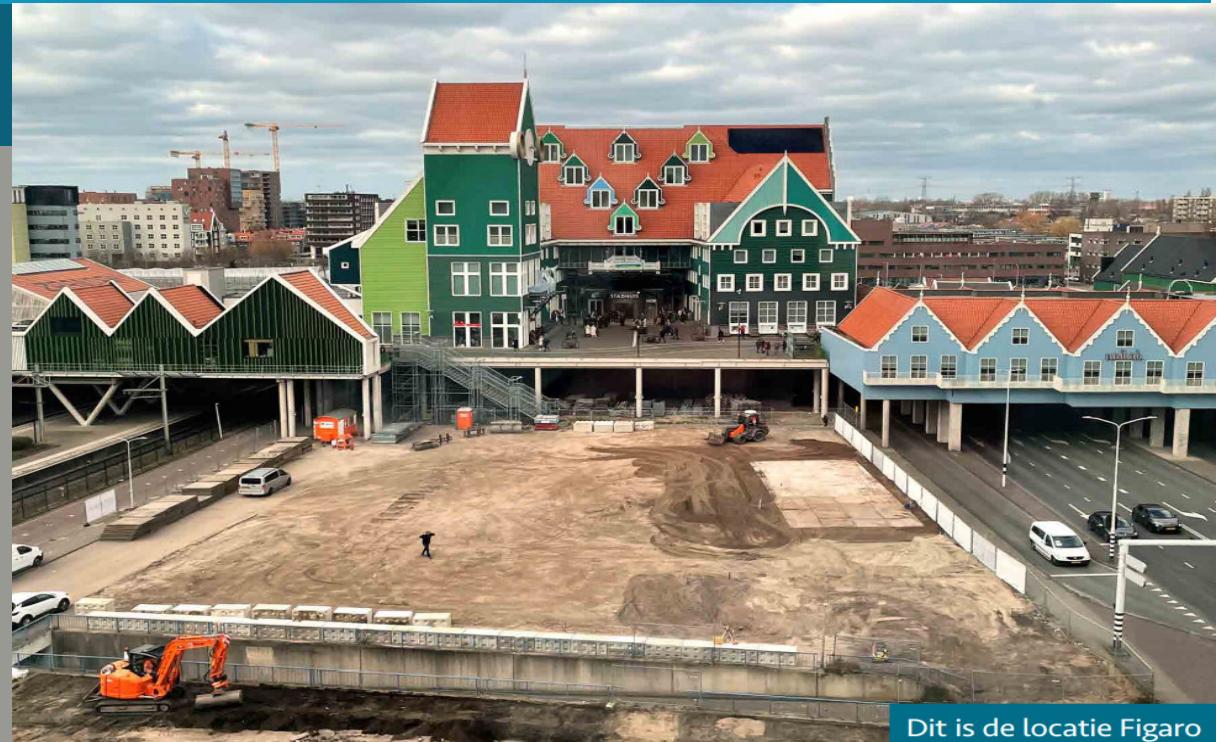


Partnerselectie Figaro voorlichtingsbijeenkomst 20 maart 2024



Dit is de locatie Figaro

Even voorstellen

Joost Schiereck

Annette Nicolas Gnodde

Rob den Dulk

Mick Muller

Ans Schiphorst

Procesmanager MAAK.Centrum/ Figaro

Programmamanager MAAK.Centrum

Adviseur Inkoop

Adviseur Pro10

Programmasecretaris

Programma

- Doel en spelregels bijeenkomst
- Inhoudelijke blik Figaro
- Keuze voor “partnerselectie” en doorkijk volledige proces
 - Contractfase 1: Haalbaarheidsfase
 - Contractfase 2: Realisatie- en ontwikkelfase
 - Aanbestedingsfase 1: Selectiefase
 - Aanbestedingsfase 2: Gunningsfase
- Ruimte voor vragen
- Eventueel: korte schouw

Doel en spelregels bijeenkomst

Doel

- Potentiële Partners informeren over de Opdracht en de aanbestedingsprocedure

Spelregels

- Deze presentatie geüpload op TenderNed
- Geen verder verslag van deze bijeenkomst
- Verhelderende vragen na afloop presentaties mogelijk
- Alleen aan schriftelijke antwoorden kunt u rechten ontlelen
- U kunt vragen stellen tot 17 april 2024, 12:00 uur – sneller mag!
- Zie voor verdere proces Selectieleidraad

- 
- ✓ Gelijke behandeling van partijen
 - ✓ Juiste beantwoording garanderen
 - ✓ Anonimiteit vragensteller waarborgen

Inhoudelijke blik Figaro

1. Ambities en doelstellingen Figaro
2. Klimaat en duurzaamheid
3. Onderdelen ontwikkeling en aandachtspunten
4. Complexe bouwlocatie
5. Bestemmingsplan
6. Commitment, betrokken partijen



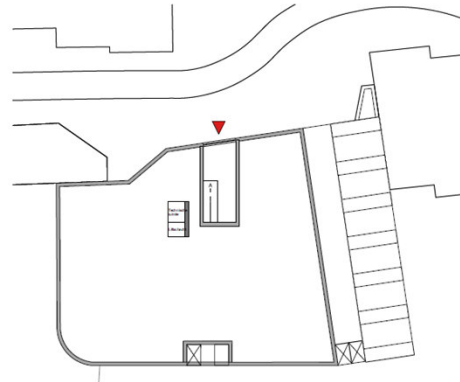
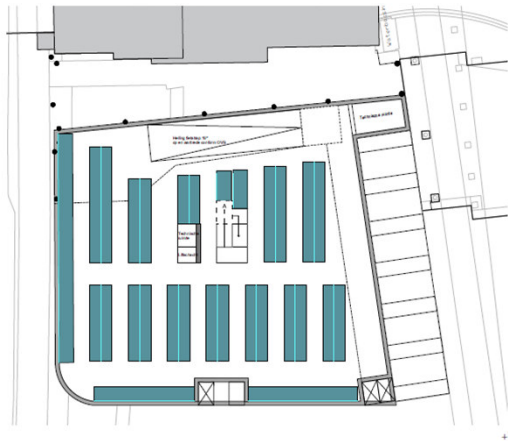
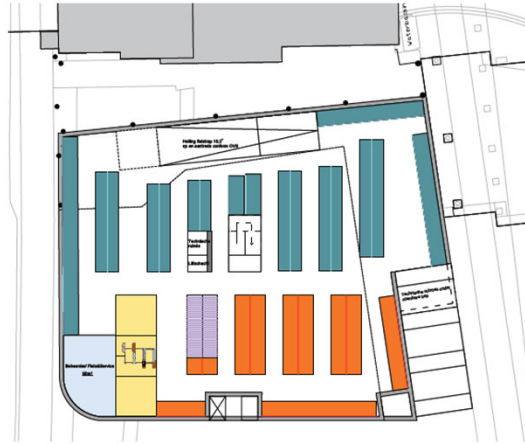
Ambities en doelstellingen Figaro

- Realiseren ontbrekende schakel in de Inverdan-ontwikkeling, Stadhuisplein afmaken en bijdragen aan ontmoeting en verbinding.
 - Gemixt programma die de levendigheid en sociale veiligheid vergroot.
 - Duurzaam: minimale CO2-footprint, klimaatadaptief en circulair. Motie raad.
 - Gebouwd fietsparkeren voor openbaarvervoerreizigers.
 - Fietsenstalling ambtenaren. Motie raad.
- Bouwenvelop bevat alle kaders en ambities

Ambities klimaat en duurzaamheid

- Vier hoofdthema's: Klimaatneutraal gebouw, Klimaatadaptatie, Natuurinclusief, en Circulair gebouw
 - Toekomstbestendig gebouw met CO2 neutrale 'footprint'
 - Voorkeur voor houtbouw conform green deal houtbouw MRA
 - "Groen" icoon als markering van locatie bij station en centrum
 - Hittestress en waterberging
- Budgetten gekoppeld aan overheidsopdrachten, budget voor klimaatdoelstellingen
- Meer dan bouwbesluit

Fietsenstalling SO

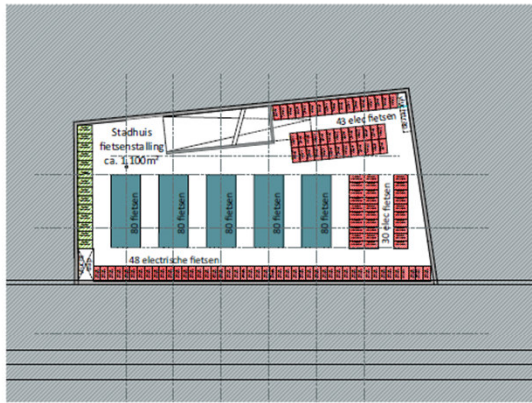


Aandachtspunten:

- Minimaal 2.400 fietsparkeerplekken OV gebruikers
- Entree, meerdere stedenbouwkundige mogelijkheden
- Samenhang opstalrechten
- Samenwerking ProRail en NS
- Ontwerpopgave toevoeging fietsenstalling voor ambtenaren



Fietsenstalling voor ambtenaren, ontwerpopgave

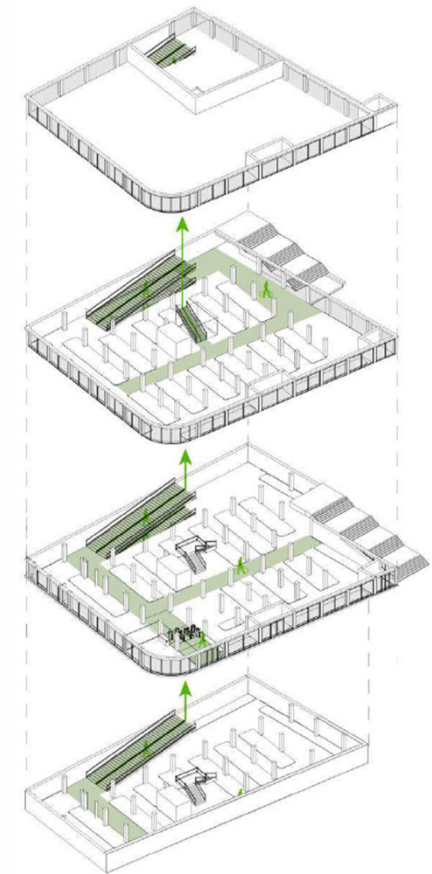


Aandachtspunten:

- Entree separaat
- Kansen ruimtegebruik
- Circa 525 plekken



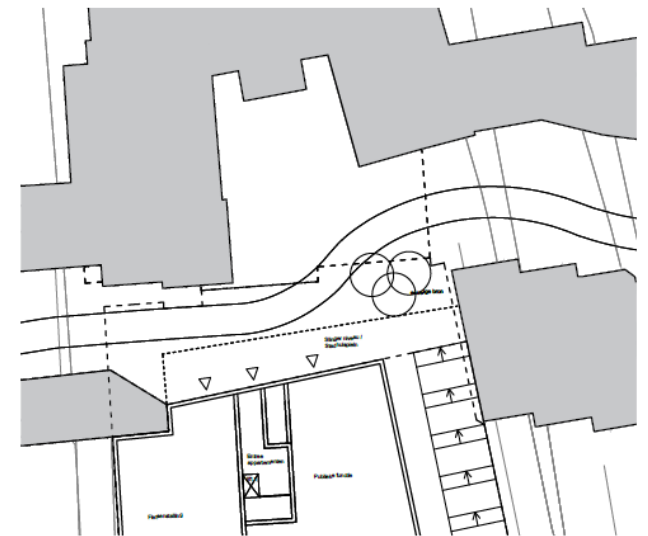
Studie Figaro met extra kelder



Openbare Ruimte

Aandachtpunten:

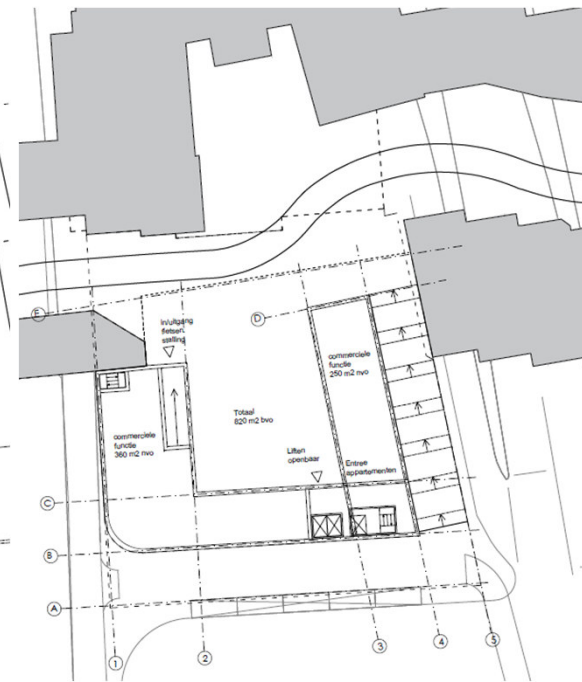
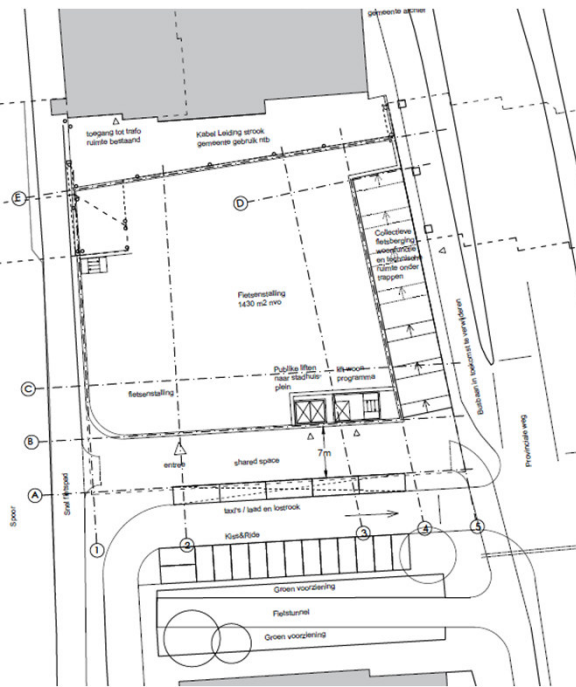
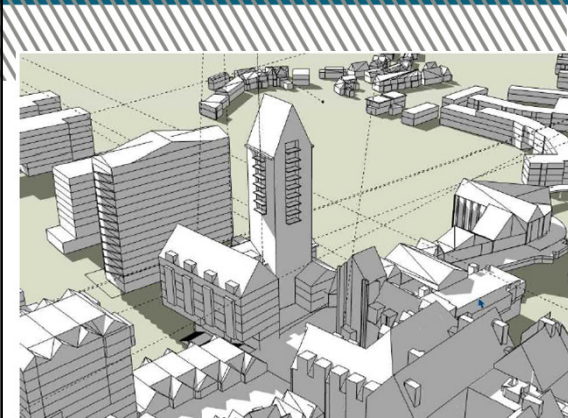
- Mogelijk deels, of geheel overkapt
- Inkorten busbaan (onderzoek gemeente)
- Kiss&Ride functie
- Klimaatadaptief
- Waterkunstwerk waterval
- Windhinder
- Bezinning



Twee maaiveldniveau's, bouwlocatie



Woongebouw, commercieel en/of kantoor



Aandachtspunten:

- Meerdere stedenbouwkundige mogelijkheden
- Geen parkeerplaatsen, bezoek Hermitage
- Commercieel 3^e en/of 4^e laag
- Kantoor (mogelijk)
- Houtbouw
- Bezoning stadhuisplein
- Kiosk NS

Bestemmingsplan



- Maximaal 75m hoog
- Maximaal diepte 5m
- Maximaal te bebouwen oppervlak Stadhuisplein tot tunnel Houtveldweg
- Woonprogramma 30/30/40
- Kantoor en commerciële plint

➤ Zoveel mogelijk ontwerpvrijheid "Bouwteam/ Partner"

Aandachtspunten:

- Geluid: hogere waarde besluit
- Geluidluwe zijde
- Stikstof
- Waterberging
- Windhinder
- Bezonning

Commitment en betrokken partijen

Commitment gemeente: Gedragen DO > gemeente committeert zich voor vervolg

Commitment Partner: Inzet consortium ontwikkeling DO, vraagt flexibiliteit

➤ Transparantie, inzicht in kosten, risico's samen in beeld brengen

ProRail, NS, VRA: Fietsenstalling eigendom NS
ProRail, VRA: medefinanciers OV fietsenstalling en openbare ruimte
Ambtenaren fietsenstalling, eigendom gemeente



VRAGEN

Keuze voor “Partnerselectie”

Essentie aanbesteding:

- Selecteren beste Partner voor ontwikkeling/realisatie Figaro
- Met geselecteerde Partner toewerken naar beste oplossing

Samenwerkingsmodel waarbij gemeente en Partner zich inspannen om tot een haalbare ontwikkeling te komen die past binnen de kaders van de gemeente en in voldoende mate aan haar wensen voldoet

Tweefasencontract:

- Contractfase 1: Haalbaarheidsfase → resultaat = gedragen Definitief ontwerp
- Contractfase 2: Realisatie- en ontwikkelfase → resultaat = een gerealiseerde ontwikkeling

Ratio

- Veel werk gedaan, maar vanaf dit punt marktexpertise noodzakelijk
- Keuze “Partnerselectie” mede gestoeld op marktconsultatie

Doorkijk volledige proces

Selectiefase (huidige fase aanbesteding): komen tot 3 Gegadigden die worden uitgenodigd in te schrijven.

Stap 1: alle Gegadigden getoetst aan voorschriften

Stap 2: alle Gegadigden getoetst aan uitsluitingsgronden

Stap 3: alle Gegadigden getoetst aan geschiktheidseisen

Selectiefase (huidige fase aanbesteding): doorstaan meer dan de beoogde 3 Gegadigden toetsing Stap 1 t/m 3? Dan nadere selectie om tot top 3 te komen (Stap 4).

Stap 4 : Nadere selectie tot 3 Gegadigden op basis van de nadere selectiecriteria.

Gunningsfase (volgende fase aanbesteding): van 3 Gegadigden naar 1 te contracteren Partner

Trechtering naar 1 Inschrijver op basis van:

a. Voorlopige Inschrijving en aansluitend gesprekken

b. Definitieve Inschrijvingen gerangschikt op basis van criterium 'beste prijs-kwaliteitverhouding'

Haalbaarheidsfase met Partner (eerste fase contract, na aanbesteding)

Haalbaarheidsfase waarin:

a. Planvorming besproken

b. DO door Partner tegen vaste vergoeding

c. Transparante prijsvorming

d. Partner doet aanbod voor de realisatie

Realisatiefase met Partner of Inschrijver 2 of 3 partij (mogelijke tweede fase contract, na Haalbaarheidsfase)

Realisatie- en ontwikkelfase

Realisatie op basis van een nieuwe Ontwikkelovereenkomst met Opdrachtnemer met realisatieverplichting voor fietsenstalling en openbare ruimte

Aanbesteding:
vinden van
de beste partner

Na aanbesteding:
Samenwerken met
de Partner

Contractfase 1: Haalbaarheidsfase (1/2)

Belangrijkste aspecten

- Planvorming gezamenlijk bespreken binnen kader Bouwenvelop met Bijlagen
- Partner stelt in samenwerking met gemeente DO op tegen vaste vergoeding
- Partner trekt kar en brengt alle noodzakelijke expertise in
- Transparantie over kosten en beschikbare budgetten
- Na goedkeuring DO door gemeente: aanbod ontwikkeling/realisatie door Partner

Samenwerking centraal

- Verschillende oplossingen en ideeën bespreken
- Relevante stakeholders tijdig betrekken

- ✓ Ontwikkelaar
- ✓ Ontwerpbureau (architect)
- ✓ Ingenieurs- en adviesbureau(s)
- ✓ Expertise ten aanzien van de realisatie van het werk*
- ✓ ...

*Niet verplicht dat de definitieve uitvoerend aannemer reeds bekend is van de uitvoerend aannemer - wél dient aantoonbaar expertise ten aanzien van realisatie van dergelijke ontwikkelingen te worden ingebracht, inclusief de aansturing

Contractfase 1: Haalbaarheidsfase (2/2)

- Haalbaarheidsfase op basis van dienstverleningsovereenkomst, gegund na aanbesteding
- Doorlooptijd naar verwachting plm. 1 jaar, verlenging mogelijk
- Vaste vergoeding voorzien is 500.000 exclusief btw
- DNR2011 van toepassing, inclusief enkele wijzigingen en aanvullingen
- Gemeente verkrijgt eigendom Definitief ontwerp
- Als DO akkoord is en het vervolgens gedane aanbod binnen gestelde financiële kaders past, committeert gemeente zich in principe tot Realisatie en ontwikkelovereenkomst
- Aandacht voor SROI

Contractfase 2: Realisatie- en ontwikkelfase

Het ontwikkelen en realiseren van “Figaro” door en voor risico Partner:

- Op basis van het door de gemeente goedgekeurde Definitief ontwerp
- Op basis van nader tot stand te komen Realisatie- en ontwikkelovereenkomst
- Document volgt uit Haalbaarheidsfase en is geen onderdeel aanbesteding
- Belangrijkste kaders wel opgenomen in aanbestedingsstukken
- Verkoop/erfpacht volgt uit onderzoeken haalbaarheid → keuze ligt bij de gemeente

Aanbestedingsfase 1: Selectiefase (huidige fase)

Stap 1 Aanbestedingsvoorschriften

Toetsen of is voldaan aan de aanbestedingsvoorschriften

Stap 2 Uitsluitingsgronden

Toetsen of geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn

Stap 3 Geschiktheidseisen

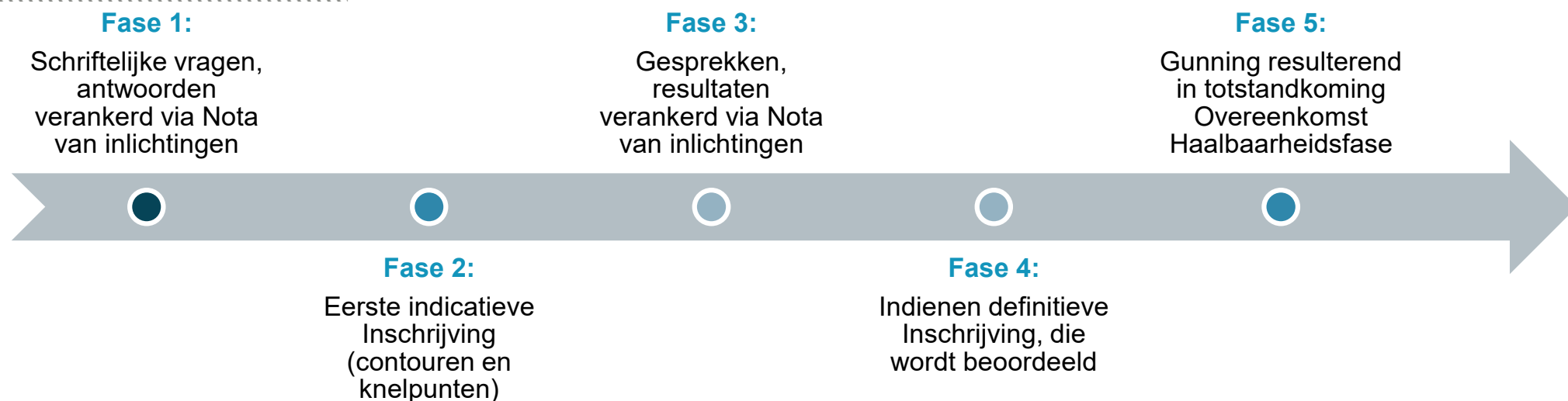
Toetsen of aan de geschiktheidseisen is voldaan (referenties, ISO9001 o.g., ISO 14001 o.g.)

Stap 4 Nadere selectiecriteria

Rangschikking van de aanmeldingen op basis van de selectiecriteria die zien op *past performance*
Deze stap is alleen noodzakelijk indien meer dan 3 Gegadigden een geldige Aanmelding hebben ingediend (de toets van stap 1 t/m 3 hebben doorstaan)

Nader selectie criterium	Punten
1. Duurzaamheid	400
2. Kunnen bijdragen aan een optimale integrale ontwikkeling	300
3. Ervaring met samenwerkingsmodel	200
4. Ontwikkeling realiseren in complexe, operationele binnenstedelijke omgeving	100

Aanbestedingsfase 2: Gunningsfase



Kenmerkend: onderhandelingen over delen Inschrijving, bijvoorbeeld:

- *wel:* precieze afbakening op te leveren DO, RASCI Haalbaarheidsfase, concept-overeenkomst Haalbaarheidsfase
- *niet:* Bouwenvelop, beschikbare budgetten, gunningscriteria en weging, eigendom DO bij gemeente

Tips voor het indienen van een aanmelding

1. **Lees** de documenten goed en tijdig
2. Doe geen aannames maar verifieer door het **stellen** van **vragen**
3. **Let op** voorschriften bij Samenwerkingsverbanden en Derden/Onderaannemers
4. Begin **op tijd** met de Aanmelding en uiteindelijk de Inschrijving
5. Zorg dat de juiste personen geregistreerd zijn in **TenderNed**
6. Zorg dat de Aanmelding **volledig** is – **check de Checklist**
7. Dien tijdig de stukken in, **wacht niet** tot het laatste moment
8. Check dubbel of de Aanmelding/Inschrijving daadwerkelijk is **ingediend**

Checklist voor het indienen van een Aanmelding

Document	Actie	Inschrijver*	Derde	Combinant
Uniform Europees Aanbestedingsdocument	Bijlage UEA invullen, rechtsgeldig ondertekenen en bijvoegen. Let op: indien niet getekend door bevoegd bestuurder, maar door gevolmachtigde, volmacht bijvoegen.	Ja	Ja	Ja
Bijlage Verklaring vanwege Europese sancties tegen Rusland en Belarus	Bijlage Verklaring vanwege Europese sancties tegen Rusland en Belarus invullen, rechtsgeldig ondertekenen en bijvoegen. Let op: kan alleen getekend worden door statutair bestuurder.	Ja	Nee	Ja
Format Kerncompetenties	Bijlage Format Kerncompetenties invullen en bijvoegen.	Ja	Alleen als de Derde nodig is om aan te tonen aan de referentie-eisen te voldoen	Alleen als combinant nodig is om aan te tonen aan de referentie-eisen te voldoen
Selectiecriteria	Invulling Selectiecriteria vrij invullen en bijvoegen	Ja	Nee	Nee

Planning voor het indienen van een aanmelding

Selectiefase	Datum (2024), tijd (CET)
Publiceren aankondiging en Aanbestedingsstukken Selectiefase	7 maart 2024
Voorlichtingsbijeenkomst stadhuis Zaanstad	20 maart 2024, 10:00 uur
Uiterste datum voor het stellen van vragen Selectiefase	17 april 2024, 12:00 uur
Publicatie Nota van inlichtingen Selectiefase – vragen die substantieel eerder gesteld worden dan de uiterste datum trachten we eerder te beantwoorden	25 april 2024
Sluiting termijn voor het indienen van een Aanmelding	6 mei 2024, 12:00 uur
Mededeling Selectiebeslissing, start bezwaartermijn van tien kalenderdagen en verificatie Aanmeldingen	20 mei 2024



VRAGEN?

Korte schouw?

