



GUNNINGSLEIDRAAD Europese aanbesteding, niet-openbare procedure

Herontwikkeling van het voormalig Slachthuisterrein door: realisatie van (nieuwbouw)woningen en aanleg openbare ruimte, alsmede de herontwikkeling van het voormalig Slachthuisgebouw E en realisatie popcentrum.



Den Haag, 20 december 2017

Auteurs: Akro Consult

Status: Definitief

Kenmerk: [conform publicatie TenderNed]

Inhoudsopgave

Begripsbepaling	3
1. Inleiding	6
1.1. Doel Gunningsleidraad	6
1.2. Communicatie en planning	6
1.3. Leeswijzer	7
2. Opdrachtomschrijving	9
2.1. Locatie Slachthuisterrein	9
2.1.1. Doelstelling Slachthuisterrein	9
2.1.2. Bestemmingsplan	10
2.1.3. Aandachtspunten	10
2.2. Aard en omvang van de Opdracht	12
2.2.1. Specificatie van de Opdracht	12
2.3. Overeenkomst	17
2.3.1. Optieovereenkomst: optie op koop –ontwikkeling en aanleg openbare ruimte	17
2.3.2. Aanneemovereenkomst UAV GC 2005 popcentrum	17
2.3.3. Koop- en ontwikkelovereenkomst en aannemingsovereenkomst UAV GC 2005 openbare ruimte	18
3. Gunningscriteria	19
3.1. Inleiding	19
3.2. Beschrijving Gunningscriteria	19
3.3. Gunningscriterium kwaliteit	19
3.3.1. Eisen	20
3.3.2. Wensen	21
3.3.3. Puntenwaardering	24
3.4. Gunningscriterium financiën	24
3.4.1. Eisen	24
3.4.2. Wensen	26
3.4.3. Puntenwaardering	26
3.5. Gunningscriterium proces	26
3.5.1. Eisen	26
3.5.2. Wensen	26
3.5.3. Puntenwaardering	27
4. Inschrijving en presentatie	29
4.1. In te dienen stukken	29
4.2. Aanlevering in te dienen stukken	32

5.	Procedure en beoordeling	33
5.1.	Uitgangspunten aanbestedingsprocedure	33
5.2.	Startbijeenkomst	33
5.3.	Nota van inlichtingen	33
5.3.1.	Schriftelijke Nota van inlichtingen	33
5.3.2.	Mondelinge Nota van inlichtingen	34
5.4.	Beoordeling en besluitvorming Inschrijvingen	34
5.4.1.	Beoordelings- en besluitvormingsproces	34
5.4.2.	Beoordelingscommissie	36
5.5.	Gunning en opschortende termijn (bezwaartermijn)	36
5.6.	Procedurele voorwaarden	37
5.7.	Vervallen Inschrijving na gunning	39
5.8.	Vertrouwelijkheid	39
5.9.	Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden	39
5.10.	Vergoeding voor deelname Gunningsfase	40

Begripsbepaling

* Aanbestedende dienst	Gemeente Haarlem
* Aanbestedingswet 2012	De Aanbestedingswet 2012, die strekt ter implementatie van richtlijn nr. 2014/23/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van concessieovereenkomsten, richtlijn nr. 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van richtlijn nr. 2004/18/EG en richtlijn 2014/25/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Nationale Unie van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten en houdende intrekking van richtlijn 2004/17/EG (PbEU 2014 L 94).
* ARW 2016	Het Aanbestedingsreglement voor werken uit 2016, zijnde de algemene maatregel van bestuur als genoemd in de Aanbestedingswet 2012, die een richtsnoer vormt voor aanbestedende diensten voor de wijze waarop overheidsopdrachten voor werken kunnen worden geplaatst.
* Bouwrijp maken openbare ruimte	Onder bouwrijp maken wordt verstaan: - Grond milieukundig geschikt maken voor het beoogde gebruik, - Grond vrijmaken van boven- en ondergrondse obstakels, zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren.
* Bouwrijp maken bouw kavels	Onder bouwrijp maken wordt verstaan: - Grond milieukundig geschikt maken voor het beoogde gebruik, - Grond vrijmaken van kabels en leidingen, - Grond vrijmaken van boven- en ondergrondse obstakels, zoals bomen, boomstronken, struiken, lichtmasten, bestrating, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren.
* Combinant(en)	Een marktpartij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie) tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
* Combinatie	Samenwerking tussen marktpartijen die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
* Economisch Meest Voordelige inschrijving (EMVI)	De Economisch Meest Voordelige Inschrijving, die door de Aanbestedende dienst is vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. Aan de naar het oor-

	deel van de Aanbestedende dienst Economisch Meest Voordelige Inschrijving wordt de Opdracht gegund.
* Financieel bod	Het bod welke middels een saldobenadering en als volgt wordt berekend: grondwaarde (-bod) voor de woningbouw en koopsom opstallen (o.a. niet-popcentrum deel van het Slachthuisgebouw E) minus de kosten voor de realisatie van het popcentrum in het Slachthuis, renovatie van het popcentrum deel in het Slachthuis en Bouw- en Woonrijp maken (openbare ruimte)
* Gegadigde(n)	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die in de selectiefase een aanmelding heeft ingediend.
* Gunningscriteria	De criteria die van toepassing zijn in de Gunningsfase bij het vaststellen van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving.
* Gunningsleidraad	Het door de Aanbestedende dienst opgestelde document waarin de voorwaarden/voorschriften voor Inschrijving zijn vermeld, alsmede de procedure en de gunningsmethodiek van de Opdracht.
* Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Inschrijving in te dienen t.b.v. de gunning van de Opdracht.
* Inschrijver	Een ondernemer - onderneming, samenwerkingsvorm (Combinatie), of hoofdaannemer in combinatie met onderaannemer(s) - die op basis van de voorwaarden vermeld in de Gunningsleidraad, in de Gunningsfase, een rechtsgeldige Inschrijving uitbrengt.
* Inschrijving	Een door een geselecteerde Gegadigde uitgebrachte aanbieding op basis van de door de Aanbestedende dienst via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad.
* Nota van inlichtingen	De documenten, die door de Aanbestedende dienst in de selectiefase en de Gunningsfase opgemaakt worden met nadere inlichtingen die dienen tot verduidelijking, aanvulling of wijziging van de voor de Aanmelding c.q. Inschrijving relevante aanbestedingsstukken. In deze documenten neemt de Aanbestedende dienst eveneens de vragen op, die door de (geselecteerde) Gegadigden gesteld zijn. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Gunningsleidraad en eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Gunningsleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden dan ook onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Gunningsleidraad.

* Niet-openbare procedure	Een aanbestedingsprocedure waarbij alle ondernemers naar aanleiding van een Aankondiging een verzoek mogen doen tot deelneming, maar alleen de door de Aanbestedende dienst geselecteerde Gegadigden mogen inschrijven. De procedure is omschreven in artikel 2.27 Aanbestedingswet 2012 en in hoofdstuk 3 ARW 2016.
* Opdracht	Tweeledig: 1. De woningbouwkavels en opstallen van het Slachthuisterrein (m.u.v. het popcentrum deel van het Slachthuis) koopt (zie bijlage 23), de herontwikkeling van de stallen, de directeurswoning, het administratiegebouw en het niet-popcentrum deel van het Slachthuisgebouw E, het Bouwrijp maken van bouwkavels, de (nieuwbouw)ontwikkeling de vijf woningbouwkavels voor eigen rekening en risico uitvoert (te weten: het ontwerp, realisatie, oplevering en afzet van woningbouw, culturele en/of commerciële voorzieningen), alsmede; 2. Het Bouw- en Woonrijp maken van de openbare ruimte, het renoveren van het popcentrum deel van het Slachthuisgebouw E en het realiseren van het popcentrum in het Slachthuisgebouw E als bouwopdracht.
* Overeenkomst(en)	Documenten waarin de voorwaarden opgenomen zijn volgens welke partijen prestaties gaan verrichten.
* Uitnodiging tot Inschrijving	Het document waarin de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigde uitnodigt een Inschrijving in te dienen voor de Gunningsfase. Bij deze uitnodiging wordt ge Gunningsleidraad gevoegd.
* Winnende Inschrijver (c.q. geselecteerde Inschrijver)	De door de Aanbestedende dienst geselecteerde Inschrijver aan wie de Opdracht na het doorlopen van de Gunningsfase wordt gegund en waarmee de Aanbestedende dienst een optieovereenkomst sluit.
* Woonrijp maken	Inrichten openbare ruimte volgens de door de Aanbestedende dienst in de Gunningsleidraad gestelde eisen.

1. Inleiding

Deze Gunningsleidraad is een vervolg op de selectieleidraad Europese Niet-openbare procedure Slachthuisterrein. De Gunningsleidraad geeft aan onder welke condities de Aanbestedende dienst de Opdracht aanbesteed en tot gunning wenst te komen.

Het doel van deze aanbesteding is om een Inschrijver te vinden die:

De woningbouwkavels en opstallen van het Slachthuisterrein koopt (met uitzondering van het popcentrum deel van het Slachthuis), de herontwikkeling van de stallen, de directeurswoning, het administratiegebouw en het niet-popcentrum deel van het voormalig Slachthuisgebouw E (hierna: het Slachthuis), het Bouwrijp maken van bouwkavels, de (nieuwbouw)ontwikkeling van de vijf woningbouwkavels voor eigen rekening en risico uitvoert (te weten: het ontwerp, realisatie, oplevering en afzet van woningbouw, culturele en/of commerciële voorzieningen), alsmede het Bouw- en Woonrijp maken van de openbare ruimte én het popcentrum in het Slachthuis als bouwopdracht realiseert.

In deze Gunningsleidraad wordt de tweede fase van de aanbestedingsprocedure beschreven, waarvan de planning, een nadere omschrijving van de Opdracht en de beoordelingssystematiek van de Gunningscriteria onderdeel uitmaken.

1.1. Doel Gunningsleidraad

Deze Gunningsleidraad bevat de informatie die de vijf (5) geselecteerde Gegadigden nodig hebben voor het opstellen van een geldige en complete Inschrijving ten behoeve van de Opdracht. Het doel van de Gunningsleidraad is het uiteenzetten van de eisen en wensen van de Aanbestedende dienst. Op basis van de wensen van de Aanbestedende dienst wordt bepaald welke Inschrijving de Economisch Meest Voordelige Inschrijving, welke in deze wordt bepaald door de beste prijs-kwaliteit verhouding, die voldoet aan de gestelde minimum eisen.

Daarnaast beschrijft deze Gunningsleidraad de procedure om te komen tot een weloverwogen besluit tot gunning van de Aanbestedende dienst.

Deze Gunningsleidraad is bedoeld voor exclusief gebruik door de geselecteerde Gegadigden ten behoeve van het indienen van een Inschrijving. Alle informatie in deze Gunningsleidraad dient derhalve vertrouwelijk behandeld te worden door de geselecteerde Gegadigden.

1.2. Communicatie en planning

Communicatie met betrekking tot deze aanbestedingsprocedure dient uitsluitend plaats te vinden via TenderNed. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen anders dan via TenderNed, dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden (zie paragraaf 5.6).

Met het verzenden van de Uitnodiging tot Inschrijving is de Gunningsfase gestart. In de onderstaande tabel is de indicatieve planning weergegeven voor de aanbestedingsprocedure.

Gunningsfase (onder voorbehoud van planning Raadsbesluit)	Datum/Tijdstip
Verzending Uitnodiging tot Inschrijving	14 mei 2018
Startbijeenkomst	21 mei 2018
Publicatie eerste Nota van inlichtingen	28 mei 2018
Indienen vragen tweede Nota van inlichtingen	11 juni 2018, 12.00 uur
Publicatie tweede Nota van inlichtingen	20 juni 2018
Mondelinge inlichtingenronde	9 juli 2018
Publicatie derde Nota van inlichtingen	18 juli 2018
Indienen Inschrijvingen	24 september 2018, 12.00 uur
Presentaties	1 en 2 oktober 2018
Beoordeling Inschrijvingen	24 september – 2 november 2018
Bekendmaken voornemen tot gunning	2 november 2018
Bekendmaken definitieve gunning	23 november 2018

De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplechtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om gedurende deze aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen. De bovenbeschreven planning, alsmede de overige termijnen die in de Gunningsleidraad zijn genoemd, zijn derhalve indicatief. De Gegadigden worden tijdig geïnformeerd over een wijziging in de planning. De wettelijk verplichte minimumtermijnen zullen te allen tijde gerespecteerd worden door de Aanbestedende dienst.

1.3. Leeswijzer

Deze Gunningsleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 25 bijlagen. Zowel de Gunningsleidraad als de bijlagen worden digitaal (via TenderNed) beschikbaar gesteld voor de vijf (5) geselecteerde Gegadigden.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de scope van het project (Opdracht);
- Hoofdstuk 3 zet de Gunningscriteria uiteen;
- Hoofdstuk 4 omschrijft de eisen en voorwaarden waar een volledige Inschrijving aan moet voldoen;
- Hoofdstuk 5 bevat de procedure en beoordeling in de Gunning(sfase).

Bij de Gunningsleidraad horen de volgende bijlagen:

Bijlage 1	Checklist in te dienen stukken
Bijlage 2	Inschrijvingsbiljet
Bijlage 3	Model K
Bijlage 4	Biedingsmodule
Bijlage 5	Kaart plangebied
Bijlage 6	Algemene verkoopvoorwaarde van de gemeente Haarlem
Bijlage 7	Stedenbouwkundige Visie Slachthuisterrein (dd. juni 2012)

Bijlage 8	Bestemmingsplan Slachthuisterrein (http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?postcode=2033MN&huisnummer=3)
Bijlage 9	Technische Programma van Eisen openbare ruimte (dd. 5 oktober 2016)
Bijlage 10	Omschrijving monumenten (dd. 7 december 2009)
Bijlage 11	Bodemonderzoek, brief bevoegd gezag bijgevoegd (dd. 19 februari 2014)
Bijlage 12	Asbestvrijverklaringen (inclusief inventarisatie) (dd. 20 en 24 april 2015)
Bijlage 13	Programma van uitgangspunten – Popcentrum inclusief plattegrondtekening
Bijlage 14	Concept Optieovereenkomst
Bijlage 15	Concept koop- en ontwikkelovereenkomst
Bijlage 16	Concept aannemingsovereenkomst UAV GC 2005 openbare ruimte
Bijlage 17	Concept aannemingsovereenkomst UAV GC 2005 popcentrum
Bijlage 18	Informatie kabels en leidingen
Bijlage 19	SROI gemeente Haarlem
Bijlage 20	BIBOB-formulier gemeente Haarlem (inclusief brochure)
Bijlage 21	Brief vaststelling VO en DO openbare ruimte
Bijlage 22	Beleidsregels parkeernormen gemeente Haarlem 2015
Bijlage 23	Verkooptekeningen
Bijlage 24	Beschrijving Casco niveau 3
Bijlage 25	Boom effectanalyse (dd. juli 2017)
Bijlage 26	Flora en fauna scan
Bijlage 27	Archeologisch onderzoek
Bijlage 28	Klic melding 23-06-2016
Bijlage 29	Rapport proefsleuven
Bijlage 30	Natuurtoets herinrichting Slachthuisterrein (dd. 26 juli 2012)
Bijlage 31	Foto's plangebied (luchtfoto's huidige situatie, diverse locatiefoto's)
Bijlage 32	Historische bouwtekeningen (niet limitatief)
Bijlage 33	Verkennd bodemonderzoek omgeving Oorkondelaan (dd. 22 december 2016)

2. Opdrachtomschrijving

2.1. Locatie Slachthuisterrein

Het plangebied Slachthuisterrein is gelegen in Haarlem-Oost, in de nabijheid van de Schipholweg en de Prins Bernhardlaan en het Reinaldapark. Het plangebied wordt ingesloten door de Hannie Schaftstraat in het zuiden, de Pladellastraat in het westen, de Godfried van Boullionstraat in het noorden en de Richard Holkade in het westen (zie afbeelding 1 en bijlage 5).



Afbeelding 1. Locatie Slachthuisterrein

Het Slachthuisterrein is een redelijk gaaf bewaard gebleven slachthuiscomplex uit de vroege 20ste eeuw. Het is ontworpen door de Haarlemse stadsarchitecten J. Leijh en L.C. Dumont als eerste openbare slachthuis van Haarlem. In 2010 zijn het slachthuis en de gebouwen waarmee het een ensemble vormt, aangewezen als gemeentelijk monument. Moderne uitbreidingen, aansluitend op oudere bebouwing of vrijstaand, vallen buiten de bescherming. Het terrein en de opstallen zijn in eigendom van de Aanbestedende dienst.

2.1.1. Doelstelling Slachthuisterrein

De Aanbestedende dienst ziet graag dat het terrein een aantrekkelijk gebied wordt met een veelheid aan activiteiten en interactie met de buurt, en dat vanuit die hoedanigheid een mix van functies wordt gecreëerd en het popcentrum moet worden gehuisvest. De monumentale gebouwen op het terrein dienen behouden te worden en zijn beeldbepalende factoren in de herontwikkeling. Het slachthuis(terrein) moet de 'parel van Oost' worden.

2.1.2. Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Slachthuisterrein is in juni 2016 in de gemeenteraad vastgesteld. In het plan wordt de gewenste ontwikkeling planologisch reeds mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan is recentelijk onherroepelijk vastgesteld.

De Aanbestedende dienst is uitsluitend bereid een wijziging van het bestemmingsplan te faciliteren indien dat noodzakelijk is voor de ontsluiting van het plan of indien dat noodzakelijk is voor parkeervoorzieningen binnen het plan.

2.1.3. Aandachtspunten

Transformator Liander en bestemmingsplan

Liander heeft bij de Aanbestedende dienst kenbaar gemaakt dat zij de mogelijkheid wilt hebben om in de toekomst de capaciteit van de transformator die direct aan de zuidwestzijde van het plangebied grenst te kunnen vergroten. Liander heeft destijds bezwaar gemaakt en beroep ingesteld bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan. De Raad van State heeft in haar uitspraak de gemeente in het gelijk gesteld en het bestemmingsplan onveranderd in stand gelaten.

Parkeren

In het plangebied moet wat betreft het parkeren van (motor)voertuigen worden voldaan aan het algemeen parkeerbeleid, zoals vastgelegd in het parkeerbeleid van de Aanbestedende dienst. In de Stedenbouwkundige visie (bijlage 7, pagina 18 en 32) is de opgave betreffende parkeren nader beschreven. De parkeervoorzieningen dienen binnen het plangebied gerealiseerd te worden.

Monumenten

Een groot deel van de bestaande bebouwing is aangemerkt als gemeentelijk monument. In bijlage 10 wordt de informatie verstrekt over de monumentale status van de verschillende panden die bij de aanbestedende dienst bekend is.

Asbest

Het bestaande vastgoed is onderzocht op de aanwezigheid van asbest. De uitkomsten van dit onderzoek zijn beschreven in bijlage 12. De asbestrapportage beschrijft tevens de door de Aanbestedende dienst genomen maatregelen voor het verwijderen van het gevonden asbest. Er is niet met zekerheid te stellen dat de panden na de sanering volledig asbestvrij zijn.

Aanwezige bomen

In het plangebied zijn verschillende bomen aanwezig. In voorbereiding op de ontwikkeling van het Slachthuisterrein is een boom effectanalyse opgesteld (bijlage 25) en heeft er een verkennend bomenonderzoek plaatsgevonden (bijlage 33). De analyses geven een inventarisatie van de bomen weer, beschrijven randvoorwaarden en knelpunten voor wat betreft het uitvoeren van de Opdracht en benoemen maatregelen welke genomen kunnen en/of moeten worden. Bij de uitvoering van de Opdracht dient rekening gehouden te worden met de bomen in het plangebied, conform 'Bomenverordening Haarlem' (bijlage 34).

Een aantal panden aan de Oorkondelaan, zijnde Oorkondelaan 3B tot en met 3H, zijnde particuliere bedrijfsunits, aan de noordkant van het plangebied worden niet verkocht. Deze bedrijfsunits zijn particulier eigendom en geen eigendom van de gemeente. De panden liggen op grond welke in erfpacht is van de gemeente. Een smalle aangrenzende strook, bekend als perceelnummer 6224, direct voor de bedrijfsunits is ook uitgegeven in mandelig erfpacht. In de erfpachtovereenkomst met de pachters is overeengekomen dat de pachters het recht hebben de strook te gebruiken ten behoeve van parkeren. Het Bouw- en Woonrijp maken van de openbare ruimte dient dan ook in overleg met deze pachters te gebeuren.

Oorkondelaan 3, Stichting Patronaat

Oorkondelaan 3, het voormalig kinderdagverblijf, wordt momenteel ingevolge een gebruikersovereenkomst gebruikt door Stichting Patronaat als tijdelijke oefenruimtes. De Stichting gaat na realisatie van het Popcentrum optreden als huurder van het permanent te realiseren popcentrum. In de uitvoering van de Opdracht dient rekening gehouden te worden met deze overgang.

Participatie en inspraak openbare ruimte

Het voorlopige ontwerp voor de openbare ruimte dient in de gemeente Haarlem middels burgerparticipatie tot stand te komen. Nadat het voorlopige ontwerp is vrijgegeven door het college van B&W van de Aanbestedende dienst wordt het voorlopige ontwerp ter inzage gelegd. Het is de verantwoordelijkheid van de Winnende Inschrijver om in overleg met alle stakeholders het VO en DO op te stellen en de participatie en inspraak te organiseren. In bijlage 21 wordt meer informatie verstrekt over deze burgerparticipatie en inspraak.

Afstemming herontwikkeling ICT-gebouw

Ten zuiden van het Slachthuis aan de Gouwwetering ligt het ICT-gebouw. De Aanbestedende dienst is in gesprek met de eigenaar van het ICT-gebouw over de herontwikkeling van het gebouw tot een appartementencomplex. De ontwikkeling van het ICT-gebouw moet aansluiten bij de Stedenbouwkundige visie (bijlage 7). Daarmee is de ontwikkeling van het Slachthuisterrein, zijnde de Opdracht, leidend. Echter is de verwachting dat de ontwikkeling van het ICT-gebouw gaat plaatsvinden vooruitlopend op de ontwikkeling van het overige Slachthuisterrein. Gelijk aan de onderhavige Opdracht dient de parkeervoorziening voor de herontwikkeling van het ICT-gebouw plaats te vinden op eigen terrein.

De Winnende Inschrijver dient bij de uitvoering van de Opdracht overleg te voeren met en af te stemmen met de eigenaar van het ICT-gebouw om een eenduidige inrichting van het Slachthuisterrein te bereiken.

2.2. Aard en omvang van de Opdracht

De Aanbestedende dienst zoekt een Inschrijver die voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van het Slachthuisterrein uitvoert. Door Inschrijvers dient verder rekening gehouden te worden met de hiervoor in 2.1.4 genoemde aandachtspunten. De uiteindelijke Opdracht aan de Winnende Inschrijver zal op basis van het vorenstaande in elk geval de navolgende elementen omvatten:

- Integraal ontwerp en de realisatie van het vastgoed.
- Integraal ontwerp openbare ruimte.
- Onvoorwaardelijke koop en afname grond (t.b.v. de woningbouwkavels) en opstallen (m.u.v. het popcentrum deel van het Slachthuis).
- Bouwrijp maken van bouwkavels.
- Bouw- en Woonrijp maken van openbare ruimte.
- Coördinatie aanleg/verplaatsing/verwijdering van de kabels, leidingen en transformator van derden.
- Verplaatsing/verwijdering van kabels en leidingen welke in de huidige situatie (vóór verkoop) eigendom zijn van de Aanbestedende dienst.
- Renovatie (van een deel) van het Slachthuis ten behoeve van de realisatie van een popcentrum.
- De realisatie van het popcentrum (o.a. inbouwpakketten) in het Slachthuis.

2.2.1. Specificatie van de Opdracht

De Inschrijving dient te voldoen aan hetgeen over de Opdracht is vastgelegd in deze Gunningsleidraad. De Opdracht bestaat uit de volgende onderdelen:

Bouwrijp maken bouwkavels

De locatie wordt in huidige staat geleverd aan de Winnende Inschrijver. De gemeente hanteert voor zover mogelijk als uitgangspunt een met omzetbelasting belaste levering. De Inschrijver is verantwoordelijk voor het Bouwrijp maken van de bouwkavels.

Herontwikkeling van het bestaande vastgoed

Op de website www.haarlem.nl/slachthuisterrein-herontwikkeling/ kunt u een NEN2580-meting downloaden met plattegronden en opgaven van metrages voor alle bestaande panden. Een nadere toelichting op de gemeentelijke monumenten is opgenomen in bijlage 10.

Het bestaande vastgoed wordt in huidige staat geleverd aan de Winnende Inschrijver, met uitzondering van een deel van het Slachthuis. De Inschrijvers zijn vrij om zelf te bepalen welke functies er in de monumentale panden worden gehuisvest, zolang deze passen binnen het bestemmingsplan. De uitgangspunten voor het bestaande vastgoed zijn gedefinieerd in de eisen voor het gunningscriterium kwaliteit.

De Inschrijver is verantwoordelijk voor het ontwerpen, realiseren en verkopen of verhuren van het bestaande vastgoed (m.u.v. het popcentrum deel van het Slachthuis).

Renovatie en herontwikkeling Slachthuis met realisatie popcentrum

De opgave binnen het Slachthuis bestaat uit een drietal componenten, namelijk:

In opdracht van de Aanbestedende dienst de Winnende Inschrijver:

1. Het casco geschikt maken (NEN-norm niveau 3, zie bijlage 24) van dat deel van het Slachthuis (gebouw E) waar het popcentrum zal worden gerealiseerd op alsmede;
2. Het realiseren van het popcentrum inclusief de inbouwpakketten in dat deel van het Slachthuis;

Uit te voeren door de Winnende Inschrijver na verkoop van het 'niet-popcentrum' deel van het Slachthuis:

3. Het renoveren en herontwikkelen van het resterende deel van het Slachthuis voor eigen rekening en risico van de Winnende Inschrijver.

Het deel ten behoeve van de realisatie van het popcentrum blijft in eigendom van de Aanbestedende dienst en wordt ten behoeve van de realisatie van het popcentrum en renovatie van het popcentrum deel van het Slachthuis ter beschikking gesteld aan de Winnende Inschrijver (zie bijlage 13). Dit deel van de opgave is daarmee een bouwopdracht waarvoor de Aanbestedende dienst een maximaal budget beschikbaar heeft (zie paragraaf 3.4.1). Het deel dat niet wordt gebruikt t.b.v. de realisatie van het popcentrum wordt verkocht aan de Winnende Inschrijver, die dat deel voor eigen rekening en risico herontwikkelt. De Winnende Inschrijver dient zich bij de herontwikkeling van het resterende deel te houden aan de door de Aanbestedende dienst gestelde eisen (zie paragraaf 3.3.1).

De Aanbestedende dienst heeft samen met de toekomstige gebruikers (Stichting Hart en Stichting Patronaat) voor de plaatsing van het popcentrum in het Slachthuis een verkennende studie (ten behoeve van het Programma van Uitgangspunten popcentrum) gedaan. Het resultaat daarvan is opgenomen als bijlage 13. De gemeente heeft met de gebruikers de meest optimale locatie bepaald voor het popcentrum in het slachthuis (zie plattegrond, bijlage 13). Indien de Inschrijver een andere optimalere positie voor het popcentrum wenst voor te stellen aan de Aanbestedende dienst, dan staat de Aanbestedende dienst daar in principe niet onwelwillend tegenover. Een dergelijk voorstel dient echter wel uitgebreid te worden gemotiveerd en voor goedkeuring te worden voorgelegd. De Inschrijvers worden beoordeeld op de positionering van het popcentrum en hoe de functie als popcentrum wordt geborgd. Daarnaast dient de Inschrijver zich te houden aan het Programma van Uitgangspunten (zie bijlage 13), de beschrijving van het casco niveau 3 geschikt maken (bijlage 24) en de aansluiting met de woningbouw op het Slachthuisterrein. Een verdere uitwerking van de beoordeling van de invulling van het Slachthuis is beschreven in de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2. De Aanbestedende dienst wenst geen varianten of opties, ook niet voor de indeling van het Slachthuis. De Inschrijver biedt derhalve één eenduidige Inschrijving aan.

Ontwikkeling woningbouwkavels

In het bestemmingsplan zijn voor het plangebied 5 woningbouwkavels gedefinieerd. De Inschrijvers zijn vrij om zelf het aantal en type woningen te bepalen, zolang dit binnen het bestemmingsplan past. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is parkeren. De uitgangspunten voor de woningbouwkavels inclusief parkeren zijn gedefinieerd in de eisen voor het gunningscriterium kwaliteit.

De Inschrijver is verantwoordelijk voor het ontwerpen, realiseren en verkopen of verhuren van de te ontwikkelen woningen.

Bouw- en Woonrijp maken openbaar gebied

De Winnende Inschrijver is verantwoordelijk voor het realiseren van een goed functioneerde openbare ruimte en het Bouw- en Woonrijp maken van de locatie. De grond voor de openbare ruimte wordt niet verkocht aan de Winnende Inschrijver, maar beschikbaar gesteld aan de Winnende Inschrijver ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken. De eisen voor de openbare ruimte zijn gedefinieerd in de eisen voor het Gunningscriterium kwaliteit.

De Inschrijver is verantwoordelijk voor het ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte in overleg met de Aanbestedende dienst. Daarnaast dient de Winnende Inschrijver de burgerparticipatie voor de openbare ruimte te organiseren, conform bijlage 21.

Kabels en leidingen in eigendom en beheer van de Aanbestedende dienst

Binnen het plangebied bevinden zich kabels en leidingen (K&L) die in eigendom en beheer zijn van de Aanbestedende dienst. Het betreft riolering en drainage. Wanneer deze K&L verwijderd of verlegd dienen te worden ten behoeve van herontwikkeling, dan gebeurt dit voor rekening en risico van de Winnende Inschrijver.

Binnen het plangebied bevindt zich een transportriool die dient voor de afvoer van rioolwater van Haarlem Oost. Het transportriool ligt diep (ca. 4,50m min maaiveld) en doorkruist een bouwvlak en daarmee een uitgeefbare grond. Het transportriool kan worden omgelegd, maar mag ook worden overkluisd.

Kabels en leidingen in eigendom en beheer van nutsbedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich K&L die in eigendom en beheer zijn van nutsbedrijven. Het betreft zowel de K&L alsmede de bijbehorende transformatoren, stations, kasten en gebouwen. K&L die niet meer in gebruik zijn dienen verwijderd te worden. Het verwijderen van deze K&L gebeurt voor rekening en risico van de Winnende Inschrijver.

Bij het verleggen van de K&L en/of verplaatsen van de bijbehorende transformatoren, stations, kasten en gebouwen is de Winnende Inschrijver verantwoordelijk voor de gehele coördinatie.

Wanneer de grond (nog) het eigendom is van de Aanbestedende dienst, dan zijn de kosten voor verleggingen in beginsel voor de K&L eigenaren en fungeert de Aanbestedende dienst als opdrachtgever voor het verleggen of verplaatsen. Als opdrachtgever voor het verleggen of verplaatsen dient de Aanbestedende dienst dan ook akkoord te gaan met het verleggen van K&L dan wel verplaatsen van bijbehorende transformatoren, stations, kasten en gebouwen. De K&L eigenaren kunnen voor de kosten van het verleggen of verplaatsen aanspraak maken op een nadeelcompensatie bij de Aanbestedende dienst. Wanneer de grond eigendom is van de Winnende Inschrijver, dan berekenen de K&L eigenaren de kosten door aan de Winnende Inschrijver c.q. het verleggen op grond van de Winnende Inschrijver gebeurt voor rekening en risico van de Winnende Inschrijver.

Binnen het plangebied bevinden zich naast kleine kasten de volgende grote (in pandige) voorzieningen.

- KPN verdeelstation aan de langs de Pladellastraat (Pladellastraat nr. 15). Deze dient behouden te blijven.
- KPN verdeelstation aan langs de Pladellastraat (direct aan de achterzijde Woonwaggen Oorkondelaan nr. 12). Deze bevindt zich binnen bestemming 'verkeer' en ter plaatse mogelijke toegangsweg naar de nieuwbouw aan de westzijde. Wanneer dit station niet past binnen de Inschrijving van de Winnende Inschrijver dan dient dit station te worden verplaatst, bij voorkeur inpandig in een nieuw bouwblokken.
- Liander elektra trafogebouw aan de westzijde. Deze bevindt zich binnen het uitgeefbare woningbouwkwartels en binnen de bestemming 'wonen'. Wanneer de Winnende Inschrijver dit gedeelte wenst te bebouwen en derhalve wilt kopen, dan moet de trafo worden verplaatst, bij voorkeur inpandig in een nieuw bouwblok.
- Liander elektra trafogebouw aan de noordzijde. Deze bevindt zich in Slachthuisstraat 3K, zijnde één van de uit te geven panden. De Winnende Inschrijver dient hier een passende oplossing voor te vinden, zonder dat dit leidt tot problemen bij omwonenden en/of gebruikers van het trafogebouw en bij voorkeur inpandig in een nieuw bouwblok.

Huisaansluitingen van particulieren

Binnen het plangebied kan het zijn dat er K&L aanwezig zijn die in eigendom en beheer zijn van particulieren. Het betreft huisaansluitingen op de nutsvoorzieningen. Wanneer deze K&L verwijderd of verlegd dienen te worden ten behoeve van herontwikkeling, dan gebeurt dit voor rekening en risico van de Winnende Inschrijver.

Weeskabels en weesleidingen (gebruikt en ongebruikt)

Binnen het plangebied bevinden zich K&L waarvan niet duidelijk is wie de eigenaar of beheerder is. Hiervan kunnen zich de volgende situaties voordoen:

- K&L die in gebruik zijn en blijven. Wanneer verlegging noodzakelijk is t.b.v. de herontwikkeling, dan dient te geschieden door de ontwikkelaar op zijn kosten.
- K&L die in gebruik zijn, maar na de herontwikkeling niet meer. Deze dienen verwijderd te worden door de ontwikkelaar op zijn kosten.
- K&L die in de huidige en nieuwe situatie niet meer in gebruik zijn. Deze dienen verwijderd te worden door de ontwikkelaar op zijn kosten.

Uitgangspunt niet meer in gebruik zijnde kabels en leidingen

K&L die niet meer in gebruik zijn en/of geen nut (meer) dienen, dienen verwijderd te worden. Ten minste 1,5 meter min maaiveld dient vrij van onbruikbare kabels en leidingen te zijn. Onbruikbare kabels en leidingen mogen geen obstakel en geen risico vormen voor het toekomstig gebruik van de grond.

Brug tussen Slachthuisterrein en Richard Holkade

Brug is beschreven in de Stedenbouwkundige visie (bijlage 7). Ondanks dat de brug is opgenomen in de verkooptekening (bijlage 23) en het bestemmingsplan (bijlage 8), is de realisatie van de brug optioneel. De realisatie van de brug is een wens van de Aanbestedende dienst (zie paragraaf 3.3.2). Het is dus vrij aan de Inschrijvers of dat zij vanuit kwalitatief oogpunt een brug wenst te realiseren. Indien de Winnende Inschrijver een brug gaat realiseren, dient de Winnende Inschrijver de brug te voorzien van een passende aansluiting op de bestaande infrastructuur, tussen het plangebied en de Richard Holkade.

Verkoop Slachthuis en bestemming openbare ruimte

Het Slachthuis met uitzondering van het popcentrum deel van het Slachthuis. De openbare ruimte, zijnde nummer 10 in de verkooptekening, levert de Winnende Inschrijver om niet terug.

2.3. Overeenkomst

De Aanbestedende dienst is voornemens om met de Winnende Inschrijver (1) een optieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein en (2) een aannemingsovereenkomst (UAV GC 2005) te sluiten voor de realisatie van het popcentrum het Slachthuis (o.a. casco geschikt maken). Daaropvolgend wordt er een (3) koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten met de Winnende Inschrijver voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein en (4) een aannemingsovereenkomst (UAV-GC 2005) voor het Bouw- en Woonrijp maken van de openbare ruimte.

Concepten van voornoemde Overeenkomsten zijn als bijlage 14, 15, 16 en 17 bij deze Gunningsleidraad gevoegd. Op sommige onderdelen zoals vermeld in de concept Overeenkomst wordt de Overeenkomst verder aangevuld op basis van de winnende Inschrijving. Voorstellen van de Winnende Inschrijver met betrekking tot nader in te vullen onderdelen in de Overeenkomst worden door de Aanbestedende dienst beoordeeld. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om voorstellen uit de winnende Inschrijving gemotiveerd naast zich neer te leggen.

De Inschrijvers verklaren zich met ondertekening van het inschrijvingsbiljet (bijlage 2) akkoord met de inhoud van de als concept bijgevoegde optieovereenkomst (bijlage 14), koop- en ontwikkelovereenkomst (bijlage 15), aannemingsovereenkomst UAV GC 2005 openbare ruimte (bijlage 16) en aannemingsovereenkomst UAV GC 2005 popcentrum (bijlage 17).

2.3.1. Optieovereenkomst: optie op koop –ontwikkeling en aanleg openbare ruimte

Met de Winnende Inschrijver wordt uiterlijk één maand na gunning een optieovereenkomst gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over de optievergoeding, de optietermijn en de relatie met de koop- en ontwikkelovereenkomst en de aanneemovereenkomst UAV GC 2005 openbare ruimte verplaatst.

De Aanbestedende dienst streeft ernaar om met de Winnende Inschrijver uiterlijk binnen 15 maanden na het sluiten van deze optieovereenkomst een (1) koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over o.a. de datum van uiterlijke grondafname, de ontwikkeling van het plan en de realisatie van het project en (2) een aanneemovereenkomst UAV GC 2005 openbare ruimte.

2.3.2. Aanneemovereenkomst UAV GC 2005 popcentrum

De Aanbestedende dienst streeft ernaar om parallel aan het sluiten van de optieovereenkomst, dus uiterlijk één maand na gunning, een aanneemovereenkomst UAV GC 2005 inzake de renovatie van het popcentrum deel van het Slachthuis en de realisatie van het popcentrum te sluiten met de Winnende Inschrijver. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de renovatie van het popcentrum deel van het slachthuis en realiseren van het popcentrum.

De Aanbestedende dienst streeft ernaar om met de Winnende Inschrijver uiterlijk binnen één maand na definitieve gunning een optieovereenkomst én een Aanneemovereenkomst UAV GC 2005 popcentrum te sluiten, zodat de Winnende Inschrijver zo spoedig mogelijk tot realisatie van het popcentrum kan overgaan.

De door de Winnende Inschrijver ingediende planning (zie paragraaf 4.1) wordt opgenomen in de Overeenkomst. De Winnende Inschrijver dient zich te houden aan de door hem gestelde termijnen en dient derhalve mijlpalen voorzien van een datum nadrukkelijk op te nemen voor zover het de opdracht beschreven in de Aanneemovereenkomst UAV GC 2005 popcentrum betreft.

2.3.3. Koop- en ontwikkelovereenkomst en aannemingsovereenkomst UAV GC 2005 openbare ruimte

De Aanbestedende dienst streeft ernaar om met de Winnende Inschrijver uiterlijk binnen 15 maanden na het sluiten van de optieovereenkomst een koop- en ontwikkelovereenkomst te sluiten, waarin afspraken worden gemaakt over de datum van uiteindelijke grondafname, de ontwikkeling van het plan en de realisatie van het project, en een aannemingsovereenkomst UAV GC 2005 voor het Bouw en Woonrijp maken van de openbare ruimte.

3. Gunningscriteria

3.1. Inleiding

De Inschrijvingen worden getoetst en beoordeeld op de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI), vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding conform artikel 2.115 lid 1 Aanbestedingswet 2012 en 4.6.1 ARW 2016 aan de hand van een aantal door de Aanbestedende dienst opgestelde eisen en wensen (nadere criteria). De Opdracht zal worden gegund op basis van EMVI, waarbij de volgende drie (3) Gunningscriteria gehanteerd worden: Kwaliteit, Financiën en Proces.

Gunningscriteria zijn inhoudelijke criteria die als doel hebben te komen tot de beoordeling van de Inschrijvingen en de Inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding te vinden. De door de Inschrijvers ingediende stukken worden beoordeeld, waarbij per criterium een bepaald maximum aantal punten kan worden behaald. Indien een Inschrijving niet voldoet aan één van de gestelde eisen (zie paragraaf 3.3.1, 3.4.1 en 3.5.1) dan wordt de Inschrijver uitgesloten en niet verder beoordeeld (zie ook paragraaf 5.4.1), conform het ARW 2016.

3.2. Beschrijving Gunningscriteria

Om te bepalen aan wie de Opdracht gegund wordt, worden de Inschrijvingen van de geselecteerde Gegadigden beoordeeld aan de hand van onderstaande Gunningscriteria.

De volgende Gunningscriteria en maximale scores worden gehanteerd:

- | | |
|-------------|-----------|
| - Kwaliteit | 60 punten |
| - Financiën | 30 punten |
| - Proces | 10 punten |

Het maximaal aantal punten dat een Inschrijving kan behalen bedraagt derhalve 100.

Om tot een transparante beoordeling van de Inschrijvingen te komen, wordt hierna toege-licht hoe de beoordeling van de inzendingen op basis van de Gunningscriteria zal plaatsvinden.

3.3. Gunningscriterium kwaliteit

Kwaliteit is een belangrijk Gunningscriterium binnen deze aanbesteding. De Aanbestedende dienst wil Inschrijvers met deze aanbesteding zoveel mogelijk ruimte bieden voor creatieve oplossingen om te komen tot een plan met een goede ruimtelijke kwaliteit. De Aanbestedende dienst heeft om de kaders helder te maken eisen geformuleerd en wensen geformuleerd om richting te geven aan de gewenste kwaliteit.

Om te beoordelen of de Inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de Inschrijver voldoet aan de wensen van de Aanbestedende dienst dient de Inschrijver de in paragraaf 4.1 beschreven plannen en ontwerpen aan te leveren.

3.3.1. *Eisen*

Aan de eisen moet voldaan worden om ontvankelijk te zijn als Inschrijver, hiervoor kunnen door de Inschrijver geen punten gescoord worden.

Algemeen

- Voldoen aan bestemmingsplan Slachthuisterrein (bijlage 8). De Aanbestedende dienst is bereid een wijziging van het bestemmingsplan te faciliteren indien dat noodzakelijk is voor de ontsluiting van het plan of indien dat noodzakelijk is voor parkeervoorzieningen binnen het plan.
- Voldoen aan bodemonderzoek (bijlage 11);

Slachthuis

- Voldoen aan en realisatie van het popcentrum conform het Programma van Uitgangspunten popcentrum (bijlage 13);
- Voldoen aan omschrijving monumenten (bijlage 10);
- Renovatie (casco NEN norm niveau 3 geschikt maken) van het popcentrum deel van het Slachthuis conform bijlage 24.

Erfgoed

- De uitvoering dient te geschieden volgens de Haarlemse Monumentenrichtlijnen (bijlage 25).

Openbare ruimte

- Voldoen aan technische Programma van Eisen openbare ruimte (bijlage 9);
- Voldoen aan beleidsregels parkeernormen 2015 (bijlage 22).

Woningbouw

- De (nieuw) te realiseren woningbouw dient voorzien te zijn van kolommen c.q. een margestrook, zoals beschreven in stedenbouwkundige visie (bijlage 7, pagina 28 en 29).

Sociale woningbouw

- Minimaal 10% van de (nieuw) te realiseren woningbouw binnen de Opdracht dient binnen de definitie van sociale huur te vallen. Onder sociale huurwoningen worden woningen verstaan met een maximale kale huur (zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht) van op of onder de liberalisatie grens.
- De verhuurder is bij voorkeur een toegelaten instelling of zal zich als zodanig gedragen. Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is zijn de huren inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer).
- De sociale huurwoningen moeten gedurende een periode van minimaal 15 jaar, na oplevering, als sociale huurwoningen worden verhuurd.
- De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 50 m² GBO en beschikt over 2 slaapkamers.

Duurzaamheid

- De nieuw te realiseren woningbouw dient gas-loos gebouwd te worden.

3.3.2. Wensen

Naast de gestelde eisen heeft de Aanbestedende dienst wensen geformuleerd.

Stedenbouwkundige visie (algemeen)

De stedenbouwkundige visie representeert de basiskwaliteit voor de ontwikkeling op het Slachthuisterrein. Inschrijvers kunnen de stedenbouwkundige visie gebruiken voor het te ontwikkelen ontwerp en worden beoordeeld op het verwerken van de stedenbouwkundige visie in hun Inschrijving. De nadruk voor de beoordeling ligt op het verwerken van de verschillende beschreven functionaliteiten en het bereiken van de in de visie beschreven doelstellingen.

Indien meerwaarde wordt bereikt of de basiskwaliteit beschreven in de stedenbouwkundige visie kan worden overtroffen door af te wijken (in beperkte mate) van de stedenbouwkundige visie dan staan de Inschrijvers hier vrij in. Meerwaarde wordt gezien in het behalen van de in de visie beschreven doelstellingen of het beter tot uiting brengen van de in de visie beschreven functionaliteiten.

Aanvullend

Aanvullend op deze basiskwaliteit heeft de Aanbestedende dienst enkele elementen van de opgave benoemd waarin een Inschrijver zich kan onderscheiden. De Aanbestedende dienst nodigt de Inschrijvers dan ook uit hun creativiteit te gebruiken voor de invulling van deze elementen. Daarbij mag afgeweken worden van de stedenbouwkundige visie, maar moet te allen tijde voldaan worden aan de door de Aanbestedende dienst gestelde eisen (paragraaf 3.3.1). Het betreft de navolgende elementen: erfgoed, openbare ruimte (voornamelijk de Oorkondelaan, de openbare ruimte rondom het Slachthuis en de groene zoom), architectonische kwaliteit, programma en duurzaamheid.

Erfgoedwaarden

- Behoud en herstel van het slachthuiscomplex is het uitgangspunt. Dit omvat alle in de redengevende omschrijving beschreven opstallen. En zowel het exterieur als het interieur vallen onder de bescherming van het monument.
- Een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling geldt als onderlegger voor de planvorming.
- Behoud en herstel betreft zowel het beeld als de materialisering en de detaillering.
- Nieuw aan te leggen technische voorzieningen zijn onderschikt aan het monument en mogen niet ten koste gaan van de monumentale waarden.

Groene zoom

- De groene zoom wordt zowel een verbinding naar de omliggende openbare ruimte als een scheiding naar een 'nieuw' Slachthuisterrein. Daarmee wordt de Groene zoom een verbinding maar tegelijkertijd een barrière voor een interessant binnenmilieu.
- Een ontwerp van de groene zoom gebeurt in samenhang met de overige openbare ruimte binnen het slachthuisterrein en loopt naadloos over in de Gouwwetering en het Noorderpark.
- De groene zoom is een aanvulling op de reeds aanwezig groenstructuur en geeft nadrukkelijk een invulling aan de functionaliteiten die beschreven staan in de Stedenbouwkundige visie (bijlage 7).

- Bestaande bomen in de groene zoom worden geïntegreerd in het ontwerp van de groene zoom.

Oorkondelaan en openbare ruimte rondom het Slachthuis (ruimtelijke kwaliteit)

- De Oorkondelaan en de openbare ruimte rondom het Slachthuis worden van gevel tot gevel ingericht als een shared space en kennen geen nadrukkelijke profilering (bijv. stoepen en verhogingen).
- Bijzondere en of markante plekken in de openbare ruimte mogen met andersoortig(e) materiaalgebruik, inrichting, groenstructuur en/of verlichting worden geaccentueerd en ontworpen.
- Het nieuwe Slachthuisplein wordt een nieuw levendig (water)plein.
- Aansluitend op de groene zoom ontstaat er na de groene zoom een (binnen)milieu (niet alleen d.m.v. de openbare ruimte, maar ook door de overige onderdelen van het plan, zoals woningbouw).
- De bebouwing rondom het Slachthuisplein is open en transparant en kent voornamelijk voorkanten. De oriëntatie van de woningen is gericht op het nieuwe Slachthuisplein en de omringende gevels manifesteren zich naar het nieuwe Slachthuisplein.

Architectonische kwaliteit

- De margestrook, zoals beschreven in stedenbouwkundige visie (bijlage 7, pagina 28 en 29), wordt nadrukkelijk verwerkt in de architectonische ontwerpen en vormen een eenheid verweven door het gehele gebied.
- De margestrook draagt bij aan de levendigheid van het openbaar gebied.
- De daken (boven de margestrook), margestrook en/of gevel worden gebruikt voor het zichtbaar maken van de waterbergingsdoelstellingen (bijv. door het afvoeren van water via de daken en openbare ruimte).
- Het privé parkeerhof kent door behulp van de vormgeving een duidelijke afsluiting.

Programma

- Het woningbouwprogramma vormt een eenheid met het programma in het Slachthuis (gebouw E).
- De programmering van het Slachthuis draagt bij aan de (gepaste) levendigheid in het plangebied, zonder dat dit ten koste gaat van het woongenot.

Duurzaamheid

De gemeente streeft naar een omslag van een lineaire naar een circulaire economie. In 2016 heeft de gemeente het startprogramma Haarlem Circulair 2030 vastgesteld. Daarmee streeft de gemeente er naar om in 2030 een CO2 neutrale stad te zijn. Het startprogramma is een uitwerking van o.a. het Duurzaamheidsprogramma 2015 – 2019. Vervolgens heeft de gemeente in 2016 de 'routekaart Duurzaamheidsprogramma' vastgesteld en daaropvolgend de 'versnelling van het duurzaamheidsprogramma'. Beiden met als doel om de verduurzaming van de stad te versnellen. Daarnaast heeft de gemeente mede de Green Deal Duurzaam GWW 2.0 ondertekend.

Gemeente Haarlem heeft een hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid en het staat hoog op de politieke agenda. De Aanbestedende dienst heeft de nadrukkelijke wens dat er concreet invulling wordt gegeven aan de ambities op dit vlak. De Aanbestedende dienst nodigt de Inschrijvers uit hun creativiteit te gebruiken voor de invulling van deze ambities voor zowel de ontwikkeling, de bouwopgave als de inrichting van de openbare ruimte en zowel voor de definitieve situatie als tijdens de bouw.

Waterberging

De waterberging en afvoer van hemelwater wordt volgens het onderstaande principe uitgewerkt, waarbij 1. de meest wenselijke oplossing is en 5. de minst wenselijke:

1. Benutten van hemelwater
2. Voorkomen van afvoer
3. Vertragen / tijdelijk bergen van afvoer
4. Infiltreren van hemelwater zonder belasting voor omgeving
5. Afvoer naar oppervlaktewater

3.3.3. Puntenwaardering

Voor het onderdeel kwaliteit worden om redenen van het belang van de integraliteit punten toegekend aan het totaal en niet op afzonderlijke onderdelen erfgoedwaarden, programma, ruimtelijke kwaliteit, kwaliteit openbare ruimte, duurzaamheid en sociale woningbouw.

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen en ontwerpen die gevraagd worden in paragraaf 4.2 op het onderdeel kwaliteit voor de onderdelen erfgoedwaarden, programma, ruimtelijke kwaliteit, kwaliteit openbare ruimte, duurzaamheid en sociale woning en komen gezamenlijk tot een integraal eindcijfer voor het onderdeel Kwaliteit, hierbij worden alleen hele cijfers en een nul (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10) toegekend.

De Inschrijving met het hoogste cijfer voor het criterium kwaliteit krijgt het maximale aantal punten van 60 toegekend. De Inschrijver met het laagste cijfer krijgt de minste punten. De cijfers van de Inschrijvers worden gerelateerd aan het cijfer van de hoogste Inschrijver. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Inschrijver}}{\text{Cijfer hoogste Inschrijver}} \times 60 \text{ punten}$$

3.4. Gunningscriterium financiën

Naast de doelen die met EMVI beoogd worden, zoals omschreven onder de onderdelen Kwaliteit en Proces is optimalisatie van het Financieel bod van belang voor de Aanbestedende dienst.

3.4.1. Eisen**Financiële bod**

Inschrijvers dienen te voldoen aan het minimale Financieel bod van € 100.000,- exclusief BTW (prijsspeil per 1 januari 2018) voor de ontwikkeling van het plangebied. Het genoemde bedrag vormt de ondergrens voor de Inschrijvers om deel te kunnen nemen aan de gunning. Wanneer een Inschrijver een Financieel bod indient onder dit minimale bod, wordt deze Inschrijver uitgesloten van verdere deelname.

De gronden voor de aanleg van de openbare ruimte en renovatie van het Slachthuis en realisatie van het popcentrum worden door de Aanbestedende dienst in de huidige staat ter beschikking gesteld aan de Winnende Inschrijver. Hierbij wordt het volgende opgemerkt dat alles (het eventueel verleggen van kabels en leidingen, het doen van onderzoeken, sloop, het opheffen van milieubelemmeringen etc.) dat een direct gevolg is van het bouwplan van de Winnende Inschrijver, voor rekening en risico komt van de Winnende Inschrijver.

Maximale aanneemsom renovatie popcentrum deel Slachthuis en realisatie popcentrum

De kosten voor de realisatie van het popcentrum in het Slachthuis en de renovatie van het popcentrum deel in het Slachthuis dienen maximaal € 3.500.000,- exclusief BTW te bedragen. Het genoemde bedrag vormt de bovengrens voor de Inschrijvers om deel te kunnen nemen aan de gunning. Wanneer een Inschrijver een aanneemsom indient boven dit maximale bedrag, zal deze Inschrijver worden uitgesloten van verdere deelname. In paragraaf 2.1.1, 2.3.2 en bijlage 17 is een nadere specificatie van de opdracht, zijnde het renoveren van het popcentrum deel van het Slachthuis en de realisatie van het popcentrum, opgenomen.

Minimale (grond)bod vijf woningbouwkavels en opstallen

De Inschrijvers dienen te voldoen het minimale (grond)bod van € 8.600.000,- exclusief omzet-/overdrachtsbelasting (prijsspeil per 1 januari 2018) voor de onvoorwaardelijke koop en afname van de grond (t.b.v. de woningbouwkavels) en de opstallen (m.u.v. het popcentrum deel van het Slachthuis). In paragraaf 2.2 en verkooptekening, bijlage 23, is een nadere specificatie van de te kopen delen opgenomen.

SROI

Voldoen aan Social Return On Investment (SROI) gemeente Haarlem. Minimaal 2% van de aanneemsommen, zijnde de realisatie van het popcentrum en renovatie van het popcentrum deel van het Slachthuis en het Bouw- en Woonrijp maken van de openbare ruimte, dient te worden ingezet voor SROI (zie bijlage 19).

Optievergoeding

Door de Aanbestedende dienst wordt een optievergoeding opgelegd aan de Winnende Inschrijver. In de optieovereenkomst wordt een optievergoeding opgenomen welke gelijk staat aan 5% van het grondbod voor de woningkavels en koopsom van de opstallen (met uitzondering van het popcentrum deel van het slachthuis). Deze optievergoeding geeft de Winnende Inschrijver het recht binnen de optietermijn van 15 maanden tot afname van de woningkavels en opstallen te komen. De Winnende inschrijver betaalt de optievergoeding bij ondertekening van de optieovereenkomst. Pas bij afname van de grond en de opstallen betaalt de Winnende Inschrijver het grondbod. Gedurende de optietermijn heeft de partij de tijd om de opgave uit te werken en de financiering rond te krijgen.

3.4.2. Wensen

De Aanbestedende dienst streeft onder andere naar opbrengstmaximalisatie. Derhalve wordt een hoger Financieel bod (door de Inschrijver volledig in te vullen bijlage 2 en 4) beloond.

3.4.3. Puntenwaardering

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel financiën bedraagt 30 punten. De Inschrijver kan punten verdienen aan de hand van het Financiële bod. De Inschrijver met het hoogste Financiële bod krijgt het maximaal aantal punten. De Inschrijver met het laagste Financiële bod krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de Inschrijver met het hoogste bod waarbij het minimaal aantal te behalen punten 0 is. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$\text{Punten} = 30 - \frac{(\text{Fin. bod hoogste Inschrijver} - \text{Fin. bod te beoordelen Inschrijver})}{\text{€100.000,-}}$
--

3.5. Gunningscriterium proces

Naast de onderdelen kwaliteit en financiën worden Inschrijvers ook beoordeeld op het onderdeel proces. Hierbij geldt ook dat de eisen uitsluitingsgronden zijn en de Inschrijvingen worden beoordeeld in hoeverre ze aan de wensen voldoen.

Om te beoordelen of de Inschrijver voldoet aan de eisen en in hoeverre de Inschrijver voldoet aan de wensen van de Aanbestedende dienst dient de Inschrijver een 'plan van aanpak - proces' in te dienen bij de Inschrijving voor deze aanbesteding. In paragraaf 4.2 staat beschreven wat het 'plan van aanpak – proces' dient te bevatten.

3.5.1. Eisen

Renovatie slachthuis en realisatie popcentrum

Er wordt van de Inschrijvers geëist dat zij zo snel mogelijk, direct na definitieve gunning, starten met de renovatie van het slachthuis en realisatie van het popcentrum. Dit dient opgenomen te worden en waarneembaar te zijn in de door de Inschrijver aangeleverde planning.

Participatie en inspraak openbare ruimte

Het wordt geëist dat er burgerparticipatie en inspraak plaatsvindt ten behoeve van het voorlopige ontwerp voor de openbare ruimte. Daarna moet het definitieve ontwerp voor de openbare ruimte worden vastgesteld door het college van B&W van de Aanbestedende dienst. Deze participatie en inspraak dient plaats te vinden conform bijlage 21.

3.5.2. Wensen

Planning

Inschrijvers dienen een planning in vanaf de definitieve gunning tot aan de oplevering van het vastgoed, de openbare ruimte, de renovatie van het popcentrum deel van het Slachthuis en de realisatie van het popcentrum, waarin de belangrijkste mijlpalen als exacte data zijn aangegeven.

De Inschrijvers worden beoordeeld op een spoedige start en realisatie van het popcentrum en renovatie van het popcentrum deel van het Slachthuis en een goede beschrijving van de kansen en risico's binnen de planning.

Omgevingsmanagement/Communicatieplan

De Inschrijver dient een communicatieplan in waarin het omgevingsmanagement is uitgewerkt.

- Een beschrijving van de stake- en shareholders;
- Hoe en met welke frequentie de communicatie met direct belanghebbenden, omwonenden en ondernemers (stakeholders) wordt vormgegeven;
- Hoe en met welke frequentie de communicatie met de gemeente wordt vormgegeven;
- De effectiviteit van de communicatie;
- Hoe overlast als gevolg van bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- Hoe draagvlak gecreëerd wordt bij de stakeholders;
- Hoe en op welke wijze naleving van afspraken geborgd wordt;
- Op welke wijze de gemeente ontzorgd wordt betreffende communicatie;
- Op welke wijze invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk participatie- en inspraak traject voor de openbare ruimte;
- Hoe klachten geregistreerd, teruggekoppeld en afgehandeld worden.

Verkoopinspanningen en marktvraag

De Inschrijver dient een marktvisie in. Waarin de verkoopinspanningen en marktvraag worden uitgewerkt.

De Inschrijvers worden beoordeeld op:

- Hoe denkt de Inschrijver de markt te benaderen;
- Hoe ontwikkelt de marktvraag naar het door de Inschrijver te ontwikkelen vastgoed;
- Op welke wijze worden de toekomstige vastgoedeigenaren, dan wel gebruikers betrokken bij de ontwikkeling;
- Welke typologieën woningen worden gerealiseerd;
- Voor welke doelgroepen gaat de Inschrijver woningen realiseren.

3.5.3. Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende plannen en ontwerpen die gevraagd worden in paragraaf 4.2 op het onderdeel proces voor de onderdelen planning, omgevingsmanagement/communicatieplan, verkoopinspanningen en marktvraag en komen in gezamenlijk overleg tot een integraal eindcijfer voor het onderdeel Proces, hierbij worden alleen hele cijfers en een nul (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 of 10) toegekend.

De Inschrijving met het hoogste cijfer voor het criterium Proces krijgt het maximale aantal punten van 10 toegekend. De Inschrijver met het laagste cijfer krijgt de minste punten. De cijfers van de Inschrijvers worden gerelateerd aan het cijfer van de hoogste Inschrijver. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$$\text{Punten} = \frac{\text{Cijfer te beoordelen Inschrijver}}{\text{Cijfer hoogste Inschrijver}} \times 10 \text{ punten}$$

4. Inschrijving

De Inschrijvingen worden door de Aanbestedende dienst als eerste getoetst op de procedurele voorwaarden en compleetheid. Indien niet wordt voldaan aan één van de procedurele voorwaarden van Inschrijving (zie paragraaf 5.6) of indien de Inschrijving niet compleet is, leidt dit tot directe uitsluiting van de Inschrijver aan verdere deelname van de aanbestedingsprocedure.

4.1. In te dienen stukken

Naast de toetsing op procedurele voorwaarden van de Inschrijving wordt de Inschrijving getoetst op de compleetheid. Voor Inschrijving dient de Inschrijver de volgende stukken digitaal in te sturen via TenderNed volgens de onderstaande mappenstructuur. Elk deel van de Inschrijving dient een losstaand gecomprimeerd bestand te zijn. Uiteindelijk leveren Inschrijvers een viertal gecomprimeerde bestanden in, namelijk:

- Deel 1 Inschrijving
- Deel 2 Kwaliteit
- Deel 3 Financiën
- Deel 4 Proces

Deel 1 Inschrijving

Deel 1 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

- '1 Inschrijving Slachthuisterrein – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Naam en adresgegevens Inschrijver;
2. Een volledig ingevuld inschrijvingsbiljet bijgevoegd als bijlage 2;
3. Een volledig ingevuld model K bijgevoegd als bijlage 3;
4. Een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOB-formulier bijgevoegd als bijlage 20, inclusief de vereiste bijlagen.

Deel 2 Kwaliteit

Deel 2 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

- '2 Kwaliteit Slachthuisterrein – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een stedenbouwkundig schetsontwerp refererend aan de beschrijving in paragraaf 3.3 (gunningscriterium 'Kwaliteit'). In dit schetsontwerp dient minimaal opgenomen te zijn:
 - a. Toelichting stedenbouwkundig schetsontwerp. Het stedenbouwkundig schetsontwerp dient op de volgende punten te worden toegelicht:
 - i. De onderdelen van het stedenbouwkundig schetsontwerp (kaart en doorsneden) worden tezamen toegelicht in maximaal 4 A4 tekst in een leesbare lettergrootte (Arial 10 of vergelijkbaar) en gangbare regelafstand (regelafstand 1 of ruimer) en maximaal 4 A4 beeldmateriaal (referentiebeelden/-projecten en/of illustraties). Het is hierbij van belang dat de Inschrijver onderbouwd waarom volgens hem het stedenbouwkundige schetsontwerp voldoet aan de door de Aanbestedende dienst gestelde eisen en wensen.

- ii. Op 1 A4 worden ruimtegebruik en programma in staten gekwantificeerd. Deze 'ruimte en programma staat' geeft tenminste inzicht in:
 - oppervlakte uitgeefbaar terrein;
 - oppervlakte monumenten;
 - oppervlakte openbare ruimte onderverdeeld naar oppervlakte groen, water, wegen en trottoir;
 - aantal en footprint woningen en parkeren.
 - b. Een visualisatie van het stedenbouwkundige schetsontwerp. Deze visualisatie omvat minimaal:
 - i. Een kaart met de schaal 1:500. Deze geeft een integraal beeld van de toekomstige functionele en ruimtelijke invulling van het Slachthuisterrein. Deze kaart toont de functionele en ruimtelijke opbouw van het Slachthuisterrein en geeft concreet inzicht in:
 - de functionele indeling van de monumenten op het Slachthuisterrein.
 - de differentiatie in woningen (en bijgebouwen) naar omvang (footprint en BVO) en typologie.
 - de verdeling tussen monumenten, uitgeefbaar en openbaar gebied.
 - ontsluiting en parkeren.
 - de wijze waarop het Slachthuisterrein zich naar de omgeving presenteert.
 - de oppervlakte water en groen.
 - de mate van openbaarheid.
 - ii. Ten minste 2 dwarsdoorsneden van het bouwblok en de openbare ruimte.
 - iii. Ten minste een viertal profielen die inzicht geven in de (sloot- en) straatprofielen van het bouwblok en de Openbare ruimte worden vormgegeven inclusief de nieuw te realiseren brug.
2. Een architectonisch schetsontwerp betreffende het Slachthuis en de nieuw te realiseren woningbouwkavels refererend aan de beschrijving in paragraaf 3.3 (gunningscriterium 'Kwaliteit'), welke als volgt is opgebouwd:
 - a. Toelichting architectonisch schetsontwerp:
 - i. De verschillende onderdelen van het architectonische schetsontwerp (kaart en doorsneden) worden per vastgoedtypologie toegelicht in maximaal 1 A4 tekst in een leesbare lettergrootte (Arial 10 of vergelijkbaar) en gangbare regelafstand (regelafstand 1 of ruimer) en maximaal 1 A4 beeldmateriaal (referentiebeelden/-projecten en/of illustraties). Het is hierbij van belang dat de Inschrijver onderbouwt waarom volgens hem het architectonische schetsontwerp voldoet aan de door de Aanbestedende dienst gestelde eisen en wensen.
 - ii. Op 2 A4 een beschrijving van het totale te realiseren programma voor zowel de woningbouwkavels als het Slachthuis. Deze beschrijving geeft tenminste inzicht in:
 - aantallen per typologie
 - oppervlakte in m² BVO
 - oppervlakte in m² GBO/VVO
 - b. Een visualisatie van het architectonische schetsontwerp. Deze visualisatie omvat minimaal:
 - i. Per vastgoedtypologie (o.a. het Slachthuis) plattegronden van enkele typische verdiepingen (inclusief parkeren en begane grond); (schaal 1:200)
 - ii. Per vastgoedtypologie (o.a. het Slachthuis) gevels; (schaal 1: 200)

- iii. Per vastgoedtypologie (o.a. het Slachthuis) doorsnedes van de bouwblokken inclusief de tussenliggende openbare ruimte en inclusief aansluiting op omgeving; (schaal 1: 200)
 - iv. Architectonische visie driedimensionaal verbeeld (bijv. in photoshop of rendering)
 3. Een schetsontwerp openbare ruimte c.q. inrichtingsplan voor de te realiseren openbare ruimte refererend aan de beschrijving in paragraaf 3.3 (gunningscriterium 'Kwaliteit'), welke als volgt is opgebouwd:
 - a. Toelichting schetsontwerp openbare ruimte c.q. inrichtingsplan:
 - i. De onderdelen van het schetsontwerp openbare ruimte (kaart en doorsneden) worden tezamen toegelicht in maximaal 4 A4 tekst in een leesbare lettergrootte (Arial 10 of vergelijkbaar) en gangbare regelafstand (regelafstand 1 of ruimer) en maximaal 4 A4 beeldmateriaal (referentiebeelden/-projecten en/of illustraties). Het is hierbij van belang dat de Inschrijver onderbouwd waarom volgens hem het schetsontwerp openbare ruimte voldoet aan de door de Aanbestedende dienst gestelde eisen en wensen.
 - b. Een visualisatie van het schetsontwerp openbare ruimte. Deze visualisatie omvat minimaal:
 - i. uitwerking buitenruimte: profielen en plattegrond van de openbare ruimte met indicatie van materialisatie, verlichting, meubilair, afwatering etcetera (schaal 1:50).

Deel 3 Financiën

Deel 3 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

- '3 Financiën Slachthuisterrein – [naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 3 dient ten minste de volgende stukken te bevatten (refererend aan de beschrijving in paragraaf 3.4):

1. Het Financieel bod, te weten de volledig ingevulde biedingsmodule bijlage 4.
2. Een overzichtelijke elementenbegroting met een uiteenzetting van de kosten van het openbare gebied. Tevens dient de elementenbegroting volgens de SSK-2010 uitgevoerd te worden.
3. Een overzichtelijke elementenbegroting met een uiteenzetting van de kosten voor de realisatie van het popcentrum in het Slachthuis en de renovatie van het popcentrum deel in het Slachthuis.

Deel 4 Proces

Deel 4 dient de volgende bestandsnaam te kennen:

- '4 Proces Slachthuisterrein – [Naam Inschrijver (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 4 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een 'plan van aanpak – proces' refererend aan de beschrijving in paragraaf 3.5 (gunningscriterium 'Proces'). Dit plan van aanpak bevat maximaal 8 pagina's. In dit plan van aanpak is minimaal opgenomen:
 - a. Een toelichting op de planning refererend aan paragraaf 3.5
 - b. Een communicatieplan refererend aan paragraaf 3.5
 - c. Een marktvisie refererend aan paragraaf 3.5

2. Een planning, refererend aan paragraaf 3.5, waarin minimaal is opgenomen:
 - a. De stappen die de Inschrijver doorloopt en de doorlooptijd van deze stappen.
 - b. Data waarop de belangrijkste mijlpalen in het project behaald worden.

4.2. Aanlevering in te dienen stukken

Voor Inschrijving dient de Inschrijver de gevraagde stukken via TenderNed in te dienen uiterlijk op 27 augustus 2017, 12.00 uur, op de wijze zoals bovenstaand (paragraaf 4.1) is omschreven.

De digitale bestanden dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- De samenvoeging van de mappen en/of bestanden per Gunningscriterium, exclusief het Gunningscriterium financiën, kunnen worden aangeleverd in een gecomprimeerd bestand in .ZIP en .RAR.
- Alle bestanden dienen te worden aangeleverd in PDF.
- Tekstuele bestanden dienen te worden geleverd in: formaat A4, lettertype Arial 10 of vergelijkbaar lettertype.

Het is niet toegestaan om de invulbijlagen, die bijgevoegd zijn bij deze Gunningsleidraad inhoudelijk te wijzigen. Bij de bijlagen die benodigd zijn voor de Inschrijving mogen enkel de 'invulvelden' ingevuld worden.

5. Procedure en beoordeling

5.1. Uitgangspunten aanbestedingsprocedure

De Aanbestedende dienst heeft ervoor gekozen om de Opdracht voor de ontwikkeling van het Slachthuisterrein aan te besteden door middel van een Europese Niet-openbare procedure, conform de Aanbestedingswet 2012. Hierbij worden transparantie, gelijkheid, non-discriminatie en proportionaliteit als grondbeginselen gehanteerd. De Niet-openbare procedure bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de Gunningsfase.

Op 19 februari 2018 is de aankondiging van de aanbestedingsprocedure op TenderNed gepubliceerd. Geïnteresseerde Gegadigden hebben vervolgens het selectiedocument voor deze Opdracht op TenderNed kunnen vinden en een aanmelding aan de aanbesteding kunnen indienen.

Na de selectie ontvingen alle vijf (5) de geselecteerde Gegadigden een Uitnodiging tot Inschrijving met de Gunningsleidraad en alle relevante bijlagen op basis waarvan de Gegadigden een Inschrijving mogen indienen en mee kunnen dingen naar de gunning van de Opdracht via TenderNed.

5.2. Startbijeenkomst

Op 21 mei 2018 is er een startbijeenkomst, waarbij de Aanbestedende dienst de geselecteerde Gegadigden een toelichting geeft op de uitgangspunten van de aanbestedingsprocedure en Gunningscriteria. Van deze startbijeenkomst wordt een verslag gemaakt welke toegestuurd zal worden bij de eerste Nota van inlichtingen. Gedurende en aansluitende bezichting van het Slachthuisterrein bestaat de mogelijkheid tot het stellen van vragen, welke verwerkt worden in de eerste Nota van inlichtingen van 28 mei 2018 (zie ook paragraaf 5.3).

5.3. Nota van inlichtingen

5.3.1. *Schriftelijke Nota van inlichtingen*

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze Gunningsleidraad en/of de startbijeenkomst kunnen via TenderNed worden ingediend tot uiterlijk 11 juni 2018, 12.00 uur.

De datum waarop de Aanbestedende dienst de vragen ontvangt is leidend. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Aanbestedende dienst van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Gegadigden.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op 20 juni 2018 door de Aanbestedende dienst worden beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de tweede Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed.

Vragen welke gesteld zijn in het kader van en tijdens de startbijeenkomst zullen uiterlijk op 28 mei 2018 worden beantwoord in een eerste Nota van Inlichtingen.

Het staat geselecteerde Gegadigden vrij om vragen in te dienen na de deze paragraaf en paragraaf 5.3.2 genoemde data. Gelijk aan te laat ingediende vragen worden deze vraag/vragen enkel beantwoord indien de Aanbestedende dienst van mening is dat dit noodzakelijk is voor alle geselecteerde Gegadigden.

Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Gunningsleidraad in de Nota van inlichtingen worden door de Gegadigden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Gunningsleidraad.

5.3.2. Mondelinge Nota van inlichtingen

In aanvulling op een eerste Nota van inlichtingen neemt de Aanbestedende dienst de tweede Nota van inlichtingen mondeling en afzonderlijk met de geselecteerde Gegadigden af. De mondelinge inlichtingenronde heeft als doel individuele en plan specifieke vraagstukken te beantwoorden. Ondanks de zorgvuldige samenstelling van dit document en de bijbehorende bijlagen is het wenselijk om geselecteerde Gegadigden de mogelijkheid te geven hun interpretatie van de wensen en de eisen uit deze Gunningsleidraad middels het stellen van vragen te toetsen bij de Aanbestedende dienst, dit om te voldoen aan de gestelde eisen en meer inzicht te krijgen in de wensen van de Aanbestedende dienst. Tevens kunnen concrete vraagstukken door geselecteerde Gegadigden worden toegelicht op basis van door de geselecteerde Gegadigde gecreëerd materiaal. De mondelinge inlichtingenronde vinden plaats op 9 juli 2018.

In deze mondelinge inlichtingenronde hebben de geselecteerde Gegadigden dan ook de mogelijkheid om naar aanleiding van hun eerste bevindingen één op één vragen te stellen aan de Aanbestedende dienst. De Aanbestedende dienst geeft indien mogelijk direct antwoord op de betreffende vragen of neemt deze mee in een tweede Nota van inlichtingen. Van de mondelinge inlichtingenronde worden opnames gemaakt.

De geanonimiseerde (algemene) vragen zullen uiterlijk 18 juli 2018 door de Aanbestedende dienst worden beantwoord. De Aanbestedende dienst beantwoordt de gestelde vragen middels de Nota van inlichtingen, welke gepubliceerd wordt op TenderNed. Bedrijfsgevoelige vragen worden in een afzonderlijke Nota van inlichtingen op dezelfde datum naar de betreffende geselecteerde Gegadigde verstuurd via TenderNed. De Aanbestedende dienst kan, indien zij van mening is dat een vraag geen afbreuk doet aan het standpunt van een geselecteerde Gegadigde, besluiten de vraag als algemeen te beschouwen en als zodanig te beantwoorden.

5.4. Beoordeling en besluitvorming Inschrijvingen

5.4.1. Beoordelings- en besluitvormingsproces

De beoordeling en de gunning vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1: Opening van de Inschrijvingen

Na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Inschrijvingen zullen de Inschrijvingen worden geopend door een onafhankelijk adviseur die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie. Behalve de onafhankelijk adviseur mag niemand bij de opening

van de Inschrijvingen aanwezig zijn. Er wordt via TenderNed een proces-verbaal van opening van de Inschrijvingen verstuurd naar de Inschrijvers.

Stap 2: Controle van Inschrijvingen op vormvereisten en volledigheid

De Inschrijvingen worden allereerst gecontroleerd op vormvereisten, waaronder begrepen de tijdige en volledige indiening van de Inschrijving als gesteld in deze Gunningsleidraad. De controle wordt uitgevoerd door een onafhankelijk adviseur die geen zitting heeft in de beoordelingscommissie.

Stap 3: Beoordelen Inschrijvingen en presentatie

Van de Inschrijvers die niet zijn uitgesloten in stap 2 worden de Inschrijvingen getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.3, 3.4 en 3.5. Bij ontvangst van de inzendingen wordt deel 3 van de Inschrijvingen separaat gehouden. Dit deel wordt door een extern adviseur, welke geen zitting heeft in de beoordelingscommissie, geopend en getoetst aan de vereisten. Voorts blijft dit deel gesloten tot de overige delen, zijnde Kwaliteit en Proces, zijn beoordeeld.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen of Inschrijvingen waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door Inschrijver, worden door de Aanbestedende dienst terzijde geschoven en niet verder beoordeeld. Indien naar aanleiding van de toetsing van de Inschrijving een Inschrijving terzijde wordt geschoven voor de presentatie van de Inschrijver, dan wordt de Inschrijver niet in de gelegenheid gesteld de Inschrijving middels een presentatie nader toe te lichten.

Eerst wordt het onderdeel Kwaliteit en Proces beoordeeld, waarna de Inschrijvers in de gelegenheid worden gesteld hun Inschrijving voor het onderdeel Kwaliteit en Proces toe te lichten middels een presentatie van maximaal 30 minuten voor alle leden van de beoordelingscommissie. De Aanbestedende dienst benadrukt hierbij dat in de presentatie het onderdeel Financiën niet benoemd wordt. Een computer en beamer zijn aanwezig. De presentatie dient na afloop beschikbaar te worden gesteld aan de Aanbestedende dienst. Er worden geen punten toegekend aan de presentatie zelf, maar vanuit Aanbestedende dienst kunnen vragen worden gesteld naar aanleiding van de presentatie. Indien de presentaties hiertoe aanleiding geven, dan kan de beoordelingscommissie besluiten de beoordeling voor het onderdeel Kwaliteit en Proces bij te stellen.

Het gunningscriterium financiën (wensen) wordt als laatste beoordeeld. Nadat de delen 2 en 4 zijn beoordeeld en de punten zijn toegekend, wordt de beoordeling van deel 3 bekend gemaakt aan de rest van de beoordelingscommissie en kan het totaal aantal punten worden berekend.

De Aanbestedende dienst heeft het voornemen de Opdracht te gunnen aan de hoogst scorende in de beoordeling van de Gunningscriteria. Zo worden de punten voor de drie onderdelen bij elkaar opgeteld en vormen deze de score. Vervolgens stelt de beoordelingscommissie van de toetsing en de beoordeling een unaniem en integraal rapport op.

Stap 4: Loting

Indien na afronding van stap 3 de eindscore van één of meerdere Inschrijvers gelijk is én waarbij dit van invloed is op het bepalen van de Winnende Inschrijver, dan wordt door

middel van een lotingsprocedure de onderlinge positie van de Inschrijvers met de gelijke eindscore bepaald, conform artikel 4.37.3 ARW 2016.

Stap 5: Besluitvorming omtrent gunning

Beoordeling van de Inschrijvingen vindt plaats door de beoordelingscommissie. Het adviesrapport van de beoordelingscommissie wordt ter vaststelling voorgelegd aan het hoofd GOB van de Aanbestedende dienst.

5.4.2. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de Inschrijvingen op de onderdelen Kwaliteit en Proces vindt plaats door de vakinhoudelijke experts, welke gezamenlijk de beoordelingscommissie vormen. De beoordelingscommissie is als volgt samengesteld:

- Projectleider gemeente Haarlem
- Adviseur aanbestedingen gemeente Haarlem
- Stedenbouwkundige gemeente Haarlem
- Technisch adviseur openbare ruimte gemeente Haarlem
- Planeconoom gemeente Haarlem
- Adviseur vastgoed gemeente Haarlem
- Adviseur milieu gemeente Haarlem
- Adviseur erfgoed gemeente Haarlem
- Extern adviseur Akro Consult

5.5. Gunning en opschortende termijn (bezwaartermijn)

De gunning en daaropvolgende ondertekening van de Overeenkomst vindt volgens de volgende stappen plaats.

Stap 1: Voornemen tot gunning

Pas na besluitvorming door het hoofd GOB van de Aanbestedende dienst wordt de voorlopige uitslag van de aanbesteding bekend gemaakt. Alle Inschrijvers worden via TenderNed geïnformeerd over het voornemen tot gunning. Niet alleen de winnaar ontvangt het voornemen tot gunning, maar ook de verliezende of afgewezen partijen ontvangen een gemotiveerde afwijzing. In dit bericht wordt ingegaan op de achtergronden van de gunningbeslissing, waaronder de kenmerken van de betreffende Inschrijving, te weten de score per (sub)criterium inclusief een inhoudelijke onderbouwing hiervan en de naam van de beoogde winnaar met haar score per (sub)criterium. Over de beoordeling van andere Inschrijvers en Inschrijvingen en de uitkomsten van de besluitvorming wordt niet gecorrespondeerd.

Stap 2: Opschortende termijn (bezwaartermijn)

De afwijzing wordt toegezonden via TenderNed aan de betreffende Inschrijvers. De dagtekening van het bericht of de brief geldt als datum van voorlopige gunning. Vervolgens gaat de zogenaamde opschortende termijn in werking, een periode van twintig (20) dagen waarin partijen bezwaar kunnen maken tegen de uitslag. Afgewezen Inschrijvers die bezwaar maken tegen de voorgenomen gunning dienen een civiel kort geding aanhangig te maken tegen de gunningsbeslissing vóór het verstrijken van de bezwaartermijn van twintig (20) dagen. Deze termijn van twintig (20) dagen is een vervaltermijn en eindigt op de 20^e dag ná de dag van het verzenden van de gunningsbeslissing.

Stap 3: Definitieve gunning

Na het verstrijken van een periode van twintig (20) dagen te rekenen vanaf dagtekening van het gunningsvoornemen wordt tot definitieve gunning overgegaan.

Stap 4: Ondertekening Overeenkomst

Uiterlijk binnen één maand na de definitieve gunning zullen de optieovereenkomst en aanneemovereenkomst UAV-GC 2005 popcentrum door de Aanbestedende dienst en de Winnende Inschrijver worden ondertekend. Indien de uitwerking en/of het tot overeenstemming komen over de inhoud van de optieovereenkomst onverhoopt langer duurt dan twee maanden, dan behoudt de Aanbestedende dienst zich het recht voor om de gunning alsnog zonder vergoeding van enigerlei schade en/of kosten in te trekken.

Ten aanzien van de totstandkoming van de optieovereenkomst geldt, indien en voor zover aan de orde, als opschortende voorwaarde het definitief worden van het gunningsbesluit.

5.6. Procedurele voorwaarden

1. Alleen tijdige, volledig ingevulde Inschrijvingen en verklaringen, ondertekend door een daartoe bevoegd of gemachtigd persoon, kunnen worden meegenomen in de beoordeling.
2. Natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen mogen slechts éénmaal – al dan niet in combinatie met andere natuurlijke personen, rechtspersonen en vennootschappen – een Inschrijving doen.
3. De Inschrijving dient op de gehele Opdracht betrekking te hebben zoals door de Aanbestedende dienst omschreven in hoofdstuk 2 van deze Gunningsleidraad
4. De Inschrijving dient via TenderNed in de in paragraaf 4.2.2 beschreven indeling aangeleverd te worden.
5. Alle pagina's van de Inschrijving en de bijlagen dienen te zijn voorzien van een onderscheidend kenmerk van de Inschrijver (bijvoorbeeld de naam van de Inschrijver).
6. De Inschrijving moet worden ingediend in de Nederlandse taal met uitzondering van eventuele bewijsmiddelen in verband met de Inschrijvingsvereisten. Van bewijsmiddelen die in een andere taal zijn gesteld dient een vertaling in het Nederlands te worden bijgevoegd.
7. De Aanbestedende dienst heeft het recht om Inschrijvers om verduidelijking en/of aanvulling van ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Inschrijver verstrekte informatie bij derden te controleren.
8. Indien de verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, kan de Inschrijver door de Aanbestedende dienst worden uitgesloten van verdere deelname.
9. Het is niet toegestaan rechtstreeks contact op te nemen met raadsleden, wethouders en (project)medewerkers van het project Slachthuisterrein of de Aanbestedende dienst over deze aanbestedingsprocedure, dit kan tot directe uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure leiden. De communicatie loopt volledig via TenderNed. Aan informatie verstrekt door anderen dan via TenderNed kunnen geen rechten worden ontleend.

10. De Inschrijver moet zijn Inschrijving gestand doen gedurende negentig (90) dagen na de dag waarop de aanbesteding heeft plaatsgevonden. De Aanbestedende dienst kan verzoeken de termijn van gestanddoening te verlengen. Aan een zodanig verzoek kan door de Gegadigde geen aanspraak op de Opdracht worden ontleend.
11. In verband met de mogelijkheid dat tegen de gunningsbeslissing een kort geding wordt aangespannen, dient de Inschrijver, voor het geval er een kort geding wordt aangespannen, de Inschrijving in ieder geval gestand te doen tot twee weken na de uitspraak in kort geding. Ook als dit betekent dat de gestanddoeningstermijn van negentig (90) dagen daardoor wordt verlengd.
12. De Aanbestedende dienst behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn (bijvoorbeeld voor gemaakte kosten of gederfde winst) het recht voor om voor welke reden dan ook:
 - a. de aanbestedingsprocedure stop te zetten dan wel definitief af te breken;
 - b. gedurende de aanbestedingsprocedure de tijdsplanning eenzijdig te wijzigen;
 - c. af te zien van gunning van de Opdracht.
13. De Aanbestedende dienst 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 Aanbestedende dienst, met name ten aanzien van overheidsopdrachten en vastgoedtransacties. De Aanbestedende dienst ontwikkelt met het oog hierop beleid waarvan onder andere een zogenaamde integriteitsclausule, alsmede de zogenaamde BIBOB-toets onderdeel uitmaken. U wordt gevraagd bij inschrijving een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend BIBOB-formulier (bijlage 20) 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 aanbestedingsprocedure. De integriteitsclausule is opgenomen in de Overeenkomsten. Op basis van deze clausule is de Aanbestedende dienst bevoegd tot het screenen van de partij op integriteit. Als uit de screening blijkt dat er sprake is van integriteitschendingen, kan de Aanbestedende dienst de inschrijving ongeldig verklaren dan wel de overeenkomsten ontbinden.
14. De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om manipulatieve Inschrijvingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Inschrijving is sprake als bepaalde aannames van de Aanbestedende dienst worden miskend door een Inschrijver, waardoor de beoordelingssystematiek zo wordt gemanipuleerd dat het beoogde doel wordt verstoord, bijvoorbeeld als de beoordelingssystematiek niet meer kan worden toegepast of een Inschrijving irreëel of feitelijk onmogelijk is.
15. Door Inschrijving op deze opdracht geeft de Inschrijver aan respectievelijk verklaart hij, dat hij bij het opstellen van zijn Inschrijving rekening heeft gehouden met de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht uit hoofde van het recht van de Europese Unie, nationale recht of collectieve arbeidsovereenkomsten of uit hoofde van de in bijlage van richtlijn 2014/24/EU vermelde bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht.

Inschrijvers kunnen informatie over verplichtingen ten aanzien van de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden, als bedoeld in artikel 2.81 Aanbestedingswet 2012, die gelden in Nederland, verkrijgen via de navolgende organen:

 - Met betrekking tot belastingen: Ministerie van Financiën, Den Haag (www.minfin.nl) en/of www.belastingdienst.nl);

- Met betrekking tot milieubescherming: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Den Haag (<http://www.minienm>);
 - Met betrekking tot arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Den Haag (www.minszw.nl) en/of UWV (www.uwv.nl).
16. Een klacht in het kader van deze aanbesteding kan worden ingediend op het e-mailadres klachtaanbesteding@haarlem.nl onder vermelding van de term “klacht” en de benaming van de aanbesteding “Slachthuisterrein”. Deze klacht dient ook te worden gemeld via TenderNed.

5.7. Vervallen Inschrijving na gunning

Indien een Inschrijving na bekendmaking van de gunningsbeslissing om wat voor reden dan ook onverhoopt komt te vervallen, dan worden de overige Inschrijvingen opnieuw beoordeeld en aan elkaar gerelateerd conform de beoordelingssystematiek zoals opgenomen in hoofdstuk 3.

5.8. Vertrouwelijkheid

Alle informatie die door of namens de Aanbestedende dienst in de Gunningsleidraad wordt verstrekt – documenten inclusief bijlagen en alle overige door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie - dient volstrekt vertrouwelijk te blijven en door de geselecteerde Gegadigde en eventuele andere natuurlijke of rechtspersonen waarmee een samenwerking is aangegaan slechts aan medewerk(st)ers te worden getoond die van de aanbesteding kennis moeten nemen. Evenmin mag door de geselecteerde Gegadigde op enigerlei wijze aan derden kennis worden gegeven van de gegevens die in dit verband door of namens de Aanbestedende dienst zijn of worden verstrekt. De vertrouwelijkheid dient ook in acht te worden genomen, indien de Opdracht niet aan de geselecteerde Gegadigde gegund wordt.

Voorts zal alle in het kader van de Gunningsfase door of namens de Aanbestedende dienst verstrekte informatie door geselecteerde Gegadigde als strikt vertrouwelijk worden behandeld.

5.9. Mogelijke onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

Deze Gunningsleidraad met bijbehorende documenten is met grote zorg samengesteld. Indien een Gegadigde meent dat dit document onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevat dan wel de wijze van beoordelen onduidelijk of ongeoorloofd is, dan wel dit document geheel of ten dele strijdig zou zijn met het recht dan wel aanbestedingsbeginselen, dan dient de Gegadigde hierover een vraag te stellen in de Nota van inlichtingen dan wel dit uiterlijk vijf (5) kalenderdagen na verzending van de Nota van inlichtingen schriftelijk en gemotiveerd aan de Aanbestedende dienst kenbaar te maken, bij gebreke waarvan ieder recht om tegen dit document te ageren vervalft.

5.10. Vergoeding voor deelname Gunningsfase

Voor de te verrichten werkzaamheden in het kader van het indienen van de Inschrijving in de Gunningsfase, ontvangen de Inschrijvers, met uitzondering van de Inschrijver aan wie de Opdracht wordt gegund (c.q. Winnende Inschrijver), een vergoeding ter hoogte van € 15.000,- exclusief btw, mits de Inschrijver niet is uitgesloten op basis van de gestelde eisen in de Gunningsleidraad. Dat wil zeggen dat de Inschrijving meegenomen moet zijn in de inhoudelijke beoordeling door de beoordelingscommissies om voor de vergoeding in aanmerking te komen.