

Verslag marktconsultatie Interne verbouwing gemeentehuis Beilen

Dit verslag is een samenvatting op hoofdlijnen van de ontvangen reacties (dit is per vraag geanonimiseerd opgenomen in dit verslag onder 'Reacties op hoofdlijnen'). Commercieel vertrouwelijke informatie is niet opgenomen in het verslag. Daar waar twijfel is of sprake is van commercieel vertrouwelijke informatie, is dit niet opgenomen in het verslag. Dit verslag zal als bijlage worden gevoegd bij de Europese aanbesteding Interne verbouwing gemeentehuis Beilen.

1. Algemeen

Vraag 1:	Is het realistisch de opdracht aan te besteden als 1 perceel (zowel bouwkundig, installatietechnisch als vaste inrichting), m.a.w. is de markt in staat elkaar te vinden? Graag uw antwoord toelichten.
Reacties op hoofdlijnen	De reacties zijn wisselend. Diverse gegadigden geven aan dat 1 perceel realistisch is en de markt in staat is elkaar te vinden. Een aantal gegadigden geeft aan dat 1 perceel ongewenst is. Conclusie: beide opties zijn mogelijk met allebei hun eigen voor- en nadelen (bijv. minder afstemmingsrisico's en opslagen).

2. Programma van Eisen en overige documenten

Vraag 2:	Bent u in staat op basis van de vertrekpunten zoals opgenomen in het concept van het Programma van Eisen (bijlage 1) en de overige verstrekte documenten in de Bouwteamfase een Ontwerp op te stellen? Als er eisen instaan waaraan u niet kunt voldoen kunt u dan aangeven: <ol style="list-style-type: none">I. welke eis(en) betreft dit, enII. waarom deze eis in uw visie niet noodzakelijk is, enIII. Welke eisen of vertrekpunten u mist.
Reacties op hoofdlijnen	De meeste gegadigden geven aan dat het PvE summier is maar een prima vertrekpunt om verder uit te werken in de bouwteamfase. Geen van de gegadigden benoemt concrete eisen die onhaalbaar zijn. Wel worden diverse aandachtspunten/missende aspecten benoemd zoals: <ul style="list-style-type: none">- Duidelijkheid over circulariteit en hergebruik- Fasering tijdelijke huisvesting- All-electric in relatie tot netcapaciteit.- Ruimteboek

3. Plafondbedrag en taakstellend budget

Vraag 3:	We willen werken met een plafondbedrag voor de Bouwteamfase en een taakstellend budget voor de realisatiefase. <ol style="list-style-type: none">a. Zijn de in paragraaf 2.5 aangegeven bedragen voor het plafondbedrag Bouwteamfase en het taakstellend budget Uitvoeringsfase realistisch?b. Zitten er in ons Programma van Eisen kostenverhogende eisen die niet opwegen tegen de baten? En zo ja, welke zijn dit en kunt u aangeven hoe dit anders opgelost kan worden?
Reacties op hoofdlijnen	a) <u>Plafondbedrag</u> voor bouwteamfase: de gegadigden geven aan dat dit een realistisch bedrag is (een paar gegadigden geven aan deze vraag niet te kunnen

	<p>beantwoorden wegens onvoldoende informatie).</p> <p><u>Taakstellend budget</u> voor realisatiefase: voor dit bedrag geldt dat de gegadigden aangeven dat dit haalbaar is (mede gebaseerd op eigen referentiewerken) maar wel kritisch (een paar gegadigden geven aan deze vraag niet te kunnen beantwoorden wegens onvoldoende informatie).</p> <p>b) De gegadigden geven aan geen evident kostenverhogende eisen te zien. Wel worden aandachtspunten/kritische punten gemeld, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pv panelen - Risico van bestaande bouw - Energetische prestatie-eisen - All-electric ambitie - Bouwkundige opwaardering
--	--

4. Contract

Vraag 4:	<p>a. De gemeente wenst een Bouwteamovereenkomst UAV-GC 2005 (tweefasen-contract) aan te besteden. Hoe kijkt u hier tegenaan?</p> <p>b. Hoe kijkt u aan tegen Samenwerking Op Maat?</p>
Reacties op hoofdlijnen	<p>a) Alle gegadigden zijn positief over tweefasen-contract (bouwteamovereenkomst). Er is verdeeldheid over de uitvoeringsvoorwaarden UAV-GC of UAV. Een aantal gegadigden merkt op dat UAV-GC kostenverhogend is onder meer vanwege de administratieve processen (validatie- en verificatieproces, kwaliteitsborging).</p> <p>b) Gegadigden zijn positief over SOM.</p>

5. Transparante toeslag op werkzaamheden van 'mede-realisatie partners'

Vraag 5:	<p>Hoe kan volgens u op een transparante en proportionele manier worden omgegaan met de toeslag die de hoofdaannemer rekent op werkzaamheden van 'mede-realisatie partners', rekening houdend met de veranderde verhouding tussen bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden?</p> <p>Wij nodigen u uit om daarbij suggesties te doen over mogelijke werkwijzen of afspraken, bijvoorbeeld rond:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Differentiatie van toeslagpercentages afhankelijk van aard en omvang van het werk derden. II. Onderbouwing of open calculatie van coördinatie- en beheerkosten. III. Alternatieve contract- of samenwerkingsvormen die bijdragen aan transparantie en evenwichtige prijsopbouw. IV. Afspraken over gezamenlijke risicobeheersing en optimalisatie van werkverdeling. V. Overig
Reacties op hoofdlijnen	<p>I. De gegadigden reageren hier wisselend op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coördinatievergoeding varieert van 1,5% tot 3%, AK ongeveer 6%. - Dit is afhankelijk van risico's en verantwoordelijkheden. - Differentiatie in de toeslagpercentages is niet reëel omdat deze percentages boekhoudkundig vastliggen. - Pragmatisch mee omgaan: één uniform opslagpercentage voor alle bouwkundige werkzaamheden. Installatietechnische werken lager

	<p>percentage bij voldoende doorlegging van aansprakelijkheden en garanties aan installateur.</p> <p>II. Alle gegadigden zijn positief over open begroting en maximale transparantie.</p> <p>III. Er worden twee alternatieven aangedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cost+ methode. - Tweefasen-aanpak: bouwteamovereenkomst gevolgd door turnkey-realisatieovereenkomst. <p>IV. Risicobeheer (overall beeld):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's gezamenlijk vroegtijdig in kaart brengen inclusief mitigerende beheersmaatregelen. Risicoregister actueel houden in bouwteamvergaderingen (vast agendapunt). <p>Werkverdeling (1 gegadigde is hierop ingegaan):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wisselend installateur of bouwkundig aannemer in de lead (afhankelijk van de werkzaamheden). <p>V. Overig (1 gegadigde is hierop ingegaan).</p> <ul style="list-style-type: none"> - BIM-modellering en integrale planning wat leidt tot verlagen van de coördinatie-inspanning en natuurlijke reductie van de opslagen.
--	---

6. Overige inhoudelijke vragen

Vraag 6:	<p>Gekozen is voor een Bouwteam omdat niet alle uitdagingen en problemen op dit moment concreet in beeld zijn. De gemeente is op zoek naar een partij die hier optimaal in meedenkt. De gemeente zie onder meer uitdagingen op de volgende onderdelen: hergebruik bestaande installaties, beperkte ruimte boven plafonds, duurzaam installatieconcept i.c.m. bouwkundige opwaardering.</p> <p>a. Bent u in staat om optimaal met de gemeente mee te denken over revitalisatie en hergebruik?</p> <p>b. Hoe kijkt u aan tegen de beperkte ruimte voor de installaties boven de plafonds in combinatie met bouwkundige en esthetische aspecten van de architect?</p> <p>c. Wat is uw visie op bouwkundige opwaardering: bent u in staat om met minimale inspanning een maximaal verbeterde uitstraling voor het gebouw te krijgen?</p>
Reacties op hoofdlijnen:	<p>a) Alle gegadigden beantwoorden deze vraag positief.</p> <p>b) Een aantal gegadigden adviseert digitaal inscannen van het gebouw/BIM-modellering. Diverse aannemers hebben ervaring met beperkte ruimte boven de plafonds. Belangrijk is een installateur met ervaring op dit punt erbij te betrekken.</p> <p>c) Meeste gegadigden geven aan hiertoe in staat te zijn.</p>

7. Afsluitende vraag

Zijn we zaken vergeten of heeft u aanvullende suggesties of adviezen voor ons?
<p>Gegadigden geven diverse suggesties/adviezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Referentiebezoek. - Regionale binding of betrokkenheid van de gegadigden.

- Aangeven wie vanuit de gemeente in bouwteam en realisatiefase zitten en welke rol deze mensen hebben.
- Aanbesteding met voorafgaande selectie.
- Heldere projectprioriteiten meegeven.
- Gezamenlijke risicoverkenning.
- Rekening houden met onverwachte gebreken in het gebouw.
- In aanbesteding focus op kwalitatieve aspecten.