



Verslag

Marktconsultatie
Hét Flexibele Clubgebouw



Sportbedrijf
Projecten BV

Colofon

Titel: Marktconsultatieverslag Hét Flexibele Clubgebouw (demontabele bouwsystemen voor clubgebouwen)
Auteur: Inkopers, Jorrieke Buis (j.buis@sportbedrijfrotterdam.nl) & Wiebe Muller (w.muller@sportbedrijfrotterdam.nl)
Bedrijf: Sportbedrijf Projecten BV
Opdracht: Aanbesteding Hét Flexibele Clubgebouw

Opdrachtgever: Bart Gaell (Manager Sportbedrijf Projecten BV)
Datum: 26 maart 2025
Versie: Definitief

Inhoudsopgave:

1	Inleiding	4
1.1	Achtergrond	4
1.2	Doel	4
2	Verslag	5
2.1	Vraag 1	5
2.2	Vraag 2	5
2.3	Vraag 3	5
2.4	Vraag 4	5
2.5	Vraag 5	5
2.6	Vraag 6	5
2.7	Vraag 7	6
2.8	Vraag 8	6
2.9	Vraag 9	6
2.10	Vraag 10	6
2.11	Vraag 11	6
2.12	Vraag 12	6
2.13	Vraag 13	6
2.14	Vraag 14	7
2.15	Vraag 15	7
2.16	Vraag 16	7
2.17	Vraag 17	7
2.18	Vraag 18	7

1 Inleiding

Voor u ligt het verslag van de marktconsultatie inzake Hét Flexibele Clubgebouw zoals door Sportbedrijf Projecten BV is gehouden. Dit verslag betreft een volledig geanonimiseerde en geabstraheerde samenvatting, en geen interpretatie, van de bevindingen van deze marktconsultatie.

1.1 Achtergrond

De marktconsultatie is gehouden met als doel om marktpartijen te bevragen over de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van Hét Flexibele Clubgebouw. Verschillende partijen hebben hun inzichten gedeeld over de bouwsystemen, duurzaamheid, doorlooptijden, kosten en risico's.

1.2 Doel

Het doel van deze marktconsultatie was om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden om een flexibel, modulair en duurzaam clubgebouw te realiseren dat voldoet aan het Programma van Eisen (PvE). De marktpartijen is gevraagd naar hun visie op de bouwsystemen, de circulaire mogelijkheden, duurzaamheid en de implementatie van innovatieve oplossingen.

2 Verslag

De marktconsultatievragen zijn per onderwerp uitgevraagd en de bevindingen worden in dit hoofdstuk dan ook per onderwerp beschreven.

2.1 Vraag 1

Is realisatie van Hét Flexibele Clubgebouw haalbaar? Zo ja, met welk systeem of systemen kunt u Hét Flexibele Clubgebouw voor ons realiseren?

Bevindingen

Marktpartijen geven aan dat de realisatie van Hét Flexibele Clubgebouw haalbaar is door gebruik te maken van modulaire bouwsystemen die flexibel inzetbaar zijn. Er worden verschillende benaderingen voorgesteld, zoals modulaire unitbouw, biobased constructies en skeletbouwsystemen die eenvoudig kunnen worden uitgebreid en verplaatst. Er wordt aangegeven dat tot een bepaalde hoogte zonder extra stabiliteitsvoorzieningen gebouwd kan worden, terwijl voor hogere constructies aanvullende maatregelen nodig zijn. Daarnaast blijkt dat standaardmodellen kunnen worden aangepast aan de gewenste maatvoering, zodat de vereiste flexibiliteit behouden blijft.

2.2 Vraag 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.

Bevindingen

Over het algemeen wordt aangegeven dat er aan de gestelde randvoorwaarden kan worden voldaan, al worden enkele aandachtspunten benoemd. Zo kunnen bepaalde functionele eisen, zoals de configuratie van sanitaire voorzieningen, niet altijd volledig worden gerealiseerd binnen bestaande modulaire systemen zonder aanpassingen. Daarnaast wordt erop gewezen dat de combinatie van duurzaamheidseisen en ontwerp vrijheid zorgvuldig moet worden afgewogen om de haalbaarheid en kosteneffectiviteit te waarborgen.

2.3 Vraag 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 tijdindicatie/doorlooptijd.

Bevindingen

De doorlooptijd van het project varieert, afhankelijk van het bouwsysteem en de snelheid van het vergunningstraject. Marktpartijen geven aan dat de geschatte doorlooptijd tussen de drie en zeven maanden ligt. Hierbij wordt opgemerkt dat de productietijd van de modules goed te plannen is, maar dat vergunningstrajecten en de mate waarin het ontwerp bij de start van het proces is uitgewerkt bepalend zijn voor de uiteindelijke realisatieduur.

2.4 Vraag 4

Welke risico's ziet u bij het uitvoeren van de opdracht?

Bevindingen

Marktpartijen zien enkele risico's bij de uitvoering van de opdracht. Vertragingen in vergunningstrajecten en regelgeving kunnen een belemmering vormen. Daarnaast kunnen strikte duurzaamheidseisen de ontwerp vrijheid beperken. Externe factoren, zoals marktontwikkelingen en leveringsproblemen, worden eveneens als mogelijke risico's genoemd. Ook wordt erop gewezen dat het gebruik van daken voor extra functionaliteiten in sommige modulaire systemen beperkingen kan opleveren.

2.5 Vraag 5

Welke kansen ziet u bij het uitvoeren van de opdracht?

Bevindingen

De toepassing van modulaire en circulaire bouwsystemen wordt gezien als een belangrijke kans. Dit biedt mogelijkheden voor hergebruik en aanpasbaarheid, waardoor het clubgebouw flexibel kan inspelen op toekomstige behoeften. Daarnaast wordt benadrukt dat onderhoudsvriendelijke materialen en slimme technologieën kunnen bijdragen aan de lange termijn duurzaamheid van het gebouw. Materialen met een lange levensduur kunnen ervoor zorgen dat het gebouw na verloop van tijd wordt hergebruikt of opnieuw wordt ingezet op een andere locatie.

2.6 Vraag 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.

Bevindingen

De prijsindicaties variëren van €1100 tot €3000 per m², afhankelijk van de gekozen materialen, installaties en duurzaamheidseisen. Marktpartijen geven aan dat prijsfluctuaties grotendeels afhankelijk zijn van wereldwijde ontwikkelingen, maar dat schaalvoordelen kunnen worden behaald door een consistente afname van modulaire elementen. Het belang van een taakstellend budget wordt benadrukt, zodat marktpartijen hier rekening mee kunnen houden bij het doen van een aanbieding. Voor een goed vergelijk wordt aangeraden de Total Cost of Ownership (TCO) te beoordelen.

2.7 Vraag 7

Welke aandachtspunten zou u SP nog willen meegeven wanneer wij de opdracht op de markt zetten? Is het concept Hét Flexibele Clubgebouw volledig?

Bevindingen

Voor de aanbesteding wordt geadviseerd om flexibiliteit te bieden in regelgeving en duidelijkheid te verschaffen over de technische en functionele eisen. Ook wordt aanbevolen om een helder tijdsplan te hanteren en marktpartijen vooraf inzicht te geven in het verwachte aantal opdrachten binnen de overeenkomst. Sommige partijen adviseren om in plaats van een gedetailleerd Programma van Eisen te werken met richtlijnen, zodat leveranciers binnen de aanbesteding meer ruimte hebben om innovatieve oplossingen aan te dragen.

2.8 Vraag 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.

Bevindingen

Marktpartijen hebben referentieprojecten en ontwerpvoorbeelden bijgevoegd ter inspiratie.

2.9 Vraag 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 vergader ruimtes flexibel worden ingericht?

Bevindingen

Voorstellen omvatten flexibele wanden, aanpasbare indelingen en slimme technologieën voor ruimtemanagement.

2.10 Vraag 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?

Bevindingen

Gebruik van biobased materialen, energiezuinige installaties en circulaire bouwcomponenten worden voorgesteld. Alle geconsulteerde partijen geven aan dat de buitenste schil aan BENG/ENG eisen voldoet en dat de keuze voor installaties i.c.m. (zon)positionering van het gebouw het verschil maken.

2.11 Vraag 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?

Bevindingen

Circulaire bouw wordt als essentieel gezien voor toekomstbestendigheid en minimalisering van afvalstromen. Onderhoudsvriendelijke materialen en slimme monitoringsystemen kunnen bijdragen aan een langere levensduur van het gebouw. Daarbij wordt benadrukt dat het belangrijk is om Total Cost of Ownership (TCO) mee te nemen in de beoordeling, waarbij niet alleen de initiële bouwkosten worden bekeken, maar ook de kosten voor onderhoud en de levensduur van het gebouw.

2.12 Vraag 12

Welke voordelen en uitdagingen voorziet u bij het gebruik van modulaire en circulaire materialen voor de bouw van clubgebouwen?

Bevindingen

Er wordt gewezen op de voordelen en uitdagingen van modulaire en circulaire materialen, waarbij snelheid en herbruikbaarheid als positieve aspecten worden genoemd, terwijl regelgeving en kosten uitdagingen kunnen vormen.

2.13 Vraag 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?

Bevindingen

Onderhoudsvriendelijke materialen en slimme monitoringsystemen kunnen de levensduur van het gebouw optimaliseren. Ook wordt een meerjarige onderhoudsplanning (MJOP) aangeraden i.c.m. kwalitatieve materialen om de onderhoudskosten te drukken.

2.14 Vraag 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?

Bevindingen

Door ontwerp en gebruik af te stemmen op de behoeften van de gemeenschap en multifunctioneel gebruik te stimuleren kan dit worden bevorderd. Partijen geven aan dat hun product over het algemeen zowel aan de binnen- als buitenzijde flexibiliteit biedt in afwerking, uitstraling en functionaliteit. Hierdoor is op- en afschalen in bouwvolume mogelijk evenals aanpassingen om te blijven voldoen aan veranderende eisen van de gemeenschap.

2.15 Vraag 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).

Bevindingen

Door gestandaardiseerde modules te combineren met aanpasbare modules in een productconfiguratie. Bijvoorbeeld door de ontmoetingsruimte van Hét Flexibele Clubgebouw aanpasbaar te maken in omvang en indeling en kleed- en teamkamers met opslag units te standaardiseren en daaraan te koppelen.

2.16 Vraag 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"?

Bevindingen

Er wordt steeds meer ingezet op gedeeld gebruik van ruimtes en duurzame energievoorzieningen. Daarnaast wordt ook de inzet van slimme toegangsbeheersystemen naast slimme energievoorzieningen gezien als trend om multifunctioneel en divers gebruik mogelijk te maken.

2.17 Vraag 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?

Bevindingen

Marktpartijen achten dit werkbaar, mits er voldoende volume en flexibiliteit wordt geboden.

2.18 Vraag 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?

Bevindingen

Ja, al wordt het belang van kwaliteit en duurzaamheid als onderscheidende factoren benadrukt.