



Haarlem



Selectiebrochure

Blok II (Slachthuisbuurt Zuidstrook)

Inhoud

1 Beschrijving project en opdracht	3
1.1 Beschrijving van het project	3
1.2 Opdrachtomschrijving.....	4
1.3 Aanvullende informatie	5
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 BREEAM-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	18
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	23

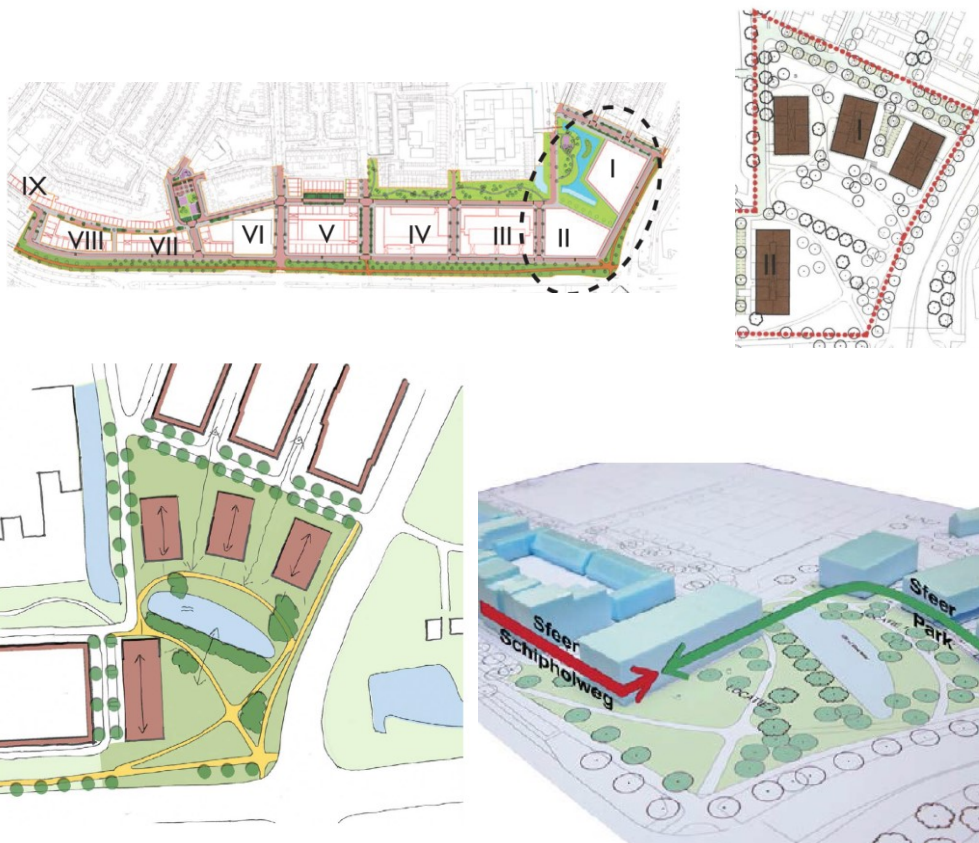
1 Beschrijving project en opdracht

1.1 Beschrijving van het project

Blok II van de Slachthuisbuurt Zuidstrook ligt op een prominente locatie langs de Schipholweg en is belangrijk voor de stad Haarlem, omdat het de entree van de stad markeert. Het gebouw moet dus van een bijzonder hoge ontwerp kwaliteit zijn. Enerzijds is het gebouw het begin van de reeks van gebouwen aan de Schipholweg, anderzijds is het onderdeel van de gebouwen in het park. Het gebouw sluit qua uitstraling en materiaalgebruik aan op de gebouwen in de omgeving. Aan de kant van de Schipholweg en de nieuwe zijstraat tussen blok II en blok III, dient het gebouw aan te sluiten bij de stedelijke sfeer van de Slachthuisbuurt-Zuid. Aan de parkzijde heeft het gebouw een ander karakter hier moet het open en licht zijn, om de relatie met de groene omgeving te versterken. Het project maakt onderdeel uit van het herstructureringsproject Slachthuisbuurt Zuidstrook dat bestaat uit een 9-tal bouwblokken. Het project ligt tussen de Prins Bernardlaan aan de oostkant, de Willem Pijperstraat aan de noordkant, de Richard Holkade aan de westkant en de Schipholweg aan de zuidkant. Het deel van het gebied waar blok II in ligt is momenteel park. In de huidige situatie staan er bomen in het zuidelijk deel van het park. Er is één waterloop in het gebied, die het water aan de Richard Holkade verbindt met het water in de Reinaldapark. Dit water en zoveel mogelijk monumentale grote bomen, worden gehandhaafd. Het geheel heeft een ontspannen, rustige sfeer, op enige afstand van de drukke Schipholweg. Het thans vigerende bestemmingsplan is medio 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De wens om een andere functie dan kantoren op de hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg (Blok II) te realiseren en de wens van Pré Wonen om in blok I een andere woningtype te realiseren, gaven anno 2015 aanleiding om de in 2008, door BDPKhandekar opgestelde visie te herzien voor blok I en II. In de nieuwe visie, die eveneens is opgesteld door BDPKhandekar, zijn nieuwe randvoorwaarden opgenomen voor een andere invulling van de Hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg.

De blokken III, en IV heeft de gemeente, de afgelopen jaren gezamenlijk met een aantal woningbouwcorporaties al succesvol geherstructureerd. Hierbij is de verouderde strokenbouw uit de jaren vijftig langs de Schipholweg vervangen door nieuwe woningen van betere kwaliteit en is bovendien de kwaliteit van de openbare ruimte en het milieu verbeterd. Doordat de blokken III, IV en V niet meer 100 procent sociale woningbouw hebben maar een mix kennen van 60 procent sociaal en 40 procent goedkope en middeldure koop is er in het gebied inmiddels ook sprake van een sterkere sociale infrastructuur.

De nieuwe visie geeft gehoor aan de wens van de Raad om op de hoek van de Schipholweg/ Prins Bernardlaan een transformatie van kantoren naar woningbouw mogelijk te maken. Het wijzigingsplan (een bestemmingsplan dat een deel van het vigerende bestemmingsplan wijzigt) voor blok II kent alleen de bestemming wonen. Dit wijzigingsplan is op het moment van schrijven in de maak. Conform planning wordt het wijzigingsplan eind 2016 vastgesteld. Daarnaast komt, in navolging op de wens vanuit de buurt, bij de hoek Schipholweg/Prins Bernardlaan in de nieuwe uitwerking meer nadruk op het behoud van de bestaande groene uitstraling te liggen.

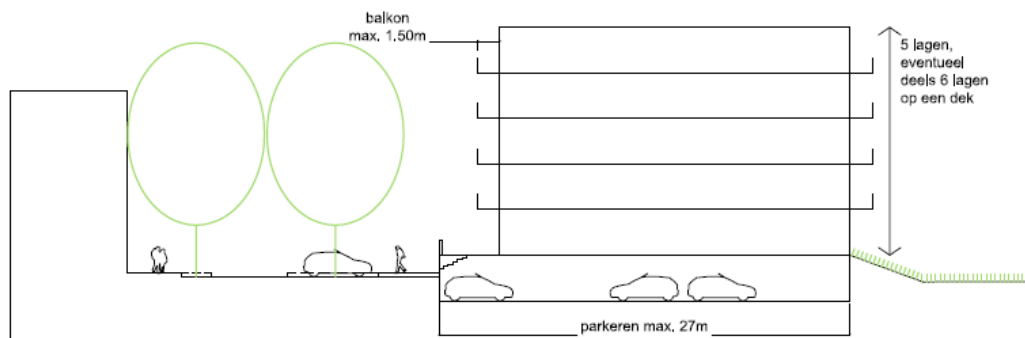


1.2 Opdrachtomschrijving

De gemeente zoekt voor blok II een kandidaat die binnen de hernieuwde visie en de overige kaders wil ontwikkelen en realiseren. Het gebouw op de Hoek Prins Bernardlaan/Schipholweg wordt een beeldbepalend element en gaat mede de entree van Haarlem bepalen. De selectie voor blok II 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

Er kunnen maximaal 50 worden gerealiseerd



Doorsnede D-D': variant 2 met woningen op begane grond en een halfverdiepte parkeervoorziening onder het gebouw. De woningen dienen vanaf de straat ontsloten te worden. De halfverdiepte parkeervoorziening wordt aan de zijde van het park geïntegreerd in het landschap.

1.3 Aanvullende informatie

De tender van blok II 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 II wordt openbaar verstrekt. In deze brochure staat aangegeven hoe deelgenomen kan worden aan de twee selectierondes.

De uitschrijver van deze selectie is de gemeente Haarlem, 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 en financiering van het vastgoed.

Bij mogelijke strijdigheid tussen de partiële herziening visie Slachthuisbuurt het wijzigingsplan prevaleert de laatstgenoemde. De partiële herziening visie Slachthuisbuurt is te downloaden op de website van de Slachthuisbuurt: <https://www.haarlem.nl/slachthuisbuurt-zuidstrook/>

2 Beschrijving selectieprocedure

Ten behoeve van de keuze van een kandidaat voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van blok II binnen de Slachthuisbuurt Zuidstrook 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 het Bibob-formulier zonder aanpassingen is ingevuld en rechtsgeldig ondertekend is. Alleen dan is de inschrijving geldig en wordt deze in behandeling genomen. De navolgende 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 II, Slachthuisbuurt (bijlage 2)
- C. Inschrijfformulier Definitieve-selectie Tender Blok II, Slachthuisbuurt (bijlage 3)
- D. Bibob-formulier (bijlage 4b)
- E. Wijzigingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook Blok II met identificatienummer NL.IMRO.0392.WP3120004-on01 (zie www.ruimtelijkeplannen.nl)
- F. Indicatieve planning (bijlage 6)
- G. Optiecontract (bijlage 7)
- H. De partiële herziening visie Slachthuisbuurt (zie www.ruimtelijkeplannen.nl)
- I. Het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook (zie www.ruimtelijkeplannen.nl)
- J. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem (bijlage 8)
- K. Rapporten en andere relevante informatie (bijlage 9)

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 binnengekomen vragen, worden tegelijkertijd verwoord en beantwoord in een geanoniseerd 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 vijf kandidaten geselecteerd voor deelname aan de definitieve selectieprocedure.

2.3 Definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel om voor blok II die kandidaat te selecteren die de beste prijs /kwaliteitsverhouding biedt. Omdat duurzaamheid een belangrijke ambitie is in Haarlem 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 II in de Slachthuisbuurt Zuid 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, dienen uiterlijk **xx.maand 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 bijlage 4b) te beoordelen op volledigheid. Zo dienen het inschrijfformulier en het 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 II dient te allen tijden plaats te vinden in overleg met de gemeente Haarlem. 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:

- | | |
|------------------------|--|
| T=0 | ➤ Start inschrijvingstermijn voorselectie |
| T= 5 weken | ➤ Uiterste moment tot het stellen van vragen |
| T = 7 weken – 2 dagen | ➤ Vraag/antwoorddocument gereed en online |
| T= 9 weken 17:00 uur | ➤ Uiterste datum inschrijving voorselectie |
| T = 11 weken – 2 dagen | ➤ Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie op www.tenderned.nl |
| T = 14 weken hele week | ➤ Persoonlijke toelichting door geselecteerde inschrijvers voorselectie |
| T = week 15 | ➤ Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag voorselectie op www.tenderned.nl |
| T = week 16 | ➤ Start definitieve selectie |
| T = week 18 | ➤ Uiterste moment tot het stellen van vragen |
| T = week 20 | ➤ Uiterste moment vraag/antwoorddocument gereed en online |
| T = week 26 | ➤ Sluitingsdatum definitieve selectie |
| T = week 28 | ➤ Presentatie inschrijvers t.b.v. definitieve selectie |
| T = week 29 | ➤ Berichtgeving aan inschrijvers over uitslag definitieve selectie |
| T = week 31 | ➤ Ondertekening optiecontract |

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		Maandag	Tussen 10 en 17 uur	n.t.b.
2		Dinsdag	Tussen 10 en 17 uur	n.t.b.
3		Woensdag	Tussen 10 en 17 uur	n.t.b.
4		Donderdag	Tussen 10 en 17 uur	n.t.b.

2.8 Data Presentaties Definitieve Selectie

Na bekendmaking van de maximaal vijf 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		Maandag	Tussen 10 en 15 uur	n.t.b.
2		Dinsdag	Tussen 10 en 15 uur	n.t.b.

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 T = 9 weken 17:00 uur via TenderNed in bezit van de gemeente 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 T = 5 weken schriftelijk vragen indienen uitsluitend via TenderNed. De selectiecommissie zal de (geanonimiseerde) antwoorden op alle schriftelijk gestelde vragen op uiterlijk T = 7 weken -2 dagen plaatsen op TenderNed. De 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 T = 11 weken -2 dagen 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 II 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 inleveren.

Een samenwerkingsverband van partijen ("combinatie") wordt door ons beschouwd als één kandidaat. Elke combinatie wijst één 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 II 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 II te ontwikkelen en te realiseren?
- Over welke kennis beschikt u ten aanzien van projectontwikkeling, financiering en exploitatie met soortgelijke projecten?;

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.

- 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?

- **Referentieprojecten**

Om zicht te krijgen 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 welke visie u heeft om blok II te realiseren en welke meerwaarde het te realiseren project heeft voor de Slachthuisbuurt. Besteedt hierbij in ieder geval aandacht aan de volgende onderwerpen:

- Beschrijving van het project (evt. ondersteund door afbeeldingen niet zijnde een ontwerp), waarbij ingegaan wordt op:
 - Wat u voor ogen heeft met het te realiseren van blok II in de Slachthuisbuurt Zuidstrook,
 - Uitstraling en verschijningsvorm van het gebouw;
 - Ambitieniveau architectuur;
 - Massa bouwhoogte/bouwlagen en footprint;
 - Ten aanzien van de te realiseren woningen een beschrijving van het concept, aantal per segment en beoogde doelgroep(en)

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.

- 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 de Slachthuisbuurt Zuidstrook wordt. De architectonische uitstraling van het gebouw, de toegevoegde waarde van het programma voor de buurt en de inpassing in de direct omgeving zijn voor de gemeente van belang. De selectiecommissie zal bij haar beoordeling van de inschrijvingen voornoemde aspecten betrekken.

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 procesmanager Slachthuisbuurt Zuidstrook, de Gebiedsmanager Haarlem Oost, de supervisor Slachthuisbuurt Zuidstrook (bureau BDPKhandekar), de gemeentelijk stedenbouwkundige en de Stadsbouwmeester. 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 bij de definitieve selectie. Op basis van de gesprekken worden minimaal drie en maximaal vijf 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 BREEAM-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 hebben geleverd. De gevraagde stukken dienen uiterlijk T = week 26 in bezit van de gemeente 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.

4.1 Gunningcriteria: Ontwerp, Optiebod en BREEAM- classificatie

- Ontwerp

Het gebouw ligt op een strategische plek in de Slachthuisbuurt Zuidstrook. Het is een prominente locatie langs de Schipholweg en belangrijk voor de stad Haarlem, omdat het de entree van de stad markeert. Het gebouw moet dus van een bijzonder hoge ontwerp kwaliteit zijn

Waar Slachthuisbuurt Zuidstrook gekenmerkt wordt door compacte stadsblokken met een voor- en een binnenzijde, wijkt bouwblok II hiervan af. Door de strategische ligging in de wijk kan het gebouw zich eigenlijk geen achterkant veroorloven. Kortom bouwblok II is een beeldbepalend gebouw als nieuwe poort van Haarlem, 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.

Op wijk- en buurtniveau is een menging van woningcategorieën (prijs categorieën) wenselijk. Vanuit deze optiek is het wenselijk dat in blok II duurdere woningen komen. Sociale woningbouw wordt op voorhand niet uitgesloten, maar voor de huur geldt dan een ondergrens van EUR 700,- per maand.

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 andere bestaande en geplande hoogbouvvolumes direct in de buurt?
- 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 beoordelingscommissie, onder voorzitterschap van de procesmanager van de Slachthuisbuurt Zuidstrook. De beoordelingscommissie bestaat verder uit de Gebiedsmanager Haarlem Oost, de supervisor Slachthuisbuurt Zuidstrook (bureau BDPKhandekar), de gemeentelijk stedenbouwkundige en de Stadsbouwmeester. 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 II wordt een drempelbedrag gehanteerd van € 2.400.000,= (zegge **twee miljoen vierhonderdduizend** Euro) In dit drempelbedrag is een optievergoeding opgenomen van € 200.000,= (zegge **tweehonderdduizend** 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. Het minimum optiebod levert 0 punten op.

Alle overige aanbiedingen krijgen een score op basis van de volgende formule:

$$30 * (\text{bod inschrijver} - \text{minimum optiebod}) / (\text{hoogste bod} - \text{minimum optiebod})$$

- **Duurzaamheid: BREEAM-classificatie**

Duurzaamheid is een belangrijke ambitie in Haarlem. 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". Een score lager dan "Good" leidt tot uitsluiting. 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.

In hoofdstuk 5 wordt uiteengezet hoe de totale weging plaatsvindt.

4.2 Aan te leveren informatie

U dient het volgende aan te leveren:

- **Ontwerp**

- **Schetsstudie**
U dient een schetsmatige studie aan te leveren voor de bouwvelop van blok II. Dit dient een volledig doch globaal beeld te geven van het beoogde gebouw. In woord en beeld mag dit maximaal 15 pagina's (A3-formaat) beslaan. De tekeningen hebben het detailniveau van een globaal schetsontwerp.

- Voor de beoordeling van het ontwerp dient onderstaande informatie opgenomen te worden:
 - Principe plattegrond plint / begane grondverdieping (1:200);
 - Principe plattegrond van de verdiepingen;
 - Gevelaanzicht van gebouw (1:200) aan 4 zijden;
 - 2 doorsnedes / profielen: (1:200);
 - 1 impressie vanaf Schipholweg;
 - 1 impressie van de bouwmassa in zijn omgeving, in vogelvlucht.

- **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.
Het realiseren van aardgasloze woningen is gewenst.

- **Overige gevraagde informatie (niet meegewogen in score)**

Voor uw inschrijving ten behoeve van de tender van blok II 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 aan 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 bouwenvelop**

U dient op maximaal 1 pagina weer te geven wat het programma wordt dat u wilt gaan realiseren op blok II. 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 procesmanager Slachthuisbuurt Zuidstrook (De gemeente, Gebiedsontwikkeling), de gebiedsmanager Haarlem Oost (De gemeente, Gebiedsontwikkeling), een deskundige op het gebied van duurzaamheid en de supervisor Slachthuisbuurt Zuidstrook BDPKhandekar. De procesmanager 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	50	Hoogste	20	Outstanding	30
Nr. 2	30	Nr. 2	Conform formule par. 4.1	Excellent	20
Nr. 3	20	Nr. 3	Conform formule par. 4.1	Very Good	10
Nr. 4	10	Nr. 4	Conform formule par. 4.1	Good of <	0
Nr. 5	0	Nr. 5	Conform formule par. 4.1		

5.2 Gunning

De punten die partijen scoren op de drie onderdelen worden bij elkaar opgeteld. De

optelde 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 ambtelijk opdrachtgever 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 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 het onderstaande. Voor Slachthuisbuurt Zuidstrook is een stedenbouwkundig bureau als Supervisor aangesteld. Het bureau 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 en de afstemming met de omgeving. Het bureau stuurt de betrokken architecten aan en ondersteunt in het overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De Supervisor informeert de ARK bij de bouwplanbehandeling over zijn inspanningen en betreft daarbij het vereiste kwaliteitsniveau, zoals dat is geconcretiseerd in de Partiële herziening Visie Slachthuisbuurt- Zuid. 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 ARK. 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 het wijzigingsplan van blok II en de concept-optieovereenkomst van blok II met de daarin genoemde bijlagen. Deze documenten zijn te downloaden via TenderNed.

De inschrijver dient zich te conformeren aan de minimale optievergoeding die geldt voor deze bouwvelop, deze bedraagt: € 200.000,=.

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 Bibob-toets onderdeel uitmaken. U wordt gevraagd bij inschrijving een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob-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, dan kan de gemeente de inschrijving ongeldig verklaren of 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 het wijzigingsplan voor blok II 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 koopovereenkomst 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-koopovereenkomst, 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 Haarlem.
- 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 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/ 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.