

Marktconsultatie MadA



240333 Groningen, Projectmanagement Museum aan de A
18 december 2025



Inhoud

| | |
|---|----|
| Inhoud | 2 |
| 1. Aanleiding en doel marktconsultatie..... | 3 |
| 1.1 Inleiding | 3 |
| 1.2 Doel marktconsultatie | 3 |
| 1.3 Vertrouwelijkheid | 3 |
| 1.4 Correspondentie | 3 |
| 1.5 Aanpak op hoofdlijnen | 3 |
| 1.6 Planning | 4 |
| 1.7 Marktconsultatiedocumenten..... | 4 |
| 1.8 Voorwaarden | 4 |
| 2. Uitgangspunten project | 6 |
| 2.1 Ontwerp | 6 |
| 2.2 Ontwerpteam | 7 |
| 2.3 Projectdoelstellingen..... | 7 |
| 2.4 Bouwteam..... | 7 |
| 2.5 Design to budget..... | 7 |
| 2.6 Projectplanning | 8 |
| 3. Wijze van aanbesteden | 9 |
| 3.1 Aanbestedingsprocedure..... | 9 |
| 3.2 Perceelindeling | 9 |
| 3.3 Selectiefase | 10 |
| 3.4 Selectiecriteria | 10 |
| 3.5 Inschrijvingsfase | 10 |
| 3.6 Gunningscriterium..... | 10 |
| 3.7 Prijs..... | 10 |
| 3.8 BIM..... | 10 |
| 4. De opdracht | 11 |
| 4.1 Uitwerking TO & UO | 11 |
| 4.2 Uitvoering bouwwerkzaamheden | 11 |

Bijlagen

- 1 Vragenlijst
- 2 Schets Ontwerp
- 3 Planning
- 4 Indicatie Bouwplaats

1. Aanleiding en doel marktconsultatie

1.1 Inleiding

De gemeente Groningen is voornemens het Museum aan de A (MadA), gelegen in de binnenstad van Groningen, te herontwikkelen. Tot 2020 was dit het Noordelijk Scheepvaartmuseum; daarna is de Stichting Museum aan de A opgericht. Het museum transformeert van een scheepvaartmuseum naar een museum over de geschiedenis van stad en provincie Groningen.

De komende jaren wordt het museum verbouwd en uitgebreid, waardoor er meer ruimte ontstaat voor presentatie en ontmoeting. Het project omvat zowel verbouw van twee rijksmonumenten als nieuwbouw en is bedoeld voor Museum aan de A, het historisch museum over de stad Groningen.

Momenteel is het ontwerpteam in de voorbereiding op het Definitief Ontwerp en de vergunningsaanvraag. Gezien de complexiteit van het project, onder andere door gefaseerde bouw, overlap van bouwen tussen renovatie en nieuwbouw, de (beperkte) omvang van de bouwplaats, bouwen in de binnenstad, renovatie van rijksmonumenten en gedeeltelijke sloop van een rijksmonument, acht de opdrachtgever (gemeente Groningen) het van meerwaarde om uitvoerende partijen voorafgaand aan het opstellen van de aanbestedingsstukken te bevragen.

Derhalve organiseert de gemeente Groningen een schriftelijke marktconsultatie om de aanbesteding van het werk van dit project zo goed mogelijk voor te bereiden.

1.2 Doel marktconsultatie

Met de marktconsultatie beoogt de gemeente Groningen een beeld te krijgen van hoe de markt aankijkt tegen de opgave en de mogelijkheden die marktpartijen zien om deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure. De uitkomst van de marktconsultatie zal dienen als informatie die ten grondslag ligt aan de keuze voor de (inhoud van de) aanbestedingsprocedure.

Alle informatie in dit document is gebaseerd op de huidige inzichten en bedoeld voor de marktconsultatie. Het detailniveau van de informatie is ook afgestemd op het doel van deze marktconsultatie.

1.3 Vertrouwelijkheid

De Gemeente Groningen zal de input van de deelnemende marktpartijen vertrouwelijk behandelen. De informatie zal niet verder worden verspreid dan aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/of bij de aanbesteding betrokken zijn, tenzij de gemeente Groningen op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot openbaarmaking. De gemeente Groningen is gerechtigd de door de deelnemende partijen verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van de aanbestedingsdocumenten.

1.4 Correspondentie

Alle correspondentie inzake de marktconsultatie verloopt via TenderNed.

1.5 Aanpak op hoofdlijnen

De gemeente Groningen heeft de uitnodiging voor de schriftelijke marktconsultatie gepubliceerd via TenderNed. De marktconsultatie wordt gehouden in de vorm van schriftelijke beantwoording van de vragenlijst die als bijlage 1 bij deze uitnodiging is verstrekt. Naar aanleiding van de uitkomsten van de analyse zal de gemeente Groningen besluiten of er individuele gesprekken zullen plaatsvinden met (enkele) geïnteresseerde partijen.

1.5.1 Schriftelijke consultatie

De gemeente Groningen heeft een vragenlijst opgesteld ten behoeve van onderhavige niet-openbare schriftelijke marktconsultatie. De bijlage is voorzien van een format waar per vraag de beantwoording kan worden geformuleerd. Wij verzoeken u, om conform onderstaande planning, uw beantwoording in te dienen via de berichtenmodule op TenderNed.

1.5.2 Mondelinge consultatie

De mondelinge consultatie heeft als doel een verdiepingsslag te maken op de antwoorden die tijdens de schriftelijke consultatie zijn gegeven. Deze consultatie vindt plaats in de vorm van een individueel gesprek of dialoog van circa 60 minuten per partij. De partijen die hiervoor worden uitgenodigd, ontvangen te zijner tijd een officiële uitnodiging. De gesprekken zullen plaatsvinden begin februari 2026.

1.5.3 Resultaten marktconsultatie

Van de gesprekken met de marktpartijen zal een gespreksverslag worden gemaakt. De verslagen zullen geanonimiseerd worden verwerkt in een samenvattend eindverslag richting het ontwerpteam, de projectgroep en de stuurgroep. Het eindverslag geeft een algemeen beeld van de relevante opmerkingen en input vanuit de markt en bevat de, naar het oordeel van de gemeente Groningen, belangrijkste conclusies van de marktconsultatie. Het eindverslag zal tevens ter beschikking worden gesteld aan de deelnemende marktpartijen.

1.6 Planning

De planning van de marktconsultatie ziet er als volgt uit:

| Onderdeel | Datum | |
|-----------|--|-----------------------|
| 1 | Verstrekken uitnodiging tot deelname marktconsultatie | Donderdag 18 december |
| 2 | Indienen beantwoording vragenlijst uiterlijk vóór | Woensdag 28 januari |
| 3 | Optioneel: Individuele gesprekken | Week 6 - 2026 |
| 4 | Verstrekken eindverslag | Maandag 9 februari |
| 5 | Opstarten Selectiefase Europese aanbestedingsprocedure | Maart 2026 |

Aan bovenstaande planning kunnen geen rechten worden ontleend.

1.7 Marktconsultatiedocumenten

De marktconsultatiedocumenten bestaan uit:

- Dit marktconsultatiedocument
- Schriftelijke vragenlijst (bijlage 1)
- Schets Ontwerp (bijlage 2)
- Projectplanning, d.d. 5-11-2025 (bijlage 3)
- Indicatie bouwplaats (bijlage 4)

1.8 Voorwaarden

De voorwaarden voor deelname aan de marktconsultatie zijn als volgt:

- De gemeente Groningen benadrukt dat de marktconsultatie geen onderdeel uitmaakt van de aanbesteding en dat aan deelname aan de marktconsultatie geen rechten kunnen worden ontleend.
- De marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie kunnen geen rechten ontleenen aan de informatie die ten behoeve van de consultatie wordt verstrekt. De informatie is indicatief.
- De gemeente Groningen houdt zich het recht voor om de planning aan te passen.

- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie zullen door de gemeente Groningen worden gebruikt in de voorbereiding van de aanbesteding en de aanbestedingsstukken. De gemeente Groningen behoudt zich het recht voor om inzichten niet of niet volledig te gebruiken of te verwerken in de aanbesteding of aanbestedingsstukken.
- De marktconsultatie zal plaatsvinden middels niet-openbare uitnodiging via TenderNed.
- De gemeente Groningen behoudt zich het recht voor om naar aanleiding van de schriftelijke beantwoording naar eigen inzicht partijen uit te nodigen voor individuele gesprekken.
- De contactpersoon voor de marktconsultatie is de technisch projectmanager (Ischa Detiger van Draaijer).
- Door deel te nemen aan deze marktconsultatie gaat u ermee akkoord dat de door u verschaft informatie geheel of gedeeltelijk geanonimiseerd opgenomen wordt in het eindverslag van de marktconsultatie.
- Het eindverslag bevat de conclusies zoals deze door de gemeente Groningen zijn verwoord. De inhoud van het verslag zal niet voorafgaand aan het beschikbaar stellen worden afgestemd met de deelnemende marktpartijen.
- Alle marktpartijen zullen dezelfde informatie ontvangen.
- Deelnemers aan de marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding voor gemaakte kosten.
- De voertaal tijdens de marktconsultatie is Nederlands.
- Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot een voorkeurspositie ten aanzien van de aanbestedingsprocedure.
- Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.
- Met deelname aan de marktconsultatie verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te gaan met de voorwaarden uit dit document.



Afbeelding – bestaande situatie bouwblok

2. Uitgangspunten project

In dit hoofdstuk is algemene informatie over het project te vinden.

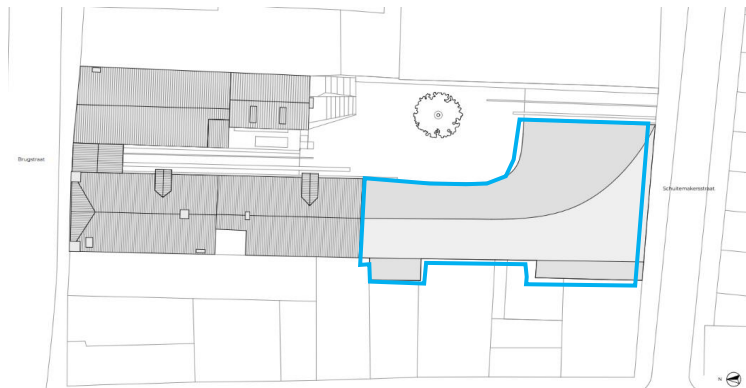
2.1 Ontwerp

Het project Museum aan de A bestaat uit een drietal onderdelen:

1. De restauratie van de 2 rijksmonumenten (Canterhuis en Gothisch Huis – **groene** stippellijn);
2. De sloop van de motorenhal, pakhuis en werkplaats (**rode** stippellijn);
3. Nieuwbouw (**Blauwe** dichte lijn).



Afbeelding – bestaande situatie bouwblok



Afbeelding – Nieuwe situatie bouwblok

Verbouw rijksmonumenten

- Brugstraat 24-26
- ca. 2.338 m2 BVO
- Bestaande uit een 6 bouwlagen (kelder t/m 4^e etage)

Sloop motorenhal, pakhuis en werkplaats

- Motorenhal, pakhuis en werkplaats
- ca. 1000 m2 BVO

Nieuwbouw

- ca. 1.250 m2 BVO
- Bestaande uit een begane grond, eerste etage en topverdieping, houtbouw, gekromd zadeldak

Huidige ontwerpdocumenten zijn toegevoegd in bijlage 2.

2.2 Ontwerpteam

Het ontwerpteam bestaat uit de volgende partijen:

- Hoofdarchitect : Vector-i
- Renovatie-architect : Holstein
- Installatieadviseur : Winkelman
- Constructeur : ABT Wassenaar
- Kostencalculator : Bouwscoop

2.3 Projectdoelstellingen

Voor het project Museum aan de A zijn er een aantal inhoudelijke en procesmatige doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen vormen het kader voor zowel het ontwerp- als het realisatietraject.

2.4 Bouwteam

Voor dit project wordt gewerkt met twee afzonderlijke bouwteams:

- Bouwteam Renovatie – gericht op de restauratie en verbouw van de rijksmonumenten (Brugstraat 24–26).
- Bouwteam Nieuwbouw – gericht op de realisatie van de nieuwbouw.

De gemeente beoogt met deze bouwteamstructuur:

- Een integrale samenwerking tussen opdrachtgever, ontwerpteam en uitvoerende partijen;
- Benutting van praktijkkennis van de markt in een vroeg stadium, met name vanwege de complexiteit van bouwen in binnenstedelijke context en de combinatie van renovatie en nieuwbouw;
- Een gefaseerde en zorgvuldig voorbereide uitvoering, passend bij de beperkte bouwplaats en de restauratie van rijksmonumenten;
- Mogelijkheden van versnelling in de voorbereiding en uitvoering te onderzoeken en benutten;
- Het gezamenlijk streven naar een maakbaar en uitvoerbaar ontwerp dat binnen de kaders blijft.

Het doel van de bouwteams is om, in nauwe samenwerking met het ontwerpteam en in afstemming met gebruikers, te komen tot een gedegen, technisch haalbaar, economisch verantwoord en uitvoeringsgereed ontwerp.

Vraag 1. Heeft u aandachtspunten voor de voorgestelde bouworganisatievorm voor zowel de nieuwbouw en de renovatie?

2.5 Design to budget

Voor het project wordt gewerkt volgens het principe Design to Budget.

Dit houdt in dat ontwerpkeuzes gedurende het gehele traject worden getoetst aan het beschikbare taakstellende budget. Doelstellingen hierbij zijn:

- Het ontwerp vanaf de ontwerpfase te sturen op financiële haalbaarheid;
- Gezamenlijk zoeken naar kostenbewuste ontwerp oplossingen zonder concessies aan de hoofdkwaliteiten van het museum;
- Het waarborgen dat het uiteindelijke ontwerp binnen budget en binnen de gestelde kaders gerealiseerd kan worden.

Vraag 2. Welke factoren ziet u als bepalend voor het succesvol realiseren van een Design to Budget-aanpak bij deze opgave? En welke als mogelijk belemmerend? Hoe stelt u voor om om te gaan met de inschrijvingsom na gunning (prijsvast einde werk of indexeringsregeling of eigen alternatieven)?

2.6 Projectplanning

Onderstaande planning op hoofdlijnen is het uitgangspunt voor het ontwerp- en realisatietraject.

Het VO-traject (nieuwbouw) is recentelijk gestart. Onderstaande fasen worden doorlopen:

| Mijlpaal | Verwachte afronding |
|---|---------------------|
| Oplevering VO opgetrokken ruimten en Nieuwbouw | Februari 2026 |
| Oplevering en goedkeuring DO | Juli 2026 |
| Contracteren aannemer fase 1 en 2 | September 2026 |
| Verlening omgevingsvergunning Fase 1 (oudbouw) | November 2026 |
| Goedkeuren TO gemeente oudbouw | Februari 2027 |
| Goedkeuring UO gemeente oudbouw | Juni 2027 |
| Start Bouw Oudbouw | Augustus 2027 |
| Oplevering Oudbouw | Juli 2028 |
| Omgevingsvergunning fase 2 – nieuwbouw (na bezwaar) | November 2027 |
| Goedkeuring UO gemeente Nieuwbouw | November 2027 |
| Start sloop | Januari 2028 |
| Oplevering Nieuwbouw | December 2028 |

De volledige planning is toegevoegd in bijlage 3.

Vraag 3. *Acht u de planning haalbaar (binnen uw onderneming)?*

- *Welke kritische punten ziet u?*
- *Welke suggesties en/of aandachtspunten heeft u?*
- *Hoe kan het proces zodanig worden ingericht dat een korte doorlooptijd gerealiseerd kan worden?*

3. Wijze van aanbesteden

3.1 Aanbestedingsprocedure

De opdracht van de aannemer voor zowel nieuwbouw als renovatie heeft een waarde boven het Europese drempelbedrag en zal daarom aanbesteed worden. De gemeente Groningen heeft de huidige markt geanalyseerd en ervoor gekozen om een niet openbare procedure te volgen, met een selectie- en gunningsfase (conform het Europese deel van hoofdstuk 3 van het ARW 2016). De opdracht wordt aanbesteed op basis van een afgerond Definitief Ontwerp met als doel een bouwteampartner te selecteren.

Vraag 4. Gezien de huidige situatie op de markt kiest de gemeente Groningen voor een niet openbare Europese aanbesteding met een selectie- en gunningsfase. Hoe kijkt u hier tegenaan? Is dit een reden voor u juist wel of niet mee te doen aan de aanbesteding?

De opdracht bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1) Uitwerken TO o.b.v. het aangeleverde DO in bouwteamsamenstelling
- 2) Uitwerken UO o.b.v. het aangeleverde TO
- 3) Realisatie van het werk

3.2 Perceelindeling

De gemeente Groningen is voornemens om alle deelprojecten (mede omwille van de verwachte doorloop van vergunningsprocedure) onder te verdelen in twee percelen; te weten:

1. Renovatie Rijksmonumenten inclusief tijdelijke toegang, toilet en horecavoorzieningen;
2. Nieuwbouw inclusief sloopwerkzaamheden en tijdelijke voorzieningen gedurende sloop en nieuwbouw voor toegang, toilet en horecavoorzieningen.

Vraag 5. De nieuwbouw wordt later gerealiseerd dan de renovatie van de oudbouw, wat zijn volgens u hierbij de grootste aandachtspunten (denk hierbij aan ontwerp, gunning, verrekening van kosten etc.)?

Door de integraliteit van de werkzaamheden op het gebied van bouwkunde, elektrotechniek en werktuigbouwkunde is het voornemen om deze onder te brengen bij dezelfde opdrachtnemer (al dan niet in onderaanneming).

Vraag 6. Heeft u een voorstel voor of ervaring met een andere redelijke vergoeding over uw onderaannemers i.p.v. de gebruikelijke manier?

Het voornemen is om de interne sloopwerkzaamheden van de Rijksmonumenten Brugstraat 24 en 26 geen onderdeel te maken van het sloopperceel, maar om deze sloopwerkzaamheden onderdeel uit te laten maken van perceel 1 (renovatie rijksmonumenten). De reden hiervoor is de beperkte sloopwerkzaamheden en het feit dat het sloopwerkzaamheden betreft in een Rijksmonument. De Gemeente Groningen is daarnaast voornemens om de sloopwerkzaamheden in het tweede perceel toe te voegen

Vraag 7. Welke risico's ziet u op het gebied van op deze wijze toewijzen en aanbesteden van de sloopwerkzaamheden? Hoe kunnen wij hier voor de aanbesteding nieuwbouw/renovatie op anticiperen?

Naast de bouwkundige, elektrotechnische en werktuigbouwkundige werkzaamheden dient er ook vaste inrichting en een keuken aangebracht te worden in het gebouw.

Vraag 8. Welke aandachtspunten wilt u de opdrachtgever op dit gebied meegeven?

3.3 Selectiefase

De Selectiefase heeft tot doel het selecteren van minimaal 3 en maximaal 5 (combinaties van) marktpartijen.

3.4 Selectiecriteria

De gemeente Groningen is bezig met het opstellen van de selectieleidraad. Doelstelling is om zowel de nieuwbouw als oudbouw te conditioneren met een warmte- en koudeopslag i.c.m. warmtepompen.

De gemeente is voornemens (gezien de opgave de volgende selectiecriteria te hanteren:

- Ervaring met het bouwen/reoveren van musea
- Ervaring met het renoveren/restaureren van rijksmonumenten
- Ervaring met houtbouw
- Ervaring met WKO

Vraag 9. Zijn er op het gebied van minimumeisen en selectiecriteria aandachtspunten die u wilt meegeven?

3.5 Inschrijvingsfase

Voor de inschrijvingsfase zal er een inschrijvingsleidraad worden opgesteld.

3.6 Gunningscriterium

Om te komen tot de winnende inschrijver zullen er gunningscriteria worden opgenomen in de leidraad.

Vraag 10. Zijn er op het gebied van de gunningscriteria aandachtspunten die u wilt meegeven?

3.7 Prijs

Naast een kwalitatief gunningscriterium zal er ook een prijscriterium worden opgenomen. Zie ook paragraaf design to budget.

3.8 BIM

Het ontwerpteam heeft het ontwerp uitgewerkt in BIM.

Vraag 11. Hoe kijkt u aan tegen het gebruiken van BIM in het ontwerpteam? Welke adviezen en of aandachtspunten heeft u daarbij als uitvoerende partij?

4. De opdracht

4.1 Uitwerking TO & UO

De gemeente Groningen wil graag het gehele Uitvoerings-gereed Ontwerp (UO) laten uitwerken door de aannemer. Het Technisch Ontwerp (TO) wordt uitgewerkt onder verantwoordelijkheid van het bouwteam in samenwerking met de aannemer als bouwteampartner.

Vraag 12. Welke adviezen heeft u ten aanzien van het laten vastleggen van de rollen, taken en verantwoordelijkheden in de bouwteamfase (TO) en ten aanzien van het UO?

Vraag 13. Welke aandachtspunten wilt u het ontwerpteam meegeven t.a.v. van:

- i. Ruimtebeslag technische installaties;*
- ii. Exploitatie van de installaties.*

4.2 Uitvoering bouwwerkzaamheden

De locatie van de werkzaamheden zijn in de binnenstad met een beperkte mogelijkheid voor een bouwplaats. Het bouwblok grenst aan alle zijden direct aan de openbare ruimte (voetgangerspaden) en wegen voor verkeer (Kleine der A, Schuitemakersstraat). Het ontwerpteam heeft reeds gekeken naar de mogelijkheden i.s.m. de afdeling VTH. Hieruit is een eerste concept bouwplaats-indicatie uitgekomen (zie bijlage 4). Graag zouden wij zien dat de uiteindelijke inschrijvers tevens een plan indienen om bij de bouwwerkzaamheden de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Vraag 14. Hoe kijkt u aan tegen het bouwen in de binnenstad op een beperkte bouwplaats? Welke aandachtspunten wilt u meegeven ten aanzien van veiligheid, bouwlogistiek en overlast voor omwonenden?

Het onderhoud is onderdeel van de opdracht van de aannemer en wordt verondersteld in de eerste 3 jaar na oplevering te worden uitgevoerd door opdrachtnemer. Het onderhoud van panden valt binnen de gemeente onder de verantwoordelijkheid van de afdeling vastgoed. Dit vergt o.a. een zorgvuldige afstemming in de overgangsfase tussen de realisatie en exploitatie. Ondanks dat onderhoud een onderdeel is van de opdracht is het nadrukkelijk de bedoeling om onderhoudsarm te ontwerpen en realiseren.

Vraag 15. Zijn er nog zaken op het gebied van onderhoud die u wilt meegeven voor deze aanbesteding?

De gemeente acht het project niet uniek, maar wel bijzonder; de beperkte ruimte voor bouwplaats, het binnenstedelijk karakter, de renovatie van rijksmonumenten en nieuwbouw in hout.

Vraag 16. Heeft u lessons learned uit vergelijkbare projecten?