



Afdeling	: OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel: DJ-2624072
Naam opsteller voorstel	: Gaby Jansen g.jansen@weert.nl, 0495-575600	Zaaknummer: 1869320
Portefeuillehouder	: M.J. (Martijn) van den Heuvel Msc.	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Aanbesteding binnensportaccommodatie Open Park Weert.

Voorstel

1. De realisatie van de binnensportaccommodatie Open Park Weert geïntegreerd aan te besteden (Design & Build) volgens de concurrentiegerichte dialoog.
2. De selectieleidraad Binnensportaccommodatie Open Park Weert vast te stellen.
3. De concerndirecteur volmacht en machtiging te verlenen voor het ondertekenen van de toelatings- en afwijzingsbrieven van de selectiefase.

Inleiding

In de raadsvergadering van 25 september 2024 is het Programma van Eisen voor de binnensportaccommodatie in Open Park Weert vastgesteld. Ook is een investeringsbudget beschikbaar gesteld. Dit betekent dat de volgende fase van het project kan worden gestart. Er kan een ontwerp worden opgesteld, waarna de bouw kan worden voorbereid en uitgevoerd. Deze werkzaamheden moeten worden aanbesteed. Hierbij worden de Europese drempelbedragen overschreden. Daarom is een Europese aanbesteding vereist. Dit collegevoorstel gaat over de te doorlopen procedure.

Doel(en)

Het project levert een bijdrage aan:

- Sport is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar.
- Meer inwoners voelen zich mentaal en fysiek gezond en sterk.
- Sterkere sociale basis.
- Behoud van kwaliteit maatschappelijke sportvoorzieningen.

Resultaten

Een nieuwe binnensportaccommodatie in Open Park Weert.

Activiteiten

Na besluitvorming kan de eerste fase van de aanbestedingsprocedure worden opgestart, dit is de selectiefase. Ook wordt de tweede fase voorbereid, dit is de inschrijvingsfase. Hiervoor wordt een gunningsleidraad opgesteld.

Argumenten

1.1 Er kunnen hogere eisen aan de inschrijvingen worden gesteld.

Deze aanbestedingsprocedure bestaat uit twee fasen. In de eerste fase, de selectiefase, melden belangstellenden zich als gegadigde. Vervolgens selecteert de gemeente drie partijen die worden uitgenodigd een inschrijving in te dienen. Hierna start de tweede fase, de inschrijvingsfase, waarin een inschrijving geselecteerd wordt.

Door het aantal gegadigden dat wordt uitgenodigd voor de inschrijvingsfase te beperken tot drie, zal de markt naar verwachting een grotere inspanning doen voor de inschrijving.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 08-10-2024

Nummer: 3

De secretaris,

Er kan meer van de inschrijvers worden gevraagd op het gebied van kwaliteit en proces. Afhankelijk van de gevraagde informatie kan het op basis van de Gids Proportionaliteit verplicht zijn hier een rekenvergoeding tegenover te stellen.

1.2 De opdrachtnemer is integraal verantwoordelijk voor het opstellen van het ontwerp en de realisatie van de binnensportaccommodatie.

Bij de contractvorm Design & Build wordt het ontwerp en de realisatie als geheel op de markt gezet. De opdrachtnemer controleert de kwaliteit en toont dit aan middels een toetsings- en acceptatieplan. Dit is een significant voordeel ten opzichte van traditioneel contract, waarbij de opdrachtgever het bestek maakt en de opdrachtnemer dat enkel uitvoert. In dat geval liggen ontwerp- en uitvoeringsrisico's bij de opdrachtgever (gemeente). Bij een geïntegreerd contract liggen deze risico's bij de opdrachtnemer. De opdrachtnemer kan deze verdisconteren in de inschrijving of de risico's bij de gemeente leggen.

Doordat de gemeente de coördinatie tussen de verschillende partijen en activiteiten niet hoeft te verzorgen, is minder intensieve projectbegeleiding nodig. Dit verlaagt de interne kosten van de gemeente.

Na oplevering wordt het gebouw in gebruik genomen en is de gemeente verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud. Dit is ook het geval bij veel andere binnensportaccommodaties in Weert.

1.3 Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de kennis van de markt.

De sportmarkt kenmerkt zich door een beperkt aantal marktpartijen (specialisten) in het ontwerpen en realiseren van sportaccommodaties. Deze partijen hebben veel kennis over de (on)mogelijkheden, nieuwe ontwikkelingen en innovaties ten aanzien van het ontwerpen en bouwen van sportaccommodaties. Bij de realisatie van de binnensportaccommodatie is het wenselijk om hier optimaal gebruik van te maken. Dit wordt mogelijk door te kiezen voor Design & Build, omdat de markt dan de ruimte krijgt om op basis van een vraagspecificatie oplossingen te kiezen.

1.4 De concurrentiegerichte dialoog vergroot de ruimte voor innovatie.

In de inschrijvingsfase wordt een aantal dialoogsessies georganiseerd. Iedere geselecteerde gegadigde gaat hierbij vertrouwelijk en één op één in gesprek met de beoordelingscommissie. Een gegadigde kan tijdens de sessie zijn ideeën voor de accommodatie vrijblijvend toetsen. Dit mag ook afwijken van de vraagspecificatie. De beoordelingscommissie geeft vervolgens aan of het betreffende idee wordt toegestaan.

1.5 Er is eerder in het proces duidelijkheid over de kosten.

De gemeente stelt hiertoe de maximale aanneemsom vast.

1.6 Er is één aanbesteding met één contractpartij voor het project.

Er is één aanbestedingsprocedure voor het ontwerp en de bouw van de accommodatie. Dit bespaart tijd en leidt tot lagere interne kosten.

2.1 De selectieleidraad beschrijft de aanbestedingsprocedure en de wijze waarop de selectie plaatsvindt.

De selectieleidraad beschrijft het project en de te doorlopen procedure. Bij de selectie wordt eerst gekeken naar een aantal uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, waaronder de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid en beroepsbevoegdheid van de gegadigden. Als een gegadigde niet aan de geschiktheidseisen voldoet, wordt deze uitgesloten van verdere deelneming aan de procedure. Ook beschrijft de selectieleidraad welke selectiecriteria de gemeente hanteert om te bepalen welke gegadigden een inschrijving mogen doen. Op basis van referentieprojecten moet bijvoorbeeld worden aangetoond dat de gegadigde ervaring heeft met vergelijkbare

projecten, duurzaamheidsmaatregelen en de beoogde contractvorm. Hieraan worden scores toegekend. In de selectieleidraad staat hoe deze scores worden bepaald. De drie gegadigden die het hoogst scoren, worden uitgenodigd voor de tweede fase, de inschrijvingsfase. In de selectieleidraad wordt indicatief een doorkijk gemaakt naar deze fase.

3.1 De hoogte van de opdrachtsom overstijgt de grens tot waar de concerndirecteur is gemachtigd om besluiten te nemen.

Beoordeling vindt plaats op basis van de uitsluitingsgronden, geschiktheidseisen en selectiecriteria zoals beschreven in de selectieleidraad.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De gemeente heeft minder zeggenschap over het ontwerp en kan minder wijzigingen doorvoeren.

De vraagspecificatie bevat de uitgangspunten voor het gebouw. Aanpassingen of aanvullingen hierop kosten geld (meerwerk). Om dit zoveel mogelijk te voorkomen, is een intensief participatietraject doorlopen bij het opstellen van het Programma van Eisen. Dit wordt samen met een technisch Programma van Eisen onderdeel van de vraagspecificatie. Ook is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Daarnaast wordt de aanbestedingsprocedure begeleid door een extern bureau dat gespecialiseerd is in de ontwikkeling van sportaccommodaties.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De financiële gevolgen worden vastgelegd in de gunningsleidraad behorend bij de inschrijvingsfase. Deze wordt apart aan het college voorgelegd. In de aanbestedingsprocedure wordt erop gestuurd dat het beschikbaar gestelde budget niet wordt overschreden.

Conform de Gids Proportionaliteit ontvangen inschrijvers op basis van een geldige en volledige inschrijving, uitgezonderd de winnende partij, daarvoor een vergoeding. Er wordt uitgegaan van een bedrag van € 20.000 excl. btw per inschrijving.

Overleg gevoerd met

Intern:

M. Jacobs, inkoopadviseur, Financiën & Control
J. Hermens, adviseur vastgoed, Ruimte & Economie
M. Hoeven, business controller, Financiën & Control

Extern:

Synarchis
Schreven's Bouwkosten Advies-Buro

Participatie

Conform de toezegging aan de raad krijgen de gebruikers waar mogelijk een actieve rol in de aanbesteding. De gebruikers zijn geïnformeerd over de procedure en het opstarten van de selectiefase. Komende periode wordt de inhoud van de gunningsleidraad met de gebruikers besproken. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar de criteria waarop inschrijvingen worden beoordeeld en hoe zwaar deze meewegen. De gebruikers kunnen hier op reageren. Nadat de opdracht is gegund, worden de gebruikers betrokken bij het opstellen van het definitief ontwerp.

Communicatie

De gemeenteraad wordt via de TILS geïnformeerd over dit besluit.
Communicatie over de aanbestedingsprocedure loopt via Tendered.

Planning

De indicatieve planning voor het project is als volgt:

- Selectiefase: Q4 2024
- Collegebesluit over gunningsleidraad: Q4 2024
- Inschrijvingsfase aanbesteding en gunningsbesluit: Q4 2024 – Q2 2025
- Ontwerpfase en voorbereidingsfase: Q3 2025 – Q3 2026
- Bouw: Q3 2026 – Q4 2027

Evaluatie

Evaluatie vindt tussentijds plaats middels de voortgangsrapportages. Er wordt specifiek gekeken naar de financiële voortgang van het project.

Na afronding wordt het project geëvalueerd.

Bijlage(n)

1. Selectieleidraad binnensportaccommodatie Open Park Weert