



**Den Haag**

# Circulaire ontmanteling Zuiderstrandtheater

## Marktconsultatiedocument



Datum:	26-03-2021
Referentienummer:	200047
Aanbestedende dienst:	Gemeente Den Haag
Copyright:	Bedrijfsvoeringsexpertisecentrum Inkoop Fysiek Domein

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2014 is het Zuiderstrandtheater aan de Houtrustweg te Scheveningen gebouwd als tijdelijk onderkomen voor het Nederlands Danstheater en de Stichting Dans- en Muziek Centrum. De gemeente Den Haag is eigenaar van het theater.

In de zomer van 2021 wordt het cultuurcomplex Amare aan het Spuikwartier het nieuwe onderkomen van deze culturele organisaties. Hiermee wordt het tijdelijke theater op het voormalige Norfolkterrein overbodig. De grond waar het theater op gebouwd is, is onderdeel van de gebiedsontwikkeling van het voormalig Norfolkterrein en zal na het verwijderen van het gebouw worden geleverd aan de projectontwikkelaar waarmee de gemeente Den Haag een realisatieovereenkomst heeft gesloten voor het terrein.

Omdat het theater vanaf medio 2021 overbodig raakt, treft de gemeente Den Haag voorbereidingen om in november 2021 te starten met de ontmanteling van het Zuiderstrandtheater. Met de bouw van het Zuiderstrandtheater is rekening gehouden met de mogelijkheid om het gebouw (of delen daarvan) op een andere plaats te kunnen hergebruiken door het gebouw demontabel te ontwerpen. De wens van de gemeente is om in te zetten op volledig hergebruik van het gebouw op een andere locatie. Mocht dit echter niet lukken (om financiële of planning-technische redenen), dan zal over worden gegaan tot het circulair ontmantelen van het gebouw waarbij wordt ingezet op zo veel mogelijk hergebruik van (onderdelen van) het theater. Zie voor een inventarisatie van de constructie, gevels, aanwezige materialen en installaties Bijlage 2 en Bijlage 3 bij dit marktconsultatiedocument.

## 1.2 Doel van deze vooraankondiging / marktconsultatie

Het doel van de gemeente Den Haag met deze vooraankondiging is tweeledig:

1. Door middel van deze vooraankondiging wil de gemeente Den Haag geïnteresseerde partijen voldoende tijd bieden om zich te organiseren voor het circulair hergebruik als gebouw van het Zuiderstrandtheater, ofwel het zo circulair mogelijk ontmantelen van het gebouw. Middels deze vooraankondiging wordt een eerste schriftelijke inventarisatie van de materialen in het tijdelijke gebouw gedeeld, welke ondernemers de gelegenheid biedt om afzetmogelijkheden te vinden voor het hergebruik van (materialen uit) het tijdelijke theater;
2. Middels deze vooraankondiging wenst de gemeente Den Haag de markt te consulteren over de voorliggende opgave. Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente Den Haag in een vroeg stadium een beeld te krijgen van visies, suggesties en ideeën van marktpartijen en een beeld van de best passende strategie om tot een gedegen uitvraag aan de markt te komen;

Aan de hand van de resultaten van de marktconsultatie worden vervolgstappen bepaald.

## 1.3 Verloop marktconsultatie

De gemeente publiceert op 26-03-2021 de vooraankondiging en uitnodiging voor deelname aan de marktconsultatie inclusief de consultatievragen op TenderNed. Alle partijen hebben via TenderNed de mogelijkheid deel te nemen aan de marktconsultatie door het document en de vragen te downloaden.

### **Marktconsultatie**

Geïnteresseerde partijen dienen uiterlijk donderdag 22-04-2021 de beantwoording van de marktconsultatie te uploaden op TenderNed via de berichtenmodule. Indien de gemeente dieper met een partij in wil gaan op de beantwoording van de marktconsultatie, behoudt de gemeente zich het recht voor hen uitnodigen voor een gesprek.

Er zal een beknopt verslag worden gemaakt van de belangrijkste conclusies van de marktconsultatie. Dit verslag wordt (geanonimiseerd) aan de deelnemers van de marktconsultatie teruggekoppeld via TenderNed. Informatie die door deelnemers als vertrouwelijk (bv. informatie van commercieel belang) wordt aangemerkt wordt niet opgenomen in de verslaglegging. Indien als vervolg op deze marktconsultatie een aanbestedingsprocedure wordt georganiseerd zal het document als informatieve bijlage beschikbaar gesteld.

## 2. Voorwaarden

Ten aanzien van deze vooraankondiging en marktconsultatie gelden de onderstaande voorwaarden.

### 2.1 Instemming marktconsultatiedocument

Deelnemers aan de marktconsultatie stemmen in met het bepaalde in dit marktconsultatiedocument.

### 2.2 Geldigheid deelname

De marktconsultatie is bedoeld voor marktpartijen die over passende ideeën beschikken over het hergebruik van het Zuiderstrandtheater, ofwel het circulair ontmantelen van het gebouw. De gemeente behoudt zich het recht voor om geïnteresseerden die evident niet tot deze doelgroep behoren van deelname aan de marktconsultatie uit te sluiten, c.q. hun reacties terzijde te leggen en ook deze reactie niet mee te nemen in het verslag.

### 2.3 Gelijkheid van informatie

Alle deelnemers ontvangen dezelfde informatie, te weten het voorliggende marktconsultatiedocument. In de fase vanaf publicatie van deze vooraankondiging/ marktconsultatie tot aan een (eventuele) publicatie van de aankondiging van een opdracht worden in principe geen nadere inlichtingen verstrekt. De vraag- en antwoordmodule in TenderNed blijft tot een (eventuele) aankondiging van een opdracht gesloten. Mocht tijdens de marktconsultatie toch wezenlijke informatie worden verstrekt, dan zal deze informatie zo snel mogelijk op schrift worden gesteld en via TenderNed aan alle geïnteresseerde partijen worden verstrekt.

### 2.4 Afwezigheid van rechten

De marktconsultatie maakt geen deel uit van een aanbestedingsprocedure. De marktconsultatie geeft ook op geen enkele andere wijze aanleiding tot een overeenkomst of juridische binding tussen de gemeente Den Haag en de deelnemende partijen. Het staat de gemeente vrij om de marktconsultatie om haar moverende reden(en) op ieder moment te beëindigen. Het marktconsultatiedocument bevat louter voorlopige gegevens waaraan derhalve geen rechten kunnen worden ontleend.

Aan de in dit document opgenomen informatie kunnen geen rechten worden ontleend over een eventueel vervolgtraject, in welke hoedanigheid dan ook. Het staat de gemeente vrij om, binnen de relevante wettelijke kaders, een voor de gemeente passend vervolg te geven aan het realiseren van de voorliggende opgave.

### 2.5 Vertrouwelijkheid

Gelet op de aard en opzet van de marktconsultatie en in het verlengde hiervan de mogelijke vervolgstappen, is de informatie die tijdens de marktconsultatie door alle partijen wordt verstrekt in beginsel openbaar, in de zin dat:

- De gemeente Den Haag is gerechtigd om deze informatie, waarvan verslagen worden opgesteld, te betrekken bij de ambtelijke en bestuurlijke discussies die gevoerd worden bij het bepalen van mogelijke vervolgstappen;
- Deze informatie kan worden gebruikt voor een terugkoppeling aan de deelnemers in de vorm van een algemeen, geanonimiseerd verslag van de antwoord(richting)en, waarbij het verslag openbaar zal worden gemaakt als informatief document bij eventuele vervolgstappen, tenzij gegadigde expliciet heeft aangegeven dat zijn informatie op geen enkele wijze openbaar mag worden gemaakt, bijvoorbeeld vanwege gerechtvaardigde commerciële belangen.

### 2.6 Terugkoppeling

Na afloop van de marktconsultatie wordt aan alle partijen die hebben deelgenomen een schriftelijke terugkoppeling van deze marktconsultatie gegeven in de vorm van een verslag waarin de antwoord(richting)en van de geïnteresseerde partijen op de consultatie vragen geanonimiseerd weergegeven worden. Informatie die door deelnemers als vertrouwelijk (bv. informatie van commercieel belang) wordt aangemerkt wordt niet opgenomen in de verslaglegging. Deze terugkoppeling doet geen afbreuk aan de vrijblijvendheid van de marktconsultatie; de gemeente Den Haag bepaalt zelf wat zij met de reacties/informatie doet. Op haar rust niet de verplichting om te motiveren waarom zij bepaalde reacties/informatie t.z.t. wel/niet in de vervolgstappen verwerkt.

## 2.7 Taal

De marktconsultatiedocumenten zijn opgesteld in de Nederlandse taal. Een reactie op de marktconsultatie dient door deelnemers ingediend te worden in de Nederlandse (bij voorkeur) of Engelse taal.

## 2.8 Kosten

Eventuele kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.

## 2.9 Voorbehoud

De gemeente Den Haag is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot het overgaan op een aanbesteding van hetgeen waarop de marktconsultatie betrekking heeft.

## 2.9 Contactinformatie

De gemeente Den Haag is een gemeente met meer dan 500.000 inwoners. Den Haag behoort hiermee tot de vier grootste gemeenten van Nederland. Voor verdere informatie zie de website [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl).

Communicatie over de vooraankondiging/marktconsultatie verloopt volledig digitaal via [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl) (hierna: TenderNed). Mocht communicatie via TenderNed niet tot stand komen, dan wendt ondernemer/deelnemer zich allereerst tot de helpdesk van TenderNed. In een uiterst geval neemt ondernemer/inschrijver contact op met onderstaande contactpersoon.

Contactpersoon is de heer S.J.W. (Sjoerd) van den Aarsen  
Gemeente Den Haag  
Bedrijfsvoeringsexpertisecentrum  
Inkoop Fysiek Domein  
Tel.nr.: 06 – 13 71 63 54  
E-mail: [aanbesteden@denhaag.nl](mailto:aanbesteden@denhaag.nl) (onder vermelding van de benaming van de marktconsultatie)

Het is ondernemers/deelnemers niet toegestaan om rechtstreeks contact op te nemen met medewerkers van de gemeente Den Haag over deze marktconsultatie, anders dan uitsluitend met de hierboven vermelde contactpersoon.

### 3. Vraag aan de markt

De gemeente Den Haag is op zoek naar inzicht in de markt op het gebied van het hergebruik van gebouwen en materialen.

De gemeente wil van de markt weten wat de haalbaarheid, mogelijkheden en kansen zijn voor het circulair hergebruik van (onderdelen van) gebouwen en meer specifiek het hergebruik van (onderdelen van) Zuiderstrandtheater in Den Haag. Zie voor een inventarisatie van de constructie, gevels, aanwezige materialen en installaties Bijlage 2 en Bijlage 3 bij dit marktconsultatiedocument.

Met deze marktconsultatie beoogt de gemeente Den Haag in een vroeg stadium een beeld te krijgen van visies, suggesties en ideeën van marktpartijen en een beeld van de best passende strategie om tot een gedegen uitvraag te komen.

Het verkregen inzicht moet leiden tot vervolgstappen die leiden tot het op de meest circulaire wijze hergebruiken van (onderdelen van) het Zuiderstrandtheater en/of een traject tot aanbesteding van deze opgave waarvan de uitvraag optimaal is afgestemd op de kennis en kunde van de markt.

Om inzicht te krijgen in deze markt heeft de gemeente de onderstaande consultatievragen geformuleerd.

#### 3.1 Consultatie vragen

A Vragen over de markt	
1.	Hoe ziet de markt van hergebruik van gebouwen er volgens u uit: <ol style="list-style-type: none"> <li>wie zijn de spelers?</li> <li>Wat is het geografische afzetgebied van het gebouw (gemeten in afstand tot de huidige locatie van het Zuiderstrandtheater)?</li> <li>wat zijn de doelen?</li> <li>wat zijn de voorwaarden?</li> </ol>
2.	Hoe ziet de markt van hergebruik van materialen er volgens u uit: <ol style="list-style-type: none"> <li>wie zijn de spelers?</li> <li>Wat is het geografische afzetgebied van de materialen (gemeten in afstand tot de huidige locatie van het Zuiderstrandtheater en onderscheiden naar toepassingsgebied)?</li> <li>wat zijn de doelen?</li> <li>wat zijn de voorwaarden?</li> </ol>
3.	Hoe kunnen wij de markt naar uw inzicht benaderen: <ol style="list-style-type: none"> <li>welke voorwaarden en eisen zijn passend?</li> <li>hoe zouden wij onze vraag moeten definiëren?</li> </ol>
4.	Welke mogelijkheden van hergebruik van separate materialen zijn er of zijn in ontwikkeling (denk aan nieuwe technieken zoals piepschuimrecyclars, betoncrushers e.d.)?
5.	Zijn er al samenwerkingen/ contracten tussen slopers en afnemers (denk aan Technische Unie, SUEZ Vlakglas, Rockcycle etc) van materialen?
6.	Wat is uw verwachting voor interesse afname van de aangeboden materialen?
7.	Hoe ziet de markt toepassing van secundaire materialen in relatie tot: <ol style="list-style-type: none"> <li>certificering?</li> <li>kwaliteitsborging?</li> <li>Vergunningverlening?</li> </ol>
8.	Welke materiaalstromen zijn voor de markt economisch gezien het meest interessant om te oogsten en secundair toe te passen?
9.	Hoe ziet de markt het faseren van circulaire sloop? Het beste in 1 keer of in 2 fasen (eerst bruikbare materialen eruit, en dan "klassieke" sloop).

<b>B Vragen over de op te stellen uitvraag</b>	
1.	Welke kansen voor hergebruik van het gehele gebouw ziet u? Hoe zouden wij onze vraagstelling daar op kunnen afstemmen?
2.	Welke kansen voor hergebruik van de separate materialen ziet u? Hoe zouden wij onze vraagstelling daar op kunnen afstemmen?
3.	Welke kansen voor circulair gebruik van de materialen ziet u? Hoe zouden wij onze vraagstelling daar op kunnen afstemmen?
4.	Op welke wijze verwacht u dat de CO2 uitstoot bij deze opdracht beperkt/voorkomen kan worden? Welke mogelijkheden ziet u daarvoor?
5.	Bent u bereid om het Zuiderstrandtheater voor uw rekening en risico te demonteren en te hergebruiken?
6.	Welke informatie van of over het gebouw, de locatie of randvoorwaarden heeft u in een uitvraag nodig om een passende aanbidding voor hergebruik of circulaire ontmanteling te kunnen doen?
7.	De slim-slopen tool van de DGBC wordt niet meer geactualiseerd: a. Is de slim slopen tool volgens u nog goed toepasbaar? b. Kent u alternatieve methoden om circulair demonteren en hergebruiken van het gehele of delen van het gebouw te meten, zo ja welke?
8.	Wat heeft u van de Gemeente Den Haag nodig om het gebouw op een af te spreken uiterste datum ontmanteld en verwijderd te hebben? (bijvoorbeeld: ruimte, vergunning, tijd, informatie, onderhoudscontracten, keuringsrapporten )
9.	Wat is economisch gezien een realistisch te verwachten opbrengst van: a. op volledig hergebruik van het pand? b. gedeeltelijk hergebruik van het pand? c. Hergebruik van de materialen?

## Bijlage 1 Reactieformulier

Bedrijfsnaam (volgens Handelsregister)	...
Vestigingsplaats	...
Contactpersoon	...
Kantooradres	...
Postadres	...
Telefoonnummer	...
E-mailadres	...
Ingevuld, d.d.	...

A	Vragen over de markt	Antwoorden
1.	Hoe ziet de markt van hergebruik van gebouwen er volgens u uit: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. wie zijn de spelers?</li> <li>b. Wat is het geografische afzetgebied van het gebouw (gemeten in afstand tot de huidige locatie van het Zuiderstrandtheater)?</li> <li>c. wat zijn de doelen?</li> <li>d. wat zijn de voorwaarden?</li> </ol>	
2.	Hoe ziet de markt van hergebruik van materialen er volgens u uit: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. wie zijn de spelers?</li> <li>b. Wat is het geografische afzetgebied van de materialen (gemeten in afstand tot de huidige locatie van het Zuiderstrandtheater en onderscheiden naar toepassingsgebied)?</li> <li>c. wat zijn de doelen?</li> <li>d. wat zijn de voorwaarden?</li> </ol>	
3.	Hoe kunnen wij de markt naar uw inzicht benaderen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. welke voorwaarden en eisen zijn passend?</li> <li>b. hoe zouden wij onze vraag moeten definiëren?</li> </ol>	

4.	Welke mogelijkheden van hergebruik van separate materialen zijn er of zijn in ontwikkeling (denk aan nieuwe technieken zoals piepschuimrecyclaars, betoncrushers e.d.?)	
5.	Zijn er al samenwerkingen/ contracten tussen slopers en afnemers (denk aan Technische Unie, SUEZ Vlakglas, Rockcycle etc) van materialen?	
6.	Wat is uw verwachting voor interesse afname van de aangeboden materialen?	
7.	Hoe ziet de markt toepassing van secundaire materialen in relatie tot: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. certificering?</li> <li>b. kwaliteitsborging?</li> <li>c. Vergunningverlening?</li> </ul>	
8.	Welke materiaalstromen zijn voor de markt economisch gezien het meest interessant om te oogsten en secundair toe te passen?	
9.	Hoe ziet de markt het faseren van circulaire sloop? Het beste in 1 keer of in 2 fasen (eerst bruikbare materialen eruit, en dan "klassieke" sloop).	
<b>B</b>	<b>Vragen over de op te stellen uitvraag</b>	
1.	Welke kansen voor hergebruik van het gehele gebouw ziet u? Hoe zouden wij onze vraagstelling daar op kunnen afstemmen?	
2.	Welke kansen voor hergebruik van de separate materialen ziet u? Hoe zouden wij onze vraagstelling daar op kunnen afstemmen?	
3.	Welke kansen voor circulair gebruik van de materialen ziet u? Hoe zouden wij onze vraagstelling daar op kunnen afstemmen?	
4.	Op welke wijze verwacht u dat de CO2 uitstoot bij deze opdracht beperkt/voorkomen kan worden? Welke mogelijkheden ziet u daarvoor?	
5.	Bent u bereid om het Zuiderstrandtheater voor uw rekening en risico te demonteren en te hergebruiken?	

6.	Welke informatie van of over het gebouw, de locatie of randvoorwaarden heeft u in een uitvraag nodig om een passende aanbieder voor hergebruik of circulaire ontmanteling te kunnen doen?	
7.	De slim-slopen tool van de DGBC wordt niet meer geactualiseerd: a. Is de slim slopen tool volgens u nog goed toepasbaar? b. Kent u alternatieve methoden om circulair demonteren en hergebruiken van het gehele of delen van het gebouw te meten, zo ja welke?	
8.	Wat heeft u van de Gemeente Den Haag nodig om het gebouw op een af te spreken uiterste datum ontmanteld en verwijderd te hebben? (bijvoorbeeld: ruimte, vergunning, tijd, informatie, onderhoudscontracten, keuringsrapporten )	
9.	Wat is economisch gezien een realistisch te verwachten opbrengst van: a. op volledig hergebruik van het pand? b. gedeeltelijk hergebruik van het pand? c. Hergebruik van de materialen?	

## **Bijlage 2 Inventarisatie t.b.v. hergebruik Zuiderstrandtheater**

Is als aparte Bijlage toegevoegd. Betreft een inventarisatie van het Zuiderstrandtheater ten aanzien van de constructie, de gevels en de aanwezige materialen en installaties.

## Bijlage 3 Inventarisatieronde Zuiderstrandtheater

Is als aparte Bijlage toegevoegd. Betreft een inventarisatie van verhuurder en huurder waarin de inventaris staat beschreven die ofwel achter blijft, ofwel door de huurder worden meegenomen.