



Selectieleidraad verkoop onder voorwaarden van de eventlocatie “Voorsterpoort Oost” in Zwolle

GEEN FORMELE AANBESTEDING

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE ZWOLLE

OPGESTELD DOOR: COUP

VERSIE: 7.0

INHOUDSOPGAVE

<u>1</u>	<u>INLEIDING</u>	3
1.1	<u>De verkopende partij en contactpersoon</u>	6
1.2	<u>Omschrijving Voorsterpoort Oost</u>	6
1.3	<u>Doelstelling en ambities bij verkoop Voorsterpoort Oost</u>	7
1.4	<u>Gegevens en kenmerken kavels</u>	8
<u>2</u>	<u>DE PROCEDURE</u>	10
2.1	<u>Algemeen</u>	10
2.2	<u>Aankondiging</u>	10
2.3	<u>Planning</u>	10
2.4	<u>Inlichtingen</u>	11
2.5	<u>Aanmelden als gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming</u>	11
2.6	<u>Inleveradres en sluitingsdatum</u>	11
2.7	<u>Deelname in samenwerking met derden / in combinatie</u>	12
2.8	<u>Overige mededelingen en voorwaarden</u>	12
<u>3</u>	<u>BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE</u>	14
3.1	<u>Algemeen</u>	14
3.2	<u>Uitsluitingsgronden</u>	14
3.3	<u>Geschiktheidseisen</u>	15
3.4	<u>Beoordelingscommissie selectiefase</u>	15
3.5	<u>Selectiecriteria</u>	16
3.6	<u>Bekendmaking uitslag selectiefase</u>	17
<u>4</u>	<u>DOORKIJK NAAR DE DIALOOGFASE EN DE GUNNINGSFASE</u>	18
4.1	<u>Algemeen</u>	18
4.2	<u>Procedure dialoogfase</u>	18
4.3	<u>Gunningsfase</u>	19
4.4	<u>Gunning</u>	19

1 INLEIDING

De gemeente Zwolle heeft de ambitie door te groeien naar een (regionale) centrumgemeente met ruimte voor stedelijkheid, verdichting en nieuwe toekomstbestendige functies. Het 'centrum van de stad' kruipt qua grenzen en beleving steeds meer over de oorspronkelijke binnenstadsgracht van Zwolle. Deze schil aan de overzijde van de gracht ontwikkelt zich razend snel met levendigheid en functies die reuring in het stedelijke leven brengen. De omvangrijke, binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen dienen zich hier aan: de Spoorzone, de bestaande IJsselhallenlocatie, de Zwartewaterzone en –allee. Ook de gebiedsontwikkeling Voorsterpoort Oost faciliteert deze ambitie van binnenstedelijke groei naar een groter centrumgebied. Voorsterpoort Oost wordt begrensd door de A28, de Blaloweg en de Rieteweg. Op dit moment is dit een geïsoleerd gebied. Met de ontwikkeling en groei van Zwolle heeft het gebied een centrale ligging in de stad gekregen en is daarmee een belangrijk overgangsgebied naar de binnenstad geworden. Een unieke locatie met de ruimte om grootschalige functies en ontwikkelingen te faciliteren. Het faciliteren van een nieuwe moderne indoor eventfunctie in Voorsterpoort Oost wordt als belangrijk vliegwiel gezien om deze nieuwe identiteit van stedelijkheid, ontmoeting en levendigheid te realiseren. Daarmee breken we het 'geïsoleerde' gebied tussen binnenstad en Voorst/Westenholte open en hechten de stadsdelen aan elkaar.

Met name door de centrale ligging en bereikbaarheid ten opzichte van de A28, de stadsring, OV en op loopafstand van de binnenstad. In het gebied is daarnaast voldoende ruimte beschikbaar voor invulling met nieuw programma/functies.

De gemeente Zwolle is voornemens de locatie Voorsterpoort Oost te verkopen voor de realisatie van een eventcenter. Door de sloop van de IJsselhallen is de vraag opgekomen of er ruimte en behoefte is aan een nieuw eventcenter (met of zonder leisure). In een door LAGroup uitgevoerd onderzoek uit 2019 is gebleken dat er ruimte is voor een dergelijke functie en dat er meerdere geïnteresseerde partijen zijn. In een kleine update van dit onderzoek is gebleken dat zelfs tijdens de coronacrisis er nog belangstelling bestond in de markt.

De gemeente heeft besloten het proces van verkoop, ontwikkeling en realisatie pas op te starten wanneer er zicht is op het opheffen van de voor dit soort functies beperkende coronamaatregelen.

De nieuwe eventvoorziening krijgt een brede regionale functie en biedt ruimte voor grootschalige evenementen en grote publieksaantallen. Deze eventfunctie is geschikt om te mixen met andere functies in het gebied die elkaar tevens kunnen versterken, bijvoorbeeld op het gebied van parkeren. Zo zal de eventfunctie naast ondersteunende horeca mogelijk ook ander aanvullend programma aantrekken. Het gebied krijgt een multifunctioneel karakter met het accent op ontmoeten en reuring, zo mogelijk in meervoudig ruimtegebruik. Het uitgangspunt is dat de eventvoorziening zich richt op verschillende doelgroepen: de zakelijke markt (business to business) en consumentenmarkt (business to

consumer). Daarbij is het aantrekken van nieuwe doelgroepen ook wenselijk. De nieuwe voorziening sluit aan bij de ambitie van Zwolle Experimentele Hanzestad: het nieuwe gebouw moet bijdragen aan de culturele en economische kracht van de stad en regio Zwolle. Waarmee de verstedelijkingsopgave kan worden waargemaakt. U wordt uitgedaagd hier invulling aan te geven. Een professionele en grootschalige indoor eventvoorziening is onderscheidend voor de stad en regio en is aanvullend op het aanbod dat Zwolle momenteel biedt aan commerciële en culturele eventvoorzieningen zoals Nieuwe Buitensociëteit, Lumen/IJsseldelta Center, Dominicanenklooster, Zwolse Theaters en Hedon. De nieuwe eventvoorziening is van toegevoegde waarde door het aantrekken van verschillende (nieuwe) doelgroepen en door de schaalgrootte met een minimaal netto vloeroppervlak van 7.000 m² tot maximaal 12.000 m² (het totale vloeroppervlak van de nieuwe ontwikkeling mag beduidend groter worden (tot max 40.000 m² BVO)).

De gemeente zal de locatie te koop aanbieden aan een partij die op deze locatie invulling kan geven aan een omvangrijk eventprogramma dat toegevoegde waarde oplevert voor de stad. Deze leidraad vormt de basis voor een selectieproces dat via een dialoofase en een gunningsfase moet leiden tot de keuze voor de partij en het plan dat het beste past bij de doelstellingen zoals de gemeente deze heeft gesteld ten aanzien van de voorgenomen verkoop van de locatie. Met deze partij zal de gemeente een ontwikkel- en realisatie-overeenkomst sluiten.

Het doel van deze selectieleidraad is het verstrekken van informatie over de aard en omvang van de opdracht, de wijze van aanmelden, het selecteren en het verdere verloop van het proces. Deze selectieleidraad bevat criteria waaraan gegadigden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot de dialoofase.

In deze selectieleidraad is onder andere opgenomen:

- Een beschrijving van de locatie en ambitie van de gemeente bij de voorgenomen verkoop;
- Het minimale programma en het maximale programma;
- De selectiemethode en de selectiecriteria;
- De gegevens die door gegadigde bij aanmelding voor de selectieprocedure moeten worden verstrekt;
- De eisen waaraan een gegadigde moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot deelname aan de dialoofase;
- De planning van de procedure;
- De overige bepalingen voor het verloop van de procedure;
- Een doorkijk naar het vervolg van de procedure.

Met de publicatie van deze aankondiging en selectieleidraad is de selectiefase gestart. In deze selectiefase kunt u zich aanmelden als gegadigde. Uit alle aanmeldingen worden vervolgens op basis van deze selectieleidraad maximaal 5 gegadigden geselecteerd die worden uitgenodigd tot deelname aan de

dialogofase. Deze geselecteerde deelnemers ontvangen hiervoor de voorlopige gunningsleidraad.

Tijdens de dialogofase worden issues aangescherpt en krijgen deelnemers de ruimte tot het doen van voorstellen die bijdragen aan de ambities van de gemeente. Met de dialoog wil de gemeente Zwolle de nodige afstemming bereiken tussen de wensen van de gemeente en de ideeën van de deelnemers. Aan het einde van de dialogofase leveren de deelnemers een dialoogproduct op. De beoordelingscommissie selecteert aan de hand van dit product maximaal 3 partijen voor de gunningsfase. Na het afronden van de dialogofase worden de definitieve eisen en gunningscriteria vastgesteld in de gunningsleidraad, de concept ontwikkel- en realisatieovereenkomst vastgesteld en worden de 3 geselecteerden uitgenodigd om een inschrijving te doen.

In de gunningsfase wordt de inschrijvers verzocht een compleet plan (schetsontwerp) met sluitende businesscase op te stellen. De plannen worden in de gunningfase beoordeeld op basis van de gunningscriteria die in de gunningsleidraad nader worden geformuleerd.

1.1 De verkopende partij en contactpersoon

De huidige eigenaar van de grond en daarmee verkopende partij, is de gemeente Zwolle.

Alle contacten, vragen, klachten en opmerkingen in het kader van deze procedure verlopen uitsluitend via onderstaande contactpersoon of diens vervanger:

Naam: Yvonn Mieremet, Projectassistent Voorsterpoort Oost
Email: YMP.mieremet@zwolle.nl

1.2 Omschrijving Voorsterpoort Oost

Voorsterpoort Oost ligt als een schakelpunt tussen diverse grootschalige stedelijke ontwikkelingsgebieden in: de IJsselhallenlocatie, de Zwartewaterzone en de Zwartewaterallee. Voorsterpoort Oost wordt daardoor meer en meer onderdeel van het centrumstedelijke weefsel van Zwolle. Maar het kan hier zelf ook een rol in nemen. Met de beschikbaarheid van de locatie is de tijd daar om Voorsterpoort Oost te positioneren in deze stedelijke dynamiek. Woningbouw is hier niet mogelijk om milieutechnische redenen. Voorsterpoort Oost kan wel een rol vervullen in economische groei, werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen. Met een nieuwe invulling kan in het gebied zelf de ruimtelijke structuur versterkt en verbeterd worden waar het nu nog versnipperd en onbestemd is.

De Rieteweg en de Blaloweg vormen de verbinding met de hierboven genoemde ontwikkelgebieden. De Blaloweg, als onderdeel van de ontsluitingsring van Zwolle, heeft betekenis op bovenlokaal niveau. Het is een verkeersader met ruime groene bermen, een parkway, begeleid door bebouwing in een paviljoenachtige setting. Nieuwe bebouwing moet zich representatief presenteren naar de Blaloweg, maar ook naar de Buitengasthuisstraat. De Rieteweg, als poort naar de binnenstad, is compacter van opzet, maar heeft aan de westzijde een brede groenstrook met bomen. Deze kan worden ingezet voor klimaatmaatregelen en blijft dan ook onbebouwd. De compactheid kan worden versterkt door nieuwe bebouwing als een wand langs de Rieteweg te plaatsen. Ook naar de Rieteweg moet nieuwe bebouwing zich representatief oriënteren.

De onderhavige uitgifte betreft twee vrijwel naast elkaar gelegen kavels in Voorsterpoort Oost. Beide kavels liggen ingeklemd tussen de A28 en de Blaloweg en worden begrensd door de Rieteweg en de Katerdijk. De kavels worden op de als bijlage 1 aangehechte tekening als gearceerd gebied weergegeven. De school, de kerk (en de aangrenzende woningen en bedrijven) blijven gehandhaafd.

Van een heel andere orde is de Buitengasthuisstraat die tussen beide kavels doorloopt. Deze is onderdeel van een cultuurhistorisch waardevolle, lange route in de stad en is als zodanig belangrijk. Functies aan deze straat moeten dan ook

op deze straat georiënteerd zijn. Aan deze straat bevinden zich bijzondere en kleinschalige historische relictten. Nieuwe bebouwing dient daar met respect op te reageren: een fijne korrel, terugliggende hoogte-opbouw en een menselijke maat zijn hier belangrijk.

De beschikbare ruimte op Voorsterpoort Oost is groot. Volgens de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle, onderdeel hoogbouwvisie, mag er ook de hoogte in gebouwd worden. Afhankelijk van het programma kan er ook groot en hoog gebouwd worden, echter met een passende overgang naar de bestaande bebouwing. Hierboven is al genoemd de Buitengasthuisstraat en omgeving. Maar het betreft ook de kerkgemeenschap VEZ en Beroepscollege TalentStad.

Het is denkbaar dat niet beide kavels bebouwd zullen worden maar dat er sprake zal zijn van bijvoorbeeld parkeren op maaiveld op een van beide kavels. Ook dan is de ambitie dat de inrichting een volwaardig, aantrekkelijk en sociaal veilig deel van de stad Zwolle voorstaat. In principe heeft het bebouwen van de Blaloweg locatie prioriteit boven het bebouwen van de Rieteweg locatie. Sowieso is het uitgangspunt dat het eventgebouw op de kavel langs de Blaloweg komt.

Voorsterpoort Oost bestaat uit uiteenlopende functies en bouwstijlen. De kunst is om er in de ontwikkeling een gezamenlijke, hoogwaardige identiteit te creëren die de kracht en samenhang van het gebied weerspiegelt. Belangrijk is dan ook dat de gebouwen met elk een eigen signatuur, wel verbinding met elkaar aangaan. De bebouwing presenteert zich midden in de stad en aan de grote doorgaande wegen. De zichtbaarheid vraagt om een agenda qua architectuur, aansprekend en vernieuwend passend in de strategische positionering van de Experimentele Hanzestad. Zie hiervoor ook de bijbehorende ruimtelijke uitwerking van de gebiedsambitie Voorsterpoort Oost. De verbinding binnen Voorsterpoort Oost geldt ook voor de inrichting van de onbebouwde ruimte. Zo kan Voorsterpoort Oost zich ontwikkelen van een relatief onbekende plek in de stad naar een gebied met een sterke identiteit.

De maximale bouwhoogte zal circa 40 meter bedragen. De totale bebouwing omvat maximaal 40.000 m² BVO. Zie hiervoor ook bijlage 1. Naast de geplande eventvoorziening zijn aanvullende functies mogelijk op het gebied van leisure, horeca, kantoor (eigen gebruik) en hotel (maximaal 5.000 m² BVO).

Het is niet mogelijk om de functie kantoren eigenstandig te ontwikkelen, de kantoorfunctie dient voor eigen gebruik te worden ontwikkeld.

De functie leisure is mogelijk, mits de functie niet dominant wordt ten opzichte van de primair beoogde ontwikkeling (eventvoorziening). Daarnaast moet het passend zijn bij de overige functies voor de gebiedsontwikkeling Voorsterpoort Oost (ook qua beschikbare meters). Vanuit dit perspectief bestaat er de mogelijkheid om een *doelgerichte* leisure functie (met autonome aantrekkingskracht) te ontwikkelen, onder voorwaarde dat er aantoonbare marktruimte is.

1.3 Doelstelling en ambities bij verkoop Voorsterpoort Oost

De gemeente wenst een voor haar inwoners en de regio breed en compleet aanbod van culturele en commerciële activiteiten te faciliteren. Kleinere concert- en (zakelijke) eventfaciliteiten zijn er voldoende, maar voor grotere indoor bijeenkomsten is na het vertrek van de IJsselhallen geen plek meer.

Om deze ambitie toch vorm en inhoud te kunnen geven heeft de gemeente een aantal uitgangspunten, eisen en wensen geformuleerd bij de beoogde verkoop van de in bijlage 1 gedefinieerde kavels.

Voorwaarden verkoop

1. Op de te verkopen kavels dient minimaal 7.000 m² netto vloeroppervlak aan eventvoorziening te worden gerealiseerd in combinatie met voldoende parkeergelegenheid. Dit wordt meer specifiek omschreven als minimaal 7.000 m² (netto) inpandig, aan elkaar te koppelen en gelijkvloerse publiekscapaciteit voor events (dat is exclusief facilitaire ruimten zoals sanitair, horeca, opslag, gangen, kantoren en dergelijke);
2. Het maximale bouwvolume bedraagt 40.000 m² BVO.
3. De minimale verkoopwaarde van de grond is € 400.000 exclusief de daarover verschuldigde belastingen, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de inschrijver (kosten koper).

Wensen

Naast de minimale vereisten voor de verkoop, zoals de minimale event-oppervlakte en de minimale verkoopprijs, heeft de gemeente aanvullende ambities en wensen die moeten leiden tot een voor de stad en regio optimaal programma op de kavels. Marktpartijen kunnen zich door middel van het invullen van deze wensen onderscheiden van andere inschrijvers/gegadigden. De voornaamste wensen worden hieronder op hoofdlijnen genoemd (en komen uiteindelijk terug in de gunningscriteria).

1. Een gevarieerde eventprogrammering voor zowel B2B als B2C, die bij voorkeur complementair is aan bestaand programma in de stad en regio.
2. Een grotere eventvoorziening dan de genoemde ondergrens van 7.000 m².
3. Een goede inpassing van het plan in de omgeving en het gebied Voorsterpoort Oost. Hieronder wordt verstaan dat de nieuwe functies synergie hebben met de omgeving en goed worden ingepast en eventuele 'overlast' (o.a. licht, geluid, aan- en afvoer publiek, parkeren) zoveel als mogelijk wordt beperkt.
4. Een aansprekend bouwvolume (zie hierboven) en een passende architectuur. Dit wordt nader uitgewerkt in de dialoofase.
5. Een goed mobiliteitsconcept met goede inpassing van de parkeervoorzieningen (dit wordt in de dialoofase nog verder besproken gezien de (ruimtelijke) samenhang met het openbaar gebied).
6. Een duurzaam gebouw, waarbij gebruik wordt gemaakt van energie-besparende maatregelen zoals het duurzaam opwekken van energie.

Wat de gemeente aan duurzaamheid wenselijk acht, wordt nader beschreven in de dialoofase.

1.4 Gegevens en kenmerken kavels

Adres:	Blaloweg Zwolle
Voorlopige kadastrale aanduiding:	
Voorlopige kadastrale oppervlakte:	??
Bestemming:	Enkelbestemming maatschappelijk en enkelbestemming verkeer en erftoegangsweg zie http://www.ruimtelijkeplannen.nl . De gemeente Zwolle is voornemens de bestemming na verkoop aan te passen op de functie(s) waarop gegund is.

De te verkopen percelen hebben een voorlopige grens en oppervlakte (zie ook bijlage 1). Het te verkopen oppervlak is indicatief en mede afhankelijk van het ontwerp. Het oppervlak bedraagt ca. 30.000 m². Verschil tussen de werkelijke – door de landmeter van het kadaster definitief vast te stellen – grootte en de hiervoor opgegeven voorlopige maat zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Gemeente Zwolle stelt minimaal de volgende documenten en informatie beschikbaar (zie bijlagen):

- Plattegronden
 - Kadastrale kaart en kadastraal bericht de dato (bijlage 5)
 - Bodemgesteldheid (bijlage 6).

Staat van levering

Het terrein wordt geschikt voor de functies opgeleverd. In bijlage 6 wordt de bodemgesteldheid aangegeven. Daarbij geldt het volgende:

- Er is recent onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van PFAS. Zie voor de duiding hiervan de ruimtelijke uitwerking Voorsterpoort Oost.
- Er is sprake van een grondwaterverontreiniging in het gebied. Deze is afgekocht via het Zwolse Gebiedsbeheersplan Zwolle centraal.
- Er is sprake van stortverontreiniging in het gebied Voorsterpoort Oost. Hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke uitwerking Voorsterpoort Oost. Gezien de hoge kosten van eventuele sanering daarvan, is het advies om op deze locatie (alleen) parkeren op maaiveld te realiseren. De gemeente zal niet bijdragen aan het saneren van de stortverontreiniging of aan hogere bouwkosten als gevolg van de stortverontreiniging.

De percelen zijn in volle eigendom bij de Gemeente Zwolle en zijn niet belast met erfdienstbaarheden.

2 DE PROCEDURE

2.1 Algemeen

Vanwege het openbare karakter van deze verkoopprocedure is een ieder vrij om zich hiervoor aan te melden. Wel wordt in de selectiefase gevraagd dat u bewijst in staat te zijn de locatie te kunnen kopen en te ontwikkelen en dient u ervaring te hebben met de exploitatie van gelijkwaardige eventcentra. U dient een of meerdere referentieprojecten te overleggen en uw ervaring te beschrijven alsmede een korte visie te geven op de opgave. Vanwege de proportionaliteit is de inspanning voor geïnteresseerde partijen beperkt in deze selectiefase. Op basis van de ingediende stukken worden maximaal 5 partijen geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de dialoofase. Alle partijen die zich hebben aangemeld voor de selectiefase ontvangen bericht waarin staat of ze wel of niet worden uitgenodigd voor de dialoofase. De aanmelding van partijen wordt evenals de door hen ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

2.2 Aankondiging

De aankondiging van de verkoop onder voorwaarden van de locatie Voorsterpoort Oost is gepubliceerd op de website van de gemeente Zwolle en op andere wijze breed onder de aandacht gebracht. Op uw verzoek krijgt u de selectieleidraad toegezonden. U heeft deze selectieleidraad elektronisch in PDF ontvangen. Bij discrepanties tussen de selectieleidraad en bijlagen, is de selectieleidraad leidend.

2.3 Voorlopige en beoogde Planning

Selectiefase	
Aankondiging en publicatie selectieleidraad	9 augustus 2021
Locatiebezoek geïnteresseerde partijen Aanmelden voor één van de twee hiernaast genoemde datums via YMP.Mieremet@zwolle.nl	18 en 19 augustus
Uiterste datum indienen van vragen ten behoeve van de aanmelding	31 augustus
Schriftelijke beantwoording vragen selectiefase	15 september
Uiterste datum ontvangst verzoek tot deelneming	1 oktober
Presentatie	8 oktober
Bekendmaking resultaat beoordeling aanmeldingen	15 oktober
Dialoofase	
Uitnodiging tot deelname aan de dialoofase	16 oktober
Uiterste datum indienen vragen ten behoeve van de dialoofase	8 november
Dialoofase	oktober/november/december
Gunningsfase (onder voorbehoud)	
Uitnodiging tot inschrijving (geselecteerde gegadigden)	16 december

Uiterste datum indienen van vragen ten behoeve van de gunning	16 januari 2022
Schriftelijke beantwoording vragen gunningsfase	26 januari 2022
Uiterste datum indienen voorstellen en biedingen	25 maart 2022
Beoordeling	4 april 2022
Voornemen tot gunning	15 april 2022
Definitieve gunning	2 mei 2022
Ondertekening koopovereenkomst	n.t.b.
<i>De genoemde data/tijdstippen zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.</i>	

2.4 Inlichtingen

Alvorens partijen zich aanmelden, krijgen zij de mogelijkheid de locatie te bezoeken en om vragen te stellen. Vragen kunnen alleen schriftelijk gesteld worden via het email adres YMP.mieremet@zwolle.nl. Vragen dienen ontvangen te zijn voor in de planning genoemde datum en tijdstip. Vragen die later ontvangen worden, worden niet in behandeling genomen. Ingediende vragen en antwoorden worden anoniem beantwoord en toegezonden op de datum zoals vermeld in de planning selectiefase.

Vragen die ertoe strekken om min of meer concrete plannen of ideeën te toetsen aan de in deze selectieleidraad aangegeven kaders worden terzijde gelegd.

2.5 Aanmelden als gegadigde en vereisten verzoek tot deelneming

Indien u zich wilt aanmelden als gegadigde doet u dit middels het indienen van een verzoek tot deelneming. Het verzoek tot deelneming bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Formulier Aanmelding verkoopprocedure en Verklaring bij aanmelding (bijlage 1) – volledig ingevuld en ondertekend.
2. Formulier Verklaring beschikbaarstelling vermogen (conform format bijlage 2) - volledig ingevuld en ondertekend.
3. Referenties (conform format bijlage 3) (max. 2 pagina's A4) (zoals beschreven in par. 3.3).
4. Visie op het plan (max. 6 pagina's A4) (zoals beschreven in par. 3.5).

2.6 Inleveradres en sluitingsdatum

Aanmeldingen dienen vóór de in de planning aangegeven datum en tijdstip ontvangen te zijn. Aanmeldingen die onvolledig en/of te laat zijn of anderszins niet voldoen aan de gestelde eisen, dingen niet mee met de selectieprocedure.

Aanmelding geschiedt via het volgende e-mail adres:
YMP.mieremet@zwolle.nl.

U wordt verzocht uw aanmelding per e-mail (in PDF-formaat) te verzenden. De ontvangst van een aanmelding wordt bevestigd door verzending van een ontvangstbevestiging per e-mail.

2.7 Deelname in samenwerking met derden / in combinatie

U mag zich aanmelden in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt uitsluitend plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder gedurende het gehele proces, vanaf de selectiefase tot de eventuele contractuitwerking. Binnen dit samenwerkingsverband mogen de referenties door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. Samenwerkende partijen mogen zelf bepalen wie in welke mate hieraan bijdraagt, zolang er gezamenlijk maar wordt voldaan aan de gestelde eisen. Elke partij kan zich voor deze procedure maximaal eenmaal aanmelden. Indien u zich in een samenwerkingsverband wilt aanmelden, kunt u zich dus niet meer zelfstandig aanmelden (en vice versa).

2.8 Overige mededelingen en voorwaarden

- De uiteindelijke inschrijving (gunningsfase) dient te bestaan uit een programma, een schetsontwerp en een bod in euro's kosten koper. Dit bod bedraagt minimaal € 400.000. Een bod bevat niet de bijbehorende kosten, belastingen, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de inschrijver (kosten koper). (zie voor de voorlopige gunningscriteria paragraaf 4.3)
- De partij aan wie gegund wordt dient bij zijn inschrijving er rekening mee te houden dat over het gedane bod c.q. de koopsom belasting (BTW of overdrachtsbelasting) verschuldigd is, die tevens voor zijn rekening komt.
- Bij de inschrijving dient voor wat betreft het bod het prijspeil 1 januari 2021 in acht genomen te worden, jaarlijks te indexeren per 1 januari voor het eerst per 1 januari 2023 met de CBS CPI alle huishoudens (2015 = 100).
- Biedingen die niet een concreet bedrag in euro's noemen (zoals een bieding die luidt: 'één euro hoger dan het hoogste bod'), worden uitgesloten.
- Op de verkoop is de aanbestedingswet 2012 niet van toepassing omdat het hier geen opdracht onder bezwarende titel betreft.
- Gemeente Zwolle houdt zich het recht voor om op enig moment te besluiten niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken. Eventueel reeds ingediende aanmeldingen of inschrijvingen komen dan te vervallen en de inschrijvende partijen kunnen geen aanspraak maken op enige vorm van schadeloosstelling hiervoor.
- Voor het doen van aanmeldingen tot deelname wordt in deze eerste selectieronde geen vergoeding geboden. In de hierop aansluitende dialoofase en de gunningsfase is er voor de geselecteerde deelnemers wel een vergoeding beschikbaar van respectievelijk € 3.000 (voor elke deelnemer die een complete aanmelding heeft gedaan) en € 5.000 (voor de

inschrijvers aan wie niet gegund is en die een complete inschrijving hebben gedaan), beide exclusief BTW.

- Elke aangemelde partij verklaart door middel van het doen van een aanmelding in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verkoopprocedure.
- Het is gegadigden niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk of procedureel samenhangen met de inschrijvingen of de verkoop als zodanig.
- De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie bij de gegadigde(n) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.
- Alle correspondentie en documentatie die door de gemeente Zwolle wordt opgesteld, wordt alleen in het Nederlands uitgegeven. Correspondentie van gegadigden en inschrijvers dient in het Nederlands te zijn opgesteld.
- Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht tenzij deze schriftelijk zijn bevestigd.

3 BEOORDELING AANMELDINGEN SELECTIEFASE

3.1 Algemeen

In de selectiefase dienen aangemelde partijen aan te tonen dat ze ervaring hebben met een vergelijkbare opgave, en dat ze in staat zijn financiële middelen te organiseren. Daarnaast kunnen partijen zich profileren met een korte visie. Ieder verzoek tot deelneming wordt allereerst gecontroleerd op “algemene vereisten” waaronder volledigheid en geldigheid. Indien een verzoek tot deelneming niet aan de algemene vereisten voldoet kan gegadigde worden uitgesloten van deelname aan de procedure.

3.2 Uitsluitingsgronden

De gegadigde verklaart door middel van ondertekening en indiening van het formulier Aanmelding verkoopprocedure en Verklaring bij aanmelding (bijlage 1) dat de hieronder vermelde uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn. Indien de verklaringen of gegevens niet volledig en naar waarheid worden aangeleverd, kan dit leiden tot uitsluiting van verdere deelname aan de procedure.

Gemeente Zwolle heeft de volgende uitsluitingsgronden geformuleerd, welke nader zijn uitgewerkt in de verklaring:

- De gegadigde of zijn onderneming is bij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak veroordeeld wegens deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of witwassen van geld.
- De gegadigde of zijn onderneming verkeert in staat van faillissement of liquidatie, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of (faillissements-)akkoord, en zijn onderneming verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving.
- De gegadigde of zijn onderneming heeft niet voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen.

Indien u vragen niet beantwoordt, verklaringen niet verstrekt of niet naar waarheid invult, kan dit leiden tot uitsluiting. Gedurende de gehele procedure dient een aangemelde partij er zorg voor te dragen dat de uitsluitingsgronden niet op hem van toepassing zijn en moet hij blijven voldoen aan de in dit document gestelde geschiktheidseisen. Indien dit op enig moment niet het geval is, dient de gegadigde dit onverwijld kenbaar te maken en wordt door de gemeente bepaald of deze gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname. De gemeente is in een dergelijk geval gerechtigd om:

- genoeg te nemen met de eventueel door gegadigde te nemen maatregelen om het nadeel weg te nemen dat ontstaat doordat niet meer wordt voldaan aan één of meer geschiktheidseisen;

- de betreffende gegadigde uit te sluiten van deelname en de eerste opvolger uit de selectiefase uit te nodigen voor de dialoog- c.q. gunningsfase.

Gemeente Zwolle kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij die de opdracht krijgt gegund. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken kan de gemeente Zwolle de consequentie verbinden dat de inschrijving van een gegadigde ter zijde wordt gelegd.

3.3 Geschiktheidseisen

Van gegadigden waarop geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, wordt vervolgens beoordeeld of ze voldoen aan de geschiktheidseisen. Indien gegadigde niet voldoet aan alle geschiktheidseisen, kan deze worden uitgesloten van deelname aan de verdere procedure.

De geschiktheidseisen gesteld in deze procedure zijn:

1. Gegadigde dient een recent (maximaal 5 weken oud) uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel in te dienen, waarin vermeld is wie namens de gegadigde bevoegd is te ondertekenen. Dan wel een document uit een overeenkomstig register van het land van vestiging van de onderneming.
2. Gegadigde stemt in met de minimale verkoopprijs van € 400.000,- exclusief de daarover verschuldigde belastingen, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de inschrijver (kosten koper). Aan te tonen door het ondertekenen van Verklaring bij aanmelding (bijlage 1).
3. Gegadigde dient op termijn te kunnen beschikken over voldoende middelen ter investering in het project/ de opgave. Dit moet worden aangetoond door het opstellen van een verklaring waaruit blijkt/of zeer aannemelijk is dat de gegadigde in staat is om het project te financieren (bijlage 2).
4. Gegadigde dient als (mede)verantwoordelijke betrokken te zijn geweest bij de realisatie en exploitatie van een soortgelijk project. Aan te tonen door het aanleveren van minimaal 1 referentie middels het invullen van bijlage 3. Indien de rol van gegadigde in een referentieproject alleen exploitatie of alleen realisatie betreft dan kan niet worden volstaan met 1 referentieproject. In dat geval dienen twee referentieprojecten te worden overlegd zodat blijkt dat gegadigde ervaring heeft met zowel realisatie als exploitatie.

3.4 Beoordelingscommissie selectiefase

De beoordeling van de aanmelding wordt gedaan door het beoordelingsteam en bestaat uit 6 stappen. De beoordelingscommissie zal bestaan uit een representatieve vertegenwoordiging met expertises en wordt bij de start van de procedure definitief bepaald.

Om het beoordelingsproces zorgvuldig te doorlopen, zal de selectiecommissie worden begeleid en ondersteund door een voorzitter (proces verantwoordelijk).

Proces van beoordelen.

Indien er meer dan 5 aanmelders zijn die voldoen aan de eerste twee beoordelingspunten, dan zijn de hieronder genoemde punten 3 t/m 6 van toepassing.

1. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de algemene vereisten en de uitsluitingsgronden.
2. Bepaald wordt of er voldaan wordt aan de geschiktheidseisen.
3. De commissieleden ontvangen de documenten van gegadigden die voldoen aan uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.
4. De commissieleden beoordelen ieder alle documenten op de selectiecriteria, door per gegadigde, per criterium punten te geven, conform de in bijlage 4 beschreven operationalisering.
5. De commissie komt bijeen onder leiding van een onafhankelijke voorzitter. In bijeenkomst moeten de commissieleden per gegadigde, per criterium tot overeenstemming komen over het aantal punten. De argumentatie bij het behaalde aantal totaal punten per criterium wordt genotuleerd.
6. De 5 gegadigden met de hoogste scores worden uitgenodigd voor de dialoofase. De overige partijen krijgen een gemotiveerde afwijzing.

De beoordelingscommissie komt tot een unaniem oordeel.

3.5 Selectiecriteria

Indien na controle van de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen meer dan 5 gegadigden resterend, wordt het aantal gegadigden teruggebracht naar 5. De selectie wordt gemaakt op basis van een combinatie van de mate waarin de aangeleverde visie en ervaring aansluit bij de eisen en wensen van de gemeente Zwolle (verwoord in de ambitie in paragraaf 1.4), en de mate waarin de referenties aantonen dat gegadigde in staat is om het project te realiseren en exploiteren. Om de visie op het project te verduidelijken worden gegadigden in de gelegenheid gesteld om hun plan toe te lichten middels een korte presentatie.

De aangemelde partijen wordt gevraagd een visie op de ontwikkeling en exploitatie van een eventvoorziening op Voorsterpoort Oost te verwoorden op maximaal 6 pagina's A4 (Arial, lettergrootte 10 of vergelijkbaar). In deze visie wordt ingegaan op:

- De functionele (event/leisure/hotel/kantoor/parkeren) en programmatische ambitie voor de ontwikkeling en inhoudelijke programmering (B2B/B2C en duiding van het type events) voor de eventvoorziening), inclusief de omvang van de plannen
- De ruimtelijke visie op de te ontwikkelen kavels inclusief een doorkijk en relatie naar het openbaar gebied en Voorsterpoort Oost.
- De samenwerking, kansen en relatie die u voorstaat met de aanwezige en nieuwe partijen in Voorsterpoort Oost, stad en regio op het gebied van het verstrekken van de economische en culturele agenda.

De referentie(s) en de visie/ervaring worden als volgt beoordeeld door de beoordelingscommissie:

Selectie criterium 1

De mate waarin de referentie(s) en uw visie aantonen dat u in staat bent om het project te realiseren en exploiteren weegt mee voor 45%.

Verwerk de antwoorden op de volgende vragen in uw visie en maak zichtbaar bij de referenties hoe u dat in het verleden heeft aangepakt:

- Wat voor ervaring heeft u met soortgelijke grote projecten? Maak duidelijk waar en in welke rol u ervaring heeft opgedaan en in hoeverre u financieel verantwoordelijk was voor het realiseren en exploiteren. Bent u huurder, eigenaar, ontwikkelaar of combineert u meerdere rollen binnen uw consortium? Naarmate u meer ervaring heeft met het ontwikkelen en uitwerken van een dergelijk project (gericht op events) scoort u hoger (dit is een relatieve score (ten opzichte van uw concurrenten). Maximaal 20 punten
- Wat voor ervaring heeft u met eventvoorzieningen en het organiseren en, het faciliteren en huisvesten van grootschalige evenementen? Bent u voornemens de locatie zelf in gebruik te nemen of te exploiteren? Met wie werkt u samen in dit kader? Hoe meer ervaring u heeft in de rol als eindverantwoordelijk exploitant/facilitator hoe hoger u scoort. Maximaal 25 punten (dit is een relatieve score (ten opzichte van uw concurrenten)

Selectie criterium 2

De mate waarin uw visie aansluit op de eisen en wensen van de gemeente weegt mee voor 55 %.

Verwerk de antwoorden op onderstaande vragen in uw visie:

- Welke functionele en programmatische (zie ook onderdeel visie) invulling heeft u voor ogen op deze locatie? De gemeente ambieert een diverse programmering met minimaal 7.000 m2 eventvoorziening. Als u meer en een meer diverser programma nastreeft scoort u meer punten. Maximaal 30 punten.
- Hoe gaat u om met de inpassing van grote evenementen op dit soort locaties (grote bezoekersaantallen, parkeren, beheersing overlast, inpassing in bestaand gebied en ruimtelijke/functionele relaties)? Maximaal 10 punten
- Welke samenwerkingen gaat u aan met andere (typen) partijen? Hoe gaat u bijdragen aan versterking van het economische en culturele programma van de stad en regio, op welke partijen oriënteert u zich en welke programmatische onderdelen van de ontwikkeling betreft dat? Hoe komt dat naar voren in de ontwikkelfase en in de exploitatiefase? Maximaal 15 punten

3.6 Bekendmaking uitslag selectiefase

Maximaal 5 gegadigden op wie geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn, die voldoen aan de geschiktheidseisen en die de hoogste score behalen op de combinatie van referentie en de visie/ ervaring, worden uitgenodigd voor de dialoogronde. De overige gegadigden ontvangen zo spoedig mogelijk schriftelijk bericht dat zij niet geselecteerd zijn.

4 DOORKIJK NAAR DE DIALOOFASE EN DE GUNNINGSFASE

4.1 Algemeen

Deze selectieleidraad heeft enkel betrekking op de selectiefase van de verkoop onder voorwaarden van de locatie Voorsterpoort Oost. Gemeente Zwolle wil partijen echter al een indicatie geven van het vervolgtraject na de selectiefase. Gemeente Zwolle benadrukt dat de informatie in deze paragraaf van globale en indicatieve aard is en dat in het vervolg van de verkoopprocedure aan deze informatie geen rechten kunnen worden ontleend. Aan de geselecteerde partijen worden de definitief te doorlopen stappen en data kenbaar gemaakt middels het verstrekken van een voorlopige gunningsleidraad in de dialoofase en aansluitend een definitieve gunningsleidraad in de gunningsfase.

4.2 Procedure dialoofase

De geselecteerde partijen worden uitgenodigd om deel te nemen aan de dialoofase. Het door de deelnemers op te stellen dialoogproduct zal in ieder geval bestaan uit:

1. Een beschrijving van de exploitatie, de doelgroepen, de klanten/type organisatoren, de bezoekersaantallen en een ruwe schatting van de begrote omzet van de eventvoorziening (in een overzicht waarin het aantal en de soort evenementen zijn opgenomen).
2. Een stappenplan voor de ontwikkeling en realisatie van het project, waarin afstemming en communicatie met stakeholders in de omgeving en met concurrenten/partners is geborgd.
3. Een ruw schetsontwerp van de te realiseren gebouwen en de verschillende volumes voor verschillende functies (op een schaal van minimaal 1 op 1000 en maximaal 1 op 500). Dit schetsontwerp hoeft nog geen plattegronden van alle binnenruimtes te bevatten en ook hoeven er geen isometrieën of doorsnedes gemaakt te worden. Wel moet er een ruimtestaat worden bijgeleverd (welke ruimtes en functies met welke oppervlaktes worden op hoofdlijnen voorzien).
4. De ligging, de kwaliteit en wijze van realisatie (maaiveld, boven- of ondergronds gebouwd, ...) en de aantallen van de parkeervoorziening (op hoofdlijnen).
5. Een beschrijving de wijze waarop het geheel gefinancierd zal worden.
6. Beschrijving hoe de inschrijver vorm geeft aan de beoogde synergie tussen de verschillende functies en met de directe omgeving.

Er wordt nog geen bieding gevraagd in deze fase.

De voorlopige gunningsleidraad wordt alleen aan de geselecteerde partijen beschikbaar gesteld. Na de dialoofase selecteert de gemeente 3 partijen die uitgenodigd worden om deel te nemen aan de gunningsfase. De selectie in deze fase wordt gedaan aan de hand van onderstaande criteria:

- 1) Eventfunctie en programma (30 punten)
- 2) Stedenbouw en beeldkwaliteit (30 punten)

- 3) Mobiliteit (20 punten)
- 4) Duurzaamheid (20 punten)

4.3 Gunningsfase

De maximaal 3 overgebleven deelnemers krijgen de definitieve gunningsleidraad toegezonden en worden uitgenodigd om zich in te schrijven.

In die gunningsleidraad treft u minimale eisen en gunningscriteria aan. De minimale eisen zijn:

1. De exploitatie moet voldoen aan de programmatische eisen van de gemeente op het gebied van indoor events en de omvang van de eventvoorziening moet minimaal 7.000 m² publiekstoegankelijk netto vloeroppervlak te zijn. Dit wordt meer specifiek omschreven als minimaal 7.000 m² (netto) inpandig, aan elkaar te koppelen en gelijkvloerse publiekscapaciteit voor events (dat is exclusief facilitaire ruimten zoals sanitair, horeca, opslag, gangen, kantoren en dergelijke);
2. De inschrijver stemt in met de minimale verkoopwaarde van € 400.000,- exclusief de daarover verschuldigde belasting, kosten, rechten, leges en dergelijke. Deze zijn naast het bod verschuldigd door de inschrijver (kosten koper);
3. De inschrijving en de bieding dienen minimaal 6 maanden geldig te zijn. Deze clausule biedt de gemeente de gelegenheid om met de partij die als tweede is geëindigd in gesprek te gaan indien de definitieve contract-onderhandelingen met de partij de beste score had behaald tijdens de gunningsfase niet succesvol kunnen worden afgerond.

Wanneer een inschrijving niet voldoet aan één van de minimeisen, wordt de inschrijving uitgesloten van verdere deelname.

Vervolgens worden de inschrijvingen (naar verwachting) beoordeeld op de volgende gunningscriteria:

Thema 1	(40%)	Eventfunctie, dynamiek en inpassing in de omgeving
Thema 2	(15%)	Stedenbouw en beeldkwaliteit
Thema 3	(10%)	Mobiliteit en bereikbaarheid
Thema 4	(10%)	Duurzaamheid en gezondheid
Thema 5	(25%)	Prijs

De uitslag wordt met partijen schriftelijk gecommuniceerd inclusief een toelichting op de uitslag.

4.4 Gunning

Na beoordeling volgt er een voornemen tot gunning.

Andere inschrijvers krijgen (14) veertien kalenderdagen de tijd om bezwaar aan te tekenen tegen de uitkomst van de voorlopige gunning door middel van het aanhangig maken van een kort geding procedure bij de rechtbank Zwolle. Deze termijn is een vervalt termijn. Indien niet tijdig en op de voorgeschreven wijze een kort geding aanhangig is gemaakt vervalt elk recht van de inschrijver om tegen de beslissing van de gemeente Zwolle bezwaar aan te tekenen dan wel een rechtsvordering in te stellen.

De beslissingen van de gemeente ter zake de gunning zijn aan te merken als beslissingen ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling van de gemeente zodat daarentegen geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld (art. 8:3 Algemene Wet Bestuursrecht).

Na definitieve gunning treden partijen (gemeente en partij waaraan verkoop voorlopig is gegund) in overleg met als doel ondertekening van een koop- en ontwikkelovereenkomst met ontbindende voorwaarden. Indien partijen niet binnen 4 maanden na de datum van gunning tot overeenstemming en ondertekening komen, behoudt gemeente Zwolle zich het recht voor met de eerstvolgende partij (nummer 2, daarna nummer 3, et cetera) van de uitslag van de gunningsfase in overleg te treden en met die partij tot overeenstemming te komen.

De daadwerkelijke verkoop is onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders. De levering van de grond geschiedt na de vaststelling van een nieuw omgevingsplan waarin het plan van de koper (conform zijn inschrijving) zijn opgenomen.

BIJLAGEN

1. Formulier Aanmelding verkoopprocedure en Verklaring bij aanmelding
2. Formulier Verklaring vermogen
3. Format referentie(s)
4. Beoordeling selectiefase
5. Kadastrale kaart en kadastraal bericht de dato
6. Bodemonderzoek

Achtergrondinformatie te downloaden via:

www.@@@@@@@@@@@@@@@@