

Externe verslag van de marktconsultatie

ten behoeve van een toekomstige aanbesteding
met betrekking tot

Locatie Figaro



Versie : 1.0
Datum : 6december '23

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Aanleiding	3
Hoofdstuk 2	Samengevatte antwoorden.....	4
A.	Aanbesteding	4
B.	Aanbestedingsprocedure	4
C.	Contractvorm	4
D.	Planning.....	4
Hoofdstuk 3	Vervolg	5

Hoofdstuk 1 Aanleiding

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.

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.

Alle ondernemingen zijn via een aankondiging op TenderNed uitgenodigd om mee te denken over hoe de juiste aanbesteding eruit moet zien om het gewenste eindresultaat te realiseren. De planning voor de marktconsultatie was als volgt:

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	8 september 2023
Uiterste termijn indienen respons	28 september 2023
Verslag voor marktpartijen	december 2023

Zes partijen hebben de vragen uit de marktconsultatie van gemeente Zaanstad beantwoord. Deze antwoorden zijn verwerkt in dit verslag.

Hoofdstuk 2 Samengevate antwoorden

A. Aanbesteding

A1 Zou u inschrijven op een dergelijke aanbesteding?

Antwoorden	
Ja	5 partijen
Nee	-
Niets ingevuld	1 partij

B. Aanbestedingsprocedure

B1 Welk soort (aanbestedings)procedure heeft u voorkeur?

Antwoorden	
1. Een niet-openbare procedure waarbij 5 partijen worden geselecteerd na een openbare selectieprocedure	3 partijen
2. Een mededingingsprocedure met onderhandeling waarbij 3 partijen worden geselecteerd en tussentijdse onderhandelingen kunnen plaatsvinden voor de definitieve inschrijving moet worden ingediend	3 partijen

C. Contractvorm

C1 Vindt u een twee fasen contract (bouwteam) een goed besluit voor dit project?

Antwoorden	
Ja	2 partijen
Nee	2 partijen
Twijfel of geen antwoord	2 partijen

D. Planning

D1 Is de voorgenomen planning/doorlooptijd realistisch

Atnwoorden	
Ja	3 partijen
Nee	2 partijen
Ja en Nee	1 partij

Hoofdstuk 3 Vervolg

Op basis van de reacties op deze marktconsultatie heeft de gemeente besloten om een aanbesteding te starten voor een partnerselectie voor het ontwikkelen en realiseren van Figaro locatie Zaanstad. Omdat er, naast een ontwikkeling van een woontoren, sprake is van een overheidsopdracht voor de realisatie van een fietsenstalling en het inrichten van het openbare gebied, is een Europese aanbesteding verplicht.

De selectie van een partner vindt plaats door middel van de mededingingsprocedure met onderhandeling. Op basis van referenties en een visie op de samenwerking worden maximaal drie partijen geselecteerd. Met deze geselecteerde partijen start een onderhandelings- en gunningsfase. Uiteindelijk wordt één partner geselecteerd.

Met deze partij sluit de gemeente een partnerovereenkomst voor de haalbaarheidsfase.

Er zal sprake zijn van een tweefasen contract. In de eerste fase (de haalbaarheidsfase) wordt onderzocht of de ambities van de gemeente haalbaar en maakbaar zijn. Deze fase sluit af met een Definitief Ontwerp (DO).

Bij een succesvolle, prettige samenwerking en een positief afgesloten haalbaarheidsfase is de gemeente voornemens om deze samenwerking te continueren. Voor de tweede fase (de realisatiefase) sluit de gemeente een erfpacht- en ontwikkelovereenkomst of een koop- en ontwikkelovereenkomst. Dit is afhankelijk van de residuele grondwaarde berekening, welke wordt bepaald aan einde van de haalbaarheidsfase.

De gemeente wil medio februari 2024 starten met de aanbesteding door middel van een publicatie op TenderNed.