

[format]

Bron: www.bredeschool.nl

BOUWPROTOCOL

In verband met de planontwikkeling en realisatie van een gebouwencomplex ten behoeve van onderwijsvoorzieningen in combinatie met welzijnsvoorzieningen, waaronder kinderopvang, peuterspeelzaal en de sociaal culturele activiteiten van een gemeenschapshuis in de wijk te bestaat behoefte aan een heldere taak- en bevoegdhedenregeling tussen de gemeente en de participanten/gebruikers van het gebouwencomplex.

Betrokken partijen: t.w.

Gemeente

Stichting

Stichting

verklaren aan de hand van navolgend protocol de verantwoordelijkheden en bevoegdheden onderling te verdelen, alsmede de te ondernemen besluitvorming in verband met het te realiseren bouwproject te zullen volgen.

Dit protocol maakt onderdeel uit van het zgn plan Brede School, waarin de projectorganisatie nader is omschreven, en waarover overeenstemming is bereikt in de vergadering van

In het project wordt een zevental fasen onderscheiden, te weten:

1. *Initiatiefase*: vastlegging uitgangspunten, doelstellingen, projectorganisatie, communicatieplan;
2. *Definitiefase*: programma van eisen, architectenselectie, opdrachtverlening;
3. *Ontwerpfase*: voorlopig ontwerp, definitief ontwerp;
4. *Besteksfase*: vaststelling bestek;
5. *Aanbestedingsfase*: aannemersselectie, gunning;
6. *Uitvoeringsfase*: bouwvoorbereiding, uitvoering, oplevering;
7. *Beheersfase*: overdracht, beheers- en onderhoudsplan.

Elke fase wordt afgesloten met een fasedocument. Conform de taakstelling, beschreven in het plan bereidt de stuurgroep document voor, waarbij deze de inbreng vanuit de in de projectorganisatie onderscheiden klankbordgroepen in acht neemt. Nadat over het document overeenstemming is bereikt in de stuurgroep legt deze het document ter goedkeuring voor aan de gemeente. De gemeente is in de rol van bouwheer vertegenwoordigd door

De gemeente fungeert als opdrachtgever aan derden, betrokken bij de planontwikkeling en realisatie van het project. Opdrachtverlening geschiedt eerst na accoord van de stuurgroep.

De gemeente (dienst) voldoet de met de derden aangegane financiële verplichtingen en administreert de kosten en verschaft op verzoek van de stuurgroep een periodiek overzicht van de aan het project verbonden lasten.

1. Initiatiefase

Met de vaststelling van het zgn plan wordt de initiatiefase afgesloten.

2. Definitiefase

Programma van eisen

De stuurgroep stelt een ruimtelijk programma van eisen op aan de hand van de door de

onderscheiden klankbordgroepen aangereikte deelprogramma's, t.w. een p.v.e. school, p.v.e school, p.v.e De gemeente verschaft een deelprogramma ten behoeve van de voorziening kinderopvang. De stuurgroep inventariseert en ordent de deelprogramma's tot een programma voor het totale project.

De gemeente levert relevante gegevens op het vlak van stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De stuurgroep en de gemeente voeren overleg omtrent het ruimtelijke programma voor het totale project, alsmede inpassing daarvan in het beschikbare terrein. Hierbij komen tevens aan de orde de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik van ruimten, aspecten van beheer en de na oplevering vast te stellen eigendomsverhoudingen. Eventueel kan besloten worden tot het opstellen van een technisch programma van eisen.

Het overleg dient in elk geval tot overeenstemming te leiden omtrent het geïntegreerde ruimtelijk programma van eisen. De gemeente verschaft duidelijkheid ten aanzien van de budgettaire randvoorwaarden, waaronder de omvang en wijze van beschikbaarstelling van de gemeentelijke subsidie in de stichtingskosten.

Architectselectie

De architectenkeuze geschiedt op voordracht van de gemeente. Tussen stuurgroep en gemeente dient overeenstemming te bestaan over de opdrachtverlening. Het programma van eisen maakt onderdeel uit van de contractvoorwaarden met de architect.

De gemeente is formeel opdrachtgever van de architect. De architect fungeert als voorzitter van het planteam, zoals aangeduid in het communicatieplan. Het planteam wordt gevormd door architect en overige bouwkundige adviseurs en (een vertegenwoordiging uit) de stuurgroep.

3. Ontwerpfase

Voorlopig ontwerp

In deze fase wordt het programma van eisen vertaald in een ontwerp. De architect voert daarbij overleg met de stuurgroep en legt daarbij de door hem vervaardigde schetsen voor. Als het voorlopig ontwerp (VO) vorm heeft gekregen wordt een raming van de kosten gemaakt. Na overeenstemming tussen architect en stuurgroep wordt het VO met kostenraming ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.

Definitief ontwerp

In deze fase wordt het VO verder uitgewerkt, de constructie en installaties worden in hoofdlijnen ontworpen en ingepast. De bouwkundige dimensies worden bepaald en de materialen worden gekozen. Er wordt een elementenbegroting gemaakt met verwerking van de constructieve uitgangspunten, detailleringen en materiaalkeuzen en de installaties om te toetsen hoe het definitief ontwerp zich verhoudt tot het beschikbare budget. Het definitief ontwerp omvat tevens een terrein(inrichtings)plan.

In de fase wordt tevens een beheersplan opgesteld, waaruit blijkt of het project geëxploiteerd kan worden binnen de voor de onderscheiden gebruikers van het complex beschikbare middelen. Tevens wordt in deze fase bepaald op welke wijze wordt voorzien in de eigendomsverhoudingen na oplevering. Daarbij worden, indien noodzakelijk nadere afspraken tussen de onderscheiden gebruikers, gemaakt ten aanzien van gezamenlijk gebruik en/of beheer van het complex.

Na overeenstemming tussen stuurgroep en architect wordt het definitief ontwerp ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.

4. Besteksfase

In deze fase wordt het definitief ontwerp verder uitgewerkt en het bestek vervaardigd. De architect draagt zorg voor het in acht nemen van de van overheidswege opgelegde bouwvoorschriften en de te volgen aanvraagprocedure voor een gemeentelijke bouw-/milieuvergunningen. De architect voert daarbij steeds overleg met de stuurgroep; eventuele

wijzigingen op het eerder vastgestelde ontwerp geschieden slechts met instemming van de stuurgroep.

Het definitieve bestek met tekeningen en directiebegroting wordt na verkregen instemming van de stuurgroep ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.

5. Aanbestedingsfase

Aannemersselectie

De stuurgroep en de gemeente voeren overleg over de wijze waarop de aanbesteding zal worden uitgevoerd en op welke wijze wordt voorzien in het bouwmanagement. De architect treedt daarbij op als adviseur en verzorgt de in het overleg tussen gemeente en stuurgroep vastgestelde aanbestedingsprocedure.

Als de uitkomst van de aanbestedingsprocedure binnen het beschikbare budget valt is er geen bezuinigingsronde noodzakelijk. Bij een tegenvallende aanbesteding krijgt de laagste aanbieder geen opdracht, maar treden gemeente en stuurgroep in overleg om de mogelijkheden voor additionele middelen en/of bezuinigingen te onderzoeken. Wijzigingen in het bestek geschieden slechts met wederzijds goedvinden. De architect treedt in dit verband op als adviseur.

Aanbesteding, gunning

De gunning wordt door de gemeente verleend na instemming van de stuurgroep. De contractstukken omvatten in elk geval bestek met nota's van inlichtingen en bijbehorende bestektekeningen.

6. Uitvoeringsfase

Na gunning wordt de aannemer toegevoegd aan het planteam dat vervolgens als uitvoeringsteam werkzaam is bij de uitvoering van de bouw.

Oplevering

Het proces verbaal van oplevering kan slechts na instemming van de stuurgroep door de gemeente worden geaccordeerd.

7. Beheersfase

Nazorg

De overdracht van het project aan de gemeente vindt plaats nadat de opdracht geheel is uitgevoerd, ca. 3 maanden, afhankelijk van de overeengekomen onderhoudstermijn voor eventuele gebreken, na de technische oplevering. In de periode worden tevens revisietekeningen geproduceerd. De gemeente draagt zorg voor een tijdige afsluiting van een adequate verzekering.

Overdracht

Zo spoedig mogelijk na deze overdracht dragen partijen zorg voor de realisatie van de eerder gekozen eigendomsverhoudingen middels een opdracht aan de notaris voor het passeren en inschrijven van de betreffende eigendomsbewijzen.

Voor accord,

