

Selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling  
Bibliotheek++, Smakkelaarsveld',  
kenmerk 167 POS 12

d.d. 21 december 2012

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Beschrijving opdracht</b>	<b>4</b>
1.1	Doel van de aanbesteding	4
1.2	Opzet van de aanbestedingsprocedure	4
1.3	Uitvoering aanbestedingsprocedure	4
1.4	Aanleiding	4
1.5	Beschrijving van de opdracht	5
1.6	Omvang van de opdracht	7
1.7	Raakvlakken	8
1.8	Utrecht: Groen, Open en Sociaal	9
1.9	Eenmaal aanmelden	10
1.10	Indicatieve planning vastgoedontwikkeling	11
1.11	Planning aanbestedingsprocedure	11
1.12	Overige informatie	11
<b>2</b>	<b>Beschrijving aanmeldingsprocedure</b>	<b>12</b>
2.1	Informatieronde	12
2.2	Vorbereiding aanmelding	12
2.3	Inhoud en opbouw aanmelding	13
2.4	Wijze van indienen van de aanmelding	13
2.5	Procedure in selectiefase	14
<b>3</b>	<b>Beschrijving selectieprocedure</b>	<b>15</b>
3.1	Selectieprocedure	15
3.2	Tenslotte	17
3.3	Definities	17
Bijlage 1 Checklist		
Bijlage 2 Aanmeldingsformulier		
Bijlage 2a Eigen Verklaring		
Bijlage 2b Uitvoeringsverklaring onderaannemer		
Bijlage 2c Opgave referentieprojecten		
Bijlage 3 Beschrijving Vastgoedopgave		

# 1 Beschrijving opdracht

## 1.1 Doel van de aanbesteding

---

De gemeente Utrecht is voornemens een overeenkomst af te sluiten met betrekking tot de ontwikkeling, het ontwerp en realisatie van vastgoedontwikkeling Bibliotheek++, Smakkelaarsveld. Deze overeenkomst is inclusief het voor eigen rekening en risico (van de marktpartij) ontwikkelen van een woningbouwprogramma gecombineerd met gebouwde parkeervoorzieningen, en de aanleg van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) banen door het gebouw. De gemeente Utrecht is voornemens om aan één inschrijver de opdracht te gunnen. De opdracht wordt gegund aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving. Gunning is onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Ondermeer dient het gemeentebestuur het Voorlopig Ontwerp voor het vastgoedproject Bibliotheek ++ vast te stellen.

U kunt kenbaar maken dat u wilt meedingen naar deze opdracht door het tijdig indienen van de in deze selectieleidraad gevraagde gegevens van uw onderneming.

Indien de gemeente Utrecht meer dan zeven geldige aanmeldingen ontvangt, zullen aan de hand van de ontvangen gegevens de beste zeven aanmelders worden uitgenodigd een inschrijving in te dienen.

In hoofdstuk 3 'Beschrijving selectieprocedure' zijn de selectiecriteria benoemd en is de selectieprocedure nader toegelicht. De geschiktheidvereisten en de selectiecriteria zijn opgenomen in het Aanmeldingsformulier (bijlage 2).

## 1.2 Opzet van de aanbestedingsprocedure

---

Deze aanbesteding betreft een Europese aanbesteding volgens het Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten (BAO). Hierbij wordt de niet-openbare procedure gevolgd.

## 1.3 Uitvoering aanbestedingsprocedure

---

De aanbesteding wordt uitgevoerd door Concerninkoop van de gemeente Utrecht, in opdracht van Projectorganisatie Stationsgebied van de gemeente Utrecht. Het contractbeheer zal worden verzorgd door Projectorganisatie Stationsgebied.

## 1.4 Aanleiding

---

In het Masterplan Stationsgebied (actualisatie december 2004) krijgt het Smakkelaarsveld nadrukkelijk een publieke functie toebedeeld als onderdeel van de Stadscorridor. Het moet een publiekstrekker worden en een prettige en vooral levendige en veilige verblijfsfunctie bieden. De Bibliotheek++ gaat de aantrekkelijkheid van de stad vergroten. Samen met het Muziekpaleis en de Stadsschouwburg vormt het de culturele as van Utrecht. Het is de verbindende schakel tussen de oostkant en de westkant van de stad richting Leidsche Rijn. Met deze publieke voorziening krijgt het Smakkelaarsveld een nieuwe functie als veilige en levendige ontmoetingsplaats.

Met de realisatie van de Bibliotheek++ op het Smakkelaarsveld krijgt de oostzijde van de nieuwe OV-terminal een stedenbouwkundige beëindiging aan de noordzijde, waarmee het nieuwe stationsplein oost een goed omsloten stedelijke ruimte wordt. Ten oosten van de nieuwe centrale bibliotheek wordt een parkje gerealiseerd, dat vergelijkbaar is met het Moreelsepark voor het hoofdgebouw van de NS. Dit sluit aan op de uitkomst van het referendum over het stationsgebied.

De stad Utrecht staat voor een breed aanbod van kennis en cultuur. Die positie wordt in de komende periode versterkt en uitgebouwd. Een spraakmakend en in het oog springend centrum voor kennis en cultuur op het Smakkelaarsveld is daarin een essentieel element.

De nieuwe centrale bibliotheek en het Artplex gaan in de nieuwbouw ieder voor zich maar ook vooral gezamenlijk een aanbod bieden waarmee Utrecht zijn motto van stad van kennis en cultuur verder zal versterken. De synergie die in samenwerking tot stand gebracht wordt en die in het ruimtelijk programma tot uitdrukking komt, is daarvoor een belangrijke voorwaarde. De nieuwe voorziening biedt zalen voor film, debat, bijeenkomsten en exposities, een ruim assortiment boeken, tijdschriften kranten, actuele media en beeldende kunst, moderne ruimtes en voorzieningen om te studeren, te lezen, te luisteren en te kijken en te ontmoeten en aantrekkelijke horeca. Het geheel is meer dan de som der delen. Het is een aantrekkelijke plaats, een plek waar men graag komt, die uitnodigt en uitdaagt.

In de Bibliotheek++ wordt samenwerking gezocht met andere partijen (het Nederland Filmfestival, Utrechts Uitbureau, Stichting Literaire Activiteiten Utrecht, Impakt, Holland Animation Filmfestival, Utrechts Medialab, Dutch Game Garden, UCK, en Utrechtse onderwijs- en kennisinstellingen) wat resulteert in een 7 x 16 uur geopende en bedrijvige cultuurhaven voor een brede publieksgroep.

## 1.5 Beschrijving van de opdracht

---

Op 11 februari 2010 besloot de Utrechtse gemeenteraad aan het Smakkelaarsveld te Utrecht een nieuw gebouw te ontwikkelen; de Bibliotheek++. Dit wordt niet een standaard bibliotheek zoals we die al eeuwen kennen, maar een plek voor informatie, verdieping, ontspanning en ontmoeting, in een gebouw dat tot de verbeelding spreekt. Bezoekers kunnen hier niet alleen terecht voor het lenen van boeken, maar ook voor het bekijken van een (culturele) film, het bijwonen van een debat, het lenen van cd's en kunst, een uurtje gamen, om een kop koffie drinken of te lunchen. Boven op de bibliotheek++ worden minimaal 3 en maximaal 6 bouwlagen woningen gerealiseerd, met een maximale bouwhoogte van 45 meter vanaf maaiveld. Binnen de bouwmassa worden parkeervoorzieningen opgenomen voor de woningen (geen publieksgarage)

Het nieuwe gebouw komt direct naast het nieuwe Utrecht Centraal Station te liggen. De HOV-baan (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) voor bussen en trams zal letterlijk door het nieuwe gebouw aangelegd worden. Langs het Smakkelaarsveld wordt de verbrede Leidsche Rijn aangelegd die straks zal uitmonden in de hernieuwde Catharijnesingel. Voor de entree naar het gebouw komt een (grotendeels) groen verblijfsgebied. Deze laatste 2 onderdelen vallen buiten de opdracht aan de ontwikkelaar.

Op 24 november 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Utrecht het vastgoedprogramma voor het Smakkelaarsveld opnieuw bevestigd. Daarmee ontstond duidelijkheid over de gebruikers van de publieke ruimten in het gebouw.

Op 29 november 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de contracteringsstrategie voor de vastgoedopgave Smakkelaarsveld.

De onderhavige opgave bestaat uit:

- de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp en de realisatie van Bibliotheek en Artplex conform het PvE, binnen het VO, binnen de daarvoor overeen te komen prijs (dus prijsvast zonder verrekening van financiële tegenvallers/meerkosten) en binnen de daarvoor beoogde planning. In de offerteaanvraag zal een maximale koop of huurprijs worden opgenomen;
- de ontwikkeling en realisatie van voldoende woningen met minimaal de daarbij geraamde grondopbrengsten voor de gemeente; de afzet/verkoopsnelheid van de woningen zal geen belemmering mogen vormen voor de tijdige realisatie van het publieke deel Bibliotheek/Artplex. De hiermee samenhangende (financiële) risico's dienen volledig verdisconteerd te zijn in de door de ontwikkelaar aan te bieden prijs in het kader van de onderhavige aanbestedingsprocedure. In de offerteaanvraag zal een minimale grondopbrengst worden opgenomen.
- de op basis van het betreffende Definitief Ontwerp tijdige realisatie van de HOV-(onder)banen binnen de daarvoor overeen te komen prijs (dus prijsvast zonder verrekening van financiële tegenvallers/meerkosten) en binnen de daarvoor beoogde planning. Daarbij geldt expliciet de (gesanctioneerde) garantie door de ontwikkelaar dat er geen sprake zal zijn van negatieve gevolgen op het gebouw (zoals trillingen of geluidsoverlast). In de offerteaanvraag zal een maximaal bouwbudget worden opgenomen.

### **Publieke delen**

De ontwikkelaar biedt de bibliotheek en de bioscoopvoorziening (de publieke delen) aan de gemeente aan, in eigendom of in huur (afhankelijk van hetgeen de ontwikkelaar als beste optie ziet). Daarbij wordt de ontwikkelaar ook gevraagd te overwegen, of het voordeliger is om de ruimten direct aan de verzelfstandigde Bibliotheek en het artplex te verhuren. Indien dit zo is, dan verwacht de gemeente een dergelijke bieding. In de offerteaanvraag zal de mogelijkheid worden geboden voor de verschillende eigendom/huurvarianten waarbij de gemeente Utrecht een model zal voorschrijven om de biedingen onderling vergelijkbaar te maken.

### **Woningbouwopgave**

Voor de woningen heeft de ontwikkelaar de plicht om een zodanig woningaantal te bouwen, dat daarmee de gevraagde minimale grondopbrengst kan worden afgedragen aan de gemeente. Het betreft dus een bouwplicht met een hoge mate van vrijheid qua programma (koop en/of huur, prijscategorie/woningtypen en parkeervoorzieningen) zonder dat hierdoor het VO voor de publieke voorzieningen wordt aangetast. Levensloopbestendig bouwen in middeldure huur beschouwt de gemeente als meest gewenst.

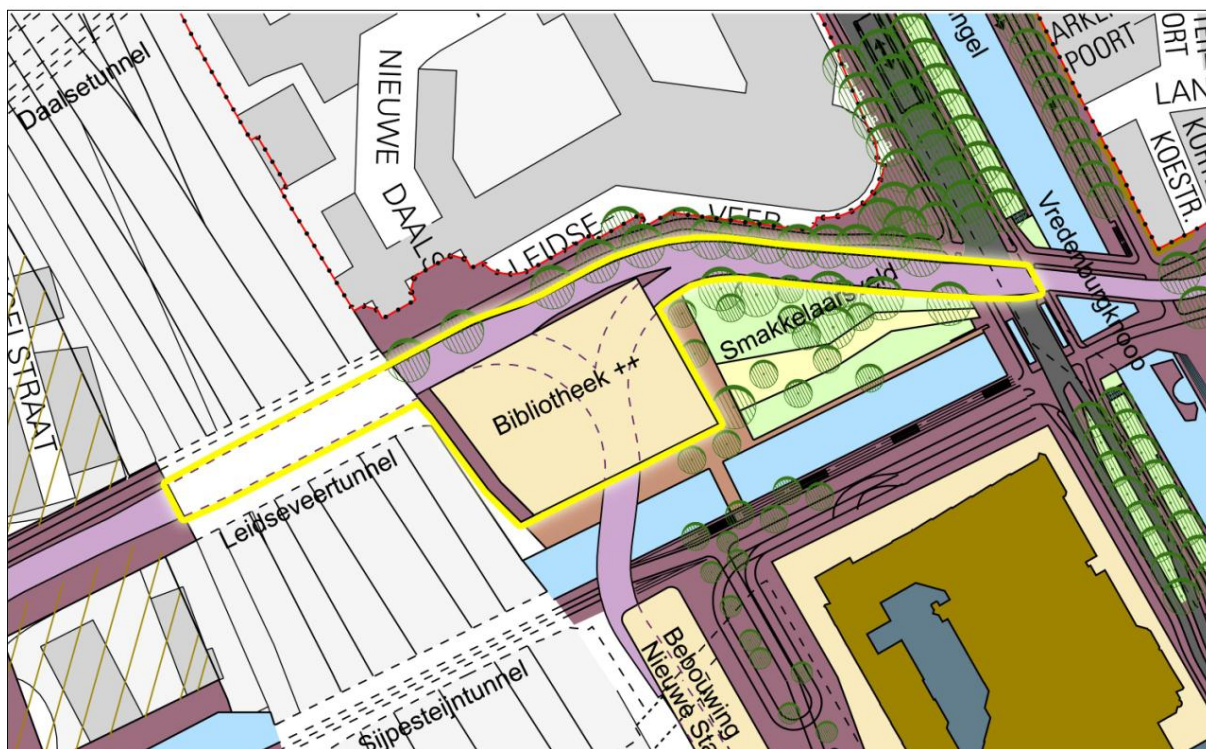
### **HOV**

De realisatie van de onderbouw van de HOV behoort tot de scope van de onderhavige opdracht voor de delen vanaf de Vredenburgknoop tot aan de Smakkelaarsbrug en tot en met de Leidseveertunnel.

- Aanpassing Leidseveertunnel;
- Onderbouw trambaan;
- Coördinatie aanleg bovenbouw tram door derden (spoorconstructie, bovenleiding en kabels en leidingen)
- Realisatie busbanen.

Het gebouw zal worden ontwikkeld en gerealiseerd op de locatie Smakkelaarsveld. Onderstaand is een (schematische) tekening weergegeven van de locatie waarop het gebouw en de HOV baan dient te worden gerealiseerd.

De exacte projectgrenzen worden in detail beschreven in de offerteaanvraag.



## 1.6 Omvang van de opdracht

De gemeente Utrecht is voor de onderhavige opdracht opzoek naar een ontwikkelaar, eventueel in een door de ontwikkelaar te vormen combinatie met belegger en aannemer, die het gewenste eindbeeld op het Smakkelaarsveld kan realiseren. Voor het publieke deel van het gebouw, de bibliotheek en het artplex (filmhuis) is een voorlopig ontwerp opgesteld door architecten Rapp & Rapp BV. De overeenkomst tussen de gemeente en Rapp & Rapp wordt door de ontwikkelaar overgenomen voor het uitwerken van het VO tot DO en bestek. De ontwikkelaar beslist zelf in welke fase hij een aannemer selecteert.

De inhoudelijke kaders voor de door de ontwikkelaar te realiseren opgave laten zich op hoofdlijnen als volgt samenvatten:

### Gecombineerd vastgoedprogramma:

Vastgesteld vastgoedprogramma op deze locatie is als volgt:

- Maximaal 14.400 (m2) vierkante meter bruto vloer oppervlak met de functie Bibliotheek,
- circa 4.400 (m2) vierkante meter bioscoopvoorziening met de functie "Artplex" (film en uitgaan),
- circa 4.500 (m2) vierkante meter parkeergarage (is circa 150 parkeerplekken)
- circa 3 tot 6 bouwlagen woningen: maximaal 22.000 (m2) vierkante meter BVO. Dit programmaonderdeel is door de ontwikkelaar nader te bepalen afhankelijk van diens marktinschatting/-risico en beoogde grondkostenopbrengst voor gemeente)
- De op basis van het betreffende Definitief Ontwerp tijdige realisatie van de HOV-(onder)banen binnen de daarvoor overeen te komen prijs (dus prijsvast zonder verrekening van financiële tegenvallers/meerkosten) en binnen de daarvoor beoogde planning; daarbij expliciet de (gesanctioneerde) garantie door de ontwikkelaar dat er gaan sprake zal zijn van negatieve

gevolgen op het gebouw (zoals trillingen of geluidsoverlast). In de offerteaanvraag zal een maximaal bouwbudget worden opgenomen.

De genoemde hoeveelheden zijn indicatief. U kunt aan deze raming van voormelde hoeveelheden geen rechten ontleen.

#### **Ontwerp:**

Als uitgangspunt en randvoorwaarde voor de contractering van een ontwikkelaar/consortium zullen gelden de volgende documenten:

- Vastgesteld en goedgekeurd voorlopig ontwerp voor het gebouw, dat aansluit op het vastgesteld en goedgekeurd IPvE/FO Smakkelaarsveld; evenals het daaraan ten grondslag liggende Programma van Eisen Casco (PvE)
- Vastgesteld en goedgekeurd Definitief Ontwerp HOV<sup>1</sup>.
- Overeenkomst met Rapp+Rapp voor de verdere uitwerking van het VO voor het gebouw naar een definitief ontwerp (DO) en een Uitvoeringsontwerp/Bestek, met daarin afspraken over mogelijke inzet onderaannemers
- Door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan Smakkelaarsveld.
- Outline van gemeentezijde voor gronduitgifte, voor koop- en huurcontracten, VvE splitsingsovereenkomsten tussen woningen (inclusief parkeren), bibliotheek en bioscoopvoorziening (artplex),
- PvE Inbouw
- Procesbeschrijving samenwerking en verantwoordelijkheden na contractering
- Planning.

#### **Financiën:**

De onderliggende financiële uitgangspunten voor de contractering zijn als volgt:

- Maximale bouwsom of huurprijs met minimale grondopbrengst publieke voorzieningen voor de bibliotheek en de bioscoopvoorziening;
- Maximale bouwsom voor HOV baan;
- Minimale grondopbrengst voor de woningen (geactualiseerde grex);
- Een systeem van grondquote/meeropbrengsten indien bij eventuele (latere) verkoop de verkoopprijzen van de woningen hoger zijn dan begroot, en derhalve de woningen meer opbrengen. In de offerteaanvraag zal hier verder op ingegaan worden.

Als voorwaarde bij deze bouwopgave wordt gesteld dat de ontwikkelaar een bankgarantie van 5% van de opdrachtsom kan overleggen bij aanvang van de overeenkomst.

### **1.7 Raakvlakken**

---

In de nabije omgeving van het Smakkelaarsveld vind een groot aantal bouwactiviteiten plaats. Gedurende de bouw dient er rekening te worden gehouden met onderstaande aangrenzende activiteiten:

---

<sup>1</sup> De HOV banen worden voor het oostelijk deel van het stationsgebied door één ingenieursbureau uitgewerkt. Op dit moment werken twee bureaus aan de HOV-banen: Witteveen+Bos voor de westzijde en Royal HaskoningDHV voor de oostzijde. het tracee zal niet kunnen worden aangepast vanuit wensen m.b.t. de andere te ontwikkelen onderdelen!

- Bouw Stationsplein Oost;
- Aanleg verbrede Leidsche Rijn;
- Tijdelijke omleidingen bus;
- Tijdelijk fietsparkeren;
- Er wordt gebouwd in het stationsgebied van Utrecht, een hoogstedelijk centrumgebied en vervoersknooppunt. Daartoe heeft de gemeente reglementen en leidraden opgesteld waaraan de beoogde marktpartij zich dient te houden, zodat de bestaande functies in de directe omgeving kunnen blijven functioneren. In de opvolgende fase (aanbiedingsfase) worden de betreffende documenten ter beschikking gesteld.

Nadere informatie wordt opgenomen in de offerteaanvraag.

## 1.8 Utrecht: Groen, Open en Sociaal

---

Gemeente Utrecht wil de effecten van haar beleid en bedrijfsvoering op het milieu beheersen en waar mogelijk verminderen. Utrecht spant zich in voor een schone, duurzame en groene stad, zoals ook in het Klimaatakkoord tussen Rijk en gemeenten is afgesproken. De gemeenten streven naar 100% duurzaam inkopen in 2015. Gemeente Utrecht streeft naar 100% duurzaam inkopen in 2012.

In 2000 ondertekende de gemeente Utrecht de intentieverklaring Duurzaam Inkopen. Duurzaamheid is daarmee een belangrijk aandachtspunt bij aanbestedingen. Het Rijk heeft voor deze productgroep geen productgroepcriteria vastgesteld voor duurzaam inkopen. De gemeente Utrecht heeft voor deze opdracht in het programma van eisen rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Deze vindt u terug in de offerteaanvraag met bijlagen.

### Het FSC- convenant

In het kader van duurzaamheid heeft de gemeente Utrecht in 2006 het FSC-convenant (Forest Stewardship Council, Raad voor Goed Bosbeheer) ondertekend, waarbij de gemeente haar intentie uit om bij de inkoop van hout en papier zoveel mogelijk FSC gecertificeerde producten te gebruiken.

### Fairtrade

Fairtrade is letterlijk 'eerlijke handel', waarbij producenten in ontwikkelingslanden een eerlijke prijs krijgen voor hun product, en dat product milieuverantwoord en met respect voor mensenrechten wordt geproduceerd. Fairtrade producten zijn voornamelijk voedingsmiddelen. Sinds december 2010 is Utrecht Fairtrade gemeente. Dat houdt in dat Utrecht aan zes punten voldoet die bijdragen aan het fair trade karakter van de stad (onder andere aanbod fair trade producten en bewustwording), waarvan twee vooral van belang voor de gemeentelijke organisatie: de gemeente spreekt zich uit voor fairtrade en handelt er naar, en besteedt aandacht aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. Praktisch betekent dit dat de gemeente bij al haar inkopen vraagt dat de producten voldaan aan de criteria die ten grondslag liggen aan Fair Trade, waar dat van toepassing is.

### CO<sub>2</sub>-neutrale organisatie en gemeente

Om haar ambitie voor een schone, duurzame en groene stad waar te maken heeft de gemeente diverse uitvoeringsprogramma's opgezet, waaronder het Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht en het Programma Utrechtse Energie. Deze documenten beschrijven de stappen die de gemeente de komende jaren neemt om haar ambities waar te maken. Daarnaast neemt de gemeente Utrecht haar eigen verantwoordelijkheid en wil in 2012 een eigen CO<sub>2</sub>-neutrale organisatie hebben. Om een CO<sub>2</sub>-neutrale organisatie te worden, is er een aanpak opgesteld voor vier thema's, waarvan één thema Duurzaam inkopen is.



#### Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)

Maatschappelijk verantwoord ondernemen betekent dat u naast het streven naar winst (profit) ook rekening houdt met het effect van uw activiteiten op het milieu (planet) en dat u oog heeft voor menselijke aspecten binnen en buiten het bedrijf (people). Het gaat erom een balans te vinden tussen people, planet en profit. Steeds vaker blijkt dat die balans leidt tot betere resultaten voor zowel het bedrijf als de samenleving. (Bron: MVO Nederland)

De maatschappij verwacht dat bedrijven een steeds grotere rol gaan spelen bij vraagstukken zoals klimaatverandering, energieschaarste, armoede, diversiteit en gezondheid. Dat schept verplichtingen voor ondernemers, maar ook kansen. Veel bedrijven zijn zich al bewust van het belang van MVO.

#### Internationale sociale normen

Er zijn generieke internationale sociale normen en aanvullende normen inzake arbeidsomstandigheden. De generieke normen zijn zo universeel dat ze voor alle inkopen boven de Europese aanbestedingsdrempel aan de orde zijn. Het gaat om internationale arbeidsnormen met betrekking tot kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie, vakbondsvrijheid en mensenrechten. De aanvullende normen worden binnen Duurzaam Inkopen alleen van toepassing verklaard op die producten en productgroepen waar een keteninitiatief is dat bedrijven kan helpen de norm na te leven. Op deze aanbesteding zijn de generieke normen van toepassing.

De overheid verwacht van leveranciers dat ze zich bewust worden van de sociale situatie in hun keten. Leveranciers zullen zich moeten inspannen om schending van internationale sociale normen te voorkomen en zo nodig op te lossen. Leveranciers kunnen zich hiervoor aansluiten bij een gekwalificeerd keteninitiatief. Keteninitiatieven om productieketens te verbeteren, kunnen onder bepaalde voorwaarden voldoen aan de sociale criteria voor duurzaam inkopen.

Gemeente Utrecht stelt nog geen eisen aan de sociale normen, maar verwacht wel van de leverancier, die de opdracht gegund krijgt, dat deze zich gedurende de looptijd van de (raam-)overeenkomst in zal spannen om schending van de internationale sociale normen te voorkomen.

Voor meer informatie inzake duurzaam inkopen zie [www.pianoo.nl/dossiers/duurzaam-inkopen](http://www.pianoo.nl/dossiers/duurzaam-inkopen).

Op deze opdracht zal Social Return van toepassing zijn. In de offerteaanvraag zal het beleid met betrekking tot Social Return en de voorwaarden daarbij nader uitgewerkt worden. Wilt u daarover nu al informatie, dan kunt u de website [www.werk030.nl](http://www.werk030.nl) raadplegen.

#### 1.9 Eenmaal aanmelden

---

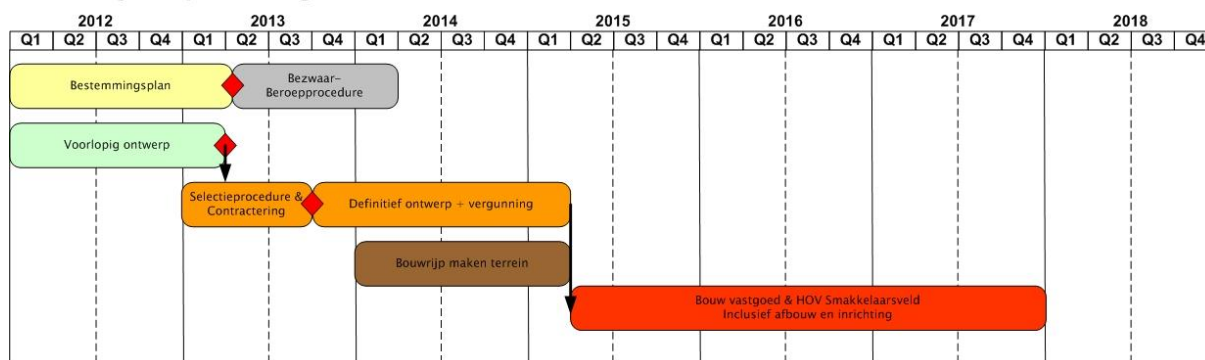
Een onderneming mag zich slechts éénmaal aanmelden. Indien een onderneming meerdere malen aanmeldt, hetzij zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, zullen alle uitgebrachte aanmeldingen van deze onderneming terzijde worden gelegd en worden uitgesloten van selectie.

Ondernemingen die behoren tot dezelfde groep mogen alleen elk een aanmelding doen indien er géén sprake is van onderling gesloten overeenkomsten en géén sprake is van feitelijke gedragingen welke in strijd zijn met het Mededingingsrecht. De gemeente Utrecht is te allen tijde bevoegd hierover nadere bewijsstukken op te vragen.

Indien ondernemingen die behoren tot dezelfde groep elk een aanmelding doen en deze aanmelding in strijd blijkt te zijn met het Mededingingsrecht en/of er sprake is van onderling gesloten overeenkomsten worden alle uitgebrachte aanmeldingen van alle ondernemingen die behoren tot dezelfde groep, hetzij zelfstandig of als deelnemer in combinatie, terzijde gelegd en uitgesloten van selectie.

## 1.10 Indicatieve planning vastgoedontwikkeling

### Hoofdpijnenplanning



\* voorlopige planning. Aan deze planning kunnen door gegadigde geen rechten worden ontleend.

## 1.11 Planning aanbestedingsprocedure

Planning van onderhavige procedure zal er naar verwachting als volgt uitzien:

Processtappen	Data
Publiceren aanbesteding	21 december 2012
<b>Uiterste datum voor het stellen van vragen selectiefase</b>	28 januari 2013
Beschikbaar stellen Nota van inlichtingen selectiefase	1 februari 2013
<b>Uiterste datum voor het indienen van aanmeldingen</b>	15 februari 2013 15:00 uur
Doorlooptijd verificatie en selectie van de aanmeldingen	week 8 en 9
Versturen brieven voorlopige selectie / voorlopige afwijzing	4 maart 2013
Afloop beroepstermijn / afronding selectiefase	20 maart 2013
<b>Voorlopige planning voor het vervolgtraject</b>	
Versturen offerteaanvraag aan geselecteerde partijen	begin april 2013
<b>Uiterste datum voor het stellen van vragen inschrijvingsfase</b>	eind april 2013
Beschikbaar stellen Nota van inlichtingen inschrijvingsfase	Eind april 2013
<b>Uiterste datum voor het indienen van inschrijvingen</b>	Medio juni 2013
Doorlooptijd verificatie en evaluatie van de inschrijvingen	juni 2013
Verzenden brieven voorlopige gunning / voorlopige afwijzing	juli 2013
Start Verificatiebespreking	juli 2013
Afloop beroepstermijn / afronding gunningfase / definitieve gunning	medio augustus 2013
Start uitvoering opdracht	medio augustus 2013

Deze planning is indicatief en kan door de gemeente Utrecht worden aangepast.

Mark nog invullen

## 1.12 Overige informatie

Deze selectieleidraad en de eventuele offerteaanvraag zijn geen opdrachtverlening en kunnen ook niet als zodanig worden uitgelegd. De kosten die gepaard gaan met de aanmelding en de eventuele inschrijving zijn geheel voor rekening van de aanmelder.

## 2 Beschrijving aanmeldingsprocedure

### 2.1 Informatieronde

---

Houders van de selectieleidraad worden in de gelegenheid gesteld vragen en/of opmerkingen over de selectieleidraad en/of de selectieprocedure te maken. Daartoe is een schriftelijke vragenronde voorzien.

Deze fase van de aanbesteding betreft uitsluitend de selectie aan de hand van de hoedanigheid van de ondernemer. De vragen en opmerkingen dienen hierop betrekking te hebben. Vragen en opmerkingen die betrekking hebben op de inhoud van de opdracht kunnen in deze fase nog niet beantwoord worden. De offerteaanvraag zal nadere informatie verschaffen over de inhoud van de opdracht.

Houders van de selectieleidraad die vragen en/of opmerkingen hebben, dienen deze uiterlijk op de in hoofdstuk 1 paragraaf 1.11 'Planning aanbestedingsprocedure' genoemde datum per e-mail te verzenden naar [concerninkoop@utrecht.nl](mailto:concerninkoop@utrecht.nl), onder vermelding van aanbesteding 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek++, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12, aan Ludo Huisman. De gemeente Utrecht garandeert niet dat vragen die worden gesteld na de in 1.11 'Planning aanbestedingsprocedure' genoemde datum worden beantwoord, dan wel op tijd worden beantwoord.

Om de vragen in een logische volgorde te kunnen beantwoorden, wordt u verzocht om de vragen in een Worddocument in te dienen. Uw document is als volgt ingedeeld en opgemaakt:

Document	Paginanummer	Paragraaf	Nummering (vraag)	Vraag

De vragen en de daarop gegeven antwoorden (de zogenoemde Nota van Inlichtingen Selectiefase) worden geanonimiseerd via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) beschikbaar gesteld aan alle geregistreerde houders van de selectieleidraad en dienen te worden beschouwd als een integraal onderdeel van deze selectieleidraad.

### 2.2 Voorbereiding aanmelding

---

De gemeente Utrecht plaatst veel gestelde vragen en tips bij het aanbesteden op haar website. De directe link is <http://www.utrecht.nl/smartsite.dws?id=337735>. Deze algemene informatie kan u helpen bij de voorbereiding van uw aanmelding.

Het verdient aanbeveling uw aanmelding pas in te zenden, nadat de informatieronde is afgerond, dat wil zeggen: als alle eventuele vragen zijn beantwoord en vragen en antwoorden – geanonimiseerd – (Nota van Inlichtingen selectiefase) ter kennis van alle houders van de selectieleidraad zijn gebracht, aangezien de aanmeldingsvereisten en selectiecriteria pas na de informatieronde definitief vaststaat.

In verband met de mogelijke wijzigingen die de formulieren ondergaan door de gestelde vragen uit de informatieronde, zullen alle invulformulieren (bijlage 1, 2, 2a, 2b, 2c) pas ná de informatieronde in een

invulbare format ter beschikking worden gesteld via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl). U mag de opmaak en vorm van de (digitale) documenten **niet** aanpassen.

### 2.3 Inhoud en opbouw aanmelding

---

U houdt bij de opbouw van uw aanmelding de structuur aan die is aangegeven in de Checklist (bijlage 1). De Checklist is voor u een document om de volledigheid van uw aanmelding te controleren. Voor de gemeente Utrecht wordt de herkenbaarheid van de documenten verbeterd als aanmeldende partijen de Checklist gebruiken. Door het gebruik van de Checklist bij de aanmelding verbetert de kwaliteit van de aanmelding respectievelijk de selectie.

### 2.4 Wijze van indienen van de aanmelding

---

U dient uw aanmelding, inclusief alle gevraagde documenten (zie Checklist, bijlage 1), schriftelijk in twee-voud in. Eén compleet exemplaar dient u losbladig, A4-formaat en zonder tabbladen in. Dit geldt ook voor eventuele brochures (om te kunnen kopiëren voor de beoordeling door verwervingsteamleden). Alle andere informatie zal door het verwervingsteam niet in de selectieprocedure worden meegenomen. Aanmeldingen die op andere wijze, bijvoorbeeld via e-mail of per fax worden ingediend worden **niet** geaccepteerd.

Uw aanmelding dient in een gesloten verpakking (doos of enveloppe) per post of koerier verzonden of persoonlijk afgeleverd te worden. Eventuele vertraging in de postverzending of aflevering komt geheel voor uw risico. U dient er rekening mee te houden dat er op de locatie van Concerninkoop én in de omgeving van het pand zeer beperkt parkeergelegenheid is. Wanneer u de verpakking per post verstuurt, vermeld dan linksboven: "Niet openen vóór 15 februari 2013 15:00 uur".

Adressering bij verzending per post:

**VERTROUWELIJK**

Gemeente Utrecht  
Concerninkoop  
Aanbesteding 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek++, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12,  
Ludo Huisman  
Postbus 10080  
3505 AB Utrecht

Adressering bij persoonlijke aflevering:

**VERTROUWELIJK**

Gemeente Utrecht  
Concerninkoop  
Aanbesteding 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek++, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12,  
Ludo Huisman  
Vliegend Hertlaan 1-11; kamer 5.213  
3526 KT Utrecht

### **Indienen van de aanmeldingen**

Aanmeldingen dienen op de juiste wijze en vóór de in hoofdstuk 1 paragraaf 1.11 'Planning aanbestedingsprocedure' genoemde datum en tijdstip in het bezit van Concerninkoop van de gemeente Utrecht te zijn. Ná dit tijdstip ontvangen aanmeldingen worden van selectie uitgesloten.

### **Opening van de aanmeldingen**

Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen worden de verpakkingen met de aanmeldingen door het verwervingsteam geopend en start de selectieprocedure. De aanmeldingen worden door het verwervingsteam vertrouwelijk behandeld.

## 3 Beschrijving selectieprocedure

Zowel het opstellen van de selectieleidraad als het selecteren van de aanmeldingen vindt plaats door een verwervingsteam, waarin diverse deskundigheden zijn verenigd. Het is niet toegestaan om in het kader van de procedure contact te zoeken met leden van het verwervingsteam ter verkrijging van welke informatie dan ook, op straffe van uitsluiting van deelname aan de aanbesteding. Het inwinnen van informatie kan uitsluitend in de in hoofdstuk 2 besproken informatieronde op de aangegeven wijze.

### 3.1 Selectieprocedure

---

De selectieprocedure omvat een aantal fasen.

#### **Fase 1: Toetsen op gegevens aanmeldingsformulier c.a.**

Aan de hand van het aanmeldingsformulier (bijlage 2) worden het door de aanmeldende partijen ingevulde en bijgevoegde aanmeldingsformulier en overige gegevens, bewijsstukken en/of verklaringen getoetst op volledigheid. Ook wordt getoetst of de aanmeldingen onvoorwaardelijk aan alle (eventuele) aanmeldingsvereisten, welke zijn opgenomen in het aanmeldingsformulier, voldoen. Elke aanmelding die niet voldoet, valt af.

De gemeente Utrecht behoudt zich het recht voor om bij de voorlopige selectie de officiële bewijsstukken die behoren bij de aanmeldvereisten van de partijen die voorlopig geselecteerd zijn op te vragen.

#### **Fase 2: Kwalitatieve selectie van de gegevens, bewijsstukken en/of verklaringen**

Indien na fase 1 meer dan het in hoofdstuk 1.1 (Doel van de aanbesteding) genoemde aantal aanmeldingen voldoen aan de aanmeldingsvereisten in het aanmeldingsformulier en zij tevens alle gevraagde informatie en bijlagen hebben aangeleverd, dan wordt een kwalitatieve selectie gemaakt van de beste aanmelders. De antwoorden/gegevens op een aantal selectiecriteria uit het aanmeldingsformulier worden gewaardeerd ten opzichte van de antwoorden/gegevens van de andere aanmelders.

Het betreft hier de antwoorden/gegevens op de volgende selectiecriteria:

Selectie criterium (zie aanmeldingsformulier)	Factor
Kerncompetentie 1 Ervaring met het ontwerp en realisatie van vastgoedopgave met culturele voorzieningen	40
Kerncompetentie 2 Ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van woningen met een gebouwde parkeervoorziening	35
Kerncompetentie 3 Ervaring met het ontwikkelen van een gecombineerde vastgoedopgave	25

Aan ieder te beoordelen selectie criterium is door het verwervingsteam een factor toegekend. Hierbij is een selectie criterium waaraan een lage factor is toegekend van minder belang dan een selectie criterium waaraan een hoge factor is toegekend.

Aan de hand van de verstrekte antwoorden/gegevens bij elk selectie criterium, wordt de mate waarin c.q. de wijze waarop de aanmeldingen **ten opzichte van elkaar** aan een selectie criterium voldoen beoordeeld met een cijfer variërend van 1 (voldoet het minst) tot en met 10 (voldoet het meest).

**Bij selectiecriteria waar als antwoord een beschrijving gegeven dient te worden, verloopt het proces als volgt:**

Het verwervingsteam bepaalt per selectie criterium eerst welke aanmelder ten opzichte van de andere aanmelders het meest voldoet en welke het minst goed voldoet. Deze worden beoordeeld met een 10 respectievelijk een 1. Voor de overige aanmeldingen wordt de verdeling van cijfers (tussen de 1 en 10) bepaald door het inhoudelijke oordeel van het verwervingsteam.

**Bij selectiecriteria waarbij als antwoord een (getals-)waarde dient te worden opgegeven, wordt de verdeling van cijfers voor de tussenliggende aanmeldingen als volgt bepaald:**

$$\text{Formule: } C_{\text{tussenliggend}} = C_{\text{minst}} + ((C_{\text{meest}} - C_{\text{minst}}) * \frac{A_{\text{tussenliggend}} - A_{\text{minst}}}{A_{\text{meest}} - A_{\text{minst}}})$$

waarin is:

$C_{\text{meest}}$  : cijfer meest gewaardeerd  
 $C_{\text{minst}}$  : cijfer minst gewaardeerd  
 $A_{\text{meest}}$  : antwoord meest gewaardeerd  
 $A_{\text{tussenliggend}}$  : antwoord tussenliggende aanmelder  
 $A_{\text{minst}}$  : antwoord minst gewaardeerd

**Voorbeeld:**

$C_{\text{meest}}$  = 10  
 $C_{\text{minst}}$  = 1  
 $A_{\text{meest}}$  = 100  
 $A_{\text{tussenliggend}}$  = 90  
 $A_{\text{minst}}$  = 60

$$\text{cijfer tussenliggende aanmelder } C_{\text{tussenliggend}} = 1 + ((10 - 1) * \frac{90 - 60}{100 - 60}) = 7,75$$

**Fase 3: Berekening van score per selectie criterium en de totaalscore:**

Het behaalde cijfer (b) van ieder selectie criterium wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende factor (a). De score (c) per selectie criterium is dan berekend. Door de scores van alle selectiecriteria bij elkaar op te tellen verkrijgt men de totaalscore (d).

**Schematisch ziet dit er bijvoorbeeld als volgt uit:**

Selectiecriteria	Factor (a)	Cijfer (b)	Score (c)
Selectie criterium 1	55	8	440
Selectie criterium 2	15	10	150
Selectie criterium 3	30	5	150
Totaalscore	(100)		740
			Totaalscore (d)

(Alle genoemde getallen zijn fictief en dienen slechts als voorbeeld)

#### Fase 4: Afronding oordeel

Op grond van alle beschikbare informatie komt het verwervingsteam tot een totaaloordeel en rangorde van de aanmeldingen. De rangorde van de aanmeldingen wordt op de totaalscore bepaald, waarbij geldt dat een hoger puntentotaal beter is dan een lager puntentotaal.

Van aanmeldingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling gelijk is, wordt de aanmelding waarvan de score op kerncompetentie 1 het hoogste is, in de rangorde als hoogste van die gelijkgeëindigde aanmeldingen geplaatst. Indien vervolgens de scores op kerncompetentie 1 van die aanmelders ook weer gelijk zijn, dan bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijkgeëindigde aanmeldingen.

#### Fase 5: Bekendmaking resultaat van de selectie

Het in hoofdstuk 1.1 'Doel van de aanbesteding' genoemde aantal aanmeldingen met de hoogste puntentotalen zullen worden uitgenodigd tot het doen van een inschrijving. De inschrijvingsstukken (offerteaanvraag) zullen pas worden verzonden na het verstrijken van de bezwaartermijn (zie hierna). Verificatie van de aanmeldingsvereisten (indien nodig) van de uitgenodigde aanmelders zal plaatsvinden vóór de toezending van de offerteaanvraag. Blijkt tijdens deze verificatie dat in de aanmelding onjuiste informatie is verstrekt, dan zal de betreffende aanmeldende partij alsnog afvallen.

#### Fase 6: Bezwaar maken tegen de selectiebeslissing

De aanmeldende partijen die (vooralsnog) niet in aanmerking komen voor het doen van een inschrijving, ontvangen een afwijzingsbrief. Voor deze aanmeldende partijen bestaat de mogelijkheid inlichtingen te vragen en in rechte op te komen tegen dit besluit door het aanhangig maken van een procedure in kort geding bij de Voorzieningenrechter in Utrecht. De termijn hiervoor is gesteld op vijftien kalenderdagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Deze termijn is een vervaltermijn, waarna de inschrijvers niet meer in rechte kunnen opkomen tegen het besluit. De inschrijvingsstukken (offerteaanvraag) zullen pas worden verzonden na het verstrijken van deze termijn of na uitspraak van de Voorzieningenrechter.

### 3.2 Tenslotte

---

Zolang er inzake de aanbesteding niet op alle punten volledige overeenstemming is bereikt en er nog geen schriftelijke en door beide partijen ondertekende overeenkomst tot stand is gekomen, is er géén sprake van enige gebondenheid van/met de gemeente Utrecht. In dat geval is er ook géén enkele verplichting tot vergoeding van welke schade of kosten dan ook.

### 3.3 Definities

---

Cijfer	Waardering van het selectiecriterium die ontstaat door de relatieve positie ten opzichte van waarderingen van andere aanmelders.
Factor	Getal dat het belang van een selectiecriterium aangeeft (totaal van alle factoren is altijd 100).
Score	Het product van het cijfer en de factor per selectiecriterium.
Totaalscore	De som van de scores op alle selectiecriteria.



## **Bijlage 1      Checklist**

Hierachter tref u het 'Checklist' aan.

## **Bijlage 2      Aanmeldingsformulier**

Hierachter tref u het 'Aanmeldingsformulier' aan.

## **Bijlage 2a      Eigen Verklaring**

Hierachter treft u de 'Eigen Verklaring' aan.

## **Bijlage 2b      Uitvoeringsverklaring onderaannemer**

Hierachter treft u de 'Uitvoeringsverklaring onderaannemer'.

## **Bijlage 2c      Opgave referentieprojecten**

Hierachter treft u het modelblad 'opgave referentieprojecten' aan.

## **Bijlage 3      Beschrijving Vastgoedopgave**

Hierachter treft u de 'beschrijving vastgoedopgave' aan.