



Marktconsultatie realisatie casco inbouwpakket en installaties Magazijn De Zon

Referentie	SNLL260417
Datum	1 mei 2026
Versie	V1.0

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Het Literatuurmuseum/Kinderboekenmuseum	2
1.2	Aanleiding	3
1.3	Doel marktconsultatie	3
2	De voorgenomen opdracht	4
2.1	Omschrijving	4
2.2	Concrete vragen voor de markt in de marktconsultatie	7
3	Procedure marktconsultatie	8
3.1	Beschrijving procedure en werkwijze	8
3.2	Marktconsultatieverslag	8
3.3	Contactpersoon	8
3.4	Planning	9
3.5	Voorwaarden	9

1 Inleiding

Voor u ligt de marktconsultatie met betrekking tot het casco inbouwpakket en installaties ten behoeve van Magazijn De Zon in Utrecht. Het Literatuurmuseum/Kinderboekenmuseum (hierna het museum) voert een marktconsultatie uit om goed beeld te krijgen van de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de markt, om derhalve tot een passende, concrete en gedegen aanbesteding voor de realisatie van het inbouwpakket te komen.

Deelname aan deze marktconsultatie betekent niet automatisch deelname aan een eventuele aanbesteding. Tevens heeft afzien van deelname aan de marktconsultatie geen invloed op de positie van partijen in een eventuele aanbesteding of andere vervolgpcedure. Het museum heeft geen plicht om na deze marktconsultatie daadwerkelijk tot een aanbesteding over te gaan.

1.1 Het Literatuurmuseum/Kinderboekenmuseum

Het Literatuurmuseum/Kinderboekenmuseum heeft als missie de kracht van literatuur én de rijkdom van het Nederlands literaire erfgoed zichtbaar en voelbaar te maken. Vanuit die positie wil het een zo breed mogelijk publiek literaire verhalen laten ontdekken, beleven en maken. Voor meer informatie over het museum verwijzen wij naar de website <https://literatuurmuseum.nl/>

In november 2023 heeft het museum overeenstemming getroffen over de samenwerking met Gemeente Utrecht inzake het nieuw te betrekken pand 'Magazijn De Zon' op de hoek van de Oudegracht, Stadhuisbrug en de Choorstraat in Utrecht. Na herontwikkeling en restauratie komt 6.465 m² vloeroppervlak beschikbaar voor het museum.

De herontwikkeling is voor rekening van de verhuurder van Magazijn De Zon (hierna MdZ), de gemeente Utrecht. Zij heeft voor de uitvoering hiervan de aannemer Burgy gecontracteerd welke bezig is tot begin 2027 met de herontwikkeling van het monumentale pand. Wanneer het pand opgeleverd wordt is het de beurt aan het museum om MdZ gereed te maken voor functionaliteit van museum. Specifiek gaat het dan om de realisatie van het casco inbouwpakket, enkele constructieve en brandveiligheidsaanpassingen en uitbreiding en aanpassingen van de installaties zodat deze goed aansluiten op het inbouw ontwerp.

In Magazijn De Zon realiseert het museum een tot de verbeelding sprekend familiemuseum, dat op het moment van opening (gepland begin 2028) een interactief, tweetalig tentoonstellingsportfolio voor alle leeftijden biedt, gestoeld op sterke inhoudelijke concepten en waarin het ontdekken, beleven en zelf maken van literaire verhalen centraal staat. Het museum hoopt en verwacht met de nieuwe tentoonstellingen een breder publiek aan te spreken dan op de huidige locatie en zijn bezoekersaantallen te vergroten. In 2025 heeft het museum de aanbesteding voor de 'spelontwikkelaars en de tentoonstellingsontwerpers' afgerond en drie consortia voor drie percelen gecontracteerd. Daarnaast zijn er middels een raamovereenkomst tentoonstellingbouwers gecontracteerd voor de realisatie van de tentoonstellingen en de interieurelementen.

1.2 Aanleiding

Het Literatuurmuseum/Kinderboekenmuseum bereidt een aanbesteding voor de realisatie van het inbouwpakket en installaties in Magazijn De Zon voor. Deze opdracht is inhoudelijk en technisch complex en kent een ambitieuze planning richting de beoogde opening van het museum. Door gebruik te maken van een marktconsultatie vooraf aan een aanbesteding, verwacht het museum tot een beter op de mogelijkheden van de markt afgestemde vraag te komen.

Met deze marktconsultatie wil het museum toetsen hoe de beoogde scope, organisatievorm en planning aansluiten bij de huidige marktomstandigheden. Daarbij worden marktpartijen uitgenodigd om hun inzichten te delen over onder meer de gewenste minimale kennis en ervaring voor een dergelijke integrale realisatie opdracht, een mogelijke perceelindeling (bouwkundig, E en W installatie) en de uitvoeringsplanning in relatie tot risico's en maakbaarheid.

De opgehaalde input wordt gebruikt om de aanbestedingsstrategie en -documenten waar nodig aan te scherpen, met als doel een realistische en duidelijke aanbesteding in de markt te zetten die recht doet aan zowel de ambities van het museum als de capaciteit en expertise van de markt.

1.3 Doel marktconsultatie

Deze marktconsultatie heeft als doel om een mogelijk aanbestedingstraject zo goed mogelijk af te kunnen stemmen op de mogelijkheden binnen de markt en/of een breder inzicht te verkrijgen in mogelijk oplossingen en partijen voor:

- De realisatie van het inbouwpakket en de (aanpassing van de) installaties en hiermee inzicht te krijgen in de uitvoeringsmogelijkheden en eventuele knelpunten van de voorliggende opdracht.

Daarnaast beoogt het museum de volgende subdoelen te bereiken met onderhavige marktconsultatie:

- Inzicht verkrijgen in het aantal geïnteresseerde partijen;
- Inzicht krijgen in de meest geschikte procedure van aanbesteden die recht doet aan de mogelijkheden van de markt en de uitgangspunten van het museum.
- Inzicht verkrijgen in de visie van de markt op de beoogde aanpak tijdens de uitvoeringsfase en beoogde voorbereidings- en uitvoeringsplanning.

De door de marktpartijen gegeven antwoorden zullen als informatiebron dienen omtrent de mogelijke aanpak van de opdracht en de eventueel te stellen eisen- en voorwaarden van de opdracht.

Wij bedanken u bij voorbaat voor uw inzet voor deze marktconsultatie. Met alle antwoorden hoopt het museum beter te kunnen aanbesteden.

2 De voorgenomen opdracht

2.1 Omschrijving

2.1.1 Scope van de opdracht

De voorgenomen opdracht omvat in hoofdlijnen:

- de realisatie van het bouwkundige inbouwpakket van het museum binnen het door de gemeente Utrecht gerenoveerde casco;
- de uitbreiding, aanpassing en integratie van installaties (E en W), voor zover deze samenhangen met het gebruik van het gebouw als museum;
- Het bouwkundig en installatietechnisch voorbereiden en installeren van de grootkeuken
- Het bouwkundig en installatietechnisch voorbereiden en installeren van een inpandige accuruimte
- Het realiseren van een extra (vlucht)trappenhuis en dwaaltrappen
- Het realiseren van de acclimatiseringen en basisinstallaties voor het passief depot
- het technisch uitwerken van het door het museum aangeleverde Definitief Ontwerp (DO), inclusief technische omschrijving, tot uitvoerings- en werktekeningen;
- de integrale coördinatie van werkzaamheden en afstemming in MdZ met andere leveranciers van het museum zoals tentoonstellingsbouwers, de leveranciers van audio-, visuele, communicatie- en lichtinstallaties (AVCL) (waarvan onderdelen als directielevering kunnen worden aangeleverd) en de coördinatie van raakvlakken, verantwoordelijkheden en planning tussen alle betrokken disciplines.

Buiten de scope van deze opdracht vallen onder meer:

- de casco renovatie en verduurzaming (gemeente Utrecht);
- het opstellen van het definitief ontwerp;
- het inhoudelijk ontwerp en de realisatie van de tentoonstellingen;
- losse inrichting en vast meubilair;
- AVCL-installaties voor zover deze niet bouwkundig of installatietechnisch geïntegreerd hoeven te worden in het gebouw.

2.1.2 Voorgenomen aanbestedingsvorm

Het museum is voornemens de opdracht Europees aan te besteden middels een concurrentiegericht dialogoog.

Deze keuze sluit aan bij de uitkomsten van de interne aanbestedingsstrategie en de aard van de opdracht. De realisatie van het inbouwpakket betreft een complexe en integrale opdracht, waarin bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden, museale ambities, een ambitieuze planning en intensieve afstemming met derden samenkomen. Daarbij verwacht het museum dat het aantal geschikte marktpartijen beperkt is en dat niet elke aannemer vanzelfsprekend beschikt over de benodigde ervaring en capaciteit.

Het museum heeft in de aanbestedingsstrategie verschillende procedures overwogen. Zo is ook de openbare procedure, de niet-openbare procedure en de mededingingsprocedure met onderhandeling overwogen. Zie ook

<https://www.pianoo.nl/nl/inkoopproces/aanbestedingsprocedures>

In de ogen van het museum biedt de concurrentiegerichtte dialoog meer ruimte, ten opzichte van de reguliere procedures, om de opdracht in samenspraak met de markt te toetsen en waar nodig aan te scherpen.

De keuze voor een concurrentiegerichtte dialoog is met name gebaseerd op de volgende overwegingen:

- het museum wil met geselecteerde marktpartijen inhoudelijk in gesprek over de opdracht zelf (scope, eisen, risico's en randvoorwaarden), voordat inschrijvingen worden gedaan;
- de dialoog biedt ruimte om vroegtijdig te toetsen of de beoogde eisen, planning en contractuitgangspunten proportioneel en uitvoerbaar zijn binnen de huidige marktomstandigheden;
- het museum wil voorkomen dat een te strak uitgewerkte uitvraag leidt tot onvoldoende of ongeschikte inschrijvingen;
- de kennis en ervaring van de markt kunnen in de dialoogfase worden benut om de uiteindelijke aanbestedingsdocumenten te optimaliseren, zonder dat sprake is van onderhandelingen over individuele aanbiedingen.

In de concurrentiegerichtte dialoog ligt de nadruk daarmee op het verkennen en verfijnen van de opdracht, en niet op het onderhandelen over het aanbod. Na afronding van de dialoog worden de aanbestedingsdocumenten definitief vastgesteld en worden de geselecteerde partijen uitgenodigd om een inschrijving te doen in de gunningsfase.

Met deze aanbestedingsvorm beoogt het museum een zorgvuldig, transparant en marktconform proces te doorlopen dat leidt tot kwalitatief goede en realistische inschrijvingen van partijen die daadwerkelijk in staat én bereid zijn de opdracht uit te voeren.

Ten aanzien van de geschiktheidseisen, selectiecriteria en gunningscriteria beoogt het museum de volgende voorwaarden op te nemen:

In de selectiefase beoogt het museum de volgende geschiktheidseisen en selectiecriteria op te nemen:

- Geschiktheidseisen (technische en beroepsbekwaamheid)
 - Kerncompetentie 1 Ervaring met afbouw bouwkundig voor een gelijkwaardige functie
 - Kerncompetentie 2 Ervaring met het aanpassen en uitbreiden van de W installaties in een bestaand gebouw met gelijkwaardige functie.
 - Kerncompetentie 3 Ervaring met het aanpassen en uitbreiden van de E installaties in een bestaand gebouw met gelijkwaardige functie.
 - Kerncompetentie 4 Ervaring met binnenstedelijke omgeving
 - Veiligheidscertificaat VCA** en mogelijk ISO 9001:2015
- Geschiktheidseisen (financiële en economische draagkracht)
 - Accountantsverklaring (geen continuïteitsparagraaf)
 - Een gemiddeld liquiditeitsratio groter dan of gelijk aan 1,0 en een gemiddeld solvabiliteitsratio groter dan of gelijk aan 20%.
- Selectiecriteria
 - Museale ervaring
 - Ervaring met coördinatie van werkzaamheden binnen één gebouw met meerdere externe toeleveranciers

In de gunningsfase beoogt het museum de volgende gunningscriteria op te nemen:

- prijs (op basis van open begroting) met een prijsplafond
- kwaliteit waarbij gevraagd wordt naar:
 - Planning
 - Samenwerking/stakeholdermanagement – zowel met museum als met toeleveranciers
 - Bouwlogistiek
 - Optimalisaties

2.1.3 Voorgenomen contractvorm

Het museum is voornemens de opdracht te contracteren op basis van een bouwteammodel, waarbij wordt uitgegaan van een door het museum aangeleverd Definitief Ontwerp (DO) inclusief technische omschrijving. De verdere ontwerpwerkzaamheden en de realisatie werkzaamheden voor de bouwkundige (afbouw) werkzaamheden en realisatie van de installatie wordt vervolgens in één perceel aanbesteed. Het museum is voornemens om beiden in één opdracht te laten landen om op deze manier de integraliteit van de werkzaamheden te bevorderen en partijen de gelegenheid te geven zelf hun samenwerkingspartners uit te kiezen.

In deze opzet wordt van de geselecteerde marktpartij verwacht dat zij, in samenwerking met het museum en het ontwerpteam, het DO inclusief technische omschrijving verder uitwerkt tot uitvoeringsgereed ontwerp en werktekeningen.

De nadruk ligt hierbij op een zorgvuldige technische uitwerking, maakbaarheid, integraliteit en beheersing van risico's in relatie tot planning, budget en afstemming met andere betrokken partijen.

Het contract voor de realisatiefase zal worden gebaseerd op de UAV 2012, waarbij de verantwoordelijkheden en risico's op duidelijke wijze worden belegd. De bouwteamfase wordt benut om te komen tot heldere en uitvoerbare afspraken over scope, prijs, planning en risicoverdeling, alvorens tot uitvoering over te gaan.

Als onderdeel van de aanbesteding zal worden gevraagd om een open begroting, waarin de prijsopbouw transparant inzichtelijk wordt gemaakt. Deze open begroting dient als basis voor:

- het vastleggen van prijsafspraken;
- het toetsen van de haalbaarheid en proportionaliteit van de kosten;
- het voeren van het gesprek over optimalisaties en eventuele bijsturing.

Met deze contractvorm beoogt het museum een samenwerking tot stand te brengen die vroegtijdig gebruikmaakt van de kennis en ervaring van de markt, en die bijdraagt aan een beheersbare realisatie van het inbouwpakket binnen de gestelde kwalitatieve, planningstechnische en financiële kaders.

2.1.4 Beoogde planning aanbesteding, ontwerp en realisatie

Voor de realisatie van het inbouwpakket en de installaties is een globale uitvoeringsplanning opgesteld. Deze uitvoeringsplanning is indicatief bedoeld om de en afstemming tussen de bouw van de tentoonstellingen en inbouwpakket inzichtelijk te maken en een beeld te krijgen bij de benodigde doorlooptijd voor de realisatie. De

indicatieve uitvoeringsplanning wordt bij aanmelding op Tendered als bijlage 2 gedeeld met de geïnteresseerde partij en op deze wijze toegevoegd aan deze leidraad.

Ten aanzien van de planning voor de aanbesteding is de voorlopige planning onderstaand inzichtelijk gemaakt.

Activiteit	Datum
Publicatie selectiefase	Eind juni / begin juli 2026
Deadline indienen aanmelding	Medio/eind augustus 2026
Bekendmaking selectiebeslissing	Medio september 2026
Publicatie gunningsfase	Begin oktober 2026
Deadline indienen inschrijvingen	Eind november 2026
Bekendmaking gunningsbeslissing	Medio december 2026
Definitieve gunning	Begin januari 2027

2.2 Concrete vragen voor de markt in de marktconsultatie

Om de markt goed te kunnen bevragen en de aanbestedingsstrategie op te kunnen stellen heeft het museum een aantal concrete vragen voor de markt. Deze vragen zijn in bijlage 1 uitgewerkt. Het museum hoeft geen schriftelijke antwoorden te ontvangen op de vragen, maar wil naar aanleiding van de vragen graag in gesprek met een aantal marktpartijen die daar geïnteresseerd in zijn. Zie hiervoor ook toelichting op de procedure van de marktconsultatie in het volgende hoofdstuk.

3 Procedure marktconsultatie

3.1 Beschrijving procedure en werkwijze

Het museum wil de inspanning van marktpartijen voor deze marktconsultatie zo veel mogelijk beperken. Daarom heeft het museum ervoor gekozen om een korte vragenlijst toe te voegen als aanleiding en als leidraad om het gesprek te kunnen voeren met een aantal marktpartijen.

3.1.1 Aanmelding gespreksronde

Indien u op basis van de voorgenomen aanbesteding vragenlijst geïnteresseerd bent om mee te doen aan de marktconsultatie kun u via een bericht/aanmelding in TenderNed uw interesse kenbaar maken. Het museum wil met maximaal 8 partijen een gesprek voeren om zo een dwarsdoorsnede van de markt te spreken.

Indien u geïnteresseerd bent om mee te doen aan de gespreksronde laat u uw gegevens achter op de vragenlijst in bijlage 1 en geeft u een korte beschrijving van uw organisatie. De vragen op het formulier dienen als leidraad tijdens het gesprek en het is dus niet vereist dat u van tevoren al schriftelijk antwoord geeft op de vragen.

Het museum behoudt zich het recht voor om op basis van de hoeveelheid interesse een selectie te maken in de partijen waarmee zij in gesprek gaat. Dit betreft nadrukkelijk geen selectie en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Het museum behoudt zich het recht voor te besluiten geen gesprekken te houden.

Het museum wil een zo breed en volledig mogelijk beeld van de markt verkrijgen. Partijen worden uitgenodigd voor een gesprek op basis van relevantie van het bedrijfsprofiel en de diversiteit van aanbieders.

De gesprekken zullen plaatsvinden op datum zoals aangegeven in de planning. De verwachte gespreksduur is 90 minuten. Het museum gaat uit van individuele gesprekken met geïnteresseerde partijen. Alle gesprekken zullen online (via MS Teams) of fysiek op locatie plaatsvinden.

3.2 Marktconsultatieverslag

Van de bevindingen van de marktconsultatie wordt een samenvatting gemaakt in een geanonimiseerd marktconsultatieverslag, die met betrokken partijen zal worden gedeeld. Informatie die te herleiden is naar een specifieke aanbieder of (uniek) product/dienst, zal niet worden gedeeld.

3.3 Contactpersoon

Gedurende de marktconsultatie is mevr. J. Scherpenisse de contactpersoon namens het museum. U kunt haar bereiken via de berichtenmodule in TenderNed.

Tijdens de marktconsultatie zal alle communicatie tussen u en het museum verlopen via voorgenoemd aanbestedingsplatform.

3.4 Planning

Het museum behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, de planning tussentijds te wijzigen of de marktconsultatie in zijn geheel te staken.

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	Woensdag 6 mei 2026
Indienen aanmelding gespreksronde	Dinsdag 12 mei 2026
Gespreksronde (online/fysiek, op uitnodiging)	Maandag 18 mei 2026
Publicatie marktconsultatieverslag	Maandag 1 juni 2026

3.5 Voorwaarden

Bij deelname aan de marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden:

- Dit document is geen aanbesteding en kan op geen enkele manier worden uitgelegd als opdracht.
- De marktconsultatie beperkt zich uitsluitend tot de beschreven werken en daarmee direct samenhangende diensten.
- Eventuele kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.
- Partijen kunnen op geen enkele wijze rechten ontleen aan deelname;
- Partijen zullen op geen enkele wijze bevoordeeld of benadeeld worden in het kader van een nog op te starten aanbestedingsprocedure;
- Bij een eventuele aanbesteding zal het museum een eerlijk speelveld voor de markt waarborgen door relevante informatie die tijdens de marktconsultatie is uitgewisseld te delen met gegadigden voor een aanbesteding;
- Het museum zal geen informatie delen voor zover die door een deelnemer aan de marktverkenning in de uitwisseling als vertrouwelijk is aangemerkt;
- De marktconsultatie vindt plaats in de Nederlandse/Engelse taal.
- De informatie die het museum verstrekt tijdens de marktconsultatie kan afwijken van de informatie die later wordt verstrekt bij een eventuele aanbesteding.
- Dit document is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden tegenkomen, dan vragen wij u dit te melden in de daarvoor ingerichte mogelijkheid tot het stellen van vragen in de Nota van Inlichtingen;
- Door deelname aan de marktconsultatie gaan partijen onvoorwaardelijk akkoord met het gestelde in dit marktconsultatiedocument, waaronder de in dit hoofdstuk gestelde voorwaarden en bepalingen.