



Beslisnota voor het college

Datum 4 juli 2019

Onder embargo tot moment contractondertekening

Onderwerp: Aanbesteding opdracht uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen
Versienummer: 7

Portefeuillehouder: wethouder Schuttenbeld
Informant: René Stuij
Eenheid/Afdeling: Project-, programma- en procesmanagement (PPP)
Telefoon: 0646884494
E-mail: r.stuij@zwolle.nl

Benodigde middelen: --
Dekking t.l.v.: Grondexploitatie Stadshagen

Parafering

Afdelingshoofd:
Esther Wolfkamp

Datumparaaf

Portefeuillehouder:
wethouder Schuttenbeld

Raad

- ☒ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinienota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☐ n.v.t.

Bijlagen

1. Aanbestedingsleidraad, 26 februari 2019 (1^e versie 25 juli 2018)
2. Inschrijving Dura Vermeer, 4 april 2019 (*vertrouwelijk*)
3. Inschrijving Loostad B.V., 4 april 2019 (*vertrouwelijk*)
4. Beoordeling inschrijvingen Dura Vermeer en Loostad B.V., 18 juni 2019 (*vertrouwelijk*)
5. Brieven bekendmaking voornemen tot gunnen, 18 juni 2019 (*vertrouwelijk*)
6. Informatienota gemeenteraad, 18 juni 2019 (*onder embargo tot moment contractondertekening*)
7. Notitie afwegingen aanbesteding voor gemeenteraad, 4 juli 2019 (*vertrouwelijk*)

Ontwerp besluit

Het College besluit:

1. Op grond van een gehouden Europese aanbestedingsprocedure middels een concurrentiegericht dialog, over te gaan tot voorlopige gunning aan Dura Vermeer voor de opdracht uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen.
2. Dura Vermeer en Loostad B.V. met bijgevoegde brieven te informeren over dit gunningsvoornemen.
3. De gemeenteraad aan de hand van bijgevoegde informatienota te informeren.
4. Op grond van artikel 55 Gemeentewet met een beroep op artikel 10 lid 2 sub g van de Wob (het voorkomen van onevenredige benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken natuurlijke en rechtspersonen) geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bijlagen 2, 3, 4, 5 en 7.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 4 juli 2019

Inleiding

Stadshagen groeit. Die groei vraagt uitbreiding van het winkelcentrum. Om dit te bereiken is een vernieuwend aanbestedingsproces doorlopen, een concurrentiegericht dialogo, waarbij de omgeving betrokken is geweest. Dit proces heeft geleid tot plannen waarmee de wijk méér krijgt dan een uitbreiding van het winkelcentrum. De wijk krijgt een levendig hart waar het comfortabel wonen, winkelen en verblijven is met hoogstaande kwaliteit, vernieuwende 'state of the art'-concepten op het gebied van duurzaamheid en een nauwe verwevenheid tussen de verschillende functies. Een levendig stedelijk hart wat Stadshagen een impuls geeft en de wijk, maar ook de stad Zwolle, verder op de kaart zet.

Proces

Na een voorselectie is op 27 juli 2018 de Europese aanbesteding middels een concurrentiegericht dialogo voor de uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen met vijf partijen van start gegaan (bijlage 1). Gekozen is voor een concurrentiegericht dialogo om maximaal te profiteren van de kennis en kunde van de markt. De concurrentiegericht dialogo biedt de mogelijkheid om gedurende het proces, op basis van geformuleerde uitgangspunten, met partijen in gesprek te treden. Om zo gaandeweg het proces uitgangspunten te kunnen aanscherpen, de definitieve uitvraag te formuleren en partijen op basis hiervan een onvoorwaardelijke inschrijving te vragen.

Een tussentijdse selectie van vijf naar drie partijen heeft plaatsgevonden op basis van een Visie op de Opgave door partijen. Deze 3 partijen zijn uitgenodigd om een inschrijving te doen, bestaande uit een schetsontwerp en grondbieding. Van twee partijen is daarop een inschrijving ontvangen: Dura Vermeer (bijlage 2) en Loostad B.V. (bijlage 3). De derde partij, AM Real Estate, heeft besloten niet in te schrijven.

Bij het aanbestedingsproces zijn de winkeliersvereniging van het huidige winkelcentrum en de corporaties voor de nieuwbouw sociale huurwoningen betrokken geweest. Zowel voor input voor de uitgangspunten, het bijwonen van de presentaties tijdens de dialoogrondes en adviseren over de definitieve uitvraag. De constructieve houding en specifieke inbreng zijn van meerwaarde geweest voor de plannen.

Beoordeling

De inschrijvingen zijn beoordeeld door een gemeentelijke beoordelingscommissie (samengesteld uit de overall projectmanager Stadshagen, de projectleider voorzieningen, de adviseur detailhandel, de stedenbouwkundige, de vastgoedadviseur en de planeconoom). De beoordelingscommissie heeft voor haar beoordeling ook weer advies gevraagd aan de winkeliersvereniging en de betrokken corporaties. De winkeliersvereniging heeft een voorkeur voor het plan van Loostad vanwege de programmatische invulling en voorgestelde aantrekkelijke pleinruimten. De corporaties beoordelen beide plannen positief waarbij er wel een lichte voorkeur is voor het plan van Loostad vooral vanwege de grotere omvang van het sociale huurprogramma. Voor de beoordeling is tevens advies ingewonnen bij diverse gemeentelijke disciplines (verkeer, horeca en duurzaamheid).

De beoordelingscommissie heeft de plannen aan de hand van deze adviezen en het beoordelingskader integraal beoordeeld op vier hoofdcriteria (programma, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en samenwerking). Het plan van Dura Vermeer bevat een divers en gebalanceerd programma waarbij de integratie van functies (wonen, maatschappelijk programma, detailhandel en horeca) goed is doordacht. De voorgestelde ruimtelijke kwaliteit creëert een eenheid met het

Datum 4 juli 2019

bestaande en is geloofwaardig uitgewerkt. Tegelijkertijd is de toevoeging niet meer van hetzelfde. Het plan voegt nieuw programma toe en creëert tussen het private en openbare domein nieuwe ontmoetingsplekken voor bewoners en bezoekers zoals een Stadsfoyer en groene binnentuin. Deze ruimten maken het centrum interessant voor verschillende doelgroepen (met specifieke aandacht voor jeugd en ouderen) en bieden de mogelijkheid voor het verlengen van de verblijfstijd in het centrum. De voorgestelde centrale pleinruimte is het nieuwe hart van het winkelcentrum. Het plein heeft directe relaties met het omsluitende winkel-, woon- en maatschappelijk programma, maar ook met de omgeving van het winkelcentrum waarmee ook werkelijk een nieuw hart van Stadshagen gecreëerd wordt. In de uitwerking vraagt de indeling van de pleinruimte nog wel aandacht, vooral de wijze waarop sfeervolle plekken gecreëerd worden op het plein bij deze omvang.

Het voorgestelde commerciële programma in het plan van Loostad wordt beoordeelt als een passend programma voor de wijk. Daarnaast stelt Loostad een vernieuwend duurzaamheidsconcept voor. Loostad creëert aantrekkelijke compacte ruimtes. Anderzijds kan de kwaliteit van die compacte ruimtes op momenten onder druk staan als een combinatie van terrassen, markt, fietsparkeren en expeditieverkeer voor dagwinkels op/over dezelfde ruimte moeten. Verder wijkt de vormgeving van het plan bewust af van het bestaande waardoor de verwachting is dat in bebouwing een 'oud' en 'nieuw' gaat ontstaan en eenheid ontbreekt.

Beide inschrijvers dienen te voldoen aan het gemeentelijk Protocol Parkeernormen. Na interne beoordeling op dit aspect is RoyalHaskoning DHV (RHDHV) gevraagd de voorgestelde parkeerprogramma's te beoordelen. RHDHV komt tot andere parkeerberekeningen dan beide inschrijvers. Echter, het protocol biedt ruimte voor interpretatie en de mogelijkheid voor het toepassen van alternatieven. Tevens is juridisch advies ingewonnen bij Nysingh Advocaten hoe om te gaan met de beoordeling. De beoordelingscommissie heeft de adviezen van RHDHV en Nysingh betrokken in haar afweging. Pas nadat de beoordelingscommissie tot een unaniem eindoordeel op het onderdeel kwaliteit is gekomen, is de digitale kluis met de grondbiedingen geopend.

De beoordelingscommissie is unaniem tot de conclusie gekomen dat er voldoende basis is voor het gunnen van de opdracht en dat Dura Vermeer in kwalitatief en financieel opzicht de beste inschrijving heeft uitgebracht (het plan van Dura Vermeer behaalt 75 van de te behalen 100 punten en het plan van Loostad B.V. 56 punten). We stellen u dan ook voor om de opdracht voor de uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen te verstrekken aan Dura Vermeer en daartoe eerst partijen te informeren over dit voornemen tot gunning. Indien er geen gegrond bezwaar wordt ingediend, wordt de opdracht aan Dura Vermeer verstrekt.

Beoordeling	Dura Vermeer	Loostad B.V.
Kwaliteitsdeel	50	41
<i>I2 Programma</i>	12	6
<i>I3 Ruimtelijke Kwaliteit</i>	12	6
<i>I4 Duurzaamheid</i>	15	20
<i>I5 Samenwerking</i>	11	9
Prijsdeel	25	15
Totaal	75	56

Datum 4 juli 2019

Beoogd effect

Aanbesteding van de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen met winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen, wonen en parkeren zodanig dat voorzien wordt in de behoefte van de uiteindelijk ruim 30.000 inwoners van Stadshagen. Met de uitbreiding ontstaat een nieuw stedelijk hart van de wijk waar het comfortabel winkelen, wonen en recreëren is.

Argumenten

1. *Dura Vermeer heeft de economisch meest voordelige inschrijving ingediend*
Dura Vermeer en Loostad B.V. hebben een inschrijving ingediend bestaande uit een schetsontwerp en grondbieding. Beide inschrijvingen zijn volledig en voldoen aan onze vereisten. De inschrijvingen zijn beoordeeld door een beoordelingscommissie voor het 'kwaliteitsdeel' en een beoordelingscommissie voor het 'prijsdeel'. Op zowel 'kwaliteit' als 'prijs' zijn aan het plan van Dura Vermeer de meeste punten toegekend waardoor het voorstel is de opdracht te verstrekken aan Dura Vermeer.
2. *Dura Vermeer en Loostad B.V. dienen geïnformeerd te worden over dit voornemen tot gunning*
Partijen zijn in de gelegenheid om binnen een termijn van 20 kalenderdagen bezwaar te maken tegen het voornemen tot gunning (stand-still periode). Indien geen bezwaar wordt gemaakt, wordt met Dura Vermeer het contract opgemaakt om tot opdrachtverstrekking over te gaan.
3. *De gemeenteraad informeren*
De gemeenteraad is in mei 2018 geïnformeerd over de uitgangspunten die zijn geformuleerd voor de uitbreiding van het centrum en het te doorlopen aanbestedingstraject. Het is wenselijk de gemeenteraad te informeren over de uitkomst van de aanbesteding. De gemeenteraad besluit uiteindelijk over het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.
4. *Openbaarmaking van bijlage 2 t/m 5 schaadt de belangen*
Deze bijlagen bevatten informatie die bij openbaarmaking tot onevenredige benadeling van partijen kan leiden waardoor het opleggen van geheimhouding nodig is.

Risico's

1. Het betreft een voornemen tot gunning. Er is dan ook een mogelijkheid dat een partij bezwaar maakt tegen het voornemen.
Maatregel: Met de motivatie waaruit een onderscheidende score op zowel 'kwaliteit' als 'prijs' blijkt, ligt er een gedegen onderbouwing voor dit voornemen tot gunning.
2. De contractbesprekingen leiden niet tot overeenstemming.
Maatregel: Dit risico lijkt beperkt omdat het contract onderdeel is van de Aanbestedingsleidraad en besprekingspunt was tijdens de dialooggesprekken. Doel is het contract nu partij- en planspecifiek in te vullen.
3. Betrokken partijen (klankbordgroep, corporaties, Winkeliersvereniging) kunnen zich niet vinden in de voorgestelde beslissing.
Maatregel: In het voortraject hebben deze partijen nadrukkelijk meegedacht in de te hanteren uitgangspunten. Ook gaandeweg het traject zijn, op basis van adviezen van deze partijen, uitgangspunten aangescherpt. Altijd is de adviesrol van deze partijen benadrukt en vermeld dat de beoordelingscommissie een integrale afweging maakt.
De winkeliersvereniging en corporaties hebben ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en belangen advies gegeven. Het eindoordeel over de economisch meest voordelige inschrijving is genomen door de beoordelingscommissie waarbij een integrale beoordeling op de aspecten programma, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en samenwerking (en financiën) heeft plaats gevonden.

Datum 4 juli 2019

Financiën

Op basis van een intern opgestelde massastudie is een minimum groundbod bepaald. Indien inschrijvers hier niet aan voldoen, worden zij uitgesloten. Aan dit uitgangspunt wordt door beide inschrijvers voldaan. Het resultaat van de inschrijvingen past binnen de grondexploitatie Stadshagen.

Communicatie

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over het voornemen tot gunning alsmede de partijen die een inschrijving hebben ingediend. Daarvoor is een informatienota voor de raad bijgevoegd die onder embargo blijft tot na contractondertekening. Ook de klankbordgroep, corporaties en Winkeliersvereniging worden hierover geïnformeerd. Na een stand-still periode van 20 kalenderdagen, waarin inschrijvers bezwaar kunnen indienen tegen het voornemen tot gunning, vinden de contractbesprekingen plaats. Na ondertekening volgt een persbericht over de gunning.

Vervolg

- Gemeenteraad en inschrijvers informeren over het voornemen tot gunning.
- Klankbordgroep, corporaties en winkeliersvereniging informeren over het voornemen tot gunning.
- Contractbesprekingen aangaan met Dura Vermeer.
- Na contractondertekening kan een persbericht uitgaan over de gunning.
- Dura Vermeer werkt in een traject met omwonenden en betrokkenen haar plan uit.
- Volgens de huidige inzichten kan in 2023 de uitbreiding van het Winkelcentrum Stadshagen geopend worden.

Openbaarheid

Dit besluit is openbaar.