

Bijlage 9

Projectinformatie en relatie theatertechnische percelen met uitwerking en realisatie (bouw) vernieuwing Stadstheater Arnhem

1. Projectinformatie Stadstheater Arnhem

Het Stadstheater is een toonaangevend theater met een grote en kleine theaterzaal met een focus op toneel, dans, fysiek/ beeldend en cabaret. Het theater heeft een functie in de regio vanwege de aantrekkelijke programmering, mede door de internationale accenten. De Arnhemse gezelschappen Introdans en Toneelgroep Oostpool zijn een vast element in de programmering. Het huidige theater voldoet niet meer aan de eisen van de tijd, de staat van het gebouw is onvoldoende, evenals de uitstraling en de technische faciliteiten. Het huidige Stadstheater is deels een gemeentelijk monument en bestaat uit het oorspronkelijke gebouw uit 1938 met daar omheen gedrapeerd de toevoeging uit de jaren '70 en een toneeltoren uit de jaren '90. De oorspronkelijke omvang was circa 7.500 m² bvo.

2. Vernieuwing Stadstheater

Een grootschalige vernieuwing is nodig om een passend, eigentijds, duurzaam, toegankelijk en toekomstbestendig Stadstheater te kunnen zijn. Hier is in opdracht en onder begeleiding van gemeente Arnhem door een integraal ontwerpteam een definitief ontwerp-plus (DO+ / vraagspecificatie) voor vervaardigd. Het geselecteerde ontwerpteam bestaat uit Braaksma & Roos Architecten, Civic Architecture, Arup en Bremen Bouwadviseurs. Dit team is aangevuld met o.a. Theateradvies bv, Dekker AV Advies, Tower Horeca en Stevens van Dijck.

Uitgangspunten van het ontwerp zijn de sloop van de toneeltoren, het 'achterhuis' en de overige, niet monumentale, delen, het aanpassen van de grote zaal en entree, een nieuwe kleine zaal, een nieuwe toneeltoren, en het toevoegen van publieks- en horecaruimten, backstage en dienstruimten (faciliterende/ ondersteunende ruimten) om het theater weer uitstekend te kunnen laten functioneren. Het nieuwe Stadstheater zal een omvang hebben van circa 10.700 m² bvo.

3. Fasering project

Het project is op hoofdlijnen als volgt gefaseerd (zie paragraaf 7 voor meer gedetailleerde informatie):

- Het ontwerpteam vervaardigt een sloopomschrijving voor de circulaire sloop/ oogst van de delen die voor het nieuwe ontwerp niet meer benodigd zijn
- Gemeente en Tauw vervaardigen een asbestsaneringsplan voor het saneren van het aanwezige asbest;

- Het ontwerpteam, aangevuld met Stevens Van Dijck, vervaardigt het ontwerp en stelt de vraagspecificatie (resultaat- en proceseisen met annexen) op voor het nieuwe Stadstheater;
- Vervolgens vindt de asbestsanering en de circulaire sloop/ oogst plaats. Dusseldorp infra, sloop & milieutechniek voert dit uit, waarna alleen het monumentale deel van het bestaande theater (gebied grote zaal en voorhuis) nog intact is;
- Het ontwerp/ de vraagspecificatie zal vervolgens worden herijkt op basis van de resultaten van de sloop. Dit dient als input voor de aanbesteding van de aannemer(scombinatie) voor de verdere uitwerking (engineering) en realisatie (build) van het nieuwe theater;
- Parallel aan deze aanbesteding vindt het bouwrijp maken (inclusief archeologisch onderzoek) plaats door Dusseldorp infra, sloop & milieutechniek en zal gereed zijn voor de start van de uitvoering van onderhavige werkzaamheden.

Om dit allemaal te kunnen realiseren is het Stadstheater sinds september 2023 reeds gesloten.

4. Opgave aannemer (scombinatie)

Voor de opgave zoekt de Gemeente thans door middel van een aanbesteding een aannemer(scombinatie) voor de bouwkundige en civiele werken, de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties en vaste (maatwerk) inrichting in één perceel. Deze aanbesteding loopt volop.

Hierbij zoekt de Gemeente naar een samenwerkings- en kennispartner; een partner die kan uitwerken en realiseren en daarbij gaat voor de beste prijs-/ kwaliteitverhouding. De Gemeente heeft gezocht naar een optimaal evenwicht tussen enerzijds de zekerheid van ontwerpkeuzes door Opdrachtgever en gebruiker en anderzijds inbreng van kennis en kunde van uitvoerende partijen. Daarnaast wenst gemeente Arnhem een voor alle partijen acceptabele verdeling van risico's en rendement.

De Gemeente heeft daarbij gekozen voor een contractvorm en aanbestedingsprocedure waarbij het denkvermogen en de technische expertise van de te contracteren Opdrachtnemer optimaal wordt aangesproken.

Op basis van de hierboven genoemde aspecten acht de Gemeente de geïntegreerde contractvorm (UAVgc-2005) de meest passende voor de vernieuwbouw van het Stadstheater. Verder is aan de orde dat de Gemeente gedurende de realisatiefase zelf geen traditioneel (kwaliteits)toezicht zal houden. In plaats daarvan wenst zij te werken met een (praktische) methode voor systeemgerichte contractbeheersing, bij voorkeur gebaseerd op het kwaliteitssysteem van de Opdrachtnemer. Deze manier van contract-/

kwaliteitsbeheersing sluit in de ogen van de Gemeente beter aan bij de UAVgc-2005 dan bij de traditionele vorm (UAV 2012).

De Gemeente merkt daarbij op dat het nadrukkelijk niet haar intentie is om de Opdrachtnemer (na gunning en gedurende de uitwerking en realisatiefase) onnodig te belasten met uitputtende verificatie- en validatieprocedures ('geen papieren tijger-proces'). Ook draagt de Opdrachtgever, in lijn met het gestelde in de UAVgc, onverminderd de ontwerpverantwoordelijkheid voor de zaken die de Opdrachtgever ook zelf heeft ontworpen (zijnde het DO+).

Voordat tot definitieve gunning zal worden overgegaan (respectievelijk het ondertekenen van de E&B Overeenkomst), zal met de Inschrijver - die op basis van de gestelde gunningscriteria voor gunning van het werk in aanmerking komt - allereerst een zorgvuldig verificatieproces worden doorlopen.

Verificatiefase

Bij start verificatiefase zal de Opdrachtgever aan deze Inschrijver een vooropdracht verstrekken voor het starten van de TO/UO engineeringsfase.

Na afronding verificatiefase zal het werk vervolgens definitief worden gegund (en de E&B Overeenkomst door beide contractpartijen worden ondertekend).

Met het introduceren van een verificatiefase (parallel aan de uitwerking van het TO/UO) verwacht de Gemeente het risico te beheersen dat zij en/of de aannemer(scombinatie) tijdens (of ver in) de realisatiefase wordt geconfronteerd met de financiële gevolgen van mogelijke omissies/ onvolkomenheden in de vraagspecificatie. Als het werk volop in uitvoering is heeft de Gemeente namelijk veelal geen (of beperkte) mogelijkheden meer om financieel compenserende maatregelen te treffen en/of aanpassingen te doen aan het ontwerp en aanpassingen moeten doen tijdens de uitvoering zorgt voor een minder vloeiend uitvoeringsproces en daarmee voor risico's in kwaliteit en planning. De gevolgen van mogelijke discrepanties, omissies of tekortkomingen in de vraagspecificatie zijn dan vaak slechts te accepteren (mits de meerwerk vordering terecht/ ontvankelijk is). Als er in de vraagspecificatie omissies en/of tekortkomingen zijn dan is het voor partijen wenselijk die voor start van de uitvoering van het werk te identificeren en het ontwerp en de vraagspecificatie daarop te corrigeren.

In deze verificatieperiode (verwachte duur circa 5 maanden) wordt het gestelde in de vraagspecificatie door de aannemer/ installateur o.a. getoetst op:

- mogelijke tegenstrijdigheden, onvolkomenheden en/of omissies;
- technische maakbaarheid/ uitvoerbaarheid.

En de optimalisaties waartoe door de Gemeente is besloten op basis van de Inschrijving worden uitgewerkt.

Na het doorlopen van de verificatiefase wordt de E&B-Overeenkomst afgesloten op basis van de initiële inschrijving (aanbestedingsrechtelijk is de Gemeente namelijk gehouden om te gunnen op basis van de originele aanvraag en aanbieding). Mogelijk tijdens de verificatiefase geconstateerde omissies en correcties in de vraagspecificatie worden direct na het sluiten van de E&B-Overeenkomst (formeel) in de vorm van een VTW (Voorstel Tot Wijziging) met de Opdrachtnemer vastgelegd (inclusief de daarbij behorende gecorrigeerde (contract) bijlagen).

Engineeringsfase

Parallel aan de verificatiefase zal de engineerfase zijn (6 maanden en daarmee iets langer dan verificatiefase), waarvoor de Gemeente na voornemen tot gunning een specifieke vooropdracht aan de beoogde aannemerscombinatie zal geven. De totale engineeringsfase zal mogelijk langer duren, maar 6 maanden is gebaseerd op een inschatting van de fasering waarbij de aannemer gereed is om te kunnen starten met de bouw.

5. Projectdoelstellingen

De primaire doelstelling voor dit project is het realiseren van een passend, eigentijds, duurzaam, toegankelijk en toekomstbestendig Stadstheater. Nadere doelstellingen daarbij zijn:

1. Het (zo) betrouwbaar en voorspelbaar (mogelijk) realiseren van het Werk,
2. Met zo min mogelijk hinder,
3. En een zo snel als mogelijke ingebruikname,
4. Zo duurzaam als mogelijke uitvoering,
5. Tegen zo laag mogelijke levenscycluskosten,
6. En zo kwalitatief hoogwaardig als mogelijk.

Ad 1. Onder betrouwbaar en voorspelbaar verstaat de Gemeente onder andere: op tijd en binnen budget.

Ad 6. Wat de Gemeente als kwalitatief hoogwaardig acht, is in de vraagspecificatie beschreven.

6. Theater- en podiumtechnische installaties en voorzieningen

Voor de in te kopen en te realiseren theatertechnische installaties zal het Stadstheater i.s.m. de Gemeente separate aanbestedingsprocedures doorlopen. De geselecteerde theatertechnische leveranciers zullen vervolgens als nevenaannemer de werkzaamheden uitvoeren onder coördinatie en aansturing van de aannemerscombinatie.

De gemeente denkt hierbij aan de volgende separate aanbestedingsprocedures:

1. Hijs- en hefinstallaties podiumtechniek (Toneeltechniek)
2. Vrachtwagenheffer
3. AV-/ lichtinfrastructuur
4. Theaterstoelen grote zaal
5. Uitschuifbare tribune kleine zaal
6. Audio-video apparatuur
7. Podiumtechnische licht apparatuur
8. Podiumtechnische stoffering

De aanbestedingen van 1, 2 en 3 worden zodanig gepland dat de geselecteerde opdrachtnemers tegelijk met de aannemerscombinatie bekend zijn, zodat zij actief kunnen deelnemen aan de uitwerking van het TO/UO. Dit in verband met de raakvlakken met het gebouw / bouw. De planning voor de drie percelen en de uitwerking van deze percelen na gunning opdracht moet dus passen op planning van de engineering van de aannemerscombinatie. Onderdeel van de scope van deze theatertechnische percelen, gezien de raakvlakken met het gebouw en bouw, is dus ook dat zij (pro)actief participeren tijdens de verificatie-/engineeringsfase van de aannemer en dus ook parallel de uitwerking van deze theatertechnische onderdelen plaatsvindt, voor een zo optimale doorlooptijd van de aannemerscombinatie.

7. Projectdata en planning aanbesteding aannemerscombinatie

7.1. (Beoogde) projectdata

februari 2024– mei 2025: Opstellen Definitief Ontwerp (plus) (DO+/DO)

medio augustus 2024– juli 2025: Uitvoering circulaire sloop

mei 2025: Tekenset DO+ gebouwwontwerp waar nodig en mogelijk aanpassen op de situatie na uitvoering circulaire sloop

juni 2025: Aanvraag omgevingsvergunning bouw op basis van DO+

september 2025 t/m maart 2026: Bouwrijp maken en archeologisch onderzoek

juni 2025: Start van de gunningsfase, respectievelijk het versturen van de vraagspecificatie aan geselecteerde marktpartijen

<i>november 2025:</i>	<i>Bekendmaking voornemen tot gunning</i>
<i>vanaf december 2025:</i>	<i>Verificatiefase en uitwerking van het TO/UO (engineeringsfase) door de aannemer</i>
<i>Q2 2028:</i>	<i>Oplevering (bouw)</i>

7.2. Planning aanbesteding aannemerscombinatie

Uitnodiging tot Inschrijving	16 juni 2025
Mondelinge toelichting en locatiebezoek	30 juni 2025
Individuele inlichtingengesprekken 1	1 september 2025
Individuele inlichtingengesprekken 2	23 september 2025
Gelegenheid tot het stellen van vragen	9 oktober 2025 vóór 10.00 uur
(laatste) Nota van Inlichtingen Gunningsfase	16 oktober 2025
Uiterste termijn indienen Inschrijving	3 november 2025 vóór 10.00 uur
Mondelinge toelichting op inschrijving	beoogd 10 november 2025
Voornemen tot gunning	21 november 2025
Einde bezwaartermijn	11 december 2025
Verificatiefase	ca. 3-5 maanden; start na einde bezwaartermijn
Definitieve gunning en ondertekenen overeenkomst	Na verificatiefase