

Bijlage 2

Notitie

Project 230060 Elburg, PvE gemeentehuis
Kenmerk 0703240842-219
Van Stuurgroep vernieuwd gemeentehuis
Aan College
Onderwerp Bouworganisatievorm en manier van aanbesteden
Datum 29 februari 2024
Kopie aan

De stuurgroep stelt de volgende bouworganisatie- en aanbestedingsvorm voor, voor de renovatie van het gemeentehuis:

Traditionele bouworganisatie waarbij bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden gecombineerd aanbesteed worden. En om sloop en nieuwbouw wel in één hand aan te besteden, maar om opschortende voorwaarden op te nemen waardoor de gemeente in het uiterste geval alsnog de ruimte heeft om het werk door een andere partij te laten uitvoeren wanneer er een discussie ontstaat over meerkosten die pas duidelijk worden na de sloop.

Om invulling te geven aan de adviesdiensten en de uitvoerende werkzaamheden adviseren we om een dialoogsessie onderdeel te maken van de aanbesteding. Hierbij moeten vooral vragen beantwoord worden ten aanzien van de wijze waarop circulaire doelstellingen kunnen worden verzilverd in een voor de gemeente beheersbaar proces en welke bouwsystemen optimaal zijn bij dit project.

Traditionele bouworganisatie

- Een traditionele bouworganisatie betekent dat er een architect en adviseurs worden geselecteerd die onder leiding van een projectmanager een ontwerp van Schetsontwerp tot en met besteksniveau met directiebegroting uitwerken.

De stappen in het aanbestedingsproces zijn dan als volgt:

1. Selectiefase en gunningsfase van architect en adviseurs voor voorbereiding sloop (materialenpaspoort en sloopbestek) en voor ontwerp. Zij doen een aanbieding voor het gehele ontwerpproces en eventueel advisering in de uitvoeringsfase en krijgen per fase een opdrachtbevestiging.
2. Opstellen van het ontwerp van de nieuwbouw en de stukken voor de sloop tot casco.
3. Selectiefase en gunningsfase van de uitvoering van de sloop (inclusief eventuele asbestsanering) en (onder opschortende voorwaarden) nieuwbouw inclusief dialoogronde.

Stap 2 en de selectiefase van stap 3 kunnen tegelijk in de tijd plaats vinden. In de opdrachten aan de adviseurs zal ruimte worden opgenomen om n.a.v. de uitkomsten van de dialooggesprekken op

onderdelen bij te kunnen sturen vóór het bestek wordt afgerond.

- Voordelen
 - Opdrachtgever heeft tot het definitieve ontwerp nog invloed.
 - Mogelijkheid om risico's vanuit de sloop ten aanzien van de realisatie van de nieuwbouw te beperken door opschortende voorwaarden mee te nemen tussen sloop en realisatie.
 - Meest transparante prijs op basis van een uitgewerkt ontwerp.
- Nadelen
 - Laat in het proces financiële zekerheid.
 - Door vroeger in het proces te slopen kom je in de positie dat transformatie onomkeerbaar uitgevoerd moet worden. Opschortende voorwaarden bieden hierin een beperkte zekerheid.

Vraag aan college is om akkoord te gaan met de keuze van een traditionele bouworganisatie en de aanbestedingsvorm te hanteren zoals boven beschreven waarbij bij de selectie van de uitvoerende partijen gewerkt wordt met een dialoogronde.