



Aanbestedingsleidraad deel 1, 1-506-12

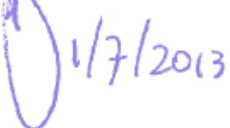
Gebiedsontwikkeling Rijnhaven, Concessie

Aanmelding : op 14 oktober 2013 tot 15.00 uur

Opdrachtgever : het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Rotterdam

Geautoriseerd door : hoofd Afdeling Aanbestedingszaken
de heer ing. B. Oosterom

Paraaf : 

Datum : 



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Context	4
1.2	Aanbestedende dienst	4
1.3	Aanbestedingsprocedure	4
1.4	Doel aanbestedingsleidraad	5
1.5	Tijdschema	6
1.6	Vergoeding	7
1.7	Contractvorm	7
1.8	Leeswijzer	8
1.9	Meer informatie Rijnhaven	8
2.	Ambities en randvoorwaarden	9
2.1	Doel van de concessie	9
2.2	Geografische scope	9
2.3	Ambities	10
2.4	Randvoorwaarden	13
3.	Proces beschrijving aanbesteding, fase 1	20
3.1	Algemeen	20
3.2	Kennismakingsgesprek	21
3.3	Schriftelijke Inlichtingen	21
3.4	Aanmelden door indienen van concept visiedocument	22
3.5	Toetsen geschiktheid gegadigden	24
3.6	Consultatierondes	24
3.7	Kennis- en innovatiemarkt	24
3.8	Indienen definitieve visie	25



4.	Uitsluitinggronden en geschiktheid	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Uitsluitinggronden	26
4.3	Geschiktheidseisen	27
5.	Beoordelingsprocedure	29
5.1	Beoordelingscommissie	29
5.2	Beoordeling	29
5.3	Uitnodiging tot inschrijving	31
6.	Overige voorwaarden en regelingen	32
6.1	Voorbehouden	32
6.2	Tijdig stellen van vragen	32
6.3	Aanspraken op gunning of vergoedingen	32
6.4	Voertaal	32
6.5	Algemene voorwaarden	33
6.6	Klachtenprocedure	33
6.7	Publiciteit	33
6.8	Blijvend voldoen aan eisen	33
6.9	Verbonden ondernemingen	33
6.10	Gedragscode 'publiek opdrachtgeverschap	34
6.11	Geschillenregeling	34

BIJLAGEN

- A** Eigen verklaring
- B** Inhoudsopgave visiedocument
- C** Verklaring bij visiedocument
- D** Gedragscode professioneel opdrachtgeverschap (los document)
- E** Inhoudsopgave concessieovereenkomst Rijnhaven



1. Inleiding

1.1 Context

De gemeente Rotterdam is voornemens de Rijnhaven in concessie te geven voor het ontwerpen, realiseren, financieren, beheren en exploiteren van een ontwikkeling in de Rijnhaven te Rotterdam (grondexploitatie incl. buitenruimte en vastgoedexploitatie). Deze aanbestedingsleidraad maakt onderdeel uit van het uitnodigingsdocument (bidbook).

1.2 Aanbestedende dienst

De gemeente Rotterdam, in het bijzonder het cluster Stadsontwikkeling treedt inzake deze aanbesteding op als aanbestedende dienst. De aanbestedende dienst laat zich in deze aanbesteding vertegenwoordigen door de organisator en begeleider van de aanbesteding, zijnde:

Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling

Contactpersoon: Olav Beugels

Alle communicatie via: concessierijnhaven@stadshavensrotterdam.nl

Afgifte stukken: Kantoorgebouwen Europoint, toren III kamer 13.68 (13^e etage)
Galvanistraat 15, 3029 AD Rotterdam

Alle communicatie aangaande deze aanbestedingsprocedure dient uitsluitend per e-mail te verlopen via het cluster Stadsontwikkeling Rotterdam.

o.v.v. "[1-506-12] Gebiedsontwikkeling Rijnhaven - Concessie"

1.3 Aanbestedingsprocedure

De aanbestedende dienst heeft gekozen voor een Europese procedure ten behoeve van een concessie voor werken. Deze vindt plaats conform het ARW 2012 hoofdstuk 8. In de na de aanbesteding te sluiten overeenkomst krijgt de gegunde partij de mogelijkheid tot realisatie en exploitatie van meerdere, deels door de gemeente gevraagde, werken gedurende een periode van 30 jaar. De gegunde partij betaalt hiervoor een vergoeding aan de opdrachtgever. Het karakter van de opdracht is een concessie voor werken. Op grond daarvan is de voor dergelijke concessies in de Aanbestedingswet en het ARW 2012 geschreven procedure gepast. Bij de inrichting van de procedure, zoals beschreven in deze leidraad zijn alle aanbestedingsrechtelijke beginselen van zorgvuldigheid, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit gerespecteerd.



De aanbestedingsprocedure zal bestaan uit twee fases. In de eerste fase zullen drie gegadigden worden gekozen op basis van een visie en het aantonen van de daarbij behorende competenties. In deze eerste fase wordt op basis van een concept-visie getoetst of bij de gegadigden de benodigde competenties voor het realiseren van de visie van de gegadigde zelf aanwezig zijn. Daarna wordt met de partijen die hieraan voldoen een aantal consultatierondes gevoerd, waarbij opdrachtgever en gegadigde zich kunnen laten informeren. De eerste fase wordt afgesloten met het indienen van de definitieve visie met bijbehorende documenten, die worden beoordeeld door een deskundige jury. De beoordeling leidt tot maximaal drie gegadigden die worden uitgenodigd voor de tweede fase.

Met deze drie gegadigden zal in de tweede fase worden gediscussieerd op basis van een conceptplan en businesscase over de exacte invulling van de concessie, opdat de voorwaarden over en weer duidelijk zijn en zij een offerte kunnen indienen. Vervolgens zullen de drie gegadigden een inschrijving doen op basis waarvan de uiteindelijk te gunnen partij wordt gekozen.

Het hier voorliggende document heeft betrekking op de eerste fase van de procedure die leidt tot de keuze van drie gegadigden.

In deze fase vormen de criteria, genoemd in deze leidraad, op basis van de ambitie- en randvoorwaardenmatrices het afwegingskader voor de beoordeling van de visie. De in tweede fase van de aanbesteding in te dienen plannen en businesscases worden beoordeeld op criteria die voortkomen uit de ambitiematrix en moet voldoen aan het Prestatiegericht Programma van Eisen dat voorkomt uit de randvoorwaardenmatrix genoemd in hoofdstuk 2. Tevens is de ingediende eigen visie in de eerste fase van elk van de gegadigden in de tweede fase eveneens een harde randvoorwaarde voor de eigen verdere uitwerking.

1.4 Doel aanbestedingsleidraad

De gemeente Rotterdam heeft ten behoeve van de aanbesteding dit eerste deel van de aanbestedingsleidraad opgesteld, met als doel:

- de gegadigde een beeld te geven van de opdracht en de aanbestedingsprocedure;
- duidelijk te maken op welke wijze de gegadigde zich kan aanmelden en wanneer welke gegevens dienen te worden overgelegd;
- inzicht te bieden in de wijze waarop de keuze van de 3 partijen voor de 2^e fase plaatsvindt.



1.5 Tijdschema

In onderstaande tabel is het tijdschema voor het eerste deel van de aanbestedingsprocedure aangegeven.

Nr.	Werkzaamheden	Door	Datum
Eerste fase			
1	Publicatie Aanbesteding	Gemeente Rotterdam	1 juli 2013
2	Gesprekronde (kennismaking)	Geïnteresseerden / team gemeente Rotterdam	2 juli 2013 – 2 augustus 2013
3	Schriftelijke inlichtingen	Gemeente Rotterdam	v.a. 2 juli 2013 – 17 januari 2014
4	<u>Aanmelden</u> door middel van een concept visiedocument met bijbehorende documenten	Gegadigden	14 oktober 2013, uiterlijk 15.00 uur
5	Consultatieronde 1	Gegadigden / consultatieteam gemeente Rotterdam	15 oktober 2013 - 13 november 2013
6	Kennis- en innovatiemarkt	Gegadigden / gemeente Rotterdam	november 2013
7	Consultatieronde 2	Gegadigden / consultatieteam gemeente Rotterdam	2 december 2013 – 20 december 2013
8	Indienen definitief visiedocument	Gegadigden	31 januari 2014
9	Beoordeling aanmeldingen op basis van definitief visiedocument	Beoordelingscommissie	Februari/maart 2014
10	Bekendmaking 3 partijen voor de 2 ^e fase	Gemeente Rotterdam	April 2014

Gegadigden kunnen aan bovenstaande planning geen rechten ontlenen. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om, met inachtneming van de wettelijke minimumtermijnen, de planning aan te passen. Na ontvangst van de definitieve visies zal de aanbestedende dienst de aanmeldingen beoordelen. Na de beoordeling ontvangen alle gegadigden gelijktijdig bericht over de uitslag.



Hieronder is een indicatie van de planning van de gunningfase weergegeven. Ook aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Nr.	Werkzaamheden	Door	Datum
Tweede fase			
1	Uitnodiging 3 partijen voor de 2 ^e fase	Gemeente Rotterdam	April 2014
2	Consultatierondes	Genodigden / consultatieteam gemeente Rotterdam	Mei – juli 2014
3	Kennis- en innovatiemarkt	Genodigden / marktpartijen / gemeente Rotterdam	Mei – juli 2014
4	Schriftelijke inlichtingenronde	Gemeente Rotterdam	Mei – juli 2014
5	Inschrijving	Genodigden	September 2014
6	Beoordeling inschrijvingen	Beoordelingscommissie	Oktober – november 2014
7	Afsluiten van definitieve concessieovereenkomst	Voor gunning in aanmerking komende inschrijver / gemeente Rotterdam	Na november 2014

1.6 Vergoeding

Voor de drie gegadigden die worden toegelaten in de tweede fase van deze aanbestedings-procedure, zal aan de gegadigden die met hun inschrijving wél voldoen aan de minimumvereisten voor die fase, maar niet als uiteindelijk te gunnen partij worden geselecteerd, een vergoeding worden gegeven van EUR 150.000,00.

De gemeente Rotterdam realiseert zich dat dit geen kostendeekkende vergoeding is, maar wil hiermee vooral blijf geven van waardering voor de inzet van partijen om in Rotterdam te investeren.

1.7 Contractvorm

Voor de concessie zal er vanuit de Gemeente een concessieovereenkomst worden opgesteld . De inhoudopgave van deze overeenkomst is in bijlage E bijgevoegd. De overeenkomst zal in conceptvorm voor de laatste consultatieronde in de eerste fase en voor het indienen van de definitieve visie beschikbaar worden gesteld aan de gegadigden.

De uiteindelijke inhoud van deze overeenkomst zal afhangen van de aard van de activiteiten die inschrijvers gedurende het aanbestedingsproces in het gebied wensen te ontplooiën. Derhalve kan het concept gedurende de procedure worden bijgewerkt, opdat uiteindelijk voor inschrijving een definitief contractdocument voorligt op basis waarvan alle inschrijvers hun aanbieding baseren. .



1.8 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de randvoorwaarden en ambities gegeven. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het proces tot aanmelden verloopt en welke gegevens moeten worden ingediend. In hoofdstuk 4 worden de te hanteren uitsluitinggronden beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de methodiek voor het maken van een keuze voor 3 partijen toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de voorwaarden die van toepassing zijn op deze aanbestedingsprocedure.

1.9 Meer informatie Rijnhaven

De volgende brondocumenten geven uitgebreider informatie over het project, initiatiefnemers en de omgeving:

- www.stadshavensrotterdam.nl
- www.rotterdam.nl/rotterdam_climate_initiative
- www.cleantechdelta.com
- www.rdmcampus.nl
- www.rotterdam.nl/stadsvisie
- www.rotterdam.nl/stadshavens_structuurvisie_en_planmer_vastgesteld (Verkenning Drijvend Bouwen in buitendijks Rotterdam (maart 2011))
- www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2009/07/01/drijvende-woningen-en-de-bouwregelgeving.html
- www.nen.nl (NTA-norm drijvend bouwen (NTA 8111 oktober 2011))
- www.co2-prestatieladder.info
- www.wiki.dgbc.nl/index.php/De_Dutch_Green_Building_Council
- www.urban2020.nl

DISCLAIMER: Deze websites dienen uitsluitend voor de nadere beeldvorming van de gegadigden en hieraan kunnen door gegadigden op geen enkele wijze rechten worden ontleend.

2. Ambities en randvoorwaarden

2.1 Doel van de concessie

Het doel van de concessie is te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de gemeente Rotterdam enerzijds de ruimte aan marktpartijen geeft om die ontwikkeling vorm te geven en te realiseren, maar anderzijds ook duidelijke randvoorwaarden meegeeft waaraan de ontwikkeling moet voldoen.

Hoewel de gemeente geen financiële bijdrage levert aan de ontwikkeling, vraagt de gemeente nadrukkelijk wel een aantal publieke werken te realiseren die worden gefinancierd uit de ontwikkeling en exploitatie van het gebied.

Het doel van de concessie is bewust ruim geformuleerd, maar daarmee niet vrijblijvend. De uiteindelijk te selecteren partij zal worden gehouden aan de uitvoering van de door haarzelf ingediende plannen voor het gebied.

De procedure stuurt ook op verdere uitwerking van de in een voorgaande fase ingediende stukken, die steeds als bindend toetsingskader dienen voor de uitwerking die erna wordt gemaakt.

2.2 Geografische scope

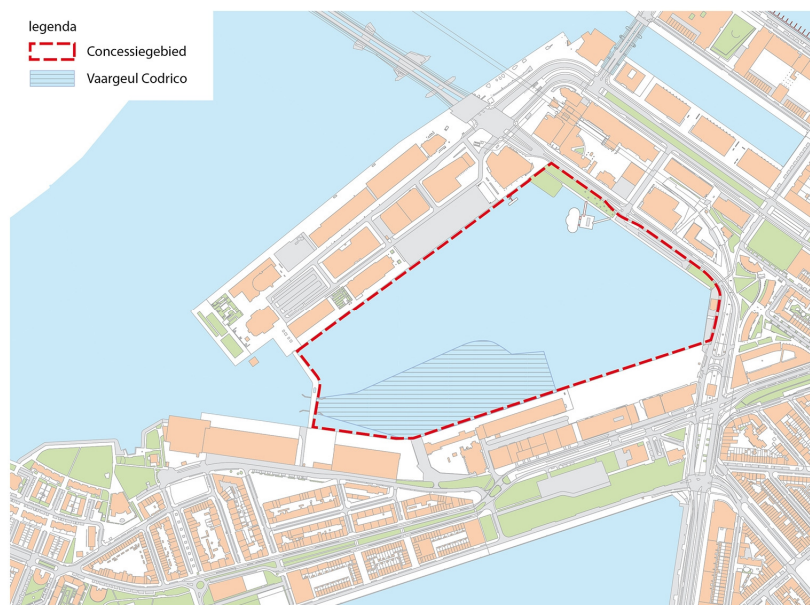
De scope van het project betreft (zie ook locatiekaart in het Bidbook):

- de Rijnhaven, binnen de kades tot aan de Rijnhavenbrug, inclusief de bodem;
- de Tillemakade en de Postumalaan tot aan de zuidkant van het fietspad.

Buiten de scope vallen:

- de kades van de Wilhelminapier en Katendrecht, zowel de verticale, als de horizontale delen. Benodigde aanpassingen vanwege aanlandingen van steigers zijn wel mogelijk. Om die reden komen deze kades wel voor in de randvoorwaarden (zie § 2.4).

Voor meer informatie over de Rijnhaven zie het Bidbook en websites genoemd in § 1.8.



2.3 Ambities

De ambitiematrix wordt gevormd door vier thema's waarvan drie inhoudelijke thema's en één procesmatig thema. Deze thema's beschrijven wat de gemeente aan maatschappelijke waarde gecreëerd wil zien middels de activiteiten die ontplooit worden gedurende de concessieperiode.

De vier thema's zijn:

- Delta Metropolitan Innovation (= Economische-Technologische-Innovatieve baten)
- Quality of Life Improvement (= Sociaal-Culturele baten)
- Shaping the Rotterdam Waterfront (= Ruimtelijke-Programmatische baten)
- Continuous creation of added value (= Strategische-Organisatorische-Juridische-Financiele-baten)

2.3.1 Ambitie – matrix

Thema	Beschrijving
Economische-Technologische-Innovatieve baten Delta Metropolitan Innovation	Stijgend zeewaterpeil, meer en heftigere regenbuien, grotere fluctuaties in rivierwater, omhoogkomend grondwater, zakkende bodem: Rotterdam is een typische deltametropool. De stad kent een opeenstapeling van water gerelateerde uitdagingen. De regio is hierdoor koploper in innovatieve oplossingen ten aanzien van deze metropolitaanse delta-uitdagingen. De Rijnhaven maakt deel uit van dit deltasysteem. De haven staat in open verbinding met zowel de rivier als de zee en is omgeven door gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid. Door in de Rijnhaven een transformatie van een commerciële haven naar een stadshaven te realiseren met toepassing van state-of-the-art inzichten, technologieën en methoden met optimaal gebruik van de publiek-private samenwerking ontstaat er binnen afzienbare termijn in betekenende mate, gedurende de resterende 30 jaar en daarna: • een showcase van haventransformatie / klimaatadaptatie / watermanagement / materiaalkringlopen / energie- en CO2-neutrale ontwikkeling die een impuls geeft aan de circulaire economie en aan de ontwikkeling van Rotterdam als toekomstbestendige deltastad; • vergroting diversiteit aan ecologische systemen in de Rotterdamse delta en daarmee de ecologische hoofdstructuur versterkend; • een clustering van knowhow in het Rotterdamse deltagebied die bijdraagt aan netwerkvorming op het gebied van delta-innovatie; • internationaal te vermarkten concepten, dienstverlening, producten op publiek, privaat en publiek-privaat gebied. De gemeente Rotterdam ziet zich in deze internationale arena als een “public businesspartner”.



Sociale-
Culturele
baten

Quality of Life Improvement

Een stad ontwikkelt zich duurzamer en gezonder naarmate de zelf- en samenredzaamheid van mensen in de stad toeneemt. Rotterdam is een stad waar mensen zich geconfronteerd zien met uitdagingen die voorheen ongekend waren. Het maatschappelijk rendement van investeringen en ruimte geven aan eigen initiatief wordt steeds belangrijker. De Rijnhaven is een historisch onderdeel van de 'world port city of Rotterdam' en kan bijdragen aan het aanpassingsvermogen van de stad en de stedeling.

De Rijnhaven leent zich voor een organische ontwikkeling, die ruimte biedt aan het eigen initiatief van Rotterdamse burgers en ondernemers. Door deze variatie aan activiteiten van de gebiedsontwikkeling Rijnhaven te koppelen aan bijvoorbeeld opleidingstrajecten, werkgelegenheid, community building en bestaande initiatieven ontstaat er binnen afzienbare termijn in betekenende mate, gedurende de resterende 30 jaar en daarna:

- verbetering van fysieke, mentale gezondheid van de bewoners in de omringende wijken;
- langdurige activering van bewoners en kansen voor ondernemers in de omliggende wijken;
- verbetering van de gemiddelde arbeidsparticipatie en opleidingsniveau van de bewoners in de omliggende wijken;
- aantoonbaar positief effect voor de directe omgeving, bijvoorbeeld in de vorm van draagvlak voor voorzieningen, het adopteren van de tijdelijke drijvende activiteiten, het aanhaken bij en vergroten van het bestaansrecht en de continuïteit van bestaande initiatieven om de Rijnhaven en het creëren van kansen voor nieuwe (incidentele of structurele) activiteiten.



Ruimtelijke-
Programmatische
baten

Shaping the Rotterdam Waterfront

De kades en waterfronten van Rotterdam zijn jarenlang onbenut gebleven. De stad is letterlijk een enorme draai naar het water aan het maken. Rotterdam woont, werkt en recreëert aan het water. De kunst van het flaneren wordt herontdekt, en de verrijking door architectonische en culturele gebeurtenissen wordt steeds meer iets om trots op te zijn.

De ontwikkeling van de Rijnhaven versterkt de aantrekkingskracht van het Rotterdamse waterfront, voor (intern)nationale bezoekers van de stad en voor bewoners. Daarbij is het publieke karakter van de Rijnhaven erg belangrijk: het gaat erom een breed publiek uit te nodigen naar dit gebied te komen én er een tijd te verblijven. De ontwikkeling van de Rijnhaven draagt eraan bij dat bezoekers niet komen voor één activiteit (Nieuwe Luxor, Lantaarn Venster etc), maar ook genieten van flaneren langs het water en plezier beleven aan activiteiten op het water. Door deze ontwikkeling ontstaat er binnen afzienbare termijn in betekenende mate, gedurende de resterende 30 jaar en daarna:

- een vergroting van de attractiviteit en levendigheid van dit deel van het Rotterdamse waterfront, inclusief Wilhelminapier en Katendrecht;
- een gebied waar een grote variatie aan mensen naar toe komt voor ontmoeting, ontspanning en beleving;
- een gebied dat gedurende het hele jaar en zowel door de week als in het weekend, overdag en 's avonds een aantrekkelijk verblijfsklimaat biedt en redenen geeft om hier naar toe te komen;
- een gebied dat bijdraagt aan het imago van Rotterdam als attractieve deltastad.

Strategische-
Organisatorische-
Juridische-
Financiële-
baten

**Continuous
creation of
added value**

Door de in gezamenlijk overleg gekozen ontwikkelstrategie, door het daarmee versmolten samenwerkingsmodel, door de slim gekozen rollen en door de voortdurende reflectie op de frisheid van deze afspraken slagen we er in de gebiedsontwikkeling Rijnhaven continu aan te passen aan de zich steeds sneller wijzigende omstandigheden. Doordat we op een innovatieve manier omgaan met waardestromen en waardecreatie voor alle betrokken partijen slagen we erin de Rijnhaven niet alleen tot een levendige ontmoetingsplek te maken maar ook tot een voorbeeld van levendige en vanzelfsprekende samenwerking. In onze samenwerking zijn de volgende zaken te herkennen:

- een heldere en aansprekende ontwikkelstrategie;
- leidend tot een veelvoud aan waardestromen en waardecreatie;
- leunend op een creatieve en flexibele organisatievorm die dertig jaar effectief blijft;
- vanuit goed overdachte rollen voor alle betrokken partijen;
- en onderbouwd met een logisch en voor alle betrokkenen inzichtelijk financieel kader ;
- waarbij risicomanagement vooral bestaat uit het creëren van waarde via meervoudige verdienmodellen;
- waarbij juridisch vergelijken vanuit de bovenstaande kaders als constructieve bewegingen vooruit wordt gezien;
- en waarbij heldere afspraken zijn over de transfer van de Rijnhaven na afloop van de samenwerking, die sturen op geen of minimale kosten voor de gemeente na de concessieperiode.

2.4 Randvoorwaarden

De ontwikkeling in de Rijnhaven dient aan randvoorwaarden te voldoen. De randvoorwaarden zijn gerangschikt in onderstaande matrix met invalshoeken. De randvoorwaarden zijn zo veel mogelijk op doelen-niveau geformuleerd. In de tweede fase van de aanbesteding volgt een Prestatiegericht Programma van Eisen waarin randvoorwaarden nader zijn ingevuld.

De randvoorwaarden komen voort uit de lokale en stedelijke context. Vanuit stedelijk perspectief zijn met name de programmatische randvoorwaarden relevant. De marktsituatie in stad en regio is kwetsbaar. Niemand heeft baat bij elkaar beconcurrerende programma's. Het programma in de Rijnhaven moet onderscheidend zijn op en/of versterkend zijn voor bestaande programma's in de stad. Op lokaal niveau komen randvoorwaarden daarnaast voort uit het belang van het borgen en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van het gebied. Tot slot zijn er randvoorwaarden gekoppeld aan het bekken zelf en hetgeen daarin gerealiseerd kan worden. Dit betreft randvoorwaarden voor veiligheid, beheer & onderhoud en duurzaamheid & milieu.



In deze fase hoeft niet duidelijk te zijn hoe aan alle randvoorwaarden een invulling is gegeven. Wel moet duidelijk zijn dat de visie in elk geval niet strijdig is met de randvoorwaarden. U dient dit bij het indienen van uw definitieve visie ook te verklaren in de 'Verklaring bij visiedocument', zoals opgenomen in bijlage C. In de tweede fase van de aanbesteding moet in het dan in te dienen plan duidelijk zijn hoe aan alle randvoorwaarden, die voor die fase zijn vertaald in een Prestatiegericht Programma van Eisen, is voldaan.

Voor een viertal randvoorwaarden moet in deze fase wel worden aangegeven hoe deze in de visie worden ingevuld. Het betreft de volgende randvoorwaarden:

- Het programma past bij het na te streven profiel voor de Rijnhaven, zoals beschreven in de ambitiematrix, en is multifunctioneel, aantoonbaar flexibel, onderscheidend op en/of versterkend voor bestaande programma's.
- Het gebruik van duurzame vervoerswijzen – en dus ook de keuze voor langzaam verkeer en OV – wordt gestimuleerd.
- De bereikbaarheid van de omgeving van de Rijnhaven blijft gegarandeerd. Tijdelijk en permanente programmering leiden niet tot extra knelpunten voor auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer.
- Binnen de scope van deze uitvraag worden tussen de 400 en 1000 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de parkeerbehoefte van de Wilhelminapier. Inperking van de bandbreedte en verdere specificaties volgen in de fase van het PPvE.

2.4.1 Randvoorwaarden – matrix

generiek	• Bestaande rechten op en rond de Rijnhaven moeten worden gerespecteerd. • Overlast voor bewoners, bedrijven en bezoekers van gebieden rond de Rijnhaven is minimaal, zowel tijdens de realisatiefase als daarna.
ruimtelijke kwaliteit	• Het publieke karakter van de Rijnhaven wordt versterkt. Routes zijn zoveel mogelijk openbaar toegankelijk. • Het water van de Rijnhaven mag worden gebruikt, binnen de randvoorwaarden vanuit de bedrijfsvoering van Codrico. De bodem mag worden verhoogd en demping is in beperkte mate toegestaan, binnen diezelfde randvoorwaarden. Hierbij worden nadere eisen gesteld aan de kwaliteit van het hiervoor te gebruiken materiaal. • De beleving van het water van de Rijnhaven als ruimtelijke eenheid, zowel vanaf de kade als vanuit de gebouwen, blijft in tact. Vanaf de kades en vanuit de gebouwen is er voldoende zicht op het wateroppervlak en op de overzijde van het bekken.



- Dynamisch gebruik van het water is onderdeel van het plan. Er is voldoende ruimte voor incidentele watergebonden activiteiten die passen bij de sfeer van een levendig en stedelijk waterplein (bijvoorbeeld de wereldhavendagen).
- Plannen houden rekening met zichtlijnen in het gebied. De zichtlijn tussen de hoek van de Rijnhaven bij het metrostation Rijnhaven en de Rijnhavenbrug wordt in acht genomen.
- Omdat er vanuit de gebouwen rond de Rijnhaven op de Rijnhaven wordt gekeken, hebben drijvende objecten een alzijdige uitstraling.
- Het verblijfsklimaat van de kades is gewaarborgd. Huidig openbaar toegankelijke kades blijven openbaar toegankelijk. Aanlandingen tasten de bestaande kwaliteit van de kades niet aan. Uit het oogpunt van beleving is er geen wildgroei aan afzonderlijke verbindingen vanaf de kades naar programma op het water.
- De Rijnhavenbrug behoudt een prominente ruimtelijke positie.

Stedelijk programma

- Het programma past bij het na te streven profiel voor de Rijnhaven, zoals beschreven in de ambitiematrix, en is multifunctioneel, aantoonbaar flexibel, onderscheidend op en/of versterkend voor bestaande programma's.
- Het programma faciliteert minimaal één van de volgende doelgroepen:
 - (inter)nationale kenniswerkers in economische cluster gerelateerd aan delta-innovatie, die naar de Rijnhaven komen voor bijvoorbeeld kennisuitwisseling en business
 - (inter)nationale publiek, dat naar de Rijnhaven komt voor bijvoorbeeld cultuur en leisure
 - stedelijke bevolking, die naar de Rijnhaven komt voor bijvoorbeeld ontspanning, educatie, werk, sport
- Het programma vormt een aanjager voor (vastgoed)ontwikkelingen op de wal.
- Het programma versterkt het havenkarakter (bijvoorbeeld door vaarbewegingen te genereren) en doet recht aan de cultuurhistorische context.
- Kantoren en detailhandel zijn niet toegestaan, tenzij expliciet passend bij na te streven profiel voor de Rijnhaven.
- Woningen mogen niet leiden tot beperkingen voor het na te streven publieke karakter en mogen niet concurreren met bestaande woningbouwplannen.
- Het water en de bodem mag binnen nader te bepalen technische randvoorwaarden worden benut binnen de geldende geëigende normering en wetgeving.
- Van de vastgestelde einddatum voor aanwezige tijdelijke programma's in en rond de Rijnhaven kan alleen met instemming van betrokken partijen worden afgeweken.



bereikbaarheid en buitenruimte

- Het gebruik van duurzame vervoerswijzen – en dus ook de keuze voor langzaam verkeer en OV – wordt gestimuleerd
- De bereikbaarheid van de omgeving van de Rijnhaven blijft gegarandeerd. Tijdelijk en permanente programmering leiden niet tot extra knelpunten voor auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer.
- Ten behoeve van ontsluiting van de Rijnhaven zijn aanpassingen aan de Postumalaan toegestaan. Op de Postumalaan ligt een reservering voor een verbreding naar 2x2 rijstroken met een tram in de middenberm. De verbreding naar 2x2 rijstroken kan noodzakelijk worden vanwege de toename van programma binnen het concessiegebied en de verkeersafwikkeling gekoppeld aan het parkeren. De reservering voor de verbreding van de weg kan vervallen als het consortium kan aantonen dat deze vanwege hun mobiliteitsaanpak niet nodig is. De reservering voor de tram is niet afhankelijk van het plan en dient gehandhaafd te worden. Kosten voor functionele aanpassingen aan de Postumalaan ten behoeve van de ontwikkelingen binnen het concessiegebied, komen voor rekening van het consortium.
- Met de ontwikkelaars op de Wilhelminapier is de afspraak gemaakt dat de kade aan de zuidzijde van de Wilhelminapier niet gebruikt wordt voor autoverkeer.
- Binnen de scope van deze uitvraag worden tussen de 400 en 1000 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de parkeerbehoefte van de Wilhelminapier. Inperking van de bandbreedte en verdere specificaties volgen in de fase van het PPvE.
- Parkeereis voor het programma binnen de Rijnhaven zelf wordt berekend op basis van de geldende normen in de Rotterdamse verordening. Afwijking hiervan is alleen mogelijk als het gebruik van alternatieve vervoerswijzen dan de auto aantoonbaar is. In het vereiste aantal parkeerplaatsen moet in of in de nabijheid van de Rijnhaven worden voorzien.
- Het realiseren van meer parkeerplaatsen dan nodig voor de opgave van de Wilhelminapier en voor het eigen programma is mogelijk, mits voorzien van een overtuigende visie op beoogde doelgroepen.
- Er wordt in voldoende ruimte voorzien voor fietsparkeren. Fietsparkeren leidt niet tot beperkingen op de looproutes.
- Binnen de huidige contour van de Rijnhaven past de buitenruimte-inrichting bij de Rotterdamse Stijl. Buiten de huidige contour van de Rijnhaven is de buitenruimte ingericht conform de Rotterdamse Stijl.
- Toegankelijkheid voor minder validen is gegarandeerd.
- Het plan draagt bij aan de ontwikkeling van het 'Rondje Rijnhaven', de route en programmering rondom het bekken.



veiligheid

- Er wordt rekening gehouden met eisen met betrekking tot aanvaarbeveiliging.
- Er wordt rekening gehouden met eisen met betrekking tot vluchtroutes en toegankelijkheid voor hulpdiensten.
- Buiten de huidige contour van de Rijnhaven wordt de verlichting uitgevoerd conform het lichtplan Rotterdam.
- Binnen de huidige contour van de Rijnhaven past de verlichting bij het lichtplan Rotterdam. Bebouwing zal, naast de reguliere wet- en regelgeving, ook worden getoetst aan de NTA norm 8111 of de dan vigerende normen en geldende wetgeving.
- Het gebied is veilig (verkeersveiligheid, sociale veiligheid, fysieke veiligheid), en voldoet aan alle wet- en regelgeving hieromtrent (nu en in de toekomst).

beheer en onderhoud

- Bestaande kabels en leidingen vallen buiten de concessie.
- Voor beheer en onderhoud gelden de uitgangspunten van schoon, heel en veilig binnen de geldende geëigende normeringen en wetgeving. Het gevraagde beheersniveau wordt gespecificeerd in de fase van het PPvE.
- De gemeente blijft verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de Posthumalaan.
- De kades aan de kant van de Wilhelminapier en Katendrecht worden door de gemeente onderhouden. Het onderhoud cq aanpassing van de kade aan de Tillemakade is voor rekening van het consortium.
- Het op diepte houden van de vaargeul van Codrico is een verantwoordelijkheid van het consortium.



duurzaamheid en milieu

- Gebouwen voldoen aan Breeam-excellent (gebouwen). Certificering is niet nodig.*
- Infrastructuur voldoet aan Breeam-excellent (droge infra – concept teksten). Certificering is niet nodig.*
- Indien in het gebied een publieke voorziening voor verwarming van bouwwerken, als bedoeld in artikel 2.69 van het Bouwbesluit, aanwezig is of op het moment van realisatie van het bouwwerk voorzien is, moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening in overleg met de warmtenet concessiehouder Eneco.
- CO₂ prestatieladder, trede 3, wordt toegepast. Certificering is niet nodig*.
- Waterkwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied verslechtert niet.
- Geluidsproductie en luchtkwaliteit blijven binnen wettelijke kaders.
- Geur mag geen hinder veroorzaken.

*De gemeente is zich ervan bewust dat een BREEAM en andere vormen van certificering aanzienlijke kosten met zich mee kan brengen. Daarom kan ook volstaan worden met het hanteren van de methode, zonder dat dit tot een (ontwerp) certificaat hoeft te leiden. Wel dienen uiteraard de verschillende aspecten goed onderbouwd te worden. De gekozen methodes zijn een manier om de duurzaamheidsaspecten af te kunnen wegen en is internationaal erkend. De gemeente wil dat iedere inschrijver dezelfde methode hanteert zodat verschillende businesscases transparant en objectief met elkaar te vergelijken zijn.

2.4.2 Financiële randvoorwaarden

De gemeente Rotterdam doet geen aanvullende investeringen in financiële middelen in deze ontwikkeling. Daarbij is uitgangspunt dat uit de ontwikkeling de afdekking van de gemeentelijke voorbereidingskosten en de begeleidingskosten gedurende de concessie moeten worden bekostigd.

Op basis van de huidige inschattingen geldt voor de gemeentelijke kosten gedurende de aanbestedingsperiode met een minimum van EUR 3 miljoen financiële NCW. Aanvullend zullen gemeentelijke begeleidingskosten in rekening worden gebracht gedurende de uitvoering van de concessie.

De gemeente Rotterdam zal een systematiek hanteren op het nakomen van afspraken en prestaties.



2.4.3 Overige randvoorwaarden

Het winnende consortium is verantwoordelijk voor het RO-kader waarbinnen het plan gerealiseerd kan worden. Ook de kosten voor het passend maken van het RO-kader zijn voor rekening van het consortium. De gemeente Rotterdam begeleidt de procedures, bijvoorbeeld van een wijziging op het vigerende bestemmingsplan.

Het proces om te komen tot een passend RO-kader kent een eigen dynamiek en houdt derhalve een zeker risico in. De gemeente spant zich in (en heeft dit bij de voorbereiding ook gedaan) om gedurende de aanbesteding en de aansluitende processen rond het passend maken van het RO-kader te bouwen aan het maatschappelijke draagvlak voor de ontwikkeling van de Rijnhaven.

Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Rotterdam en de privaatrechtelijke relatie die ontstaat bij het sluiten van de concessieovereenkomst. De te sluiten concessieovereenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente onverlet.

3. Proces beschrijving aanbesteding, fase 1

3.1 Algemeen

Om te kunnen meedingen in de onderhavige procedure dient u zich als gegadigde aan te melden en dient u te voldoen aan de in deze aanbestedingsleidraad gestelde eisen. Gegadigden worden gedurende de aanmeldingsperiode in de gelegenheid gesteld zich voor deze aanbestedingsprocedure aan te melden.

In het kort ziet de procedure er als volgt uit:

- Na publicatie, kunnen partijen zich kenbaar maken bij de gemeente Rotterdam.
- Met de partijen die zich kenbaar maken wordt een kennismakingsgesprek gehouden (zie paragraaf Kennismakingsgesprek).
- Voorafgaand aan het indienen van de concept-visie (de basis voor de consultatiegesprekken) start de inlichtingenronde (zie paragraaf Schriftelijke Inlichtingen).
- Partijen melden zich aan door middel van het indienen van de concept visie (zie paragraaf Aanmelden door indienen van concept visiedocument).
LET OP – na dit moment kunnen zich geen gegadigden meer aanmelden (aansluiten van partijen bij al aangemelde gegadigden kan nog wel, maar niet als men al gegadigde is – zie hierna).
- De gegadigden zullen worden getoetst aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zoals vermeld in paragraaf 4.2 en 4.3. Gegadigden die niet voldoen vallen af, evenals gegadigden die een concept visie hebben ingediend die dermate gebrekkig en/of onvolledig is dat deze niet serieus kan worden genomen.
- Vervolgens vindt er met de resterende gegadigden een consultatieronde plaats waarbij zowel opdrachtgever als gegadigden zich kunnen informeren over de beschikbare documenten en gang van zaken.
- Na de eerste consultatieronde (zie paragraaf) vindt de kennismarkt plaats (zie paragraaf Kennis- en innovatiemarkt), waarbij gegadigden kennis kunnen maken met partijen die een bijdrage willen leveren aan de ontwikkelen product, maar zichzelf in eerste instantie wellicht niet zien als een partij die een voorstel voor het geheel van de ontwikkeling doet.
LET OP – Partijen die gegadigden zijn kunnen tijdens deze eerste kennismarkt niet aansluiten bij andere partijen. Men kan immers maar één maal aanmelden.
- Na de kennismarkt ontvangt u de nadere invulling van de concept Concessie-overeenkomst en volgt opnieuw een consultatieronde (de laatste voor het indienen van de definitieve visie op basis waarvan u wordt beoordeeld, zie paragraaf Indienen definitieve visie).

In dit hoofdstuk wordt het proces chronologisch per paragraaf toegelicht. De laatste paragraaf betreft dus de beschrijving van de definitieve visie.



3.2 Kennismakingsgesprek

Gezien het karakter van de uitvraag wil de gemeente Rotterdam gegadigden in de gelegenheid stellen om kennis te maken met een deel van het consultatieteam en de voorgestelde procedure toe te lichten.

Ook kan in dit gesprek met de gemeente verkend worden wat (gezien het integrale karakter van de opdracht) voor een geïnteresseerde partij de grootste slagingskans geeft - of het inschrijven als gegadigde of het aansluiten (via bijvoorbeeld de kennismarkt) bij een andere gegadigde. Uiteraard doet de gemeente hiermee geen toezeggingen en is de uiteindelijke keuze geheel aan de geïnteresseerde partij.

De gesprekken zijn in principe vertrouwelijk. Wellicht leidt dit eerste contact tot vragen. In principe worden deze vragen beantwoord via de schriftelijke inlichtingen (zie § 3.3). Deelname aan de kennismakingsgesprekken wordt zeer aangeraden.

Het uiteindelijke consultatieteam zal uit een vast team van circa zes medewerkers van de gemeente Rotterdam bestaan (competenties in het team zijn uiteenlopend – juridisch, inhoudelijk, projectmatige aanpak, marktbenadering, financieel). Het team wordt eventueel nog verder aangevuld met inhoudelijke specialisten van de gemeente Rotterdam als de inhoud van de gesprekken hier om vraagt. Bij het kennismakingsgesprek zal een deel van het team aanwezig zijn. Van het gesprek wordt geen verslag gemaakt.

Op verzoek van de gegadigde zal er tussen 2 juli en uiterlijk 2 augustus 2013 een afspraak ingepland worden voor een kennismaking. Bij de afspraakbevestiging zullen ook de namen en functies van de leden van het consultatieteam bekend gemaakt worden. Het verzoek voor een kennismakingsgesprek kan de gegadigde tot uiterlijk 26 juli 2013 per e-mail indienen bij het e-mailadres genoemd in § 1.2.

3.3 Schriftelijke Inlichtingen

Vragen naar aanleiding van deze aanbestedingsleidraad, consultatierondes c.a. kunnen uitsluitend schriftelijk worden ingediend en zullen eveneens schriftelijk worden behandeld. Hierbij is er ruimte voor het stellen van vertrouwelijke vragen in het kader van een aanzienlijk commercieel belang. Of een vraag als zodanig zal worden behandeld is aan de aanbestedende dienst. De gegadigde wordt in de gelegenheid gesteld de vraag in te trekken indien de aanbestedende dienst van mening is dat de vraag niet als vertrouwelijk kan worden behandeld.

Uw vragen kunt u tot indienen van de definitieve visie (zie § 3.8) per e-mail (als bijlage bij de email in een worddocument) indienen bij het e-mail adres genoemd in § 1.2.



3.4 **Aanmelden door indienen van concept visiedocument**

U kunt zich als gegadigde aanmelden middels het indienen van een concept visie document met bijbehorende stukken.

De indiening van uw concept visie en bijbehorende stukken, dient uiterlijk 14 oktober 2013 tot 15:00 uur plaats te vinden op het in § 1.2 genoemde adres en indieningslocatie.

Aanmeldingen per fax of e-mail, evenals na de sluitingstermijn ingediende aanmeldingen, worden **niet** geaccepteerd en zonder meer uitgesloten van de procedure. Het risico van te late (post)bezorging is voor rekening van de gegadigde. In verband met toegangspoortjes tot het kantoorgebouw Europoint III moeten de gegadigden zich eerst melden bij de portiersloge en een bezoekerspas aanvragen voordat de aanmelding ingediend kan worden.

De complete aanmelding dient in enkelvoud op papier én op een digitale drager zoals cd-rom of USB-stick in een gesloten verpakking te worden aangeboden. Op de digitale drager dienen de documenten ook conform onderstaande onderdelen (3 tabbladen) ingediend te worden.

Op de buitenzijde van de verpakking dient u minimaal het volgende aan te geven:

- Naam, adres en plaats van vestiging gegadigde;
- Selectie Ontwikkeling Rijnhaven te Rotterdam
- NIET OPENEN voor 14 oktober 2013– 15:00 uur:
Aanmelding selectieprocedure 1-506-12.

Door aanmelding verklaart de gegadigde zich akkoord met de procedure en de voorwaarden zoals opgenomen in deze aanbestedingsleidraad.

De aanmelding dient als losbladig systeem in een ringband met genummerde tabbladen te worden aangeboden en dient te bestaan uit de volgende onderdelen/bijlagen:

Tabblad 1: een ingevuld en rechtsgeldig ondertekende Eigen Verklaring zoals opgenomen in bijlage A. Eigen Verklaring.¹

Tabblad 2: Concept-visie document conform inhoudsopgave zoals meegestuurd in bijlage B. Inhoudsopgave visie document bij deze aanbestedingsleidraad.

Tabblad 3: Referentieprojecten, zoals omschreven in paragraaf 4.3.

¹ Met rechtsgeldig ondertekend wordt bedoeld ondertekend door de bij de Kamer van Koophandel geregistreerde vertegenwoordigingsbevoegde, of een gelijkwaardig document, zoals een rechtsgeldige machtiging, waaruit blijkt dat de ondertekenaar bevoegd is de onderneming te vertegenwoordigen en binden.

In het geval de gegadigde een consortium is, is sprake van een rechtsgeldige ondertekening:

- bij een consortium met rechtspersoonlijkheid: indien de Eigen Verklaring ondertekend is door (een) bevoegde vertegenwoordiger(s) van het gehele consortium;
- bij een consortium dat nog geen rechtspersoonlijkheid heeft aangenomen: indien de Eigen Verklaring bevoegdelyk namens alle deelnemers van het consortium is ondertekend.



De concept visie dient ter ondersteuning van de consultatiegesprekken (zie § 3.6). Voor het opstellen van de concept visie dient u gebruik maken van de inhoudsopgave zoals meegestuurd met deze aanbestedingsleidraad. De concept visie dient in te gaan op alle in de inhoudsopgave genoemde onderdelen.

3.4.1 Aanmelding met derden

Het is toegestaan een beroep te doen op derden, om zodoende aan de in deze leidraad gestelde eisen te voldoen. Wanneer een beroep wordt gedaan op derden, dient altijd aangetoond te worden dat bij de uitvoering van de opdracht de gegadigde daadwerkelijk kan beschikken over de desbetreffende middelen van derde(n). De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor nadere inlichtingen te vragen met betrekking tot het daadwerkelijk kunnen beschikken over (de middelen van) derden.

Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen zich slechts éénmaal – al dan niet als onderaannemer of in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – als gegadigde aanmelden.

Aanmelding door een samenwerkingsverband van ondernemers (combinatie) is toegestaan. Door de aanbestedende dienst worden geen bijzondere eisen gesteld met betrekking tot de rechtsvorm (na overeenkomst) van het samenwerkingsverband. Voor de combinanten geldt jegens de aanbestedende dienst een hoofdelijke aansprakelijkheid.

Indien gegadigden zich willen aanmelden met een beroep op de middelen van derden dient dit aangegeven te worden op de Eigen Verklaring bij punt 8 (zie bijlage A).

3.4.2 Laten aansluiten van partijen na kennis- & innovatiemarkt

Wijzigingen in de samenstelling van combinaties na aanmelding zijn in het kader van het gelijkheidsbeginsel niet toegestaan. Dit omdat wijziging van de samenstelling feitelijk betekent dat er een nieuwe gegadigde ontstaat.

Anders is het als gegadigden gedurende de procedure derden willen laten aansluiten die onderdelen van de opdracht gaan uitvoeren. In lijn met de regels rond het aanbesteden van een concessie, wordt van de gegadigden gevraagd een dergelijke lijst bij de definitieve visie inschrijving in te dienen. Deze werkwijze heeft twee functies:

- Het geeft de gegadigden na aanmelding met een concept visie de gelegenheid om hun ontwikkeling te versterken met ideeën, producten of ontwikkelingen uit de kennis- & innovatiemarkt (of op andere manier verkregen);
- De gegadigde heeft met deze lijst (en bijbehorende uit te voeren werkzaamheden) aan welke onderdelen van zijn ontwikkeling door de gegadigde en zijn derden worden uitgevoerd, zodat later voor die onderdelen geen verplichting tot Europees aanbesteden ontstaat.

3.5 Toetsen geschiktheid gegadigden

De gegadigden zullen worden getoetst aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zoals vermeld in paragraaf 4.2 en 4.3. Deze eisen bestaan uit een door de aanbestedende dienst gestelde ervaringseis en de eis dat men moet beschikken over de competenties die benodigd zijn om de ontwikkeling, zoals door de gegadigde voorgesteld, te realiseren. Het is aan de gegadigde om aan te tonen dat men over de benodigde competenties beschikt. Het niet voldoen aan alle geschiktheidseisen leidt tot uitsluiting van de resterende procedure.

3.6 Consultatierondes

Naar aanleiding van de ingediende concept-visies zullen maximaal twee consultatierondes per geschikt bevonden gegadigde plaatsvinden om te reflecteren op de ingediende concept visie. De agenda van de gesprekken wordt in overleg met de gegadigde vastgesteld, binnen de eerder in de planning aangegeven periode. Gegadigden worden dan ook nadrukkelijk uitgenodigd om agendapunten te melden.

Het eerste gesprek zou zich met name kunnen richten op “hoe reageert de ontwikkeling op de omgeving – maatschappelijke behoefte”. Een tweede gesprek zou zich meer kunnen richten op “hoe zit ontwikkeling zelf in elkaar”.

Afhankelijk van de ingediende concept visie zal het consultatieteam zoals genoemd in § 3.2 aangevuld worden met inhoudelijke specialisten van de gemeente Rotterdam. Van de consultatierondes worden geen verslagen gemaakt. Indien er naar aanleiding van de gesprekken vragen blijven, kunnen deze via de schriftelijke inlichtingen worden gesteld.

Op verzoek van de gegadigde zal er een afspraak (of afspraken) ingepland worden met het consultatieteam. Bij de afspraakbevestiging zullen ook de namen en functies van de leden van het consultatieteam bekend gemaakt worden.

Het verzoek voor een consultatieronde kan de gegadigde per e-mail indienen bij het e-mail adres genoemd in § 1.2. Stukken die tijdens een ronde worden besproken dienen 2 weken voorafgaand aan het overleg bij de opdrachtgever in bezit te zijn, ten einde een goede voorbereiding door beide partijen mogelijk te maken.

3.7 Kennis- en innovatiemarkt

De kennis- en innovatiemarkt geeft een gelegenheid tot netwerken, georganiseerd door de opdrachtgever, waar marktpartijen hun creatieve en/of innovatieve ideeën voor onderhavig project kunnen presenteren. De gegadigden kunnen op de kennis- en innovatiemarkt (vrijblijvend) in contact komen met deze partijen.

De aanbestedende dienst zal een oproep plaatsen op de website van Stadshavens en via andere mediakanalen. In principe mogen alle partijen aan de kennis- en innovatiemarkt meedoen.

De kennis- en innovatiemarkt is vrijblijvend en gegadigden zijn niet verplicht aanwezig te zijn of via de kennis- en innovatiemarkt ideeën op te doen.

De aanbestedende dienst hoopt met deze kennis- en innovatiemarkt gegadigden te stimuleren om optimaal gebruik te maken van de creativiteit en innovativiteit die er in de markt is. In de tweede fase van deze aanbesteding fase zal nogmaals een kennis- en innovatiemarkt georganiseerd worden. Meer informatie hierover volgt in de leidraad voor de volgende fase.



3.8 Indienen definitieve visie

De indiening van uw definitieve visie en bijbehorende stukken, dient uiterlijk 31 januari 2014 om 15:00 uur plaats te vinden op het in § 1.2 genoemde adres en indieningslocatie.

Aanmeldingen per fax of e-mail, evenals na de sluitingstermijn ingediende meldingen, worden **niet** geaccepteerd en zonder meer uitgesloten van de procedure. Het risico van te late (post)bezorging is voor rekening van de gegadigde. In verband met toegangspoortjes tot het kantoorgebouw Europoint III moeten de gegadigden zich eerst melden bij de portiersloge en een bezoekerspas aanvragen voordat de melding ingediend kan worden.

De complete melding dient in enkelvoud op papier én op een digitale drager zoals cd-rom of USB-stick in een gesloten verpakking te worden aangeboden. Op de digitale drager dienen de documenten ook conform onderstaande onderdelen (3 tabbladen) ingediend te worden.

Op de buitenzijde van de verpakking dient u minimaal het volgende aan te geven:

- Naam, adres en plaats van vestiging gegadigde;
- Selectie Ontwikkeling Rijnhaven te Rotterdam
- NIET OPENEN voor 31 januari 2014– 15:00 uur:
Aanmelding selectieprocedure 1-506-12.

Door melding verklaart de gegadigde zich akkoord met de procedure en de voorwaarden zoals opgenomen in deze aanbestedingsleidraad.

De melding dient als losbladig systeem in een ringband met genummerde tabbladen te worden aangeboden en dient te bestaan uit de volgende onderdelen/bijlagen:

Tabblad 1: Definitieve visie conform inhoudsopgave zoals meegestuurd in bijlage B.
Inhoudsopgave visie document bij deze aanbestedingsleidraad.

Tabblad 2: Verklaring bij het visiedocument, rechtsgeldig ondertekend, zoals meegestuurd in C. Verklaring bij visiedocument.

Tabblad 3: Referentieprojecten, zoals omschreven in paragraaf 4.3.

4. Uitsluitinggronden en geschiktheid

4.1 Algemeen

Allereerst controleert de aanbestedende dienst of de aanmeldingen volledig en geldig zijn. Hiertoe dienen in ieder geval alle gevraagde informatie, documenten en verklaringen volledig te zijn ingediend en waar nodig gedateerd en ondertekend.

Vervolgens vindt een toetsing plaats aan de hand van de in 4.2 genoemde uitsluitinggronden. Indien de gegadigde vragen/verklaringen niet naar waarheid heeft beantwoord of verstrekt, leidt dit zonder meer tot uitsluiting.

Daarnaast zal worden getoetst aan de in 4.3 genoemde geschiktheidseisen. Indien de gegadigde niet heeft aangetoond te voldoen aan de geschiktheidseisen leidt dit tot uitsluiting van de verdere procedure.

De gegadigde dient aan de gestelde eisen te voldoen en de gevraagde en de van toepassing zijnde verklaringen volledig en naar waarheid in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Niet of onvoldoende verklaren zal tot afwijzing leiden. Het niet naar waarheid verklaren leidt eveneens tot uitsluiting.

Alle aanmeldingen die volledig en geldig zijn worden beoordeeld door de beoordelingscommissie (zie § 5.1.2) op selectieaspecten (zie § 5.2.1).

4.2 Uitsluitinggronden

De gegadigde dient schriftelijk te verklaren niet te verkeren in de in artikel 2.86 en 2.87 van de Aanbestedingswet genoemde omstandigheden. De gemeente Rotterdam wenst zaken te doen met betrouwbare, integere partners. Voor onderhavige opdracht worden de uitsluitinggronden van artikel 2.87 relevant geacht (punt 2 én 3 van de Eigen Verklaring).

Voor deze beoordeling dient de gegadigde de Eigen Verklaring te ondertekenen. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor alsnog bewijsstukken, zoals genoemd in artikel 2.89 van de Aanbestedingswet, te verlangen.

Voor wat betreft de uitsluitingsgrond "ernstige fout" hanteert de gemeente Rotterdam de definitie zoals die door het Hof van Justitie van de Europese Unie is gegeven: "elk onrechtmatig handelen dat invloed heeft op de professionele geloofwaardigheid van de betrokken marktdeelnemer".

Gegadigden dienen dergelijke gevallen op te geven, indien zij zich in de vier jaren voorafgaande aan de datum van aanmelding hebben voorgedaan. Boetes opgelegd door de ACM in verband met mededingingsbeperkende afspraken dienen ook als een ernstige fout te worden beschouwd, ook als de boetes nog niet onherroepelijk zijn.

4.3 Geschiktheidseisen

De gegadigde dient over een aantal minimaal noodzakelijk geachte competenties te beschikken. Dat aan deze eisen wordt voldaan, dient op twee momenten te worden onderbouwd: eerst bij het indienen van de conceptvisie en vervolgens bij het indienen van de definitieve visie. Voor een deel geldt dat bij indiening van de definitieve visie kan worden teruggevallen op hetgeen bij de conceptvisie is ingediend

Algemene geschiktheid

De gegadigde dient zelf minimaal te beschikken over de competentie 'risicodragend ontwikkelen'. Met deze competentie wordt bedoeld dat gegadigde op basis van daadwerkelijke ervaring aantoonbaar in staat dient te zijn voor eigen rekening en risico een ontwikkeling met een zekere omvang te realiseren.

In te dienen documenten:

Eén referentieproject dat voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Omvang van een (gebieds)ontwikkeling van minimaal 5.000 m² in één keer uitgegeven perceel of 25.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO);
- Gerealiseerd in de periode tussen 1 juli 2008 en 30 juni 2013;
- Voor eigen rekening en risico ontwikkeld.

Onder gerealiseerd wordt verstaan dat het ontwikkelde project uiterlijk 30 juni 2013 is gebouwd, verkocht of te koop staat aangeboden, en/of in gebruik is genomen.

Moment van beoordeling: na aanmelding middels indienen van de concept visie. Bij het indienen van de definitieve visie hoeft deze referentie niet opnieuw ingediend te worden. Wel dient gegadigde blijvend te voldoen aan deze eis.

Ontwikkelingsgebonden geschiktheid

De gegadigde meldt zich aan door middel van het indienen van een concept visie. Onderdeel van deze concept visie is het benoemen van kerncompetenties en specifieke competenties die nodig zijn voor het realiseren van de desbetreffende conceptvisie (zie de inhoudsopgave in bijlage B onder punt 8).

De gegadigde moet aantonen dat zij beschikt over de competenties zoals door haarzelf benoemd in de eigen concept visie en passend bij de schaalgrootte zoals in haar eigen concept visie benoemd. Dit betekent concreet dat voor de desbetreffende competenties ervaring moet worden aangetoond met een omvang van minimaal 30% van hetgeen in de concept visie is omschreven.

Bijvoorbeeld: Gegadigde voorziet in zijn conceptvisie 100.000 m² leisure in het project. Derhalve wordt de ontwikkeling en exploitatie van leisure als kerncompetentie benoemd. De gegadigde toont met een referentieproject voor leisure ter grootte van minimaal 30.000 m² aan dat zij in staat is op de voorziene schaal leisure te realiseren

In te dienen documenten:

Voor iedere in de (concept) visie benoemde competentie een referentie waaruit blijkt dat gegadigde in voldoende mate over de betreffende competentie beschikt.



Moment van beoordeling: Na aanmelding middels indienen van de concept visie. Bij de definitieve visie moeten de benodigde en nog relevante competenties opnieuw worden aangetoond. De gegevens zoals ingediend bij de conceptvisie mogen worden gebruikt bij de definitieve visie.

De aanbestedende dienst kan naar aanleiding van de ingediende concept visie nadere competenties signaleren die naar haar oordeel uit de concept visie thuishoren. De gegadigde wordt in dat geval in de gelegenheid gesteld binnen een door de aanbestedende dienst vast te stellen redelijke termijn alsnog aan te tonen dat hij over de desbetreffende competenties beschikt, middels het indienen van aanvullende referenties.

Het niet geschikt blijken te zijn in de zin van deze paragraaf leidt tot uitsluiting van de verdere procedure en maakt dat de gegadigde de concessie niet gegund kan krijgen.



5. Beoordelingsprocedure

5.1 Beoordelingscommissie

Voor de beoordeling van de aanmeldingen wordt een beroep gedaan op een deskundige beoordelingscommissie van circa 8 leden. Naar de mening van de aanbestedende dienst is de beoordelingscommissie samengesteld uit mensen die een (internationale) autoriteit zijn in hun vakgebied. De vakgebieden hebben een relatie met de gemeentelijke ambities die de gemeente met de Rijnhaven heeft en die genoemd worden in deze leidraad: delta-innovatie, quality of life en waterfrontdevelopment. Verder zijn de leden voldoende deskundig om de aanmeldingen te beoordelen op het vierde beoordelingsaspect – Partnership & Proces- en Projectmanagement.

Een vertegenwoordiger van de afdeling Aanbestedingzaken van de Gemeente Rotterdam houdt toezicht op de procedure, maar heeft geen stem. Het technisch voorzitterschap en het secretariaat zijn in handen van de gemeente, hetgeen eveneens geen recht geeft op een stem. De beoordelingscommissie brengt via de aanbestedende dienst advies uit aan het College van B&W. De samenstelling van de beoordelingscommissie wordt te zijner tijd bekend gemaakt.

5.2 Beoordeling

Beoordeling van gegadigden die worden uitgenodigd tot inschrijven vindt plaats op basis van de beoordeling van de ingediende visie documenten.

Het visiedocument wordt op onderstaande criteria beoordeeld:

1. Delta Metropolitan Innovation (= Economische-Technologische-Innovatieve baten)
2. Quality of Life Improvement (= Sociaal-Culturele baten)
3. Shaping the Rotterdam Waterfront (= Ruimtelijke-Programmatische baten)
4. Continuous creation of added value (= Strategische-Organisatorische-Juridische-Financiele-baten)

In te dienen documenten:

- Voor de beoordeling op het bovenstaande dient u een (concept)visiedocument in te dienen volgens het in bijlage B omschreven format.
- Hoofdstukken 1 – 3 van de (concept)visie hebben betrekking op respectievelijk criteria 1 – 3 zoals hiervoor vermeld.
- Hoofdstuk 4 van de (concept)visie betreft de beschrijving van de randvoorwaarden waarvan in 2.3 is gevraagd daar expliciet op in te gaan.
- Hoofdstukken 5 - 9 van de (concept)visie zijn onderdeel van het 4^e criterium zoals hierboven benoemd.

Uw visiedocument is niet vrijblijvend. Het visiedocument geeft de kaders aan waaraan uw inschrijving in de volgende fase van de aanbesteding zal moeten voldoen. U wordt daarom, bij het indienen van uw definitieve visie gevraagd de verklaring in Bijlage C rechtsgeldig te ondertekenen.



De beoordeling vindt plaats op basis van de mate waarin het visiedocument van de gegadigde aansluit op de ambities zoals toegelicht in § 2.2 en het Bidbook.

Zoals gezegd hoeft in deze fase niet te worden aangetoond hoe aan alle randvoorwaarden een invulling is gegeven. Wel moet duidelijk zijn dat de visie in elk geval niet strijdig is met de randvoorwaarden. Daarnaast moet de visie duidelijk maken op welke wijze een invulling is gegeven aan de vier randvoorwaarden zoals benoemd in het intro van paragraaf 2.3. In de volgende fase moet in het dan in te dienen plan duidelijk zijn hoe aan alle randvoorwaarden, die voor die fase zijn vertaald in een Prestatiegericht Programma van Eisen, is voldaan.

Per criterium komt de beoordelingscommissie per gegadigde tot één gemotiveerd oordeel, waarbij wordt gekeken in welke mate ambities concreet worden ingevuld. In onze zoektocht naar excellentie zal de beoordelingscommissie vooral alert zijn op het onderscheidende vermogen van de gegadigden.

Per criterium wordt een rapportcijfer gegeven tussen 1 en 10. Per criterium dient minimaal een score van 6 te worden gehaald. De som van de 4 rapportcijfers vormt de totaalscore, en is dus maximaal 40 punten. De totaalscore wordt gebruikt voor de ranking van gegadigden. Bij de beoordeling van de visies hebben de vier genoemde criteria dus eenzelfde gewicht.

De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om deze gewichtsverdeling in de volgende fase van de aanbesteding aan te passen. Dat zal in voorkomend geval vóóraf worden kenbaar gemaakt. Te denken valt aan een verschuiving van het gewicht richting criterium 4, ten einde het belang van doordachte plannen en een goede businesscase te ondersteunen.

Gegadigden zullen worden gevraagd om voor de beoordelingscommissie een presentatie te houden (van maximaal 30 min), waarna de commissie ook vragen kan stellen. De presentatie en vragen zijn een toelichting op de ingediende visie. De presentatie is (gezien de samenstelling van de commissie) in het Engels en het stellen van vragen zal of in het Nederlands of in het Engels zijn.

Na de ronde van presenteren en stellen van vragen zal de beoordelingcommissie komen tot een definitieve beoordeling en zullen drie gegadigden worden voorgesteld aan het bestuur om te selecteren voor de volgende fase.

Indien positie drie ten opzichte van positie vier van de rangorde niet afzonderlijk kan worden onderscheiden doordat meerdere gegadigden een gelijke totaalscore hebben dan zal de gegadigde uitgenodigd worden die de hoogste score behaald heeft op het vierde criterium.



5.3 Uitnodiging tot inschrijving

Ter afsluiting van de selectiefase wordt door de beoordelingscommissie een selectieadvies uitgebracht, waarin de aanbestedende dienst wordt geadviseerd welke gegadigden in aanmerking komen om een inschrijving te doen. Het advies wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders.

De uitslag van de selectieprocedure zal zo spoedig mogelijk na de definitieve vaststelling van de beoordeling aan alle gegadigden gelijktijdig schriftelijk en per email worden gecommuniceerd. Van de selectieprocedure wordt aan alle gegadigde een schriftelijke verantwoording gegeven op de uitslag. Elke gegadigde ontvangt de eigen totaalscore, de score per thema, motivering van de scores en namen van de gegadigden die uitgenodigd zullen worden. Daarnaast ontvangt elke gegadigde anoniem de totaalscores van alle gegadigden zodat men plaats en rangorde van de eigen aanmelding kan zien. De deelscores en motivaties van de overige gegadigden worden tijdens de procedure niet openbaar gemaakt.

Iedere gegadigde die het niet met de selectie-uitslag eens is, kan binnen twintig kalenderdagen na dagtekening van de brief met de uitslag van de selectieprocedure door middel van een dagvaarding een civiel kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter te Rotterdam.

Deze termijn is een vervaltijd waarmee ingestemd wordt door een aanmelding te doen. Na de periode van twintig kalenderdagen is het bezwaar tegen de uitslag niet-ontvankelijk en zal de gegadigde ter zake zijn eventuele rechten ter zake van de selectie hebben verwerkt. De gemeente Rotterdam zal derhalve onverkort kunnen doorgaan met de aanbestedingsprocedure.

Dagvaardingen die in dit kader worden uitgebracht worden door de gemeente Rotterdam als een openbaar stuk beschouwd dat aan de andere gegadigden ter beschikking kan worden gesteld om een efficiënte behandeling in rechte mogelijk te maken.

6. Overige voorwaarden en regelingen

6.1 Voorbehouden

De aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadelijkheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

- de procedure tussentijds om haar moverende redenen af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen (met uitzondering van wettelijk vastgestelde termijnen);
- de overeenkomst niet te gunnen;
- om aanmeldingen waarin voorbehouden zijn opgenomen uit te sluiten van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

6.2 Tijdig stellen van vragen

Deze leidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, is met grote zorg samengesteld. De aanbestedende dienst verwacht van gegadigden een proactieve houding. Dit betekent, dat de gegadigde verplicht is de aanbestedende dienst -voorafgaand aan de datum van de aanmelding - in kennis te stellen dan wel om opheldering te vragen in geval van fouten, omissies of tegenstrijdigheden in de aanbestedingsdocumenten, zodat de aanbestedende dienst eventuele fouten tijdig kan herstellen.

De aanbestedende dienst zal aan het uitblijven van vragen en/of klachten het vertrouwen ontnemen, dat de aanbesteding zonder bezwaar kan worden voortgezet en tot ontvangst van aanmeldingen kan worden overgegaan. Gegadigden, die voorafgaand aan de datum van inschrijving niet klagen over fouten, omissies of tegenstrijdigheden, doen afstand van hun recht om tegen die onregelmatigheden op te komen, althans zij verwerken dat recht.

6.3 Aanspraken op gunning of vergoedingen

Gegadigden kunnen geen aanspraak maken op de overeenkomst, op vergoeding van gederfde winst of andere schade op grond van:

- inschrijving of aanmelding;
- een verzoek tot verduidelijking van de aanmelding;
- een verzoek tot verlenging van de gestanddoeningstermijn;
- mededelingen of gedragingen van (medewerkers van) de aanbestedende dienst voorafgaand aan het gunningbesluit;
- het besluit van de aanbestedende dienst om niet te gunnen.

6.4 Voertaal

De voertaal in de gehele procedure is Nederlands. Gezien het gewenste internationale karakter van de uitvraag is het ambitiesdocument in het Nederlands en Engels beschikbaar gesteld. De leidraden worden alleen in het Nederlands beschikbaar gesteld.

Aanmelders dienen echter zo georganiseerd te zijn dat Nederlands als voertaal geen belemmeringen geeft. Gezien de internationale samenstelling van de beoordelingscommissie en vanwege het internationale karakter dienen aanmeldingen (en later ook de inschrijvingen) in de Nederlandse en Engelse taal te worden gedaan.

Gedurende de uiteindelijke uitvoering van de overeenkomst dient de gegadigde te borgen dat bij de uitvoering van de overeenkomst in de contacten met de opdrachtgever de Nederlandse taal in woord en geschrift wordt gebruikt. Tijdens de uitvoering van de overeenkomst geldt dat alle daartoe opgestelde documenten in de Nederlandse taal dienen te zijn opgesteld.

Ook dient de gegadigde (indien de opdracht wordt verkregen en er nog een noodzaak toe is) zich als rechtspersoon te vestigen in Nederland gedurende de looptijd van het contract.

6.5 Algemene voorwaarden

Algemene Voorwaarden en andere voorwaarden van de gegadigde worden expliciet uitgesloten. Zoals ook bepaald in het ARW 2012 geldt dat voorwaardelijke aanmeldingen en inschrijvingen ongeldig zijn.

6.6 Klachtenprocedure

Indien u een klacht heeft over de aanbesteding of een onderdeel daarvan kunt u de regeling hiervoor vinden op <http://www.rotterdam.nl/klachtenafhandelingbijaanbesteden>.

Zie § 3.3 voor vragen betreffende de klachtenprocedure.

6.7 Publiciteit

De ingediende ideeën, voorstellen, en business cases blijven uw intellectueel eigendom en zullen niet publiek toegankelijk worden gemaakt (voor zover niet al publiek bekend) gedurende de eerste fase van het selectieproces, tenzij we daar gezamenlijk iets anders over afspreken.

De voorstellen van de drie partijen die doorgaan naar fase 2 zullen wel publiek gemaakt worden via een met elkaar overeengekomen format, om op die manier de bewoners van Rotterdam op de hoogte te stellen van de aard van de voorstellen.

6.8 Blijvend voldoen aan eisen

Inschrijvers zullen in ieder geval ook op het moment van indiening van de aanbidding én het moment van gunning moeten voldoen aan alle gestelde eisen om voor gunning van de concessie in aanmerking te komen. Daarbij inbegrepen het voldoen aan de eigen ingediende visie in tijdens deze selectieprocedure.

6.9 Verbonden ondernemingen

Twee of meer verbonden ondernemingen mogen slechts ieder zelfstandig, in combinatie, of als derde van een andere gegadigden deelnemen aan deze selectie indien bij de desbetreffende aanmelding middels ten minste eigen verklaringen wordt aangetoond dat hun onderlinge verhouding niet heeft gemaakt dat er enige mate van afstemming heeft plaatsgevonden, in het kader van deze aanbestedingsprocedure. Een en ander moet worden onderbouwd door de gegadigde zoals bedoeld in het Assitur-arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie. Hiertoe dienen, op verzoek van de aanbestedende dienst, bewijsstukken te worden overgelegd, waaruit blijkt dat volstreekte onafhankelijkheid en vertrouwelijkheid is gegarandeerd bij de opstelling van de inschrijvingen van de betrokken ondernemingen. Het ontbreken van deze bewijsstukken leidt tot uitsluiting van alle betrokken ondernemingen.



6.10 Gedragscode ‘publiek opdrachtgeverschap

Als publieke Opdrachtgever hecht de gemeente belang aan thema's als 'maatschappelijke verantwoordelijkheid', 'integriteit', 'betrouwbaarheid' en 'transparantie'. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders zich gecommitteerd aan de gedragscode 'Publiek Opdrachtgeverschap'. De gedragscode geeft in een aantal gedragsregels weer wat opdrachtgevers en opdrachtnemers van elkaar mogen verwachten, van de precontractuele fase van een project tot en met de afronding en evaluatie ervan. Het vigerende aanbestedingsrecht blijft echter het uitgangspunt.

Meer informatie vindt u terug in de bijgevoegde brochure "Gedragscode Publiek Opdrachtgeverschap" (bijlage 3) en op de Cityportal van de Gemeente Rotterdam:
www.rotterdam.nl/inkoopenaanbesteding.

6.11 Geschillenregeling

Alle geschillen, welke ook – daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van de aanmelding, die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen opdrachtgever en gegadigden mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.



Bijlage A. Eigen Verklaring

(los document)



Bijlage B. Inhoudsopgave visie document

Het visiedocument omvat maximaal 50 A4 inclusief beeld. In de tabel (let op 2 pagina's) is een verplichte hoofdstuk (en soms paragraafindeling) van het visiedocument gegeven. De wijze waarop u de 50 pagina's verdeelt over de hoofdstukken is vrij. Voor de weging van de onderdelen verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 van deze aanbestedingsleidraad.

Wat betreft het beeldmateriaal denken wij vooral aan referentiebeelden en impressies van de ruimtelijke vertaling van de visie naar de locatie. Geef bij de beelden een duidelijke toelichting over de wijze waarop deze geïnterpreteerd moeten worden.

Voorblad: • Titel van de visie • Naam van het consortium • Opsomming Consortiumleden
Samenvatting Korte samenvatting van visie van partij op integrale gebiedsontwikkeling Rijnhaven.
1. Metropolitan Delta Innovation Visie van partij op integrale gebiedsontwikkeling Rijnhaven, waarbij expliciet wordt ingegaan op de eerste van door de gemeente geformuleerde ambities
2. Quality of Life Improvement Visie van partij op integrale gebiedsontwikkeling Rijnhaven, waarbij expliciet wordt ingegaan op de tweede van door de gemeente geformuleerde ambities
3. Shaping the Rotterdam Waterfront Visie van partij op integrale gebiedsontwikkeling Rijnhaven, waarbij expliciet wordt ingegaan op de derde van door de gemeente geformuleerde ambitie
4. Randvoorwaarden Toelichting op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de randvoorwaarden die benoemd zijn in het intro van paragraaf 2.3 van de aanbestedingsleidraad..
5. Ontwikkelstrategie
6. Financiële strategie Toelichting op hetgeen verwacht wordt te beschrijven vindt u onder aan deze tabel op de volgende pagina.
7. Transfer na afloop van de concessie



8. Organisatorische levenscyclus

1. kerncompetenties
2. specifieke competenties
3. samenwerkingsmodel
4. rollen alle partijen
5. relevante juridische aspecten

9. Risico's en risicobeheersing levenscyclus

1. op visieniveau
2. financieel
3. organisatorisch
4. juridisch

Toelichting bij financiële strategie:

De inschrijver dient een financiële strategie uit te werken, waaruit blijkt wat het verwachte financiële resultaat zal zijn, over de volledige looptijd van het project. Dit financiële resultaat dient ten minste sluitend te zijn en zonder verdere gemeentelijke bijdragen te worden gerealiseerd.

Onderdeel van deze uitwerking zijn ten minste:

- Een realistisch overzicht van te maken kosten en opbrengsten, uitgezet in jaarschijven. Het overzicht van de te maken kosten en opbrengsten dient gebaseerd te zijn op hetgeen de aanbestedende dienst vraagt in de aanbestedingsleidraad.
- Een overzicht van de belangrijkste risico's, zowel positieve als negatieve.
- Een netto-contante waarde berekening, inclusief de hoogte van de gehanteerde parameters, waaronder index- en rentepercentages.
- Bijdragen aan de gemeente conform de aanbestedingsleidraad, zoals apparaatkosten.
- Inzicht in de gehanteerde en/of beoogde alternatieve verdienmodellen.
- De inschrijver dient een paragraaf op te nemen waarin uiteen wordt gezet op welke wijze hij voornemens is dit project te financieren.



Bijlage C. Verklaring bij visiedocument

Ondergetekende:

- Verklaart zich te realiseren dat de inhoudelijke beoordeling van de definitieve visie in hoge mate kwalitatief van aard is.
- Verklaart geen bezwaar te hebben tegen de samenstelling van de benoemde beoordelingscommissie.
- Verklaart akkoord te gaan met de in de aanbestedingsleidraad beschreven procedure, eisen en criteria, met inachtneming van de schriftelijke inlichtingenronde.
- Verklaart dat de door haar ingediende visie niet strijdig is met de gestelde randvoorwaarden.
- Verklaart dat de door haar ingediende visie randvoorwaardenscheppend is voor de uitwerking in de volgende fase van de aanbesteding.
- Verklaart dat zij zich in de volgende fase van de aanbesteding maximaal zal inspannen haar visie uit te werken tot een te realiseren voorstel binnen de gestelde randvoorwaarden en binnen de voorwaarden zoals gesteld in haar eigen visie.
- Verklaart zich akkoord met het dekken van de door de gemeente gemaakte kosten en kosten die voortvloeien uit het begeleiden van de overeenkomst indien de concessie aan haar wordt gegund.
- Verklaart dat haar definitieve visie alle onderdelen bevat die ondergetekende na het verlenen van de concessie zelf wil uitvoeren. Voor eventuele opdrachten aan derden dient de concessiehouder te handelen conform het bepaalde in de artikelen 2.154 tot en met 2.156 Aanbestedingswet.
- Verklaart dat haar Eigen Verklaring zoals ingediend bij aanmelding nog geldig is.

Datum: ____ / ____ / ____

Naam:

Handtekening:



Bijlage D. Gedragscode Publiek Opdrachtgeverschap

(los document)



Bijlage E Inhoudsopgave concessieovereenkomst Rijnhaven

1. Partijen
2. Considerans
3. Definities/begripsbepalingen
4. Documenten, bijlagen en onderlinge rangorde
5. Doel van de overeenkomst, de concessie
6. Omschrijving van de concessie
7. Duur en einde van de concessie
8. Tussentijdse beëindiging
9. Wijziging van de concessie
10. Verplichtingen van de concessiegever
11. Verplichtingen van de exploitant / concessienemer
12. Gebruik door derden / rechten van derden
13. Huidige toestand van het concessiegebied
14. Eigendom van werken
15. Oplevering bij einde overeenkomst
16. Projectorganisatie en communicatie
17. Monitoring en toezicht
18. Vergoedingen en betalingen
19. Boetebepalingen
20. Garanties en zekerheden
21. Onderhoud en herstelwerkzaamheden
22. Aansprakelijkheid
23. Risicotoedeling
24. Overheidsvoorschriften en vergunningen
25. Veiligheid en Milieu
26. Overdracht van de concessie
27. Wet ketenaansprakelijkheid
28. Verzekeringen
29. Social Return
30. Algemene voorwaarden
31. Geschillenbeslechting
32. Rechts- en forumkeuze
33. Ondertekening