

Best practice #46

Gemeente Rotterdam stelt lichtere eisen

Succesvolle renovatie en uitbreiding voor het Rudolf Steiner College

Twee vooroorlogse schoolgebouwen met verzakte funderingen. Een kaalgeslagen terrein ertussenin. Dat biedt de gemeente Rotterdam in juni 2013 als fysiek uitgangspunt voor een niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure.

Carien Overdijk



Frido van Nieuwamerongen (Arconiko Architecten) voor het Rudolf Steiner College. Foto: Monne Tuinhout

De uitvraag voor deze Rotterdamse design & build (DB) opdracht luidt: maak een nieuwe, uitbreidbare en duurzame behuizing voor achthonderd leerlingen van het Rudolf Steiner College, een middelbare Vrije School. De ingebruikname staat gepland voor januari 2015.

Onderdeel van de opdracht is een nieuw bouwvolume op het binnenterrein, als verbinding tussen de twee oude panden van de voormalige Technische School. Hier moeten entreehal, aula en kantine een plek krijgen. Het totale project, op een binnenstedelijke locatie in Crooswijk, omvat sloop van bouwdelen, herindelings, renovatie, nieuwbouw, klimatisering en alle overige installaties.

Bezwaar

Elke bouwspecialist weet dat zo'n klus een race tegen de klok wordt. Toch wagen 38 combinaties een aanmelding. De relatief lichte eisen voor inschrijving brengen de opdracht ook binnen bereik van kleinere bedrijven.

De aanpak van de gemeente Rotterdam heeft gewerkt. Dit schooljaar is het voltooid ensemble van gerenoveerde gebouwen en nieuwbouw in gebruik genomen. Een half jaar later dan beoogd, maar dat lag aan een (niet-gehonoreerde) bezwaarprocedure, aangespannen door een van de niet-geselecteerde partijen.

Geknikte tussenbouw

Aan de straatzijde van het gerenoveerde complex is er ogenschijnlijk niets veranderd. Pas op het binnenplein, bereikbaar via een onderdoorgang, opent zich het nieuwe hart van de school. Deze geknikte tussenbouw loopt harmonieus door in een nieuwe buitengevel die op enkele meters voor een van de oude gebouwen is geplaatst. Zo is dit oude bouwdeel, conform de opdracht, met wandelgangen uitgebreid. De nieuwe gevels zijn overwegend in hout en abrikoosgetinte beplating uitgevoerd, passend bij de Vrije-Schoolsignatuur. De beplating is afgewisseld met grote ramen.

Boom

Over de vernieuwde gevel voor de oudbouw ligt een kolossale print van een boom. Het beeld is terughoudend uitgevoerd, met een tintverschil op de gevelplaten en zachte, matglazen vormen op de ruiten.

Binnen voelt de overmaat, vooral van plafondhoogten maar ook van sommige oppervlakken in de oudbouw, weldadig aan. Groepjes leerlingen hangen rond in de ruime, nieuwe hal alsof ze er al jaren thuis zijn. In de toiletten klontert een stel meiden bijeen, gierend om zelfgemaakte filmpjes op hun smartphones.

Aannemer

Frido van Nieuwamerongen, eigenaar van Arconiko Architecten in Rotterdam, tekende voor het ontwerp. Hij verzoonde ook de levensboom als geveldecoratie, een motief uit de antroposofie. De architect was benaderd door de Zoetermeerse aannemer Comeg om samen in te schrijven voor deze DB-opdracht. Ze kenden elkaar van een renovatieproject bij een andere school in Rotterdam. Van Nieuwamerongen is open over de gunning. 'Op het ontwerp werden wij niet beter beoordeeld dan onze concurrenten. Er was misschien zelfs wel een mooier ontwerp, al geloof ik dat de toegekende punten hiervoor redelijk gelijk lagen. Maar ons plan van aanpak stak er bovenuit. Comeg en wij wilden op basis van gelijkwaardigheid samenwerken, óók met de school zelf. Dat doen lang niet alle inschrijvers, vaak heeft één partij de leiding. Daarnaast heeft onze planning en de onderbouwing van de kostprijs de commissie vertrouwen gegeven.'

Lichte eisen

Van Nieuwamerongen is positief over de lichte vorm van deze aanbesteding. Er was geen omzeteis en er waren minimaal twee referentieprojecten (maximaal 5 jaar geleden opgeleverd) en vier kerncompetenties gevraagd.

'Als klein bureau konden wij bijna nooit inschrijven', vertelt de architect. 'De omzet- en referentie-eisen lagen jarenlang te hoog voor ons. Maar het wordt beter, in ieder geval in Rotterdam.' Dat de referentieprojecten geen scholen hoefden te zijn, was ook een pre, al hadden Arconiko en Comeg wel ervaring met onderwijsgebouwen. 'We konden nu eventueel ook referenties indienen die beter bij dit type opdracht pasten.'

Gokken

Toch ziet de ontwerper ook ruimte voor verbetering. 'De selectiefase vergde een flinke tijdsinvestering, die voor kleine bureaus tussen de bedrijven door moet. Je kent het programma van eisen noch het plafondbedrag. Je moet dus gokken dat de opdracht bij je past. Wij hebben daar recent een negatieve ervaring mee gehad buiten Rotterdam. We waren geselecteerd, maar ontdekten pas in de gunningfase dat het budget voor ons te laag lag. We moesten ons alsnog terugtrekken.'

Geen contact

De gunningfase bevatte ook een hindernis. Het was de geselecteerde bureaus verboden om contact te hebben met de school. 'We moesten een visie en een plan indienen, zonder enig overleg met de school, terwijl we ons realiseerden dat de wensen van de school nooit allemaal in de vraagspecificatie konden staan. Dan verdiep je je maar in de antroposofische basis van de school, veel meer kun je niet doen.'

Voor de school is zo'n aanpak ook lastig, vindt de architect. 'Ze schakelen een bureau in voor de vraagspecificatie, maar daar staan vaak maar twee regels over hun werkvisie en wat ze met hun gebouw willen. De rest is een technisch verhaal. Daarna horen ze een hele tijd niks, en dan liggen er opeens vier concurrerende plannen waar ze in commissieverband uit mogen kiezen.'

Investeringsrisico

Comeg en Arconiko hebben in de gunningfase samen zo'n vijftigduizend euro geïnvesteerd, inclusief de inhuur van een installateur en een constructeur om alles te onderbouwen.' De onverwachte bezwaarfase leverde nog extra kosten op. 'Wij moesten alvast een advocaat inhuren om een eventuele toewijzing van het bezwaar door de rechter tijdig aan te vechten. Je moet immers op tijd als belanghebbende erkend worden. De vergoeding voor niet-gegunde inschrijvingen was tienduizend euro. Als inschrijver loop je dus een flink risico.'

Van Nieuwamerongen denkt dat de gunningfase simpeler en compacter had gekund, ook voor de aanbestedende gemeente zelf. 'Want de tijd die de aanbesteding kost, gaat allemaal van het budget voor de school af.'

Compacte uitvraag

De gemeente Rotterdam leert echter snel, merkt de architect. Bij een recente niet-openbare aanbesteding, voor een Wijkspportvoorziening in Pernis, is de uitvraag een stuk compacter. In dit geval organiseerde de gemeente bovendien een ontmoeting tussen de inschrijvers en de toekomstige gebruikers.

'Wij hebben met hen de locatie bekeken en een uitvoerige toelichting gekregen op hun werkwijze. Ter plekke vragen stellen mocht niet, om een gelijk speelveld te behouden voor alle inschrijvers. Het kon wel schriftelijk, na afloop. De gemeente zal de antwoorden verwerken in één nota van inlichtingen voor alle partijen.'

Van Nieuwamerongen vermoedt dat het aantal schriftelijke vragen dankzij deze ontmoeting en vanwege de compacte uitvraag lager zal liggen dan de 390 vragen die de gemeente vorig jaar kreeg over het Rudolf Steiner College. 'Dat scheelt toch ambtelijke verwerkingstijd.'

aanbesteding renovatie en uitbreiding Rudolf Steiner College Rotterdam

aanbesteder	gemeente Rotterdam, cluster Stadsontwikkeling
bekendmaking	12 juni 2013, aanmelden selectiefase uiterlijk 21 juli
vorm	niet-openbare Europese aanbesteding (emvi) 5 partijen te selecteren, uiterlijk augustus 2013
aard/omvang	design en build, ca. 6000 m ²
eisen	geen omzeteis 4 kerncompetenties minimaal twee referentieprojecten (maximaal 5 jaar oud), niet per se van dezelfde combinatie aannemer-architect
verloop	5 procent social return op de bouwsom 38 aanmeldingen, 5 combinaties geselecteerd 4 combinaties schrijven in (5e partij haakt af na selectie) vertraging door bezwaarprocedure van niet-geselecteerde partij
gunning	één inschrijver overschrijdt plafondbedrag € 7,377 miljoen
opgeleverd	februari 2014, aan één van de drie resterende inschrijvers augustus 2015 (beoogd was januari 2015)

Informatie

Het Steunpunt Architectenopdrachten & Ontwerpwedstrijden van Architectuur Lokaal is de onafhankelijke, niet-commerciële helpdesk voor uitschrijvers van aanbestedingen en prijsvragen in Nederland. Het Steunpunt draagt bij aan professionalisering van het opdrachtgeverschap en aan een gezonde bouwcultuur in Nederland. Om opdrachtgevers behulpzaam te zijn bij het opstellen van een goede (Europese) aanbestedingsprocedure voor architectuuropdrachten is KOMPAS ontwikkeld, een digitale, kosteloze standaard die voor alle partijen de nodige vereenvoudiging en transparantie biedt. De digitale statistiekmodule SESAM biedt inzicht in de praktijk van het aanbesteden in Nederland.