

Marktconsultatieleidraad

Realisatie VO-school, sporthal en fietsenstalling Merwede blok 3

7 september 2026
Versie 1.0

bronversie Format A-004 v25052023

Inhoud

1	Inleiding	3
2	De opgave en aanbestedingsstrategie	4
2.1	De opgave	4
2.2	Aanbestedingsstrategie	8
3	Marktconsultatie	9
3.1	Doel van de marktconsultatie	9
3.2	Procedure	9
3.3	Verslaglegging	9
3.4	Planning marktconsultatie	10
4	Resultaat en vervolg	11
5	Voorwaarden	12
6	Bijlagen	13

1 Inleiding

De Gemeente Utrecht is bezig met de voorbereiding van een Europese aanbesteding volgens de procedure van de Concurrentiegerichtte dialoog. De Gemeente is op zoek naar een marktpartij die vanaf het Definitief Ontwerp (DO) verantwoordelijk wordt voor de verdere uitwerking van het ontwerp naar een Technisch Ontwerp (TO) en Uitvoeringsontwerp (UO), en vervolgens voor de realisatie van een school voor voortgezet onderwijs, sporthal en openbare fietsenstalling. Het toekomstige gebouw maakt onderdeel uit van blok 3 binnen de nieuwe stadswijk Merwede.

Tegelijkertijd wordt er in hetzelfde bouwblok een commercieel programma gerealiseerd door een projectontwikkelaar, bestaande uit een woontoren inclusief commerciële plint. Hoewel het commercieel programma geen onderdeel is van de scope, hebben het maatschappelijk en commercieel deel verschillende raakvlakken op het gebied van ontwerp, planning, bouwlogistiek en uitvoering.

Met uw inzichten helpt u de Gemeente Utrecht om de aanbesteding, contractvorm en risicoverdeling zo goed mogelijk vorm te geven en aan te laten sluiten op de mogelijkheden, aandachtspunten en verwachtingen vanuit de markt. De gemeente wil daarbij de kennis en ervaring van de markt benutten om te komen tot een realistische, uitvoerbare en aantrekkelijke opdracht.

Deze marktconsultatie heeft niet tot doel om partijen te selecteren of contracteren. Het is niet de bedoeling dat u een aanmelding of inschrijving indient. De uitkomsten worden uitsluitend gebruikt om de aanbestedingsdocumenten en aanbestedingsstrategie verder te verfijnen.

Wij stellen uw reactie zeer op prijs. Reacties worden vertrouwelijk behandeld en geanonimiseerd verwerkt in een marktconsultatieverslag.

2 De opgave en aanbestedingsstrategie

2.1 De opgave

2.1.1 Scope van de opdracht

De Gemeente Utrecht is voornemens één opdrachtnemer te contracteren voor de verdere uitwerking en realisatie van het maatschappelijk programma in MWKZ Blok 3 binnen de gebiedsontwikkeling Merwede.

De opdracht omvat in hoofdlijnen:

- het verder uitwerken van het Definitief Ontwerp (DO+) naar een Technisch Ontwerp (TO);
- het verder uitwerken van het Technisch Ontwerp naar een Uitvoeringsontwerp (UO);
- de realisatie van een voortgezet onderwijs gebouw (X11);
- de realisatie van een sporthal (NOC*NSF);
- de realisatie van een half verdiepte openbare fietsenstalling;
- het afstemmen van ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden met aangrenzende ontwikkelingen binnen Merwede, waaronder de direct aangrenzende woontoren met commerciële plint;
- de garantie- en onderhoudstermijn: 3 maanden bouwkundig en 12 maanden installatietechnisch waarbij de inwerkingtreding kan worden uitgesteld in verband met de mogelijk latere ingebruikname.

2.1.2 Omvang

De beschikking gaat uit van een totale bruto vloeroppervlakte (hierna afgekort als: bvo) van 15.024 m². Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende programmaonderdelen:

Programmaonderdeel maatschappelijk	Oppervlakte VO (m ² bvo)
Onderwijs	9.118
Sporthal	3.299
Fietsenstalling	2.244
WKO-ruimte (voor heel blok 3)	198
Afval (voor heel blok 3)	71
Totaal programma maatschappelijk	14.930
Schoolplein (op het dak van de sporthal)	1.580

2.1.3 Relevante kenmerken

MWKZ Blok 3 betreft een bijzondere en complexe opgave binnen de gebiedsontwikkeling Merwede. Om marktpartijen een goed beeld te geven van de context waarbinnen de opgave wordt gerealiseerd, worden hieronder enkele kenmerken van de opgave toegelicht.

1. Compacte binnenstedelijke bouwlocatie

De school, sporthal en fietsenstalling worden gerealiseerd op een compacte locatie binnen een hoogstedelijke omgeving. Hierdoor spelen thema's als bouwlogistiek, bereikbaarheid, veiligheid en hinderbeperking een belangrijke rol in de verdere uitwerking en realisatie van de opgave.

2. Onderdeel van de gebiedsontwikkeling Merwede

De opgave maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Merwede, een unieke binnenstedelijke ontwikkeling in Utrecht. Binnen Merwede wordt gewerkt volgens de 'werkwijze Merwede', waarbij ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen centraal staan.

Binnen hetzelfde bouwblok wordt tevens een woontoren met commerciële functies gerealiseerd. De woontoren met de commerciële functies is in de SO-fase al zoveel mogelijk bouwkundig, constructief en installatietechnisch ontvlochten van het maatschappelijk deel, zodat beide percelen (commercieel en maatschappelijk) apart ontwikkeld kunnen worden. Wel vraagt dit om afstemming ten aanzien van planning, bouwlogistiek, techniek en uitvoering. Tegelijkertijd biedt dit kansen voor integrale samenwerking en slimme afstemming tijdens de verdere ontwerputwerking en realisatie.



Figuur 1: maquette van het Voorlopig Ontwerp

3. Meerdere functies en gebruikers onder één dak

MWKZ Blok 3 brengt verschillende functies samen binnen één bouwblok. Hierdoor zijn meerdere gebruikers, beheerders en eigenaren betrokken bij de verdere uitwerking, realisatie en toekomstige gebruiksfase.

4. Overgang van het integraal ontwerpteam naar de uitvoerende partijen

De opdrachtnemer sluit aan vanaf het Definitief Ontwerp (DO+) en neemt de verantwoordelijkheid voor de verdere uitwerking en coördinatie van het ontwerp richting TO- en UO-niveau. Het huidige ontwerpteam blijft daarbij betrokken in een toetsende en adviserende rol.

De gemeente kiest er bewust voor om de uitvoerende partijen al vanaf het Definitief Ontwerp (DO+) bij de opgave te betrekken. De gemeente ziet hierin kansen om:

- uitvoeringskennis vroegtijdig te benutten;
- ontwerpoptimalisaties mogelijk te maken (binnen de bandbreedte van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning);
- de kennis en innovatiekracht van de markt te benutten;
- ontwerp kwaliteit en uitvoerbaarheid beter op elkaar af te stemmen.

5. Gericht op de toekomst

Voor MWKZ Blok 3 gelden relatief hoge ambities op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid, flexibiliteit en toekomstbestendigheid. Daarbij wordt gestreefd naar een goede balans tussen kwaliteit, duurzaamheid, flexibiliteit, exploitatie en uitvoerbaarheid. De gemeente ziet hierbij nadrukkelijk een rol van de opdrachtnemer om kennis en ervaring in te brengen en gezamenlijk te komen tot slimme, maakbare en kosteneffectieve oplossingen.

2.1.4 Opdrachtgever - de Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht is opdrachtgever voor deze opdracht. Binnen de gemeente is deze opdracht geïnitieerd door de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). De aansturing vanuit de gemeente wordt door deze afdeling verzorgd.

U kunt algemene informatie vinden over de Gemeente Utrecht via www.utrecht.nl. Onder andere vindt u hier het [inkoopbeleid](#) van de gemeente. De sociale- en duurzaamheidsambities van Utrecht zijn vertaald naar vijf thema's waar met inkoop aan kan worden bijgedragen: klimaat, circulaire economie, gezonde leefomgeving, sociale & gezonde stad en ketenverantwoordelijkheid. Wilt u meer weten over de ambities van de gemeente op het gebied van maatschappelijk verantwoord inkopen dan vindt u onder andere informatie op: [Coalitieakkoord](#), [Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen](#), [Utrecht toegankelijk](#) en [Schoon vervoer](#). De gemeente stuurt in haar rol als opdrachtgever van haar inkopen op deze ambities. Dit betekent voor u dat de gemeente - naast prijs en kwaliteit - ook aandacht heeft voor maatschappelijke thema's in het inkoopproces.

2.1.5 Gewenst opdrachtnemerprofiel

De gemeente zoekt een opdrachtnemer die:

- verantwoordelijkheid neemt voor zowel de verdere ontwerputwerking als de realisatie;
- ontwerp kwaliteit, stedenbouwkundige uitgangspunten en duurzaamheidsambities borgt;
- aantoonbare meerwaarde levert door middel van ontwerp optimalisaties;
- oog heeft voor uitvoerbaarheid en onderhoud;
- actief stuurt op samenwerking met opdrachtgever, integraal ontwerp team, gebruikers en overige stakeholders;
- raakvlakken met de woontorenontwikkeling en andere ontwikkelingen binnen Merwede beheerst;
- ervaring heeft met complexe binnenstedelijke projecten;
- kansen en risico's tijdig signaleert en beheerst.

De gemeente ziet deze opgave als een gezamenlijke inspanning, waarbij opdrachtgever, integraal ontwerp team en opdrachtnemer gedurende de ontwerputwerking en realisatie intensief samenwerken en gezamenlijk optrekken.

2.1.6 Planning op hoofdlijnen

De gemeente streeft naar contractering van de opdrachtnemer in het voorjaar van 2027. Na een korte mobilisatie- en overdrachtsperiode start de verdere ontwerputwerking eind mei 2027. Hierbij wordt het Definitief Ontwerp (DO+) uitgewerkt naar een Technisch Ontwerp (TO) en vervolgens een Uitvoeringsontwerp (UO). De gemeente gaat er op dit moment vanuit dat de realisatie in november 2027 kan starten.

2.1.7 Huidige status

De afgelopen periode is gewerkt aan het Voorlopig Ontwerp (VO) voor MWKZ Blok 3. Het VO is inmiddels afgerond en goedgekeurd. Parallel aan de marktconsultatie en de aanmeldingsfase wordt het ontwerp verder uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp (DO).

Het integraal ontwerp team verzorgt tevens de aanvraag van de omgevingsvergunning (DO+) en blijft gedurende de verdere ontwerputwerking en realisatie betrokken in een toetsende en adviserende rol.

Functie	Samenstelling ontwerp team
Projectmanagement overall maatschappelijk	Draaijer i.o.v. Gemeente Utrecht - VGU
Projectmanagement onderwijshuisvesting	Gemeente Utrecht - VGU
Projectmanagement sport	Gemeente Utrecht - VGU
Senior huisvestingsadviseur	NUOVO
Schooldirecteur	X11
Architect (lead architect)	NEXT Architects
Architect	Rademacher de Vries Architecten
Installatie-adviseur	Deerns
Adviseur brandveiligheid en bouwfysica	Deerns
Constructeur	BreedID
Bouwkostenadviseur	Vitruvius

2.2 Aanbestedingsstrategie

De gemeente is voornemens de opdracht Europees aan te besteden volgens de procedure van de Concurrentiegerichtte Dialoog. De aanbesteding kent in hoofdlijnen de volgende uitgangspunten:

- selectie van geschikte marktpartijen op basis van vier selectiecriteria;
- drie partijen worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase;
- gedurende de inschrijvingsfase worden twee dialoogrondes georganiseerd, waarin partijen met de opdrachtgever in gesprek gaan, inhoudelijke vraagstukken verder kunnen verdiepen en hun beoogde aanpak kunnen toelichten en optimaliseren;
- gunning vindt plaats op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV), waarbij de niet-winnende inschrijvers die wel een geldige inschrijving hebben gedaan een tegemoetkoming ontvangen;
- de opdrachtnemer wordt vanaf het DO+ gecontracteerd. Voor contracteren ontwerputwerking is de DNR van toepassing;
- de realisatie vindt plaats op basis van de UAV 2012;
- het huidige ontwerpteam blijft gedurende de verdere ontwerputwerking en realisatie betrokken in een toetsende en adviserende rol in opdracht van de gemeente Utrecht.

De gemeente kiest bewust voor een aanpak waarin dialoog, transparantie en een open samenwerking centraal staan. Daarmee ontstaat ruimte om gezamenlijk toe te werken naar een kwalitatief hoogwaardig, uitvoerbaar en toekomstbestendig resultaat.

2.2.1 Planning aanbestedingsprocedure

De aanbesteding wordt naar verwachting begin november 2026 gepubliceerd. Vervolgens doorloopt de aanbesteding een aanmeldingsfase en een inschrijvingsfase met twee dialoogrondes. Contractering is voorzien in het voorjaar van 2027. Een gedetailleerde planning van de aanbestedingsprocedure is opgenomen in bijlage 1.

3 Marktconsultatie

3.1 Doel van de marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is om informatie op te halen uit de markt om:

1. de haalbaarheid van de voorgenomen aanbestedingsplanning te toetsen;
2. inzicht te verkrijgen in een passende samenwerking tussen opdrachtgever, integraal ontwerpteam en opdrachtnemer;
3. inzicht te verkrijgen in een passende rol- en verantwoordelijkheidsverdeling tussen integraal ontwerpteam en opdrachtnemer gedurende de ontwerpuitwerking en realisatie;
4. inzicht te verkrijgen in een passende contractuele inrichting van de opdracht;
5. aandachtspunten, risico's en aanbevelingen vanuit de markt op te halen;
6. te toetsen of de voorgestelde aanbestedingsaanpak voldoende aantrekkelijk, proportioneel en uitvoerbaar is voor marktpartijen.

3.2 Procedure

Deze marktconsultatie bestaat uit één open, schriftelijke ronde. Bij deze marktconsultatieleidraad vindt u een invulformulier met vragen. Zie bijlage 2. De gemeente nodigt u graag uit om deze vragenlijst in te vullen en om deze als Wordbestand via een bericht in het aanbestedingsplatform aan de gemeente toe te sturen.

In de vragenlijst zijn negen open vragen opgenomen. De vragen hebben betrekking op de volgende hoofdthema's:

- haalbaarheid van de planning;
- de beoogde samenwerking tussen opdrachtnemer, integraal ontwerpteam en opdrachtgever;
- de verdeling van rollen en ontwerpverantwoordelijkheden tussen het integraal ontwerpteam en opdrachtnemer;
- de contractvorm;
- risico's, kansen en aandachtspunten vanuit de markt.

Indien de beantwoording voor de gemeente aanleiding geeft tot aanvullende verduidelijkingsvragen, behoudt de gemeente zich het recht voor om contact op te nemen met de betreffende partij voor een kort telefonisch toelichtingsgesprek. Een dergelijk gesprek heeft uitsluitend tot doel de ontvangen reactie beter te begrijpen.

3.3 Verslaglegging

De gemeente verwerkt alle opgehaalde informatie in een marktconsultatieverslag. De antwoorden/informatie die u heeft verstrekt verwerken we in het verslag zonder hierbij specifiek aan te

geven welke partij welke informatie heeft verstrekt. Na afloop van de marktconsultatie publiceert de gemeente dit verslag via het aanbestedingsplatform.

3.4 Planning marktconsultatie

De gemeente hanteert voor deze marktconsultatie onderstaande planning. We kunnen deze termijnen aanpassen lopende de marktconsultatie. Als de termijnen in deze planning niet overeenkomen met de termijnen in het aanbestedingsplatform dan gelden de termijnen die in het aanbestedingsplatform staan.

Datum	Beschrijving/activiteit
Ma 7 september 2026	Publicatie van de marktconsultatie
Do 24 september 2026, 10:00 uur	Uiterste datum ontvangst schriftelijke reacties
Do 22 oktober 2026	Publicatie verslag marktconsultatie

4 Resultaat en vervolg

De informatie die de gemeente ophaalt in deze marktconsultatie kan de Gemeente gebruiken voor de bepaling van de verdere strategie van de aanbesteding.

Het doel is dat de aanbesteding wordt gepubliceerd op 13 november 2026.

5 Voorwaarden

Uw deelname aan deze marktconsultatie is geheel vrijwillig. Als u deelneemt aan deze marktconsultatie hou dan rekening met het volgende:

- U gaat akkoord met de in dit document beschreven voorwaarden van deze marktconsultatie;
- Deelname is geheel vrijwillig en wederzijds geheel vrijblijvend, zonder verplichtingen en/of rechten;
- De gemeente is niet verplicht om verkregen informatie toe te passen;
- Voor het verstrekken van informatie ontvangt u geen vergoeding;
- Alle informatie die u indient als vertrouwelijk, behandelt de gemeente ook vertrouwelijk.

6 Bijlagen

Bijlage 1: Aanbestedingsplanning

Bijlage 2: Invuldocument behorende bij deze marktconsultatie