

Inleiding

De gemeente Zeewolde heeft aan architectenbureau De Twee Snoeken gevraagd om een plan van aanpak op te stellen voor het realiseren van het Maatschappelijk centrum Zeewolde. Eind 2023 / begin 2024 heeft architectenbureau De Twee Snoeken een haalbaarheidsstudie gemaakt met verschillende scenario's. De raad heeft de voorkeur uitgesproken voor scenario 2, te weten het realiseren van het Maatschappelijk Centrum Zeewolde binnen de muren van Kerkcentrum Open Haven. Nu dit besluit genomen is, wil de gemeente het project uiteindelijk gaan realiseren. Daarvoor moet er een ontwerp proces worden opgestart en ook een aannemer worden geselecteerd die de daadwerkelijke uitvoering gaat doen. De gemeente heeft de voorkeur uitgesproken om een bouwteam aannemer te selecteren. Gezien de omvang zal dit via een Europese aanbestedingsprocedure moeten lopen.

Om het ontwerp- en het uitvoeringsproces in te kunnen vullen zullen adviseurs en uitvoerende partijen moeten worden geselecteerd. In dit document wordt een voorstel beschreven welke adviseurs en op welke wijze deze geselecteerd kunnen worden. Daarna volgt een plan van aanpak met de proces beschrijving om te komen tot een goed en gestroomlijnd ontwerp en uitvoeringsproces.

Selectie adviseurs

Het is van belang om tijdens het ontwerp proces een integraal ontwerp te realiseren. Daarvoor zijn verschillende adviseurs nodig. Tot op heden zijn de volgende adviseurs geselecteerd:

- FFM: Proces begeleiding + opstellen programma van eisen
- De Twee Snoeken: Architect, bouwtechniek en ontwerp coördinator

Om het adviestraject te kunnen inrichten zijn de volgende aanvullende adviseurs noodzakelijk:

- A. Adviseur constructie
- B. Adviseur installaties
- C. Adviseur brandveiligheid en bouwfysica (geluid + akoestiek)
- D. Overige: nader te bepalen zoals Aeries, flora fauna, sonderingen etc

Voor de adviseurs A t/m C wordt voorgesteld om deze meervoudig onderhands aan te besteden. Bij voorkeur lokaal of regionaal. Short list in overleg tussen de gemeente, FFM en DTS. De overige adviseurs zullen in nader overleg gaande weg het ontwerp proces geselecteerd gaan worden. DTS zal de meervoudig onderhandse selectie organiseren. Feitelijke contractering door de gemeente.

Na overleg tussen de gemeente, FMM en Architectenbureau De Twee Snoeken is voorgesteld om de rol en taakverdeling als volgt in te richten:

Voorbereiding:

- Gemeente Zeewolde: Opdrachtgever, contractmanagement en interne organisatie bij de gemeente (besluitvorming + bevoegd gezag) + contacten / afstemming / participatie met huurders.
- Architectenbureau De Twee Snoeken: Ontwerp coördinatie, architect, interieur architect, en bouwtechnisch ontwerp.
- FFM: controleert en bewaakt de technische inhoud van het ontwerp proces namens de gemeente.

Uitvoering:

- Gemeente Zeewolde: Opdrachtgever, contractmanagement en interne organisatie bij de gemeente (besluitvorming + bevoegd gezag) + contacten / afstemming / participatie met huurders.
- FFM: Directievoering en toezicht op de uitvoerende partijen.
- Architectenbureau De Twee Snoeken: esthetische begeleiding en ondersteunt FFM bij directievoering en toezicht.

Selectie uitvoerende partijen.

Om het project te kunnen realiseren zijn uitvoerende partijen nodig zoals aannemers en installateurs. Gezien de omvang van de bouwsom is er sprake van een Europese aanbesteding. Voorgesteld wordt om een gedeelte van de opdrachtsom, zijnde circa 10%, uit de opdracht te houden en deze werkzaamheden lokaal of regionaal meervoudig onderhands aan te besteden. Exacte invulling hiervan in nader overleg, maar te denken valt aan maatwerk meubilair, stoffering etc.

De gemeente heeft de voorkeur uitgesproken om een bouwteam aannemer te selecteren. De aannemer maakt daarbij onderdeel uit van een (gedeelte) van het ontwerp proces. Voordeel is dat de aannemer zijn kennis en kunde kan inzetten om te komen tot een maakbaar en betaalbaar project. De kans op meerwerk is daardoor geminimaliseerd. Bij de keuze van bouwteam hoort dat de aannemer dus vroegtijdig geselecteerd moet gaan worden (tijdens het voorlopig ontwerp), waardoor er nog geen definitieve en volledige stukken zijn om een aannemer een goede financiële aanbieding te laten maken. Toch is het belangrijk om vooraf goede contractuele afspraken te maken alsmede marktwerking zo veel mogelijk haar werk te laten doen. Daarom stellen we voor om de aannemer te selecteren op basis van beste prijs – kwaliteit verhouding. Dit zal nader en de gunningsleidraad omschreven moeten worden, in nauw overleg. Voor wat betreft het prijs deel stellen wij voor om een bestek administratief deel op te stellen, het bouwplaats principe vast te leggen en een fictief inschrijf biljet op te stellen. Middels dit fictief inschrijfbiljet worden uurtarieven en overslagen vooraf vastgelegd. Na het afsluiten van een bouwteam overeenkomst met afstandsverklaring wordt er dan alleen nog onderhandeld over hoeveelheden en prijs per eenheden. Daarmee is er een juiste balans tussen marktwerking en onderhandelingsvrijheid.

Gezien de aard en complexiteit stellen wij voor om uit te gaan van één perceel dus één aannemer, met eigen installateurs (E en W). Dit voorkomt afstemmingsproblemen en daardoor meerkosten.

De aannemers selectie vindt plaats tijdens de voorlopig ontwerp fase. De geselecteerde aannemer maakt dan onderdeel uit van het Definitief Ontwerp proces op basis van een bouwteam overeenkomst met een afstandsverklaring. Dat resulteert uiteindelijk in een technisch ontwerp fase en prijs en contractvormingsfase op basis waarvan een aannemingsovereenkomst kan worden gesloten. De complete bouwkundige engineering na het sluiten van de aannemingsovereenkomst gebeurt door de aannemer inclusief de uitvoering (werk) tekeningen. De installaties worden ontworpen en technisch uitgewerkt door de installateur van de geselecteerde aannemer.

Programma van eisen.

Om ontwerpende partijen goed en efficiënt een ontwerp proces te laten doorlopen is een definitief programma van eisen erg belangrijk. In de afgelopen periode is gewerkt aan een eerste concept programma van eisen inclusief een programma van ruimten. Het is van belang dat de huurders en de gemeente overeenstemming hebben over het programma van ruimten en het programma van eisen. Tevens is het van essentieel belang dat er een goede demarcatielijst wordt gemaakt tussen huurder en verhuurder (gemeente) in het kader van wie betaald wat.

De tijdslijn is daarbij als volgt:

1. Tijdens het Structuur Ontwerp: programma van ruimten + ambities (samenwerking, duurzaamheid etc) + demarcatie lijst -> de genoemde documenten worden gemaakt door FFM, in samenspraak met de gemeente Zeewolde.
2. Tijdens het Voorlopig Ontwerp: technisch programma van eisen -> wordt gemaakt door FFM, waarbij de adviseurs input leveren

Fases bouwproces

Bij het bouwproces zijn de volgende ontwerpfases te onderscheiden:

- A. Structuur Ontwerp
- B. Voorlopig Ontwerp
- C. Definitief Ontwerp
- D. Technisch Ontwerp + Prijs en contractvorming
- E. Uitvoering gereed ontwerp / voorbereiding uitvoering
- F. Uitvoering
- G. Nazorg en ingebruikname

Hier onder volgt een korte beschrijving van het bouwproces met de belangrijkste aspecten.

Structuur Ontwerp

Tijdens deze fase wordt het programma van ruimten geactualiseerd. De ontwerp plattegronden worden hier op aangepast. De demarcatie lijst wordt opgesteld, zodat het voor zowel huurders als verhuurder duidelijk is welke kosten voor haar rekening neemt. De kostenraming wordt geactualiseerd vanuit de haalbaarheidsstudie.

Tijdens deze fase worden ook de adviseurs constructie, installaties en bouwfysica geselecteerd. Dit zal door DTS gebeuren, nauw overleg met de gemeente en FFM.

De EU aanbesteding wordt opgestart. Daartoe moet de selectie en gunningsleidraad worden geschreven. Nadere afstemming is nodig wie deze werkzaamheden uitvoert (?? Gemeente of DTS, of samenwerking, daarbij belangrijk wie doet wat...)

De fase wordt afgesloten met het opstellen van een kostenraming, actualiseren van de planning en het opstellen van een fasedocument. Op basis hiervan kan de gemeente een besluit nemen.

Voorlopig Ontwerp

Tijdens deze fase nemen de overige geselecteerde adviseurs deel aan het ontwerpteam. Het technische programma wordt opgesteld door de adviseurs, waarbij de regie ligt bij FFM. Het ontwerp wordt integraal uitgewerkt onder leiding van DTS.

Tijdens deze fase loopt de gunningsfase van de aannemers selectie. De nodige documenten worden door het integrale ontwerpteam opgesteld, onder verantwoording van DTS.

De fase wordt afgesloten met het opstellen van een kostenraming, actualiseren van de planning en het opstellen van een fasedocument, onder regie van DTS en ondersteund door de adviseurs. Op basis hiervan kan de gemeente een besluit nemen.

Definitief Ontwerp

De bouwteam aannemer wordt toegevoegd aan het integrale ontwerpteam. De coördinatie van het ontwerpteam door DTS. De aannemer gaat het ontwerp, in nauwe samenspraak met de adviseurs, optimaliseren met het accent op maakbaarheid en betaalbaarheid.

Op basis van het Definitief Ontwerp wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. In overleg met de gemeente zal waar nodig vooroverleg plaats vinden met het bevoegd gezag, om te komen tot een voorspoedig goedkeuringsproces. De installateurs gaan het ontwerp van de installaties maken en uitwerken in nauwe samenspraak met de adviseur installaties. De adviseur is in deze fase controlerend.

De fase wordt afgesloten met het opstellen van een kostenraming, actualiseren van de planning en het opstellen van een fasedocument, onder regie van DTS en ondersteund door de adviseurs. Op basis hiervan kan de gemeente een besluit nemen. -> raad??? Of bij de volgende fase??

Technisch Ontwerp & Prijs en contractvorming

Tijdens deze fase worden technische omschrijvingen en aanvullende tekeningen gemaakt. Bouwkundige onderdelen door DTS. Installaties door de installateurs. Kostenramingen door de aannemer. Coördinatie door DTS en controle door FFM.

Dit resulteert uiteindelijk in een (concept) aannemingsovereenkomst tussen de aannemer en de gemeente.

De fase wordt afgesloten met het opstellen van een kostenraming, actualiseren van de planning en het opstellen van een fasedocument, onder regie van DTS en ondersteund door de adviseurs. Op basis hiervan kan de gemeente een besluit nemen. -> raad??? Of bij de vorige fase. De aannemingsovereenkomst wordt getekend.

Uitvoering gereed ontwerp / voorbereiding uitvoering

In deze fase gaat de ontwerp coördinatie over van De Twee Snoeken naar FFM. Adviseurs en DTS zal daarbij adviseren en controleren. De aannemer en installateurs maken alle benodigde tekeningen en berekeningen bouwkundig, constructief en van de installaties.

Uitvoering

De aannemer en zijn installateurs starten met de uitvoering. In een later stadium zal deze fase in een PvA verder uitgewerkt worden. Directievoering en toezicht door FFM. Adviseurs inclusief DTS ondersteunen FFM.

Nazorg en inhuizing

Na oplevering en het afwerken van de opleverpunten kunnen de huurders inhuizen. In een later stadium zal deze fase in een PvA verder uitgewerkt worden.