



Urban Matters,
People Matter

Overall contracteringsplan fietsparkeerkelder en bouwblokken 2 en 3 Stationsplein Hilversum



Overall contracteringsplan | 101158E-112 | 23 oktober 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doelstelling van dit document	3
2. Projectkenmerken	4
2.1 Kenmerken	4
2.2 Projectspecifieke risico's en kansen	4
2.3 Scope van dit overall contracteringsplan	4
2.4 Contracteringsdoelstelling	4
3. Uitwerking	6
3.1 Organisatievorm	6
3.2 Voorafgaande werkzaamheden	6
3.3 Contractvormen	6
3.4 Aanbestedingsvorm	7
3.5 Planning op hoofdlijnen	8

Bijlage 1 – Contracteringstrategie (d.d. 18-9-2024)

1. Inleiding

1.1 Doelstelling van dit document

Dit overall contracteringsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van een fietsparkeerkelder met daarop bouwblokken 2 en 3 op het Stationsplein in Hilversum. De realisatie van deze objecten vormt onderdeel van de ontwikkeling van het stationsgebied met in totaal zeven bouwblokken en de herinrichting van het maaiveld. De fietsparkeerkelder is een wezenlijk onderdeel van deze ontwikkeling. Dit plan dient er toe onderbouwde keuzes te maken voor de bij dit project toe te passen organisatiestructuur, aanbestedingsprocedure en contractvormen. Dit overall contracteringsplan kan door gemeente Hilversum en ProRail worden uitwerkt in afzonderlijke contracteringsplannen in de eigen huisstijl en ingericht voor interne toetsing en goedkeuring.

In bijlage 1 Contracteringsstrategie is op hoofdlijnen de samenwerking en rolverdeling tussen gemeente Hilversum en ProRail geschetst om de opgave te realiseren. Dit overall contracteringplan is een uitwerking van deze contracteringsstrategie.

2. Projectkenmerken

2.1 Kenmerken

Het project fietsparkeerkelder en bouwblokken 2 en 3 Stationsplein Hilversum heeft als doelen;

1. Fietsparkeren bij het station uit de openbare ruimte op maaiveld te halen en ondergronds te laten plaatsvinden;
2. Bouw van bouwblokken 2 en 3 als onderdeel van de bebouwing conform het masterplan Stationsgebied.

2.2 Projects specifieke risico's en kansen

De te bouwen objecten hebben door hun stapeling op de fietsparkeerkelder een grote constructieve samenhang. In de uitvoeringsfase is er een sterke logistieke samenhang, waarbij randvoorwaarde is dat het station in alle opzichten moet blijven functioneren. Daarom is gekozen voor het contracteren van één partij voor zowel de realisatie van de fietsparkeerkelder als de ontwikkeling van de bouwblokken.

Hierdoor kan de bouwlogistiek optimaal worden ingericht, als onderdeel van een uit te vragen BLVC-plan. Ook kan hierdoor de overall bouwtijd van het gehele ensemble worden geminimaliseerd, waarbij tevens de tijd tussen gunning en de ingebruiknamedatum van de fietsparkeerkelder kan worden geminimaliseerd. Dit draagt sterk bij aan het beperken van de bouwhinder en het zo goed mogelijk in stand houden van de bereikbaarheid.

2.3 Scope van dit overall contracteringsplan

De scope van dit contracteringsplan betreft hoofdzakelijk onderstaande werkzaamheden:

- Bouwrijp maken van de plaats waar de fietsparkeerkelder komt;
- Engineering en bouw van de fietsparkeerkelder en de aansluitingen op het station;
- Ontwerp en realisatie van de twee bouwblokken;
- Aanleg van nutsvoorzieningen;
- Er zal door de Gemeente een collectieve WKO installatie voor het gebied worden gerealiseerd waarop de Gegadigde dient aan te sluiten;
- Voorbereiding voor inrichting van het maaiveld (door derden).

Buiten de scope van dit overall contracteringsplan vallen de activiteiten t.a.v. verkoop, verhuur en instandhouding van de bouwblokken door de projectontwikkelaar.

2.4 Contracteringsdoelstelling

De contractering is geslaagd als gemeente Hilversum een marktpartij contracteert die de opgave en complexiteit goed doorziet en mede hierdoor in staat is:

1. Met bouwblokken 2 en 3 het eerste deel van de stedenbouwkundige droom van Hilversum in het stationsgebied te laten uitkomen.
2. De fietsparkeerkelder en de bouwblokken zelfstandig uit te ontwerpen en te bouwen.
3. De bouwlogistiek optimaal in te richten en hierdoor de overall bouwtijd van het geheel te minimaliseren.
4. De bouwhinder maximaal te beperken en de bereikbaarheid zo goed mogelijk in stand te houden.
5. De steun van alle stakeholders te behouden, onder meer door pro-actieve afstemming.

Met de concurrentiegerichte dialoog als aanbestedingsprocedure zijn gemeente Hilversum en ProRail maximaal in staat deze doelstelling te realiseren. Enerzijds kan het gezamenlijk projectteam van Hilversum en ProRail in de dialoogronde de gegadigden kennis laten nemen van de technische en procesmatige uitdagingen en de betrokken stakeholders. Anderzijds kunnen de gegadigden naast vragen ook mogelijke (ontwerp)oplossingen (met name bij de bouwblokken) bij de opdrachtgever toetsen op ontvankelijkheid, waardoor de gegadigden zo mogelijk worden gefaciliteerd bij het opstellen van een kansrijke aanbieding.

3. Uitwerking

2.1 Organisatievorm

Gemeente Hilversum en ProRail bereiden het project gezamenlijk voor. Hiervoor wordt een ProjectOvereenkomst (POK) afgesloten. Deze projectovereenkomst en andere projectovereenkomsten waarin Hilversum partij is, worden opgesteld door Houthoff. Overige projectovereenkomsten, waarin Hilversum geen partij is, worden door of in opdracht van ProRail opgesteld.

Gemeente Hilversum is aanbestedende dienst en verzorgt het strategisch omgevingsmanagement.

2.2 Voorafgaande werkzaamheden

Vooruitlopend op de realisatie van de fietsparkeerkelder en de bouwblokken worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd

1. Functievrij en bouwrijp maken
2. Damwand heien

2.3 Contractvormen

Bij gunning gaat aanbestedende dienst gemeente Hilversum één overeenkomst aan met de marktpartij met daarin twee nauw op elkaar afgestemde deellovereenkomsten, te weten een UAV-gc Engineering & Construct contract voor de fietsparkeerkelder en een Gronduitgifte en Ontwikkelovereenkomst voor de bouwblokken.

Gemeente Hilversum en ProRail laten zich ondersteunen door adviseurs. Houthoff stelt in opdracht van Hilversum de (hoofd)overeenkomst met de marktpartij op, inclusief de deellovereenkomst “Gronduitgifte en Ontwikkelovereenkomst voor de bouwblokken”.

Movares stelt in opdracht van ProRail de deellovereenkomst “UAV-gc Engineering & Construct contract voor de fietsparkeerkelder” op. ProRail levert deze deellovereenkomst op aan Hilversum, die deze vervolgens ter beschikking stelt aan Houthoff ter verwerking in de (hoofd)overeenkomst met de marktpartij.

AT Osborne stelt in opdracht van Hilversum de (voor)aankondiging en de aanbestedingsleidraden op.

Movares zal in opdracht van ProRail de uitvoeringsbegeleiding van de fietsparkeerkelder verzorgen.

Gemeente Hilversum zal de uitvoeringsbegeleiding van de bouwblokken verzorgen.

2.4 Aanbestedingsvorm

Procedure

Om reeds in de aanbestedingsfase ruimte te bieden voor optimalisatie voorstellen is er gekozen voor de aanbestedingsprocedure concurrentiegericht dialogoog. Voor zover hieruit optimalisatie voorstellen komen die door Gemeente Hilversum en/of ProRail als positief worden beoordeeld, zullen deze in het dossier worden verwerkt.

Selectie-, trechterings- en gunningscriteria

Proportionele geschiktheidseisen worden vastgesteld. De verwachting is dat tot circa 6-10 gegadigden zich zullen aanmelden. De selectie vindt plaats op geschiktheidseisen door Gemeente Hilversum en ProRail, direct gevolgd door een ranking door Hilversum tot maximaal 5 gegadigden voor de 1^e dialoogfase. Aan het eind van de 1^e dialoogfase trechtert Hilversum in nauw overleg met ProRail op basis van de dialoogproducten naar 3 gegadigden voor de inschrijving.

Geschiktheidseisen

1. Technische en beroepsbekwaamheid
 - Aantoonbare ervaring met het ontwikkelen, ontwerpen en realiseren van een bouwblok met een multifunctionele invulling van wonen, werken en een maatschappelijke functie. Het bouwblok berust op een levendige plint in een "matig stedelijke omgeving" tot en met een "zeer sterke stedelijke omgeving"
 - Aantoonbare ervaring met ontwerpen en realiseren ondergrondse civieltechnische betonconstructies
 - Aantoonbare ervaring met de (organisatorische)aansturing en uitvoering van één multidisciplinaire ontwerpopgave, waarbij minimaal de kerncompetenties civiele constructies, bouwkundige constructies en installaties aanwezig zijn.
2. Beroepsbevoegdheid
 - KVK-uitreksel(s): van ieder van de mogelijk combinanten of derden in het kader van deze geschiktheidseisen
 - Niveau 2 of hoger van de veiligheidsladder voor de uitvoerende partij
3. Financiële en economische draagkracht
 - Er wordt een omzeteis gesteld aan de gegadigde.

Selectie criterium

- De mate waarin de door gegadigden gehanteerde aanpak en maatregelen in eerdere projecten hebben bijgedragen aan een levendig gebied.

Trechterscriterium

- Het concept programma en vormgeving bovenbouw

Gunningcriteria

1. Criterium: Programma en vormgeving bovenbouw
Subcriteria:
 - A. Document "Te realiseren programma en borging flexibele functionaliteit"
 - B. Vormgeving bovenbouw (artist impressions)
 - C. Plan van aanpak levendige plint vanaf opening (voorkomen van leegstand of ongewenste bezetting van de plint en beheersmaatregelen).
2. Criterium: Project- en procesmanagement
Subcriteria:

- A. Organisatie en samenwerking
 - B. Aanpak en beheersing van het project
 - C. BLVC-plan (projectspecifieke invulling van het BLVC-kader). NB alleen meerwaarde telt voor score
3. Criterium: Duurzaamheid
- Subcriteria:
- A. Bovenbouw; berekend o.b.v. MKI
 - B. Onderbouw; berekend o.b.v. energieprestatie en obv circulariteit (wordt nog nader gedefinieerd)

2.5 Planning op hoofdlijnen

Selectiefase: begin november t/m medio januari 2024

Gewenst resultaat: 5 gegadigden voor dialoofase 1.

Dialoofase 1 en tussentijdse trechtering : medio januari 2024 t/m begin april 2025

Gewenst resultaat: 3 gegadigden voor dialoofase 2 en inschrijving.

Dialoofase 2: begin april 2025 t/m medio juni 2025

Gewenst resultaat: 3 gegadigden zijn volledig geïnformeerd om hun inschrijvingen op te stellen.

Inschrijffase: medio juni 2025 t/m medio oktober 2025

Gewenst resultaat: gunning medio oktober 2025.

Bijlage 1 – Contracteringsstrategie (d.d. 18-9-2024)



Urban Matters,
People Matter



AT Osborne

Postbus 168
3740 AD Baarn
(035) 543 43 43

© 2024, AT Osborne

www.atosborne.nl