

Aanbesteding A3.553 Ontwikkelopgave Dolfijn 't Schippertje
Aanbestedende Dienst: Servicepunt71
Referentie: A3.553

Omschrijving:

De gemeente Leiden is middels deze aanbesteding op zoek naar een geschikte projectontwikkelaar voor de herontwikkeling van De Dolfijn 't Schippertje in de Zeeheldenbuurt in Leiden. Het project bestaat uit de realisatie van woningbouw, gecombineerd met een maatschappelijke functie en/of openbare ruimte, waarbij kaders zoveel mogelijk tegemoet komen aan de vastgestelde plannen voor de Zeeheldenbuurt. De herontwikkeling dient budgetneutraal te geschieden.

Toelichting:**Nr:****Categorie** Eisen en criteria**Betreft** Fase 2

1

Vraag

Zijn de selectiecriteria voor fase 2 reeds bepaald en wanneer worden deze bekendgemaakt?

Antwoord**Vrijgegeven:** 04-09-2018

De gunningscriteria voor fase 2 zijn op hoofdlijnen bepaald (zie paragraaf 1.4 van de Selectieleidraad). In de gunningsleidraad die wordt verspreid onder de geselecteerde gegadigden, zal duidelijk worden aangegeven welke documenten worden verwacht, op welke wijze die worden beoordeeld en welke waardering aan ieder subgunningscriterium wordt toegekend.

De geselecteerde gegadigden ontvangen de gunningsleidraad direct na definitieve selectie.

Nr:**Categorie** Eisen en criteria**Betreft** Selectieleidraad pag 28

2

Vraag

Pagina 28 van de selectieleidraad "een maatschappelijke herbestemming". Wat wordt daarmee bedoeld? Is het bestaand gebruik maatschappelijk en wordt deze herbestemd naar een andere functie of vice versa?

Antwoord**Vrijgegeven:** 04-09-2018

Voor het referentieproject is van belang dat het een herbestemming is van een niet-maatschappelijke naar een maatschappelijke functie of van een maatschappelijke functie naar een andersoortige maatschappelijke functie.

Nr:**Categorie** Eisen en criteria**Betreft** Duurzaamheid/milieubeheer

3

Vraag

Als minimum eis wordt een ISO 14001 normering gesteld. Deze normering ziet vooral toe op uitvoerende werkzaamheden. Indien de inschrijver ontwikkelaar is, is het dan voldoende om te verklaren dat de werkzaamheden zullen worden aanbesteed aan een uitvoerende partij die in het bezit is van dit milieucertificaat?

Antwoord**Vrijgegeven:** 04-09-2018

Nee. ISO 14001 gaat over het reduceren van milieurisico's van de eigen bedrijfsvoering en ziet daarmee niet alleen op uitvoerende werkzaamheden.

Verder het volgende:

Iso-certificering is geen vereiste. Zoals aangegeven bij de geschiktheidseisen over kwaliteitsborging en duurzaamheid/milieubeheer zijn gelijkwaardige bewijzen van maatregelen op het gebied van kwaliteitborging en een eigen milieubeheersysteem voldoende.

Onder gelijkwaardige bewijzen van maatregelen op het gebied van kwaliteitborging valt bijvoorbeeld een eigen kwaliteitsborgingsysteem waarin kortgezegd is vastgelegd:

- zeg wat je doet
- doe wat je zegt
- bewijs het

Een eigen milieubeheersysteem moet ingericht zijn op het behalen van de volgende resultaten:

- het verbeteren van de eigen milieuprestaties;
- het voldoen aan de eigen complianceverplichtingen;
- het bereiken van de eigen milieudoelstellingen.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Aanbestedingsprocedure

4

Vraag

Op pagina 11 staat dat de opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving. Is daarmee het grondbod bepalend/doorslaggevend voor de definitieve gunning?

En kan meer specifiek worden aangegeven welke documenten worden verwacht in de vervolgfase, dwz de gunningsfase? Op pagina 11 staat er heel summier iets over opgenomen, maar er mist duidelijke waardering per criterium. Ook is niet duidelijk of er een vergoeding beschikbaar is voor de vervolgfase.

Antwoord

Vrijgegeven: 04-09-2018

In de gunningsleidraad, die wordt verspreid onder de geselecteerde gegadigden, zal duidelijk worden aangegeven welke documenten worden verwacht, op welke wijze die worden beoordeeld en welke waardering aan ieder subgunningscriterium wordt toegekend.

Er wordt geen vergoeding toegekend voor het doen van een geldige inschrijving.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Budgetneutrale ontwikkeling

5

Vraag

Wat wordt verstaan onder budgetneutrale ontwikkeling, pagina 8/11 uit Selectieleidraad.

Antwoord

Vrijgegeven: 04-09-2018

De gemeente streeft een ontwikkeling na waarbij de boekwaarde, de gemaakte en nog te maken plan- en onderzoekskosten gedekt worden door de grondopbrengst van de locatie. In de gunningsleidraad zal dit verder uitgewerkt worden als onderdeel van het financieel kader en/of de gunningscriteria.

Nr:

Categorie Eisen en criteria

Betreft Bijlage 11 Geschiktheidseisen

6

Vraag

In bijlage 11 staan voor het referentieproject andere minimumvereisten benoemd dan in de selectieleidraad op pagina 28. Wat moet worden aangehouden, de leidraad of de bijlage?

Antwoord

Vrijgegeven: 04-09-2018

Beiden moeten worden aangehouden. De referentie-eis in bijlage 11 is een geschiktheidseis, oftewel een minimumeis waarop u beoordeeld wordt in fase 2 van de beoordelingsprocedure. De referentieprojecten die worden gevraagd op pagina 28 in de Selectieleidraad betreffen de selectiecriteria waarop beoordeeld wordt in fase 4 van de beoordelingsprocedure.

Nr:

Categorie Aanbestedingsprocedure

Betreft Budget

7

Vraag

Het college van B&W heeft in 2013 budget vrijgemaakt voor het opknappen van Het Schippertje. Is dit budget nog beschikbaar? En kan door de ontwikkelaar hier een beroep op gedaan worden, wanneer in het plan Het Schippertje behouden wordt?

Antwoord

Vrijgegeven: 04-09-2018

Er is binnen de gemeente geen budget beschikbaar voor het opknappen van Het Schippertje.

Nr:

Categorie Bestek/beschrijvend document

Betreft Wijze van beoordelen

8

Vraag

Op pagina 29 selectieleidraad wordt aangegeven dat de beoordelingscommissie bestaat uit 3 leden. Kunt u specificeren vanuit welke functie/specialisme de leden zitting hebben in de commissie?

Antwoord

Vrijgegeven: 04-09-2018

Een inkoopadviseur van Servicepunt 71 beoordeelt de verzoeken tot deelname op de knock-out criteria. De referentieprojecten in de selectiefase worden beoordeeld door 2 medewerkers van het projectbureau met specialisatie projectmanagement en door een medewerker van de afdeling ruimtelijke ontwikkeling met stedenbouwkundige expertise. Voor de gunningsfase zal in de gunningsleidraad nadere informatie verstrekt worden over de wijze van beoordelen van de inschrijvingen.