



Duurzame kwaliteit tijdens bouw én exploitatie

DDBME-aanbesteding

MFC Atria Leusden

MFC Atria wordt een nieuw multifunctioneel centrum in Leusden waarin onder andere drie basisscholen, een gymzaal en buitenschoolse opvang zullen worden gehuisvest. De bestaande gebouwen moeten worden gesloopt en de infrastructuur rondom de kavel wordt vernieuwd inclusief een parkeerterrein met kiss & ride-zone. Inmiddels is de Europese DDBME-aanbesteding (Design, Demolish, Build, Maintain & Energy) met een looptijd van 20 jaar na oplevering succesvol verlopen.

Tekst Willem Adriaanssen (HEVO) Beeld Pellikaan Bouwbedrijf & Bureau Bos

Opdrachtgever Stichting Voila heeft de ambitie om de basisscholen De Klimrakker, De Bongerd en De Vallei onder te brengen in een nieuw multifunctioneel complex (MFC) op de locatie waar nu de twee laatstgenoemde scholen zijn gehuisvest. Daarnaast zal het MFC plaats bieden aan een gymzaal en buitenschoolse opvang. Het plan is in nauwe samenwerking met de gemeente Leusden ontwikkeld.

Integrale opdracht

In dit project is gekozen voor een integrale opdracht voor het ontwerp, de realisatie inclusief sloop, het technisch onderhoud en het energieverbruik voor een periode van 20 jaar na de ontwerp- en bouw-fase. De opdrachtgever wenst namelijk kwalitatief hoogstaande duurzame huisvesting en wil ontzorgd worden op de gebouwprestaties, sloop- en bouw-risico's en financiële lasten in de exploitatiefase. Hier-

bij wordt er effectief gestuurd op de realisatie van de optimale Total Cost of Ownership (TCO), waarbij de opdrachtnemer de verantwoordelijkheid draagt voor de duurzaamheid en prestaties van de ontwikkelde gebouwoplossing.

Integrale vraagspecificatie

Om het totale project goed aan te kunnen besteden stelde HEVO een integrale digitale vraagspecificatie op (Programma van Eisen). Hierdoor kon de dialoog over de eisen in de aanbestedingsfase goed worden gevoerd en kan vervolgens de kwaliteit van het project worden beheerst overeenkomstig de UAV GC-overeenkomst. De DBME-opdrachtnemer moet in dit geval aantonen dat de geëiste prestaties worden gerealiseerd.

Lange contractduur

Vanwege de lange contractduur was de kwaliteit van de samenwerking tijdens de aanbestedingsfase een van de EMVI-criteria. De aanbesteding is volgens de methode van Best Value Procurement georganiseerd, waarbij de budgetten voor investering, onderhoud en energie bekend werden gemaakt en de selectie van opdrachtnemers gebeurt op basis van kwaliteit van de ingediende plannen, de samenwerking, duurzaamheid en Total Cost of Ownership.

Meerwaarde

Het contract heeft een looptijd van bijna 22 jaar, met een exploitatieperiode van 20 jaar. Vier consortia dienden een complete inschrijving in van bijzonder hoge kwaliteit. In een efficiënt proces met goed overleg en afstemming met gebruikers bleken de marktpartijen forse meerwaarde te kunnen realiseren door, op basis van de beschikbare budgetten voor investering, sloop, onderhoud en energieverbruik, te optimaliseren voor de gehele contractperiode. Deze meerwaarde is, zeker gezien de recente forse verhogingen van de eisen in het Bouwbesluit, opvallend.

Profielschets opdrachtnemer

Een goed begin is het halve werk. Om in de aanbesteding het onderwerp samenwerking de aandacht te geven die vereist is, begonnen de opdrachtgever en de gemeente zelf met het geven van het goede voorbeeld. Stichting Voila gaf duidelijk aan wat haar belangen zijn en was transparant over haar doelen, de kaders en de manier waarop zij een partner selecteert. Al in de selectieleidraad werd een profielschets opgenomen van de opdrachtnemer en de verwachte competenties en kwaliteiten.

Extra punten voor ervaring

Vanwege het grote aantal disciplines die onderdeel zijn van dit contract, ligt het voor de hand dat de keuze eerder valt op een consortium dan op een enkele opdrachtnemer, ook al is er uiteindelijk maar één

partij juridisch aansprakelijk. Omdat een opdrachtgever niet zit te wachten op een gelegenhedscombinatie die nog geen ervaring heeft in het samenwerken, konden inschrijvers extra punten verdienen op het moment dat zij niet alleen aan de gevraagde competenties voldeden, maar deze ook reeds hadden uitgevoerd met de overige partijen waarmee ze inschreven.

Ontwerpsessies

In de gunningsfase is het aspect samenwerking verder uitgewerkt in de competenties samenwerkingsgerichtheid en oplossingsgerichtheid. In een van de overleggronden beoordeelde een onafhankelijke deskundige van Motion Consult deze competenties tijdens een drie uur durende ontwerpsessie met het complete team van de inschrijver en van de opdrachtgever inclusief gebruikers.

Haalbaar plan

Het intensieve overleg over de haalbaarheid van de uitvraag leidde tot een constructieve dialoog. In die context kwamen twijfels over de haalbaarheid op tafel die vervolgens open en transparant werden behandeld. Door verduidelijking en bijstelling van bepaalde eisen uit de vraagspecificatie bleek het mogelijk om een haalbaar plan in te schrijven. De aanbesteding is gewonnen door Pellikaan Bouwbedrijf in samenwerking met Bureau Bos, Optisport, BerkhoffBoerboom en Kragten. Deze aanbesteding bewijst dat integrale prestatiecontracten ook toepasbaar zijn voor kleinere projecten.

Sterrenpotentie

Het toekomstige gebouw zal de naam Atria dragen, een sterrennaam. De gedachte hierachter is dat iedereen in het MFC de potentie heeft een ster te worden. Of diegene nu op school zit, bij de dagopvang komt of actief is als sporter. De bouw gaat in november 2015 van start. ◀

Voor meer informatie surf u naar www.hevo.nl.

"Het contract heeft een looptijd van bijna 22 jaar, met een exploitatieperiode van 20 jaar."

