

Nieuwegein



TENDER VISIONAIRE BIOSCOOPEXPLOITANT VOOR UNIEKE BIOSCOOP IN NIEUWEGEIN

Selectieleidraad voor de selectie van een
bioscoopexploitant

28 januari 2025

Versie: 1.1



Inhoud

1	Omschrijving van de tender Visionaire Bioscoopexploitant	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Doelstellingen	2
1.3	Wie zoeken we?	3
1.4	De ontwikkeling	3
1.5	Leeswijzer	5
2	Opzet van de tenderprocedure	7
2.1	Wat krijgt de winnaar van deze tender	7
2.2	Schematische weergave tenderprocedure	8
2.3	Planning tenderprocedure	9
2.4	Hoe kunt u vragen stellen?	9
2.5	Hoe doet u een inzending?	10
2.6	Beoordelingsproces	10
3	Eisen aan de inschrijver	11
3.1	Deelnameverklaring	11
3.2	Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister	11
3.3	Schriftelijke beantwoording beoordelingscriteria	11
4	Beoordelingscriteria en beoordeling	12
4.1	Hoogste kwaliteit	12
4.2	Beoordeling	12
4.3	Uitnodiging voor pitches	14
4.4	Beoordelingscriteria	14
5	De gunningsbeslissing	18
5.1	De gunningsbeslissing	18
5.2	Procedure van verificatie en contractsluiting	18
	Bijlage 1 Deelnameverklaring	19
	Bijlage 2 Procedureomschrijving	20
	Bijlage 3 Voorwaarden procedure	21
	Bijlage 4 Ontwikkelkader A4 Schakelstede	23
	Bijlage 5 Overzicht gebied City	24
	Bijlage 6 Schetsontwerp 'Schakelstede Nieuwegein'	25



1 Omschrijving van de tender Visionaire Bioscoopexploitant

1.1 Aanleiding en doel

Inmiddels alweer jaren geleden heeft Nieuwegein afscheid moeten nemen van haar bioscoop. Deze wordt erg gemist. Er is veel vraag vanuit de inwoners om weer een bioscoop in het centrum terug te krijgen. Met de ontwikkeling van de binnenstad van Nieuwegein wordt dit weer mogelijk. De gemeente heeft naast theater De Kom, direct naast horeca en het kernwinkelgebied, een locatie gereserveerd en heeft alle ruimtelijke voorwaarden georganiseerd om op korte termijn een bioscoop te kunnen ontwikkelen.

Op deze locatie, het huidige politiebureau, is ruimte beschikbaar om tot wel acht bioscoopzalen te kunnen realiseren. Naast of boven de bioscoop is woningbouw voorzien. Het politiebureau is al aangekocht en zal in 2026 worden gesloopt. De start van de bouw is voorzien eind 2026. Afhankelijk van het gekozen model en de bouwtijd zal de bioscoop haar deuren kunnen openen in 2028.

De gemeente realiseert zich dat er specifieke kennis & kunde nodig is om tot een succesvolle ontwikkeling van deze bioscoop te komen. Daarom wil de gemeente graag een (bioscoop-)exploitant bij de ontwikkeling betrekken. Door in een vroeg stadium samen te werken, kunnen we de eisen en wensen van de (potentiële) exploitant meenemen, maar kan deze ook meedenken hoe de ambities van de gemeente een plek kunnen vinden in de exploitatie.

Dat vraagt nogal wat van die exploitant. De gemeente is op zoek naar een ervaren exploitant die een echte ondernemer is, creatief en visionair, maar ook een echte hands-on mentaliteit heeft en niet bang is om samen met de gemeente op te trekken. Een mentaliteit die past bij Nieuwegein.

De gemeente wil met behulp van deze tender een exploitant selecteren die samen met de gemeente werkt aan de ontwikkeling van de bioscoop en daarna de bioscoop vele jaren wil exploiteren.

De winnaar van deze tender krijgt exclusiviteit om met de gemeente een haalbaarheidsfase te doorlopen en een voorkeursrecht voor koop van de grond of een voorkeursrecht voor de huur van bioscoop (afhankelijk van de gekozen variant). Bij een positieve afronding van deze fase met markconforme condities wordt de bioscoop gebouwd en kan de exploitant starten met een succesvolle bioscoopexploitatie.

In paragraaf 1.2 worden de doelstellingen van de gemeente toegelicht. In paragraaf 1.3 wordt toegelicht wie we zoeken. Voor informatie over de ontwikkeling, zie paragraaf 1.4. In paragraaf 1.5 volgt een leeswijzer.

1.2 Doelstellingen

De gemeente heeft de volgende doelstellingen geformuleerd:

- (1) Het selecteren van een ervaren bioscoopexploitant met een visie die een duurzaam en creatief concept kan realiseren.
- (2) Het ontwikkelen van een passend concept dat bijdraagt aan een levendig en aantrekkelijk stadscentrum, waarbij de bioscoop een centrale rol vervult.
- (3) Het stimuleren van samenwerking tussen de bioscoop en relevante stakeholders om gezamenlijk een kwalitatieve invulling te realiseren.
- (4) Het realiseren van een duurzame ontwikkeling, zoals beschreven in het Koersdocument City 2017, met de ambitie om van City de meest duurzame binnenstad van Nederland te maken.



1.3 Wie zoeken we?

De gemeente is druk bezig met het ontwikkelen van de Duurzaamste Binnenstad van Nederland. Daartoe worden in het centrum van Nieuwegein de komende jaren 3.000 woningen ontwikkeld. Dat geeft een enorme transformatie van dit gebied. De gemeente zet daarbij in op een duurzame, leefbare en bruisende binnenstad.

Op de beoogde locatie komt de bioscoop dicht bij het horecaplein te zitten, naast theater De Kom, aan het Stadsplein met haar avondhoreca en tegenover het gemeentehuis waar gemeente, bibliotheek en welzijnsorganisaties samenwerken in het Atrium. Pal naast de bioscoop staat de Theaterparkeergarage en daaronder bevindt zich de Stadhuisparkeergarage, samen goed voor 900 parkeerplaatsen. Binnen 150 meter zijn er nog 800 parkeerplaatsen in de parkeergarages van Cityplaza te vinden.

Dit gebied vraagt om een exploitant die oog heeft voor de samenwerkingsmogelijkheden op deze locatie met zowel horeca, theater, Atrium of winkelgebied, die een vernieuwend concept kan neerzetten dat aansluit bij de Nieuwegeinse inwoners, maar tegelijkertijd oog heeft voor de nieuwe inwoners die zich (gaan) vestigen in dit gebied.

De beoogde exploitant heeft een aantoonbare affiniteit met exploitaties in de vrijetijd- of cultuursector, bij voorkeur binnen een bioscoop, theater of anderszins vergelijkbaar bedrijf of organisatie.

Voor deze locatie dienen diverse functies ontwikkeld te worden (zie ook paragraaf 1.4.5), waar de bioscoop er een van is. Op dit moment is de gemeente op zoek naar een exploitant voor de bioscoopfunctie.

1.4 De ontwikkeling

1.4.1 Ambitie: Duurzaamste binnenstad van Nederland

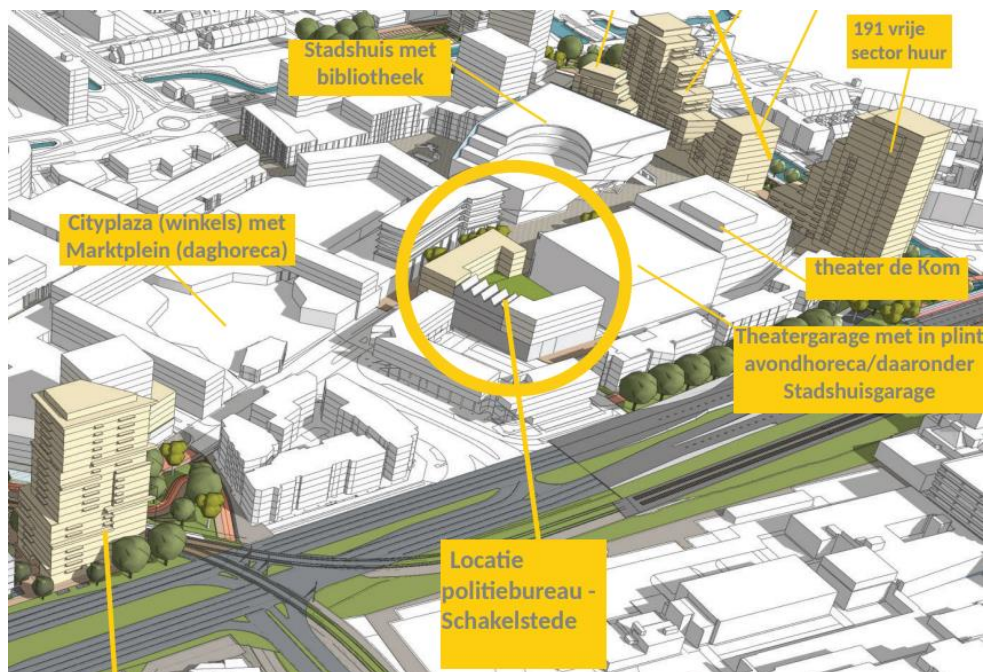
In het Koersdocument City 2017 is de ambitie verwoord om van City de meest duurzame binnenstad van Nederland te maken. In december 2019 is de Gebiedsopgave City vastgesteld, waarbij met name ambities op het gebied van duurzaamheid verder zijn uitgewerkt. Voor het realiseren van alle ambities is het in samenhang vormgeven van de gebouwen en de openbare ruimte in combinatie met ambitieuze duurzaamheidsmaatregelen essentieel.

Alle ambities voor deze specifieke locatie staan opgenomen in het Ontwikkelkader A4 Schakelstede. Daarmee vormt dit kader het vertrekpunt voor deze ontwikkeling. Partijen dienen zich te confirmeren aan de hierin gestelde ambities.

Zie voor verdere informatie het ontwikkelkader blok A4 Schakelstede, bijlage 4.

1.4.2 De locatie

Het plangebied bevindt zich in een bestaande wijk: aan de noordzijde bevinden zich winkels met daarboven appartementen. Aan de oostzijde bevindt zich het Theater De Kom en parkeergarage met in de plint avondhoreca. Schuin tegenover de locatie ligt het Stadhuis met daarin de bibliotheek. Onder het stadsplein bevindt zich de parkeergarage Stadhuis. Aan de westzijde bevinden zich winkels met daarboven appartementen. Cityplaza (winkels) en het marktplein met daghoreca bevinden zich op 100m.



Zie bijlage 5 voor het totale overzicht van het gebied City.

1.4.3 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor deze locatie een maximale bouwhoogte vastgelegd. Deze hoogte is afgestemd op de bezonnings situatie van de woonbebouwing aan de overzijde van de Schakelstede. In het programma is een gemengde bestemming (horeca en cultuur en ontspanning) vastgelegd. Wonen is boven de plint mogelijk met ruimte voor maximaal 80 woningen.

Het bouwvlak op maaiveld volgt het stratenpatroon, met uitzondering van de Schakelstede. Daar is een uitkragend bouwdeel mogelijk gemaakt met als doel het verblijfsklimaat op het Stadsplein te verbeteren. Om het besloten karakter van het Stadsplein te versterken is het mogelijk om de bebouwing boven de plint aan het Stadsplein te laten uitkragen over de gehele bouwhoogte van maximaal 20 m hoog.

Zie voor verdere informatie het ontwikkelkader blok A4 Schakelstede, bijlage 4.

1.4.4 Structuurontwerp

Ruimtelijke studies die de gemeente heeft laten uitvoeren hebben aangetoond, dat het zowel mogelijk is om een bioscoop te realiseren met de woonfunctie daarboven, als ook een bioscoopfunctie separaat naast woningbouw, waardoor de beoogde bioscoop volledig zelfstandig kan functioneren. Zowel in ontwikkeling als in exploitatie. De gemeente wil samen met de te selecteren exploitant de definitieve keuze maken voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Mocht gekozen worden voor het model waarbij de bioscoop naast de woningbouw ontwikkeld wordt, dan zal de gemeente zich inspannen dit planologisch mogelijk te maken bij de omgevingsplanprocedure.

Zie voor verdere informatie het schetsontwerp 'Schakelstede Nieuwegein', bijlage 6.



1.4.5 Beoogde opgave

Concreet omvat de opgave voor deze locatie het volgende:

- **BIOSCOOP:** Een bioscoop met 6 tot 8 zalen, met een bruto vloeroppervlakte (BVO) van 2.250m². In overleg is het mogelijk meer m² BVO te realiseren (in uitruil met horeca), tot circa 3.750 m² BVO. Voor de duurzaamheid van de bebouwing van blok A4 Schakelstede wordt een GPR Gebouwscore van minimaal 8,4 gevraagd per functie afzonderlijk: het bioscoopdeel en het woningdeel, gebaseerd op GPR-versie 4.4
- **HORECA:** Optioneel enkele horeca-units, afhankelijk van beschikbare ruimte, met een maximale BVO van 1.500m². De horecafunctie mag gecombineerd worden met de bioscoopfunctie. Als voor de combinatie gekozen wordt, moet daar in de omgevingsvergunningprocedure besluitvorming over plaatsvinden.
- **OPENBARE FIETSENSTALLING:** Op de begane grond een stalling met een capaciteit van circa 250 tot 350 fietsen t.b.v. de bioscoop, maar ook horeca- retailfuncties. Het dient een openbare, gratis bewaakte fietsenstalling te worden. De fietsenstalling wordt ontwikkeld door de gemeente, tenzij de exploitant hier aantrekkelijke alternatieven voor kan voorstellen.
- **SOCIALE HUURWONINGEN:** Realisatie van circa 40 tot 70 (maximaal 80) sociale huurappartementen, kosteneffectief gebouwd met een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) van 50m² per woning. Inclusief bergingen en fietsenstallingen voor bewoners. Voor de duurzaamheid van de bebouwing van blok A4 Schakelstede wordt een GPR Gebouwscore van minimaal 8,4 gevraagd per functie afzonderlijk: het bioscoopdeel en het woningdeel, gebaseerd op GPR-versie 4.4
- **VRIJE SECTOR WONINGEN:** In het ontwikkelkader bestaat de mogelijkheid om de sociale huurwoningen om te zetten in Vrije sector woningen.
- **PARKEREN:**
 - o *Bezoekers van horeca en de bioscoop:* Parkeren buiten deze opgave, in bestaande openbare parkeergarages (Theatergarage, Stadshuisgarage of City Oost parkeergarage).
 - o *Bewoners van de sociale huurwoningen:* Parkeren conform de parkeernorm uit het herstelbesluit. Parkeerplaatsen mogen op het dak (+9 meter) worden gerealiseerd, met een ontsluiting naar de naastgelegen Theatergarage.

De gemeente wil met behulp van deze tender een exploitant selecteren die samen met de gemeente werkt aan de ontwikkeling van de bioscoop en daarna de bioscoop vele jaren wil exploiteren.

1.5 Leeswijzer

Het vervolg van dit document bestaat uit de volgende hoofdstukken en bijlagen:

Hoofdstuk 2 gaat over de opzet van de tenderprocedure

Hoofdstuk 3 gaat over de eisen aan de inschrijver

Hoofdstuk 4 gaat over de beoordelingscriteria en beoordeling van de inzendingen

Hoofdstuk 5 gaat over de gunningsbeslissing

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze tender:

Bijlage 1 – Deelnameverklaring



Bijlage 2 – Procedureomschrijving

Bijlage 3 – Voorwaarden procedure

Bijlage 4 – Ontwikkelkader A4 Schakelstede

Bijlage 5 – Overzicht gebied City

Bijlage 6 – Schetsontwerp Schakelstede Nieuwegein



2 Opzet van de tenderprocedure

In dit hoofdstuk worden de tendervoorschriften uiteengezet en de procedurele aspecten rondom de tender besproken. Vanwege de leesbaarheid zijn de procedureomschrijving en de voorwaarden van de procedure opgenomen in bijlage 2 respectievelijk bijlage 3. Deze procedure is nadrukkelijk geen tenderprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.

2.1 Wat krijgt de winnaar van deze tender

De winnaar van deze tender krijgt exclusiviteit om met de gemeente een haalbaarheidsfase te doorlopen en een voorkeursrecht voor koop van de grond of een voorkeursrecht voor de huur van bioscoop (afhankelijk van de gekozen variant). Afspraken over het haalbaarheidsonderzoek worden na gunning zo snel mogelijk vastgelegd in een intentieovereenkomst. Deze overeenkomst moet de flexibiliteit bieden die nodig is om tot een goed plan te komen, maar tegelijkertijd voldoende zekerheden bieden over de planvorming, zodat deze spoedig en succesvol voldoende kan worden uitgewerkt om te spreken over een haalbaar plan.

Wanneer het haalbaarheidsonderzoek heeft geleid tot een voor beide partijen haalbaar en maakbaar plan onder marktconforme condities en de samenwerking naar tevredenheid van partijen verloopt, worden de afspraken voor het vervolg van de samenwerking vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De bioscoop zal dan worden gebouwd en de exploitant kan gaan starten met een succesvolle bioscoopexploitatie.

2.1.1 Uitgangspunten haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase wordt het Programma van Eisen opgesteld, een keuze gemaakt voor een model uit het structuurontwerp, besproken met de exploitant of hij eigenaar wil worden van de bioscoop of huurder. In deze fase wordt de business case doorgerekend en bij een positieve uitkomst wordt, afhankelijk van de gemaakte keuzes, in samenwerking met de gemeente gezocht naar een ontwikkelaar (bij een tender) of naar een aannemer (bij een aanbesteding). Gedurende de haalbaarheidsfase worden op verschillende momenten go/no go-momenten voorzien.

2.1.2 Taakverdeling en verantwoordelijkheden gedurende haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase wordt gezamenlijk gewerkt aan de visievorming, ontwikkelstrategie en procesafspraken. De gemeente Nieuwegein en de exploitant hebben daarin ieder vanuit een eigen taakstelling een rol. In de basis zullen de verantwoordelijkheden als volgt worden verdeeld:

Verantwoordelijkheid gemeente

- het sturen binnen de publiekrechtelijke kaders voor cultuurhistorie, stedenbouw, volkshuisvesting, mobiliteit (inclusief parkeren), duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- het sturen op ambitieniveau en wenselijk programma van eisen;
- in overleg met de exploitant toewerken naar een programma van eisen en verdeling van verantwoordelijkheden;
- ontwerp en aanbesteding openbare ruimte;
- mogelijk aanbesteden van gemeentelijk vastgoed;
- het opstellen en afronden van de samenwerkingsovereenkomst en het ter besluitvorming voorleggen daarvan.

Verantwoordelijkheid exploitant

- o met inachtneming van de bijlagen bij deze tender in overleg met de gemeente toewerken naar een programma van eisen;
- o toetsing van de financiële haalbaarheid van het plan;
- o onderzoeken welke ontwikkel- en samenwerkingsstrategie benodigd is om het concept te laten slagen.

2.1.3 Afspraken betrokken partijen gedurende intentieovereenkomst

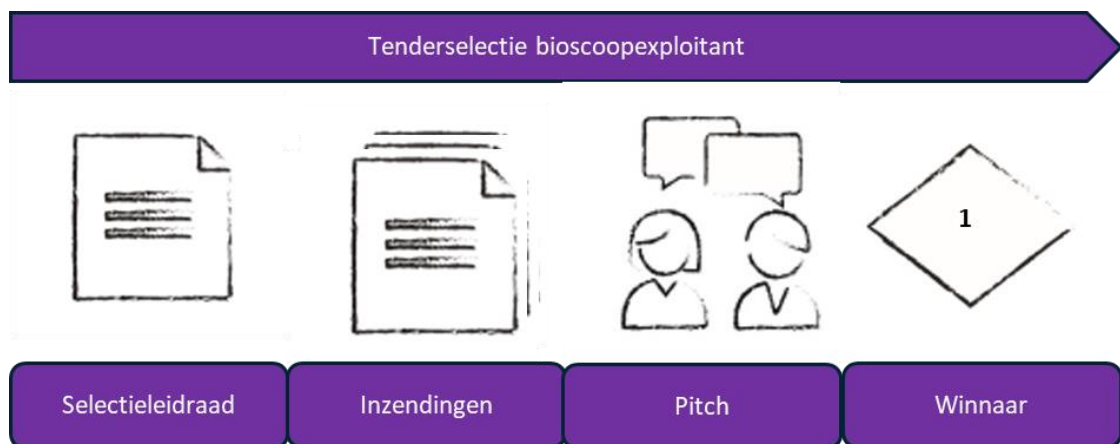
Partijen zullen zich gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst maximaal inspannen om te komen tot vaststelling van de haalbaarheid van het project, goedkeuring en ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst. Partijen dienen daarbij te allen tijden rekening te houden met de op dat moment geldende marktconforme condities.

Partijen dragen ingevolge de intentieovereenkomst de eigen kosten, met inbegrip van adviseurskosten. Partijen kunnen ervoor kiezen om gezamenlijk werkzaamheden te doen of laten verrichten, in welk geval de kosten door partijen worden gedeeld (50/50).

2.2 Schematische weergave tenderprocedure

Het betreft *een openbare tenderprocedure zonder voorafgaande voorselectie*. In één fase krijgen alle partijen de gelegenheid om een inzending in te dienen, waarna de winnaar van de tenderprocedure wordt bepaald.

Hieronder wordt de tenderprocedure schematisch weergegeven:



Figuur 1 Schematische weergave tenderprocedure



2.3 Planning tenderprocedure

Een tenderprocedure kent meerdere vaste momenten en stappen. Hieronder vindt u de procedure per mijlpaal weergegeven. De data hieronder zijn “uiterlijk tot en met” data.

De planning van procedure ziet er als volgt uit:

Activiteit	Datum
Publicatie van de tender	Dinsdag 28 januari 2025
Datum voor het indienen van vragen eerste ronde	Dinsdag 11 februari 2025, 10:00u
Publicatie 1 ^e nota van inlichtingen	Dinsdag 18 februari 2025
Datum voor het indienen van vragen tweede ronde	Maandag 3 maart 2025, 10:00u
Publicatie 2 ^e nota van inlichtingen	Vrijdag 7 maart 2025
Uiterste datum voor het indienen van een inzending	Maandag 24 maart 2025, 10:00u
Voorbespreking selectiecommissie	Dinsdag 1 april 2025
Uitnodiging pitches en/of toelichtend gesprek	Dinsdag 1 april 2025
Pitches en/of toelichtend gesprek	Dinsdag 8 april 2025 en woensdag 9 april 2025
Verzending voorgenomen gunningsbeslissing (onder voorbehoud goedkeuring BenW)	Donderdag 10 april 2025
Einde bezwaartermijn	Donderdag 24 april 2025, 23:59u
Start planuitwerkingsfase	Mei 2025

Tabel 1 Planning

De gemeente Nieuwegein behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen. In het geval dat wijziging van de planning noodzakelijk is, wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. Bij verschil tussen de planning van de selectieleidraad en TenderNed gaat de planning op TenderNed voor. U kunt geen rechten ontlenen aan deze planning.

2.4 Hoe kunt u vragen stellen?

U kunt via TenderNed doorlopend vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderdocumenten. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven data (zie hiervoor de planning in paragraaf 2.2).

VOOR MEER INFORMATIE VERWIJZEN WIJ U GRAAG NAAR BIJLAGE 2, ONDER HET KOPJE ‘NOTA VAN INLICHTINGEN’.



2.5 Hoe doet u een inzending?

Voor de uiterste indieningsdatum dient u de documenten uit de onderstaande checklist aan te leveren als onderdeel van uw inzending.

Let erop dat u, voordat u uw inzending indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren en informatie gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt kan dat er namelijk toe leiden dat uw inzending wordt afgewezen.

Checklist: Vereisten voor Aanlevering

Onderstaand overzicht bevat alles wat u als ondernemer dient aan te leveren. Zorg ervoor dat alle documenten en gegevens volledig zijn.

- De deelnameverklaring (zie bijlage 1)
- Bewijs van inschrijving in Handels- of Beroepenregister
- Schriftelijke beantwoording beoordelingscriteria (zie hoofdstuk 4)

VOOR MEER INFORMATIE VERWIJZEN WIJ U GRAAG NAAR BIJLAGE 2, ONDER HET KOPJE 'DE INZENDING.'

2.6 Beoordelingsproces

Indien en voor zover de voorschriften genoemd in deze leidraad en in bijlage 3 betrekking hebben op u of uw organisatie dient u hieraan te voldoen. Indien u niet aan deze voorschriften voldoet kunnen wij besluiten u uit te sluiten van deelname.

Na ontvangst van de inzendingen wordt op basis van de deelnameverklaring gecontroleerd of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn op de inschrijvers en of de inschrijvingen volledig en tijdig zijn ingediend conform de eisen uit hoofdstuk 3. Inzendingen die niet onvoorwaardelijk hieraan voldoen worden uitgesloten van verdere deelname aan deze tender.

De inzendingen die voldoen aan de gestelde eisen, worden getoetst aan de hand van de beoordelingscriteria in hoofdstuk 4.



3 Eisen aan de inschrijver

3.1 Deelnameverklaring

Wij vragen u om bij uw inzending de deelnameverklaring, rechtsgeldig ondertekend, in te dienen. De deelnameverklaring is bijgevoegd als bijlage 1. In deze deelnameverklaring geeft u aan of u voldoet aan de in deze tenderprocedure gestelde eisen en of de van toepassing verklaarde uitsluitingsgronden op u of op eventuele combinanten of onderaannemers waarop u een beroep doet om te voldoen aan het minimale ervaringsniveau, van toepassing zijn.

Als u niet voldoet aan de gestelde eisen of één van de uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn, leggen wij uw inzending ter zijde. Ook als u de deelnameverklaring niet heeft ingediend leggen wij uw inzending ter zijde. Indien er sprake is van fouten die door middel van kleine administratieve handelingen kunnen worden rechtgezet, dit ter bepaling van de gemeente Nieuwegein, is het toegestaan dat de betreffende persoon deze corrigeert om alsnog geldig te worden verklaard.

We hebben de mogelijkheid om na het voorlopige gunningsbesluit aan u en eventuele onderaannemers de officiële bewijsstukken die behoren bij de eisen en uitsluitingsgronden op te vragen. U levert de gevraagde bewijsstukken **BINNEN 10 WERKDAGEN** na verzoek aan. Indien blijkt dat u niet aan de gevraagde bewijsstukken kunt voldoen of dat uw in een eerdere fase van de tender toch uitgesloten had moeten worden, behoudt de gemeente Nieuwegein zich het recht om de opdracht alsnog te gunnen aan de partij die als tweede in rangorde is geëindigd.

3.2 Bewijs van inschrijving in handels- of beroepenregister

U voegt bij uw inzending een bewijs van inschrijving in het handels- of beroepenregister. Indien u inschrijft als consortium, voegt u van alle deelnemende partijen een bewijs van inschrijving bij. Het bewijs mag niet ouder zijn dan een jaar, gerekend vanaf de datum van de deadline voor het indienen van de inzending.

3.3 Schriftelijke beantwoording beoordelingscriteria

U voegt bij uw inzending een schriftelijke beantwoording van de vier beoordelingscriteria. Deze beantwoording dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.4. Let daarbij op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat.



4 Beoordelingscriteria en beoordeling

4.1 Hoogste kwaliteit

De opgave wordt gegund aan de inschrijver met de inzending die de hoogste totaalscore behaalt op de beoordelingscriteria. Dit wordt bepaald aan de hand van de beoordelingscriteria en het daarbij horende maximale aantal punten zoals weergegeven in tabel 2. De gescorde punten op de beoordelingscriteria leiden tot het totaal aantal punten van de betreffende inzending.

Binnen deze tender wordt u uitgenodigd om uw visie op het bioscoopplan, uw aanpak voor samenwerking, uw mate van realisme en commitment, en uw relevante ervaring te presenteren. Met de combinatie van deze vier elementen wil de gemeente een partner selecteren die in nauwe samenwerking een onderscheidende invulling kan realiseren die significant bijdraagt aan de doelen en waarden van de gemeente.

Nr.	Beoordelingscriterium	Maximaal aantal te behalen punten
	Kwalitatief	
BC1	Visie	30 punten
BC2	Proces	20 punten
BC3	Realiteit en commitment	25 punten
BC4	Ervaring ondernemer	25 punten
	Totaal	100 punten

Tabel 2 Punten per beoordelingscriterium

4.2 Beoordeling

Een beoordelingsteam beoordeelt de beoordelingscriteria. Dat gaat als volgt. Allereerst beoordeelt elk teamlid de inzendingen zelfstandig en kennen een geheel rapportcijfer toe variërend van 0 (geen antwoord) tot en met 10 (uitmuntend, waarbij een bepaald percentage van de maximaal te halen punten hoort (zie tabel 3). Vervolgens komt het beoordelingsteam bijeen en komt op basis van consensus en tot een unaniem oordeel. Dit leidt tot een aantal punten (zie tabel 2). Het beoordelingsteam baseert hun waarderingen op het totaalbeeld van de beantwoording. Hun oordeel is dan ook gebaseerd op de bij het beoordelingscriterium vermelde elementen. Deze elementen zijn niet te beschouwen als nadere subcriteria.



Cijfer	Waardering	Norm	% aantal punten
10	Uitstekend	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft maximale invulling aan de beoordelingsaspecten.	100%
9	Zeer goed	De beantwoording voldoet volledig aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft zeer goede invulling aan de beoordelingsaspecten.	90%
8	Goed	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft goede invulling aan de beoordelingsaspecten.	80%
7	Ruim voldoende	De beantwoording voldoet ruimschoots aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft ruim voldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	70%
6	Voldoende	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft voldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	60%
5	Matig	De beantwoording voldoet aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft redelijke invulling aan de beoordelingsaspecten.	50%
4	Onvoldoende	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een onvoldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	40%
3	Slecht	De beantwoording beantwoordt in onvoldoende mate aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft een ruim onvoldoende invulling aan de beoordelingsaspecten.	30%
2	Zeer slecht	De beantwoording geeft niet of nauwelijks invulling aan de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen of zeer beperkte invulling aan de beoordelingsaspecten.	20%
1	Geen antwoord	De beantwoording sluit niet aan bij de elementen zoals vermeld bij de vraagstelling en geeft geen invulling aan de beoordelingsaspecten.	10%

Tabel 3 Beoordelingscijfer

In het geval dat inzendingen een gelijke totaalscore hebben, dan geldt het volgende. Het beoordelingscriterium waaraan de meeste punten konden worden toegekend zal de doorslag geven. Dus de inzending met de hoogste waarde op dat criterium zal als de inzending met de hoogste kwaliteit worden beschouwd. In het geval dat inzendingen dan nog gelijk eindigen zal het daarop



volgende beoordelingscriterium waaraan de meeste punten konden worden toegekend doorslaggeven zijn etc. In het geval dat inzendingen dan nog gelijk eindigen bepaalt een loting de plaats volgorde van de gelijk geëindigde inzendingen.

De inzendingen worden beoordeeld door een deskundig beoordelingsteam. Het beoordelingsteam bestaat uit de volgende functionarissen:

Beoordelaars	Functie
1	Projectmanager City A4 Schakelstede
2	Gebiedsmanager City
3	Planeconoom
4	Stedenbouwkundige
5	Externe bioscoopdeskundige
6	Externe bioscoopdeskundige

Tabel 4 Beoordelingscommissie

Wanneer het beoordelen voor één van de initiële beoordelaars onmogelijk is geworden vanwege onvoorziene omstandigheden, behoudt de gemeente Nieuwegein zich het recht voor om de beoordeling zonder deze beoordelaar te doen. In alle andere gevallen streeft opdrachtgever naar het aanstellen van een vervanger die de beoordeling in plaats van de initiële beoordelaar uit zal voeren. In alle gevallen zorgt opdrachtgever ervoor dat aanbieders op een transparante en gelijke wijze worden beoordeeld.

4.3 Uitnodiging voor pitches

Na het beoordelen van alle beoordelingscriteria worden maximaal 5 van de inzendingen met de hoogste scores uitgenodigd voor een pitch van hun inzending. De pitch bestaat uit een toelichting van de inzending en er is gelegenheid voor de gemeente Nieuwegein om vragen te stellen. Deze pitch kan leiden tot een aanpassing van de score op alle beoordelingscriteria, zowel naar boven als naar beneden. Een eventuele aanpassing zal worden gemotiveerd in de gunningsbeslissing.

De pitches zijn maximaal anderhalf uur, waarvan 45 minuten voor uw pitch en 45 minuten voor aanvullende vragen van de beoordelaars.

4.4 Beoordelingscriteria

In deze paragraaf vindt u de verschillende beoordelingscriteria.

Bij een beoordelingscriterium kan de gemeente Nieuwegein een maximum stellen aan het door u te verstrekken antwoord/gegevens. Indien u dit maximum overschrijdt, zullen de beoordelaars het deel na het gestelde maximum niet meenemen in de beoordeling. Indien hieronder staat aangegeven dat uw antwoord bijvoorbeeld niet meer dan 2 A4 pagina's (enkelzijdig) mag zijn, dan zullen de beoordelaars uw antwoord na 2 A4 pagina's (enkelzijdig) niet meenemen in de beoordeling. Het is daarnaast niet toegestaan te verwijzen naar andere antwoorden of bijlagen.



4.4.1 Beoordelingscriterium 1: Visie

De uiteindelijk exploitant heeft het grootste aandeel in het succes van de bioscoopfunctie. De exploitant beïnvloedt belangrijke aspecten zoals de kwaliteit, het serviceconcept, aantal zalen en de hospitality van de bioscoop. Daarnaast bepalen de grootte van de zalen en het aantal en soort stoelen onder meer het type bioscoop en de vorm van bedrijvigheid op het plein en haar omgeving, en of dit voldoende mate bezoekers kan trekken. Kortom, de exploitant speelt een cruciale rol in het realiseren van een passend concept op het perceel.

De gemeente ziet graag hoe u van deze locatie een succes gaat maken en hoe u hen hierin kunt overtuigen. We vragen u hierbij in te gaan op de volgende onderwerpen:

- Uw visie op de te realiseren bioscoopfunctie op deze locatie binnen de gemeente Nieuwegein;
- Het (onderscheidend) concept dat u voor ogen heeft;
- Of u samenwerkingsmogelijkheden ziet met Theater De Kom en andere lokale bedrijven en zo ja, welke;
- Uw reflectie op de vier ruimtelijke modellen van de Zwarte Hond.

Uw motivatie wordt beoordeeld op de volgende punten:

De mate waarin uw visie ruimtelijk en programmatisch aansluit bij de doelen en wensen van de gemeente Nieuwegein uit hoofdstuk 1, onderscheidend is en passend binnen de omgeving incl. de samenwerking met de KOM. De mate waarin uw visie overtuigt en een succesvol concept / exploitatie belooft. Bijvoorbeeld hoe u zorgt voor een levendige uitstraling naar het plein, hoe u in voldoende mate bezoekers uit Nieuwegein en omliggende plaatsen kunt trekken en zo de concurrentie met bioscopen in Utrecht en Houten aankan.

Uw beantwoording bestaat uit maximaal vier pagina's A4 met vergelijkbaar lettertype en lettergrootte als dit document. Het aantal pagina's is inclusief eventuele afbeeldingen en bijlagen, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave.

4.4.2 Beoordelingscriterium 2: Proces

De exploitant moet goed kunnen samenwerken met de gemeente Nieuwegein. Om het planuitwerkingsproces samen in te gaan, is een sterk onderling vertrouwen essentieel. Een succesvolle samenwerking binnen het proces vereist een gedeeld doel: het realiseren van een geslaagde bioscoopfunctie die een toevoeging is aan de omgeving. De gemeente Nieuwegein verwacht daarom een proces dat vertrouwen wekt en aandacht heeft voor alle belangen en wensen, zodat de planuitwerkingsfase succesvol kan verlopen. We vragen u hierbij in te gaan op de volgende onderwerpen:

Uw visie op de samenwerking met de gemeente;

- Gedurende de planuitwerkingsfase;
- De rol van duurzaamheid tijdens de planuitwerkingsfase.

Uw motivatie wordt beoordeeld op de volgende punten:

- De mate waarin uw visie aansluit bij de doelen en wensen van de gemeente;
- De concreetheid van uw antwoorden (niet voor meerdere uitleg vatbaar, waardoor interpretaties worden uitgesloten);
- De relevantie en meerwaarde van uw voorstellen;



- De mate waarin duurzaamheid op realistische wijze kan worden toegepast.

Uw beantwoording bestaat uit maximaal twee pagina's A4 met vergelijkbaar lettertype en lettergrootte als dit document. Het aantal pagina's is inclusief eventuele afbeeldingen en bijlagen, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave.

4.4.3 Beoordelingscriterium 3: Realiteit en commitment

De gemeente Nieuwegein zoekt een bioscoopexploitant met een realistische visie en commitment die aansluit bij de doelstellingen en borgt dat deze ook gehaald wordt, met aandacht voor continuïteit in de dienstverlening. De nadruk ligt op het creëren van een concept dat qua sfeer en culturele aansluiting goed past, maar ook een dragende business case met zich meebrengt. De exploitant toont daarmee een realistische benadering én de toewijding om door te zetten, ook als het even tegenzit.

We vragen u in te gaan op de volgende onderwerpen:

- De wijze waarop u realisme borgt binnen uw aanpak voor het gehele traject;
- De wijze waarop u commitment toont gedurende het hele traject;
- Hoe u zorgt voor een stabiele voortgang, ook bij tegenslagen.
- Hoe u het ontwikkelteam invult gedurende de planuitwerkingsfase?

Uw motivatie wordt beoordeeld op de volgende punten:

- De mate waarin uw visie aansluit op de doelen en wensen van de gemeente;
- De mate van relevantie en meerwaarde van uw voorstellen;
- De concreetheid van uw antwoorden (niet voor meerdere uitleg vatbaar, waardoor interpretaties worden uitgesloten) bijvoorbeeld door data onderbouwd of met ervaringsvoorbeelden;
- De mate van doelmatigheid van uw voorstellen (eindresultaat is een logisch, realistisch en daadwerkelijk gevolg van hetgeen beschreven);
- De mate van continuïteit die u kunt bieden.

Uw beantwoording bestaat uit maximaal drie pagina's A4 met vergelijkbaar lettertype en lettergrootte als dit document. Het aantal pagina's is inclusief eventuele afbeeldingen en bijlagen, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave.



4.4.4 Beoordelingscriterium 4: Ervaring onderneming

De gemeente ontvangt graag een gemotiveerde toelichting op basis van welke relevante ondernemerservaringen u de bioscoopexploitatie tot een succes kunt maken. We vragen u in te gaan op de volgende onderwerpen:

- Welke ervaring heeft u met bioscoopexploitatie die aansluit bij de behoefte en wensen van de gemeente en van de markt (ofwel bezoekers);
- Indien u geen ervaring heeft met bioscoopexploitatie, welke relevante ervaring heeft u dan met vergelijkbare commerciële of culturele exploitatievormen van publieksvoorzieningen/leisure, die overtuigend aantoont dat u dit concept kunt realiseren?

Uw motivatie wordt beoordeeld op de volgende punten:

- De mate waarin uw ervaring aansluit op de doelen en wensen van de gemeente Nieuwegein. De relevantie en meerwaarde van uw ervaring; Daarnaast wordt beoordeeld op de concreetheid van uw antwoorden.

Uw beantwoording bestaat uit maximaal drie pagina's A4 met vergelijkbaar lettertype en lettergrootte als dit document. Het aantal pagina's is inclusief eventuele afbeeldingen en bijlagen, maar exclusief voorblad en inhoudsopgave.

Let op: voor dit criterium geldt een minimale score van een 'voldoende'. Inzendingen met een beoordeling lager dan een voldoende op dit criterium kunnen niet tot winnaar worden uitgeroepen van deze tender.



5 De gunningsbeslissing

5.1 De gunningsbeslissing

Alle inschrijvers met een inzending ontvangen schriftelijk bericht over de voorgenomen gunningsbeslissing via TenderNed. In dit bericht leest u hoe de gemeente Nieuwegein tot het oordeel is gekomen en aan welke inschrijver de tender voorlopig wordt gegund.

De voorgenomen gunningsbeslissing houdt geen aanvaarding in van het aanbod van de inschrijver en er komt tot op het moment van contractondertekening (zie 5.2) dus geen overeenkomst tot stand. De gemeente Nieuwegein is daarnaast ook niet verplicht om één of meerdere winnaars uit te roepen of de tender te gunnen. De gemeente Nieuwegein kan de tenderprocedure op elk moment stopzetten.

Voor u bestaat de mogelijkheid om in rechte op te komen tegen de voorgenomen gunningsbeslissing. Dat doet u door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de voorzieningenrechter in plaats. De termijn hiervoor is 10 kalenderdagen na de verzenddatum van de beslissing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de inschrijvers geen bezwaar meer kunnen indienen bij de rechter tegen het besluit. De bovenstaande bezwaartermijn geldt ook in het geval dat de gemeente Nieuwegein de tender stopzet. In dit laatste geval gaat de termijn in op het moment dat de gemeente Nieuwegein u hierover heeft geïnformeerd in een bericht via TenderNed. Ook hier geldt dat dit een vervaltermijn is.

Indien u besluit over te gaan tot het aanhangig maken van een procedure verzoekt de gemeente Nieuwegein u vriendelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift van de dagvaarding toe te sturen via de berichtenmodule van TenderNed. Dit om ervoor te zorgen dat de gemeente Nieuwegein tijdig op de hoogte is.

5.2 Procedure van verificatie en contractsluiting

Nadat de voorlopige gunningsbeslissing aan de inschrijvers met een inzending is verstuurd, bepaalt het beoordelingsteam of en op welke punten van de winnende inzending geverifieerd moet worden, en welke aanvullende documenten of informatie er door de winnende inschrijver dient te worden aangeleverd. Indien tijdens de verificatiebespreking met de winnende inschrijver blijkt dat in de inzending onjuiste informatie is verstrekt of dat op andere punten onoverkomelijke bezwaren bestaan, zal de betreffende inschrijver alsnog afvallen.

Ook als tijdens verificatie met de voorlopige winnaar blijkt dat deze niet de bewijsstukken heeft of kan aanleveren die de gemeente Nieuwegein verlangt, wordt de inschrijver uitgesloten.

Geen van deze opties sluit de mogelijkheid voor de gemeente Nieuwegein uit om te beslissen de gehele procedure te stoppen.

Op het moment dat de verificatie succesvol is afgerond kan de gemeente Nieuwegein overgaan tot het ondertekenen van de overeenkomst.

Bijlage 1 Deelnameverklaring



Bijlage 2 Procedureomschrijving

Het stellen van vragen via de Nota van Inlichtingen

U kunt via TenderNed doorlopend vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderdocumenten. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven data (zie hiervoor de planning).

De reacties op vragen en opmerkingen worden geanonimiseerd gepubliceerd op TenderNed in zogenaamde nota('s) van inlichtingen. De vragen en antwoorden worden geanonimiseerd aan alle geïnteresseerden beschikbaar gesteld via TenderNed. De nota's vormen een integraal onderdeel van de tenderdocumenten. De gemeente Nieuwegein kan niet garanderen dat de vragen die u stelt nadat de nota van inlichtingen is gegenereerd nog worden beantwoord.

Met het uitbrengen van de laatste nota van inlichtingen zijn de eisen aan de procedure en de opdracht, de beoordelingscriteria en de bijbehorende documenten definitief vastgesteld.

De gemeente Nieuwegein kan naar aanleiding van vragen en antwoorden in de informatiefase een invulformulier wijzigen.

Let erop dat u, voordat u uw inzending indient, controleert dat u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt kan dat er namelijk toe leiden dat uw inzending wordt afgewezen.

De inzending

Het doen van een inzending vindt plaats via TenderNed. Inzendingen die op een andere wijze worden ingediend- bijvoorbeeld via de e-mail, fax of persoonlijk overhandigd – accepteert de gemeente niet.

Op TenderNed en in de planning vindt u de deadline voor het indienen van de stukken.

U dient uw inzending vóór de aangegeven deadline in te dienen. Na deze deadline is het niet langer mogelijk om de stukken in te sturen en is het niet meer mogelijk om een inzending in te dienen of te wijzigen.

Het op tijd indienen van uw inzending is geheel uw verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd! Na sluiting van de termijn voor het indienen van inzendingen downloadt de gemeente Nieuwegein de inzendingen uit de e-mail en wordt de beoordelingsprocedure gestart.

Eén inzending

Een inschrijver mag slechts éénmaal een inzending doen. Indien u meerdere inzendingen doet, hetzij zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, zullen al uw uitgebrachte inzendingen worden uitgesloten. Het is niet toegestaan om met meerdere ondernemingen binnen dezelfde holding- of moederbedrijf een inzending te doen, tenzij de inschrijvers en het holding- of moederbedrijf kunnen verklaren dat de inschrijvers volledig onafhankelijk van elkaar opereren.



Bijlage 3 Voorwaarden procedure

Deze selectieleidraad is geen opdracht en kan ook niet als zodanig worden uitgelegd.

Deze tender volgt een op maat gemaakte procedure met als doel het selecteren en vervolgens contracteren van één partij. *Deze procedure is nadrukkelijk geen tenderprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012 of het ARW 2016.*

Geheel digitaal

Deze tenderprocedure zal geheel digitaal verlopen. Dit houdt in dat:

- De tender is geplaatst op de website van TenderNed;
- De documenten die bij deze tender horen alleen digitaal beschikbaar te zijn;
- Alle communicatie (waaronder vragen en antwoorden) tijdens deze tender gebeurt via TenderNed;
- U en andere aanbieders de inzending indienen via TenderNed;
- Opdrachtgever de voorgenomen gunningsbeslissing communiceert via TenderNed.

Voorschriften

Met het uitbrengen van een inzending conformeert u zich onvoorwaardelijk aan onderstaande eisen:

- Uw inzending is in de Nederlandse taal gesteld;
- De gemeente Nieuwegein behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, de tender tijdelijk geheel of gedeeltelijk, of definitief te stoppen, bijvoorbeeld in geval van:
 - o het ontbreken van positieve besluitvorming aangaande voornemen tot gunning;
 - o gewijzigde regelgeving, op nationaal en/of Europees niveau, of zodanig overheidsbeleid dat de inhoud van de tender aangepast dient te worden;
 - o het naar het oordeel van opdrachtgever ontbreken van een passende inzending;
 - o Voor dit voortgangsrisico van de tender kan de gemeente Nieuwegein – zolang de opdracht formeel nog niet is gegund – niet aansprakelijk worden gesteld. Geïnteresseerden kunnen op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen.
- In beginsel komt de gemeente Nieuwegein u niet tegemoet in de kosten die aan uw inzending verbonden zijn. In de precontractuele fase draagt u uw eigen kosten.
- U gaat ermee akkoord dat de gemeente Nieuwegein zich het recht voorbehoudt om u in een later stadium alsnog te verzoeken om officiële bewijsstukken te overleggen. Indien deze bewijsstukken niet overeenkomen met hetgeen u heeft verklaard kan uw inzending alsnog worden uitgesloten.
- De gemeente Nieuwegein behoudt zich het recht op schadevergoeding voor in geval van onjuiste en/of onvolledige informatie en/of het niet kunnen nakomen van hetgeen door een inschrijver is aangeboden.

Akkoord met procedure en opdracht

In deze selectieleidraad inclusief bijlagen hebben wij eisen aan de procedure en de inzending gesteld en de door ons te hanteren tenderprocedure toegelicht. Door het indienen van uw inzending voor deze opdracht verklaart u onvoorwaardelijk met deze eisen en deze tenderprocedure akkoord te gaan. Als wij in uw inzending zien dat u niet onvoorwaardelijk akkoord bent, kunnen wij uw inzending om die reden afwijzen.



Klachtenprocedure

Klachten over deze tender dienen door u in eerste instantie te worden geuit door het tijdig stellen van vragen. Indien de klacht in de nota('s) van inlichtingen niet afdoende wordt behandeld, kan een klacht worden ingediend bij via:

<https://www.nieuwegein.nl/inwoner/contact-gemeente/klachten>

Het indienen van een klacht schort de tender niet per definitie op. Dit is ter beoordeling van de gemeente.

Wet Bibob

De gemeente kan desgewenst voor de opdracht een Bibob-toets uitvoeren met betrekking tot de rechtspersoon en/of (betrokken) natuurlijke personen/bestuurders van de geselecteerde exploitanten, ontwikkelaars, en van een eventuele combinant met wie gezamenlijk is ingeschreven. Dit geldt ook voor onderaannemers.

In deze tender zal een ranglijst gemaakt worden op basis van de beoordelingscriteria waaruit een inschrijver geselecteerd wordt. Hierna kan de Bibob toets fungeren als controle op deze geselecteerde partij. Door in te schrijven op deze tender gaat u ermee akkoord dat deze toetsing bij de geselecteerde partij opgestart zal worden. Als er bezwaren in de zin van de Wet Bibob tegen een geselecteerde exploitant, ontwikkelaar, Combinant(en) of onderaannemer(s) geconstateerd worden, heeft Opdrachtgever het recht om de desbetreffende geselecteerde partij uit te sluiten. In het geval dat er een geselecteerde partij uitgesloten wordt, zal de partij op nummer twee van de ranglijst geselecteerd worden.



Bijlage 4 Ontwikkelkader A4 Schakelstede

Bijlage 5 Overzicht gebied City



Bijlage 6 Schetsontwerp 'Schakelstede Nieuwegein'