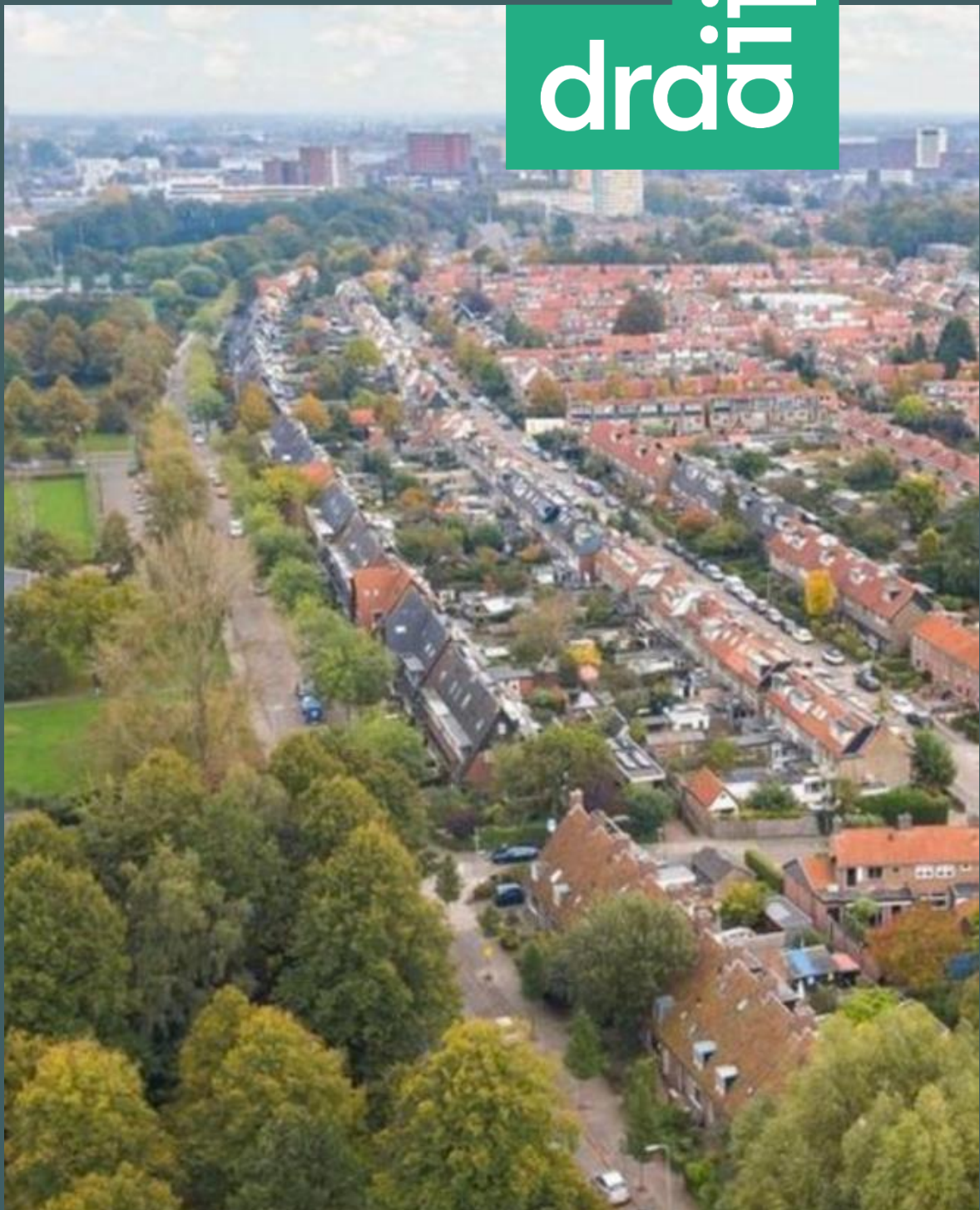
Marktconsultatieleidraad

Integraal bouwteam onder een 2-fasencontract

230250 Amersfoort, Bouwmanager Project Soesterkwartier Amersfoort

8 januari 2025

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	Inkoopstrategie	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	6
3	Voorwaarden en uitgangspunten	7
3.1	Vertrouwelijkheid	7

Bijlagen

- 1 Inkoopstrategie
- 2 Format vraag en antwoordformulier

1 Inleiding

Eind november 2017 heeft de gemeenteraad in Amersfoort ingestemd met het Integraal Huisvesting Plan. In dit plan hebben alle schoolbesturen en de gemeente Amersfoort gezamenlijk vastgelegd dat alle 100 schoolgebouwen in Amersfoort de komende 40 jaar (vervangende) nieuwbouw krijgen. De aanpak gaat per wijk. De wijk Soesterkwartier is als tweede wijk aan de beurt.

Gemeente wil van het Soesterkwartier een vitale wijk maken, hierbij is veel ruimte voor bewonersinitiatieven.

Het project onderhavige leidraad betreffend, is de realisatie van drie scholen in het Soesterkwartier. Elk van deze scholen kent een ander bestuur, te weten: Stichting PCBO, Stichting Meerkring en scholengroep AnnoNu. Elk zijnde een andere opdrachtgever en zelfstandig bouwheer voor elk van de scholen. Wel gaan de drie scholen in de voorbereiding, het ontwerp en de uitvoering samenwerken.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie staan de volgende scholen verdeeld over 1 of 2 locaties:

- PCBS 't Anker (hoofdgebouw), Dollardstraat 123 (PCBO)
- PCBS 't Anker (dislocatie), Dollardstraat 131 (PCBO)
- Da Vinci (HB), Dollardstraat 141 (Meerkring)
- OBS De Magneet, Maasstraat 2 (Meerkring)
- KBS De Kubus (locatie OB), Spaarnestraat 2 (AnnoNu)
- KBS De Kubus (locatie BB), Noorderwierweg 235 (AnnoNu)

Nieuwbouw situatie

In de nieuwe situatie worden 3 scholen gerealiseerd. De bestaande scholen worden (deels) gesloopt en krijgen vervangende nieuwbouw (of worden gerenoveerd).

- PCBS 't Anker, Dollardstraat 123 (PCBO)
- OBS De Magneet, Maasstraat 2 (Meerkring)
- KBS De Kubus, Spaarnestraat 2 (AnnoNu)

De invulling van de gebouwen aan de Dollardstraat 131, Dollardstraat 141 en de Noorderwierweg 235, zal nader bepaald worden.

1.1 Achtergrondinformatie

Er worden drie scholen ontwikkeld in de wijk Soesterkwartier. Opdrachtgever ziet hierin kansen om op een meer programmatische manier de drie scholen te ontwikkelen met als doel een kortere doorlooptijd van de projecten en een effectievere inzet van middelen.

Omdat dit aansluit bij de landelijke ontwikkeling van de Programmatische Aanpak Onderwijshuisvesting (POHV) is door Opdrachtgever contact gezocht met Ruimte OK. Met een subsidietraject (gekaderde inzet adviesmarkt) is met input van experts een inkoopstrategie opgesteld die bijdraagt aan programmatisch ontwikkelen van de drie scholen waarbij de scholen op een efficiënte en effectieve manier ontwikkeld worden. De inkoopstrategie met input van de experts is bijgevoegd bij deze marktconsultatieleidraad (bijlage 1).

Met de inkoopstrategie wil Opdrachtgever de ruimte geven aan bouwconcepten om in te schrijven op voorliggende opgave. Opdrachtgever is ervan overtuigd dat bouwconcepten bijdragen aan het efficiënter en effectiever ontwikkelen van scholen. Daarom is Opdrachtgever voornemens vroeg in het proces een

consortia/ integraal bouwteam te contracteren die met inbreng van het generieke bouwconcept het ontwerp voor de drie scholen verder uitwerkt met specifieke eisen/wensen vanuit de scholen, stedenbouw of gemeente. Vervolgens realiseert het consortia/bouwteam de drie scholen in de wijk Soesterkwartier op efficiënte en effectieve manier.

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

De scope van de werkzaamheden omvat het integraal ontwerpen en realiseren van de drie scholen. Als input voor het ontwikkelen van het ontwerp wordt door Opdrachtgever een massastudie uitgevoerd voor de drie locaties en worden in overleg met de gemeente Amersfoort de stedenbouwkundige kaders vastgesteld. Voor alle drie de scholen is bekend dat de vernieuwing niet binnen het omgevingsplan te realiseren is en dat er een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) doorlopen dient te worden. Onderstaand de belangrijkste uitgangspunten per school.

PCBS 't Anker

Totaal:	2.293 m2
Onderwijs:	1.870 m2
VVE:	108 m2
Kinderdagverblijf:	315 m2

Bijzonderheden:

Gesitueerd in de groenstrook van de wijk. Betreft volledige nieuwbouw.

OBS De Magneet

Totaal:	1.177 m2
Onderwijs:	1.069 m2
VVE:	108 m2
Eventueel maatsch. Functies (max. 600 m2)	

Bijzonderheden:

Gesitueerd in de bebouwing van de wijk. Betreft volledige nieuwbouw.

KBS De Kubus

Totaal:	2.473 m2
Onderwijs:	1.993 m2
VVE:	108 m2
Kinderdagverblijf:	372 m2

Bijzonderheden:

Karakteristiek gebouw maar zonder monumentale status. Opdrachtgever heeft voor dit gebouw twee opties:

1. Volledige sloop nieuwbouw
2. Behoud van het gevelbeeld en de karakteristieke gevel met nieuwbouw erachter.

1.2.2 Inkoopstrategie

Zie voor de inkoopstrategie bijlage 1 van deze marktconsultatie. In deze inkoopstrategie worden de volgende onderwerpen gedefinieerd en toegelicht:

- Scope projecten
- Scope werkzaamheden
- Bouworganisatievorm
- Prijsbepaling
- Marktverkenning
- Marktbenaderingsstrategie en aanbestedingsvorm
- Keuze aanbestedingsvorm
- Planning
- Beoordelingscommissie

2 Procedure

2.1 Planning

Omschrijving	Datum
Publicatie marktconsultatie	Woensdag 8 januari 2025
Sluitingsdatum indienen antwoorden	Vrijdag 24 januari 2025 vóór 12 uur
Toelichtingsgesprekken	Week 5 2025
Versturen verslag marktconsultatie	Februari 2025

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

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

Opdrachtgever 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 optioneel gevraagd hun antwoorden toe te lichten in een toelichtend gesprek. Het staat Opdrachtgever vrij te kiezen welke partijen worden uitgenodigd voor een toelichtend gesprek waarbij volgende criterium voor opdrachtgever belangrijk is:

- De mate waarin de partij verrassende of creatieve oplossingen aandraagt en/ of antwoorden geeft op de gestelde vragen.

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 samengevat en op hoofdlijnen verwerkt in een marktconsultatieverslag. Dit verslag zal na afloop van de marktconsultatie ter beschikking worden gesteld aan alle deelnemende partijen. Opdrachtgever bepaalt welke informatie wordt verwerkt in het verslag en (eventueel) in de later te publiceren aanbestedingsdocumenten. Opdrachtgever zorgt ervoor dat de deelnemende partijen anoniem blijven.

2.6 Gebruik informatie

Wanneer Opdrachtgever 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 bericht via TenderNed.

Indien na afronding van de marktconsultatie blijkt dat dit document, of de overige bij deze marktconsultatie behorende en door de Opdrachtgever samengestelde documenten, tegenstrijdigheden of onvolkomenheden bevatten, dan kan dit Opdrachtgever 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 Opdrachtgever geen verplichtingen jegens u.
- U kunt geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie door Opdrachtgever 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 schoolbesturen.
- Intellectuele eigendomsrechten blijven eigendom van de rechthebbenden.
- Opdrachtgever is niet verplicht om de verkregen informatie toe te passen.
- Voor het verstrekken van informatie worden geen kosten vergoed.

Opdrachtgever 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

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

Opdrachtnemer 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.