

Projectbeschrijving Smart mobility hub

Projectinformatie ten behoeve van marktconsultatie gemeente Amsterdam

Opdrachtgever: Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam
Auteur: Amber Snellenburg
Datum: 27 maart 2022
Versie: 1.0

Om deze paragraaf goed te kunnen lezen, geeft figuur 2.1 weer hoe de SMH is opgebouwd (inclusief enkele indicaties van het volume).

A. Een open sportpark op het dak & een buffer voor klimaatadaptatie en duurzame energie;

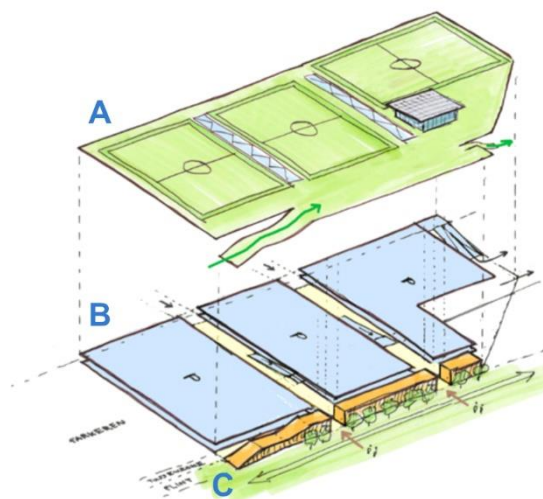
- Sportvelden en park: 35.000 m²
- Sportaccommodatie: 1.000 m² BVO
- Waterberging: 35.000 m³, 150 mm bergingscapaciteit

B. Een dynamisch inzetbare Mobiliteitshub;

- Parkeren auto's: 2.165 plekken
- Touringcarhaltes (perron): 8 plekken
- Touringcar bufferplekken: 9 plekken
- Totaal vloeroppervlak: 87.000 m² BVO
- Leenfietsen: 50 plekken
- Park & bike fietsen/ e-scooters: 50 plekken
- Fietsenstalling: 650 plekken

C. Een levendige plint voor diverse maatschappelijke en commerciële voorzieningen;

- Hostel/: max 100 bedden, 1.400 m² BVO
- Overig maatschappelijk (medisch/ sport): 2.100 m² BVO
- Detailhandel, dienstverlening en horeca: 1.000 m² BVO



Figuur 2.1 functionele opbouw SMH



1.2.1 Projectdoel SMH (system of systems)

Op 1 juli 2020 heeft het college van B en W van Amsterdam ingestemd met het voorkeursbesluit Smart Mobilty Hub (SMH), op basis van de 'Nota van uitgangspunten'. Hierin is de volgende doelstelling van de SMH verwoord:

Het creëren van een knooppunt voor duurzame mobiliteiten en kleinschalige logistiek voor de directe omgeving, waarmee wordt bijgedragen aan de gemeentelijke ambities mb.t. autoluw, schone lucht en duurzaamheid voor de gebieden De Nieuwe Kern en ArenAPoort.

Om deze projectdoelstelling te behalen is bepaald dat de SMH aan aantal hoofdfuncties dient in te vullen, naast de gemeentelijke beleidsdoelen waar in paragraaf 4.1 verder op in wordt gegaan. Het betreft de volgende hoofdfuncties:

- Sportfunctie op het dak van de SMH.
- Parkeerfunctie in de SMH.
- Transferfunctie in de SMH.
- Plintfunctie in de SMH

Deze hoofdfuncties dienen elkaar te versterken, waardoor de SMH als geheel (beter) functioneert en geen losse functies binnen de SMH worden.

1.2.2 Sportfunctie (systeem sportpark)

Het doel dat de directie Sport & Bos heeft gesteld aan de sportfunctie van het SMH is:

De sportbestemming op het dak van de SMH gaat fungeren als een aantrekkelijk en publiekstoegankelijk 'sportpark op hoogte' met een uitgebreid sportprogramma

De gemeente Amsterdam realiseert een nieuw openbaar toegankelijk sportpark op het dak van de SMH. Het is verbonden met de omgeving door trappen en een aantrekkelijke en uitnodigende inrichting van de openbare ruimte op het maaiveld die doorloopt naar de Venserpolder, ArenApoort en De Nieuwe Kern Noord. Het is een sportpark dat, naast de functie als thuisbasis voor een voetbalvereniging, iets te bieden heeft voor iedereen: jong en oud, mensen met en zonder beperking, georganiseerd en ongeorganiseerd. Het is een voorziening waar je kunt sporten, bewegen, ontspannen en ontmoeten. De sport- en beweegvoorzieningen zijn complementair aan elkaar en richten we in vanuit een breed motorische visie.

Het ruimtelijk programma op het dak vormt de basis voor het ontwerp (de hardware). Om het sportpark succesvol te kunnen beheren, beheersen, exploiteren en programmeren is het cruciaal om de volgende punten uit te werken:

- De realisatie van fysieke verbindingen. Een aantrekkelijk en logische verbinding tussen het sportpark en de openbare ruimte op het maaiveld via de trappen is een voorwaarde voor het functioneren van het sportpark. Er komt een verbinding (sociaal veilig en sportief aantrekkelijk) vanaf De Nieuwe Toekomst door tot aan de onderdoorgang naar de Venserpolder om zo ook doelgroepen uit Zuidoost naar het sportpark te trekken.
- Het beheer en de exploitatie van een dergelijke open en multifunctionele voorziening is relatief nieuw en vraagt een andere kijk op beheer en exploitatie (verhuur) van deze gemeentelijke sportaccommodatie. Er zal een passend beheer- en exploitatiemodel ontwikkeld moeten worden. (Gedeeld) eigenaarschap en gastheerschap zijn belangrijke aandachtspunten.
- De huidige vereniging, FC Amsterdam, haalt een groot deel van haar inkomsten uit de kantine inkomsten. Hier moet bij het op te stellen beheer- en exploitatiemodel aandacht voor zijn.
- Er dient rekening te worden gehouden met omstandigheden op hoogte, zoals zon, wind, regen en warmte.

1.2.3 Parkeerfunctie (systeem parkeergarage)

Uit de projectbeschrijving blijkt het belang van de parkeerfunctie. Deze functie van de SMH dient de piekbelasting van evenementparkeren op te kunnen vangen om zodoende de huidige evenementparkeerterreinen in het gebied overbodig te maken. Dit is de doelstelling van de parkeerfunctie van de SMH.

Om de 'parkeerdoelstelling' naar behoren in te kunnen vullen is door de directie Parkeren gesteld dat de minimale parkeercapaciteit van de SMH minimaal 2165 plaatsten voor personenauto's dient te zijn, als vervangende parkeercapaciteit voor de evenementen in en bezoekers van De Nieuwe Kern en ArenAPoort te waarborgen, te verbeteren en te verduurzamen, zodat er uiterlijk 2025 ruimte gecreëerd wordt voor de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern en De Nieuwe Toekomst, maar tevens schaarste wordt gecreëerd en piekbelasting van evenementenverkeer wordt gelaagd;

Het concentreren en clusteren van een gelimiteerd parkeeraanbod t.b.v. kantoorgebruik voor de omgeving De Nieuwe Kern en ArenAPoort (in lijn met de ambities van het Mobiliteitsplan Zuidoost 'slimmer benutten') draagt bij aan het afremmen van de toename van separate parkeergarages bij nieuwe ontwikkelingen in de genoemde gebieden.

Voor de verdere invulling van de parkeerfunctie is de standaard specificatie voor parkeergarages van toepassing, waarmee de eenheid (met betrekking tot functioneren en uitstraling) tussen de verschillende parkeergarages (in eigendom van de gemeente Amsterdam) wordt geborgd.

1.2.4 Transferfunctie (systemen ITT en fietsparkeren)

Om de transferfunctie van de SMH in te vullen, heeft de stuurgroep besloten om in de SMH ruimte te bieden aan een fietsenstalling, taxistandplaats, kiss & ride gelegenheden en een international touringcar terminal (ITT). Waar de eerstgenoemde transfersystemen vanzelfsprekend lijken (en binnen het systeem parkeergarage worden opgenomen), is dat niet het geval voor de ITT.

De ITT dient passagiers in staat te stellen om op een prettige, veilige en comfortabele wijze een busreis te starten of te eindigen.

De terminal zal verschillende functionaliteiten bieden aan zaken die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de terminal op zich. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als sanitaire voorzieningen, wachtruimtes, verblijfruimtes, commercie en dergelijke. Uiteraard zal bij het invullen van deze zaken gezocht worden naar samenwerking met andere hoofdfuncties van de SMH.

1.2.5 Plintfunctie (systemen: winterkoudeopvang en commercie)

De plint van de SMH dient het gebied een impuls te geven op het gebied van sociale veiligheid en bij te dragen aan de sociale doelstellingen van de gemeente Amsterdam.

Door de aanwezigheid van commercieel vastgoed (boven op de overige functionaliteiten van de SMH) wordt de omgeving van de SMH aantrekkelijker en daardoor levendiger, wat een positieve bijdrage levert ten aanzien van de sociale veiligheid.

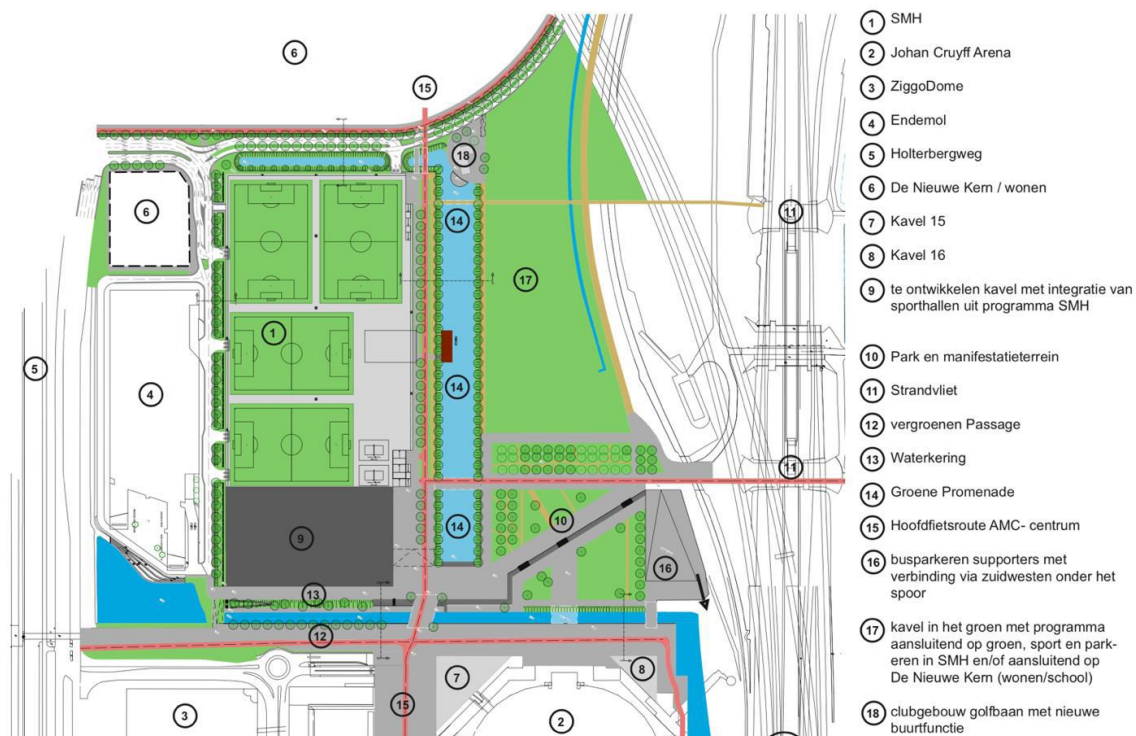
De winterkoudeopvang (WKO) draagt bij aan de sociale doelstellingen van de gemeente Amsterdam.

Duurzaamheid

Het gebouw geeft invulling aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzame klimaatadaptatie en duurzame energie. De concrete bijdrage van dit project aan de gemeentelijke ambities dienen gedurende het ontwerptraject, op basis van het eerder uitgevoerde ambitieweb, uitgewerkt te worden.

Omgeving

De ontwikkeling vindt plaats in gemeente Ouder-Amstel, en fungeert tevens als bevoegd gezag. De ontwikkeling dient in nauwe samenwerking met gemeente Ouder-Amstel plaats te vinden. Tevens dient draagvlak bij de omgeving geborgd te blijven, waaronder belangrijke stakeholders als Johan Cruijff ArenA, Ziggo Dome, AFAS live, NS, EndeMolShine, grondeigenaren DNK en de VRA.



Scope

De scope van het project heeft betrekking op:

Ontwerpen & realiseren SMH:

- Parkeergebouw (inclusief gebouwgebondeninstallaties, gebiedsenergie/-klimaatssystemen en parkeersysteem);
- Publieke ruimte en buitensportvoorziening op het dak (i.e. plein, sportvelden met clubaccommodatie);
- Gebouwschil (plint) met kleinschalige casco vastgoedlocaties, inclusief geïntegreerde windvanger, publieke buitentrap en entree;
- International Touringcar Terminal.

Onderhoud SMH:

- Integraal (overkoepeld) beheer en onderhoudsplan voor de uitvoering van het technisch onderhoud aan de SMH.

PlanningDe gemeente heeft de de volgende voorlopige planning opgesteld:

Start aanbesteding	Q2 2022
Start bouwteam	Q4 2022
Start realisatie	Q4 2023
Oplevering	Q2 2025

2 Contractstrategie

2.1 Aanbestede dienst

De aanbesteder in deze aanbesteding handelt namens het college van Burgermeester en Wethouders van gemeente Amsterdam.

De aanbestedingsvorm is een openbare procedure. De opgave wordt gegund op basis van de Beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV).

Het juridisch kader voor de aanbesteding is in onderstaande punten samengevat:

- De aanbestedende dienst is het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.
- De geraamde waarde van de onderhavige opdracht ligt boven het Europese drempelbedrag. De aanbesteding wordt dus Europees gepubliceerd.
-

Keuze bouwteam UAV-gc

Het project wordt voorbereid in een bouwteam. De gemeente acht het van groot belang dat uitvoeringskennis vanuit de markt wordt ingebracht in het ontwerpproces en wil dit zo optimaal mogelijk zien te realiseren door middel van het samenwerken met partijen binnen een bouwteam.

Het bouwteam bestaat uit een IPM-team van de opdrachtgever. Elke discipline wordt aangevuld met specialisten en adviseurs van de Aannemer en opdrachtgever.

De opdrachtnemer binnen het bouwteam heeft vervolgens als eerste en enige de kans om een aanbieder te maken voor de uitvoering van het ontwerp. Als overeenstemming wordt bereikt tussen betrokken partijen over de voorwaarden, zal de opdrachtnemer de uitvoering gaan realiseren. Dit zal worden vastgelegd in een aannemingsovereenkomst op basis van de UAV-GC.

Momenteel wordt er met verschillende partners gewerkt aan het VO. In de periode tot de bouwteamfase wordt gewerkt aan het DO. De bouwteamfase heeft betrekken op de ontwerpfase van het TO waarna onder de UAVgc het UO door de aannemer wordt uitgewerkt.

Geschiktheidseisen

Gezien de benoemde projectkenmerken, denkt de gemeente aan de volgende geschiktheidseisen aan de opdrachtnemer:

- Ervaring met bouwteamovereenkomsten

- Ervaring met integrale projectbeheersing
- Ervaring met het realiseren van sportvelden
- Ervaring met het realiseren van parkeergarages

Selectiecriteria

De gemeente verwacht op dit moment niet meer dan vijf geïnteresseerde partijen. Indien uit deze marktconsultatie blijkt dat er toch meer partijen geïnteresseerd zijn, kan alsnog een voorselectie worden toegepast. Bij de selectie worden de bij de geschiktheidseisen (kerncompetenties) gebruikte referentieprojecten naast de projectkenmerken van de SMH gehouden. Hoe beter deze aansluiten op de opgave van de SMH, hoe hoger de selectiescore zal uitvallen. In de selectieleidraad zal dit onderdeel verder (tot in detail) worden uitgewerkt.

Gunningscriteria

De bouwteamovereenkomst zal worden gegund op basis van beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV). Naast een kostenelement, dienen de gegadigden aan te geven hoe zij invulling gaan geven aan de aspecten:

- Plan van aanpak slim bouwen
- Plan van aanpak duurzaamheid
- Plan van aanpak samenwerking met de opdrachtgever (bouwteamfase) en met de architect (realisatiefase), ter bewaking van het architectonische karakter.

Slim bouwen: Een parkeergebouw kenmerkt zich door een repetitief karakter. Gezien de omvang van het SMH kan een optimalisatie in de draagconstructie tot grote besparingen leiden. Besparingen die ingezet kunnen worden in de verduurzaming van het SMH. De gegadigde dient in een plan van aanpak aan te geven hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Duurzaamheid: In de uitvraag zal de van toepassing zijnde stand van zaken van elk onderdeel (energieneutraal, circulaire bouwmaterialen, klimaatadaptatie en transformeerbaarheid) worden aangegeven, waarbij de marktpartijen, worden uitgedaagd om een plan van aanpak op te stellen waarin wordt aangegeven hoe zij ons gaan helpen om een beter duurzaamheidsresultaat te behalen.

Samenwerking: Een bouwteam is een samenwerkingsvorm. Opdrachtgever en -nemer werken in een periode zeer nauw samen. Indien deze samenwerking niet goed verloopt, zal dat gevolgen hebben op het resultaat van deze fase. In een plan van aanpak dient de gegadigde aan te geven welke ervaringen zij hebben opgedaan bij eerdere bouwteamopdrachten en welke lessen zij daar hebben geleerd en willen meegeven aan de opdrachtgever, verpakt in een uitgeschreven voorstel voor een bouwteamorganisatie en werkwijze.

De genoemde onderdelen worden in de gunningsleidraad verder uitgewerkt, inclusief onze eigen visie op samenwerking, de stand van zaken met betrekking tot duurzaamheid en de verwachtingen met betrekking tot slim bouwen.

Voor het prijselement in de aanbesteding overweegt de gemeente in het kader van de aanbestedingswet om een prijselement voor zowel de bouwteamfase als de realisatiefase op te nemen. De verschillende opties hiervoor worden nog overwogen.

2.2 Doel van de aanbesteding

Aanvullend op de projectdoelstellingen zijn onderstaande inkoopdoelstellingen geformuleerd waar middels de inkoopafwegingen keuze invulling aan wordt gegeven. Met andere woorden, de marktbenadering dient actief onderstaande doelstellingen te ondersteunen.

- Samenwerking (tussen opdrachtgever en opdrachtnemer)
- Het SMH dient duurzaam te zijn
- Het SMH dient betaalbaar te zijn

- Het SMH dient zorgvuldig vormgegeven en in de omgeving ingepast te worden

Om deze inkoopdoelstellingen te kunnen realiseren, dient aanspraak te worden gedaan op de beschikbare kennis en kunde uit de markt. Dit betekent dat de overeenkomst voldoende ontwerpruimte moet bieden aan de opdrachtnemer en de juiste stimulans moet bevatten om het gewenste resultaat te bereiken.

3 Marktconsultatie

3.1 Doelstelling

Het doel van de marktconsultatie is dat marktpartijen hun visie geven op:

- De marktsituatie
- De gekozen samenwerkingsvorm: Bouwteam met uitvoering onder de UAV-gc
- De gestelde kerncompetenties;
- De BPKV-criteria
- Risico's en kansen.

3.2 Vraagstelling

De gemeente vraagt u om bijgesloten vragenlijst in te vullen en te uploaden in TenderNed vóór woensdag 20 april.

Tevens krijgt u de gelegenheid om uw antwoorden toe te lichten en de opdrachtgever om verduidelijkende vragen te stellen in de vorm van (online) individuele gesprekken van circa 1.5 uur. Op deze wijze borgt de opdrachtgever dat informatie in het kader van commercieel belang tussen de geïnteresseerde marktpartij en de Opdrachtgever blijft. Hiervoor kunt u zich inschrijven in de vragenlijst.

Let op! Indien gebruik wordt gemaakt van (online) individuele gesprekken, dient u de vragenlijst eerder toe te sturen (uiterlijk vrijdag 8 april)

De ingevulde vragenlijst dient via de berichtenmodule van TenderNed te worden ingediend.

Van de marktconsultatie wordt een verslag opgesteld welke wordt gepubliceerd op TenderNed.

3.3 Intellectueel eigendom

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag zonder schriftelijke toestemming van de aanbesteder niets van de gegevens die in verband met deze marktconsultatie ter beschikking worden gesteld ergens anders voor gebruikt worden dan voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt.

3.4 Belangenverstrengeling

De gemeente acht het van belang dat in deze fase van het project, waarin nog vraagstukken ten aanzien aanbesteding en organisatie beantwoord moeten worden, het speelveld en de concurrentiestelling voor deze taken niet op voorhand verstoord wordt.

Met de marktconsultatie beoogt de gemeente tevens te voorkomen dat ontwerp van het systeem en invulling van de aanbestedingsprocedure wordt toegeschreven naar slechts een beperkt deel van de markt of door één partij geboden kan worden.

3.5 Overige bepalingen

Aan de informatie die in het kader van deze marktconsultatie wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend. Voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden of besluiten kunnen ervoor zorgen dat de tijdens de marktconsultatie verstrekte informatie achterhaald raakt en kan afwijken van informatie die op een

later moment, in het kader van een aanbesteding of ten aanzien van de toekomstige transitie, wordt verstrekt.

Door uw deelname aan deze marktconsultatie stemt u er mee in dat de door u verstrekte informatie door de gemeente gebruikt mag worden voor invulling van het ontwerp, de realisatie, het beheer en de exploitatie. Tevens behoudt de gemeente hierbij het recht om uw input niet of niet volledig te gebruiken.

Door u verstrekte informatie zal door de gemeente Amsterdam vertrouwelijk worden behandeld. De gemeente Amsterdam neemt geen specifieke verwijzingen naar deelnemers of commercieel gevoelige informatie op in de documenten.

De gemeente Amsterdam kent geen vergoeding toe aan de deelnemers van de marktconsultatie. Deze marktconsultatie zal uitsluitend in de Nederlandse taal worden gevoerd.