

Projectofferte 22-10-19

Ontwerpfase nieuw zwembad Sportpark

In dit document worden u het besluit, de doelstellingen, de uitgangspunten, de verantwoordelijkheden van de opdrachtgever, de bijdrages van de diverse afdelingen binnen de organisatie, de bijdrages van externe partijen, en de beheersingsmechanismen gepresenteerd.

1 Besluit

De opdrachtgever besluit: **In te stemmen met de projectofferte Ontwerpfase nieuw zwembad Sportpark Almelo**

Dit betekent dat: **De projectleider opdracht krijgt tot uitvoering van de projectofferte.** Deze omvat het proces, de organisatie-opzet, middelen, en fasering om tot een Definitief Ontwerp (DO)/Bestek voor een nieuw zwembad op het Sportpark te komen.

Resultaat van de ontwerpfase is een DO/Bestek (of een functioneel programma van eisen bij Design & construct (D&C) aanpak) op basis waarvan een uitvraag in de markt voor realisatie/bouw gedaan kan worden (uitvoeringsfase).

Go-beslissing

Bij een go-beslissing wordt het in deze projectofferte beschreven ontwerp-proces voor een nieuw zwembad op het Sportpark opgestart en in- en externe verplichtingen aangegaan om tot een voldragen ontwerp te komen.

No-go-beslissing:

geen start van het proces tot ontwerp- en realisatie van een nieuw zwembad. Voortzetten exploitatie huidige bad.

Uitstel-beslissing;

ontwerpproces start later in de tijd, langer voort te zetten exploitatie van het bestaande complex.

2 Doelstellingen en beoogde (tussentijdse) resultaten van het project.

Beoogd doel binnen de gemeente:

Doelstelling van dit project: Voorwaarden te scheppen voor het proces van realisatie van een nieuw zwembad; Opstellen van een Definitief Ontwerp/Bestek inclusief kostenraming voor bouw en exploitatie van een nieuw te realiseren zwembad op het Sportpark te Almelo.

Aan de hand van het DO/Bestek kunnen (na beschikbaar stellen budget) de voorbereidings- en realisatiefase worden opgestart (zie paragraaf 3).

Resultaten en tussentijdse resultaten:

1. Vaststellen projectofferte
2. Opzetten van projectorganisatie, bepaling projectscope.
3. Formuleren van globaal programma van Eisen en wensen (i.o.m. gebruikers en belanghebbenden) incl. stedenbouwkundige kaders
4. Uitvoeren van een massastudie en stedenbouwkundige oriëntatie (Schetsontwerp) voor een aantal varianten van nieuwbouw op het Sportpark
5. Keuze van een voorkeursvariant (massa en locatie) nieuwbouw
6. Formulering gedetailleerd programma van eisen (eventueel functioneel PvE bij Design&Construct aanbesteding)
7. Keuze architect
8. Voorlopig Ontwerp
9. Definitief Ontwerp/Bestek
10. Bestek inclusief Kostenraming

Bij afronding van het project zal worden opgeleverd:

Een **uitgewerkt Definitief Ontwerp/Bestek en aanbestedingsdossier voor een nieuw te bouwen zwembad** (inclusief kostenraming) ten behoeve van de uitvraag van realisatie in de markt.

Indien wordt gekozen voor Design en Construct omvat dat een gedetailleerd functioneel programma van eisen dat in de markt kan worden gezet. Bij een traditionele aanbesteding zal dat in besteksvorm worden gegoten. De keuze hiertussen zal na vaststelling VO worden gemaakt.

De **scope** van het project (de ontwerpfase) is als volgt bepaald:

- Opstellen van een Definitief Ontwerp/Bestek inclusief kostenraming voor de bouw van een duurzaam nieuw zwembad op de locatie Sportpark, in te passen in en af te stemmen op de bestaande gebouwde omgeving. Voor de buitenbaden dient een (ontwerp)keuze te worden gemaakt voor renovatie danwel nieuwbouw op de zelfde plek danwel elders gesitueerd op het Sportpark.

Bijzondere aandacht in de scope voor:

- Inpassing/integratie met Sporthal, tennisbanen en schoolfaciliteiten op het Sportpark

Niet in de scope:

- Herinrichting van de openbare ruimte aangrenzend aan het Sportpark

3 Activiteiten in de volgende fasen

Het project kent de volgende fasen met bijbehorende tussenresultaten.

1. **Initiatieffase:** Haalbaarheidsonderzoek toekomst Zwembad. Afgesloten in juni 2019.
Voorkeursvariant is nieuwbouw op het Sportpark. Uitwerking hiervan wordt bij vaststelling van deze projectofferte besloten.
2. **Ontwerpfase:** dat betreft de onderhavige projectofferte; van Schetsontwerp naar DO/Bestek of functioneel Programma van Eisen (bij D&C). Tot en met het functioneel programma van eisen en de architectenkeuze (stappen 1-7) wordt dit ook wel definitiefase genoemd. De ontwerpfase wordt besloten met het opstellen van een DO/Bestek.
3. **Voorbereidingsfase;** technisch, juridisch (o.a. aanbesteden en RO procedures) en financiële voorbereiding van de realisatiefase.
4. **Realisatiefase;** de bouw en ingebruikname
5. **Nazorgfase/exploitatie;** gebruik en beheer na oplevering

4 Management

4.1 Projectplanning (stappenplan en doorlooptijden)

	Stap	(tussen)resultaat	Capaciteit (intern)	doorlooptijden
1.	Accordering projectofferte plus opdracht	B&W besluit/raad	40 uur (Projectleider, PH, DT)	3 weken
2.	Instellen Projectteam/Stuurgroep, start vergadercyclus		30 uur PT, PH, DT	2 weken

3.	Formuleren globaal Pv Eisen	B&W/raadsbesluit	120 uur PT, gebruikers, Ext	4 weken
4.	Massastudie en oriëntatie op inpassing in sportpark		80 uur PT, Ext	5 weken
5.	Keuze uitwerkingsvariant	B&W besluit (politiek beraad)	60 uur PT, SG, B&W	1 week
6.	Gedetailleerd PvE		180 uur PT, SG, gebruikers, Ext	6 weken
7.	Keuze Architect	B&W	60 uur PT, SG, PH B&W, Ext	6 weken
8.	Voorlopig Ontwerp		120 uur PT, SG, Ext	12 weken
9.	Definitief Ontwerp/bestek plus kostenraming	B&W/Raad	100 uur PT, Ext	8 weken
			790 uur (80.000 euro)	46 weken

PH =Portefeuillehouder; SG = Stuurgroep; PT = Projectteam B&W = College; DT = directieteam;
Ext = externe begeleiding (hier niet begroot, zie 4.2

60.2 Schatting van kosten en uitgaven

Specificatie	Kosten	dekking
Interne personeelskosten	790 uur 80.000 Uren leden PT (incl. Sportbedrijf)	
Kosten extern personeel	Globaal PvE 15.000 Massa/inpassingsstudie 20.000 Architect SO/VO/DO 470.000	
Bijkomende kosten	Onvoorzien 10%. 60.000 Procesbegeleiding 5% 30.000	
Totaal	675.000	Activeren

60.3 Organisatie

Opdrachtgever :adj. Directeur Said Benayad
 Stuurgroep :2 Portefeuillehouders: Sport en Vastgoed
 Projectleider :Michiel ten Dam
 Werkgroepen :Centraal projectteam

Projectorganisatie (voorstel)

Er wordt een **ambtelijke projectgroep** gevormd

Kernteam:

- Projectleider M. ten Dam
- stedenbouw: A. Slim
- sportbeleid: H. Koopman
- Financiën: E. Harleman
- Opstallen: P. Verbeek
- Duurzaamheid B. Nijland
- Directie Sportbedrijf

Agendalid/op afroep

- beleid verkeer: H. Veldscholten
- opstallen onderwijs: R. Paus
- Ingenieursbureau: R. Bokdam
- wijkregisseur: W. Izaks
- communicatie:

Stuurgroep

- portefeuillehouders Wijk, Vastgoed, Sport
- adj. Directeur S. Benayad (opdrachtgever)

- Projectleider M. Ten Dam

Een **Klankbordgroep** met gebruikers zal gevraagd worden periodiek te reflecteren op tussenproducten van uit het PT

Beschrijving projectorganisatie

- PT regelt ambtelijk de voorbereiding/uitvoering van het project 4 wekelijks;
- Inzet Specialistische Werkgroepen (bv Duurzaamheid, Installatietechniek op adhoc basis, koppelen terug aan PT
- Frequentie terugkoppeling gebruikers/belanghebbenden door PT (o.a. klankbordgroep)
- Via TO/PO Portefeuillehouders bestuurlijke terugkoppeling/Fiattering

- Stuurgroep (8 wekelijks en bij beslismomenten) beslist op Go/No go, middelenafwijkingen en scopewijzigingen

- Besluitvorming door B&W/Raad

60.4 Risico's

Nr	Risico	Effecten	Maatregel	Wanneer/ door wie
1	Prijsstijgingen	Kosten hoger	Scope aanpassen scherp aanbesteden etc.	PT/SG/B&W
2	Mogelijke Weerstand exploitant/belanghebbers	Minder draagvlak	Communicatie, betrokkenheid vergroten, aanpassen ontwerp	PT/SG
3	Draagvlak politiek	Scopewijzigingen	Frequente terugkoppeling naar raad	B&W
4	Gewijzigde regelgeving	Kosten hoger	Aanpassen scope	PT/B&W
5	etc			
6				