



Gemeente Amsterdam

Grond en Ontwikkeling
Gebiedsontwikkeling



Selectiebrochure optierecht

Blok 1 (Amstelkwartier)

Een woontoren met ruimte voor 13.600 m² bvo met ruimte voor maximaal 90 woningen.

Inhoud

1 Beschrijving project en opdracht	3
1.1 Beschrijving van het project.....	3
1.2 Opdrachtschrijving.....	3
1.3 Aanvullende informatie	4
2 Beschrijving selectieprocedure	6
2.1 Vraag- en antwoord vóór inschrijving voorselectie & definitieve selectie	6
2.2 Voorselectie: Fase A en B	7
2.3 Definitieve selectie.....	7
2.4 Inschrijfformulier voorselectie + Bibob formulier.....	7
2.5 Communicatie	8
2.6 Globale planning	8
2.7 Data Persoonlijke Gesprekken bij voorselectie fase B	9
2.8 Data Presentaties Definitieve Selectie	9
3 Voorselectie Fase A + B.....	11
3.1 Voorselectie Fase A	11
3.2 Gunningcriteria: voorselectie fase A.....	12
- Organisatieprofiel en ervaring.....	12
- Referentieprojecten	13
- Projectomschrijving	13
3.3 Voorselectie Fase B.....	14
4 Definitieve Selectie: Ontwerp, Optiebod en BREEM-classificatie.....	16
4.1 Gunningcriteria: Ontwerp, Optiebod en BREEAM- classificatie	16
- Ontwerp.....	16
- Bieding: Optiebod.....	17
- Duurzaamheid: BREEAM classificatie	18
4.2 Aan te leveren informatie	19
5. Beoordeling en Gunning	21
5.1 Beoordeling	21
5.2 Gunning.....	21
5.3 Borging van Plankwaliteit	22
6 Kaders, integriteit en uitgangspunten	23
6.1 Kaders.....	23
6.2 Integriteit	23
6.3 Uitgangspunten	24

1 Beschrijving project en opdracht

1.1 Beschrijving van het project

Amstelkwartier is een nieuwe wijk in Stadsdeel Oost waar in totaal gedurende de komende jaren zo'n drieduizend woningen komen. Deze woningen worden gerealiseerd in combinatie met verschillende voorzieningen waaronder een basisschool, een kleine haven, winkels, een hotel en verscheidene horeca. Het uitgangspunt voor het Amstelkwartier is een (hoog)stedelijk leefmilieu met een hoge bebouwingsdichtheid, compacte bebouwing en menging van functies. Door zijn unieke ligging aan de Amstel, de nabijheid van het centrum, de uitstekende bereikbaarheid en de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen in het gebied, groeit het Amstelkwartier uit tot een gewilde stadsbuurt om te wonen en te werken.

1.2 Opdrachtomschrijving

De gemeente zoekt voor blok 1 een kandidaat die het vastgoedprogramma binnen de bouwvelop en overige kaders wil ontwikkelen en realiseren. Het gebouw op de hoek van de Spaklerweg en de Korte Ouderkerkerdijk wordt een beeldbepalend element en het visitekaartje van het Amstelkwartier. De selectie voor blok 1 heeft als doel die kandidaat te selecteren die de beste prijs/kwaliteitsverhouding biedt. Om als kandidaat in aanmerking te komen voor selectie dient u in te staan voor de ontwikkeling, realisatie en financiering van het vastgoed.

Programma

De kavelgrootte is 1.122 m², plus 383 m² ondergrondse (zoek)ruimte onder de openbare ruimte (ondergrondse parkeervoorziening). Hierop kan een woontoren worden gerealiseerd van minimaal 60 meter en maximaal 73 meter hoog.

In het kavelpaspoort van blok 1 is voor het gebouw een programma opgenomen van maximaal 13.600 m² bvo (bruto vloeroppervlak) inclusief bergingen/ exclusief parkeren.

Er kan maximaal 12.600 m² bvo woningen en maximaal 1.000 m² bvo niet-woonfuncties gerealiseerd worden. Naast het maximale metrage van 12.600 m² bvo woonprogramma is het maximale aantal woningen gesteld op 90.

Bij de maximaal 1.000 m² bvo voorzieningen gaat het om bedrijfsruimte, dienstverlening en maximaal 400 m² detailhandel (conform het bestemmingsplan).

Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en ondergronds gebouwd. Er is geen mogelijkheid voor het verkrijgen van parkeervergunning op straat. De parkeernorm is minimaal 0,3 pp tot maximaal 1,1 pp/ woning en 1 pp per 125 m² bvo niet woon-programma.



Figuur 1 Afbeelding boven: Plangebied Amstelkwartier met blok 1

1.3 Aanvullende informatie

De tender van blok 1 is opgesplitst in 2 rondes. De voorselectie, bestaande uit fase A en B, en een definitieve selectie (zie hoofdstuk 2). Deze Inschrijfbrochure van de tender van blok 1 wordt openbaar verstrekt en in deze brochure staat aangegeven hoe deelgenomen kan worden aan de twee selectie rondes.

De uitschrijver van deze selectie is de Gemeente Amsterdam, hierna te noemen "gemeente". Met "kandidaat" wordt in deze brochure een marktpartij of combinatie van marktpartijen bedoeld die

deelneemt aan de selectieprocedure en daarmee aangeeft garant te staan voor de ontwikkeling, realisatie, financiering van het vastgoed.

Bij mogelijke strijdigheid tussen het stedenbouwkundigplan en de bouwvelop prevaleert de bouwvelop. Het stedenbouwkundigplan en de bestemmingsplannen Amstelkwartier Binnendijks (2011) en Amstelkwartier Binnendijks, 1^{ste} partiële herziening (2013)* zijn te downloaden op de website van het Amstelkwartier: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/gebiedsontwikkeling/amstelkwartier-ontwi/

**Het bestemmingsplan Amstelkwartier 1^e Partiele herziening is niet van toepassing op Blok 1*

2 Beschrijving selectieprocedure

Ten behoeve van de keuze voor een kandidaat voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van blok 1 binnen het Amstelkwartier vindt een meervoudige selectie plaats. Deze selectie is opgeknipt in twee rondes: de voorselectie, bestaande uit fase A en B (§ 2.1) en de definitieve selectie (§ 2.2). Inschrijvingen worden slechts in behandeling genomen indien het inschrijfformulier en Bibob formulier, zonder aanpassingen is ingevuld en rechtsgeldig ondertekend is. Alleen dan is de inschrijving geldig en wordt deze in behandeling genomen. De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze selectiebrochure: De documenten zijn te raadplegen via www.tenderned.nl.

- A. Toelichting werkwijze optiecontracten (bijlage 1)
- B. Inschrijfformulier Voorselectie Tender Blok 1, Amstelkwartier (bijlage 2)
- C. Inschrijfformulier Definitieve-selectie Tender Blok 1, Amstelkwartier (bijlage 3)
- C. Bibob Formulier (bijlage 4)
- D. Bouwvelop Blok 1 (bijlage 5)
- E. Indicatieve planning (bijlage 6)
- F. Optiecontract (bijlage 7)
- G. Het stedenbouwkundig plan Amstelkwartier (zie www.amsterdam.nl/gebiedsontwikkeling);
- H. Het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks (2011), en Amstelkwartier Binnendijks, Eerste Partiële herziening (2013)* (zie www.ruimtelijkeplannen.nl);
- I. Model-erfpachtovereenkomst met bijlagen (bijlage 8)
- J. Rapporten en andere relevante informatie (bijlage 9)

**Het bestemmingsplan Amstelkwartier 1^e Partiele herziening is niet van toepassing op Blok 1*

2.1 Vraag- en antwoord vóór inschrijving voorselectie & definitieve selectie

De gemeente stelt partijen in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Zowel voor inschrijving bij de voorselectie als bij de definitieve selectie. Alle, via TenderNed binnen gekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanonimiseerd vraag- en antwoorddocument.

2.2 Voorselectie: Fase A en B

De voorselectie heeft als doel de meest geschikte kandidaten te selecteren voor de definitieve selectieronde. De voorselectie bestaat uit fase A en B. De voorselectie fase A vindt plaats op basis van beoordeling van het organisatieprofiel, ervaring, referentieprojecten en een projectomschrijving. Op basis van voorselectie fase A worden maximaal 10 partijen geselecteerd voor fase B (ongeacht het aantal inschrijvingen). In fase B worden de partijen gevraagd hun projectomschrijving toe te lichten in een persoonlijk gesprek waarin de gemeente vragen kan stellen. Vervolgens worden uit de voorselectie maximaal vier kandidaten geselecteerd voor deelname aan de definitieve selectieprocedure.

2.3 Definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel om voor blok 1 die kandidaat te selecteren die de beste prijs /kwaliteitsverhouding biedt. Omdat duurzaamheid een belangrijke ambitie is in Amsterdam is de definitieve selectie zo opgezet dat er bij de gunning ook wordt ingegaan op de BREEAM score. De uit de voorselectie geselecteerde kandidaten worden verzocht om voor het te realiseren project op blok 1 in het Amstelkwartier een Ontwerp, een Optiebod (via het inschrijfformulier definitieve selectie) en hun verwachte BREEAM- classificatie in te dienen. In hoofdstuk 4: definitieve selectie staat exact omschreven wat de gunningcriteria zijn en hoe deze worden beoordeeld.

2.4 Inschrijfformulier voorselectie + Bibob formulier

Na de periode waarin partijen vragen hebben kunnen stellen, dient uiterlijk 5 februari 2016 vóór 17.00 uur de stukken t.b.v. de inschrijving voor voorselectie fase A door de gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend aangeleverd te worden via www.tenderned.nl. De gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het ingeleverde inschrijfformulier voorselectie en het Bibob formulier (zie XX) te beoordelen op volledigheid. Zo dienen het inschrijfformulier en Bibob formulier volledig en zonder dat er wijzigingen zijn aangebracht ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te zijn. Bij het niet volledig zijn van het inschrijfformulier en/of Bibob formulier op ondergeschikte onderdelen zal de inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De inschrijver wordt daarover schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen 2 werkdagen de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren.

2.5 Communicatie

Communicatie naar derden over de tender van Blok 1 dient te allen tijden plaats te vinden in overleg met de gemeente Amsterdam. In wederzijds overleg worden communicatiemomenten gedurende de selectie en na gunning bepaald en de woordvoering gecoördineerd. Nadat de voorselectie & definitieve selectie heeft plaatsgevonden, zal de Gemeente de winnaar bekend maken. Aan de overige inschrijvers zal de lijst met deelnemers en bijbehorende eindscores in punten bekend worden gemaakt. De inhoud van de inschrijvingen zal niet door de Gemeente bekend worden gemaakt, ook niet aan de overige inschrijvers. Verder zal over de uitslag niet worden gecorrespondeerd.

2.6 Globale planning

De planning van de gehele selectieprocedure ziet er globaal als volgt uit:

- | | |
|-------------------|---|
| 20-11-2015 | ➤ Start inschrijvingstermijn voorselectie fase A |
| 8-1-2016 | ➤ Uiterste moment tot het stellen van vragen |
| 22-1-2016 | ➤ Vraag/antwoorddocument gereed en online |
| 5-2-2016 - 17.00 | ➤ Uiterste datum inschrijving voorselectie fase A |
| 17-2-2016 | ➤ Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie fase A op www.tenderned.nl |
| 7-3 t/m 11-3-2016 | ➤ Persoonlijke toelichting door geselecteerde inschrijvers voorselectie fase A* |
| 18-3-2016 | ➤ Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie fase B op www.tenderned.nl |
| 1-4-2016 | ➤ Start definitieve selectie |
| 14-4-2016 | ➤ Uiterste moment tot het stellen van vragen |
| 29-4-2016 | ➤ Uiterste moment vraag/antwoorddocument gereed en online |
| 27-5-2016 | ➤ Sluitingsdatum definitieve selectie |
| 6-6 t/m 10-6 2016 | ➤ Presentatie inschrijvers fase B t.b.v. definitieve selectie* |
| 17-6-2016 | ➤ Berichtgeving aan inschrijvers fase B over uitslag definitieve selectie |
| 1-7-2016 | ➤ Ondertekening optiecontract blok 1 |

* Zie 2.7 en 2.8: Data Persoonlijke Gesprekken en Data presentaties

2.7 Data Persoonlijke Gesprekken bij voorselectie fase B

Na bekendmaking van de maximaal 10 geselecteerde partijen voor voorselectie fase B ontvangen deze partijen een uitnodiging voor de persoonlijke gesprekken. Onderstaande data zijn voor de gesprekken gereserveerd en dienen vrij te worden gehouden.

Nr.	Datum	Dag	Tijdstip	Locatie
1	7-3-16	Maandag	Tussen 10 en 17 uur	ntb
2	8-3-16	Dinsdag	Tussen 10 en 17 uur	ntb
3	9-3-16	Woensdag	Tussen 10 en 17 uur	ntb
4	10-3-16	Donderdag	Tussen 10 en 17 uur	ntb

2.8 Data Presentaties Definitieve Selectie

Na bekendmaking van de maximaal 4 geselecteerde partijen voor de definitieve selectie ontvangen deze partijen een uitnodiging voor de presentaties. Onderstaande data zijn voor de presentaties gereserveerd en dienen vrij te worden gehouden.

Nr.	Datum	Dag	Tijdstip	Locatie
1	6-6-16	Maandag	Tussen 10 en 15 uur	ntb
2	7-6-16	Dinsdag	Tussen 10 en 15 uur	ntb

Indien tijdens deze selectieprocedure door een partij of partijen een gerechtelijke procedure wordt gestart tegen de gang van deze selectieprocedure dan kan de selectieprocedure tijdelijk worden stilgelegd in afwachting van de uitkomst van de gerechtelijke procedure, en pas daarna weer worden hervat, al of niet in gewijzigde vorm.

Voorselectie

Aan te leveren informatie: Voorselectie (fase A+B)
<ul style="list-style-type: none">- <i>Inschrijfformulier Voorselectie</i>- <i>Bibob formulier</i>
<ul style="list-style-type: none">- <i>Organisatieprofiel en ervaring</i>- <i>Referentieprojecten</i>- <i>Projectomschrijving</i>

- *Inschrijfformulier Voorselectie*
- *Bibob formulier*

- *Organisatieprofiel en ervaring*
- *Referentieprojecten*
- *Projectomschrijving*

3 Voorselectie Fase A + B

3.1 Voorselectie Fase A

Om aan deze selectie deel te nemen dient u de in deze inschrijfbrochure gevraagde informatie volledig en tijdig in te zenden. Inschrijvingen dienen uiterlijk 5 februari 2016 via TenderNed in bezit van het Grond en Ontwikkeling te zijn. Inschrijvingen die onvolledig zijn en/of na dit tijdstip binnenkomen, dingen niet mee in de selectieprocedure. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet in de beoordeling betrokken. Bij het niet volledig zijn van de gevraagde gegevens op ondergeschikte onderdelen zal de inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De inschrijver wordt daarover uiterlijk schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen 2 werkdagen de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren.

Inschrijvingen dienen uitsluitend te worden aangeleverd via TenderNed.

Voor nadere informatie en vragen over het project kunt u t/m 8 januari 2016 schriftelijk vragen indienen uitsluitend via TenderNed. De selectiecommissie zal de (geanonimiseerde) antwoorden op alle schriftelijk gestelde vragen op uiterlijk 22 januari 2016 plaatsen op TenderNed.

Een selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen bij de voorselectie fase A. De selectiecommissie kan nadere informatie bij een bepaalde kandidaat of kandidaten inwinnen, indien zij dat nodig acht. De selectiecommissie zal de door de kandidaten aangeleverde informatie per gunningcriterium (zie § 3.2) beoordelen.

Criteria
<ul style="list-style-type: none">- Organisatieprofiel en ervaring- Referentieprojecten- Projectomschrijving

De selectiecommissie selecteert de in haar ogen meest geschikte kandidaten op basis van bovenstaande gunningcriteria, waarbij de (maximaal) 10 beste kandidaten worden uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek om de 3 criteria verder toe te komen lichten. Hierbij zal zoveel mogelijk objectief beoordeeld worden, maar kan enige subjectiviteit niet uitgesloten worden.

De gemeente behoudt zich het recht voor om niet over te gaan tot selectie. Van dit recht zal de gemeente bijvoorbeeld gebruik maken indien de gemeente constateert - hetgeen uitsluitend aan de gemeente ter beoordeling staat - dat geen enkele inschrijving voldoet aan de gestelde normen.

De gemeente zal alle ingeschreven kandidaten uiterlijk 17 februari 2016 schriftelijk en via TenderNed op de hoogte stellen van de uitslag van de voorselectie fase A.

3.2 Gunningcriteria: voorselectie fase A

Voor uw inschrijving ten behoeve van blok 1 dient u inzicht te geven in de mate waarin u voldoet aan een aantal gunningcriteria. Onderstaand staat per gunningcriterium aangegeven welke informatie u dient aan te leveren. Wij verzoeken u bij het aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren, waarbij het aan te leveren materiaal niet meer mag beslaan dan per criterium staat aangegeven. Dit betekent dat u aangaande de gunningcriteria in totaal niet meer dan zeven A4-pagina's mag aanleveren.

Een samenwerkingsverband van partijen ("combinatie") wordt door ons beschouwd als één kandidaat. Elke combinatie wijst 1 van de deelnemers als penvoerder aan en stuurt eenmaal de gevraagde informatie (dus maximaal de hieronder aangegeven pagina's per criterium en maximaal drie referentieprojecten)..

- Organisatieprofiel en ervaring

U dient te onderbouwen dat u als kandidaat in staat bent de ontwikkeling, realisatie en financiering van het vastgoed van blok 1 naar behoren te doen. U dient hierbij in maximaal twee A4-pagina's¹ in ieder geval inzicht te geven in de volgende onderwerpen:

- Kunt u aan de hand van onder meer uw orderportefeuille en grootte van het bedrijfsonderdeel projectontwikkeling aangeven of u voldoende capaciteit heeft om blok 1 te ontwikkelen en te realiseren?
- Over welke kennis beschikt u ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie met soortgelijke projecten?;
- Welke samenwerking en rolverdeling heeft u voor ogen met (indien hiervan sprake is) andere partijen in het project én andere partijen in het gebied bij de ontwikkeling, uitwerking en realisering van het project en hoe wordt deze samenwerking en rolverdeling gewaarborgd?

¹ Met een A4-pagina wordt bedoeld één zijde van een papier op A4-formaat. Wanneer meer dan twee A4-paginas worden aangeleverd, worden alleen de eerste twee pagina's in de beoordeling betrokken.

- Referentieprojecten

Om zicht te krijgen wat u voor ogen heeft met het te realiseren van blok 1 in het Amstelkwartier én of u ervaring heeft met de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van soortgelijke projecten, wordt u gevraagd maximaal drie referentieprojecten van reeds ontwikkelde projecten aan te leveren, waar u als kandidaat² bij betrokken bent (geweest). Wij vragen u om per referentieproject in ieder geval de locatie, tijdstip van oplevering en architect(en) van het project te vermelden. Tevens vragen wij u de werkelijke inbreng van uw bedrijf in het project te vermelden en waarom deze referentie relevant is voor dit project. Per referentieproject mag maximaal één A4-pagina ingezonden worden.

- Projectomschrijving

Geef in maximaal vier A4-pagina's³ beknopt weer welk project u voor ogen heeft om op blok 1 te realiseren en welke meerwaarde het te realiseren project heeft voor het Amstelkwartier en de stad. Besteed hierbij in ieder geval aandacht aan de volgende onderwerpen:

- Beschrijving van het project, waarbij ingegaan wordt op:
 - Uitstraling en verschijningsvorm van het gebouw
 - Ten aanzien van de te realiseren woningen een beschrijving van het concept, segment(en), beoogde doelgroep(en) en inrichtings-/ afwerkingsniveaus.
- Invulling van de begane grond/plint, waarbij ingegaan wordt op:
 - Welke functies bent u van plan te realiseren in de plint?
 - Welke uitstraling heeft u in gedachte voor de plint?
 - Welke meerwaarde heeft het programma van de plint voor de omgeving
- Beschrijving van hoe u het parkeerprogramma denkt in te gaan vullen

De gemeente heeft voor ogen dat het gebouw een beeldbepalend element in het Amstelkwartier wordt. De architectonische uitstraling van het gebouw en de uniciteit/originaliteit van de programmatische invulling van het gebouw zijn voor de gemeente van belang. De selectiecommissie zal bij haar beoordeling van de inschrijvingen voornoemde aspecten betrekken.

² Dit mag ook een van de partijen zijn, die onderdeel uitmaakt van een combinatie, indien u zich inschrijft als combinatie van meerdere partijen.

³ Met een A4-pagina wordt bedoeld één zijde van een papier op A4-formaat. Wanneer meer dan vier A4-paginas worden aangeleverd, worden alleen de eerste vier pagina's in de beoordeling betrokken.

3.3 Voorselectie Fase B

De selectie in deze ronde zal wederom gebeuren op basis van de criteria gesteld in fase A. Deze criteria kunnen verder worden toegelicht in het persoonlijke gesprek. Bij de gesprekken zal de selectiecommissie aanwezig zijn. Deze bestaat uit de projectmanager Amstelkwartier (Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling), de projectleider voor het gebied (Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling) en de stedenbouwkundig supervisor van het Amstelkwartier. De gesprekken duren elk maximaal een uur, waarvan een kwartier een toelichting kan worden gegeven door de inschrijvende partij. Hierna zal de partij worden geïnterviewd. De inschrijvende partij mag met maximaal 3 vertegenwoordigers aanwezig zijn. Er zal worden gevraagd de visie toe te lichten als voorproefje op de gunningcriteria die worden gebruikt in de definitieve selectie zoals duurzaamheid aan de hand van de projectomschrijving en de gesprekken worden minimaal drie en maximaal vier kandidaten geselecteerd voor deelname aan de definitieve selectieprocedure (zie hoofdstuk 4: definitieve selectie).

Definitieve Selectie

Aan te leveren informatie: Definitieve selectie
--

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- <i>Inschrijfformulier definitieve selectie</i> |
| <ul style="list-style-type: none">- <i>Ontwerp</i>- <i>Bieding: Optiebod</i>- <i>Duurzaamheid: BREEAM-classificatie</i>- <i>Overige gevraagde informatie</i> |

4 Definitieve Selectie: Ontwerp, Optiebod en BREEM-classificatie

Om aan de definitieve selectie deel te nemen dient u geselecteerd te zijn uit de voorselectie fase B en tevens de in deze inschrijfbrochure gevraagde informatie (zie 4.1) volledig en tijdig aan te leveren. De gevraagde stukken dienen uiterlijk 27 mei 2016 in bezit van Grond en Ontwikkeling te zijn. Materiaal dat niet is gevraagd wordt niet in de beoordeling betrokken. Bij het niet volledig zijn van de gevraagde gegevens op ondergeschikte onderdelen zal de inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om ontbrekende of onvolledige gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren. De inschrijver wordt daarover schriftelijk op de hoogte gebracht en dient binnen 2 werkdagen de ontbrekende gegevens aan te vullen c.q. te corrigeren.

1.1 Gunningcriteria: Ontwerp, Optiebod en BREEAM- classificatie

- Ontwerp

Het gebouw ligt op een strategische plek in Amstelkwartier: op het scharnierpunt tussen de Amstel en de Spaklerweg. Het gebouw vormt, rijdend vanuit het centrum, de entree van de wijk. Waar Amstelkwartier gekenmerkt is door compacte stadsblokken met een voor- en een binnenzijde, wijkt bouwblok 1 hiervan af. Vanwege de beperkte kaveloppervlakte en de bijzondere driehoekvorm ontstaat een voetstuk plus hoogbouw. De noordkant is onderdeel van het waterfront aan de Amstel en de entree van het Park Somerlust, de oostkant is het begin van de "stadstraat" Spaklerweg, waar een doorlopende, stedelijke plint een belangrijke onderdeel is en tenslotte aan de westkant grenst het gebouw aan een intieme woonstraat (de Welnastraat) met zelfbouwwoningen. Door deze strategische ligging in de wijk kan het gebouw zich eigenlijk geen achterkant veroorloven. Kortom bouwblok 1 is een beeldbepalend gebouw langs de Amstel, dat vraagt om een vanzelfsprekende en excellente vormgeving. Daarom wordt er naast een Optiebod en duurzaamheid ook op het ontwerp beoordeeld. U dient hiervoor een schetsontwerp in te dienen.

U wordt in het schetsontwerp gevraagd om in ieder geval in te gaan op onderstaande punten:

- Wat is uw visie op de architectonische uitstraling van een gebouw op deze locatie?
- Hoe ziet u de interactie met de twee andere geplande hoogbouvvolumes direct in de buurt (de hoogbouw in bouwvelop zB en de hoogbouw van het stadsblok in kop Weespertrekvaart) ?
- Welke architect gaat het plan ontwerpen?
- Met welke stedenbouwkundige/architectonische middelen denkt u het beeldbepalende karakter van het gebouw vorm te geven?
- Op welke wijze denkt u een plint te realiseren die interactie bewerkstelligt met de directe omgeving?

Score

Het door u ingediende ontwerp zal worden beoordeeld door een jury, onder voorzitterschap van de projectmanager van het Amstelkwartier (Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling). De jury bestaat verder uit de twee leden van het supervisieteam Overamstel, de stedenbouwkundig ontwerper en een vertegenwoordiger van de commissie voor welstand Amsterdam. De beoordeling leidt tot het toekennen van een aantal punten voor het onderdeel Ontwerp. De inschrijver met het door de jury als beste gewaardeerde ontwerp krijgt 40 punten, het maximale aantal punten voor dit onderdeel. De nummer twee krijgt 25 punten, de nummer drie 10 punten. De inschrijver met het laagst gewaardeerde ontwerp ontvangt 0 punten voor het onderdeel Ontwerp.

- **Bieding: Optiebod**

Voor een bieding op de optie voor Blok 1 wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 1.000.000,= (zegge één miljoen Euro). Over het optiebod dient de optienemer BTW te betalen, op moment van de start van de tender is dat 21%. Biedingen lager dan dit drempelbedrag komen niet voor gunning in aanmerking.

Score

Het aantal maximaal te behalen punten voor het onderdeel 'Bieding' is 30. De inschrijver die het hoogste financiële bod uitbrengt krijgt dit maximale aantal punten. Degene die het één na hoogste bod uitbrengt, krijgt 20 punten. Degene die als derde beste scoort, krijgt 10 punten en degene met het laagste optiebod krijgt 0 punten voor het onderdeel Bieding.

- **Duurzaamheid: BREEAM classificatie**

Duurzaamheid is een belangrijke ambitie in Amsterdam. In deze selectie wordt de BREEAM methode gehanteerd om het onderdeel duurzaamheid te beoordelen. BREEAM kent onder meer de volgende classificatie van scores.

BREEAM Classificatie	Score in %
Pass	> 25 %
Good	> 40 %
Very Good	> 55 %
Excellent	> 70 %
Outstanding	> 85 %

Gevraagd wordt op te geven wat de te realiseren scores zijn van het op te leveren gebouw. De ambitie dient reëel te zijn. In de ontwerpfase moet u met een BREEAM ontwerpcertificaat aantonen dat uw ontwerp voldoet aan de bij de inschrijving opgegeven percentages. Bij oplevering dient u met een definitief BREEAM certificaat aan te tonen dat het project voldoet aan de bij inschrijving opgegeven percentages.

Score

Hoe hoger de score, des te hoger de score op dit onderdeel. Hierbij geldt dat op dit onderdeel pas gescoord wordt bij een score die ligt boven de classificatie "Good". Op het onderdeel

Duurzaamheid zijn op de hierna volgende wijze punten te verdienen:

Een BREEAM classificatie "Outstanding" levert 30 punten op, het maximaal haalbare aantal punten op dit onderdeel. De classificatie "Excellent" levert 20 punten op, "Very Good" 10 punten. Lagere classificaties leveren géén punten op voor het onderdeel Duurzaamheid.

4.2 Aan te leveren informatie

U dient het volgende aan te leveren:

- **Ontwerp**
- **Schetsontwerp**
U dient een schetsontwerpstudie aan te leveren voor bouwvelop van blok 1. De schetsstudie in woord en beeld mag maximaal 15 pagina's (A3-formaat) beslaan. Tevens dient u een maquette in.
- Voor de beoordeling van het ontwerp dienen onderstaande informatie opgenomen te worden in de schetsstudie:
 - Plattegrond plint / begane grondverdieping (1:200)
 - Plattegrond bovenverdieping (hoogbouw) (1:200)
 - Gevelaanzichten en bovenaanzicht dak van plint en hoogbouw (1:200)
 - 3 Doorsnedes / profielen: Spaklerweg, Amstelbeststraat en Korte Ouderkerkerdijk (1:200)
 - Impressies vanaf 3 standpunten op straatniveau / omgeving, die volgens u een goede indruk geven van het beoogde kwaliteitsniveau van het gebouw

De maquette van het schetsontwerp is op schaal 1:500. Partijen die worden geselecteerd om deel te nemen aan de definitieve selectie ontvangen de maatvoering van het grondvlak, zodat de maquette van bouwblok 1 als een passtuk in de grote maquette van Amstelkwartier gezet kan worden.

- **Bieding: Optiebod**
U dient het optiebod te vermelden op het inschrijfformulier van de definitieve selectie.
- **Duurzaamheid: BREEAM classificatie**
U dient de te realiseren BREEAM score en –classificatie te vermelden op het inschrijfformulier van de definitieve selectie.
- **Overige gevraagde informatie (niet meegewogen in score)**

Voor uw inschrijving ten behoeve van de tender van blok 1 dient u inzicht te geven in het programma dat u wilt gaan ontwikkelen en realiseren. Aan deze informatie worden geen punten gegeven en deze is puur ter controle. Indien u qua programma niet voldoet aan de eisen die zijn gesteld in de bouwvelop, wordt u uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. Hieronder staat aangegeven welke informatie u dient aan te leveren. Wij verzoeken u bij het

aanleveren van de informatie beknopte formuleringen te hanteren, waarbij het aan te leveren materiaal niet meer mag beslaan dan is aangegeven.

De inschrijver dient inzicht te geven in:

- **Programma van de hele bouwvelop**

U dient op maximaal 1 pagina weer te geven wat het programma wordt wat u wilt gaan realiseren op blok 1. Dit houdt in dat u per functie de volgende gegevens dient aan te leveren:

- wonen: totaaloppervlakte (bvo), aantal woningen en segmentering (verdeling koop/huur en prijssegment)
- aanvullende voorzieningen: oppervlak (bvo), functie
- parkeren: aantal parkeerplaatsen dat door u wordt gerealiseerd en de wijze waarop dat gerelateerd is aan het beoogde programma

5. Beoordeling en Gunning

5.1 Beoordeling

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen. De selectiecommissie bestaat uit de projectmanager Amstelkwartier (Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling), de projectleider voor het gebied (Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling), een deskundige op het gebied van duurzaamheid en de stedenbouwkundig supervisor van het Amstelkwartier. De projectmanager is voorzitter van deze commissie. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de partij(en) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen en beoordeelt op basis van de gunningcriteria. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de drie gunningcriteria: Ontwerp (het ingediende schetsontwerp van het plan), Bieding (de hoogte van het optiebod) en Duurzaamheid (de BREEAM classificatie).

Zoals in 3.3 is toegelicht krijgen inschrijvers punten per onderdeel volgens onderstaande tabel.

Ontwerp	punten	Bieding	punten	Duurzaamheid	Punten
Beste	40	Hoogste	30	Outstanding	30
Nr. 2	25	Nr. 2	20	Excellent	20
Nr. 3	10	Nr. 3	10	Very Good	10
Nr. 4	0	Nr. 4	0	Good of <	0

5.2 Gunning

De punten die partijen scoren op de drie onderdelen worden bij elkaar opgeteld. De opgetelde punten vormen de totaalscore. Bij gelijke eindscore: Indien de hoogste totaalscore voor twee of meerdere partijen gelijk is, geldt de volgorde: 1. Meeste punten voor ontwerp, 2. Meeste punten voor bieding, 3. Meeste punten voor duurzaamheid.

De selectiecommissie rapporteert de beoordeling van de inschrijvingen aan de directeur Grond en Ontwikkeling en doet daarbij een advies voor gunning. Door het gemeentelijk besluit tot gunning, komt de optieovereenkomst van rechtswege tot stand.

Het schetsontwerp van de winnende partij dient de basis te zijn voor het definitieve ontwerp, waar het vergunning voor wordt aangevraagd. Het risico bij het aanvragen van de benodigde vergunningen, waaronder akkoord van welstand, blijft voor rekening van de winnende partij. Er worden door gunning geen garanties afgegeven bij het verkrijgen van vergunningen.

5.3 Borging van Plankwaliteit

Bij de uitwerking van het ontwerp na selectie is van belang kennis te nemen van onderstaande. Voor Overamstel is een supervisor aangesteld. De supervisor is belast met de taak een hoogstaande ontwerp kwaliteit te bereiken. Vier aspecten zijn hierbij aan de orde: de ontwerp kwaliteit van het afzonderlijke bouwproject, een goede afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte, de afstemming tussen de bouwprojecten binnen het stedenbouwkundig plan Weespertrekvaart en de afstemming met de andere deelgebieden van Overamstel. De supervisor stuurt de betrokken architecten aan en ondersteunt in het overleg met de Welstandscommissie. Hij informeert de Welstandscommissie bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau, zoals dat is geconcretiseerd in de welstandscriteria. Voor de kwaliteitsborging wordt elke bouwaanvraag voorzien van een advies door de Supervisor. Dit advies dient ter ondersteuning van de behandeling van de definitieve bouwaanvraag in de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam. De momenten waarop de supervisor de bouwplannen toetst is bij het afronden van het definitief ontwerp en bij het indienen van de bouwaanvraag.

6 Kaders, integriteit en uitgangspunten

6.1 Kaders

De inschrijving dient gericht te zijn op een ontwerp dat past binnen de kaders. De kaders staan beschreven in de Bouwvelop van blok 1 en de concept-optieovereenkomst van blok 1 met de daarin genoemde bijlagen. Deze documenten zijn te downloaden via TenderNed.

De inschrijver dient zich te conformeren aan de grondprijzen per functie en de minimale optievergoeding die gelden voor deze bouwvelop.

functie	grondprijs	Per eenheid
Koopwoningen	€ 1.450,=	m ² gbo
Huurwoningen	€ 1.350,=	m ² gbo
Commerciële Voorzieningen	€ 700,=	m ² bvo
Parkeren geheel verdiept	€ 1.721,=	Per plek

De grondprijzen zijn op basis van voortdurende erfpacht, prijspeil augustus 2015, exclusief BTW. Naast deze vaste grondprijzen per functie zal door de inschrijver in de definitieve selectie een bieding voor een optievergoeding moeten worden gedaan van minimaal € 1.000.000,=.

6.2 Integriteit

De gemeente heeft de wens om zoveel mogelijk te voorkomen dat niet-integere partijen worden gefaciliteerd in hun activiteiten door middel van het aangaan of laten voortbestaan van overeenkomsten tussen deze partijen en de gemeente, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De gemeente ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitclausule, alsmede de zogenaamde BIBOP toets onderdeel uitmaken. U wordt gevraagd bij inschrijving een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOP formulier mee te sturen, inclusief de vereiste bijlagen. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting van deze selectie. De integriteitsclausule is opgenomen in het optiecontract. Op basis van deze clausule is de gemeente bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomst ontbinden.

6.3 Uitgangspunten

Bij de selectie gelden de volgende uitgangspunten:

- Onderhavige selectie behelst geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht, derhalve is de ARW 2012 niet van toepassing.
- Indien een Inschrijving wordt ingediend door een combinatie van marktpartijen dienen alle combinanten het inschrijfbiljet in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen. Daarbij dient één van de combinanten door de overige combinanten als gevolmachtigde te worden aangewezen om alle overige combinanten rechtsgeldig te vertegenwoordigen. Alle combinanten zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen die uit de Inschrijving voortvloeien.
- Een vennootschap mag niet tegelijkertijd deelnemen in verschillende combinaties. Dit verbod geldt evenzeer voor groepsmaatschappijen in de zin van art. 2:24b BW. Na Inschrijving is het niet toegestaan een combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan dan terzake voorwaarden stellen. Een combinatie dient in ieder geval te blijven voldoen aan de in deze Selectiebrochure gestelde eisen.
- Indien bij de definitieve selectie een combinatie van marktpartijen wordt geselecteerd, dan kan de gemeente verlangen dat die combinatie een bepaalde rechtsvorm aanneemt/opricht.
- Bij de definitieve selectie zal een nadere beschrijving van het plan/ontwerp deel uitmaken van de inschrijving. De kandidaten die geselecteerd worden voor deelname aan de definitieve selectie dienen alsdan een nadere uitwerking aan te leveren van de bij de voorselectie gegeven projectomschrijving..
- Het door de inschrijver op te stellen plan moet passen binnen de Bouwvelop voor blok 1 en alle overige in het kader van deze selectie verstrekte selectiedocumenten.
- Ten aanzien van de Inschrijver aan wie gegund is, geldt dat de gemeente bij het besluit tot gunning de inschrijving accepteert (gunningsbesluit) waardoor de erfpachtovereenkomst tot stand komt. De rechtsverhouding die als gevolg van de inschrijving en gunning is ontstaan vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de Model-erfpachtaanbieding, maar eveneens uit deze Selectiebrochure met bijlagen, en het ondertekende inschrijfformulier en de overige door de Inschrijver ingediende stukken.
- Een screening van de winnende Inschrijver op integriteit en financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen kan de gemeente inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te

verstrekken binnen een daartoe door de Gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe aanleiding geeft, is de gemeente te allen tijde bevoegd een Inschrijver (alsnog) uit te sluiten voor gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

- Om iedere partij een gelijke positie te bieden, zal door de gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen schriftelijke vragenronde, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met de bestuurlijke besluitvorming over de selectie.
- Alle geschillen die naar aanleiding van of in het verband met de selectie of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.
- Indien een inschrijver zich niet kan verenigen met (i) het ongeldig aanmerken van haar Inschrijving, (ii) afwijzing van haar Inschrijving, (iii) het voornemen tot gunning dan wel (iv) andere procedurele beslissing dient zij binnen een termijn van veertien dagen na dagtekening van de schriftelijke mededeling waaruit voornoemde beslissingen (i) tot en met (iv) blijkt een kort geding bij de rechtbank aanhangig te maken. Een inschrijver die na de in de vorige zin bedoelde termijn van veertien dagen een kort geding aanhangig maakt, heeft zijn rechten om hier tegen op te komen verwerkt. Voornoemde termijn van veertien dagen is een vervaltermijn.
- Het is niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken marktpartijen te maken over de inschrijving.
- De gemeente behoudt zich het recht voor om zich in ieder stadium van de selectieprocedure van het maken van een selectie te onthouden.. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om op een door haar te bepalen tijdstip en een door haar te bepalen wijze en onder door haar te bepalen voorwaarden een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter voor de opgave te werven. Een Inschrijver kan jegens de gemeente nimmer enige vergoeding claimen dan wel enige andere aanspraak doen gelden.
- Indien de inschrijver tijdens dit selectieproces surseance van betaling of zijn faillissement aanvraagt c.q. failliet wordt verklaard; beperkt wordt in zijn bevoegdheid zelfstandig handelingen te verrichten en/of bij beslaglegging op roerende, onroerende zaken en/of rechten van de inschrijver, kan de gemeente met onmiddellijke ingang en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, de inschrijving vervallen verklaren dan wel de samenwerking beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de gemeente vrij om op een door haar te bepalen tijdstip en een door haar te bepalen wijze en onder door haar te bepalen voorwaarden een ontwikkelaar/ opdrachtgever/ erfpachter

voor de opgave te werven. Het staat de gemeente vrij om hiervoor één van de deelnemers aan de Inschrijving te benaderen

- Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de bouwvelop. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan haar Inschrijving. Het stellen van nadere voorwaarden leidt tot uitsluiting. De inschrijvingen van Inschrijvers aan wie niet is gegund, vervallen van rechtswege
- De jury heeft het recht nadere informatie bij bepaalde inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de gemeente bekend is gemaakt.

De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan het door hem ingediende plan of planonderdelen zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen