



Aanbesteding Afbouw Parkeergarage en Fietsenstalling Rokin

**Voorlichtingsbijeenkomst
12 januari 2017**



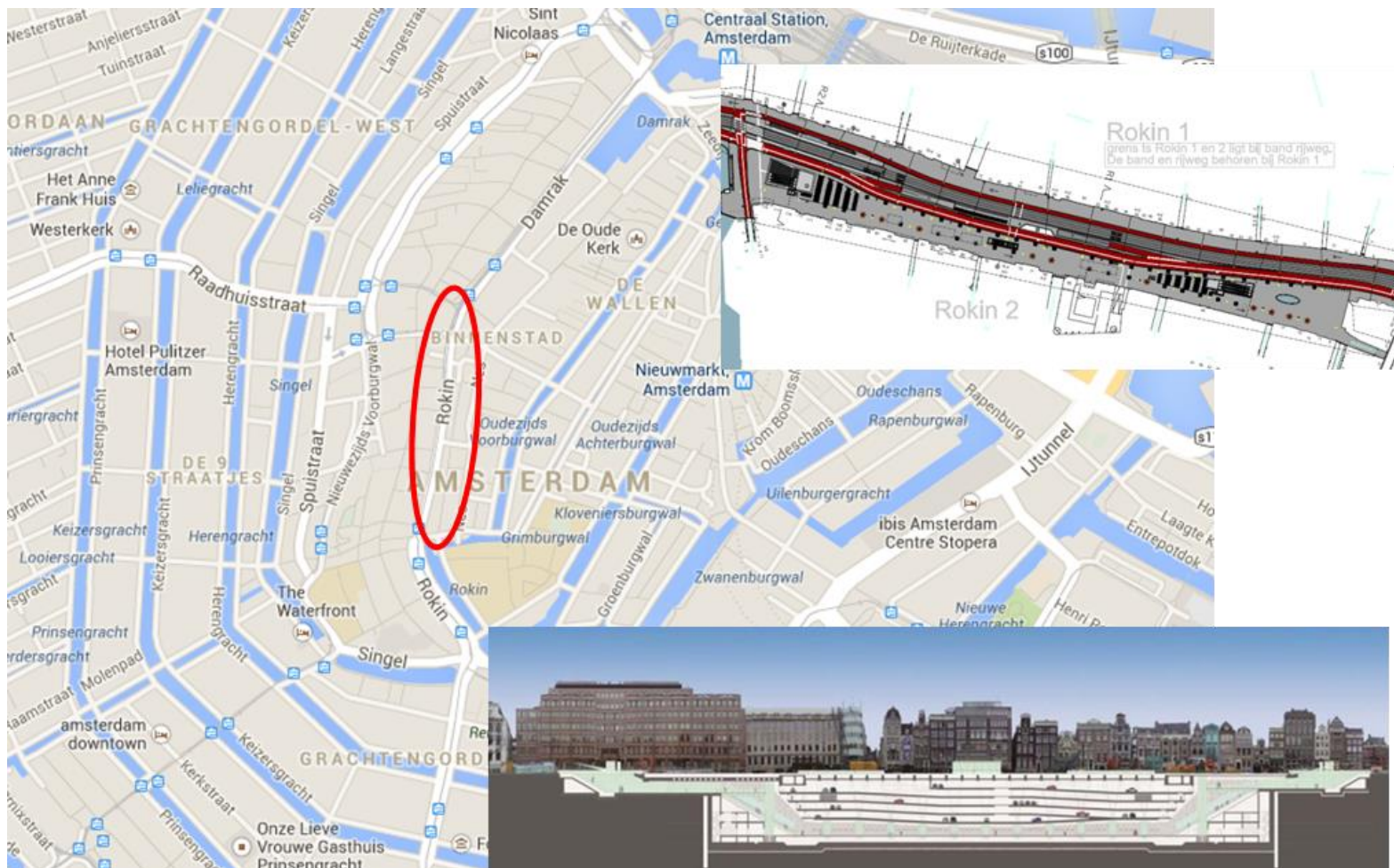
Agenda

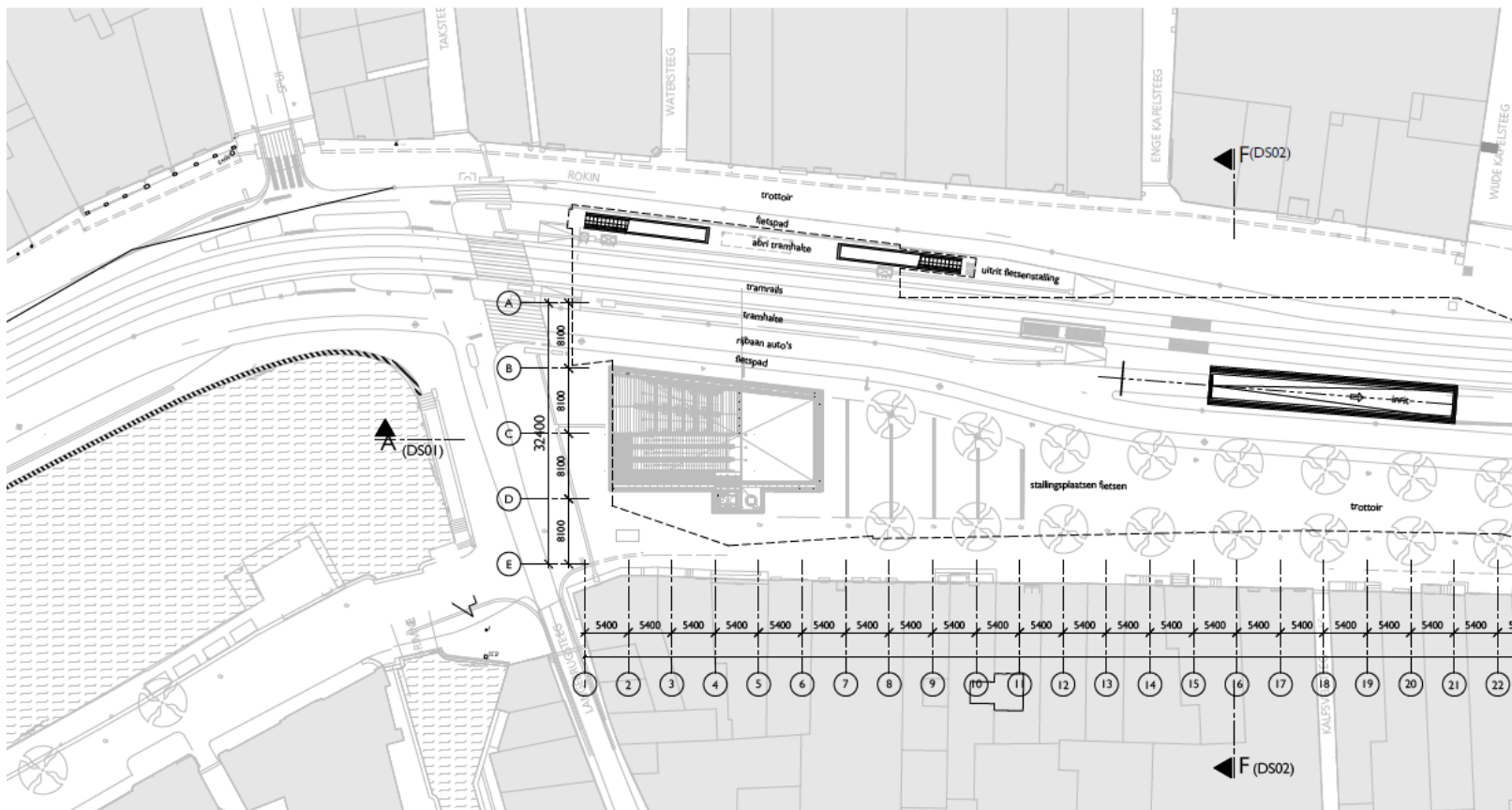
- Situatieschets
- Voorgeschiedenis
- Project afbouw Rokin Parkeergarage Auto & Fiets
- Aanbestedingsprocedure
- Specifieke onderwerpen
- Vragen en opmerkingen
- Afsluiting



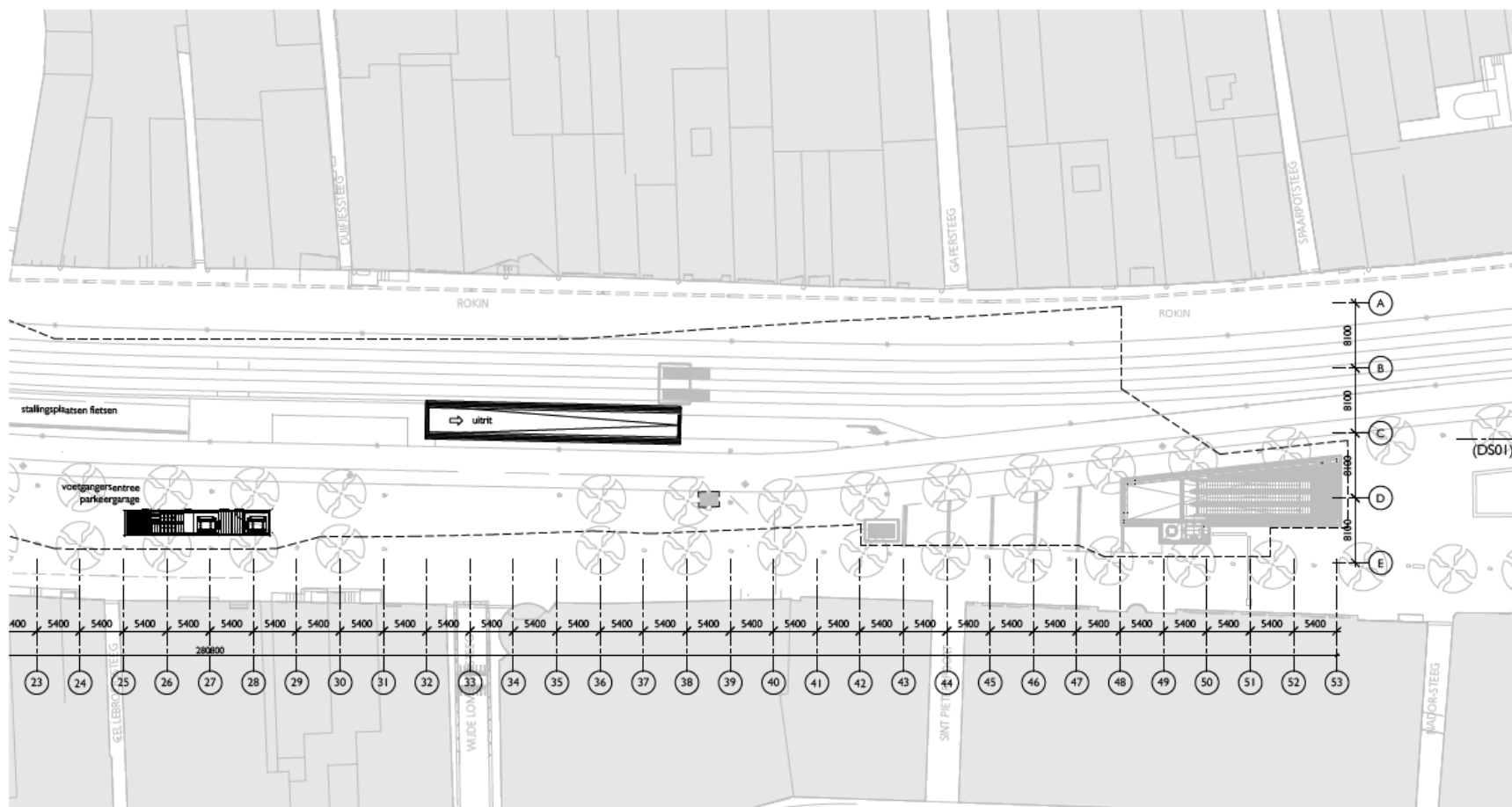
Situatieschets

3



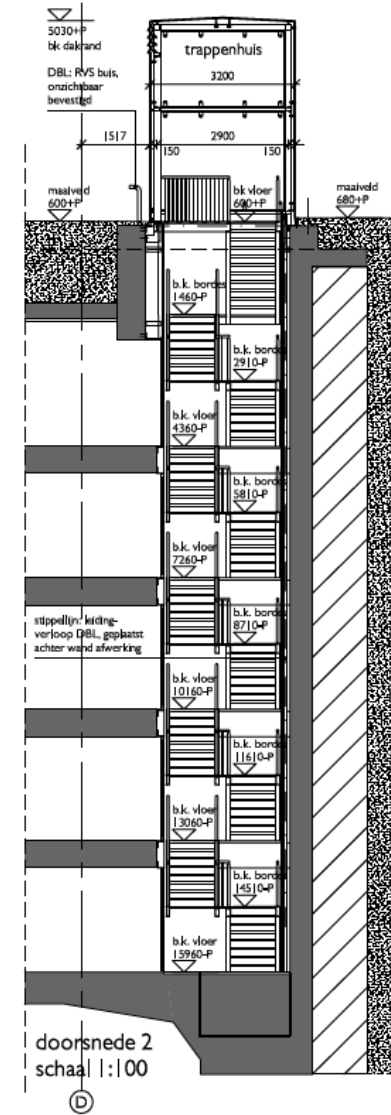
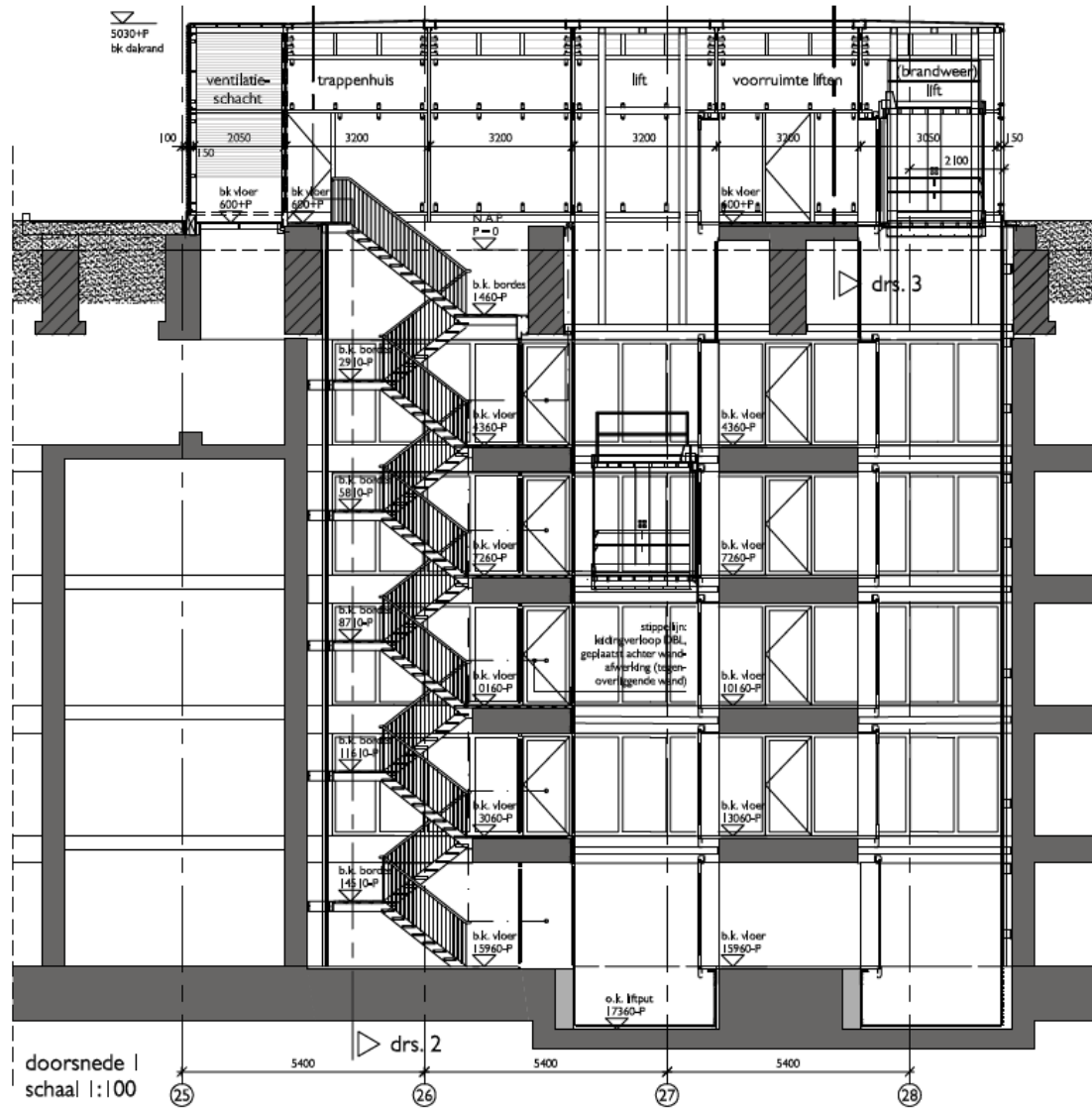






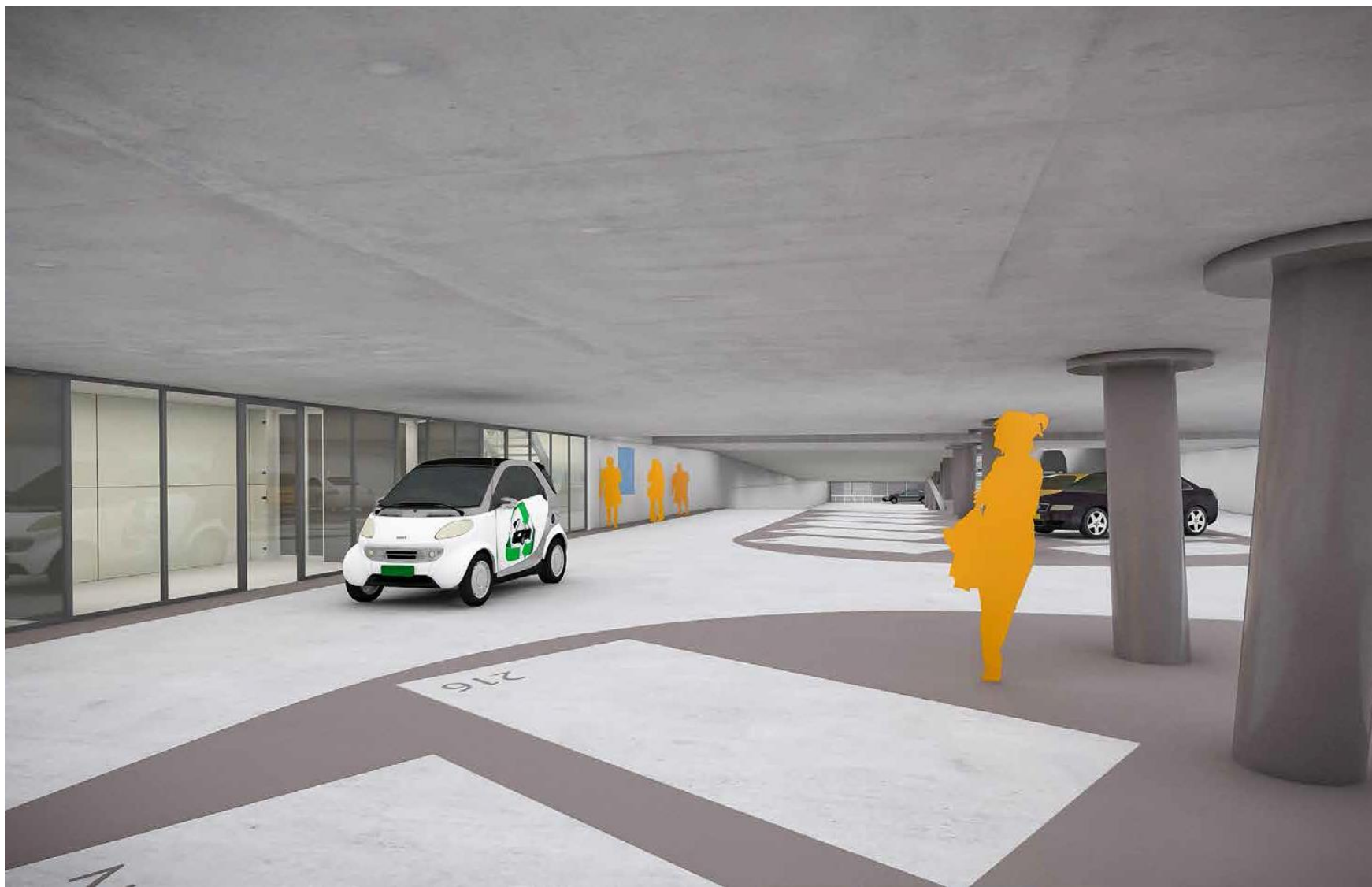














Voorgeschiedenis

- Geen geschikte gegadigde uit vorige aanbestedingsprocedure
- Reacties marktpartijen op vorige aanbestedingsprocedure
- Afwegingen aanbesteder voor herstart aanbestedingsprocedure



Reacties partijen op vorige procedure

- Timing vlak voor de zomervakantie
- Civiele scope ontbreekt
- UAV-gc betekent intern veel afstemming
- Onvoldoende grip op risico's:
 - Onderhoud
 - Vergunningen
 - Raakvlakken
- Minimumeisen



Afwegingen aanbesteder over het vervolg

- "Total cost of ownership": geïntegreerd contract
- Selectie en gunning op basis van EMVI
- Objectieve trechtering naar uiteindelijk één opdrachtnemer
- Onderhandelingen om toe te werken naar een optimale overeenkomst
- Opdrachtnemers zijn bekend met onderhandelingen



Project: Afbouwen Garage en Fietsenstalling

- Top eisen
- Scope
- Mijlpalen
- Omgevingscondities
- Risico's



Top eisen I

- Kwaliteit
 - De bovengrondse delen passen bij de uitstraling van de Rode Loper
 - Inpandig een sobere en doelmatige uitstraling
 - Sociale veiligheid
 - Beheer (op afstand) op de voor Amsterdam gebruikelijke wijze
 - Betrouwbaar (storingsarm)
 - Minimaal 293 auto's en minimaal 255 fietsen



Top eisen II

- Tijd
 - Parkeergarage in gebruik als de Noord/Zuidlijn in exploitatie gaat
 - Maaiveld gereed als de Noord/Zuidlijn in exploitatie is
- Geld
 - Binnen het vastgestelde budget
 - Exploitatie volgens prognose
- Belanghebbenden
 - De Noord/Zuidlijn
 - De Rode Loper
 - Omwonenden en ondernemers Rokin



Scope

- Realisatie parkeergarage
- Realisatie fietsenstalling
- Tijdelijke bouwplaatsvoorzieningen
- Onderhoud



Mijlpalen

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| ■ Gunningsbeslissing | juni 2017 |
| ■ Start realisatie | augustus 2017 |
| ■ Oplevering & start onderhoud | juni 2018 |
| ■ Einde & overdracht onderhoud | juni 2033 |



Omgevingscondities

- Niet-beïnvloedbaar
- Ontwerp entree gebouw
- Inrichting maaiveld afgerond (Rode Loper)



Risico's

- Belemmeringen ruwbouw
- Belemmeringen door omgeving
- Intensiteit van het gebruik



Aanbestedingsprocedure

- Keuze aanbestedingsprocedure
- Uitgangspunten
- Gunningscriteria
- Mijlpalen
- Selectie
- Inlichtingen
- Onderhandelingen over (eerste) inschrijving



Keuze: Mededingingsprocedure met onderhandeling

- Goede verhouding transactiekosten en kans op werk
- Afstemming over uitvraag
 - Behoeft Amsterdam duidelijk
 - Belangen markt goed verwerkt
- Ruimte voor inzichten



Uitgangspunten

- UAV-GC/DBM contract
- Aanbestedingsprocedure H5 ARW 2016 (Mededinging met onderhandeling, incl. voorselectie)
- Voorselectie zoals de voorgaande aanbesteding
- Betere geschiktheidseisen voor technische bekwaamheid
- Eventueel een nadere selectie tot maximaal 3 partijen
- Individuele inlichtingenrondes
- Optimalisatie contractdossier
- Na onderhandelingsrondes indienen definitieve inschrijving / BAFO



Gunningscriteria

- Ontzorgen van de beheerders
 - Het minimaliseren van werkzaamheden van beheerder
 - Het minimaliseren van risico's voor de beheerder
- Tevredenheid gebruikers
 - De kwaliteit van de ruimten
 - Het voorkomen van (ver)storingen
- Tevredenheid omgeving tijdens uitvoeringswerkzaamheden
 - Minimaliseren van overlast
 - Voorspelbaarheid bouwproces
- Prijs



Mijlpalen aanbesteding

- | | |
|---|----------|
| ■ Verzoek nadere inlichtingen | januari |
| ■ Publicatie NVI aanmeldingsfase | januari |
| ■ Aanmelding gegadigden | februari |
| ■ Selectie | februari |
| ■ Versturen aanbestedingsstukken | februari |
| ■ Bezoek bouwlocatie | maart |
| ■ Individuele kick-off bijeenkomst met gegadigden | maart |
| ■ Opstellen NVI | maart |
| ■ Indienen (eerste) inschrijving | april |
| ■ Indienen definitieve inschrijving / Best and Final Offer (BAFO) | mei |
| ■ Gunningsbeslissing | juni |



Selectie (Simpel & Snel)

- Uitsluitingsgronden
- Geschiktheidseisen
 - Kwaliteitsborging (VCA, ISO, ...)
 - Kerncompetenties
 - ontwerpen van gebouwinstallaties
 - realiseren afbouw en installeren gebouwinstallaties
 - meerjarig onderhoud gebouwinstallaties
 - samenhangende ontwerp en realisatie verantwoordelijkheid
- Selectiecriteria



Inlichtingen

- Verstrekken aanbestedingsstukken / contractdossier aan geselecteerde gegadigden
- Bezoek bouwlocatie
- Kick-off/Presentatie door geselecteerde gegadigden over verbeterpunten van het contractdossier
- Individuele inlichtingen
- Opstellen NvI
- Uitnodiging tot inschrijving en deelname aan de onderhandelingen



Onderhandelingen

- a) (Eerste) Inschrijving door geselecteerde gegadigden
- b) Beoordeling inschrijving op basis van de gehanteerde gunningscriteria
- c) Voeren van onderhandelingsgesprekken
- d) Uitnodiging voor indienen aangepaste inschrijving en besluit nemen tussen :
 - i. terug naar stap a, of
 - ii. door naar stap e
- e) Indienen definitieve inschrijving / BAFO
- f) Beoordeling definitieve inschrijving / BAFO
- g) Gunningsbeslissing



Onderhandelingsthema's

- a) Afstemming belangen
- b) Risicoverdeling
- c) Spelregels
- d) Niet de bouwopgave
- e) Niet gunningcriteria en minimumeisen



Specifieke Onderwerpen

- Rollen
- Agenda kick-off bijeenkomst
- Randvoorwaarden



Rollen

- Onderhandelingsteam gegadigde
- Onderhandelingsteam aanbestede / IB
- Beoordelingsteam aanbestede / IB



Agenda individuele kick-off I

- Uitleg over en het uitspreken van verwachtingen ten aanzien van:
 - de procedure en spelregels tijdens de aanbesteding
 - de houding van partijen in de onderhandelingsprocedure (open en transparant)
 - de wijze van informatie-uitwisseling en de status van de verschillende gesprekken
 - het voorgestelde tijdschema van de onderhandelingsprocedure



Agenda individuele kick-off II

- Toelichting scope en doelstellingen van het project
- Toelichting over de werkwijze tijdens de aanbesteding
- Toelichting EMVI-criteria
- De bevoegdheden van de onderhandelingssteams
- Presentatie door gegadigde
 - a) Projectvisie
 - b) Aanpak aanbesteding
 - c) Mogelijke verbeterpunten m.b.t. de aanbesteding en het project
 - d) Mogelijke verbeterpunten contractdossier



Randvoorwaarden

- Voldoende en duidelijk mandaat van partijen
- Korte lijnen intern, snel schakelen
- Duidelijkheid over de bandbreedte waarbinnen de onderhandelingen plaats kunnen vinden



Vragen of opmerkingen?



Afsluiting