



Marktconsultatie

‘Bouwmanagement Sport/VO’

25 maart 2026

Referentienummer: 26448-2026

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Inhoud marktconsultatie	3
Beoogde opdracht	3
Planning en voorwaarden	7
Planning	7
Communicatie	7
Nota van Inlichtingen	7
Sluiting marktconsultatie	7
Vergoeding	7
Vertrouwelijkheid	7
Openbaarheid marktconsultatie en verslaglegging	7
Planning en uitvoering	7
Vragen	8

Bijlagen zijn separaat toegevoegd

- Bijlage A: Beantwoordingsformat
- Bijlage B: Format Nvl vragen leeg
- Bijlage C: Raadsvoorstel (inclusief bijlagen)
 - Bijlage 1 - 20240722 IHP voortgezet onderwijs gemeente Oldambt
 - Bijlage 2 - 20230522 Rapport ICS Adviseurs onderzoek nieuwe sporthal en zwembad gemeente Oldambt
 - Bijlage 3 - 20240516 Rapportage vervolgonderzoek sporthal en zwembad gemeente Oldambt
 - Bijlage 4 - 20250509 Rapport ICS Vastgoedbusinesscase Winschoten
 - Bijlage 5 - 20251028 Adviesrapport ICS Adviseurs Haalbaarheid en optimalisatie nieuw te bouwen sport- en onderwijscomplex Stikkerlaan

Inleiding

De gemeente is voornemens een nieuw sport- en schoolgebouw te realiseren. Het betreft een multifunctionele accommodatie waarin onderwijs- en sportfuncties worden gecombineerd.

Voor de ontwikkeling en realisatie van dit project wil de gemeente een externe partij inschakelen voor bouwmanagement. Deze marktconsultatie wordt uitgevoerd ter voorbereiding op het aanbestedingstraject.

De gemeente Oldambt hecht grote waarde aan de mening en expertise van marktpartijen en wil marktpartijen actief betrekken voordat de voorgenomen aanbesteding van start gaat. Via deze marktconsultatie krijgt u als marktpartij de ruimte om ideeën of suggesties aan te dragen. Daarnaast is de gemeente benieuwd naar de interesse voor deze opdracht.

Inhoud marktconsultatie

De marktconsultatie wordt gedefinieerd als “het voorafgaand aan een eventuele procedure, wederzijds vrijblijvend, met volledige openbaarheid en zonder verplichtingen, ontvangen van informatie van marktpartijen over beschikbare expertise en opvattingen betreffende de wijze van aanbesteden, teneinde deze te gebruiken in de besluitvorming omtrent de specificatie en de vormgeving van de opdracht”.

Het al dan niet meedoen aan deze marktconsultatie heeft geen consequenties voor een eventueel latere procedure. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie die door de deelnemers is verstrekt in de marktconsultatie. Informatie uit deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later bij een eventuele procedure wordt verstrekt.

We nodigen u graag uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie.

Beoogde opdracht

Het zwembad (De Watertoren), de school (Dollard College Pontis – Hommesplein) en de sporthal (Stikkerlaan) zijn alle drie sterk verouderd. De afmetingen, functionaliteiten en energieprestaties voldoen niet aan de hedendaagse standaard en al helemaal niet aan de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050. Het is niet mogelijk ruimtes multifunctioneel in te zetten door onder andere het ontbreken van flexibele scheidingswanden in de sporthal en een beweegbare bodem in het zwembad. Daarnaast willen we afstappen van het traditionele schoolgebouw en toewerken naar een gezonde leeromgeving, met een fris binnenklimaat en ruimte buiten om te spelen en leren.

Daarom is de gemeente Oldambt (voorts: de gemeente) voornemens om één bouwmanagementpartij te contracteren voor de ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel complex omvattende zwembad, sporthal en school, welke aansluit bij de behoefte van de gemeente, de regio en haar gebruikers. Binnen het project gaat het om de sloop van de huidige voorzieningen (zonder noodzakelijkheid van tijdelijke huisvesting) op locatie Stikkerlaan (sporthal en school) en Watertorenstraat (zwembad) tot en met de oplevering van het complex.

Dit houdt in dat in grote lijnen de gemeente de wens heeft om de volgende objecten te realiseren;

1. Schoolgebouw (BVO ± 7.350 m²)
 - a. Ten behoeve voortgezet onderwijs.
2. Sporthal (BVO ± 5.260 m²)
 - a. 2 Sporthallen
 - b. Flexibele scheidingswanden voor multifunctioneel gebruik
 - c. Voldoet aan huidige NOC-NSF eisen en KVLO-richtlijnen

3. Overdekt zwembad (BVO ± 2.725 m²)
 - a. 25 Meter wedstrijdbad (6-baans)
 - b. 25 Meter trainingsbad (4-baans)
 - c. Doelgroepenbad
 - d. Beweegbare bodem voor multifunctioneel gebruik
4. Gezamenlijke ruimten (BVO ± 400 m²)

De scope van deze opdracht bestaat uit de volgende onderdelen.

- Strategische verkenning & scenario's;
- Financiële en exploitatieanalyse;
- Bestuurlijke advisering;
- Aanbestedingsvoorbereiding;
- Aanbestedingsondersteuning.

De gemeente draagt zorg voor de coördinatie en begeleiding van het stedenbouwkundig onderzoek ten behoeve van het nieuwbouwproject. Dit omvat het afstemmen met relevante adviseurs en bevoegde instanties, alsmede het integreren van de uitkomsten in het verdere ontwerp- en besluitvormingstraject.

Fasering en besluitvorming

De opdracht kent een gefaseerde en voorwaardelijke opzet, waarbij per fase en per deelproject (zwembad, school en sporthal) afzonderlijk besluitvorming plaatsvindt. De volgorde waarin de deelprojecten worden uitgewerkt en/of gerealiseerd staat niet vast en wordt mede bepaald door financiële haalbaarheid, bestuurlijke keuzes en externe omstandigheden.

Voor de planvorming is bij raadsbesluit d.d. 17-12-2025 een voorbereidingsbudget van € 1,24 miljoen (exclusief btw) beschikbaar gesteld. Dit budget is primair bedoeld voor de verkennings- en voorbereidingsfase van het project.

De opdracht aan het bouwmanagementbureau richt zich in deze fase op:

- Het inhoudelijk en financieel uitwerken van (scenario's voor) de voorzieningen;
- Het onderzoeken van financieringsmogelijkheden (waaronder subsidies en bijdragen van derden);
- Het inzichtelijk maken van investerings- en exploitatieconsequenties;
- Het ondersteunen van de gemeentelijke en bestuurlijke besluitvorming.

Voorwaardelijk karakter en go/no-go-momenten

De opdracht heeft een uitdrukkelijk voorwaardelijk karakter. Na afronding van iedere fase en/of per deelproject wordt door de gemeenteraad een go/no-go-besluit genomen. Pas na een positief besluit kan een volgende fase worden opgestart.

Het is daarbij nadrukkelijk mogelijk dat:

- Eén of enkele voorzieningen worden uitgewerkt of gerealiseerd;
- De volgorde van uitwerking en realisatie kan wijzigen;
- De opdracht na een fase (of per deelproject) geheel wordt beëindigd;
- Uiteindelijk geen van de voorzieningen wordt gerealiseerd.

Aan het doorlopen van een fase kunnen geen rechten op vervolgoopdrachten worden ontleend.

Rol bouwmanagementbureau bij fasering

Van het bouwmanagementbureau wordt verwacht dat het:

- Per fase en per deelproject heldere beslisinformatie oplevert;
- Verschillende realistische scenario's uitwerkt (inclusief kosten, risico's en consequenties);
- Expliciet rekening houdt met bestuurlijke besluitvorming en politieke afwegingsruimte;
- Tijdig signaleert wanneer voortzetting financieel, planologisch of maatschappelijk niet haalbaar is.

Het bouwmanagementbureau ondersteunt de gemeente bij het voorbereiden van raadsvoorstellen, maar neemt geen beslissende rol in de uiteindelijke besluitvorming.

Invulling van de opdracht

Om invulling te geven aan deze opdracht wenst de gemeente een opdracht te verlenen aan één extern bouwmanagementbureau voor de projectbegeleiding. Budgettair betreft het een zeer uitdagend project. Het uitwerken van de financiering, onderzoek naar financieringsmogelijkheden (subsidies, etc.) en in kaart brengen jaarlijkse exploitatiekosten en -mogelijkheden is tevens onderdeel van deze opdracht.

Deze opdracht bestaat in beginsel uit vier fasen en bevat op hoofdlijnen de volgende elementen, waarbij voor fase 2 t/m 4 geldt dat hiervoor pas definitief opdracht gegeven kan worden na verdere besluitvorming door de gemeenteraad van de gemeente Oldambt;

1. Uitwerken vraagspecificatie.

Een eerste stap van de opdracht is om in samenwerking/afstemming met het te vormen projectteam en op basis van de beschikbare informatie te komen tot een rapportage. Deze uitwerking bevat onder andere onderstaande punten en dient uiterlijk **in het 1^e kwartaal 2027** gereed te zijn. Het rapport dient besluitrijp te zijn voor behandeling in college en gemeenteraad:

- a. Een concept programma van eisen (o.a. functioneel en technisch architectuur) op basis waarvan nadere opdrachten kunnen worden uitgezet;
- b. Een nadere invulling van en uitwerking geven aan de vastgestelde duurzaamheidsambities;
- c. Een nadere invulling van en uitwerking aan de toegankelijkheidseisen;
- d. Organiseren van werkbezoeken naar vergelijkbare projecten ter inspiratie voor de projectgroep;
- e. Aanwezigheid bij participatieavonden met omwonenden, gebruikers en verenigingen;
- f. Uitwerken op detailniveau gespecificeerde investeringsbehoefte en exploitatie kosten c.q. - mogelijkheden op basis van eerdere behoeftestelling in voorgaande rapportages, inhoudende:
 - a. Een gespecificeerde investeringsraming (bouw + bijkomende kosten);
 - b. Een meerjarige exploitatieberekening (minimaal 30 jaar);
 - c. Een Total Cost of Ownership (TCO)-analyse;
 - d. Scenariovergelijkingen en gevoeligheidsanalyses;
 - e. Een bestuurlijke samenvatting met duidelijke keuzemogelijkheden.

Vervolg – afhankelijk van besluit gemeenteraad .

2.Strategische voorbereiding en inrichting aanbestedingstrategie

De tweede fase richt zich op het bepalen en uitwerken van de meest passende bouw- en contractorganisatievorm voor (een of meerdere) deelprojecten. De keuze voor de bouworganisatievorm en aanbestedingsstrategie staat bij aanvang van deze fase nog open.

Het bouwmanagementbureau adviseert de gemeente integraal over de best passende contract en aanbestedingsvorm, gelet op;

- De mate van uitwerking van het PvE
- Risicoprofiel
- Financiële kaders
- Gevolgen voor planning, kostenbeheersing en exploitatie
- Gevolgen voor afzonderlijke aanbesteding (bijvoorbeeld architect)
- Marktsituatie

Na bestuurlijke vaststelling van de bouw- en aanbestedingsstrategie ondersteunt het bureau bij de verdere voorbereiding van de aanbesteding(en).

Afhankelijk van de vorm kan dit onder meer omvatten:

- voorbereiding en (inhoudelijke) begeleiding van een marktconsultatie;
- (door)ontwikkeling van het Programma van Eisen of vraagspecificatie;
- inhoudelijk uitwerken van aanbestedingsdocumenten;
- adviseren over passende geschiktheidseisen, selectie- en gunningscriteria;
- uitwerken van contractdocumenten (zoals UAV, UAV-GC of andere passende contractvormen);
- advisering over eventuele afzonderlijke aanbestedingen (bijvoorbeeld architecten).

De afdeling Inkoop van de gemeente Oldambt is verantwoordelijk voor de procedurele begeleiding van de aanbesteding. Het bouwmanagementbureau vervult een inhoudelijke en adviserende rol.

3. Aanbesteding van het werk

Dit gedeelte van de opdracht betreft de daadwerkelijke aanbesteding conform het eerder opgestelde aanbestedingsdocument uit fase 2. De afdeling Inkoop begeleidt het aanbestedingstraject, waarbij van u een proactieve en adviserende rol wordt verwacht:

- a. Beantwoording van de nota van inlichtingen en bijvoorbeeld de optie tot bijwonen van de schouw, enz.;
- b. Beoordeling inschrijvingen;
- c. Advies over ingediende inschrijvingen, waarbij de gemeente uitgaat van een beoordeling van maximaal 5 partijen;
- d. Adviseren over gunnings- en afwijzingsbrieven;
- e. Eventuele aanwezigheid tijdens een presentatie aan de gemeenteraad over de uitkomst van de aanbesteding;
- f. Begeleiding van de uitwerking van de aanbesteding tot een Uitvoeringsgereed Ontwerp.

4. Directie en toezicht tijdens de bouw van het project

De laatste fase van de opdracht betreft de directievoering en toezicht tijdens de bouw van het complex, de sloop van de oude gebouwen en herinrichting van het terrein.

- a. Tijdens de bouwfase wordt uitgegaan van minimaal gemiddeld 1 dag per week voor directievoering en 1 dag per week voor toezichthouding;
- b. Nazorg gedurende minimaal één kalenderjaar, waarbij in samenwerking met de gemeentelijk beheerder en schoolleiding het beheer en onderhoud van het complex vanaf het moment van ingebruikname het eerste jaar gezamenlijk wordt opgepakt. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud ligt gedurende deze periode bij de aannemer;
- c. Fasegewijze overdracht van sporthal, zwembad, school en buitenruimte naar beheer.

Tijdens alle fasen van het project dient bewaking plaats te vinden op de planning, kwaliteit, investeringskosten, organisatie, informatie en uitwerking van de keuzes op toekomstige exploitatie van het complex.

Geschiktheidseisen

De gemeente Oldambt is voornemens om de volgende geschiktheidseisen toe te passen:

Kerncompetentie 1: De uitvoering van bouwmanagement voor een nieuw te realiseren binnensport en onderwijs complex met een omvang van minimaal 10.000 m² (BVO) waarbij duurzaamheid en circulariteit belangrijke uitgangspunten waren.

Kerncompetentie 2: De uitvoering van bouwmanagement voor een nieuw te realiseren binnenzwembad met een omvang van minimaal 2.000 m² (BVO), waarbij duurzaamheid en circulariteit belangrijke uitgangspunten waren.

Planning en voorwaarden

Planning

Publiceren marktconsultatie	Woensdag 25 maart 2026
Mogelijkheid tot het stellen van vragen door marktpartijen indien zaken in dit document niet helder zijn.	Woensdag 8 april 2026 – voor 11.00 uur
Beantwoorden vragen van marktpartijen door de gemeente	Donderdag 16 april 2026
Termijn sluiting beantwoording vragen marktconsultatie door marktpartijen	Dinsdag 28 april 2026 – voor 11.00 uur
Eventuele mondelinge toelichting	Week 20/21

Communicatie

Alle communicatie vindt plaats via de berichtenmodule van TenderNed.

Nota van Inlichtingen

Er is ten behoeve van deze marktconsultatie een vragenronde gepland. De termijn voor het indienen van vragen voor de vragenronde sluit woensdag 8 april 2026 om 11:00 uur. Eventuele wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze marktconsultatie. Omwille van de vlotte en gerichte beantwoording dient u de vragen waar mogelijk te voorzien van een motivering/toelichting. U kunt uw vragen noteren in het bijgevoegde Excelbestand (bijlage B).

Sluiting marktconsultatie

U kunt uw reactie uiterlijk tot en met dinsdag 28 april 2026 voor 11.00 uur indienen via de berichtenmodule van TenderNed. Indien de gemeente naar aanleiding van de reacties nog vragen hebben wensen zij graag met deze aanbidders een gesprek aan te gaan.

Vergoeding

Deelnemers van de marktconsultatie komen niet in aanmerking voor een vergoeding.

Vertrouwelijkheid

Deze marktconsultatie is voor zowel de opdrachtgever als voor de marktpartijen geheel vrijblijvend. Bedrijfsgevoelige gegevens worden strikt vertrouwelijk behandeld.

Openbaarheid marktconsultatie en verslaglegging

Een geanonimiseerde samenvatting van de uitkomsten wordt gepubliceerd. Bedrijfsvertrouwelijke informatie publiceren wij niet. Relevante inzichten die van belang zijn voor de aanbestedingsprocedure verwerken wij in de aanbestedingsdocumenten en/of Nota van Inlichtingen, zodat alle marktpartijen over dezelfde informatie beschikken. De gemeente behoudt zich het recht voor om deze inzichten niet of niet volledig te gebruiken.

Planning en uitvoering

Na afronding van de marktconsultatie zal opdrachtgever de aanbesteding voorbereiden en de benodigde documentatie gereedmaken. Het voornemen is om de aanbesteding medio 2026 te publiceren en de werkzaamheden naar verwachting zullen starten per september 2026. Met deze planning beoogt de gemeente een soepele voortgang van de procedure.

Vragen

U wordt uitgenodigd om onderstaande vragen in het kader van de marktconsultatie te beantwoorden. De antwoorden kunnen in bijlage A ingevuld worden

1. Geef een korte omschrijving van uw organisatie.
2. Heeft u relevante ervaring met vergelijkbare projecten van vergelijkbare omvang en diversiteit? Graag ontvangen wij uw toelichting.
3. Wat is uw visie op de huidige scope en op dit project?
4. Wat is uw visie op de voorgestelde fasering?
5. Wat is uw visie op de voorgestelde geschiktheidseisen?
6. Wat acht u een realistische doorlooptijd voor het gehele project?
7. Zou u inschrijven op voorliggende opdracht op basis van de huidige beschikbare informatie?
8. De gemeente ziet meerwaarde in het contracteren van één partij voor de gehele scope, wat resulteert in een langere contractduur (circa 10 jaar). Hoe kijkt u hier tegenaan en welke contract- of samenwerkingsvorm acht u het meest geschikt? Licht uw antwoord kort toe.
9. Waar zit volgens u het onderscheidend vermogen van bouwmanagementbureaus?
10. Wat is volgens u de beste manier waarop de gemeente de prijs voor deze opdracht kan uitvragen?
11. Welke uitdagingen en kansen ziet u?
12. Wilt u ons nog aandachtspunten meegeven ter voorbereiding op de aanbestedingsprocedure?

Open vraag:

13. Welke informatie mist u om goed op een toekomstige aanbesteding te kunnen inschrijven?