

# Aanmeldingsleidraad

## Partnerselectie

## Jaarbeurspleingebouw



8 februari 2022  
Kenmerk 2021-OOR-144  
Versie 0.9  
Definitief



Gemeente Utrecht

**Team Aanbesteden**

Organisatie onderdeel Financiën, Inkoop en Juridische Zaken

In opdracht van ontwikkelorganisatie Ruimte

Gemeente Utrecht

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Partner gezocht</b>	<b>5</b>
1.1	De uitvraag	5
1.2	De kwalitatieve opgave	5
1.3	Wie zoeken we?	7
1.4	Wij bieden	8
1.5	Interesse?	8
<b>2</b>	<b>De Opdracht</b>	<b>9</b>
2.1	Het Stationsgebied Utrecht	9
2.2	Het perceel Jaarbeurspleingebouw	9
2.3	Het kader	10
2.4	Social return	12
2.5	Meerwaarde van inclusief	12
<b>3</b>	<b>De aanbesteding</b>	<b>13</b>
3.1	Doel van de aanbesteding	13
3.2	Aanbestedingsprocedure	13
3.3	Planning	14
3.4	Aanbestedingsvoorwaarden	15
3.5	Klachtenregeling	15
<b>4</b>	<b>Uw aanmelding</b>	<b>16</b>
4.1	Informatiefase	16
4.1.1	Informatiebijeenkomst	16
4.1.2	Vragen over de opdracht	16
4.1.3	Nota van inlichtingen	16
4.2	Uw aanmelding indienen	17
<b>5</b>	<b>De beoordeling in de Partnerselectiefase</b>	<b>18</b>
5.1	Selectiecommissie	18
5.2	Beoordelingsprocedure	18
5.2.1	Fase 1: toetsen op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen	18
5.2.2	Fase 2: beoordelen op selectiecriteria (bij meer dan 6 aanmeldingen)	19
5.2.3	Fase 3: berekenen totaalscore	19
5.2.4	Fase 4: afronden oordeel	19
5.2.5	Fase 5: bekendmaken resultaat van de beoordeling	20
5.2.6	Fase 6: tien dagen wachttijd	20
5.3	Controle van gegevens	20
<b>6</b>	<b>Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen</b>	<b>21</b>
6.1	Uitsluitingsgronden	21
6.1.1	Uniform Europees Aanbestedingsdocument	21
6.1.2	Ernstige beroepsfouten	21
6.2	Geschiktheidseisen vakbekwaamheid	21
<b>7</b>	<b>Selectiecriteria</b>	<b>24</b>
7.1	Inleiding	24
7.2	Selectiecriteria	24
7.2.1	Selectie criterium 1: Ervaring met het ontwerpen van een integraal multifunctioneel gebouw	24
7.2.2	Selectie criterium 2: Ervaring met het ontwerpen van een gebouw waarin de architectonische kwaliteit overtuigend centraal staat	25
7.2.3	Selectie criterium 3: Ervaring met het ontwikkelen of het ontwerpen van een gezond gebouw	25
7.2.4	Selectie criterium 4: Ervaring met complexe samenwerking	26

## **Bijlagen**

- Memo culturele voorziening
- Memo broedplaats
- Memo fietsparkeren
- Uniform Europees aanbestedingsdocument
- Verklaring onderaanneming
- Opgave referentieopdrachten
- Opgave samenstelling consortium

# 1 Partner gezocht

## 1.1 De uitvraag

De gemeente Utrecht zoekt een stevig, enthousiast consortium én een architect met internationale allure die samen met ons van het Jaarbeursplein-gebouw dé bruisende, markante en gezonde blikvanger aan de westzijde van het Stationsgebied gaat maken.

### **Dit is de opgave in een notendop**

Bruisend, markant en gezond! Deze doelstellingen maken de realisatie van het Jaarbeursplein-gebouw in Utrecht is één van de mooiste opgaves van Nederland. Op misschien wel de meest centrale locatie van Nederland komt namelijk een bijzonder gebouw op het Jaarbeursplein te staan. Een bruisend gebouw van de stad met een prikkelende culturele voorziening, (nacht)horeca, skybar, misschien wel een skatebaan en met daarin tegelijkertijd een groot kantoorvolume.

De stad groeit, het centrum van Utrecht wordt aan de westzijde van het Centraal Station vergroot. Het Jaarbeursplein-gebouw vormt in de toekomst het nieuwe baken van het vergrote centrum en zorgt in de interactie met het Jaarbeursplein voor een levendige dynamische plek. Deze locatie – mede door zijn ligging pal naast Utrecht CS - heeft haast onbegrensde potentie om van meerwaarde van de stad te kunnen zijn.

Ons doel is om van het Jaarbeursplein-gebouw een plek te maken waar werken, ontspanning en gezondheid hand in hand gaan en waar Utrechters – en mensen van daarbuiten – elkaar ontmoeten. Een gebouw van en voor de stad waar 24 uur per dag voor verschillende doelgroepen wat te beleven is.

## 1.2 De kwalitatieve opgave

De ambities voor het Jaarbeursplein-gebouw liggen hoog!

Om tot zo'n bijzonder gebouw te komen is synergie tussen de programmatische onderdelen samen met de ruimtelijke kwaliteit essentieel. We zien het Jaarbeursplein-gebouw dus niet als een losse optelsom van de geschetste ambities. Het is juist de bedoeling dat een sterk ruimtelijk en functioneel gebouwconcept het gebouw, het programma en de directe omgeving met elkaar verbindt. In onze ogen vormt de culturele voorziening hier een essentiële rol bij. In het SPvE Jaarbeursplein-gebouw staan deze ambities verder uitgewerkt. We hebben ons in deze leidraad daarom beperkt tot een korte weergave van de ambities Bruisend, Markant en Gezond.



### **Bruisend**

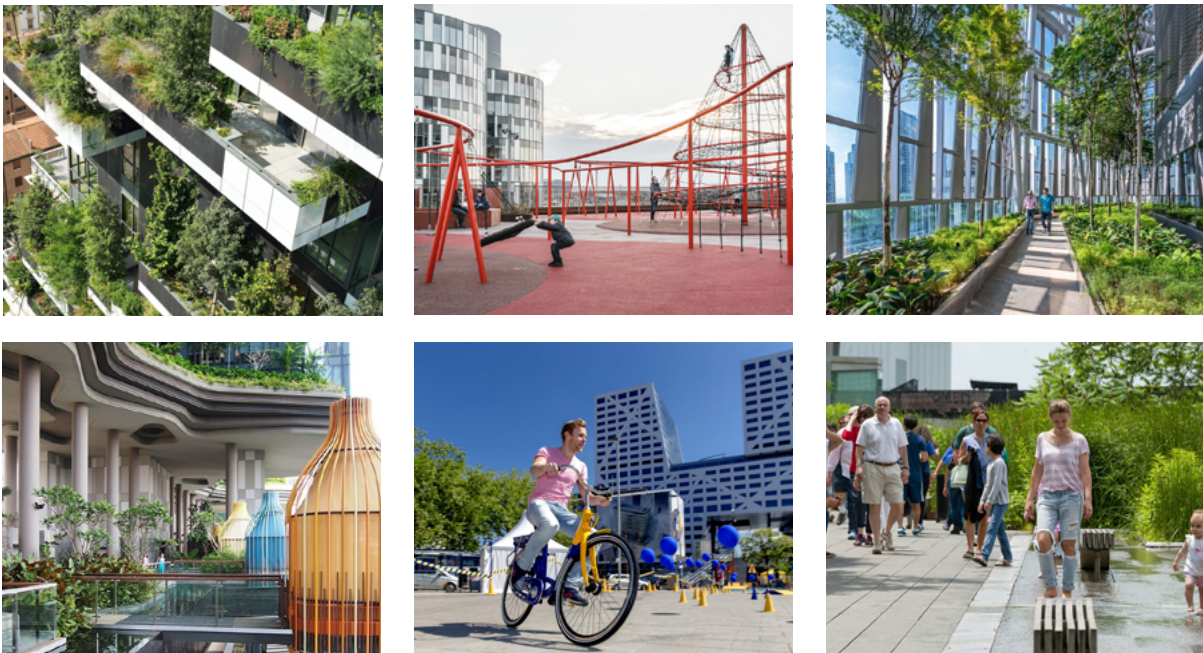
Het Jaarbeurspleingebouw kent een bruisend programma waardoor het gebouw 24/7 leeft. We zien een (programmatische) invulling voor ons met een gedifferentieerde (werk)omgeving zodat verschillende gebruikers een plek vinden in het gebouw. Het plintprogramma (de Superplint), de bedrijvigheid in het pand, de (nacht)horeca, de prikkelende culturele voorziening en de publieke verblijfsruimtes zowel binnen als buiten bepalen gezamenlijk de identiteit van het gebouw en verbinden het totale gebouwconcept met het Jaarbeursplein.



### **Markant**

De stad wenst een spraakmakend gebouw met iconische schoonheid waar men over 100 jaar nog steeds trots op is. Een gebouw dat een veelheid aan functies herbergt en tegelijkertijd zuiver is in vorm. Het Jaarbeurspleingebouw vormt het baken van het nieuwe centrum: hier wordt de toon gezet. Het gebouw markeert het Jaarbeursplein en trekt de aandacht.

Het gebouw is op alle schaalniveaus bijzonder en aantrekkelijk. De vormgeving van het gebouw en de Superplint stimuleren de levendigheid in de openbare ruimte én in het gebouw en nodigt uit tot bezoeken en deelnemen. Het is de ambitie dat het gebouw een bijdrage levert aan het verblijfsklimaat van het Jaarbeursplein en de overige openbare ruimte om het gebouw. Het moet een plek worden waar je graag komt en langer wil blijven.



### **Gezond**

Het thema Gezond komt voort uit de ambities voor gezond stedelijk leven voor iedereen. De verschillende thema's (o.a. gezondheid, groen, circulariteit, energie, mobiliteit) kunnen in samenhang bijdragen aan de gezonde verstedelijking van Utrecht. De uitdaging voor dit gebouw ligt in het slim combineren van de meest relevante factoren zodat synergie ontstaat met als resultaat een gezond gebouw. Marktpartijen kunnen hier hun eigen accenten leggen.

### **Meer info?**

Meer informatie over de opgave en de aanbesteding van het Jaarbeurspleingebouw is te vinden in het op 23 december 2021 vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en in de bij deze aanbesteding behorende bijlagen.

In de Planselectiefase stellen we een meer uitgewerkt programma van eisen beschikbaar. Hierin worden onder andere eisen uitgewerkt voor de broedplaats en andere programma onderdelen. De functie nachthoreca wordt als verplicht element in dit programma van eisen voorgeschreven.

## **1.3 Wie zoeken we?**

We zijn op zoek naar partijen die graag de uitdaging aangaan om met ons op het Jaarbeursplein dé blikvanger van het vergrote Utrechtse centrum te realiseren. We zijn in deze fase van de aanbesteding op zoek naar consortia die willen samenwerken én kunnen luisteren. We vinden het ook belangrijk dat geïnteresseerde partijen in staat zijn om kansen en mogelijkheden te zien en hier op creatieve wijze mee om gaan, zodat het Jaarbeursplein en de omliggende bebouwing samen voor de gewenste levendige invulling gaan zorgen. Tijdens de dialooffase (planselectiefase) gaan we hierover graag in gesprek.

Het consortium hoeft in deze partnerselectiefase van de aanbesteding nog niet compleet te zijn en mag gedurende de aanbesteding verder worden aangevuld. Belangrijk is dat partijen die eenmaal deel uitmaken van een consortium in een later stadium niet kunnen worden ingewisseld voor andere partijen. Het is dus zaak om vóór aanmelding goed stil te staan bij de opgave en hier de meest geschikte partijen voor bij elkaar te brengen.

Tijdens deze eerste fase van de aanbestedingsprocedure willen we in ieder geval weten wie de ontwikkelaar(s) is/zijn en welke toparchitect op Europees niveau deel uitmaakt van het consortium. We zien een samenwerking van de toparchitect met een tweede jonge veelbelovende architect (voor gedefinieerd onderdeel/onderdelen) of met een Nederlands architectenbureau als een mogelijkheid.



## 2 De Opdracht



### 2.1 Het Stationsgebied Utrecht

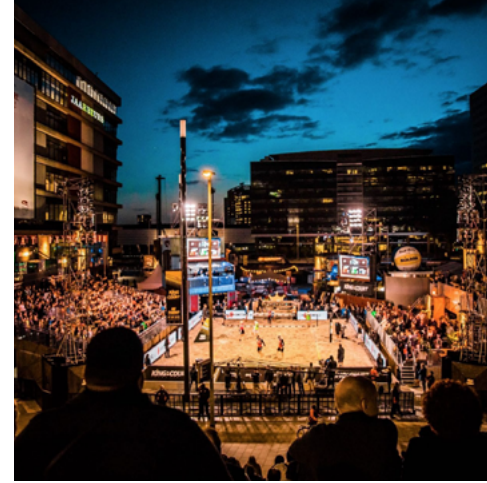
De stad Utrecht groeit hard en dankzij Utrecht Centraal is het Stationsgebied Utrecht de best bereikbare locatie van Nederland. In de directe omgeving van het station wordt daarom gekozen voor een hoog stedelijke invulling. Aan de westzijde van het station is deze ontwikkeling al zichtbaar: het centrum wordt aan deze zijde vergroot, onder andere met de ontwikkeling van het Beurskwartier en Lombokplein. Maar ook de projecten die nu in aanbouw zijn zoals Wonderwoods en de Galaxy Tower maken de ontwikkelingen zichtbaar.

De Gemeente Utrecht wil dat het Jaarbeursplein 24 uur per dag, 7 dagen per week bruist van leven. Het Jaarbeurspleingebouw gaat de interactie met het plein aan, versterkt het plein door het meer betekenis te geven. Zo komt in het Jaarbeurspleingebouw een divers werklandschap en een stedelijk programma met o.a. (nacht)horeca, een prikkelende culturele voorziening en een OV gerelateerde fietsenstalling.

### 2.2 Het perceel Jaarbeurspleingebouw

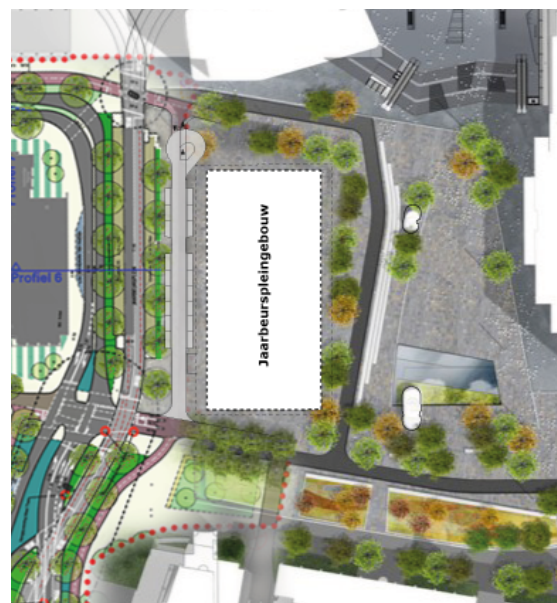
Het Jaarbeurspleingebouw komt direct ten westen van Utrecht Centraal, tegenover het Beatrixgebouw te liggen en zal zichtbaar zijn vanaf de Croeselaan, de Graadt van Roggenweg en vanuit de wijk Lombok. Aan de oostzijde van het Jaarbeursplein liggen de trappen naar Utrecht Centraal. Ook halteert in het gebied rondom het Jaarbeursplein een groot aantal trams en bussen.





Het Jaarbeursplein is zo ingericht dat het gebruikt kan worden als evenemententerrein, voor bijvoorbeeld het Climate Forum of het Beach Volleybal toernooi. Daarnaast bevinden zich op het plein een waterpartij, zitbanken, groenvakken, bomen en de in- en uitgangen van de onderliggende Croeselaangarage.

Het perceel waarop het Jaarbeurspleingebouw gerealiseerd wordt, is nu nog in gebruik als tijdelijk skate- en sportpark met gras en sportelementen waar in de buitenlucht gesport wordt. Deze plek geeft het gebied identiteit en heeft betekenis voor de stad. Ook bevinden zich er tijdelijke bushaltes. Voor zowel het sportpark als de tijdelijke bushaltes zal met de komst van het Jaarbeurspleingebouw geen plaats meer zijn. We leggen wel graag de uitdaging voor het behouden van een urban sportsplek in, op of aan het toekomstige Jaarbeurspleingebouw bij de marktpartijen.



Aan de overzijde van het Jaarbeursplein bevindt zich het Beatrixgebouw. Aan de noordzijde van het Jaarbeurspleingebouw komt de nieuwe Stadsstraat te liggen. In het SPvE leest u meer over de ligging van het perceel.

## 2.3 Het kader

Deze ontwikkeling maakt deel uit van een groter geheel, namelijk de verdere doorontwikkeling van het Utrechtse Centrum. Het hierboven genoemde SPvE (vastgesteld op 23 december 2021) vormt het actuele kader waarin ook het Utrechtse motto “Gezond stedelijk leven voor iedereen” een plek heeft gekregen. Zie hieronder de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart uit het SPvE (pagina 38). In het SPvE wordt ook een niet-limitatieve opsomming gegeven van andere relevante beleidskaders en bronnen.

Daarnaast gelden de volgende kaders:

### a. Financieel kader: minimale grondwaarde

Gemeente vraagt voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw een minimale grondwaarde als vergoeding voor de afkoop van het eeuwigdurend erfpachtrecht. Deze minimale vergoeding bedraagt EUR 44 miljoen (exclusief BTW, prijspeil 1 januari 2022 te indexeren met de CPI alle huishoudens). Gemeente heeft een taxatie laten uitvoeren waaruit blijkt dat deze vergoeding op basis van het programma uit het SPvE mogelijk is.

De definitieve vergoeding volgt uit de bieding van de deelnemers en wordt bepaald op basis van een residuele grondwaardeberekening waarvoor de gemeente voor aanvang van de Planselectiefase een concept financieel model aanlevert.

De definitieve vergoeding bevat naast een totaal grondbod een grondprijs per functie. Voor de functies OV-T fietsparkeren en culturele voorziening geldt een vaste grondprijs per m<sup>2</sup> op basis van de grondprijs bijzondere doeleinden uit het vigerende grondprijsbeleid. Op dit moment is dat een bedrag van EUR 209,64 (prijspeil 1 januari 2021).

De grondprijs per functie dient als basis voor de afrekening van de vergoeding bij de levering. De grondprijs uit de definitieve bieding wordt geïndexeerd vanaf definitieve gunning tot aan de levering van het erfpachtrecht met de CPI alle huishoudens.

Gemeente zal bij de start van de Planselectiefase nadere financiële uitgangspunten en een eigendoms- en exploitatieopzet overleggen over het OV-T fietsparkeren en de culturele voorziening.



**b. Juridisch kader: Omgevingsplan**

Het Omgevingsplan wordt door de gemeente opgesteld en in procedure gebracht op basis van het voorgestelde plan (DO) van de ontwikkelaar. Mogelijk kan al op basis van het schetsontwerp (SO) de omgevingsplanprocedure worden gestart. Gemeente stelt het Omgevingsplan op. De benodigde onderzoeken worden door de ontwikkelaar aangeleverd. Ontwikkelaar betaalt legeskosten.

**c. Juridisch kader: overeenkomsten**

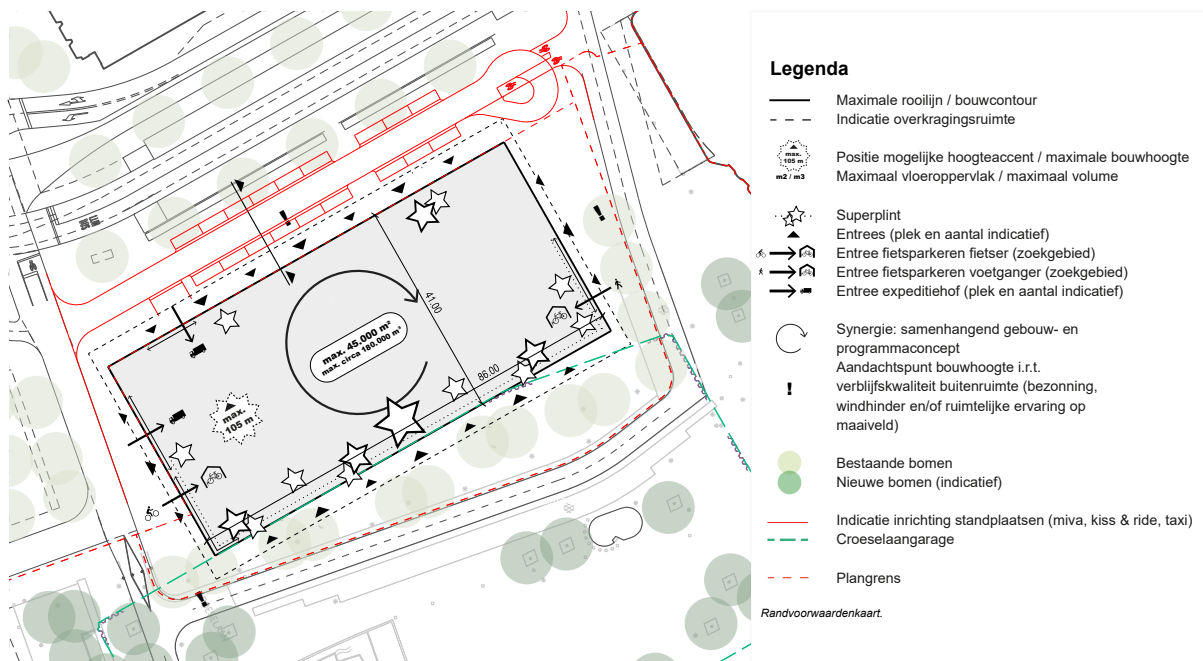
De gemeente stelt een aantal modelovereenkomsten op, zoals een Bilaterale Ontwikkelovereenkomst (BOO) die na gunning wordt getekend en een concept uitgifteovereenkomst voor de levering van grond in erfpacht. Deze worden in een latere fase van de aanbestedingsprocedure op TenderNed geplaatst.

**d. Overige kaders/uitgangspunten: technische randvoorwaarden en eisen**

In ieder geval moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid en de consequentie van:

- Utrecht Centraal;
- de ondergrondse Croeselaan parkeergarage;
- de bus- en tramhalte;
- fiets- en voetpaden en bijbehorende stromen van fietsers en voetgangers;
- kabels en leidingen die om het perceel liggen;
- eventuele evenementen op het Jaarbeursplein;
- Direct omliggende gebouwen met eigenaren en gebruikers zoals het Beatrixgebouw, WTC, Hojel I en II, Volksbank, Sijpesteijn en NH-Hotel.

Let op, deze lijst is niet uitputtend.



## 2.4 Social return

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen kan meedoen in de samenleving en perspectief heeft op werk en inkomen, naar kennis en kunde. De gemeente neemt daarom social return op in haar inkoop om op deze manier naast het ‘gewone’ rendement een concrete sociale winst te realiseren. Een voorbeeld hiervan is het bieden van kansen op werkgelegenheid aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

In de Planselectiefase beschrijven we de wijze waarop social return wordt toegepast op deze opdracht.

## 2.5 Meerwaarde van inclusief

Het Jaarbeurspleingebouw wordt een gebouw ‘van en voor de stad’. Deze meerwaarde is belangrijk en zien we graag terug in bijvoorbeeld de programmering van het gebouw. We vragen partijen óók om na te denken over de manier waarop de stad al betrokken kan worden tijdens de ontwerpfase én de realisatiefase.

De gemeente neemt in de opdracht bijzondere uitvoeringsvoorwaarden op over inclusiviteit en wil met het te selecteren consortium hierover afspraken maken.

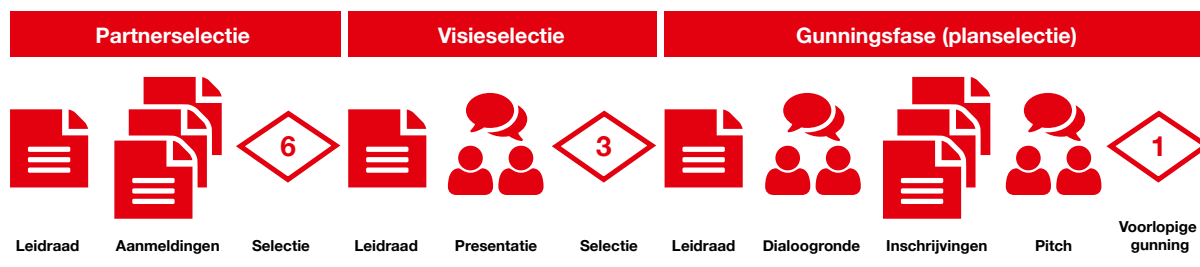
# 3 De aanbesteding

## 3.1 Doel van de aanbesteding

De gemeente wil de opdracht gunnen aan één inschrijver of consortium. De gemeente gunt de opdracht aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding.

## 3.2 Aanbestedingsprocedure

Voor deze opdracht volgt de gemeente de concurrentiegerichte dialoog volgens de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingsprocedure bestaat uit een Partnerselectiefase, een Visiefase en een Planselectiefase. Deze Aanmeldingsleidraad gaat alleen over de Partnerselectiefase.



De concurrentiegerichte dialoog delen we op in drie fases. Hieronder staan de drie fases om tot één consortium te komen:

- 1. De Partnerselectiefase:** In deze fase gaat selecteert de gemeente maximaal zes consortia op basis van kerncompetenties. Zo is de gemeente nadrukkelijk op zoek naar een toparchitect van Europees niveau. Als er meer dan zes consortia voldoen aan de gestelde eisen (kerncompetenties) selecteert de gemeente op basis van selectiecriteria (zie hoofdstuk 6 van deze leidraad voor meer informatie).
- 2. De Visiefase:** In deze fase brengt de gemeente het aantal consortia terug van maximaal zes (uit de Partnerselectiefase) naar maximaal drie. De geselecteerden uit de partnerselectieronde worden gevraagd om een integrale ontwerpschets aan te leveren die de ontwerpgedachte in één gebaar krachtig neerzet. Hierbij wordt gevraagd om gebruik te maken van minimale middelen.

Dit integrale gebouwconcept geeft ten minste antwoord op de volgende vragen:

- Wat is de visie op het programma / totaalconcept van het gebouw?
- Hoe werken alle functies en het Jaarbeursplein (in het bijzonder de culturele voorziening en de broedplaats, maar ook de andere programma onderdelen) samen zodat een bruisend gebouw ontstaat?
- Wat is het overtuigende leidende (integrale) ontwerp idee/principe?
- Op welke wijze 'staat' het gebouw voor de ambitie 'gezond'?

Inschrijvers worden in de gelegenheid gesteld om hun leidende ontwerpgedachte en gebouwconcept op de ontwikkeling in een korte presentatie nader toe te lichten aan de Selectiecommissie en de verschillende adviseurs. Tijdens deze presentatie krijgen de Selectiecommissie en de adviseurs de gelegenheid om verduidelijkende vragen te stellen.

- 3. De Planselectiefase (gunningsfase):** In deze fase gaan maximaal drie consortia die zijn gekozen in de Visiefase in dialoog met Gemeente Utrecht, gevolgd door inschrijving. Hierna wordt gegund op grond van gunningscriteria aan één consortium. De gunningscriteria worden nader uitgewerkt

in de Planselectieleidraad en zien op de volgende onderdelen, waarbij het onderdeel Kwaliteit het zwaarst weegt:

- Kwaliteit: Bruisend, Markant & Gezond;
- Proces: Samenwerking, participatie en realisatie;
- Prijs: Financiële bieding en onderbouwing.

Deze opdracht is een samengevoegde opdracht. Er is geen sprake van onnodig samenvoegen omdat opdracht onderdelen onlosmakelijk met elkaar samenhangen. De gemeente beoogt één partij/consortium te contracteren zodat raakvlakken tussen het ontwerp en de opgave afgestemd kunnen worden. Door één partij/consortium te selecteren, is het mogelijk om de opgave integraal en optimaal te kunnen uitvoeren. In het verlengde daarvan worden afstemmingsverschillen en omissies tegengegaan.

Deze opdracht wordt niet opgedeeld in percelen omdat de gemeente dit niet wenselijk acht in verband met het karakter, de waarde en de benodigde inspanning van marktpartijen bij deze opdracht.

### 3.3 Planning

De indicatieve planning van de aanbestedingsprocedure ziet er als volgt uit.

#### Partnersselectiefase

Activiteit	Datum
Publicatie Aanmeldingsleidraad	Woensdag 9 februari 2022
Informatiebijeenkomst	Donderdag 24 februari 2022 10:00 uur
Deadline stellen vragen Nvi	Woensdag 9 maart 2022
Publicatie Nota van inlichtingen	Woensdag 16 maart 2022
Uiterste datum voor het indienen van aanmeldingen	Donderdag 24 maart 2022 10:00 uur
Bekendmaking van de selectiebeslissing	Vrijdag 22 april 2022
Definitieve selectie	Maandag 2 mei 2022

#### Visiefase

Activiteit	Datum
Publicatie Visieleidraad	Begin mei 2022
Deadline indienen visies	Half juni 2022
Presentatie	Tweede helft juni 2022
Bekendmaking van selectiebeslissing (start bezwaartermijn)	Begin juli 2022
Definitieve shortlist	Begin juli 2022

#### Planselectiefase

Activiteit	Datum
Publicatie Planselectieleidraad	Q3 2022
Dialogorondes	Q3 2022
Deadline indienen inschrijvingen	Q4 2022
Presentatie/Pitch	Q4 2022
Bekendmaking gunningsbesluit	Q4 2022
Definitieve gunning	Maand 1 2023

De gemeente behoudt zich het recht voor om de aangegeven tijdsplanning te wijzigen. In het geval wijziging van de beoogde planning noodzakelijk is, wordt dit naar alle betrokkenen gecommuniceerd. Gegadigden kunnen geen rechten ontleen aan deze beoogde planning.

## 3.4 Aanbestedingsvoorwaarden

- Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan uw aanmelding. In de Planselectiefase geldt wel een inschrijfvergoeding. Informatie over deze inschrijfvergoeding staat in de Planselectieleidraad;
- Alle communicatie over deze aanbesteding vindt plaats via TenderNed. Als u vragen heeft, stelt u deze via TenderNed. Alleen in uitzonderingssituaties kunt u contact opnemen met de inkoper van de gemeente. Het is niet toegestaan om contact op te nemen met andere betrokkenen bij deze aanbesteding;
- De gemeente kan ervoor kiezen om de aanbesteding geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen. U heeft dan geen recht op vergoeding van kosten die u heeft gemaakt of schade die u heeft geleden in het kader van deze aanbesteding;
- Alle communicatie tijdens de aanbesteding en tijdens de looptijd van de overeenkomst gebeurt in de Nederlandse taal. Wanneer niet Nederlandstaligen onderdeel uitmaken van het consortium dient dit binnen het consortium te worden geborgd;
- De personen die binnen uw onderneming voor de uitvoering van deze opdracht verantwoordelijk zullen zijn, beheersen de Nederlandse taal in woord en geschrift. In ieder geval voldoende om de werkzaamheden en contractuele verplichtingen uit te voeren;
- Bij definitieve gunning ondertekenen de gemeente en de gegunde partij(en) de overeenkomsten met een digitale handtekening. De gemeente gebruikt hiervoor ValidSign. U bent bereid om voor het ondertekenen van de overeenkomst, als extra autorisatie, het e-mailadres en mobiel telefoonnummer van de vertegenwoordigingsbevoegde persoon aan te leveren;
- Geheimhouding: Personen binnen uw onderneming en andere betrokken ondernemingen van het consortium of hun adviseurs delen geen informatie die in het kader van deze opdracht beschikbaar komt met derden. U mag wel informatie delen met partners, onderaannemers en/of hulppersonen die u inschakelt. In dat geval bent u ervoor verantwoordelijk dat zij geen informatie met derden delen;
- Een onderneming mag zich slechts één keer aanmelden. Als een onderneming zich meerdere malen aanmeldt, zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, dan sluit de gemeente deze onderneming uit van verdere deelname;  
Ondernemingen die behoren tot dezelfde groep mogen zich alleen aanmelden als er géén sprake is van onderling gesloten overeenkomsten en/of feitelijke gedragingen die de mededinging beperken. De gemeente kan de betreffende ondernemingen vragen om aan te tonen dat de mededinging niet wordt beperkt. Wordt dit niet aangetoond? Dan wijst de gemeente alle aanmeldingen van alle ondernemingen uit dezelfde groep af;
- Als u in combinatie wilt inschrijven dan zijn de leden van de combinatie gezamenlijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht. Elk lid van de combinatie is ook hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht;
- Alle gegevens die uw onderneming aanlevert, zijn naar waarheid ingevuld.

## 3.5 Klachtenregeling

De gemeente heeft een Klachtenregeling bij aanbesteden. Deze regeling is gepubliceerd op <https://www.utrecht.nl/ondernemen/inkopen-en-aanbesteden/>.

## 4 Uw aanmelding

### Let op!

Wilt u deelnemen aan deze aanbesteding? Controleer tijdig of uw onderneming op de juiste wijze is geregistreerd op [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl). Controleer ook wie bevoegd is om namens uw onderneming een aanmelding en/of inschrijving digitaal in te dienen.

### 4.1 Informatiefase

#### 4.1.1 Informatiebijeenkomst

De gemeente vindt het belangrijk dat alle geïnteresseerden goed geïnformeerd worden over deze aanbestedingsprocedure. Om die reden organiseert de gemeente op de in de planning opgegeven datum een informatiebijeenkomst om de opdracht en de aanbestedingsprocedure toe te lichten en te verduidelijken.

In deze informatiebijeenkomst zal het projectteam de belangrijkste aandachtspunten van de opdracht nader toelichten. Daarbij is er gelegenheid voor het stellen van verhelderingsvragen. Ten aanzien van alle gedurende deze informatiebijeenkomst gegeven mondelinge informatie geldt dat deze voorlopig is. De informatie in de schriftelijke Nota van Inlichtingen zal leidend zijn.

Indien u bij de informatiebijeenkomst aanwezig wilt zijn kunt u zich tot uiterlijk twee werkdagen voor de informatiebijeenkomst aanmelden door een bericht via TenderNed te sturen. In dit bericht geeft u aan welke personen bij de informatiebijeenkomst aanwezig zullen zijn en wat hun e-mailadressen zijn. U ontvangt daarna een uitnodiging. Als u naar aanleiding van de informatiebijeenkomst vragen heeft, dan verzoeken wij u deze te stellen via de tab 'vragen over de aanbesteding' op TenderNed.

#### 4.1.2 Vragen over de opdracht

U kunt via TenderNed doorlopend vragen stellen over de aanbestedingsstukken. Dit kan uiterlijk tot de daarvoor aangegeven datum op TenderNed. De gemeente kan de vragen doorlopend beantwoorden. Alle geïnteresseerde partijen die op TenderNed geregistreerd zijn, hebben toegang tot de (geanonimiseerde) vragen en antwoorden.

Deze fase van de aanbesteding gaat alleen over de selectie van ondernemingen op basis van hun geschiktheid. Uw vragen en opmerkingen moeten in deze fase hier dus over gaan. Vragen en opmerkingen over de inhoud van de opdracht kan de gemeente in deze fase mogelijk nog niet beantwoorden. De documenten in de Planselectiefase geven nadere informatie over de inhoud van de opdracht.

#### 4.1.3 Nota van inlichtingen

Ten minste tien dagen vóór de uiterste datum van indienen van de aanmeldingen stelt de gemeente in TenderNed een Nota van Inlichtingen op. Hierin vindt u de antwoorden op alle gestelde vragen. Deze Nota van Inlichtingen is een integraal onderdeel van de aanbestedingsstukken.

Ontdekt u tegenstrijdigheden in de antwoorden? Meld dit ons zo spoedig mogelijk via TenderNed.

Na deze informatiefase zijn de documenten voor de Partnerselectiefase definitief.

## 4.2 Uw aanmelding indienen

De invulformulieren die u bij uw aanmelding moet uploaden, staan bij de aanbestedingsdocumenten op TenderNed. U mag de opmaak en vorm van de (digitale) documenten niet aanpassen.

### Let op!

Het kan gebeuren dat de gemeente een invulformulier wijzigt naar aanleiding van de vragen en antwoorden in de informatiefase. De gemeente past dan het versienummer aan. Controleer vlak voordat u uw aanmelding indient of u de laatste versie van de formulieren gebruikt. Als u een verkeerd formulier gebruikt, dan kan dat er toe leiden dat de gemeente u uitsluit van verdere deelname aan de aanbesteding.

Dien uw aanmelding in door deze vóór de aangegeven tijd op de sluitingsdatum in TenderNed in de digitale kluis te plaatsen. Na dit tijdstip is het niet meer mogelijk om de stukken in de kluis te plaatsen en is het dus niet meer mogelijk om een aanmelding in te dienen. Door het indienen van een aanmelding bevestigt u bekend te zijn en akkoord te gaan met deze aanmeldingsleidraad en daarin opgenomen randvoorwaarden.

De gemeente accepteert alleen aanmeldingen die tijdig via TenderNed worden ingediend.

Uw aanmelding bevat de volgende documenten:

- Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument;
- Invulformulier Opgave referentieopdrachten;
- Invulformulier Samenstelling consortium;
- Beantwoording Selectiecriteria.

En indien van toepassing (zie hoofdstuk 6):

- Uitvoeringsverklaring onderaannemer.

Documenten die niet direct aan een eis of selectie criterium te koppelen zijn, kunt u in TenderNed uploaden bij de tab 'Overige documenten'.

# 5 De beoordeling in de Partnerselectiefase

Na sluiting van de termijn voor het indienen van aanmeldingen downloadt de gemeente de aanmeldingen uit de digitale kluis en start de beoordelingsprocedure.

## 5.1 Selectiecommissie

De gemeente heeft een Selectiecommissie samengesteld die de aanmeldingen beoordeelt op de selectiecriteria. De Selectiecommissie is een team dat bestaat uit (ambtelijke) adviseurs. De meest relevante en doorslaggevende disciplines zijn vertegenwoordigd. Het betreft in ieder geval de volgende disciplines:

- Voorzitter (geen stemrecht);
- Notulist (geen stemrecht);
- Gebiedscoördinator Centrum – Stationsgebied;
- Projectmanager Jaarbeurspleingebouw;
- Discipline stedenbouw- en architectuur;
- Discipline programma (culturele voorziening);
- Discipline programma (kantoor, horeca, overig);
- Discipline thema gezond (o.a. gezondheid, duurzaamheid, groen en mobiliteit);
- Discipline financiën en juridisch.

Naast voorgenoemde Selectiecommissie zijn er adviesteams samengesteld met daarin adviseurs ingedeeld op thema (bruisend, markant, gezond, financieel/juridisch en samenwerking-communicatie). Deze adviesteams adviseren de Selectiecommissie in iedere ronde aan de hand van scores met bijbehorende onderbouwingen.

Hiernaast hebben de volgende drie externe teams tijdens de aanbestedingsprocedure een adviesrol:

- Supervisieteam stedenbouw, landschap en architectuur;
- Culturele Adviesraad;
- Stadsteam Jaarbeurspleingebouw, vertegenwoordiging van negen Utrechters.

De Selectiecommissie maakt een integrale overall afweging bij de selectie- en gunning in de verschillende ronden. Deze integrale afweging vindt plaats op basis van de ontvangen adviezen van de adviseurs. De Selectiecommissie informeert het college en de raad na afloop van iedere fase. De definitieve gunning na de planselectiefase wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

## 5.2 Beoordelingsprocedure

De beoordeling van de aanmeldingen tijdens de partnerselectiefase vindt plaats in zes fasen.

### 5.2.1 Fase 1: toetsen op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

Tijdens de eerste stap van deze beoordelingsprocedure beoordelen we of één van de uitsluitingsgronden op u (of op eventuele onderaannemers) van toepassing is en of u voldoet aan de gestelde geschiktheidseisen. Dat doen we aan de hand van kerncompetenties. Deze zijn in paragraaf 6.1 benoemd.

Voldoet uw aanmelding niet, dan wijst de gemeente uw aanmelding af en wordt u uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

### 5.2.2 Fase 2: beoordelen op selectiecriteria (bij meer dan 6 aanmeldingen)

Als na de toetsing op geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden in fase 1 meer dan zes gegadigden voldoen, dan maakt de gemeente aan de hand van de selectiecriteria een kwalitatieve selectie uit deze gegadigden. U vindt de gestelde selectiecriteria in hoofdstuk 7.

De Selectiecommissie past een objectieve beoordelingsmethodiek toe en beoordeelt op basis van de adviezen van de adviesteam de mate waarin of de wijze waarop de aanmeldingen voldoen aan de gestelde selectiecriteria. De verstrekte informatie bij de aanmelding vormt hiervoor de basis.

De beoordeling gaat als volgt:

Aan de hand van de verstrekte antwoorden/gegevens bij elk selectie criterium, wordt de mate waarin of de wijze waarop de aanmeldingen aan een selectie criterium voldoen beoordeeld met een cijfer variërend van 1 (geen antwoord) tot en met 10 (uitmuntend). De inschrijvingen worden absoluut beoordeeld. Voor het toekennen van de cijfers wordt gebruik gemaakt van onderstaande beoordelingsmethodiek. Deze opsomming is uitputtend en wordt door alle beoordelaars toegepast.

Cijfer	Toelichting
10	Uitmuntend
9	Zeer goed
8	Goed
7	Ruim voldoende
6	Voldoende
5	Neutraal
4	Matig
3	Onvoldoende
2	Ruim onvoldoende
1	Geen beantwoording

Indien u op één of meer selectie criterium het cijfer 4 of lager scoort, betekent dit uitsluiting van verdere deelname aan de aanbestedingsprocedure.

### 5.2.3 Fase 3: berekenen totaalscore

Het cijfer dat de Selectiecommissie per selectie criterium heeft toegekend, wordt omgerekend in een score. Deze score komt tot stand door het toegekende cijfer te vermenigvuldigen met de weegfactor van het selectie criterium.

Door de scores bij alle selectiecriteria bij elkaar op te tellen verkrijgt de Selectiecommissie de totaalscore per aanmelding.

Rekenvoorbeeld

In onderstaande tabel is een rekenvoorbeeld opgenomen:

Selectie criterium	Cijfer	Weegfactor	Score
Selectie criterium 1	8	25	200
Selectie criterium 2	6	30	180
<b>Totaalscore</b>			<b>380</b>

### 5.2.4 Fase 4: afronden oordeel

Op basis van de behaalde scores komt de Selectiecommissie tot een rangorde van de aanmeldingen. Zijn er aanmeldingen waarvan het puntentotaal na de beoordeling gelijk is? Dan plaatst de Selectiecommissie de aanmelding waarvan de score op selectie criterium 1 het hoogste is, in de rangorde als hoogste van die gelijk geëindigde aanmeldingen.

Als vervolgens de scores op selectiecriteria 1 van de gelijk geëindigde aanmeldingen ook weer gelijk zijn, dan plaatst de Selectiecommissie de aanmelding waarvan de score op selectiecriteria 2 het hoogste is, in de rangorde als hoogste van die gelijk geëindigde aanmeldingen. Enzovoorts, tot het laatste selectiecriteria. Als alle scores van de gelijk geëindigde aanmeldingen gelijk zijn dan bepaalt een loting de plaatsingsvolgorde van de gelijk geëindigde aanmeldingen.

#### **5.2.5 Fase 5: bekendmaken resultaat van de beoordeling**

De gemeente maakt de selectie van gegadigden bekend via TenderNed en nodigt de geselecteerde gegadigden uit om een inschrijving te doen in de Visiefase. De gemeente stelt de inschrijvingsdocumenten horend bij de Visiefase pas beschikbaar na het verstrijken van de tien dagen wachttijd (zie 5.2.6).

#### **5.2.6 Fase 6: tien dagen wachttijd**

De gegadigden die (vooralsnog) niet in aanmerking komen voor deelname aan de inschrijvingsfase, kunnen inlichtingen vragen en in rechte opkomen tegen de selectiebeslissing door een procedure in kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter in Utrecht. Dit kan tot tien dagen na de verzenddatum van het bericht van afwijzing. Na deze termijn kunnen afgewezen gegadigden niet meer in rechte opkomen tegen de selectiebeslissing.

### **5.3 Controle van gegevens**

De gemeente controleert de bewijsstukken die behoren bij de geschiktheidseisen en uitsluitingsgronden vóórdat zij de inschrijvingsdocumenten beschikbaar stelt. Blijkt tijdens deze controle dat een geselecteerde gegadigde in zijn aanmelding onjuiste informatie heeft verstrekt, dan sluit de gemeente hem alsnog uit van verdere deelname aan de aanbesteding.

Onder andere kan de gemeente de referentieopdrachten controleren via de e-mailadressen die u in het invulformulier 'Opgave referentieopdrachten' heeft opgegeven. Heeft een referent na zeven werkdagen nog niet gereageerd? Dan krijgt u nog vijf werkdagen de gelegenheid om aan te tonen dat de referentieopdracht voldoet aan de gestelde kerncompetentie(s). Vindt de gemeente dat u dit niet kunt aantonen? Dan verklaren we uw aanmelding ongeldig en komt de volgende partij in de rangorde in aanmerking voor selectie.

## 6 Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen

### 6.1 Uitsluitingsgronden

#### 6.1.1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Bij uw aanmelding levert u het rechtsgeldig ondertekende 'Uniform Europees Aanbestedingsdocument' in. Hierin geeft u aan of de uitsluitingsgronden op u van toepassing zijn en of u voldoet aan de in die verklaring genoemde geschiktheidseisen en selectiecriteria. Daarnaast voegt u bij uw aanmelding een ingevuld formulier 'Opgave samenstelling consortium'.

De gemeente vraagt de Gedragsverklaring Aanbesteden als bewijsstuk op bij de geselecteerde partijen.

#### Let op:

Zorg dat u tijdig beschikt over de Gedragsverklaring Aanbesteden en de Verklaring betalingsgedrag nakoming fiscale verplichtingen.

#### 6.1.2 Ernstige beroepsfouten

In het Uniform Europees Aanbestedingsdocument staat de vraag of u of uw onderneming zich schuldig heeft gemaakt aan ernstige beroepsfouten. De gemeente vindt dat uw onderneming in ieder geval een ernstige beroepsfout heeft begaan als:

- uw onderneming (waar ook haar medewerkers, vertegenwoordigers en ondergeschikten onder vallen) met kwade opzet voordeel verschaft of heeft verschaft aan een medewerker, ondergeschikte of vertegenwoordiger van de gemeente, en/of
- uw onderneming zich bij eerdere opdrachten voor de gemeente schuldig heeft gemaakt aan grove wanprestatie of (wan)gedrag dat ernstige twijfel doet rijzen aan de betrouwbaarheid van uw onderneming.

De gemeente kan bij deze aanbestedingsprocedure gebruik maken van de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) om te toetsen of er bij een gegadigde sprake is van één van de verplichte of facultatieve uitsluitingsgronden, waaronder de hierboven genoemde ernstige beroepsfout. De gemeente kan hierover aan het Landelijk Bureau Bibob advies vragen.

Het advies dat het Landelijk Bureau Bibob op basis van de uitkomst van haar onderzoek zal uitbrengen, is voor de gemeente niet bindend. De gemeente beoordeelt een gegadigde zelf, mede aan de hand van het advies.

Als u een aanmelding doet, bent u verplicht aan dit onderzoek mee te werken. Als u dat niet doet, wijst de gemeente uw aanmelding af als ongeldige aanmelding.

### 6.2 Geschiktheidseisen vakbekwaamheid

Bewijsstukken die aantonen dat u voldoet aan de geschiktheidseisen worden alleen opgevraagd bij de geselecteerde partijen. In eerste instantie volstaat een rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Als u gebruik maakt van een onderaannemer om te voldoen aan de geschiktheidseisen, dan levert u ook het ondertekende document 'uitvoeringsverklaring onderaannemer' in bij uw aanmelding en het door de onderaannemer ingevulde en ondertekende Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

U toont met referentieopdrachten aan dat u of uw onderaannemer voldoet aan onderstaande drie kerncompetenties. Een referentieopdracht is een opdracht die u in de laatste zeven jaar, heeft uitgevoerd en afgerond. Afgerond in de laatste zeven jaar wil zeggen dat uw referentieopdracht niet eerder was afgerond dan 25 maart 2015. Voor de ontwerp referenties geldt dat het gebouw nog niet hoeft te zijn opgeleverd. Desgewenst kunt u één referentieopdracht gebruiken om te voldoen aan meerdere kerncompetenties.

Bij uw aanmelding voegt u een ingevuld document 'Opgave referentieopdrachten' toe bij de aanbestedingsdocumenten). Vul het document volledig in. Als uw opgave niet volledig is, dan is uw aanmelding ongeldig.

U mag als referentieopdracht een opdracht noemen die u als onderaannemer of in combinatie hebt uitgevoerd. Als u zich voor een kerncompetentie beroept op de ervaringen of prestaties van een onderaannemer, dan moet u deze onderaannemer ook voor de uitvoering van dat deel van de opdracht van de gemeente inzetten.

**Kerncompetentie 1 (ontwikkelaar partij):**

**Ervaring met het ontwikkelen van een multifunctioneel gebouw**

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het aansturen, coördineren en verantwoordelijkheid dragen voor de integrale ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw van in totaal minimaal 10.000 m<sup>2</sup> BVO. U verzorgde de integratie en afstemming van alle deelcomponenten van het gebouw en was hierin risico dragend.

Onder een multifunctioneel gebouw wordt verstaan een gebouw waarin minimaal drie van de volgende gebruiksfuncties gehuisvest zijn: cultuur, werken, horeca, verblijven, sport of maatschappelijk.

**Kerncompetentie 2 (architect):**

**Ervaring met het ontwerpen van een publiek multifunctioneel gebouw**

U toont met behulp van één referentie de kennis, ervaring en competenties van de voorgestelde architect aan op het gebied van het architectonisch en bouwkundig ontwerpen van een publiek multifunctioneel gebouw van minimaal 3.000 m<sup>2</sup>. De architect was in ieder geval vanaf het niveau Programma van Eisen tot en met Definitief Ontwerp betrokken bij deze referentie.

Uit de referentie blijkt dat de architect verantwoordelijk was voor de inhoudelijke ontwerpcoördinatie van het gehele integrale ontwerpteam.

Onder een publiek multifunctioneel gebouw wordt verstaan een publiekstoegankelijk gebouw waarin minimaal drie van de volgende gebruiksfuncties gehuisvest zijn: cultuur, werken, horeca, verblijven, sport of maatschappelijk. Hierbij geldt voor het onderdeel cultuur dat ruimte voor voorstellingen (voor dans, theater, muziek of vergelijkbaar) en expositieruimte (voor beeldende kunst, mode of vergelijkbaar) als afzonderlijke gebruiksfuncties geteld mogen worden. Uit de referentie blijkt dat het gebouw een overtuigende publieke functie uitstraalt.

De verantwoordelijk architect moet staan ingeschreven in het architectenregister of daarmee overeenstemmend buitenlandsregister.

**Kerncompetentie 3 (architect):**

**Ervaring met het ontwerpen van een gebouw in hoogstedelijk gebied**

U toont met behulp van één referentie de kennis, ervaring en competenties van de voorgestelde architect aan op het gebied van het architectonisch en bouwkundig ontwerpen van een gebouw in hoogstedelijk gebied. Uit de referentie blijkt dat de ontwerper in staat was om een ontwerp te maken van een gebouw van minimaal 15.000 m<sup>2</sup> BVO dat een relatie aangaat met de omgeving, met heldere architectonische uitspraken over compositie, geleding, ritme, plasticiteit en rijkheid van detaillering.

Onder hoogstedelijk gebied wordt verstaan: gebied kenmerkt zich door intensief en meervoudig ruimtegebruik in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer met veel verschillende loop- en fietsstromen. Het gaat om een gebied in de nabijheid (ca. 500 meter) van een OV knooppunt. In het gebied zijn veel functies op een klein oppervlak te vinden: wonen, winkels, kantoren, voorzieningen en infrastructuur.

De architect was in ieder geval vanaf het niveau Programma van Eisen tot en met Definitief Ontwerp betrokken bij deze referentie. Uit de referentie blijkt dat de architect verantwoordelijk was voor de inhoudelijke ontwerpcoördinatie van het gehele integrale ontwerpteam.

De verantwoordelijk architect moet staan ingeschreven in het architectenregister of daarmee overeenstemmend buitenlandsregister.

# 7 Selectiecriteria

## 7.1 Inleiding

Als er meer dan zes aanmeldingen zijn in de Partnerselectiefase, dan maakt de gemeente een selectie. De gemeente selecteert in die situatie zes consortia op basis van een aantal selectiecriteria. In de tabel in paragraaf 7.2 staan deze beschreven. Als u beschikt over de ervaring zoals beschreven bij het betreffende selectie criterium, dan ontvangt u hiervoor de score op de manier zoals aangegeven in de tabel.

Om aan te tonen dat u ook daadwerkelijk beschikt over deze ervaring moet u, net als bij het aantonen van de kerncompetenties, een referentieopdracht overleggen.

Voor het overleggen van de referentieopdrachten moet u het invulformulier 'Opgave referentieopdrachten' invullen en toevoegen aan uw aanmelding in TenderNed. U mag een zelfde referentieopdracht voor meerdere selectiecriteria indienen. Als u dit doet dan vult u meerdere keren dezelfde gegevens in. Een referentieopdracht die u heeft gebruikt voor het aantonen van de kerncompetenties mag u ook indienen als referentieopdracht voor één of meer selectiecriteria.

Als u gebruik maakt van een onderaannemer (beroep op andere natuurlijke personen of rechtspersonen, als bedoeld in artikel 2.94 van de Aanbestedingswet) om te voldoen aan een selectie criterium, dan levert u een door de rechtsgeldige vertegenwoordigers van u en de onderaannemer ondertekende 'Uitvoeringsverklaring onderaanneming' aan.

## 7.2 Selectiecriteria

Voor de kwalitatieve beoordeling heeft de gemeente de volgende selectiecriteria vastgesteld met bijbehorende weegfactor:

Nummer	Selectie criterium	Weegfactor
1	Ervaring met het ontwerpen van een integraal multifunctioneel gebouw	30
2	Ervaring met het ontwerpen van een gebouw waarin de architectonische kwaliteit overtuigend centraal staat	30
3	Ervaring met het ontwikkelen of ontwerpen van een gezond gebouw	20
4	Ervaring met complexe samenwerking	10

Voor het aantonen van de in de bovenstaande tabel opgenomen selectiecriteria gelden per selectie criterium de volgende eisen:

### 7.2.1 Selectie criterium 1: Ervaring met het ontwerpen van een integraal multifunctioneel gebouw

U toont met behulp van één referentie aan dat de voorgestelde architect ervaring heeft met het ontwerpen van een multifunctioneel gebouw dat integraal functioneert en waarbij de verschillende programma onderdelen meer zijn dan een optelsom van deze onderdelen. Ga daarbij specifiek in op:

- het aantal functies, soort en de mate waarin deze functies integraal (dus als geheel) functioneren en hoe de verschillende functies aan elkaar zijn verbonden;
- de wijze waarop u in het ontwerp keuzes heeft gemaakt om functiemenging en gezamenlijk gebruik te stimuleren en omgegaan bent met logistieke uitdagingen;
- de wijze waarop u organisatorisch heeft bijgedragen aan het stimuleren van deze integraliteit en waar dit in geresulteerd heeft;
- de manier waarop u geborgd heeft dat het gebouw ook op de langere termijn integraal blijft functioneren.

**Beoordelingsaspect:**

Beoordeling van het door u gegeven referentieproject vindt plaats op basis van:

- de complexiteit van de opgave voor het gebouw (in aantal en soort functies), waarbij een publiek toegankelijk programma en cultuur (voorstelling- of expositieruimte) en aanwezigheid van een broedplaats hoger wordt gewaardeerd;
- de mate waarin het gebouw een open en integraal karakter kent en voor de bezoeker logisch leesbaar is;
- de mate waarin het gebouw te bezoeken/toegankelijk is voor een brede doelgroep (inclusief).

De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan drie pagina's A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste drie pagina's A4 beoordeeld.

**7.2.2 Selectie criterium 2: Ervaring met het ontwerpen van een gebouw waarin de architectonische kwaliteit overtuigend centraal staat**

U toont met behulp van één referentie aan dat de voorgestelde architect ervaring heeft met het ontwerpen en realiseren van een werk waarbij de architectonische kwaliteit centraal stond (en belangrijker werd gevonden dan functionele of logistieke aspecten). De architect moet in het referentieproject een leidende rol hebben gespeeld bij zowel de totstandkoming van het ontwerp als bij de vormgeving van het uiteindelijke werk.

**Beoordelingsaspect:**

Beoordeling van het door u gegeven referentieproject vindt plaats op basis van de mate waarin in het referentieproject sprake was van creativiteit en ruimte voor esthetiek. Hierbij wordt gekeken naar:

- de mate waarin sprake is van een eigen iconische signatuur;
- de mate waarin het gebouw zuiver van vorm is;
- de mate waarin sprake is van een excellent gebouw (in beeldtaal, detaillering en materialisatie);
- de mate waarin het gebouw bijdraagt aan de identiteit van de omgeving (groot gebaar);
- de mate waarin in het uiteindelijke werk sprake is van "overruimte" (tarra), dat wil zeggen ruimte zonder directe functionele waarde.

De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan drie pagina's A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste drie pagina's A4 beoordeeld.

**7.2.3 Selectie criterium 3: Ervaring met het ontwikkelen of het ontwerpen van een gezond gebouw**

U toont met behulp van één referentie aan dat u of de voorgestelde architect ervaring heeft met het ontwikkelen of het ontwerpen van een gezond gebouw van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> BVO.

**Beoordelingsaspect:**

Beoordeling van het door u gegeven referentieproject vindt plaats op basis van de mate waarin in het referentieproject sprake was van een gebouwconcept met integrale onderbouwing van de verschillende onderwerpen die in het SPvE onder de ambities van het thema Gezond staan genoemd.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Gezondheid (oa. voeding, bewegen en urban sports);
- Groen;
- Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit;
- Klimaatadaptief bouwen;
- Energie;
- Circulariteit;
- Mobiliteit.

Bij het beoordelen van deze referentie wordt gekeken naar de afzonderlijke onderwerpen zoals genoemd in het SPvE, naar de samenhang ertussen en de onderbouwing daarvan, zoals:

- De wijze waarop en de mate waarin er in het gebouw een gezond binnenklimaat is gerealiseerd;

- De mate waarin sprake is van een gebouw dat gezond gebruik (zoals voeding, bewegen en urban sports) stimuleert;
- De wijze waarop en de mate waarin zowel binnen als buiten robuust groen is toegepast (geen cosmetisch groen);
- De wijze waarop en de mate waarin sprake is van natuurinclusief bouwen;
- De mate waarin uw ontwerp bijdroeg aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden van de omgeving;
- De wijze waarop en de mate waarin sprake is van klimaatadaptief bouwen;
- De mate van toekomstbestendig bouwen voor meerdere levenscycli, uitgaande van specifiek daarvoor ontworpen en geproduceerde losmaakbare gebouwelementen;
- De wijze waarop en de mate waarin de verschillende onderwerpen uit het SPvE in samenhang bijdragen aan een gezond gebouw.

De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan drie pagina's A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste drie pagina's A4 beoordeeld.

#### 7.2.4 Selectie criterium 4: Ervaring met complexe samenwerking

U toont met behulp van één referentie uw kennis, ervaring en competenties aan op het gebied van het managen van een complexe vastgoedontwikkeling waarbij u binnen het consortium de verschillende teams zoals bijvoorbeeld het ontwerpteam (architect en adviseurs) heeft aangestuurd en waarbij sprake was van samenwerking met de omgeving en met tenminste drie verschillende huurders/kopers/eindgebruikers.

##### Beoordelingsaspect:

Beoordeling van het door u gegeven referentieproject vindt plaats op basis van de onderstaande aspecten. Hierbij wordt gekeken naar:

- De manier waarop u de verschillende vormen van samenwerking vormt heeft gegeven (zowel binnen het consortium als met andere partijen/belanghebbenden, zoals de gemeente en de omgeving);
- De mate waarin uit uw referentie blijkt dat er sprake was van een omgeving met een groot aantal stakeholders en (tegengestelde) belangen;
- De mate waarin deze verschillende partijen zorgvuldig zijn meegenomen in het proces en de manier waarop afwegingen voor deze partijen kenbaar waren;
- De mate waarin uit uw referentie blijkt dat al vroeg in het proces overdracht van beslissingsbevoegdheid naar de huurder/kopers/eindgebruikers heeft plaatsgevonden;
- De mate waarop de verschillende vormen van samenwerking concreet hebben bijgedragen aan een beter plan.

De beschrijving incl. beeldmateriaal is niet groter dan drie pagina's A4 (vergelijkbaar lettertype en grootte als dit document). Wanneer Inschrijver meer dan het gevraagde aantal A4 overlegt, worden uitsluitend de eerste drie pagina's A4 beoordeeld.

De gemeente kan de referenten benaderen om de gegevens die u verstrekt te controleren (op de manier zoals beschreven in paragraaf 5.3 van deze Aanmeldingsleidraad). Als u niet kunt aantonen dat de gegevens juist zijn, dan verklaart de gemeente uw aanmelding ongeldig vanwege het verstrekken van onjuiste informatie.



Gemeente Utrecht