

Nota van Inlichtingen bij de selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12 d.d. 1 februari 2013

Nr.	Document	Pagina	Paragraaf	Eis / Wens	Vraag	Antwoord
1.	Selectieleidraad	4	1.1		U geeft aan dat de beste 7 aanmelders worden uitgenodigd voor een inschrijving. Kunt u aangeven waarom er zoveel partijen worden uitgenodigd? Normaliter is het maximaal aantal deelnemers aan de gunningsfase 5.	Gemeente Utrecht heeft de ervaring dat bij complexe gecombineerde vastgoedopgave het vaak voor komt dat geselecteerde gegadigden in de offertefase besluiten geen inschrijving uit te brengen. Om toch voldoende keuze te hebben in de gunningsfase is besloten het aantal van 7 te hanteren.
2.	Selectieleidraad	4	1.1		Ontvangen inschrijvers voor de gunningsfase een vergoeding, en zo ja hoeveel? Inschrijvingen voor dergelijke complexe opgaven kosten marktpartijen veel geld. Zeker als er zoveel aanmelders worden uitgenodigd om een inschrijving te doen is het naar ons idee niet meer dan normaal om ook een vergoeding hiervoor te geven.	Er wordt in de gunningsfase geen vergoeding ter beschikking gesteld.
3.	Selectieleidraad	4	1.1		Wanneer vindt de bestuurlijke goedkeuring plaats (van het VO)?	De geplande datum is april 2013 in de gemeenteraad.
4.	Selectieleidraad	4	1.1		Wat dient er naast het VO nog meer bestuurlijk te worden goedgekeurd?	Het resultaat van de aanbesteding zal door de beoordelingscommissie worden verwoord in een gunningsadvies. Dit gunningsadvies wordt ter goedkeuring voorgelegd aan college en raad. Zij behouden zich het recht de opgave niet te gunnen.
5.	Selectieleidraad	5	1.5		De parkeergarage dient als parkeervoorziening voor de woningen. Waar parkeren de bezoekers van de overige functies in het gebouw?	Bezoekers voor de overige functies dienen te parkeren in omliggende openbare parkeervoorzieningen.
6.	Selectieleidraad	6	1.5		Bij publieke delen geeft u aan dat de ontwikkelaar de bibliotheek en de bioscoopvoorziening in eigendom of in huur aan de gemeente kan aanbieden. Is de keuzen tussen koop en huur een beoordelingscriterium en zo ja, hoe weegt dit mee?	. De ontwikkelaar kan zelf bepalen met welke varianten (koop en/of huur) hij de meest concurrerende inschrijving kan doen. In de kwalitatieve beoordelingscriteria speelt de keuze tussen koop en huur geen rol. In de gunningsfase zal gemeente Utrecht een prijsmodel voorschrijven waardoor de koop of de huur biedingen resulteren in een rekenkundige totaalsom. Deze totaalsom zal betrokken worden in de prijsbeoordeling.

Nota van Inlichtingen bij de selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12 d.d. 1 februari 2013

Nr.	Document	Pagina	Paragraaf	Eis / Wens	Vraag	Antwoord
7.	Selectieleidraad	6	1.5		Zijn levensloopbestendigheid en middeldure huur criteria voor de woningen waarop de inschrijver wordt beoordeeld? Zo ja, hoe wordt dit beoordeeld en gewogen?	De wijze waarop dit beoordeeld wordt zal nader worden vormgegeven in de offerteaanvraag.
8.	Selectieleidraad	6	1.5		Afgaande op de impressies maakt de woningbouwopgave integraal deel uit van het VO van Rapp & Rapp. Is de vrijheid in de woningbouwopgave slechts beperkt tot het programma of zijn er meer vrijheden? Is de woningbouwopgave onderdeel van de opdracht aan Rapp & Rapp?	De woningen zijn uitgetekend tot schetsonderwerp. De vrijheid in de woningbouwopgave is beperkt tot het programma (type woning, grootte en doelgroep). De verdere uitwerking is onderdeel van de ontwikkelopgave. In de offerteaanvraag zal hier nader op ingegaan worden. Ten aanzien van de opdracht aan Rapp & Rapp B.V.. Zie antwoord op vraag 9.
9.	Selectieleidraad	7	1.6		Ter beoordeling van de risico's en de kosten vernemen wij graag wat de overeenkomst met Rapp & Rapp inhoud. Mag de marktpartij na de ontwerpfase (DO/bouwaanvraag) de uitwerking ook met een tekenbureau oppakken ipv Rapp & Rapp?	De inhoud van de overeenkomst met Rapp & Rapp B.V. wordt bij de offertefase beschikbaar gesteld. De overeenkomst met Rapp & Rapp B.V. voorziet in een opdrachtverlening per ontwerpfase. De gemeente vereist, dat deze overeenkomst voor de fase DO wordt overgenomen.
10.	Selectieleidraad	7	1.6		Hoe dienen de marktpartijen in de gunningsfase om te gaan met Rapp & Rapp? Voor een aanbidding dienen de plannen verder uitgewerkt te worden, moet iedere marktpartij zelf met eigen adviseurs aan de slag?	Marktpartijen dienen zelfstandig zonder betrokkenheid van Rapp & Rapp B.V. hun inschrijving uit te werken. In uw inschrijving verwachten wij geen verdere architectonische uitwerking van de opgave.
11.	Selectieleidraad	7	1.6		Op basis van welk ontwerpniveau dient in de selectieprocedure een inschrijving/aanbidding gedaan te worden?	Op basis van hetbij de offerteaanvraag gevoegde VO voor de publieke delen. het PvE casco als basis daarvoor en het Schetsontwerp voor de woningen. Deze beide producten worden in de uitvraag verder toegelicht In uw inschrijving verwachten wij geen verdere architectonische uitwerking van de opgave.

Nota van Inlichtingen bij de selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12 d.d. 1 februari 2013

Nr.	Document	Pagina	Paragraaf	Eis / Wens	Vraag	Antwoord
12.	Selectieleidraad	15	3		Kunt u aangeven wie en welke expertises er in het verwervingsteam zitting hebben?	Het verwervingsteam bestaat uit een multi disciplinair team bestaande uit een projectmanager, vastgoedmanager, bouwmanager, inkoopadviseur, vertegenwoordiging van toekomstig gebruikers en deskundige van de Utrechtse Vastgoed organisatie. Waar nodig wordt het verwervingsteam geadviseerd door andere deskundigen van de gemeente.
13.	Selectieleidraad	15	3.1		Is de factor in de tabel op pagina 15 de te gebruiken wegingsfactor voor alle selectiecriteria? Deze wijkt namelijk af van de factor die gebruikt wordt in de tabel op pagina 16 als voorbeeld. Zo nee, kunt u aangeven welke wegingsfactoren worden gebruikt per selectie criterium?	De tabel op pagina 15 heeft betrekking op de onderhavige aanbesteding. De tabel op pagina 16 is zoals onder de tabel weergegeven een rekenvoorbeeld. Ongelukkigerwijs betreft zowel de aanbesteding als het voorbeeld een drietal criteria. De getallen in de tabel van pagina 16 zijn fictief. Om misverstanden te voorkomen: hier nogmaals de juiste factoren per criterium (behorende bij de tabel op pagina 15). Criterium 1: factor 40 Criterium 2: factor 35 Criterium 3: factor 25
14.	Selectieleidraad	15	3.1		U geeft aan dat aan ieder te beoordelen selectie criterium door het verwervingsteam een factor wordt toegekend. Zijn dit de selectiecriteria in het aanmeldingsformulier onder punt 7 (beoordelingsaspecten) of betreft dit andere selectiecriteria?	De criteria zijn inclusief factor opgenomen in de tabel op pagina 15. Het betreft inderdaad de beoordelingsaspecten uit het aanmeldingsformulier die per kerncompetentie gevraagd zijn. De beoordelingsaspecten zijn de elementen waarop de kerncompetentie beoordeeld zal worden. Deze dienen niet aangemerkt te worden als subcriteria en kennen ook geen subweging.
15.	Bijlage 2 – aanmeldingsformuli	5	5		Een van de beoordelingsaspecten/eisen van kerncompetentie 2 is "de mate waarin sprake is van de	Dit beoordelingsaspect staat op de juiste plaats. Indien in de referentie eveneens sprake is van de realisatie van

Nota van Inlichtingen bij de selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12 d.d. 1 februari 2013

Nr.	Document	Pagina	Paragraaf	Eis / Wens	Vraag	Antwoord
	er				realisatie van culturele voorzieningen; ervaring met de bouw van een bibliotheek en/of bioscoopvoorziening scoort hierbij positief". Staat dit beoordelingsaspect op de juiste plaats, daar deze kerncompetentie zich richt op het ontwikkelen en realiseren van woningen en een gebouwde parkeervoorziening en het aspect reeds wordt gevraagd bij kerncompetentie 1?	culturele voorzieningen; ervaring met de bouw van een bibliotheek en/of bioscoopvoorziening scoort dit ook in deze kerncompetentie positief.
16.	Bijlage 2 – aanmeldingsformulier	6	5		Een van de beoordelingsaspecten/eisen van kerncompetentie 3 is "de mate waarin sprake is van de realisatie van culturele voorzieningen; ervaring met de bouw van een bibliotheek en/of bioscoopvoorziening scoort hierbij positief". Staat dit beoordelingsaspect op de juiste plaats, daar deze kerncompetentie zich richt op het ontwikkelen van een gecombineerde vastgoedopgave en het aspect reeds wordt gevraagd bij kerncompetentie 1?	Dit beoordelingsaspect staat op de juiste plaats. Indien in de referentie eveneens sprake is van de realisatie van culturele voorzieningen; ervaring met de bouw van een bibliotheek en/of bioscoopvoorziening scoort dit ook in deze kerncompetentie positief.
17.	Algemeen				Zijn er harde afspraken met de openbaar vervoersbedrijven wanneer een en ander (HOV-onderbanen) gereed dient te zijn?	Er zijn harde afspraken tussen gemeente Utrecht en de Bestuursregio Utrecht (BRU) ten weten startproef rijden 1 januari 2017 en start ingebruikname 1 januari 2018.
18.	Algemeen				Is er al gesproken c.q. zijn er al afspraken gemaakt met de openbaar vervoerbedrijven i.v.m. omleidingen, storingstijden e.d. voor tram en ander openbaar vervoer?	Ja. Voor de tramverbinding wordt op dit moment een tijdelijke eindhalte gerealiseerd op het Jaarbeursplein. Gedurende de bouwfase van de ontwikkeling op het Smakkelaarsveld zal er aan de Westzijde van het station geen tramverbinding bestaan. De bussen blijven van het station via de bestaande route richting centrum rijden. De busverbinding van het station naar de Westzijde zal gedurende de bouwfase niet meer bestaan. Hiertoe wordt een nieuw busstation gerealiseerd aan de Westzijde van het station. Zie voor uitgebreide informatie ook www.cu2030.nl

Nota van Inlichtingen bij de selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12 d.d. 1 februari 2013

Nr.	Document	Pagina	Paragraaf	Eis / Wens	Vraag	Antwoord
19.	Algemeen				Wie draagt de kosten voor de omlegging van het huidige openbaar vervoer netwerk?	De omlegging van het huidige openbaar vervoer maakt geen onderdeel uit van deze opgave.
20.	Algemeen				Wie draagt de kosten voor de tijdelijke voorzieningen voor het openbaar vervoer netwerk?	De tijdelijke voorzieningen voor het openbaar vervoer maken geen onderdeel uit van deze opgave.
21.	Algemeen				Hoe ziet de omlegging van de trambaan eruit? Wij gaan er van uit dat deze niet door het bouwterrein loopt i.v.m. veiligheid.	Uw aanname is correct. Zie tevens het antwoord op vraag 18.
22.	Algemeen				Is er al gesproken c.q. zijn er al afspraken gemaakt met spoorbeheerder i.v.m. bouwen aan het spoor?	Het traject voor het aanvragen van de noodzakelijke spoorwegwetvergunning moet nog doorlopen worden en maakt onderdeel uit van de opgave.
23.	Algemeen				Zijn er nu al voorschriften of voorwaarden van de openbaar vervoer bedrijven in het ontwerp van Rapp & Rapp BV opgenomen?	Ja, het VO voldoet aan het Integraal Programma van Eisen voor de tram van de Bestuursregio Utrecht (BRU).
24.	Selectieleidraad	6	1.5		Tijdige realisatie van de HOV-(onder)banen: Welke maatregelen c.q. toezeggingen worden er door de stad genomen en/of gemaakt om de vergunningstrajecten zo kort mogelijk te houden zodat de planning gehaald kan worden?	U bent gehouden aan de gangbare (wettelijke) proceduredtijden, die gelden voor de vereiste vergunningstrajecten.
25.	Selectieleidraad	5 / 8	1.5 / 1.6		De HOV-banen zullen door het nieuwe gebouw lopen. Is er in het ontwerp al rekening gehouden met de eisen die hierdoor aan de HOV-banen gesteld worden? (Denk o.a. aan vluchtwegen, bereikbaarheid voor hulpdiensten e.d.)	Zie antwoord op vraag 23.
26.	Selectieleidraad	7	1.6		De ontwikkelaar neemt de overeenkomst tussen architect Rapp & Rapp BV over van de opdrachtgever. Hoe ziet deze overeenkomst uit? Met name ten aanzien van de kosten, te leveren tekeningenniveau voor welk onderdeel, aanpassingen in het ontwerp naar bouwwijze, e.d.?	Zie antwoord op vraag 9.
27.	Selectieleidraad	7	1.6		Uitgangspunt voor het ontwerp is o.a. een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan Smakkelaarsveld: Zijn nieuwe (sub)functies zoals	Studenten en short stay hebben reguliere woonbestemming dus is mogelijk volgens het bestemmingsplan. Aan woningen gelieerde functies zijn:

Nota van Inlichtingen bij de selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12 d.d. 1 februari 2013

Nr.	Document	Pagina	Paragraaf	Eis / Wens	Vraag	Antwoord
					bijvoorbeeld short stay appartementen, (studenten) hotel, leisure e.a. uit te wisselen binnen het vastgestelde maximale woningbouwprogramma?	de bij de bestemming behorende verkeers-, en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, additionele horeca, expeditie, water(beheer), terrassen, tuinen, erven en terreinen, en dus mogelijk. Voor aan huis verbonden bedrijf of beroep zijn ook regels opgenomen in het bestemmingsplan, idem voor bed& breakfast. Leisure sec is een nieuwe functie en dus niet mogelijk in het bestemmingsplan.
28.	Selectieleidraad	8	1.6		Vastgesteld bestemmingsplan: Zijn de contouren van het V.O. aan te passen door de ontwikkelaar c.q. is er sprake van een bouwenvelop waarbinnen ruimte hiertoe bestaat?	De contouren van het VO en de bouwenvelop zijn vastgesteld. Daarbinnen zijn mogelijkheden om het woningbouwvolume te variëren in aantal lagen en qua woningdieptes.
29.	Aankondiging van opdracht	4	IV 1.2		Referentieprojecten: Is het mogelijk om per kerncompetentie meerdere referentieprojecten in te dienen die gezamenlijk de gevraagde competentie's vervullen?	Nee. Iedere kerncompetentie moet in één referentie worden aangetoond. Het is niet toegestaan meerdere referenties per kerncompetentie in te leveren. Wel is het toegestaan één referentie in te dienen die van toepassing is op meerdere kerncompetenties.
30.	Aankondiging van opdracht	4	IV 1.2		Referentieprojecten: Is het voor kerncompetentie 1 mogelijk om een referentieproject voor te leggen dat kleiner is dan de gevraagde oppervlakte maar een gelijkwaardige complexiteit bezit?	Nee.
31.	Selectie-leidraad	Blz, 4	Par. 1.1		Aangegeven wordt dat de gunning onder voorbehoud is van bestuurlijke goedkeuring. Is de verwachting dat er geen goedkeuring door het bestuurlijk orgaan wordt	Het college en raad zijn op de hoogte van de plannen en hebben ingestemd met de start van deze aanbesteding.

Nota van Inlichtingen bij de selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12 d.d. 1 februari 2013

Nr.	Document	Pagina	Paragraaf	Eis / Wens	Vraag	Antwoord
					gegeven, het plan is immers bekend?	Definitieve gunning is voorbehouden aan goedkeuring van college en raad.
32	e)	Blz. 4	Par. 1.1		Worden de kosten van de gegadigde tot aan de bestuurlijke goedkeuring vergoed?	Nee.
33	f)	Blz. 5	Par. 1.5		Is er voor de uitwerking van de HOV-baan een sepeeraat budget beschikbaar, omdat deze ontwikkeling afhankelijk is van externe partijen/invloeden?	Bij de offerteaanvraag zal voor de HOV-baan een definitief ontwerp worden bijgevoegd. Voor de realisatie van de HOV-baan zal in de offerteaanvraag een maximum bouwbudget worden kenbaar gemaakt.
34	g)	Blz. 5	Par. 1.5		Hoe wordt omgegaan met mogelijke vertragingen van de aansluiting tussen de HOV-baan en het restant van het spoor?	Opdrachtnemer wordt geacht om de HOV-baan conform de in de offerteaanvraag opgenomen data op te leveren.
35	h)	Blz. 6	Par. 1.5		Op welke wijze wordt de grondopbrengst van de woningen beoordeeld. Vanuit het oogpunt harde euro's of gaat het om het plan hoe deze woningen ook zo snel mogelijk verkocht en dus bewoonbaar zijn?	De wijze waarop dit beoordeeld wordt zal nader worden vormgegeven in de offerteaanvraag.
36		Blz. 7	Par. 1.6		De nu zittende architect, Rapp & Rapp, zal door de gegadigde overgenomen moeten worden. Worden hiervoor overeenkomsten vanuit de gegadigde opgesteld of liggen hier al bestaande overeenkomsten die overgenomen moeten worden? Zo ja, wanneer krijgen wij inzicht in deze overeenkomsten?	Zie antwoord op vraag 9.
37		Blz. 7	Par. 1.6		Is Rapp & Rapp alleen verantwoordelijk voor de architectonische uitwerking of zitten ook aspecten als kostenbewaking, constructie, installatie advies in zijn contract?	Zie antwoord op vraag 9. Deze aspecten zitten in de overeenkomst.
38		Blz. 8	Par. 1.6		Het systeem van grondquote/meeropbrengsten bij eventuele latere verkoop. Begrijpen wij het goed dat hiermee bedoeld wordt dat naar de grondprijs betaald aan de gemeente ook mogelijke inflatiegelden dan wel	Correct. De wijze waarop gemeente dit vorm wil geven zal beschreven worden in de offerteaanvraag.

Nota van Inlichtingen bij de selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12 d.d. 1 februari 2013

Nr.	Document	Pagina	Paragraaf	Eis / Wens	Vraag	Antwoord
					meevallende huizen opbrengsten, gedeeltelijk of volledig ten deel vallen aan de gemeente?	
39		Blz. 9	Par. 1.8		Op welke manier komt het duurzaam inkoopbeleid van de gemeente Utrecht terug tijdens de beoordeling?	In de selectiefase is duurzaamheid geen beoordelingscriterium. In de gunningsfase zullen ondermeer in het programma van eisen eisen worden gesteld aan duurzaamheid (GreenCalc 300). In het VO is dit reeds voorzien.
40		Blz. 11	Par. 1.10		De indicatieve planning is momenteel al achterhaald, wordt deze planning in de nota aangepast?	Gemeente Utrecht begrijpt de vragensteller niet. Naar ons oordeel is de indicatieve planning nog steeds van toepassing.
41	n)Bijlage 2b	Blz 1			Voor deze onderaannemer (onderopdrachtnemer) verklaring hoeft niet aan te geven voor welke onderdelen gebruik wordt gemaakt van de onderaannemer?	In het aanmeldingsformulier (bijlage 2) wordt u gevraagd aan te geven voor welk deel u zich beroept op een onderaannemer.
42	Bijlage 2c	Blz. 1	Punt 4		Bij de referentie staat vernoemd dat eventuele onderaannemers beschreven kunnen worden, wat is het doel van dit onderdeel? Moet bij dit onderdeel worden aangegeven dat een referentie van een onderaannemer, zoals genoemd in bijlage 2b, zorg heeft gedragen voor deze referentie?	Hier dient u aan te geven of u bij de betreffende referentie gebruik gemaakt heeft van een eventuele onderaannemer.
43		Blz. 1	Punt 1 t/m 7		Begrijpen wij het goed dat voor de minimale eisen van de referenties onderdelen/punten 1 t/m 6 gelden en voor de beoordeling van de referenties onderdeel/punt 7 incl. subvragen?	In het formulier opgave referentieprojecten (bijlage 2c) hebben de punten 1 t/m 6 betrekking op de geschiktheidseisen. Punt 7 incl. subvragen hebben betrekking op de kwalitatieve selectie. Zoals in de selectieleidraad beschreven betreft de beoordeling van de geschiktheidseisen fase 1. Indien meer dan zeven gegadigde voldoen aan de gestelde eisen zal fase 2 beoordeeld worden. De kwalitatieve selectie.
44	Algemeen				De exacte locatie van het plan is onduidelijk, maar zoals wij het zien zal de Bibliotheek ++ worden gebouwd op	De vastgoedopgave is voorzien op het Smakkelaarsveld waar momenteel infrastructuur en tijdelijk fietsparkeren is

Nota van Inlichtingen bij de selectieleidraad 'Vastgoedontwikkeling Bibliotheek, Smakkelaarsveld', kenmerk 167 POS 12 d.d. 1 februari 2013



Nr.	Document	Pagina	Paragraaf	Eis / Wens	Vraag	Antwoord
					grond welk al bebouwd is. Wordt deze grond onteigend? Als dit niet van toepassing is kunt u dan een duidelijkere situatie van het plan meesturen in de nota.	gesitueerd. De grond is eigendom van de gemeente en zal conform planning bouwrijp worden opgeleverd.
45					Behoort de sloop van de bestaande bebouwing op de locatie ook tot de werkzaamheden van de aanbesteding of wordt de grond bouwrijp opgeleverd?	Zie antwoord op vraag 44.
46					Is de gemeente Utrecht, in het kader van optimalisatie van de grondopbrengsten, het in de selectieleidraad aangegeven programma / invulling te verruimen ?	Nee. In de selectieleidraad zijn reeds de maximale de kaders voor de opgave aangegeven.

Tenslotte

De vragen en de daarop gegeven antwoorden (deze Nota van Inlichtingen) worden geanonimiseerd via mail beschikbaar gesteld aan alle geselecteerde partijen en dienen te worden beschouwd als een integraal onderdeel van de selectieleidraad .