

Onderwerp

Selectieleidraad Hezelpoortgarage en -woontoren

Opsteller	Angela van Horrik	Behandeldatum	28 september 2021
Programma	Bereikbaarheid Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Embargo tot 1 oktober 2021
Portefeuillehouder	J. Wijnia en N.P. Vergunst		

Advies

1. Te besluiten om te kiezen voor een niet-openbare aanbestedingsprocedure met een concurrentie gerichte dialoog.
2. De Selectieleidraad Hezelpoortgarage en -woontoren vast te stellen.

Aanleiding

Al lange tijd wordt de ontwikkeling van een openbare parkeergarage en woontoren in de nabijheid van de Nieuwe Hezelpoort voorbereid, werknaam Hezelpoort. Het Waalfront transformeert tot een inspirerend, stedelijk woon- en werkgebied langs de Waal. Hezelpoort is onderdeel van deze transformatie en maakt ook onderdeel uit van de ontwikkeling van het Stationsgebied. Nadat de raad het aantal openbare parkeerplaatsen heeft vastgesteld en akkoord is gegaan met de investeringsruimte is er hard gewerkt aan de opstellen van de aanbestedingsstukken. Deze zijn nu zo ver gereed dat tot start van de aanbesteding kan worden overgegaan.

Eerste stap van de aanbesteding, waarbij uitgegaan wordt van een niet-openbare aanbesteding met concurrentie gerichte dialoog, is de selectie van partijen.

Beoogde impact

We willen het aantal belangstellende partijen filteren via de selectieprocedure om te komen tot 4 partijen die gaan deelnemen aan de concurrentie gerichte dialoog. Omdat dit de start is van een tender voor een belangrijke plek in de stad, is vaststelling van de uitgangspunten voor deze tender gewenst.

Argumenten

1.1 Niet-openbare aanbesteding met concurrentie gericht dialoog

Voorstel is de aanbesteding volgens de procedure van de concurrentiegericht dialoog te laten plaatsvinden. Op die manier kan (technische) kennis en ervaring vanuit de markt worden gebruikt om tot een optimale en realistische opgave te komen. De concurrentiegericht dialoog biedt de ruimte aan geschikte partijen om verschillende oplossingen aan te dragen en te bespreken die in de behoefte van de gemeente kunnen voorzien. De complexiteit van de opgave legitimeert de inspanningen aan de kant van de geselecteerde gegadigden en de gemeente die deze procedure met zich meebrengt. Ook de gemeente krijgt op die manier als opdrachtgever duidelijkheid in de haalbaarheid van haar eigen wensen en die van de omgeving.

De concurrentie gericht dialoog vergt van deelnemende partijen een aanzienlijke investering in tijd en geld. Het is dus zaak om met een beperkt aantal deelnemers de dialoog in te gaan. Daarom wordt niet gekozen voor een openbare procedure waarin alle geschikte en belangstellenden partijen zouden kunnen deelnemen, maar wordt voorgesteld de keuze te maken voor een niet-openbare procedure met voorafgaande

selectie. De selectie gaat dus over het terugbrengen van het aantal partijen van mogelijk wel twintig naar vier partijen waarmee we de dialoog aan willen gaan. Voordeel is ook dat uiteindelijk uit vier partijen een keuze voor één partij gemaakt kan worden uit meer uitgewerkte plannen.

1.2 Omschrijving van de procedure

De aanbestedingsprocedure bestaat uit drie stappen:

1. De Selectiefase
2. De Dialoofase
3. De Inschrijffase

Selectiefase

Het doel van de selectiefase is maximaal vier gegadigden te selecteren, die een uitnodiging voor de dialoog- en inschrijffase zullen ontvangen. Keuze voor vier gegadigden is om voldoende zekerheid te hebben dat de aanbestedingsprocedure in concurrentie tot stand komt.

Dialoofase

Na de Selectiefase volgt een dialoofase met maximaal vier geselecteerde gegadigden. Tijdens de dialoofase gaat gemeente Nijmegen met deze geselecteerde gegadigden in gesprek om de opgave nader toe te lichten, de opgave daar waar mogelijk te optimaliseren en de voorgestelde oplossingen van gegadigden te bespreken.

Inschrijffase

Als de dialoofase is afgerond, dienen de geselecteerde gegadigden (dan inschrijvers) een inschrijving in. De economisch meest voordelige inschrijving wordt geselecteerd op basis van het gunningscriterium beste prijs-kwaliteitsverhouding (BPKV). Daarbij worden globaal de volgende subgunningscriteria gehanteerd:

- Prijs
- Kwaliteit, bestaande uit:
 - Ruimtelijke kwaliteit incl. woonkwaliteit op basis van een schetsontwerp
 - Circulair bouwen
 - Proces-, risico- en omgevingsmanagement

De exacte invulling van de gunningscriteria wordt kenbaar gemaakt in de Inschrijfleidraad.

De Inschrijfleidraad en de overige aanbestedingsstukken waaronder het Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit en wonen, Ambities Circulair bouwen, de Overeenkomst sociale woningbouw met Portaal en SSH& en de concept-Koop- Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst met programma's van eisen en concept-turnkey-overeenkomsten zullen in december aan het college worden voor voorgelegd ter vaststelling. Daarna zullen deze stukken aan de geselecteerde partijen worden gezonden.

2.1 Vaststellen Selectieleidraad

In de selectieleidraad wordt beschreven op welke wijze de gemeente Nijmegen de vier gegadigden selecteert die in uitnodiging voor de dialoog- en inschrijffase ontvangen. Kortgezegd worden ook hier drie stappen onderscheiden:

1. Uitsluitingsgronden
2. Geschiktheidseisen

3. Selectiecriteria

Uitsluitingsgronden

De gemeente Nijmegen wil alleen met integere bedrijven zaken doen en daarom worden uitsluitingsgronden gehanteerd. Hierbij valt onder andere te denken aan het witwassen van geld, een veroordeling wegens schending van de mededingingsregels et cetera. Gegadigden vullen een, door de gemeente opgesteld, Uniform Europees Aanbestedingsdocument in waarop zij verklaren dat geen van de uitsluitingsgronden op hen van toepassing zijn.

Geschiktheidseisen

Geschiktheidseisen dienen ervoor te zorgen dat enkel die partijen tot de dialoog- en inschrijffase worden toegelaten, die ook daadwerkelijk in staat zijn de opdracht uit te voeren.

Om te borgen dat partijen voldoende financieel - en economisch draagkrachtig zijn, wordt om een bankgarantie en een beroepsaansprakelijkheidsverzekering gevraagd.

Om te borgen dat partijen voldoende technisch- en beroeps bekwaam zijn, worden referentieprojecten gevraagd op de volgende kerncompetenties:

- Ervaring met een, voor eigen rekening en risico, gerealiseerde, integrale ontwikkelopgave;
- Ervaring met het ontwerp van hoogbouw wonen in een binnenstedelijke omgeving;
- Ervaring met het ontwerp van een parkeergarage.

Selectiecriteria

Indien er na de eerste beoordeling, op basis van de uitsluitingsgronden en de geschiktheidseisen, meer dan vier geschikte gegadigden voor de dialoofase over zijn gebleven, worden de volgende selectiecriteria gehanteerd om het aantal gegadigden terug te brengen naar vier.

Selectiecriteria	
<i>Criterium</i>	<i>Maximaal aantal punten</i>
Ruimtelijke kwaliteit	200
Circulair bouwen	100
Sociale cohesie	100

Middels een toelichting van maximaal 2 A4 per criterium (inclusief eventueel aanvullend beeldmateriaal) geeft gegadigde zijn visie op het betreffende onderwerp. Gegadigden dienen hun visie te onderbouwen door een of meerdere referentieprojecten per criterium aan te dragen.

3.1 Publicatie van de Selectieleidraad

Na vaststelling zal de Selectieleidraad worden gepubliceerd op Negometrix een veelgebruikt aanbestedingsplatform. De beoordelingsfunctionarissen zoals genoemd in de

leidraad zullen daarna een op basis van de criteria een keus maken voor de te selecteren partijen.

Kanttekeningen

1.1 Dialoog kost tijd

De concurrentie gerichte dialoog heeft grote voordelen maar kost door de uitwerking van de plannen en de geïnformeerd houden van alle deelnemende partijen veel tijd. Het voordeel van het uiteindelijk de opdracht kunnen gunnen op basis van een plan dat verder is uitgewerkt en goed aansluit bij de wensen van de gemeente maakt het vervolgproces veel makkelijker te doorlopen zodat eventueel tijdverlies dan weer wordt goedge maakt.

1.2 Tendervergoeding

Hezelpoort is een complex project waarbij de keuze voor een concurrentiegerichte dialoog goed te motiveren is. Deze procedure vergt een grote inspanning voor marktpartijen en gemeente. Vanwege deze inspanning wordt een beperkte vergoeding verstrekt. Deze vergoeding is op 35.000 euro per partij gesteld. De hoogte hiervan is gerelateerd aan de gevraagde inspanning voor de gunning en zal voor partijen slechts een deel van de benodigde inzet vergoeden. Alleen marktpartijen die deelnemen aan de dialoog, een geldige inschrijving doen maar niet de aanbesteding winnen krijgen deze vergoeding.

2.1 Samenwerking met de corporaties

De Gemeente Nijmegen is de opdracht gevende partij voor zowel de garage als de woontoren. Echter de Gemeente wordt alleen eigenaar van de openbare parkeergarage, de openbare fietsenstalling en de openbare ruimte rond het complex. De woontoren zal deels in eigendom komen bij de woningbouwcorporaties Portaal en SSH&. Hoewel zij geen opdrachtgever zijn, zijn zij wel belanghebbend bij de uitkomst van de aanbesteding. Gekozen is voor een samenwerking waarbij de corporaties kunnen meebeslissen in de selectie en meepraten in de dialoog. Inzake de gunning zullen zij in ieder geval worden gehoord. De wijze van samenwerking, maar ook de verplichting om woningen af te nemen als aan hun PwE wordt voldaan, wordt geregeld in de overeenkomst sociale huurwoningen die in december aan het college wordt voorgelegd samen met de overige aanbestedingsstukken.

Financiën

De selectie heeft geen financiële gevolgen.

Vervolg

In onderstaande tabel treft u de indicatieve aanbestedingsplanning op hoofdlijnen.

Selectiefase	Datum
Publicatie aankondiging en selectieleidraad (start aanbesteding)	September 2021
Bekendmaken selectiebesluit	Januari 2022
Vaststelling aanbestedingsdossier bij college B&W ¹	December 2021
Dialoofase	Datum
Start dialoofase	Q1 2022
Einde dialoofase	Q3 2022
Inschrijffase	Datum

Indienen inschrijvingen	Q4 2022
Gunning en tekenen van de overeenkomst	Q4 2022

Na Gunning en het tekenen van de overeenkomst start de Ontwikkelfase waarin de geselecteerde ontwikkelaar het schetsontwerp waarop de gunning is gebaseerd uitwerkt tot een uitvoerbaar ontwerp. Deze fase zal ongeveer een jaar in beslag nemen, tot eind 2022. Tijdens deze fase zal het terrein door de gemeente onderzocht worden op explosieven. Dit duurt globaal heel 2022.

De bouw zal na dit jaar starten en naar verwachting twee jaar in beslag nemen, vanaf eind 2023 tot eind 2025.

Embargo

Dit college- voorstel is onder een tijdelijk embargo. De publicatie van de Selectieleidraad zal 1 oktober 2021 plaatsvinden en dan is deze openbaar. Op dat moment kunnen alle marktpartijen gelijktijdig kennis nemen van de inhoud van de Selectieleidraad. Het embargo kan dan worden opgeheven.

Bijlage(n)

1. Selectieleidraad Hezelpoortgarage en -woontoren