

gemeente Zaanstad

Inkoop & subsidies

Stadhuisplein 100

1506 MZ Zaandam

Postbus 2000

1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM: 8 SEPTEMBER 2023
ONS KENMERK: 264-2023 MARKTCONSULTATIE
BIJLAGE(N) 2
ONDERWERP: MARKTCONSULTATIE ONTWIKKELING EN REALISATIE FIGARO

1. Inleiding

1.1 Locatie Figaro

Gemeente Zaanstad is voornemens om een (Europees) aanbestedingstraject te starten voor de ontwikkeling en realisatie van de locatie 'Figaro'. Het betreft een prachtige bouwlocatie aan het Stadhuisplein, met het stadhuis, het station Zaandam, een publiek toegankelijk spoorweginfrastructuur en onderdeel van een winkelstraat.

Kernverhaal

Het Stadhuisplein is een centrale en belangrijke plek in het centrumgebied. Ze vormt het welkom in onze stad. De openbare ruimte van het Stadhuisplein is een levendige plek, gericht op een goede toegankelijkheid, aangename verblijfsruimte en sociale veiligheid voor forensen en andere reizigers.

Onderzocht is welke invulling voor deze centrale plek in Zaanstad het meest wenselijk en realiseerbaar is.

➤ De volgende doelstellingen zijn daarbij gehanteerd:

- Kwalitatieve openbare ruimte.
- Duurzame ontwikkeling met minimale CO2 footprint en klimaat adaptief.
- Ontbrekende schakels in de Inverdan ontwikkeling; dat wil zeggen de fysieke verbinding tussen de noord-zuid en de oost-west verbinding en de schakel tussen de fietsverbindingen en de HOV stations.
- Begeleiden verkeerstromen zowel noord-zuid als oost-west.
- Stadhuisplein afmaken en bijdragen aan ontmoeting en verbinding.
- Levendigheid op straat en sociale veiligheid.

Voor Figaro, de locatie grenzend aan het Stadhuisplein, wordt toegewerkt naar een Europese aanbesteding.



Het plan voorziet in een openbare en bewaakte fietsenstalling voor gebruikers van het openbaar vervoer, een commerciële voorziening en appartementen.

Op niveau maaiveld, de Provincialeweg, komt de hoofdentree van de fietsenstalling met in de openbare ruimte taxistandplaatsen, 'kiss & ride', laad- en losplaatsen, mindervalideparkeerplaatsen en parkeren trouwauto. Tevens ondergrondse afvalcontainers, een royale openbare trap met fietsgoot en een openbare lift.

De inzet van deze ontwikkeling is een toekomstbestendig gebouw met een CO2 neutrale 'footprint'. Daarnaast is het de ambitie een klimaat adaptief icoon te realiseren, die de locatie bij het NS station en het centrum markeert.

➤ De uitgangspunten voor de ontwikkeling van Figaro:

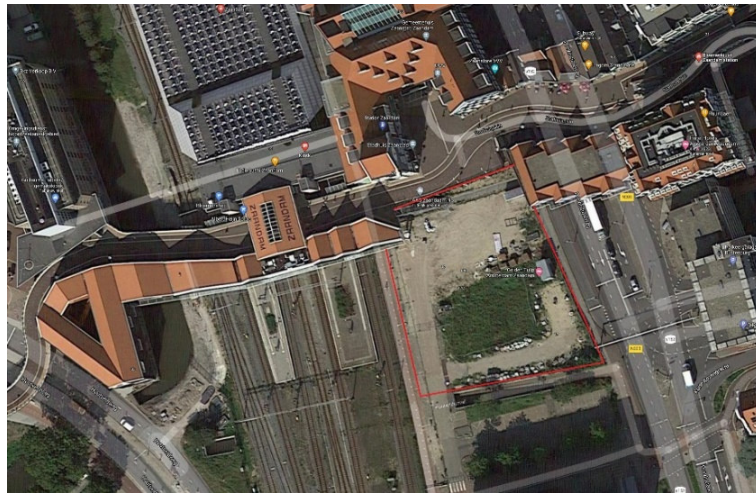
- De openbare ruimte van het Stadhuisplein is een levendige plek, gericht op een goede toegankelijkheid, aangename verblijfsruimte en sociale veiligheid voor forensen en andere reizigers.
- Circa 1.500 m² netto vloeroppervlak voor commerciële voorzieningen. Het is een aaneengesloten ruimte verdeeld over twee etages. Doel is een aantrekkelijke publieke voorziening met een uitnodigend en open karakter, voorzien van een lange openingstijd, waardoor levendigheid op/aan de straat ontstaat.
- Circa 1.000 m² aan kantoorruimte word planologisch mogelijk gemaakt.
- Afhankelijk van het ontwerp en de hoogte worden 105 tot maximaal 195 woningen gerealiseerd. De verdeling van het woonprogramming is 30% sociale huur, 30% midden segment huur en 40% vrije sector.
- Goed toegankelijke en bewaakte fietsenstalling met tenminste 2.400 plaatsen voor openbaar vervoer gebruikers.
- Op maaiveldniveau van de Provincialeweg is de toegang tot de fietsenstalling voor openbaar vervoer gebruikers, rijwegen, taxistandplaatsen, 'kiss & ride', laad- en losplaatsen, mindervalideparkeerplaatsen, parkeren trouwauto, ondergrondse afvalcontainers en een openbare lift. Een goed begaanbare luie trap overbrugt het hoogteverschil naar het maaiveldniveau ter hoogte van het stadhuis.
- Een toekomstbestendig gebouw met een CO2 neutrale 'footprint' is de inzet van deze ontwikkeling. Daarnaast is het de ambitie om een klimaatadaptief icoon te realiseren ter markering van de locatie bij het NS station en het centrum. Bij de ontwikkeling van Figaro wordt ingezet op houtbouw.

➤ Locatie & stedenbouwkundige context

Direct naast het stadhuis ligt een nu nog braakliggend terrein in het centrum gebied.

Dit terrein is het sluitstuk van een jarenlang durend traject om het gehele stadshart een nieuw elan te geven (het zogenaamde project Inverdan).

Voor meer informatie: zie bijlage 1 Uitgangspunten Figaro



1.2 Bouwteam

De gemeente is voornemens een twee fasen contract, in de vorm van een bouwteam, aan te besteden. Hierbij wordt door de opdrachtgever en de opdrachtnemer eerst samengewerkt aan de ontwerpfase, waarbij de opdrachtnemer als adviseur deelneemt aan de ontwerpwerkzaamheden en daarbij zijn kennis inbrengt. In deze fase hebben beide partijen de ruimte om verschillende oplossingen en ideeën te bespreken, bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid, veiligheid en innovatie. Als deze fase succesvol is afgerond, mag opdrachtnemer als eerste en vooralsnog als enige een aanbieding doen voor de uitvoering. Er wordt een uitvoeringsovereenkomst tussen de partijen gesloten en de realisatiefase wordt gestart. Komen partijen niet tot elkaar, dan eindigt het twee fasen contract na de ontwerpfase.

1.3 Planning

De gemeente voorziet dat de aanbesteding in het najaar van 2023 start. Q2 2024 zou dan een bouwteampartner geselecteerd zijn. De bouwteamfase, waarin het DO wordt opgesteld, wordt nu geschat op 1 jaar. Medio 2025 is het DO gereed en begin 2026 kan dan worden gestart met de bouw.

1.4 Procedure

De gemeente Zaanstad is aanbestedingsplichtig en moet voldoen aan de Aanbestedingswet. Zij kan kiezen uit verschillende aanbestedingsprocedure. Wij horen graag van de marktpartijen welke procedure de voorkeur heeft.

A. **Niet-openbare procedure:** procedure in 2 fases, waarbij minimaal **5** ondernemingen worden geselecteerd op grond van selectiecriteria, alleen deze ondernemingen mogen een inschrijving doen.

Voordelen:

- Concurrentiedruk op gegadigden.
- De hele markt kan zich aanmelden.
- Objectief, transparant en niet-discriminerend.
- Het aantal inschrijvers kan worden beperkt naar minimaal 5 partijen (indien er 5 partijen geschikt zijn).

Nadelen:

- 5 partijen worden geselecteerd voor het doen van een inschrijving, dus voor inschrijvers lagere 'winkans'.
- Onderhandelen is niet toegestaan.

B. **Mededingingsprocedure met onderhandeling:** procedure in verschillende fases, waarbij in de eerste fase minimaal **3** ondernemingen worden geselecteerd op grond van selectiecriteria, alleen met deze ondernemingen worden onderhandelingsrondes gehouden. Deze procedure biedt de gemeente de mogelijkheid om met deze marktpartijen te onderhandelen over hun inschrijving.

Voordelen

- De procedure biedt veel ruimte aan de aanbestedende dienst en de aanbieder om een goede oplossing te vinden voor de (bijzondere/complex) behoefte van de aanbestedende dienst.
- Aankondiging van de opdracht garandeert een zekere mate van transparantie.
- Concurrentiedruk op de gegadigden, iedereen kan zich aanmelden, maar er worden maar 3 partijen geselecteerd.

Nadelen

- De procedure is voor zowel de aanbestedende dienst als de inschrijvers arbeidsintensiever t.o.v. de niet-openbare procedure i.v.m. de onderhandelingsrondes.

Het is de intentie van de gemeente Zaanstad dat binnen uiterlijk 2,5 jaar, na datum ingaan van de overeenkomst gestart wordt met de bouw van Figaro, dan wel dat daar duidelijk zicht op is.

1.5 Doel van de marktconsultatie

Deze marktconsultatie heeft als doel:

- Toetsen of er marktpartijen zijn die interesse hebben in deze opdracht;
- Verkrijgen van inzicht in kansen en risico's die door de markt worden gezien met betrekking tot de aanbesteding;
- Inzage verkrijgen in de aanbestedingsprocedure die door de markt als meest passend wordt gezien.

De intentie van de gemeente Zaanstad is om de verkregen informatie te gebruiken voor het bepalen van een aanbestedingsstrategie en een doorvertaling te maken naar een effectieve aanbesteding.

2. Marktconsultatie

In bijlage A zijn de vragen opgenomen die gemeente Zaanstad aan de markt wenst te stellen. Hieronder staat allereerst de procedure rondom de marktconsultatie uitgelegd.

2.1 Procedure van de marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit het stellen van schriftelijke vragen aan verschillende marktpartijen. Uw schriftelijke reactie op de vragen (Bijlage A) kunt u tot en met 28 september indienen middels de berichtenmodule van TenderNed.

Nadat geïnteresseerde partijen de vragen uit het marktconsultatie document hebben beantwoord, zal een geanonimiseerd verslag worden opgemaakt. Het verslag van de marktconsultatie wordt gepubliceerd bij de aankondiging van de opdracht.

Deelnemende organisaties worden verzocht om duidelijk aan te geven waar het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Deze bedrijfsvertrouwelijke informatie zal niet openbaar gemaakt worden.

N.B. Het is niet mogelijk om vragen te stellen over de aanstaande aanbesteding gedurende de marktconsultatie. U heeft tijdens de aanbestedingsprocedure de gelegenheid om vragen te stellen.

2.2 Contactgegevens

De marktconsultatie wordt begeleid door Pro 10 B.V.. Uw contactpersoon is Pauline Bos. Zij is in beginsel bereikbaar via TenderNed. Mocht dit om technische redenen niet mogelijk of contact anderszins noodzakelijk zijn, dan kunnen marktpartijen contact opnemen met ea@pro10.nl. Mede vanwege het oriënterende karakter van de marktconsultatie, voorziet de procedure niet in een vragenronde. Mocht u toch prangende vragen hebben, dan kunt u die aan bovenstaand contact richten. Vervolgens zal per geval worden bekeken of en op welke wijze in deze fase geantwoord kan worden.

2.3 Planning

Datum	Omschrijving
8 september 2023	Aankondiging marktconsultatie en beschikbaarstelling marktconsultatiedocument met bijlagen op TenderNed
28 september 2023	Indienen schriftelijke reactie
Oktober 2023	Publicatie marktconsultatieverslag

2.4 Voorwaarden

Deelname aan de marktconsultatie is voor partijen geheel vrijblijvend. Aan deze marktconsultatie en de beschikbaar gestelde documenten kunnen geen rechten of verplichtingen worden ontleend.

Het doel van de marktconsultatie is nadrukkelijk niet om een voorselectie van partijen te maken in het kader van de voorgenomen aanbesteding. Voor zover nodig benadrukt de gemeente Zaanstad dat uw deelname of afzien van deelname aan de marktconsultatie op geen enkele wijze een positieve of negatieve invloed zal hebben op uw mogelijkheid tot deelname aan de voorgenomen aanbesteding.

Door deelname aan deze marktconsultatie geeft u te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de volgende voorwaarden:

- De marktconsultatie is voor alle betrokkenen vrijblijvend. De gemeente Zaanstad is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie.
- Partijen kunnen geen rechten ontlenen aan de informatie die ten behoeve van de marktconsultatie is verstrekt. Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in een mogelijke aanbesteding te verstrekken informatie.
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd.
- Er wordt geen vergoeding toegekend aan de deelnemers van deze marktconsultatie.
- Dit document is uitsluitend geschreven in het kader van deze marktconsultatie.
- Dit document, deelname of bijdrage aan de marktconsultatie geldt niet als uitnodiging tot inschrijving op de (Europese) aanbesteding(en) noch kunnen daaraan anderszins rechten worden ontleend. Marktconsultatie en deelname zijn vrijblijvend.