

Aanleiding, achtergronden en de huidige visie van de gemeente Leiden



Referentienr: A08.274.2022

Inhoud

1. Beschrijving Marktconsultatie	3
1.1 Inleiding en doelstelling	3
1.2 Uitvoering Marktconsultatie	3
1.3 Doelstelling marktverkenning/consultatie.....	3
1.4 Aanleiding voor deze marktconsultatie.....	3
2. Maatschappelijk verantwoord Inkopen binnen de gemeente Leiden	6
2.1 Wat betekent Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) voor de gemeente Leiden?.....	6
2.2 Wat is een Global Goals-gemeente?	6
2.3 Hoe vertaalt bovenstaande zich in Circulair sloopbeleid?	6
3. Planning en procedure marktconsultatie.....	8
3.1 Planning	8
3.2 Communicatie	8
3.3 Wijze van indienen van de input op de marktconsultatie.....	9
3.4 Vertrouwelijkheid/geheimhouding	9
3.5 Voorbehoud.....	9
3.6 Vervolg.....	9
4. Vragen marktconsultatie	10
4.1 Indienen beantwoording vragen	10
4.2 De vragen.....	10

1. Beschrijving Marktconsultatie

1.1 Inleiding en doelstelling

Voor u ligt de Uitnodiging tot Marktconsultatie met betrekking tot de Circulaire sloop Stationsplein 107 voor de Gemeente Leiden. In deze uitnodiging wordt de te volgen marktconsultatie procedure beschreven.

1.2 Uitvoering Marktconsultatie

Deze marktconsultatie wordt uitgevoerd door de gemeenschappelijke regeling Servicepunt71, een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Leiderdorp, Oegstgeest, Zoeterwoude en Leiden en Holland Rijnland. Servicepunt71 verzorgt diensten op het gebied van ICT, HRM, Financiën, Facilitaire Zaken, Juridische Zaken en Inkoop. Deze marktconsultatie wordt uitgevoerd ten behoeve van de gemeente Leiden.

1.3 Doelstelling marktverkenning/consultatie

De gemeente Leiden oriënteert zich op de wijze waarop zij de uitvraag voor de tot de circulaire sloop Stationsplein 107 op de beste manier kan uitzetten. Zij wenst daarbij de input van de markt te betrekken teneinde een goed besluit te kunnen nemen. Deze marktconsultatie behelst een schriftelijke mogelijkheid tot reactie en, indien noodzakelijk, een mondelinge toelichting (op verzoek van de gemeente Leiden).

De gemeente nodigt u uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie, de wijze waarop dit kan is omschreven in dit document. Deelname aan deze marktconsultatie geeft u als marktpartij de mogelijkheid mee te denken over de vraag van de gemeente Leiden.

Allereerst treft u een korte uitleg over het project en de duurzaamheidsdoelstellingen die daarbij horen. In hoofdstuk 2 vindt u meer achtergrondinformatie over Maatschappelijk Verantwoord Inkopen binnen de gemeente Leiden. Meer informatie over het proces van deze marktconsultatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 vindt u de vragen waar de gemeente graag input van de markt op krijgt.

1.4 Aanleiding voor deze marktconsultatie

In de wijk Transvaal, op de grens met het Stationsgebied, ligt het zogenaamde 'Morspoortgebied'. Dit gebied huisvest op dit moment de volgende functies: een sociaal pension (in de Morspoortkazerne aan het Morspad); de Morspoortgarage (parkeergarage aan

de Morsweg); het kantoorgebouw aan het Stationsplein 107; de bunker uit de Tweede Wereldoorlog aan de Morsweg; het buurtparkje met speeltuin tussen de Paul Krugerstraat en de Bloemfonteinstraat. Voor dit gebied heeft de gemeenteraad in de zomer van 2021 een gebiedsvisie vastgesteld: de Gebiedsvisie Stationsgebied. Het Morspoortgebied is in die gebiedsvisie nadrukkelijk als een onderdeel van het project Stationsgebied meegenomen. In de gebiedsvisie wordt het Morspoortgebied ook wel aangeduid als Morspoortterrein of M-kavels. In alle drie de gevallen gaat het om hetzelfde gebied. De gebiedsvisie bestempelt het Morspoortgebied als ontwikkelgebied. Op basis van deze gebiedsvisie is een plan gemaakt voor de nieuwbouw van: maximaal 500 woningen waarvan minimaal sociale huur; een ondergrondse parkeergarage voor maximaal 675 auto's; zorgwoningen voor specifieke doelgroepen, waaronder een sociaal pension van maximaal 3.000 m²; maximaal 2.000 m² overige functies (maatschappelijk, dienstverlening, kantoor, cultuur en ontspanning).

Het Stationsplein 107 is gebouwd in 1965 en heeft eerst als belasting kantoor gediend en later als kantoor gebouw van de gemeente Leiden. Momenteel is het verbouwd voor tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. De sloopwerkzaamheden starten op zijn vroegst begin oktober 2023 tenzij er een uitstel is vanwege het langer exploiteren van het gebouw. In de zuidgevel van het gebouw zit ter plaatse van het trappenhuis een kunstwerk (glas in beton) dat mogelijk door een specialistisch bureau wordt gedemonteerd hetgeen buiten deze marktconsultatie zal vallen.

Het gebouw heeft een kelder onder de hoge vleugel op 4,5 m onder maaiveld, een souterrain onder het gehele gebouw op 1,5 m onder maaiveld. Een begane grond op 1,5 m boven maaiveld en vervolgens vier verdiepingen tot 20 m boven maaiveld voor de lage vleugel en zes verdiepingen voor de hoge vleugel tot 30 m boven maaiveld. Het Stationsplein 107 dient geheel verwijderd tot 4,5 m onder maaiveld.

Nadat het pand circulair is gesloopt wordt het terrein bouwrijp gemaakt voor woningbouw.

Vanaf 1 januari 2022 worden alle projecten waar de gemeente Leiden opdrachtgever van is, en waarbij bouwmaterialen vrijkomen, circulair gesloopt. Dit geldt voor alle projecten (utiliteitsbouw, infraprojecten en onderhoud) die bestaan uit een volume van minimaal 10 m³ of een opdrachtwaarde van de sloopopdracht van minimaal €10.000. Het volume dat circulair gesloopt wordt is dan minimaal 80% in 2022 tot minimaal 90% in 2024.

Deze marktconsultatie betreft de circulaire sloop van het kantoor gebouw Stationsplein 107 incl. 5 garageboxen en fietsenstalling.

In de bijlage is de volgende informatie over Stationsplein 107 toegevoegd:

- Bouwtekeningen (gevels, plattegronden, palenplan); Er zijn meer bouwtekeningen beschikbaar maar deze hebben in deze fase geen toegevoegde waarde;
- Plattegronden verbouwing t.b.v. vluchtelingen;
- Asbestinventarisatie Adverbo d.d. 15-8-2022;
- Materialen inventarisatie Reusematerials incl. materialen paspoorten d.d. 01-07-2022
- Memo Cirdax Stationsplein 107 Leiden d.d. 17-06-2022

2. Maatschappelijk verantwoord Inkopen binnen de gemeente Leiden

In dit hoofdstuk vindt u de omschrijving van de duurzaamheidsdoelen die binnen de gemeente zijn gesteld en waar binnen dit project invulling aan moet worden gegeven.

2.1 Wat betekent Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI) voor de gemeente Leiden?

Gemeente Leiden is sinds 2016 deelnemer aan het Manifest MVI. Het doel van het Manifest is het verbinden van overheden en andere partijen en het stimuleren van ambitieus maatschappelijk verantwoord opdrachtgeverschap en inkopen.



Leiden kiest ervoor maatschappelijk verantwoord in te kopen op de thema's: CO2-reductie, circulair en social return (SROI). Waar mogelijk stimuleren we de lokale economie en innovatie.

2.2 Wat is een Global Goals-gemeente?

Naast dat de gemeente al deelnemer is binnen het manifest MVI, heeft Leiden zich in 2019 ook aangesloten bij de Global Goals gemeenten.

De Global Goals zijn 17 VN-doelen voor duurzame ontwikkeling (Sustainable Development Goals of SDGs). Deze doelen werden unaniem geadopteerd door alle VN-lidstaten. Tot 2030 vormen ze samen met een lange reeks [subdoelen](#) een gezamenlijke agenda.

De Global Goals kunnen niet gerealiseerd worden zonder de inzet van gemeenten. De doelen vallen samen met belangrijke opgaven voor gemeenten: het terugdringen van ongelijkheid, maatschappelijke integratie, duurzame productie en consumptie, een leefbare en veilige leefomgeving en kwalitatief en participatief bestuur.

2.3 Hoe vertaalt bovenstaande zich in Circulair sloopbeleid?

Circulair slopen is het zodanig slopen, ontmantelen, demonteren, amoveren, oogsten, remonteren, deconstrueren en ruimte maken, dat de grondstoffen, materialen en componenten die vrijkomen weer in andere (bouw)projecten hoogwaardig worden hergebruikt. Ofwel dat ze

kwalitatief worden gerecycled tot hoogwaardige secundaire grondstoffen door sorteer- en recyclingbedrijven.

Door meer circulair te slopen worden componenten, producten en materialen zo hoogwaardig mogelijk geherintroduceerd in de bouwketen. Dit levert vele (milieu)voordelen op, zoals:

- Dat het een relatief eenvoudige maatregel is met een grote impact;
- Dat we onze vraag naar duurzamere materialen en producten beter kunnen afstemmen met wat vrijkomt;
- Dat we inspelen op de markt, want de Leidse regio kent al veel circulaire sloopbedrijven;
- Dat we innovatie en werkgelegenheid stimuleren, door het inzetten van nieuwe businessmodellen;
- Dat we overlast van sloopwerkzaamheden beperken (geluid, trillingen en stof);
- Dat we reductie in materiaal schaarste bewerkstelligen;
- Dat we minder afval genereren;
- Dat we een CO2-besparing over de hele project- of gebouwcyclus behalen, voornamelijk door het verlagen van de vraag naar nieuwe grondstoffen en door het mogelijk maken van duurzamer (elektrisch) materieel gebruik in transport en op de bouwplaats.

Hierin heeft de gemeente soms een bepalende rol, bijvoorbeeld als het gaat over eigen bouwprojecten en aanbestedingen.

De nationale doelstelling op het gebied van circulair bouwen is om in 2030 alle gemeentelijke aanbestedingen geheel circulair te doen, conform de Transitieagenda Bouw. Gemeente Leiden heeft in haar eigen doelstellingen een stapje extra gezet. Wij gaan namelijk vanaf 2023 alle gemeentelijke bouwprojecten 100% circulair uitvragen, tenzij dat echt niet mogelijk is.

3. Planning en procedure marktconsultatie

3.1 Planning

De verwachte planning van deze marktconsultatie treft u hieronder aan. Opdrachtgever behoudt zich het recht deze planning aan te passen.

Processtappen	Data
Uitnodiging partijen voor de markt consultatie	26 september 2022
Vragen over de marktconsultatie via berichtenmodule in TenderNed	donderdag 6 oktober 2022, 12 uur
Beantwoording van de ontvangen vragen via berichtenmodule in TenderNed	Uiterlijk 13 oktober 2022
Beantwoording vragenlijst via de berichtenmodule in TenderNed	donderdag 3 november, 12 uur
Analyse input marktconsultatie	Week 45 en 46
Eindrapport marktconsultatie	Het eindrapport wordt geanonimiseerd gepubliceerd bij de aanbesteding.

3.2 Communicatie

Contactpersoon	Eva de Kok, inkoopadviseur
Organisatie en afdeling	Servicepunt71, team inkoop en contractmanagement
Emailadres	aanbestedingen@servicepunt71.nl
Telefoonnummer	06 527 57928

3.3 Wijze van indienen van de input op de marktconsultatie

De beantwoording van de marktconsultatie kan worden ingediend via de berichtenmodule in TenderNed. Deze marktconsultatie behelst een schriftelijke mogelijkheid tot reactie en eventueel een mondelinge toelichting op de antwoorden. Onder andere op basis van de schriftelijke beantwoording kan de gemeente enkele partijen uitnodigen voor een verdere, individuele toelichting in een gesprek. Deze zullen worden gepland naar behoefte in de maand november.

3.4 Vertrouwelijkheid/geheimhouding

De marktpartij mag de gegevens die Servicepunt71 hem in verband met deze marktconsultatie ter beschikking stelt alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. Servicepunt71 zal de schriftelijke reacties met vertrouwelijkheid behandelen en enkel geanonimiseerd worden opgenomen in het eindrapport van de marktconsultatie. Publiciteit met betrekking tot dit project is alleen toegestaan met schriftelijke toestemming van Servicepunt71.

3.5 Voorbehoud

De marktpartijen kunnen geen enkel recht ontleen aan de in dit document of door de aanbestedende dienst genoemde aantallen, oplossingen of specificaties alsook er geen enkel recht ontleend kan worden aan de eventueel genoemde planning. Deze dienen slechts ter indicatie van de dienstverlening en als basis voor de marktconsultatie. Servicepunt71 behoudt zich het recht voor om het traject tijdelijk of definitief te stoppen.

Marktpartijen zijn zich hiervan bewust en aanvaarden het feit dat zij geheel voor eigen rekening en risico meedoen aan deze marktconsultatie.

3.6 Vervolg

De planning is om de aanbesteding in de loop van 2023 te starten. Zoals het er nu naar uitziet zal dit in de vorm van een meervoudig onderhandse aanbesteding worden doorlopen. Conform beleid zullen daar 3 tot 5 partijen voor worden uitgenodigd. Het meedoen aan deze marktconsultatie biedt geen garantie dat u ook daadwerkelijk wordt uitgenodigd voor het maken van een inschrijving voor de opdracht.

4. Vragen marktconsultatie

4.1 Indienen beantwoording vragen

Van marktpartijen, die medewerking willen verlenen aan de marktconsultatie, wordt een reactie gevraagd op zo veel mogelijk van de onderstaande vragen. De vragen in dit document hebben een 'informeel' karakter en dienen enkel voor de algemene beeldvorming van de projectgroep. In de later op te stellen Aanbestedingsdocumenten zullen de aspecten al dan niet vorm krijgen. Wij verzoeken u bij de beantwoording de bijlage met het beantwoordingsformulier te gebruiken.

Antwoorden van alle deelnemers aan deze marktconsultatie zullen anoniem worden gebundeld in het eindrapport marktconsultatie en worden verspreid onder de deelnemers. Het eindrapport marktconsultatie zal tevens worden gepubliceerd als bijlage bij een evt. aanbesteding.

4.2 De vragen

Onderdeel 1	Vragen Maatschappelijk Verantwoord Inkopen
Onderdeel 2	Inkoop gerelateerde vragen

Onderdeel 1	Vragen Maatschappelijk Verantwoord Inkopen
1.	Kunt u aangeven hoe u denkt tot zo hoog mogelijk hoogwaardig hergebruik van materialen te komen? En hoe gaat u dit aantoonbaar maken op de MVI-thema's circulair, co2-reductie en SROI?
2.	Welke nadere informatie heeft u nog nodig, naast de hierbij verstrekte informatie, om te voldoen aan het circulair sloopbeleid van de gemeente Leiden?

3.	Welke kennis zou er volgens u aanwezig moeten zijn om de bewijsstukken van het hergebruik te kunnen beoordelen?
----	---

Onderdeel 2	Inkoop gerelateerde vragen
4.	Welke meetbare gunningscriteria kunnen wij hanteren, zodat partijen zich kunnen onderscheiden, om te bepalen welke partij het beste voldoet aan het circulair sloopbeleid van de gemeente Leiden en daarmee het werk te gunnen?
5.	Welke doelen vanuit global goals (minimaal 3) zou u terug willen zien in de uitvoering van een sloop(aanbesteding)? En hoe kunnen wij, dit per global goal doel, het beste uitvragen in een subgunningscriterium?
6.	De gemeente Leiden denkt eraan om als onderdeel van een gunningscriterium mee te nemen dat de materialen zo veel mogelijk lokaal/ in de Leidse regio worden hergebruikt, hoe kijkt u hier tegenaan?
7.	Hoeveel tijd heeft u nodig ter voorbereiding (om zo goed mogelijk de materialen in te kunnen zetten op andere projecten) op het circulair slopen van het Stationsplein 107? En hoeveel tijd heeft u nodig om het Stationsplein 107 circulair te slopen?
8.	Mogelijk wordt Stationsplein 107 langer gebruikt voor de opvang van Oekraïense

	vluchtelingen. We zijn benieuwd naar uw visie ten aanzien van een langere voorbereidingstijd; biedt dit kansen om meer materialen opnieuw te gebruiken of is dit juist ongewenst gezien de onzekerheid in deze fase?
9.	Wat heeft u verder van ons als opdrachtgever nodig om tot een eventuele goede inschrijving te komen?