

BESPREEKNOTITIE COMMISSIE

Registratienummer DOC-20-238586
Aan De commissieleden
Van College B&W
Datum 5 maart 2020
Onderwerp Aanbestedingsstrategie Nieuwbouw Zwembad
Agendapunt <in te vullen door griffie>

Ter discussie

Onderwerp

Aanbestedingsstrategie realisatie nieuwbouw zwembad Wervershoof

Probleembeschrijving

Inleiding

Op 19 december 2019 heeft uw raad een motie (bijlage I) aangenomen die er in voorziet dat er een Design en Build aanbesteding wordt uitgeschreven voor de bouw van een nieuw zwembad in Medemblik. De raad heeft in de motie een aantal kaders meegegeven voor deze aanbesteding. Deze bespreknotitie beoogt de mening van de verschillende fracties te peilen inzake de voorgenomen uitvoering van de motie en de daarbij te hanteren strategie-elementen.

A. Wat gaan we aanbesteden?

De motie beschrijft globaal de configuratie zwembad als volgt:

- o 25 meter bad, waarbij een beweegbare bodem wenselijk is;
- o doelgroepenbad, waarbij een beweegbare bodem noodzakelijk is;
- o een klein peuterbad;
- o indien mogelijk een glijbaan;
- o indien mogelijk een whirlpool.

De motie geeft geen indicatie voor de maatvoering.

Wij zijn voornemens om de configuratie met maatvoering als volgt op te nemen in de aanbestedingsstukken:

- o een 25 x 12,5 meter bad, waarbij een beweegbare bodem wenselijk is;
- o een doelgroepenbad van 8 x 15 meter, waarbij een beweegbare bodem noodzakelijk is;
- o een peuterbad in de vorm van een waterspeeltuin van ca. 40 m².

Deze configuratie voorziet in een wedstrijdbad met 5 banen in plaats van het eerdere plan van een 6-baans bad. Qua bezoekverwachting is dat geen enkel probleem. Er blijven voldoende m²-ers zwemwater over. Daarnaast willen wij het peuterbad als speelplek voor de kleine kinderen vormgeven door middel van een waterspeeltuin van ca 40 m² (zie bijlage). Qua impact en omvang gelijk, maar goedkoper omdat hiervoor geen aparte zwemwaterzuivering voor benodigd is. Een whirlpool en een glijbaan zullen uitgevraagd worden als plusvariant en apart af te prijzen.

De beweegbare bodem in het wedstrijdbad nemen we wel in de uitvraag mee omdat dit de functionaliteit en daarmee de exploitatie bevordert.

Het Programma van Eisen wordt samen met de Stichting uitgewerkt. Daarbij zijn de BENG-norm, all-electric, voorbereiding mogelijke aansluiting op riothermie en circulair bouwen uitgangspunten die worden meegegeven.

B. Hoe gaan we aanbesteden?

DBM-aanbesteding

De uitvraag zal een Europese (DB) design en Build-aanbesteding zijn. Wij leggen u daarbij als suggestie voor om een maintain (onderhoud) aanbidding voor 20-jaar onderhoud aan de accommodatie mee te nemen als vrijblijvende aanbidding van de inschrijvers. Een maintain-contract kan een positieve invloed hebben op de te gebruiken materialen bij de bouw en daarnaast is daarmee de professionaliteit en de tijdigheid van planmatig onderhoud geborgd.

Eventuele gunning van de aanbesteding zal plaatsvinden onder voorbehoud goedkeuring van het bouwkrediet door de gemeenteraad en een voorbehoud wijziging bestemmingsplan.

Budget

Het taakstellende budget van 12 miljoen exclusief BTW is opgebouwd uit verschillende facetten die niet allemaal in deze aanbesteding aan de orde zijn:

- € 500.000,- Grondkosten
- € 990.000,- Aanleg infrastructuur
- € 700.000,- Gemeentelijke projectkosten
- € 1.300.000,- Onvoorzien

Indien deze van de beschikbare 12 miljoen worden afgetrokken resteert een bouwbudget van € 8.500.000,- ex BTW, prijspeil maand gunning. Het is tevens te overwegen om het budget voor de (losse) inrichtingen ter hoogte van € 343.000,- ook in eigen beheer te houden en niet mee te geven in de aanbesteding omdat een deel hiervan lokaal dan wel regionaal kan worden ingekocht.

Het budget zal niet als uitsluitingsgrond worden gehanteerd, zodat elke inschrijvende partij zijn ontwerp kan indienen. Het meegeven van een taakstellend budget als uitsluitingsgrond bij aanbestedingen is een tijd populair geweest. De werking hiervan is sterk afhankelijk van de branche waar de aanbesteding onder valt, specifieker; het concurrentieveld waarin het aan te besteden project valt. In tijden van hoogconjunctuur (als de afgelopen jaren het geval is geweest) werkt het meegeven van een taakstellend als uitsluitingsgrond niet, aangezien het mislukte aanbestedingen in de hand werkt. De toekomst is door alle recente ontwikkelingen ook voor de bouwwereld onzeker geworden. Dit zal naar verwachting voor opdrachtgevers positieve invloed hebben op de animo en het prijsniveau bij aanbestedingen. Wij adviseren geen taakstellend budget als uitsluitingsgrond mee te geven, omdat bij overschrijding de gemeente verplicht is de inschrijving/aanbesteding als ongeldig te kwalificeren. Bij een inschrijving boven budget zonder uitsluitingsgrond bestaat een bepaalde onderhandelingsvrijheid.

De aanbesteding kent een gestandsdoeningstermijn van 240 dagen. Daarna zal een indexeringsmechanisme worden toegepast tot start bouw, bijvoorbeeld op basis van de BDB (bouwkostendata).

C. Hoe selecteren we de kandidaten?

De gemeente streeft naar inschrijvingen van competente partijen. Om deze te selecteren wordt de Europese aanbesteding van openbaar naar niet openbaar te brengen door een selectieprocedure. Vanuit deze selectie worden maximaal 5 partijen die een inschrijving mogen doen. De selectie wordt zo ingericht dat lokale en regionale bedrijven in kunnen schrijven i.c. hierin een rol kunnen spelen. Dat wordt bewerkstelligd door middel van onderstaande aspecten:

- duidelijk aangeven dat het stimuleren van de lokale economie een beleidspunt is van de gemeente;
- geen onnodig hoge minimumeisen. Het moet zekerheid bieden omtrent kennis en kunde en financiële gegoedheid van de aannemer, maar geen onnodig hoge drempel opwerpen;
- de selectiecriteria zodanig inrichten dat er zoveel mogelijk wordt gestuurd op de vorming van een team, waarin lokale partijen meer kans hebben en de grote landelijke spelers niet standaard in het voordeel zijn;
- de duidelijk omkaderbare onderdelen zoals infra en inrichting worden uit de aanbesteding gehouden;
- vraag van de partijen dat zij bij een aantal grote gebouwonderdelen (grondwerken, betonwerken, isolatie, dakbedekking etc.) reeds bij inschrijving aangegeven welke bedrijven zij hiervoor gaan

inschakelen en hang de beoordeling hiervan op aan het verminderen van CO2 en stikstof uitstoot. Lokale partijen behoeven minder te rijden en stoten dus minder CO2 en stikstof uit.

D. Businesscase Stichting

Bijgaand (bijlage III) treft u de uitvraag aan de Stichting die de inhoud van de businesscase beschrijft, alsmede de elementen waarop de businesscase door het College beoordeeld zal worden.

E. Tijdsplan

Het tijdsplan wat ons voor ogen staat is als volgt:

tijd in maanden	maart	april	mei	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	jan
voorbereiding DB(M)-aanbesteding											
bespreking in Commissie											
selectiefase aanbesteding											
selectie en start aanbestedingsfase											
concept businesscase Stichting gereed											
aanbiedingen ontvangen											
beoordeling aanbiedingen en businesscase											

Parallel aan de voorbereidingen voor de aanbesteding lopen de voorbereidingen voor de wijziging van het bestemmingsplan. We willen dat het project in mei wordt geagendeerd in de provinciale Commissie ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit). Zie ook de volgende paragraaf. Een positief advies van de ARO is voor ons een minimale vereiste om de aanbestedingsprocedure te kunnen starten. De verwachting is dat partijen zich niet inschrijven, bij onduidelijkheid over provinciale instemming. In deze planning is geen rekening gehouden met de effecten van de Coronacrisis. Het risico bestaat dat de planning hierdoor een half jaar opschuift.

F. Stand van zaken afstemming van de beoogde locatie met de provincie

Om een zwembad te kunnen realiseren op de door de raad beoogde locatie, is instemming van de provincie nodig. De locatie ligt namelijk buiten bestaand stedelijk gebied. Om instemming te kunnen krijgen, zijn twee zaken nodig:

1. aantonen en onderbouwen dat de beoogde locatie de beste locatie is (ruimtelijke onderbouwing locatie);
2. aantonen dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing.

Wij zijn hierover al geruime tijd in overleg met de provincie. De provincie geeft aan dat we hierbij rekening moeten houden met de nieuwe omgevingsverordening, die op dit moment in ontwerp ter inzage ligt. Op ambtelijk niveau zijn inmiddels procesafspraken gemaakt over de benodigde ruimtelijke onderbouwing en de stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing van het zwembad.

Wij hebben inmiddels opdracht gegeven aan een stedenbouwkundig bureau om de ruimtelijke onderbouwing en de stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing van het zwembadplan voor ons op te stellen. We houden hierbij niet alleen rekening met provinciale aspecten, zoals de omgevingsverordening, maar ook met het aanwezige natuurnetwerk (dit is het water aan de achterzijde van het perceel), milieuzoneringen, verkeerskundige situatie, enzovoorts.

Proces:

Op basis van de door ons aan te leveren onderbouwing en het stedenbouwkundig ontwerp besluit de provincie of het zwembad op de beoogde locatie gewenst is. Het besluitvormingstraject bij de provincie loopt over een aantal schijven:

1. onderbouwing en inpassing leveren we ambtelijk aan en loopt na ambtelijke toets via de ARK (ambtelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit). De ARK geeft advies en besluit of het plan ook voorgelegd moet worden aan de ARO (adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling). De provincie heeft ons al aangegeven dat dit dossier waarschijnlijk ook naar de ARO moet;
2. de ARO, die uit externe deskundigen bestaat, geeft vervolgens advies aan Gedeputeerde Staten (GS). GS neemt de uiteindelijke beslissing.

In overleg met de provincie sturen wij nu aan op behandeling in de ARO van 27 mei aanstaande. Of dit mogelijk is, hangt nog wel af van de ontwikkelingen rondom de Corona-crisis. Wij houden hierover nauw contact met de provincie. GS zal naar verwachting pas na het zomerreces een besluit nemen.

Eerste globale verkenning Ark:

Vooruitlopend op de onderbouwing en het ontwerp heeft de ARK recent een eerste globale ruimtelijke verkenning gedaan naar de locatie 'Stroet'. De ARK gaf aan dat meer gekeken moet worden naar binnenstedelijke locaties. De ARK gaf alternatieve opties aan, waaronder de huidige locatie van het zwembad. De ARK heeft de locatie 'Stroet' vooralsnog alleen beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en nog niet het plan en/of de inrichting. Daar wordt op dit moment immers nog aan gewerkt. De ARK heeft dus nog niet het complete beeld. We gebruiken de opmerkingen van de ARK als input voor de onderbouwing van de locatie 'Stroet'. Met de onderbouwing en een bij de omgeving passend stedenbouwkundig ontwerp, beogen we een positief advies te krijgen. We zetten ons maximaal in voor het realiseren van het zwembad op de door de raad gekozen locatie. Ook op bestuurlijk niveau.

Wat als we geen goedkeuring van de provincie krijgen?

Het is mogelijk dat er, ondanks al onze inspanningen om goedkeuring te krijgen, geen positief advies van de provincie komt. Als wij, mocht er een negatief advies komen, toch doorgaan op de door u beoogde locatie kan dit tot een juridische strijd met de provincie leiden: dan gaat ze waarschijnlijk niet akkoord met het nog op te stellen omgevingsplan. Mocht er sprake zijn van een negatief advies, dan zullen wij een nieuwe afweging moeten maken over het vervolg. Een andere locatie kan daarbij een alternatief zijn.

U uit te spreken voor

Samenvattend wordt de commissie gevraagd zich uit te spreken voor:

- A. in de aanbestedingsstukken uit te gaan van:
 - * een 25 x 12,5 meter bad, met een deels beweegbare bodem;
 - * een doelgroepen bad van 8 x 15 meter, met een beweegbare bodem;
 - * een peuterbad in de vorm van een waterspeeltuin van ca. 40 m²;
 - * Design en Build, waarbij maintain voor 20 jaar als vrijblijvende aanbidding voor 20 jaar wordt meegenomen in de aanbidding;
- B. het bouwbudget bedraagt € 8.500.000,- ex BTW, prijspeil maand gunning;
- C. het bouwbudget wordt niet als uitsluitingsgrond gehanteerd;
- D. partijen worden geselecteerd door een procedure, van waaruit maximaal 5 partijen een inschrijving mogen doen. De selectie wordt zo ingericht dat lokale en regionale bedrijven in kunnen schrijven i.c. hierin een rol kunnen spelen;
- E. de inhoud van de door stichting De Zeehoek op te stellen businesscase is conform bijlage III van deze notitie;
- F. uit te gaan van de planning zoals onder punt E. van deze notitie beschreven.

Overeenkomsten

n.v.t.

Verschillen

n.v.t.

Voor- en nadelen

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Deelnemers

Voor de behandeling van de bespreknotitie zijn uitgenodigd:

- het bestuur van stichting zwembad De Zeehoek;
- de buurman van de beoogde locatie, de heer R. Stroet.

Vervolg

Afhankelijk van het verloop van de discussie zal het aanbestedingstraject verder worden voortgezet, uitgaande van bovenstaande uitgangspunten en input vanuit de Commissie.

Bijlagen

I Motie Een sprong in het diepe

II Impressie waterspeeltuin

III Opzet businesscase Stichting