

Naam: M. ten Dam
Datum: 18 oktober 2022
Team/teamonderdeel: ADV Regie

Collegevoorstel

Onderwerp	Aanbesteding nieuw Sportpark Sluiskade Noordzijde
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 25 oktober 2022 i.v.m. kennisgevings- deadline winnaar aanbestedingsprocedure
Portefeuillehouder	A. Maathuis
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De aanbestedingsprocedure voor realisatie van het nieuwe Sportpark aan de Sluiskade Noordzijde is doorlopen. De winnende aanbieder is van Van Norel Bouwgroep. Vanwege de sterk gestegen bouw prijzen ligt deze aanzienlijk (ruim 5 mln. euro) boven het beschikbare bouwbudget van circa 20 mln. euro (inclusief onvoorzien). Ook de niet directe bouwkosten zijn fors gestegen. Dit betekent dat de opdracht niet gegund kan worden voordat het beschikbare budget, de aanbieder en de overige kosten bij elkaar zijn gekomen. Omdat de noodzaak tot nieuwbouw, zeker met de extreem gestegen energieprijzen en de staat van het huidige complex, urgent is, heeft het college besloten om onder voorbehoud de opdracht aan Van Norel te gunnen en de gunning pas definitief te maken indien (en nadat) de raad heeft besloten meer budget ter beschikking te stellen.

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de resultaten van de aanbestedingsprocedure voor realisatie van het nieuwe Sportpark aan de Sluiskade Noordzijde.
2. De opdracht voor realisatie van het nieuwe Sportpark te gunnen aan Van Norel Bouwgroep (waar Slangen+Koenis architecten en Hellebrekers als participant onderdeel van uitmaken) onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan en het beschikbaar stellen van extra budget door de raad.
3. Een raadsvoorstel voor te bereiden inzake de dekking van de extra kosten.
4. De Van Norel Bouwgroep opdracht te geven om de ontwerpactiviteiten conform de oorspronkelijke planning door te zetten.
5. De raad middels bijgaande raadsbrief (RAAD-7414) te informeren.

Inleiding

Op 26 mei 2021 (Raad – 2106559) heeft de gemeenteraad een taakstellend krediet beschikbaar gesteld voor de realisatie van het nieuwe Sportpark op basis van een door haar aangepast Programma van Eisen (breder wedstrijdbad). Na het raadsbesluit is het Projectteam onder supervisie van de Stuurgroep aan de slag gegaan met de procedure tot aanbesteding. Deze procedure, die wordt gevoerd op basis van de UAV 2005 (Design& Build), heeft in de voorselectiefase geleid tot zeventien belangstellende partijen.

Hiervan hebben er in februari van dit jaar vijf een Plan van Aanpak ingediend en gepresenteerd. De selectiecommissie heeft uiteindelijk drie partijen uitgenodigd om een schetsontwerp te maken en een aanbidding te doen. Oorspronkelijk was het de bedoeling om de aanbiddingen aan het begin van de zomer te ontvangen. Alle drie meedingende partijen hebben aangegeven vanwege de complexiteit van de opgave meer tijd en overleg nodig te hebben om een voorstel te maken. Op verzoek is daarom ook een extra consultatieronde (met het Projectteam) ingelast. Vervolgens heeft van deze drie geselecteerde aannemers één partij tijdens de aanbestedingsprocedure plotseling moeten afhaken. Dit vanwege het faillissement van haar architect en het onvermogen om in een korte tijd daarvoor nog een vervanger te regelen met dezelfde kwalificaties.

Uiteindelijk zijn er op 28 september jl. twee aanbiddingen ingediend. Vanwege de zeer sterk gestegen bouwprijzen zijn beide aanbiddingen aanzienlijk hoger/duurder uitgevallen dan bij de uitvraag was begroot. Zij passen ook niet binnen het beschikbare budget.

Beoogd effect

Dat besloten wordt tot gunning van de opdracht (onder voorbehoud) aan de Van Norel Bouwgroep, dat zij voorafgaand aan de definitieve gunning de opdracht krijgen het ontwerpproces uit te voeren en dat de raad binnenkort voorgesteld gaat worden meer budget beschikbaar te stellen voor de realisatie van het Sportpark.

Argumenten voor

1.1 Het college dient kennis te nemen van het verloop en de resultaten van de aanbestedingsprocedure zodat zij een goede afweging kan maken over de gunning.

De aanbestedingsprocedure heeft twee aanbiddingen opgeleverd die inhoudelijk aan de gestelde eisen voldoen en daarmee geldig zijn. Vanwege de complexiteit van het project, een tussentijds verzoek van de participanten om een extra consultatieronde in te voegen en het budgetplafond los te laten (in het voorjaar werd namelijk duidelijk dat de prijzen dusdanig waren gestegen dat bij handhaving van het plafond de kans groot was dat geen geldige aanbiddingen zouden worden gedaan), heeft de procedure bijna vijf maanden langer geduurd dan gepland.

De twee ingediende aanbiddingen voldoen beide aan de inhoudelijke en technische eisen. Van Norel heeft een aantal optimalisaties doorgevoerd die het sportcomplex qua exploitatie en gebruik aanzienlijk verbeteren, verduurzamen en ook een betere relatie met haar omgeving geven. In de beoordelingsmatrix (INT-84385), waarover de gunningscommissie eensluidend heeft geoordeeld, scoort haar aanbidding duidelijk (kwalitatief) hoger dan die van de tweede aanbieder.

In prijs zaten beide aanbiddingen dicht bij elkaar. Beide aanbiddingen, van rond de 25 mln. euro, gaan ruim over het beschikbare budget: een overschrijding van ruim 25%. De inzet van de post onvoorzien is hierin meegenomen. Hiermee voldoen ze beide niet aan het kaderstellende budget dat de raad beschikbaar heeft gesteld in 2021.

2.1 De combinatie met Van Norel Bouwgroep als hoofdaannemer heeft de beste aanbidding gedaan.

Het gaat hierbij om de beste aanbidding (INT-84386) zowel in prijs als kwaliteit. In principe zouden zij, als er geen sprake zou zijn van budgetoverschrijding, de opdracht al gegund kunnen krijgen. Omdat de aanbestedingsprijs buiten de door de raad vastgestelde kaders valt, dient met name op dit punt het voorbehoud te worden gemaakt. Dit nu de raad in mei 2021 een maximaal budget heeft gedefinieerd. De gunning is daarom onder voorbehoud en kan pas definitief worden op het moment dat de aanbidding past binnen het door de gemeenteraad beschikbaar (bij) te stellen budgettair kader.

Ook het bestemmingsplan dient voor de gunning door de raad te zijn vastgesteld. Deze is inmiddels in concept gereed maar dient nog ter inzage te worden gelegd en door de raad te worden vastgesteld. Dit staat op de planning voor de laatste maanden van dit jaar en betekent enige onzekerheid. Ook een voorbehoud op dit punt is daarom op zijn plaats.

Tot op heden zijn vanuit de omgeving nog geen bezwaren geuit over de voorgenomen plannen en is er sprake van veel draagvlak. Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan naar verwachting dan ook direct gestart worden met de aanvang van de werkzaamheden (tenzij een voorlopige voorziening wordt aangevraagd).

3.1 Voor realisatie van het Sportpark dienen extra financiële middelen ter beschikking te worden gesteld.

De aanbidding van Van Norel Bouwgroep laat, aan de hand van prijsstijgingen van referentieprojecten, een herijking van de oorspronkelijke raming gebaseerd op de index voor de bouwrijzen en door vergelijking/toetsing van de onderliggende begroting van de beide ingediende aanbiddingen, zien dat deze conform de huidige marktontwikkeling en degelijk onderbouwd is.

Gelet hierop is het reëel dat een aanvullend budget nodig is om het Sportpark te kunnen realiseren. De raad dient hierover een besluit te nemen. Voor wat betreft de hoogte van het daarvoor benodigde bedrag dient dan ook een raadsvoorstel te worden voorbereid. Daarin wordt inzichtelijk gemaakt waar kosten bespaard kunnen worden op de ingediende aanbidding. Ook het bijstellen van de ambities van het Programma van Eisen, zonder aan de kern daarvan te geraken, kan een kostenbesparing opleveren. De verschillende opties worden uitgewerkt in het raadsvoorstel. Afhankelijk van de te maken keuzes dienen voor het overblijvende tekort extra financiële middelen beschikbaar te worden gesteld.

4.1 Met deze opdracht wordt geen verdere vertraging in de planning opgelopen en extra kosten voorkomen.

Door de Van Norel Bouwgroep alvast opdracht te geven om de ontwerpactiviteiten conform de oorspronkelijke planning door te zetten, kan van Schets Ontwerp (SO) naar Voorlopig Ontwerp (VO) naar Definitief Ontwerp (DO) gewerkt worden in overleg met belanghebbenden en gebruikers. Hierdoor kan in principe worden vastgehouden aan de planning voor start van de sloop/nieuwbouw in de zomer van 2023 met een doorlooptijd van ca. 18 maanden.

Omdat de jaarlijkse energielasten van het huidige complex in 2023 met ruim € 750.000,- toenemen (terwijl het buitenbad dan ook nog eens dicht is, bron: Sportbedrijf Almelo 12-10-2022) en de nieuwbouw deze extra kosten elimineert, is het wenselijk te koersen op zo spoedig mogelijke nieuwbouw. Ook de ouderdom en de daarmee hoge onderhoudsbehoefte van het bestaande complex noopt daartoe. Verder uitstel van de nieuwbouw kost namelijk honderdduizenden euro's extra aan onderhoud op jaarbasis. Met name de installaties voor verwarming, luchtbehandeling en waterbehandeling lopen qua levensduur op hun einde. Uitval van één of meerdere van deze installaties betekent een (tijdelijke) sluiting van het Sportpark.

5.1 Met de raad is afgesproken haar nauwgezet te informeren over de voortgang van het project.

Met het versturen van de raadsbrief (RAAD-7414) wordt hieraan tegemoet gekomen.

Kanttelingen

2.1 Er kan bezwaar worden gemaakt tegen deze voorlopige gunning.

Bij de tweede inschrijvende partij/combinatie voor deze aanbesteding heeft een wisseling van het installatiebedrijf plaatsgevonden. Dit ruim een week voor de deadline voor het indienen van de aanbidding. Gelet op de regels van het aanbestedingsrecht dient deze partij daarom uitgesloten te worden. De aanbidding van deze gewijzigde combinatie is wel beoordeeld. Deze beoordeling heeft uitgewezen dat deze partij lager scoort op prijs en kwaliteit dan de aanbidding van de Van Norel Bouwgroep.

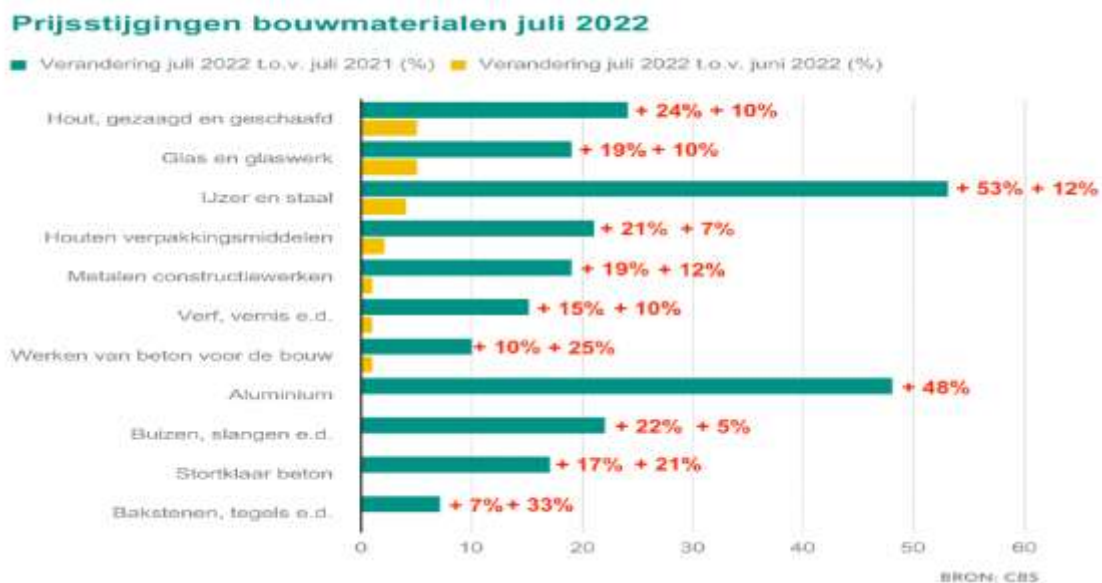
4.1 Er worden kosten gemaakt terwijl er nog geen zekerheid is dat uitvoering plaats vindt binnen het taakstellend budgettaire kader.

Met de opdracht aan de aannemer om de ontwerpwerkzaamheden voort te zetten vooruitlopend op de definitieve gunning, wordt een (beperkt) deel van het door de raad beschikbaar gestelde krediet al aangewend zonder de zekerheid van uitvoering binnen het taakstellende budgettaire kader. De kosten bedragen € 135.000,- (afgerond en geaccepteerd VO) tot maximaal € 245.000,- (afgerond en geaccepteerd DO). Deze kosten gaan alleen bij een definitief no-go verloren. Bij een definitieve gunning maken ze onderdeel uit van het aanbestedingsbedrag en in dat geval heeft deze opdracht niet geleid tot een kostenverhoging.

Kosten, opbrengsten en dekking

Op 26 mei 2021 heeft de raad een taakstellend krediet ter grootte van € 21.066.000,- ter beschikking gesteld voor de realisatie van het Sportpark conform het door de raad aangepaste Programma van Eisen. Een bedrag daarvan, ter grootte van € 17.950.000,-, is geraamd voor de directe bouw- en aanverwante kosten en gedefinieerd als aanbestedingsbudget voor de aannemer. Met de post 'onvoorzien' inbegrepen, waarvan vorig jaar reeds duidelijk werd dat deze moest worden ingezet om de prijsstijgingen als gevolg van Corona op te vangen, is de aannemers een plafondbudget voor de bouw van € 19.610.000,- meegegeven. De overige middelen, van 1,5 mln. euro, zijn begroot voor onder meer de inrichting van de buitenruimte, ambtelijke kosten, bouwbegeleiding en leges.

De nasleep van Corona en vervolgens de oorlog in Oekraïne zijn veroorzakers van grote prijsstijgingen mondiaal. Het effect hiervan is vooral in de bouw, met een grote behoefte aan materialen en brandstof, zichtbaar. Diverse prijzen stegen met tientallen procenten en soms was er zelfs sprake van een verdubbeling. Net voor de zomer van dit jaar was er nog een extra versnelling te zien in de prijsstijgingen:



De landelijke en mondiale prijsstijgingen manifesteerden zich ook bij de aanbiedingen voor realisatie van het Sportpark. De twee ingediende inschrijvingen zitten met een bedrag van ca. 25 mln. euro aan bouwkosten ruim 25% boven het daarvoor beschikbaar gestelde budget in mei 2021. Het gaat hierbij om een financieel verschil van ca. 5 mln. euro. De beste inschrijving bevat bijna 1 miljoen euro aan bezuinigingsopties, maar dan nog steeds is deze ruim boven het budget. Hiervoor dient een oplossing te worden gezocht.

Uitvoering

Na dit collegebesluit wordt het gesprek aangegaan met de Van Norel Bouwgroep om te bezien in welke mate bezuinigingen/optimalisaties mogelijk zijn. Hierbij worden ook de eisen en wensen uit het Programma van Eisen betrokken, inclusief de raadpleging van de belanghebbenden daarover.

Als de bezuinigingsmogelijkheden (inclusief draagvlak) voor realisatie van het Sportpark en de daarbij behorende extra financiële middelen in kaart zijn gebracht, inclusief aanvulling van de post onvoorzien ter dekking van de gestegen overige kosten, dan wordt aan de raad voorgesteld om met de (eventueel) aangepaste scope in te stemmen en het dan nog resterende verschil met het beschikbare budget aan te vullen met extra middelen. Als afwegingsinstrument wordt een aantal varianten gepresenteerd, die verder reiken dan alleen het bijschaven van het Programma van Eisen.

Het streven bestaat om eind november/begin december 2022 een voorstel ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Bijlagen

- Aanbieding Van Norel Bouwgroep, Slangen+Koenis Architecten en Hellebrekers (INT-84386)
- Beoordelingsmatrix aanbiedingen (INT-84385)
- **NIET OPENBAAR O.G.V. ARTIKEL 2.57 LID 2 VAN DE AANBESTEDINGSWET 2012**
- Raadsbrief (RAAD-7414)

Procesinformatie

Overleg in Projectteam, aanbestedingsteam en Stuurgroep levert een positief advies op voor de voorgestelde aanpak.

De gevolgde aanbestedingsprocedure en de daarin genomen stappen/deelbesluiten zijn juridisch getoetst door de stadsadvocaat op het gebied van aanbestedingsrecht (Infense Advocaten).

Afstemming met portefeuillehouder

De portefeuillehouders Financiën (tevens projectwethouder) en Sport stemmen in met de voorgestelde werkwijze en zijn akkoord met dit voorstel.

Directie-advies

De adjunct directeur Stedelijke Ontwikkeling is akkoord met dit voorstel.

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Raadsbrief ter informatie
- Regulier
- Persbericht