

Gunningsdocument

Project Fietsznfabriek is een relatief kleinschalig project en derhalve zal geen voorselectie van kandidaten plaatsvinden op kwaliteit. Inschrijving vindt plaats op basis van prijsaanbieding en een GPR aanbieding inclusief een verplichte component "natuur inclusief bouwen". Bij deze inschrijving dienen kandidaat kopers een globaal plan in te leveren. Dit globale plan maakt geen onderdeel uit van de puntentelling maar dient als indicatie, dat de ontwikkelaar in staat is een haalbaar uitgewerkt plan in te dienen in de mogelijk tweede ronde. Partijen met de hoogste scores gaan door naar de volgende ronde.

Minimaal 3 maar maximaal 5 partijen worden geselecteerd voor de tweede ronde. Dit is geheel ter beoordeling van de gemeente. De uitgenodigde partijen dienen een uitgewerkt plan in.

Voorselectie:

Verkoper beoordeelt de inschrijving in eerste instantie op basis van voorselectiecriteria Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding (BPKV). De inschrijving dient te voldoen aan de minimale eisen en wordt beoordeeld op de BPKV criteria **duurzaamheid (inclusief natuur inclusief bouwen)** en **grondbieding**. Hiervoor geldt een bodemprijs van € 4.500.000,--. Een globaal plan zoals beschreven in de projectinformatie maakt onderdeel uit van de voorselectie.

In dit document is omschreven op welke onderdelen de inschrijving beoordeeld wordt en welke puntentoekenning hiervoor gehanteerd wordt. Dit ten einde een transparant en objectief proces te borgen. Indien de inschrijver met de plannen de ambities van de gemeente kan waarmaken, kunnen maximaal 100 punten worden toegekend.

	Totaal te behalen punten	Toelichting
M1: Minimum eisen	nvt	Inschrijvingen die niet voldoen aan de minimeisen worden ongeldig verklaard en terzijde gelegd.
K1: Duurzaamheid	30	Prestatiecriterium met betrekking tot de wijze waarop inschrijvers invulling geven aan de duurzaamheidsopgave, waarbij beoordeeld wordt op de GPR-score verklaring
P1: Prijs	70	Punten naar rato hoogte grondbod.

Tabel 1 : Overzicht Gunningscriteria

Indien de totaalscore (K1+P1) van twee of meer inschrijvers gelijk is zal er op basis van de hoogste duurzaamheidscriteria een keuze gemaakt worden. Wanneer deze gelijk is gaan beide partijen door.

M1: Minimale eisen

De inschrijving dient te voldoen aan de minimum eisen zoals omschreven in de projectinformatie en (concept)koopovereenkomst. Inschrijvingen die niet voldoen aan de minimum eisen kunnen ongeldig worden verklaard en terzijde gelegd.

K1: Duurzaamheid (GPR-score)

Voor het beoordelen en valideren van duurzaamheidseisen maakt de gemeente Haarlem gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een meetinstrument voor de duurzaamheid van een plan, gebouw of project. Hierbij worden de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde beoordeeld. Voor elk aspect wordt een score berekend (op een schaal van 1,0 tot 10,0). Via deze scores wordt in een oogopslag duidelijk hoe een gebouw, project of plan presteert. In onderstaande figuur is te zien uit welke aspecten en deelaspecten GPR Gebouw opgebouwd is.



Voor het beoordelen en valideren dient GPR Gebouw versie 4.3, de SBK-productendatabase-versie 2.3 en de GPR MPG-rekenkern-versie 1.1.6 te worden gehanteerd. Het GPR-onderdeel Proces wordt in deze beoordelingscriteria buiten beschouwing gelaten.

Per thema verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10. De gemeente Haarlem meet de duurzaamheid in dit geval over de 5 genoemde thema's, waarbij zij bijzondere waarde hecht aan het thema Energie. Hoe hoger de GPR-score voor het thema Energie, hoe meer punten de Inschrijver krijgt. Het thema wordt getoetst aan de hand van een gegarandeerde GPR-score (versie 4.3) waarbij deze score contractueel bindend zal zijn. Gevraagd wordt op te geven wat de te realiseren scores zijn voor het totale complex en welke door een GPR-Expert is geaccordeerd. Hiervan dient de inschrijver een pdf-afdruk mee te sturen met de inschrijving.

In de ontwerpfase en realisatiefase moet de Inschrijver kunnen aantonen dat zijn ontwerp voldoet aan de bij de inschrijving opgegeven waarden. Bij oplevering dient de Inschrijver met een definitief GPR gebouw certificaat aan te tonen dat het project voldoet aan de bij inschrijving opgegeven waarden. Het proces om het certificaat te verkrijgen is terug te vinden op de website

www.gprsoftware.nl

Hierbij geldt dat op het thema Energie pas gescoord wordt als op de overige thema's minimaal de onderstaande scores behaald worden;

Energie	Milieu	Gezondheid	Gebruikskwaliteit	Toekomstwaarde
≥ 8,5	≥ 6,5	≥ 8,0	≥ 7,0	≥ 7,0

De beoordelingscommissie zal de duurzaamheid beoordelen met de volgende meetbare kwalificatie:

Subgunningscriterium GPR-score	
GPR score Energie: ≥ 9,5, overige thema's niet lager dan voorgeschreven minimale score	30 punten
GPR score Energie: ≥ 9,0, overige thema's niet lager dan voorgeschreven minimale score	20 punten
GPR score Energie: ≥ 8,5, overige thema's niet lager dan voorgeschreven minimale score	10 punten
GPR score Energie: < 8,5, en/of één danwel meerdere thema's lager dan voorgeschreven minimale score	Uitsluiting van deelname

Natuurinclusief bouwen

De gemeente stuurt voor de ontwikkellocatie Fietsnfabriek aan op een hoog ambitieniveau op het gebied van een groene inrichting met leefruimte voor flora en fauna. De locatie is in dat verband aanvullend aangewezen als pilotlocatie voor natuurinclusief bouwen.

De projectlocatie Fietsnfabriek betreft een groot project (met een oppervlakte van meer dan 2000 m²). Hiervoor is het minimum te behalen aantal punten per categorie:

Minimumeis per categorie	
Gevel/dak	4 punten
Verblijf	3 punten
Omgeving	4 punten

Het niet voldoen aan de minimum vereiste leidt tot uitsluiting.

Onderstaande tabel laat maatregelen zien voor deze ontwikkellocatie per categorie (gevel/dak, verblijf en omgeving). De dikgedrukte (blauwe) maatregelen zijn naar verwachting het meest kansrijk voor de locatie.

Punten	Categorie	Maatregel
1	gevel/dak	Geveltuin
1	gevel/dak	Geen lichtuitstraling vanuit gebouw
1	gevel/dak	Groen dak met sedum, grassen en kruiden (7 - 15 cm) / minimaal 20%
2	gevel/dak	Groen dak met (sedum), grassen, kruiden en dwergheesters (15 - 30 cm) / minimaal 20%
3	gevel/dak	Groen dak met (grassen), kruiden, dwergheesters en struiken (30 - 50 cm) / minimaal 20%
3	gevel/dak	Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm) / minimaal 20%

2	gevel/dak	Gevelgroen
1	verblijf	Insectenstenen
1	verblijf	Nestplaatsen voor gierzwaluwen
1	verblijf	Nestplaatsen huismus bij groene tuinen/pleinen
1	verblijf	Zomerverblijfplaats voor vleermuizen
1	verblijf	Winterverblijfplaats voor vleermuizen
1	omgeving	Geen buitenverlichting bij groen
1	omgeving	Cluster van 3 inheemse bomen
1	omgeving	Cluster van inheemse struiken 50m ²
1	omgeving	Groene tuin met aansluiting op ecologische structuur
1	omgeving	Insectenhotel
1	omgeving	Voor vlinders geschikte struiken
1	omgeving	Droog bloemrijk grasland >10 m ²
1	omgeving	Faunapassage onder hekwerk
2	omgeving	Natuurlijke haag > 25 meter
2	omgeving	Natuurlijke verharding 25% van het verharde areaal
2	omgeving	Grasland met inheems bloemenmengsel > 500 m ²
2	omgeving	Groen >25% onbebouwd areaal
2	omgeving	Zoomvegetatie langs perceelsranden
3	omgeving	Natuurlijke poel
3	omgeving	Pocketpark (minipark)
1	omgeving	Muurplanten in oude (kade)muur
1	omgeving	Doorstroming van open water
1	omgeving	Rustzone fauna langs wateroever
2	omgeving	Rij van >10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt)
2	omgeving	Natuurvriendelijke of drijvende oever > 10 m
2	omgeving	Ecologische wadi

Verkoopproces

Ronde 1: 1^e inschrijving

Verkoper beoordeelt de inschrijvingen in eerste instantie op basis van alle in de verkoopstukken opgenomen vereisten. De weging in de eerste ronde vindt plaats op basis van Prijs (70%) en GPR score (30%) zoals weergegeven in dit gunningsdocument.

Op basis van de eerste inschrijving nodigt de gemeente minimaal 3 en maximaal 5 partijen uit tot het doen van een tweede inschrijving in ronde 2. Dit is geheel ter beoordeling van de gemeente.

Ronde 2: 2^e inschrijving

De partijen die door zijn naar de 2^e ronde dienen hun oorspronkelijke bieding gestand te doen en te voorzien van een uitgewerkt plan dat wordt beoordeeld aan de hand van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitscriteria welke worden genoemd in dit gunningsdocument. Het uitgewerkte plan dient een verdere uitwerking te zijn van het ingediende plan bij de eerste ronde.

De weging in de tweede ronde vindt plaats op basis van de score van ronde 1 (70%) en de kwaliteitsscore (30%) zoals weergegeven in dit gunningsdocument.

Hieruit wordt een voorlopige winnaar geselecteerd en wordt besloten tot een voorlopige gunning. Het college zal vervolgens een besluit nemen over de verkoop onder voorwaarde van geen bezwaar van de gemeenteraad.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

Stadsbouwmeester
Landschapsontwerper
Stedenbouwkundige
Medewerker vanuit Erfgoed
Medewerker vanuit Wonen

Aanwezig bij de beoordeling zijn:

Procesmanager
Technisch adviseur
Juridisch adviseur

Punten toedeling kwaliteitstoets

NB. Geen punten voor duurzaamheid, die worden al in de voorselectie voor 30% gewogen.

Vastgestelde uitgangspunten zijn:

- Voordeuren aan de straat, het hof of de steeg
- Geen corridorontsluiting in het pakhuis, de woningen hebben 2-zijdige oriëntatie / ontsluiting
- Bebouwing richt zich naar het binnenhof
- Kwaliteit voor een actieve plint: leefruimte aan de straat of steeg zoals keuken of woonkamer.
- Inrichtingsplan voor steeg, hof en gemeenschappelijke tuin door landschapsarchitect
- Geen blinde gevels aan openbare ruimte
- Geen galerijontsluiting

Stedenbouw (15 punten totaal)

- Bebouwing aan de Oostvest draagt bij aan een gevarieerd gevelbeeld, driedeling in gevelopbouw
- Invulling passend in de historische stad en aansluitend bij de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht. Dit heeft zowel betrekking op stedenbouwkundige waarden zoals korrelgrootte, daklandschap en typologie als op de verschijningsvorm zoals gevelreliëf en materialisering
- Hoe het ontwerp reageert op de ligging aan het entree van de stad, in de zichtlijn van de Amsterdamse vaart
- Hoe de entree van de parkeergarage is geïntegreerd in de gevel
- Toegankelijkheid van de (gemeenschappelijke) fietsenberging
- De kwaliteit van de ontsluiting van de woningen, in vormgeving en gebruik
- Hoe de bebouwing van het hof is zo vormgegeven zodat het bijdraagt aan een rustig, samenhangend gevelbeeld
- Het hof heeft een eigen karakter, van bijzondere architectonische (en landschappelijke) kwaliteit
- Een goede oplossing voor het fietsparkeren voor bezoekers en de bruikbaarheid hiervan.
- Zorgvuldige vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé
- Zoveel mogelijk groen ingericht met gebruik van duurzame materialen.

Architectuur 15 punten

- De bebouwing vormt een goede inpassing aan de Oostvest en maakt de gevelwand af.
- Kwalitatief hoogwaardige architectuur met voldoende aandacht voor detaillering en materialisering
- Zorgvuldige aansluiting op de bestaande bebouwing en de omgeving.
- Zorgvuldige opbouw en ritmiek van de gevels; balkons zijn onderdeel van de gevel en werken mee in deze ritmiek
- De kwaliteit van de plattegronden. De vormgeving en gebruik van de woningen is afgestemd op een grote mate van flexibiliteit en gebruikswaarde. kwaliteit van de plattegronden
- De bebouwing aan het hof is zo vormgegeven dat het bijdraagt aan een rustig, samenhangend gevelbeeld
- Het hof heeft een eigen karakter, van bijzondere architectonische (en landschappelijke) kwaliteit

Bij gelijke eindstand voor de puntentoedeling volgens bovenstaande systematiek krijgt het plan een pre als daarin een goede oplossing is voorgedragen aan de vormgeving aan, en voor hedendaagse vraagstukken zoals postpakketten, afvalscheiding, boekruilen. Daarnaast voor een voorstel hoe de vormgeving en de organisatie van het ingediende plan bijdraagt aan de community building voor de toekomstige bewoners en de omwonenden. Extra natuur inclusief maatregelen wordt als een pre gezien.