

Bouwteam voor geclusterde projectaanpak

Flores

Flores Onderwijs is een stichting voor primair onderwijs, gevestigd in Arnhem. De organisatie richt zich op het verzorgen, organiseren en ontwikkelen van kwalitatief goed en passend basisonderwijs. Flores Onderwijs bestuurt in totaal ruim 30 basisscholen in Arnhem en de directe omgeving.

Aanleiding

Flores Onderwijs is voornemens om via een niet-openbare Europese aanbesteding een opdracht voor de renovatie van drie primaire scholen in de markt te zetten (een geclusterde inkoop). Voorafgaand aan de publicatie van die aanbesteding wordt deze marktconsultatie georganiseerd. Het doel hiervan is om inhoudelijke input van marktpartijen op te halen, alsmede hun interesse te peilen voor de opdracht.

- Het beter op elkaar afstemmen van vraag en aanbod.
- Opzoek naar goed opdrachtgeverschap door input te verzamelen voor vormgeving van de aanbesteding.
- Het verkennen van deze innovatieve werkwijze.

Renovatie van drie basisscholen

Basischolen De Binnenstad, De Sterrenkring en Heijenoord moeten gerenoveerd worden. Met de renovatie van zal er worden gewerkt aan toekomstbestendige gebouwen met de nadruk op een gezond binnenmilieu, flexibiliteit en toegankelijkheid. Daarnaast worden kansen benut om duurzame stappen te zetten in de schoolgebouwen. Voor de schoolpleinen geldt dat die beweegvriendelijker en groener worden ingericht.



De opgave

Flores Onderwijs zoekt een integraal bouwteam dat in bouwteamverband verantwoordelijk is voor het ontwerp, de voorbereiding en – na prijsafstemming en het sluiten van de aannemingsovereenkomst – de realisatie van de renovatie van drie basisscholen in Arnhem.

Doel: De Sterrenkring, De Binnenstad en Heijenoordschool geclusterd ontwerpen en realiseren via één integraal bouwteam

Definitie ‘integraal bouwteam’: één team van architect, adviseurs en aannemer, gelijktijdig geselecteerd en gecontracteerd via één contract voor alle drie de projecten.

Geclusterde aanpak

Bijzonder aan deze aanbesteding is de geclusterde aanpak voor drie school renovaties. Dit houdt in dat drie scholen gezamenlijk onderdeel uitmaken van één integrale totaalopdracht.

Met deze geclusterde aanpak wordt gericht op het bevorderen van integraliteit, kwaliteit en een eenduidige aanpak voor de betrokken scholen. In een vroeg stadium samen (in teamverband) nadenken en plannen vormen voor vergelijkbare bouwprojecten leidt dus tot synergie hogere kwaliteit.

Motivatie voor een geclusterde aanpak:

- Eén werkwijze en uniformiteit voor drie projecten
- Doorlopende betrokkenheid van ontwerp én uitvoering → Minder overdrachtsmomenten, minder informatieverlies en lagere faalkosten
- Efficiëntie en lerend vermogen (ruimte voor innovatie)
- Aandacht voor exploitatie
- Vroegtijdig aanvullend onderzoek door vanaf de start een aannemer te betrekken
- Vanaf start van het project realistische uitgangspunten

De scholen krijgen een eigen ontwerp en blijven herkenbaar en verschillend.



Integraal Bouwteam

Kennis bundelen

Omdat er behoefte bestaat aan integrale dienstverlening op het gebied van renovatie, zowel in de advies- en ontwerpfase als in de fase van realisatie en uitvoering, wordt gezocht naar een bouwteam dat deze verschillende disciplines samenbrengend.

Het beoogde bouwteam dient in staat te zijn om gedurende het gehele traject, van planvorming tot en met oplevering, een actieve en deskundige bijdrage te leveren en zorg te dragen voor een efficiënt proces en kwalitatief hoogwaardig product.

Gewenste expertise en dienstverlening

- Vooronderzoeken; technische kwaliteit van de bestaande gebouwen in beeld brengen
- Advieswerkzaamheden, o.a. tussentijdse BENG-berekeningen en Frisse Scholen scoretabellen om prestaties richting keuzes te toetsen.
- Uitwerken ontwerp tot en met DO of TO in bouwteamverband (keuze aan marktpartijen) incl. terrein. Ontwerp en realisatie vast interieur (pantry's, keukens, tribunes, trappen etc.)
- Opstellen van een materialenpaspoort voor elk gebouw, zodat de gebruikte materialen inzichtelijk en herbruikbaar blijven voor de toekomst. Maar ook om de mogelijkheid om materialen uit te wisselen.
- Kostenramingen/ begroting per fase
- Werkzaamheden voor de aanvraag van omgevingsvergunning
- Bouwvoorbereidingswerkzaamheden, uitvoering incl. nazorg
- Mogelijk 4 jaar onderhoud bouwkundig + installaties

Wie selecteren in één integraal bouwteam: (interieur)architect, landschapsarchitect, installatieadviseur, brandadviseur & bouwfysica-adviseur, constructeur, bouwkostendeskundige, aannemer, E- en W-installateur, hovenier



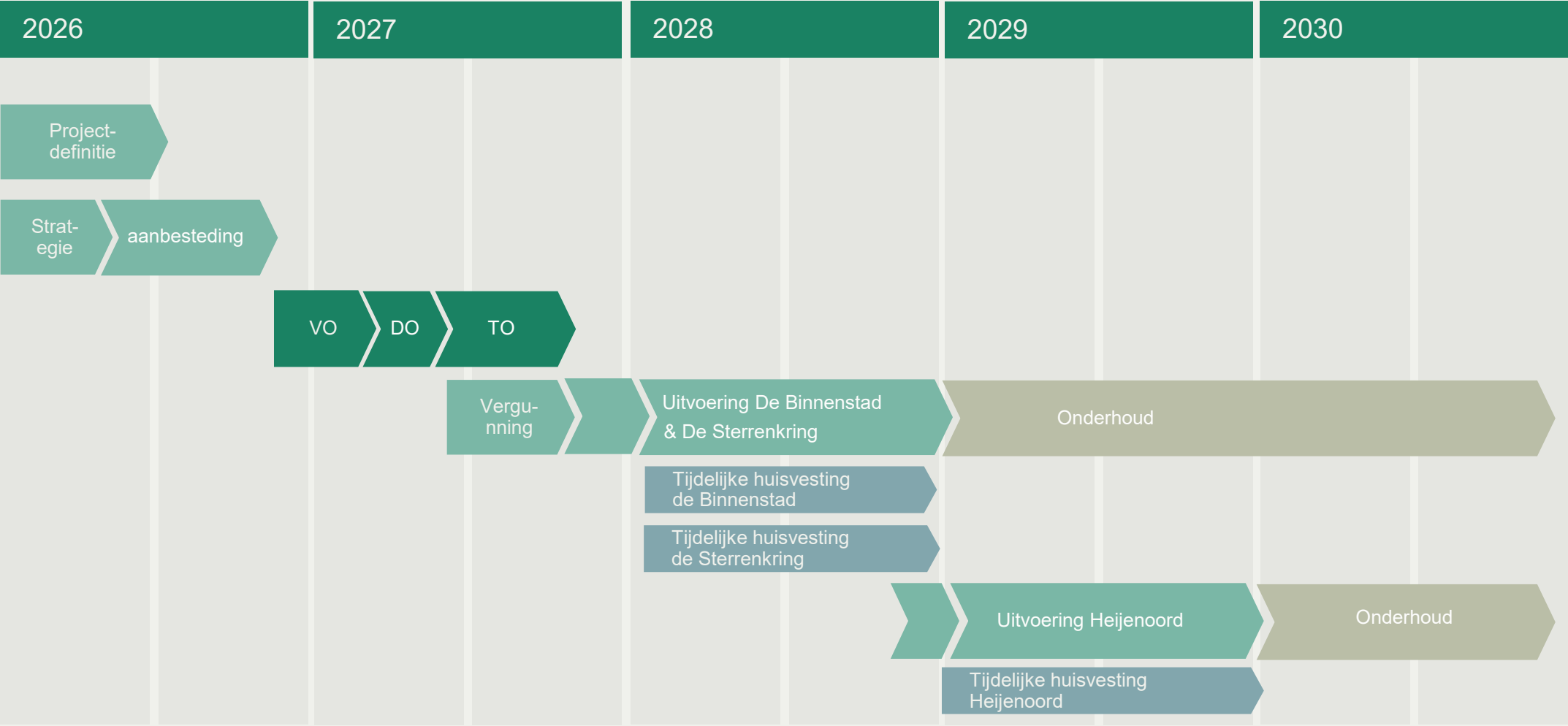
Data

In onderstaand schema is de planning van de marktconsultatie opgenomen. Op basis van de ontvangen antwoorden is het mogelijk dat Flores Onderwijs een aantal partijen benaderd voor een nadere toelichting in de vorm van een gesprek.

Activiteit	Datum
Publicatie van marktconsultatie via TenderNed.	11-maart-2026
Termijn voor het beantwoorden van vragen.	12-maart-2026 tot 1 april
Uiterste datum voor het retourneren van het vragenformulier via TenderNed.	1-april-2026
Publicatie van antwoorden (geanonimiseerd) via TenderNed.	8-april-2026
Naar verwachting zal het aanbestedingstraject starten op 8 april en zullen de aanmeldstukken op die dag gepubliceerd worden via TenderNed.	8-april-2026



Planning



Marktverkenning

Vragen

Het doel van deze marktverkenning is het ophalen van informatie uit de markt zodat er aan de hand van die informatie een goede vorm aan de aanbesteding kan worden gegeven. Met het antwoord op de bijgevoegde vragen kunnen wij beter inzicht krijgen in relevante ontwikkelingen, aandachtspunten en mogelijkheden binnen de markt.

De marktconsultatie heeft een vragenlijst met een aantal vragen over:

- **Vraag 1 t/m 5** vragen over geclusterde project aanpak en algemeen
- **Vraag 6 t/m 11** vragen over aanbestedingsstrategie Vergoeding + taakstellend budget
- **Vraag 12 t/m 13** vragen over bouwteamvergoeding en kerncompetenties

Tegelijkertijd biedt deze marktverkenning geïnteresseerde partijen de gelegenheid om op een laagdrempelige manier kennis te maken met de opdracht en de mogelijke scope ervan.

Wij willen u bij voorbaat bedanken voor de getoonde interesse en voor de moeite die u neemt om de bijgevoegde vragen te beantwoorden.



Vragen: geclusterde project aanpak (algemeen)

Vraag 1: Welke kansen en aandachtspunten ziet u in het project zoals nu geschetst (inhoud, schaal en context)?

Vraag 2: Onder welke randvoorwaarden acht u clusteren van drie opgaven kansrijk?

Vraag 3: Welke risico's ziet u specifiek aan het ontwikkelen van 3 projecten in één opdracht (tijdens de bouwteamfase), waarom is dat een risico en welke maatregelen kan opdrachtgever hiervoor treffen?

Vraag 4: Acht u de beoogde globale planning realistisch? Zo nee, welke fasen of momenten verdienen volgens u aanpassing en waarom?

Vraag 5: Heeft u ervaring in geclusterde projecten? Zo ja wat was de ervaring?



Vragen: aanbestedingsstrategie

Vraag 6: Hoe beschouwt u in het algemeen de aanbestedingsstrategie om 3 scholen gelijktijdig te renoveren?

Vraag 7: Kunt u motiveren waarom u de voorkeur geeft aan een 2-fasencontract UAV dan wel UAV-GC?
Een twee-fasencontract betekent dat eerst de opdrachtnemer wordt geselecteerd en een bouwteam wordt gevormd (fase 1 bouwteamovereenkomst). Vervolgens wordt in gezamenlijkheid de opdracht voor de uitvoering nader uitgewerkt en vormgegeven (fase 2 aanneemovereenkomst).

Vraag 8: Welke optie heeft uw voorkeur in de samenwerking voor de drie renovatie projecten A of B?:

- **Optie A:** een integraal bouwteam, waarbij één team van architect, adviseurs en aannemer gelijktijdig wordt geselecteerd en via één contract wordt gecontracteerd voor alle drie de projecten.
- **Optie B:** een bouwteam met tweedeling, waarbij het integraal ontwerpteam en de aannemer afzonderlijk worden geselecteerd binnen één aanbesteding, verdeeld in twee percelen (dienst en werk)?

Vraag 9: Welke risico's en voordelen ziet u bij ondertekening van de aannemingsovereenkomst na DO respectievelijk na TO? Heeft u hier een voorkeur voor een van die twee?

Vraag 10: Is het voorgestelde proces van marktconsultatie en vervolgaanbesteding voor u helder? Zo nee, welke onderdelen verdienen verduidelijking?

Vraag 11: Welke risico's ziet u in de aanbesteding en hoe kan de opdrachtgever maatregelen treffen om deze te voorkomen?



Vragen: bouwteamvergoeding en kerncompetenties

Vraag 12: Wat is voor voorliggend project een realistische bandbreedte voor een plafondbudget voor de bouwteamfase (rekening houdend met een bouwteamfase tot en met DO)?

Vraag 13: Ziet u risico's dat de voorgestelde kerncompetenties onbedoeld marktpartijen uitsluiten of juist onvoldoende onderscheidend zijn? Zo ja, welke aandachtspunten geeft u de opdrachtgever mee?

Voorstel voor de gevraagde kerncompetenties (= minimumeisen) zijn:

1. *Kerncompetentie 1: Renoveren (aantonen door architect & aannemer = 2 referenties)*
2. *Kerncompetentie 2: Frisse Scholen (aantonen door installatieadviseur)*
3. *Kerncompetentie 3: Bouwteamverband / aansturen van een ontwerpteam (referentie aangeleverd door hoofdaanspreekpunt)*

Eisen van toepassing voor alle drie de kerncompetenties:

- *Utiliteitsbouw*
- *Minimale omvang ($\geq 900 \text{ m}^2 \text{ BVO}$)*
- *oplevering afgelopen vijf jaar voorafgaand aan de datum van aanmelding.*



Disclaimer

De marktconsultatie heeft niet tot doel om te komen tot een voorselectie van geïnteresseerde partijen. Deelname is volledig vrijblijvend en heeft geen enkele invloed op de mogelijkheid om deel te nemen aan de aanbesteding. De informatie die tijdens de marktconsultatie wordt verzameld, dient uitsluitend als input voor het opstellen van de aanbestedingsdocumenten. Aan de informatie die in het kader van de marktconsultatie wordt gedeeld, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Bijlagen

Bijlage 1: vragenformulier marktconsultatie

*Wij willen u bij voorbaat bedanken voor de
getoonde interesse en voor de moeite die u
neemt om de bijgevoegde vragen te
beantwoorden.*