



Universiteit Utrecht

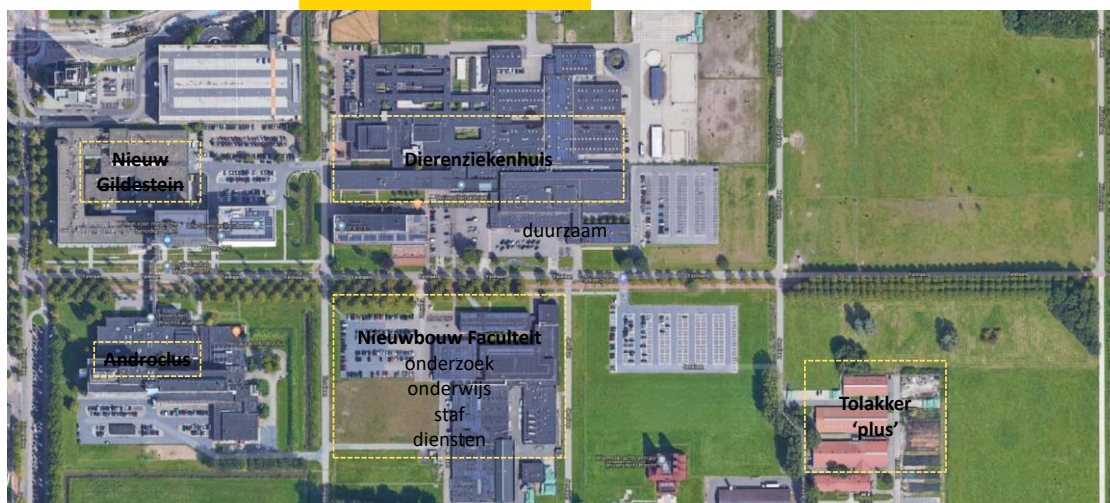
Marktconsultatiedocument

Bouwcontractvorm nieuwbouw faculteit Diergeneeskunde



Universiteit Utrecht

Diergeneeskunde



Opgesteld door:

J. Van Asperen/ D. Biesboer, Directie Vastgoed & Campus/IAC

Vastgesteld door:

P. Brandenburg, Directie Vastgoed & Campus/IAC

Datum:

1 november 2022

Versie:

1.0



Inhoud

Marktconsultatie bouwcontractvorm nieuwbouw faculteit Diergeneeskunde	3
1. Aanleiding en Doel	3
2. Algemene informatie Universiteit Utrecht en project nieuwbouw faculteit Diergeneeskunde.....	4
2.1. Universiteit Utrecht.....	4
2.2. Achtergrond en inhoud van het Project.....	4
2.3. Hypothese bouwcontractvorm	6
3. Vragen	7
4. Procedure	8
4.1. Deelname via TenderNed	8
4.2. Gebruik van de uitkomst van de marktconsultatie.....	8
4.3. Vrijblijvende deelname	8
4.4. Onvolledigheden in het marktconsultatiedocument	8
4.5. Planning en uitvoering.....	8
4.6. Vormvereisten.....	9
5. Bijlagen.....	9



Marktconsultatie bouwcontractvorm nieuwbouw faculteit Diergeneeskunde

1. Aanleiding en Doel

De Universiteit Utrecht (hierna: UU) organiseert deze marktconsultatie om haar initiële contractstrategie voor de nieuwbouw van de faculteit Diergeneeskunde te toetsen aan de markt.

Aan de hand van een geformuleerde contracthypothese (Engineering & Build, zie paragraaf 2.3), is UU op zoek naar antwoorden die bijdragen aan de definitieve inrichting van de bouwcontractvorm en de overkoepelende inkoopstrategie. Met als achterliggende visie een inkoopstrategie en bouwcontractvorm die aansluit bij de marktpartijen die geïnteresseerd zijn in deze opdracht en marktomstandigheden zoals die voor de komende jaren worden verwacht. De contractstrategie heeft niet alleen impact op de wijze waarop de uitvoerende partij aan UU verbonden wordt, maar heeft ook impact op de gewenste output van partijen die een bijdrage leveren aan de contractstukken/ ontwerponderdelen.

Het doel van de marktconsultatie

De verwachte ingebruikname van de nieuwbouw Diergeneeskunde is in 2028. UU verwacht de definitiefase in het voorjaar van 2023 af te ronden. Er zijn diverse kaders opgesteld en ambities geformuleerd voor de nieuwbouw. Om samen met alle stakeholders daarin keuzes te maken kiest UU ervoor na de definitiefase, te starten met een voorlopig ontwerp. Met als doel zodra een uitvoerende partij aan boord komt, de scope van het project stabiel te hebben. Dit wordt verder toegelicht in de contracthypothese, paragraaf 2.3.

UU wil derhalve voor afronding van de definitiefase inzichten vanuit de markt verkrijgen ten aanzien van contractstrategie, daartoe zijn in hoofdstuk 3 enkele vragen opgenomen. Deze inzichten kunnen mede input zijn voor de wijze waarop een integraal ontwerpteam wordt aangetrokken, en de definitieve contractstrategie. Gewenste inzichten:

- Een beeld krijgen vanuit marktpartijen wat voor contractvorm als passend wordt gezien voor onderhavige opgave;
- Welke marktomstandigheden de komende jaren van invloed zijn op een voorkeurs scenario voor een contractvorm;
- Welke aspecten invloed hebben op de aantrekkelijkheid van onderhavig project voor marktpartijen, vanuit een contractperspectief.

UU wil graag luisteren naar- en in gesprek gaan met marktpartijen om te komen tot een voor alle partijen aantrekkelijk, realistisch, maakbaar, beheersbaar en succesvol project. Hoewel ogenschijnlijk de vragen gericht zijn op uitvoerende marktpartijen, worden ook ontwerpende marktpartijen uitgenodigd de vragen te beantwoorden.

Deze marktconsultatie is wederzijds vrijblijvend en toegankelijk voor alle marktpartijen. Naar aanleiding van deze marktconsultatie of door eigen inzichten kan de mogelijke contractvorm en/of aanbesteding afwijken van wat in dit marktconsultatiedocument is beschreven.

In eerste instantie wordt gevraagd de vragen schriftelijk te beantwoorden. De schriftelijke beantwoording op de marktconsultatie kan vervolgens reden zijn om marktpartijen uit te nodigen voor een gesprek ter toelichting op de gegeven beantwoording. De UU bepaalt welke marktpartijen eventueel worden uitgenodigd voor een gesprek. Het, als daartoe gevraagd, verlenen van medewerking aan een toelichtend gesprek wordt door UU gewaardeerd.

Deze marktconsultatie is uitdrukkelijk niet bedoeld om een voorselectie te maken van gegadigden in het kader van de toekomstige aanbesteding. Evenmin vindt op enige wijze uitsluiting van bij de marktconsultatie betrokken partijen plaats in deze mogelijke aanbesteding. Meer uitgebreide informatie over UU, het project nieuwbouw Diergeneeskunde en de procedure van deze marktconsultatie, kunt u lezen in de hiernavolgende hoofdstukken van dit document.



2. Algemene informatie Universiteit Utrecht en project nieuwbouw faculteit Diergeneeskunde

2.1. Universiteit Utrecht

De Universiteit Utrecht is een researchuniversiteit, met zeven faculteiten die gezamenlijk het hele wetenschappelijke spectrum van onderzoek en onderwijs bestrijken. Voor uitgebreide informatie over de Universiteit Utrecht wordt verwezen naar de website www.uu.nl.

2.2. Achtergrond en inhoud van het Project

Vastgoed & Campus (V&C) van Universiteit Utrecht (UU) werkt samen met de faculteit Diergeneeskunde (DGK) en het Facilitair Service Centrum (FSC) toe naar de realisatie van de Nieuwbouw Diergeneeskunde.

In 2019 is voor de faculteit Diergeneeskunde (DGK) een Integraal Huisvestingsplan vastgesteld, waarin een roadmap is uitgewerkt voor herhuisvesting en vervangende nieuwbouw. Dit sluit aan op de stedenbouwkundige visie voor Utrecht Science Park Oost. Voor het formuleren van de ambities op hoofdlijnen is een ambitiedocument met kaders en randvoorwaarden nieuwbouw diergeneeskunde samengesteld. De hoofdpunten daaruit zijn in deze paragraaf overgenomen.

De totale omvang van de vervangende nieuwbouw (het nieuwe gebouw voor de faculteit Diergeneeskunde) is bepaald op 16.000 m² fno/ 28.000 m² bvo (excl. fietsparkeren en bodemenergiecentrale). In de nieuwbouw worden kantoor-, onderwijs en laboratoriumfaciliteiten (inclusief anatomie/pathologie) gehuisvest. De verwachte ingebruikname van de nieuwbouw is in 2028. De nieuwbouw is geprojecteerd op 'kavel 27' op het Utrecht Science Park ter plaatse van het Martinus G. de Bruingebouw (MGB), dat nu nog in functie is voor de faculteit.

Het huisvestingsprogramma is gestart met een aantal voorbereidende projecten, teneinde tijdige sloop en bouwrijp maken op kavel 27 mogelijk te maken. Dit valt dus buiten de scope van de nieuwbouw opgave.

Voor deze ontwikkelopgave zijn de volgende aspecten relevant:

- Unieke organisatie. De faculteit Diergeneeskunde is de enige instelling in Nederland die studenten opleidt tot dierenarts en vanuit een uniek veterinair perspectief een bijdrage levert aan Life Sciences vraagstukken op de campus en in de samenleving. De belangrijkste missie van de faculteit Diergeneeskunde is het verwerven en overdragen van veterinaire kennis en kunde aansluitend op maatschappelijke uitdagingen. DGK bouwt bruggen tussen wetenschap en maatschappij en levert specialistische zorg in het academisch dierenziekenhuis. Het onderwijs en onderzoek van de faculteit Diergeneeskunde vindt plaats in drie departementen: Biomolecular Health Sciences, Clinical Sciences en Population Health Sciences. Ondersteunende functies zijn ondergebracht in de Facultaire OndersteuningsOrganisatie (FOO).
- Toekomstbestendige ambities. De UU heeft voor de nieuwbouw toekomstbestendige ambities geformuleerd, waarbij de thema's circulariteit, energieopwekkend, functioneel en gezondheid zijn onderscheiden. Het succes van het project is niet alleen af te meten aan de mate waarin het project binnen de scope, tijd en budget gerealiseerd is. Het uiteindelijke succes van de Nieuwbouw DGK zit in de kwalitatieve kaders en de waarde die het gebouw toevoegt voor de gebruikers en aan de omgeving. Het succes van de Nieuwbouw DGK valt of staat daarom met de visie op het gebouw, vastgelegd in de volgende regels:
 1. De nieuwbouw DGK biedt faciliteiten die hoogstaand veterinair onderwijs, onderzoek en niet-klinische patiëntenzorg mogelijk maken.
 2. De nieuwbouw DGK bevordert verbinding, ontmoeting en interdisciplinaire samenwerking.
 3. De nieuwbouw DGK zorgt voor openheid en zichtbaarheid van onderwijs en onderzoek binnen en buiten de faculteit.



4. De nieuwbouw DGK is een duurzaam, toekomstbestendig en energieopwekkend gebouw.
 5. De nieuwbouw DGK is flexibel inzetbaar met efficiënt ruimtegebruik.
- Samenhang andere gebouwen. De start van de realisatie van de nieuwbouw is afhankelijk van de ontmanteling van het MGB. De ontmanteling van het MGB is weer afhankelijk van het tijdig gereed zijn van de voorbereidende projecten. Daarnaast is de tijdige realisatie van de nieuwbouw van belang vanwege het langer in stand houden van de gebouwen Nieuw Gildestein en Androclus die aan het einde van hun levensduur zijn.
 - Ruimtereductie. Binnen de kaders van de vastgoedstrategie van de UU is het noodzakelijk dat bij de diverse ruimtefuncties een aanzienlijke ruimtereductie wordt gerealiseerd zowel bij kantoor, onderwijs, laboratoria als specials zoals pathologie/anatomie. Dit vraagt om efficiënte huisvestingsconcepten. Naast het huisvestingsproject wordt binnen de faculteit tevens een veranderingsproces doorlopen.

Zowel vanuit het veranderingsproces als het huisvestingsproject dient invulling te worden gegeven aan de wijze waarop in de nieuwbouw gewerkt, geleerd en onderzocht gaat worden. Enkele ambities uit het onderliggende ambitiedocument luiden:

- Een functioneel DGK-gebouw: *"Een toekomstbestendig gebouw wordt ontworpen, gebouwd en beheerd met een hoog adaptief vermogen zodat het aansluit op de behoeften van de huidige (en toekomstige) gebruiker en beheerder."*
- Gezond DGK-gebouw: *"Een toekomstbestendig gebouw wordt ontworpen, gebouwd en beheerd zodat het welzijn, het comfort en de prestaties van de gebouwgebruikers centraal staan."*
- Energieopwekkend DGK-gebouw: *"Een toekomstbestendig gebouw wordt ontworpen, gebouwd en beheerd volgens de principes van passief bouwen, zodat het over een jaar gezien meer energie opwekt dan verbruikt, en de benodigde energiebehoefte lokaal en duurzaam wordt opgewekt."*
- Circulair DGK-gebouw: *"Een toekomstbestendig gebouw wordt ontworpen, gebouwd en beheerd op een demontabele wijze, waarbij materialen en grondstoffen in de toekomst hoogwaardig hergebruikt kunnen worden. Wanneer (bestaande) gebouwen worden ontmanteld, gebeurt dit zodanig dat zo veel mogelijk materialen hoogwaardig worden hergebruikt en waarde behouden blijft."*
- Architectonische kwaliteit
- Smart building
- Breeam excellent



Impressie Toekomstbeeld Omgevingsvisie USP Oost (Copyright: Barcode Architecten)



2.3. Hypothese bouwcontractvorm

Om te komen tot de in deze marktconsultatie voorgelegde contracthypothese, is UU gestart met een initiële contractafweging op basis van Design-Build-Maintain (DBM). Met als vertrekpunt optimaal invulling te kunnen (laten)geven aan de projectdoelstellingen. Na het maken van die afweging en het analyseren van de uitkomsten, geeft UU op dit moment echter de voorkeur aan:

*Een geïntegreerd contract op basis van **Engineering & Build (E&B)**, onder de voorwaarden van UAV-gc.*

Waarbij de opdrachtnemer zal worden gevraagd zich o.a. te onderscheiden op:

- *nadere uitwerking van de projectdoelstelling en ontwerpambities;*
- *een onderhoudsarme uitwerking van het definitief ontwerp;*
- *een bouwoplossing op basis van levenskostencyclus-optimalisatie.*

UU als opdrachtgever is voornemens met een integraal ontwerpteam een definitief ontwerp op te stellen waarmee de markt kan worden benaderd met bovenstaande vraag.

Afwegingen voor deze contracthypothese, ten opzichte van een DBM-contract, zijn op hoofdlijnen de volgende:

- + De ambities, kaders en randvoorwaarden vormen nog geen samenhangend geheel. Met behulp van de juiste vraag aan een integraal ontwerpteam wil UU keuzes maken in de afweging tussen bijvoorbeeld 'circulariteit' en 'energieopwekkend', zodat een efficiënt en functioneel gebouw kan worden gecreëerd. Voor uitvoerende marktpartijen levert dit een heldere en concrete opgave waarmee kan worden gestart.
- + Met E&B kunnen stakeholders wat langer in het ontwerptraject op basis van concrete voorstellen, betrokken blijven en gehoord worden.
- + Het projectmanagement van UU kan in relatie tot de diverse stakeholders beter grip houden op het project.
- + E&B onder UAV-gc draagt (mits goed toegepast) bij aan de bouwkwaliteit.
- + UU wil graag een onderhoudsarm gebouw. Waarbij op basis van levenscycluskosten is gekeken naar het ontwerp en de opdrachtnemer pragmatische kennis tijdens engineering en detaillering inbrengt om dat te realiseren.
- Het mee uitbesteden van onderhoud voor 10/15 jaar past op dit moment nog niet binnen de beheer- en portefeuillestrategie.
- De veelheid aan ambities is in deze fase nog niet te herleiden tot een eenduidig en coherent eisenpakket. Daarbij komt dat vrijheidsgraden in het ontwerp, worden beperkt door eisen vanuit de gebruiker inzake logistiek, hygiëne, veiligheid etc.



3. Vragen

UU heeft voor deze marktconsultatie een aantal vragen opgesteld, deze treft u hieronder aan. Graag ziet UU als onderdeel van de marktconsultatie uw schriftelijke beantwoording op (een deel van) de volgende vragen tegemoet.

- A. Vindt u de contractvorm keuze E&B onder UAV-gc op basis van een Integraal DO passend voor de beschreven opgave? Licht uw antwoord svp beknopt toe.
- B. Zijn er contractvormen die u, gegeven de projectcontext meer aanspreken? En zo ja waarom?
- C. Zijn de overwegingen die onder paragraaf 2.3 zijn opgenomen, als onderbouwing van de contractkeuze, verhelderend? Of roepen ze vragen op? Zo ja welke?
- D. Welke meerwaarde denkt u te kunnen leveren in een E&B contractvorm, gegeven de contracthypothese en projectcontext?
- E. Binnen de gestelde contracthypothese, wat maakt onderhavig project aantrekkelijk om op in te schrijven?
- F. Welke gunningcriteria maken dit werk meer interessant om deel te nemen aan de aanbesteding?
- G. Binnen de gestelde contracthypothese, welke aspecten van het project (vanuit OG-perspectief beïnvloedbaar) moeten geen onzekerheden meer bevatten, zodat beide partijen het project succesvol kunnen vervolmaken?
- H. Wat is na gunning, gegeven de contracthypothese, zeer onwenselijk als UU dat nog initieert in het project?
- I. Wat zou UU moeten organiseren om een opdrachtnemer goed zijn werk te kunnen laten doen (binnen de hypothese voor een E&B contract)?
 - 1) Wat kan de markt niet regelen wat UU wel kan organiseren?
 - 2) Zijn er onderdelen in een dergelijke nieuwbouw die meer uitgewerkt, of juist minder uitgewerkt, dan een DO, zouden moeten worden door UU?

- J. Is het toepassen van de UAV-gc bij een E&B noodzakelijk in uw ogen. Of kent u voorbeelden van succesvolle toepassing van UAV2012 met een toevoeging voor het deels beleggen van ontwerpverantwoordelijkheid bij de aannemer?
- K. Stel als dit werkt als bestek en tekeningen onder UAV 2012 op de markt zou worden gezet, bent u dan geïnteresseerd? En zo ja, hoe zou u zich dan kunnen onderscheiden van uw concurrenten?

- L. Welke te voorziene marktomstandigheden in de komende paar jaar zijn van invloed op een contractkeuze? Wat zou u adviseren om rekening mee te houden?
- M. Welke Europese aanbestedingsprocedure vindt u bij dit project het best passen en waarom?



4. Procedure

4.1. Deelname via TenderNed

Deze marktconsultatie vindt plaats via het elektronisch systeem voor aanbestedingen: TenderNed (www.tenderned.nl). Dit betekent dat u als ondernemer bij TenderNed geregistreerd moet zijn als gebruiker. Voor deze registratie, en om in te kunnen schrijven op aanbestedingen, is eHerkenning verplicht. eHerkenning regelt de digitale herkenning (authenticatie) en controleert de digitale bevoegdheid (autorisatie) van personen die online een dienst bij de overheid willen afnemen. Zie voor meer informatie:

<https://tenderned.nl/tenderned-voor-ondernemingen-0/eherkenning-en-tenderned>.

4.2. Gebruik van de uitkomst van de marktconsultatie

UU mag vrij over de verstrekte informatie beschikken en gebruiken. UU zal een beknopt verslag van de marktconsultatie opstellen, waarin op hoofdlijnen de verkregen inzichten zullen worden beschreven. Dit zal via TenderNed worden verstrekt. De resultaten van de marktconsultatie worden mogelijk door UU (geanonimiseerd) gebruikt bij het opstellen van eventuele aanbestedingsdocumenten. De verstrekte informatie zal niet herleidbaar zijn tot individuele deelnemers aan de marktconsultatie en zal zoveel mogelijk vertrouwelijk worden behandeld, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen.

4.3. Vrijblijvende deelname

Deelnemen aan de marktconsultatie is voor marktpartijen en UU vrijblijvend. Aan deze marktconsultatie en de beschikbaar gestelde documenten kunnen geen (wederzijdse) rechten of verplichtingen jegens UU worden ontleend. Marktpartijen kunnen zich niet beroepen op informatie die op een andere wijze dan hiervoor beschreven is verstrekt. UU is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft.

4.4. Onvolledigheden in het marktconsultatiedocument

Het marktconsultatiedocument is met zorg samengesteld. Mocht u onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden constateren, dan vragen wij u hiervan via de berichtenmodule van TenderNed melding te maken. Berichten die op een andere manier worden ingediend dan via TenderNed kunnen wij helaas niet beantwoorden.

4.5. Planning en uitvoering

Stap 1: oproep deelname aan marktconsultatie

De marktconsultatie wordt bekend gemaakt op TenderNed (<http://www.tenderned.nl>) en de TED-databank (<http://ted.europa.eu>). Daarmee wordt een brede en openbare marktbenadering behaald. Als u op basis van deze voor aankondiging geïnteresseerd bent om deel te nemen aan de marktconsultatie, kunt u de vragenlijst downloaden van TenderNed.

Stap 2: Stellen van vragen/opmerkingen over het marktconsultatiedocument

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie verloopt via TenderNed. Het is niet toegestaan functionarissen van UU rechtstreeks te benaderen. Als u vragen of opmerkingen heeft over het marktconsultatiedocument kunt u deze uiterlijk tot datum 10 november 2022, 14.00 uur stellen. Wij verzoeken u daarvoor de berichtenmodule van TenderNed te gebruiken. Alle vragen zullen worden geanonimiseerd, beantwoord en opgenomen worden in een Nota van Inlichtingen. Deze Nota van Inlichtingen zal uiterlijk 16 november 2022, 13.00 uur gepubliceerd worden op Tenderned.nl.



Stap 3: Schriftelijke beantwoording marktconsultatiedocument

De beantwoording van de in het marktconsultatiedocument opgenomen vragen dient uiterlijk datum 23 november 14.00 uur te zijn ingediend via de berichtenmodule van TenderNed. Antwoorden die op een andere manier worden ingediend dan via TenderNed kunnen niet worden meegenomen.

Stap 4: uitnodiging voor een nadere toelichting

De nadruk van deze marktconsultatie ligt initieel op het schriftelijk deel. Na de sluitingstermijn voor deelname aan de marktconsultatie en beantwoording van de vragen kan aan partijen worden verzocht om een nadere persoonlijke toelichting te geven. Dit wordt door UU eind november/ begin december 2022 gecommuniceerd.

Planning

Datum	Wat?	Door?	Hoe?
3 november 2022	Publiceren marktconsultatie	UU	Op TenderNed
10 november 14:00	Vragen/opmerkingen stellen/maken over de marktconsultatie	Marktpartijen	Via de vragenmodule op TenderNed
16 november 13:00	(indien van toepassing) Publiceren Nota van Inlichtingen	UU	Op TenderNed
23 november 14:00	Indienen vragenlijst marktconsultatie	Marktpartijen	Via de berichtenmodule van TenderNed
Eind nov/ begin dec	Mogelijk uitnodiging voor nadere toelichting van antwoorden	UU	Persoonlijke benadering van partij door UU

4.6. Vormvereisten

Voor het beantwoorden van de vragen verzoeken wij u gebruik te maken van het invulformat zoals is bijgevoegd in bijlage 1. Het is niet de bedoeling uitgewerkte offertes in te leveren. Wij verzoeken u bij beantwoording van de gestelde vragen, de antwoorden kort en krachtig te houden. Uiteraard bent u niet verplicht tot het verstrekken van antwoorden en het staat u eveneens vrij bepaalde vragen over te slaan.

Aan UU kunnen geen kosten in rekening worden gebracht in verband met het deelnemen aan deze marktconsultatie en de eventueel daarvoor uit te voeren activiteiten.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Vragenlijst Marktconsultatiedocument hypothese bouwcontractvorm nieuwbouw faculteit Diergeneeskunde.