



Marktconsultatie

Demontabele bouwsystemen
voor clubgebouwen



Sportbedrijf
Projecten BV

Colofon

Titel: Marktconsultatiedocument demontabele bouwsystemen voor clubgebouwen
Auteur: Jorrieke Buis & Wiebe Muller (inkopers)
Bedrijf: Sportbedrijf Projecten BV
Opdracht: Aanbestedingsstrategie demontabele clubgebouwen

Opdrachtgever: Bart Gaell (Manager Sportbedrijf Projecten BV)
Datum: 10 februari 2025
Versie: Definitief

Inhoudsopgave:

1	Inleiding	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Planning	4
1.3	Visie demontabele clubhuizen	4
2	Marktconsultatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Hoofdvoorwaarden	5
2.3	Randvoorwaarden	5
2.4	Vragen aan de markt	5
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden marktconsultatie	7
3.1	Indienen beantwoording	7
3.2	Toelichtende gesprekken	7
4	Uitgangspunten aanbesteding	8
4.1	Aanbestedingsplanning	8
4.2	Prijs	8

1 Inleiding

Dit document betreft de marktconsultatie voor demontabele bouwsystemen voor Hét Flexibele Clubgebouw van Sportbedrijf Projecten BV (SP). SP wenst via deze marktconsultatie informatie, kennis en inzicht op te halen uit de markt over de haalbaarheid en volledigheid met betrekking tot het leveren en opbouwen van demontabele bouwsystemen voor Hét Flexibele Clubgebouw en de daar bijbehorende randvoorwaarden. Ook wil SP de interesse peilen van de markt voor het uitvoeren van de opdracht. Om deze informatie te verzamelen heeft SP een vragenlijst opgesteld die geïnteresseerde marktpartijen dienen te beantwoorden. De input die wordt verkregen uit deze marktconsultatie kan worden gebruikt door SP bij de aanbesteding.

Deze marktconsultatie maakt geen onderdeel uit van een aanbestedingsprocedure en is volledig gericht op het verzamelen van informatie welke bijdraagt aan het in de markt zetten van een kwalitatief hoogwaardige aanbesteding. Deelname is dan ook geheel vrijblijvend.

De uit deze marktconsultatie verkregen informatie wordt vertrouwelijk behandeld en wordt gebruikt ten behoeve van het opstellen van de inkoopstrategie en de aanbestedingsstukken.

Van de marktconsultatie wordt geen verslag opgesteld.

Let op: de marktconsultatie betreft geen offerte aanvraag.

1.1 Opdrachtgever

De opdrachtgever van deze marktconsultatie is Sportbedrijf Projecten BV (SP). SP is onderdeel van Sportbedrijf Rotterdam. Wij vernieuwen in opdracht van de gemeente Rotterdam de clubgebouwen in de stad, zoals vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan Sport & Recreatie (IHP). Als onderdeel van renovatie en vervanging van bestaande gebouwen, hebben we de ambitie om flexibele plekken voor activiteiten zoals sport, zorg, onderwijs en buurtbijeentkomsten te realiseren.

Dit sluit aan bij de groei en veranderende behoeften van de stad volgens het beleidsstuk "Sportcomplex van de Toekomst". Ons doel is om partners, gebruikers en de markt te inspireren en actief te betrekken bij de ontwikkeling van toekomstbestendige clubgebouwen.

1.2 Planning

Bij deze marktconsultatie wordt onderstaande planning gehanteerd. De planning is indicatief voor wat betreft de door SP te verrichten handelingen. Aan de planning kunnen door deelnemers van de marktconsultatie geen rechten worden ontleend.

Omschrijving	Datum	Tijd
Versturen document marktconsultatie	10 februari 2025	
Uiterste datum stellen van vragen Nota van Inlichtingen I	20 februari	10:00 uur
Versturen Nota van Inlichtingen I	27 februari 2025	
Sluitingsdatum uitwerkingen marktconsultatie	11 maart 2025	10:00 uur
Gesprekken aansluitend op marktconsultatie		
• Gespreksdatum en tijd 1 (Annie M.G. Schmidtplein 10, R'dam)	• 13 maart 2025	• 14:30 uur
• Gespreksdatum en tijd 2 (Melanchtonweg 70, R'dam)	• 17 maart 2025	• 13:00 uur
• Gespreksdatum en tijd 3 (Melanchtonweg 70, R'dam)	• 17 maart 2025	• 15:00 uur

1.3 Visie demontabele clubhuizen

Ten behoeve van deze marktconsultatie en de daaropvolgende aanbesteding heeft Sportbedrijf Projecten BV een visie voor hét flexibele clubgebouw opgesteld. De visie voor de clubgebouwen is gericht op flexibiliteit, met gebruik van modulaire, circulaire en energiebesparende ontwerpen die snel en efficiënt kunnen worden aangepast aan de behoeften van verschillende gebruikers. Het doel is om clubgebouwen te creëren die bijdragen aan een gezonde en actieve gemeenschap, door de ruimte intensiever en multifunctioneler te benutten. Het project wil zo bijdragen aan de sociale en maatschappelijke waarde van sportaccommodaties in Rotterdam.

In de toekomst moeten deze clubgebouwen, verspreid over de stad, multifunctionele en duurzame ontmoetingsplekken worden die zich kunnen aanpassen aan de veranderende behoeften van de gemeenschap.

De visie is als bijlage (1) bij dit marktconsultatiedocument toegevoegd.

2 Marktconsultatie

2.1 Inleiding

De gemeente Rotterdam heeft een investeringsprogramma vastgesteld om de komende jaren een groot aantal buitensportaccommodaties te vernieuwen. SP gaat aan de slag met de realisatie daarvan. SP onderzoekt momenteel de haalbaarheid en volledigheid van het concept van het flexibele clubgebouw zoals uiteengezet in de visie voor hét flexibele clubgebouw.

Hét Flexibele Clubgebouw is in de kern altijd demontabel en te verplaatsen. We streven naar eenzelfde levensduur als vaste bouw en willen hem (deels) kunnen verplaatsen als omgevingsfactoren daarom vragen. De eerste opdrachten betreffen vooral clubgebouwen op buitensportaccommodaties die jaarlijks worden gebruikt door voetbalverenigingen. Een belangrijke verandering daarbij is dat we bouwen voor de gemeenschap waar de vereniging onderdeel van is. Dit zorgt ervoor dat na realisatie van het flexibele clubgebouw andere aanbieders en omwonenden ook terecht kunnen met hun activiteiten.

SP verwacht de komende jaren tenminste vier flexibele clubgebouwen in de markt te kunnen zetten. En daarna volgen mogelijk meer opdrachten. We zijn dus op zoek naar een bouwpartner waarmee SP de komende jaren meerdere flexibele clubgebouwen kan realiseren. Waarbij de standaard bouwstenen van Hét Flexibele Clubgebouw fungeren als basis van elk clubgebouw en herbruikbaar zijn op onze locaties.

2.2 Hoofdvoorwaarden

Deze marktconsultatie richt zich op demontabele clubhuizen die geschikt zijn voor buitensportaccommodaties en derhalve voldoen aan het faciliteren van voetbalclubs en activiteiten voor de gemeenschap.

Het door de markt aangeboden bouwsysteem dient ten minste aan onderstaande hoofdvoorwaarden te voldoen:

1. Het bouwsysteem moet een volwaardig alternatief zijn voor traditioneel gebouwde sportkantine en kleedkamers.
2. Het clubgebouw dient te voldoen aan de visie en programma van eisen van Hét Flexibele Clubgebouw.
3. Het geheel moet ten minste geschikt zijn voor het huisvesten van sportvereniging(en) en gemeenschapsactiviteiten met de vereiste bouwstenen uit het programma van eisen.
4. Het bouwsysteem moet demontabel en verplaatsbaar zijn met een minimum aan afvalproductie. Dat wil zeggen, met relatief weinig inspanning, beschadiging, verlies in waarde of materiaalverlies. Daarnaast moeten de onderdelen goed te verplaatsen zijn over de openbare weg. Dit in verband met mogelijke verplaatsing en herplaatsing op een andere locatie.
5. Het bouwsysteem moet aan de hedendaagse regelgeving en op gebied van bouwvoorschriften (Bouwbesluit uitgangspunt: Nieuwbouw eisen) en duurzaamheid ((B)ENG) kunnen voldoen.

2.3 Randvoorwaarden

1. Het bouwsysteem dient als een turn-key opdracht te worden opgeleverd.
2. We streven naar realisatie op locatie van start tot oplevering die grotendeels binnen de zomerstop van een sportseizoen plaatsvindt. Het merendeel van de opbouwwerkzaamheden zal in de maanden juni t/m augustus plaatsvinden. Idealiter zal in de daaropvolgende maand (september) de vereniging(en) hun intrek kunnen nemen, waarbij we streven naar een minimale afbouwtijd op locatie.
3. De richtlijn toegankelijkheid buitensport locaties is van toepassing, hierbij zijn de basiseisen in hoofdstuk 6 relevant voor deze marktconsultatie. De richtlijn kan worden gevonden via de volgende link:
<http://www.kennisbanksportbewegen.nl/?file=5677&m=1450259727&action=file.download>
4. Clubgebouwen dienen 100% toegankelijk te zijn voor mindervalide personen.
5. Het demontabele bouwsysteem wordt bij voorkeur gasloos uitgevoerd, afhankelijk van omgevingsfactoren zoals netcongestie.
6. De beheerkosten en exploitatiekosten moeten laag zijn.
7. De kleedruimten dienen vandaalbestendig en conform Programma van Eisen clubgebouw (verkort) (zie bijlage 2) te worden uitgevoerd.

Varianten

Wij willen ons oriënteren op een één-laags bouwsysteem (alleen begane grond) en twee-laags bouwsysteem (begane grond en 1e verdieping). Met behulp van de geïndiceerde maatvoering is de keuze voor het toe te passen bouwsysteem en bijbehorende maatvoering aan de deelnemer. Waarbij de configuratie van de bouwstenen van Hét Flexibele Clubgebouw helder en overzichtelijk gepresenteerd dienen te worden. Uit deze presentatie moet tenminste de makkelijke verplaatsbaarheid en standaardisering van de bouwstenen blijken.

2.4 Vragen aan de markt

Wat wij vragen in deze marktconsultatie is het presenteren van uw systemen en de wijze waarop u denkt invulling te kunnen geven aan de standaardisering van de bouwstenen. Deze invulling bij voorkeur in voorbeelden van clubhuizen doormiddel van een (3D) schetsontwerp of showcases. Wij willen u vragen om de vragenlijst in te vullen. Hiervoor heeft SP een format opgesteld, dit is bijgevoegd als bijlage 3. Het is toegestaan ondersteunende bijlagen te gebruiken, verwijs hier duidelijk naar in uw antwoord.

Vragen per variant

1. Is realisatie van Hét Flexibele Clubgebouw haalbaar? Zo ja, met welk systeem of systemen kunt u Hét Flexibele Clubgebouw voor ons realiseren? Kunt u een bondige omschrijving van het bouwsysteem en de bijbehorende voordelen geven per variant (maximaal 1 A4 tekst, exclusief beeldmateriaal).
2. Kunt u voldoen aan de hoofd- of randvoorwaarden? Zo nee, geef aan welke voorwaarden u niet kan voldoen en wordt afgeweken en tot welk niveau.
3. Wat is de doorlooptijd, na een mogelijke opdracht, voor opstellen tekenwerk, aanvraag Omgevingsvergunning, werkvoorbereiding en productie tot en met de realisatie op locatie van SP? Alle fasen voorzien van een tijndindicatie/doorlooptijd.
4. Welke risico's ziet u bij het uitvoeren van de opdracht?
5. Welke kansen ziet u bij het uitvoeren van de opdracht?
6. Wat is uw vierkante meterprijs BVO (inclusief opslagen en exclusief BTW) op basis van een gebouw groot 750 vierkante meter? Waarbij een clubgebouw uit de vereiste bouwstenen bestaat zoals weergegeven in het programma van eisen van Hét Flexibele Clubgebouw.
7. Welke aandachtspunten zou u SP nog willen meegeven wanneer wij de opdracht op de markt zetten? Is het concept Hét Flexibele Clubgebouw volledig?
8. Heeft u voor deze variant een referentie, productconfiguratie, schetsontwerp of showcase die u met ons kunt delen? Indien ja, dan kunt u dit als bijlage meesturen.

Aanvullende vragen

9. Welke innovatieve oplossingen ziet u voor het realiseren van multifunctionele ruimtes zonder in te boeten op de functionaliteit, zoals vereist in het PvE? Hoe kunnen bijvoorbeeld team- en kleedkamers en vergaderruimtes flexibel worden ingericht?
10. Het PvE vereist dat het gebouw circulair en minimaal BENG is met een streven naar ENG. Welke materialen en bouwmethoden stelt u voor die voldoen aan deze eisen, en welke best practices kunnen worden toegepast om de ecologische voetafdruk van het gebouw te minimaliseren?
11. Hoe ziet u de rol van circulaire bouwprincipes in de ontwikkeling van Hét Flexibele Clubgebouw? Welke materialen en technieken kunnen volgens u het beste worden ingezet om de milieubelasting te minimaliseren en de levensduur van de gebouwen te verlengen?
12. Welke voordelen en uitdagingen voorziet u bij het gebruik van modulaire en circulaire materialen voor de bouw van clubgebouwen?
13. Het PvE vereist dat het gebouw eenvoudig te onderhouden en duurzaam is op de lange termijn. Welke onderhoudsstrategieën en technologieën zou u voorstellen om ervoor te zorgen dat het gebouw na oplevering optimaal blijft functioneren met minimale kosten en inspanningen?
14. Hoe kunt u het clubgebouw zodanig ontwerpen en bouwen dat het in de toekomst een integraal onderdeel blijft van de wijk, met aandacht voor de eisen in het PvE op het gebied van sociale en maatschappelijke functies?
15. Wat is volgens u de meest efficiënte manier om gestandaardiseerde modules te combineren voor verschillende type sportcomplexen (small, medium, large) terwijl tegelijkertijd flexibiliteit en maatwerk voor de gewenste uitstraling van gebruikers behouden blijft? (zie paragraaf 4.2 van het programma van eisen voor een toelichting)
16. Welke toekomstige trends ziet u op het gebied van sportaccommodaties en multifunctionele gebouwconcepten, en hoe kunnen deze trends worden geïntegreerd in de visie voor "Hét Flexibele Clubgebouw"?
17. De aanbestedende dienst is voornemens een raamovereenkomst af te sluiten met een vaste looptijd van vier, en opties tot verlenging tot een maximale looptijd van 10 jaar. Is dit werkbaar voor een aannemer gedurende de uitvoering van de opdracht?
18. De aanbestedende dienst is voornemens de onderstaande gunningscriteria te hanteren in de overeenkomst.
 - Duurzaamheid en circulariteit;
 - Flexibiliteit van het ontwerp;
 - Ervaring en expertise van de aannemer;
 - Tijdsplanning en realisatie;
 - Relatie met opdrachtgever en stakeholders.

Kunt u aangeven of deze gunningscriteria werkbaar zijn voor inschrijvers bij het doen van een inschrijving?

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is nadrukkelijk niet om een voorselectie van partijen te maken in het kader van een eventuele aanbesteding. Uw deelname (of afzien van deelname) aan de marktconsultatie zal geen positieve of negatieve invloed hebben op uw mogelijkheid tot deelname aan de eventuele aanbesteding, in welke vorm of hoedanigheid deze in de toekomst georganiseerd zal gaan worden.

Voorwaarden:

- Indien u deelneemt aan deze marktconsultatie, stemt u in met alle in dit document gestelde voorwaarden;
- Deze marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend en maakt geen deel uit van een aanbesteding;
- Mocht uit deze marktconsultatie een aanbesteding of aanbestedingen voortvloeien dan geldt dat deelnemers aan deze marktconsultatie niet in een bevoordeelde positie komen ten opzichte van andere deelnemers of andere aanbieders bij de eventuele aanbesteding of aanbestedingen;
- Marktpartijen kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die tijdens de marktconsultatie is verstrekt;
- Aan de deelname aan de marktconsultatie zijn geen kosten verbonden, maar eventuele kosten worden ook niet vergoed.

3.1 Indienen beantwoording

Deelnemers dienen uiterlijk op de in de planning aangegeven datum en tijdstip de antwoorden op de vragen in het marktconsultatiedocument te geven via de vragenlijst waarvan een format is bijgevoegd in bijlage 3 (kort en bondig, maximaal 8 pagina's, lettergrootte volgens format en versturen als Word- of pdf-bestand). Het indienen van de vragenlijst verloopt via de berichtenmodule van Tendered. In dit bericht dient tevens de naam en het telefoonnummer van de contactpersoon van uw organisatie vermeld te worden.

3.2 Toelichtende gesprekken

Een selectie van de marktpartijen die tijdig gereageerd hebben wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld de ingediende antwoorden mondeling toe te lichten, waarbij SP de mogelijkheid heeft nadere vragen te stellen over de gegeven antwoorden. Deze gesprekken worden één op één gevoerd met de marktpartijen en duren maximaal 90 minuten, op de datum zoals opgenomen in paragraaf 1.2 van dit document.

4 Uitgangspunten aanbesteding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de aanbesteding opgenomen, zodat deelnemers van de marktconsultatie kunnen aangeven of deze uitgangspunten realistisch en haalbaar zijn.

4.1 Aanbestedingsplanning

In de aanbesteding wordt de onderstaande planning gehanteerd.

Activiteit	Datum	Tijdstip
Publicatie aanbesteding	28 april 2025	
Schouw	12 mei 2025	
Uiterste datum voor het stellen van vragen (NVI-1)	26 mei 2025	10:00 uur
Publiceren nota van inlichtingen 1	2 juni 2025	
Uiterste datum voor het stellen van vragen (NVI-2)	16 juni 2025	10:00 uur
Publiceren nota van inlichtingen 2	23 juni 2025	
Sluiting inschrijvingstermijn	8 september 2025	10:00 uur
Geplande voorlopige Gunning	25 september 2025	
Einde bezwaartermijn	16 oktober 2025	
Beoogde ingangsdatum raamovereenkomst	(vanaf) 1 november 2025	

4.2 Prijs

In de aanbesteding wordt de prijs uitgevraagd op basis van een fictieve casus, waarin de bouw van Hét Flexibele Clubgebouw is opgenomen. De gunning van de aanbesteding zal plaatsvinden gebaseerd op de beste prijs- kwaliteitverhouding.