



Bouwteamovereenkomst

Appendix 8

Nota van uitgangspunten
Werkversie t.b.v. Nota van Inlichtingen

Gemeente Zwolle

15 mei 2025

Project Bouwteamovereenkomst Appendix 8
Opdrachtgever Gemeente Zwolle

Document Nota van uitgangspunten
Status Definitief
Datum 19 mei 2025
Referentie 143572/25-007.751

Projectcode 143572
Projectleider Ir. I.A.A.C. Mouwen
Projectdirecteur Ir. S. Delfgaauw

Auteur(s) M. Grit MSc, ir. F. Oosterhof
Gecontroleerd door Ing. M. Westhuis
Goedgekeurd door Ir. I.A.A.C. Mouwen

Paraaf

Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.
Leeuwenbrug 8
Postbus 233
7400 AE Deventer
+31 (0)570 69 79 11
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos, noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Tekst- en datamining van (delen van) dit document, evenals enige verwerking of reproductie ervan door middel van kunstmatige intelligentie technologieën is uitdrukkelijk niet toegestaan, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Dit document (of delen ervan) mag niet worden veeelvoudigd en/of anderszins worden gebruikt op enigerlei wijze voor het trainen van kunstmatige intelligentie technologieën, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
2	CONTEXT EN DOELSTELLINGEN	6
2.1	Aanleiding van het bouwteam	6
2.2	Tijds kader en ambitie van het bouwteam	6
2.3	Bouwteamdoelstellingen	7
2.4	Taak- en rolverdeling	7
3	PROJECTFASERING: 'HET TRECHTERINGSMODEL'	8
3.1	Het Trechteringsmodel	8
3.2	Aanbestedingsfase	8
3.3	Bouwteamfase	9
3.3.1	Startup fase: 'Fundament leggen voor Samenwerking en Ontwerp'	9
3.3.2	Ontwerpfase: 'Ontgraven van Kennis en Uitdiepen van het Bouwteam Ontwerp'	9
3.3.3	Definitieve Prijsvormingsfase: 'Ontwerp parkeren, definitieve prijsvorming mobiliseren'	10
3.4	Realisatiefase	10
3.5	Overzicht trechtering	11
4	ORGANISATIE VAN HET BOUWTEAM	13
4.1	Projectmanagementplan (PMP)	13
4.2	Organogram	13
4.3	Overlegstructuur	14
5	ONTWERPPROCES	15
5.1	Uitgangspunten en Eisenproces	15
5.2	Ontwerpaanpak Bouwteam	15
6	KOSTENBEHEERSING, PRIJSVORMINGSPROCES EN TAAKSTELLEND BUDGET	17

Laatste pagina

17

Bijlage(n)

Aantal pagina's

I

Beschikbare informatie bij start Bouwteam

3

1

INLEIDING

Dit document betreft de 'Nota van uitgangspunten', Appendix 8 van de Bouwteamovereenkomst, voor het Bouwteam van het project Mobiliteitshub Weezenlanden-Noord. In dit document zijn achtereenvolgens de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- projectcontext en bouwteamdoelstellingen;
- projectambities;
- fasering in het bouwteam (trechteringsmodel);
- taak- en rolverdeling op hoofdlijnen;
- organisatie van het bouwteam: organogram, overlegstructuur, samenwerking, sleutelfunctionarissen;
- ontwerpproces;
- kostenbeheersing, prijsvormingsproces en Taakstellend Budget;
- informatie die aan het Bouwteam wordt verstrekt.

In de startupfase van het Bouwteam wordt deze Appendix en het bij inschrijving door de Aannemer ingediende Plan van Aanpak door de Deelnemers aan het Bouwteam (Opdrachtgever, Aannemer en Ingenieursbureau) uitgewerkt tot het Projectmanagementplan (PMP). In dit PMP is de definitieve aanpak die door Deelnemers wordt gevolgd in het Bouwteam uitgewerkt.

2

CONTEXT EN DOELSTELLINGEN

2.1 Aanleiding van het bouwteam

Naar aanleiding van de uitkomsten van de marktconsultatie is ervoor gekozen om (een deel van) de voorbereiding van de realisatie van de Mobiliteitshub WZN gezamenlijk met de Aannemer in bouwteamverband uit te werken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de behoefte van de markt en deze aanpak past ook goed bij de projectdoelstelling 'het op een comfortabele en constructieve wijze doorlopen van het ontwerp- en realisatieproces door alle betrokken partijen'.

2.2 Tijds kader en ambitie van het bouwteam

Het tijds kader van het Bouwteam

De scope van het Bouwteam wordt in grote mate gekaderd door de tijd die hiervoor beschikbaar is. De realisatie van de Mobiliteitshub WZN is gekoppeld aan de gebiedsontwikkeling van Weezenlanden die wordt gerealiseerd door projectontwikkelaar OCNE doordat deze voorziet in de parkeervoorziening van de toekomstige bewoners. Mede door deze afhankelijkheid zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar bindende afspraken gemaakt in relatie tot de voortgang van de projecten. Eén afspraak betreft het tijdig, voor 1 maart 2026, afsluiten van een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en opdrachtnemer voor de realisatie van de Mobiliteitshub WZN. Het tijdig afsluiten van deze overeenkomst geeft de ontwikkelaar (voldoende) zekerheid dat de parkeervoorzieningen voor de bewoners op tijd zullen zijn gerealiseerd. Dit resulteert ook in harde einddatum voor het Bouwteam.

Het Bouwteam start na het succesvol doorlopen van de aanbesteding en is direct na de bouwvak voorzien. Dit betekent dat voor het Bouwteam zo'n 6 maanden beschikbaar is. De beoogde fasering binnen het Bouwteam is uitgewerkt in paragraaf 3.3.

Ambitie van het bouwteam: 'Een warme, comfortabele en doelgerichte project- en ontwerpoverdracht'

Het doel van een bouwteam is om gezamenlijk te komen tot een optimaal en door alle betrokken partijen gedragen integraal ontwerp en realisatieovereenkomst (definitie volgens Handreiking Bouwteams, 2021). De vorm, mate van samenwerking en uitwerkingsniveau, verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden kunnen echter uiteenlopen tussen diverse bouwteams afhankelijk van de omstandigheden.

Met in achtneming van het tijds kader is er (naar verwachting) onvoldoende tijd beschikbaar om te komen tot een volledig Definitief Ontwerp voor de Mobiliteitshub WZN. Het ontwerpproduct waar naar toe zal worden gewerkt wordt daarom gedefinieerd als 'Bouwteam Ontwerp'.

Naast de nadere ontwerpuitwerking is het Bouwteam erop gericht om de Aannemer in het project te laten groeien, als het ware een uitgebreide 'warme overdracht'. Vanuit het tijds kader en de ambitie zijn de bouwteamdoelstelling, de taak- en rolverdeling en bouwteamfasering afgeleid.

2.3 Bouwteamdoelstellingen

De gemeente Zwolle hanteert de volgende hoofddoelstelling voor het project.

‘Het realiseren van een hoogwaardige Mobiliteitshub met een hoge mate van gebruiks- en belevingswaarde, binnen de gestelde projectkaders. Daarbij moet deze Mobiliteitshub bijdragen aan de leefbaarheid van de openbare ruimte in het gebied en het proces moet op een comfortabele en constructieve wijze worden doorlopen door alle betrokken partijen.’

Het Bouwteam heeft ook als doel om invulling te geven aan deze hoofddoelstelling. Dit wordt bereikt in het Bouwteam door:

- op effectieve, efficiënte en plezierig (comfortabel project voor beide partijen) wijze het ontwerp verder uit te werken met een focus op de grootste risico's, grootste kostendrijvers en onderdelen met de grootste onzekerheid/bandbreedte in prijs (zie verder hoofdstuk 5);
- de integraliteit van het ontwerp wordt geborgd;
- de kosten binnen het Taakstellend Budget blijven;
- er tijdig, dus voor 1 maart 2026, een realisatieovereenkomst kan worden gesloten met de Aannemer waarbij voor de overeengekomen prijs geldt 'vaste prijs tenzij';
- Er een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd op basis van het Bouwteam Ontwerp.

2.4 Taak- en rolverdeling

In navolging op de gestelde kaders en de bouwteam ambitie- en doelstellingen vindt de gemeente Zwolle het belangrijk dat de continuïteit in het ontwerpproces geborgd blijft en dat elke deelnemer in het Bouwteam effectief wordt ingezet op zijn expertise.

Op hoofdlijnen wordt daarom de volgende taak-en rolverdeling aangehouden:

- de Opdrachtgever verantwoordelijk is voor de organisatie van het bouwteam en besluitvorming;
- het Ingenieursbureau (eind)verantwoordelijk is voor het vervolmaken van het Bouwteam Ontwerp en het Bouwteamproces; en
- de Aannemer verantwoordelijk is voor onderdelen van het Bouwteam Ontwerp, waaronder in elk geval de Bouwkuip, Installaties en kostenmanagement en proactief input levert vanuit zijn expertise op minimaal de gebieden van uitvoerbaarheid, maakbaarheid, en (uitvoerings-)veiligheid.

De formele taakverdeling in het Bouwteam is uitgewerkt in de artikelen 6 tot en met 8 [in de Bouwteamovereenkomst](#) en Appendix 2. De taakverdeling in Appendix 2 is richtinggevend en kan in overleg gespecificeerd worden. Eventuele wijzigingen worden in de Startupfase definitief overeengekomen. Tijdens de Startupfase wordt de taak- en rolverdeling dan ook definitief gemaakt.

Parallel aan de aanbesteding voor het bouwteam, worden de conditionerende onderzoeken uitgevoerd en wordt het ontwerp geoptimaliseerd op basis van de functionele keuzes. Aan het einde van de aanbestedingsfase ligt er een Voorlopig Ontwerp (inclusief Vraagspecificatie Eisen en Proces), is de businesscase en het risicodossier geactualiseerd en zijn de conditionerende onderzoeken uitgevoerd. Dit vormt het vertrekpunt voor het bouwteam.

3.3 Bouwteamfase

Om het voorliggende tijdspad, de ambitie voor het bouwteam en de bouwteamdoelstellingen zo goed mogelijk in te regelen, voorziet de gemeente Zwolle drie fases in het bouwteam:

- 1 Startup fase: **'Fundament leggen voor Samenwerking en Ontwerp'**;
- 2 Ontwerpfase: **'Ontgraven van Kennis en Uitdiepen van het Ontwerp'**;
- 3 Definitieve prijsvormingsfase: **'Ontwerp Parkeren, Prijsvorming Mobiliseren'**.

In de volgende paragrafen zijn bovenstaande fases nader toegelicht met een omschrijving van het doel en de verwachtingen op de hoofdthema's uit het trechteringsmodel.

3.3.1 Startup fase: 'Fundament leggen voor Samenwerking en Ontwerp'

Doel

Het doel van de Startupfase is om als projectteam elkaar goed te leren kennen, vertrouwen op te bouwen en het voorliggende proces organisatorisch vast te stellen, zodat er een sterk fundament ligt voor het samenwerking- en ontwerpproces. Na gunning wordt er een Project Start Up georganiseerd (twee of drie dagen), die in het teken staat van kennismaken en vertrouwen opbouwen. In de eerste twee weken wordt de Aannemer ook op vlieghoogte gebracht door het Ingenieursbureau door het Voorlopig Ontwerp te presenteren en de gemaakte ontwerpkeuzes voor te leggen. Wanneer de Aannemer een volledig beeld heeft gekregen van het Ontwerp is het van belang dat de Aannemer al in deze fase een eerste analyse doet op de kosten. Daarnaast wordt de aanpak en werkwijze verder verrijkt met de input vanuit het plan van aanpak van de winnende inschrijving van de Aannemer en voortschrijdende inzichten. In het PMP wordt de definitieve (ontwerp)aanpak en taak-rolverdeling (Appendix 2) vastgelegd, en worden samenwerkingsafspraken gemaakt.

Doorlooptijd

Circa 4 weken.

Belangrijkste resultaten

- vastgesteld Projectmanagementplan (PMP);
- vastgestelde ontwerpscope voor de ontwerpfase (demarcatietabel);
- vastgestelde taak- en rolverdeling;
- vastgestelde samenwerkingsafspraken;
- Controle robuustheid budget.

3.3.2 Ontwerpfase: 'Ontgraven van Kennis en Uitdiepen van het Bouwteam Ontwerp'

Doel

Het Voorlopig Ontwerp (VO) wordt uitgewerkt tot het Bouwteam Ontwerp (BO) onder leiding van de Technisch Manager van het Ingenieursbureau volgens de aanpak zoals beschreven in hoofdstuk 5. Dit ontwerpproces is een sterke samenwerking tussen de Aannemer, de Opdrachtgever en het Ingenieursbureau. Op onderdelen van het Ontwerp is één partij 'Verantwoordelijk' en kunnen meerdere partijen 'Ondersteunend' zijn. Wanneer een partij geen actieve rol heeft op het Ontwerp onderdeel zal de

partij 'Toetsend' of 'Geïnformeerd' zijn. In Appendix 2 is deze verdeling weergegeven. Het uitwerkingsniveau van de onderdelen wordt nader bepaald in de Startupfase.

Parallel aan het ontwerpen wordt de SSK-raming en open begroting op transparante wijze verder gedetailleerd en onderbouwd, zie verder Appendix 9. De Aannemer staat hiervoor aan de lat. In deze fase wordt ook de realisatieovereenkomst uitgewerkt.

Doorlooptijd

Circa 13 weken.

Belangrijkste resultaten

- Bouwteam Ontwerp op basis waarvan de Aannemer de aanneemsom kan bepalen;
- nadere detaillering en tussentijdse resultaten van de SSK-raming en Open begroting;
- concept realisatieovereenkomst;
- definitieve Vraagspecificatie Eisen en Proces.

3.3.3 Definitieve Prijsvormingsfase: 'Ontwerp parkeren, definitieve prijsvorming mobiliseren'

Doel

In de definitieve Prijsvormingsfase wordt het bevroren Bouwteam Ontwerp afgeprijsd door de Aannemer op basis waarvan een realisatieovereenkomst overeengekomen kan worden. Dit betreft een uitwerking van de tussentijdse resultaten van de SSK-ramingen en Open begroting in de Ontwerpfase. Er wordt hierbij gestreefd naar een vaste prijs. Wanneer blijkt dat een onderdeel van het ontwerp niet volledig genoeg is uitgewerkt om een definitieve prijs te vormen, dan zal dit worden opgelost door middel van een vastgestelde stelpost. Stelposten dienen onderbouwd ter acceptatie worden voorgelegd aan de Opdrachtgever. Overeengekomen stelposten worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst. Aan het einde van de Prijsvormingsfase tekenen Opdrachtgever en de Aannemer de definitieve realisatieovereenkomst.

Doorlooptijd

Circa 5 weken.

Belangrijkste resultaten

- definitieve prijsvorming;
- definitieve realisatieovereenkomst.

3.4 Realisatiefase

Doel

De Bouwteamfase eindigt uiterlijk op 27 februari 2026, waarna de realisatiefase start onder UAV-gc 2025. In de realisatiefase wordt het 'Bouwteam Ontwerp' verder uitgewerkt tot eerst een Definitief Ontwerp en daarna een Uitvoerings Ontwerp. Volgens planning eindigt deze engineeringfase in mei 2027, waarna de uitvoeringsfase kan starten. De projectmijlpaal voor oplevering van de Mobiliteitshub is december 2029.

Doorlooptijd

Circa 3,5 jaar.

Belangrijkste resultaten

- definitief Ontwerp;
- uitvoerings Ontwerp;
- oplevering Mobiliteitshub.

3.5 Overzicht trechtering

In onderstaande tabel is de trechtering van de belangrijkste hoofdthema's in het projectproces weergegeven.

Tabel 3.1 Trechtering van belangrijkste hoofdthema's in projectproces

Hoofdthema	Aanbesteding	Startupfase	Ontwerpfase	Prijsvorming	Realisatie
ontwerp	uitwerking van Schetsontwerp (SO) tot Voorlopig Ontwerp (VO) door Ingenieursbureau	de Aannemer wordt meegenomen in het Voorlopig Ontwerp. Het ontwerpproces voor het uitwerken van het Bouwteamontwerp wordt vastgesteld	het Voorlopig Ontwerp wordt verder uitgewerkt tot het Bouwteam Ontwerp volgens de taak- en rolverdeling	het BouwteamOntwerp wordt geparkeerd, waardoor er prijsvorming kan plaatsvinden	uitwerking Definitief Ontwerp en Uitvoerings Ontwerp
begroting	taakstellend Budget vastgesteld voor zowel Bouwteamfase (TB-B) als Realisatiefase (TB-R) op basis van het SO	het taakstellend budget voor de bouwteamfase en de realisatiefase wordt gezamenlijk vastgesteld	tussentijdse ramingen en streven naar kostenefficiënte oplossingen	de totale begroting voor het Bouwteam Ontwerp wordt geraamd en vastgesteld	er is een vastgestelde en overeengekomen aannemingsom voor de realisatie van het werk
risico's	het actuele risicodossier van project wordt gedeeld	het risicodossier wordt geactualiseerd in een risicosessie	het risicodossier wordt geactualiseerd op basis van ontwerpkeuzes en risicosessies	het risicodossier en de risicoverdeling wordt vastgesteld voor de realisatiefase	aannemer actualiseert en voert risicomangement uit voor de realisatiefase
samenwerking	aannemer geeft zijn visie op de samenwerking in zijn Inschrijving	concept aanpak OG wordt verrijkt met de inschrijving van de Aannemer. Hieruit volgt een vastgesteld PMP	OG, IB en Aannemer werken gezamenlijk aan het Ontwerp, conform de samenwerkingsafspraken.	de Aannemer staat aan de lat voor de prijsvorming. IB ondersteunt hierbij en OG toetst	aannemer is in de lead. Voor onderdelen kan ondersteuning worden gevraagd
planning	de mijlpalenplanning wordt gedeeld	de bouwteamplanning wordt gezamenlijk bepaald en vastgesteld	de bouwteamplanning wordt beheerd en de uitvoeringsplanning wordt uitgewerkt	de uitvoeringsplanning wordt vastgesteld	de uitvoeringsplanning wordt beheerd en bijgesteld waar nodig

Hoofdthema	Aanbesteding	Startupfase	Ontwerpfase	Prijsvorming	Realisatie
contract	de Concept bouwteamovereenkomst en Basisovereenkomst met Annexen wordt gedeeld	de Appendices van de bouwteamovereenkomst wordt gezamenlijk nader ingevuld en vastgesteld. Een opzet van de Vraagspecificatie wordt gedeeld	door middel van Systems Engineering worden er eisen afgeleid t.b.v. van de Vraagspecificatie. Het Realisatiecontract wordt uitgewerkt	er wordt een Aannemingsom overeengekomen voor het Realisatiecontract (UAV-gc)	de Opdracht wordt uitgevoerd onder de UAV-gc 2025
omgeving	conditionerende onderzoeken worden uitgevoerd	klanteisenproces en vergunningeninventarisatie	klanteisenproces Omgevingsvergunning	klanteisenproces Omgevingsvergunning	maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken omgeving

4

ORGANISATIE VAN HET BOUWTEAM

4.1 Projectmanagementplan (PMP)

In de startup fase van het Bouwteam wordt het Projectmanagementplan (PMP) opgesteld. Het PMP beschrijft de aanpak in het Bouwteam en is een gezamenlijke uitwerking van: deze Appendix, de verplichtingen van de Deelnemers aan het Bouwteam zoals beschreven in de Bouwteamovereenkomst en de Inschrijving van de Aannemer.

4.2 Organogram

De samenstelling van het Bouwteam bestaat uit tenminste de volgende Deelnemers:

- opdrachtgever: Gemeente Zwolle;
- aannemer: [naam Aannemer];
- ingenieursbureau (Deelnemer namens de Opdrachtgever): Witteveen+Bos;
- architect (Deelnemer namens de Opdrachtgever en onderaannemer van Witteveen+Bos): CROSS Architecture.

Vanuit de Deelnemers zijn de belangrijkste rollen in onderstaande tabel opgenomen:

Tabel 4.1 Belangrijkste rollen per Deelnemer

Deelnemer	Rol
opdrachtgever	projectmanager
Aannemer	projectmanager (sleutelfunctionaris)
	uitvoeringsmanager (sleutelfunctionaris)
	ontwerpleider (sleutelfunctionaris)
ingenieursbureau	projectmanager
	technisch manager (ontwerpleider)
	omgevingsmanager
	manager projectbeheersing
	contractmanager
architect	kostenskundige
	architect

4.3 Overlegstructuur

Om structuur te geven aan de samenwerking, communicatie en besluitvorming in het Bouwteam worden de in tabel 4.2 opgenomen overleg- en sessies voorzien.

Tabel 4.2 Overlegstructuur

Overleg	Frequentie	Voorzitter
Project-startup (PSU)	eenmalig	projectmanager OG
bouwteamoverleg	wekelijks	projectmanager OG
ontwerpoverleg	2x in startup fase in ontwerpfase wekelijks	technisch manager IB
kostenoverleg	2-wekelijks	ontwerpleider Aannemer
risicosessies	1x in startup fase 2x in ontwerpfase 1x in prijsvormingsfase	manager Projectbeheersing IB
raakvlaksessies	1x in startup fase 1x in ontwerpfase	manager Projectbeheersing IB
omgevingsoverleg	maandelijks	omgevingsmanager
contractoverleg	1x in startup fase wekelijks in ontwerpfase 2x in prijsvormingsfase	contractmanager IB

5

ONTWERPPROCES

5.1 Uitgangspunten en Eisenproces

Uitgangspunten

Momenteel worden onderstaande uitgangspunten gehanteerd voor het ontwerp:

- 1 een openbare parkeergarage met capaciteit voor minimaal 450 auto's tot maximaal 500 parkeerplaatsen;
- 2 de garage dient te worden gerealiseerd binnen de vastgestelde systeemgrens, waarbij de kop van de garage minimaal 10 meter buiten het profiel van de vrijruimte van de waterkering blijft;
- 3 gronddekking op de garage maximaal 1,5 meter;
- 4 voor de verdiepingshoogte wordt 2,5 meter aangehouden, vrije hoogte conform NEN 2443;
- 5 het afwerkingsniveau van de garage dient te voldoen aan ESPA Gold en de NEN 2443;
- 6 het ontwerp moet voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de Omgevingswet;
- 7 op het maaiveld dienen ten minste 40 bomen te worden teruggeplaatst;
- 8 de bestaande weg op maaiveld wordt na afronding van de bouw hersteld als een 30 km/u-weg inclusief bushalte;
- 9 het maaiveld dient te voldoen aan de Hemelwaterverordening van de gemeente Zwolle;
- 10 de inrit van de parkeergarage wordt extern aangelegd en aangesloten op de bestaande rotonde;
- 11 de toegang tot de garage op maaiveldniveau dient zo dicht mogelijk bij het OCNE-gebouw te worden gesitueerd, zonder dat er een appendix in de lange gevel van de garage ontstaat (het buiten de bouwput leggen van het entree).

Aan deze uitgangspunten kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien deze in de uitwerking naar het Voorlopig Ontwerp kunnen worden bijgesteld.

Eisenproces

Bij aanvang van het Bouwteam is een concept vraagspecificatie beschikbaar gebaseerd op ontwerpnota's en het verificatierapport, behorende bij het Voorlopig Ontwerp. Gedurende de Bouwteamfase wordt verder invulling gegeven aan de Vraagspecificatie.

Beschikbare informatie

In bijlage I is de beoogde beschikbare informatie bij start Bouwteam weergegeven.

5.2 Ontwerpaanpak Bouwteam

Voor de ontwerpaanpak in het Bouwteam hanteert de gemeente Zwolle de taak- en rolverdeling zoals benoemd in paragraaf 2.4 en Appendix 2. Welke onderdelen van het ontwerp prioriteit krijgen en wat het uitwerkingsniveau gaat zijn wordt gezamenlijk in de startupfase van het Bouwteam vastgesteld aan de hand van de volgende punten:

- 1 de belangrijkste projectrisico's;
- 2 de ontwerpkeuzes met de grootste impact op kwaliteit, kosten en tijd.

De vaststelling van deze ontwerpaanpak wordt vastgelegd in een demarcatietabel. In onderstaande afbeelding 2 is een voorbeeld opgenomen.

Afbeelding 5.1 Voorbeeld demarcatietabel, met in rood een indicatieve scopelijijn voor het Bouwteam

Uitwerkingsniveau	discipline 1 / object 1	discipline 2 / object 2	[discipline 3 / object 3]	[discipline 4 / object 4]	[discipline 5/ object 5]	[discipline 6/ object 6]	[discipline 7/ object 7]
Schetsontwerp	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]
Voorlopig Ontwerp	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]
Definitief Ontwerp	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]
Uitvoeringsontwerp	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]
Werkvoorbereiding	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]	[toelichting]

Het resultaat aan het einde van de Bouwteamfase is een afprijsbaar realisatiecontract.

6

KOSTENBEHEERSING, PRIJSVORMINGSPROCES EN TAAKSTELLEND BUDGET

Het taakstellend budget voor de bouwkosten van de uitvoeringswerkzaamheden (aannemingsom), definitief conform SSK 2018, zal tussen de M€ 31 en M€ 36 exclusief omzetbelasting liggen. Het huidige schetsontwerp wordt momenteel uitgewerkt en geoptimaliseerd. Op basis van het voorliggende ontwerp bij start bouwteam wordt het taakstellend budget voor de uitvoeringswerkzaamheden definitief bepaald en meegegeven aan het bouwteam. De onderbouwing van taakstellend budget (SSK 2018) wordt bij start van het bouwteam ter beschikking gesteld.

Aannemer is verantwoordelijk voor de bewaking van de bouwkosten van de uitvoeringswerkzaamheden tijdens de bouwteamfase en zal proactief voorstellen doen en actief bijdragen om binnen taakstellend budget te blijven. Dit betekent dat bij financiële tegenvallers aannemer samen met het bouwteam actief op zoek gaat naar mogelijkheden om toch binnen het taakstellend budget te blijven met als doel om binnen het taakstellend budget een, zo hoogwaardig mogelijke, mobiliteitshub te realiseren.

Eén en ander mede op basis van het plan van aanpak van de winnende inschrijving van de Aannemer. De randvoorwaarden voor het prijsvormingsproces zijn uitgewerkt in Appendix 9 en in artikel 12 van de Bouwteamovereenkomst, zoals bijvoorbeeld de Algemene Kosten en Winst percentage (zie artikel 12.3). Uitgangspunt is een realisatieovereenkomst met 'vaste prijs tenzij'.

Bijlage(n)

BIJLAGE: BESCHIKBARE INFORMATIE BIJ START BOUWTEAM

In onderstaande tabel is de beoogde beschikbare informatie weergegeven bij de start van het Bouwteam. De beschikbare ontwerpdocumentatie is voorzien van een toelichting.

Tabel I.1 Beoogde beschikbare informatie bij start van het Bouwteam

Type document	ID	Titel	Toelichting
1 algemeen	1.1	risicodossier	
	1.2	projectplanning	
	1.3	nota van uitgangspunten	
2 conditionerende onderzoeken en inventarisaties	2.1	archeologisch onderzoek	
	2.2	onderzoek niet gesprongen explosieven	
	2.3	sonderingen en boringen	
	2.4	peilbuizen en waterstanden	
	2.5	monitoring omgeving	
	2.6	funderingsonderzoek	
	2.7	bodemkwaliteit	
	2.8	eisen Waterschap voor bouwen in waterkering	
	2.9	verhardingsonderzoek	
	2.10	kabels en leidingen	
	2.11	beschikbaarheid elektra aansluiting	
	2.12	hoogtemeting terrein (GBKN)	
	2.13	functie vrijmaken terrein	
	2.14	foto registratie huidige situatie	
	2.15	ecologisch onderzoek (flora en fauna)	
	2.16	bomeninventarisatie (kapvergunning)	
	2.17	akoestisch onderzoek	
	2.18	akoestisch onderzoek geluidsreflectie	
	2.19	definitief besluit hogere waarde	
	2.20	luchtkwaliteitsonderzoek	
	2.21	stikstofonderzoek en AERIUS berekeningen	
	2.22	trillingenonderzoek	
	2.23	waterbalans (waterberging)	
	2.24	bouwhistorie locatie	

Type document	ID	Titel	Toelichting
	2.25	afwateringslijn maaiveld	
	2.26	vergunningeninventarisatie	
	2.27	verharding en groen onderzoek	
	2.28	duurzaamheidsonderzoek	
	2.29	CAR-verzekering	
	2.30	raakvlak-analyse	
3. ontwerp	3.1	A3-boekje Voorlopig Ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> - ruimtelijke hoofdropzet - functionele indeling - vormgeving en inpassing in de omgeving
	3.2	tekeningen garage	<ul style="list-style-type: none"> - 3D-model op LOD200-niveau, voor 3D-visualisatie, globale hoeveelheidbepalingen, afstemming tussen disciplines - generieke bouwkundige en constructieve elementen - geometrie op benaderde afmetingen, vormen, locaties en oriëntaties - vloeren, wanden, kolommen en openingen met voldoende nauwkeurigheid om ruimtelijke indeling en ontwerpintentie duidelijk te maken - beeldkwaliteitsplan - plattegronden (1:100 of 1:200), zowel bouwkundig als constructief - dwarsdoorsnedes van de garage en principe details bouwkundig en constructief - principe tekening van de bouwput met gording en stempels - indicatief palenplan - ruimtereservering voor installaties en principe; doorsnede waarop beeld bepalend verloop van kabels en leidingen is aangegeven
	3.3	tekeningen maaiveld	<ul style="list-style-type: none"> - detailvarianten technische uitwerking ondergrondse situatie bomen - doorsnede technische uitwerking Wadi - plankaart fasering kabels en leidingen - doorsnede uitwerking straatprofiel Luttenbergstraat - doorsnede constructie rondom uitlaten van installaties op maaiveld - plankaart afwatering openbare ruimte - plankaart overzichtssituatie - plankaart overzichtssituatie - doorsnedes overzichtssituatie - beplantingsindicatie - doorsnede uitwerking van de scheg
	3.4	overige tekeningen	<ul style="list-style-type: none"> - bouw- en systeemgrens voor de garage en het maaiveld - huidige situatie en hoogteligging van het terrein - een set tekeningen van de gebouwen in de omgeving - ligging kabels en leidingen op moment aanvang bouw
	3.5	technische rapportages	<ul style="list-style-type: none"> - het ontwerp wordt onderbouwd met technische rapportages die als basis dienen voor de verdere technische uitwerking
	3.6	constructie	<ul style="list-style-type: none"> - uitgangspunten constructieve berekeningen; - constructieprincipe, inclusief beoogde bouwmethode en schetsberekeningen - eerste indicatie afmetingen constructieve onderdelen en bijbehorende hoeveelheden

Type document	ID	Titel	Toelichting
			- beschrijving achterliggende overwegingen
	3.7	geotechniek	- geactualiseerde rapportage, gebaseerd op inzichten onderzoeksgegevens (peilbuizen, sonderingen, eisen Waterschap en bodemmonsters), schetsberekeningen constructie, omgevingsbeïnvloeding en definitieve aanlegniveau garage
	3.8	geohydrologie	- geactualiseerde rapportage, gebaseerd op inzichten onderzoeksgegevens (peilbuizen, sonderingen, eisen Waterschap en bodemmonsters), schetsberekeningen constructie, omgevingsbeïnvloeding en definitieve aanlegniveau garage
	3.9	bouwfysica	- geactualiseerde rapportage, waarin uitgangspunten technische invulling, uiteindelijke gebruik, gewenste serviceniveau, projectdoelstellingen en achterliggende overwegingen zijn beschreven
	3.10	technische installaties	- geactualiseerde rapportage voor de E&W installaties en PMS, waarin uitgangspunten technische invulling, uiteindelijke gebruik, gewenste serviceniveau, projectdoelstellingen en achterliggende overwegingen zijn beschreven - principetekeningen, doorsnedetekeningen en bijbehorende schema's
	3.11	brandveiligheid	- geactualiseerde rapportage, waarin uitgangspunten brandveiligheidsinstallaties en achterliggende overwegingen zijn beschreven
	3.12	verkeerskundig	- geactualiseerde rapportage, waarin uitgangspunten wegen, materialisatie en aansluiting op toegang garage zijn beschreven
	3.13	vraagspecificatie	- technische eisen - proces eisen - bindende en niet bindende bijlagen
	3.14	BLVC en V&G	- geactualiseerde rapportage met betrekking tot bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie voor de omgeving en veiligheid en gezondheid tijdens de realisatiefase
	3.15	SSK-raming	- geactualiseerde raming van het ontwerp.

