

**Aanbesteding:** Jaarbeurspleingebouw  
**Aanbestedende Dienst:** Gemeente Utrecht  
**Referentie:** -

**Toelichting:**

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
1 Indiendatum aanmelding

**Vraag:**

Wat is de juiste indiendatum voor de aanmeldfase? In de aanmeldingsleidraad staat een datum van 25 maart genoemd, echter in TenderNed staat de deadline op 24 maart 10.00 uur. Wij gaan ervan uit dat dit 25 maart moet zijn?

**Antwoord:**

De correcte inschrijfdeadline is 24 maart om 10:00.  
Er zal een nieuwe versie van de leidraad op TenderNed worden geplaatst.

**Beantwoord op:** 14-02-2022

**Label:** Proces

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
3 Referentietermijn selectiecriteria

**Vraag:**

We hopen dat het mogelijk is deze vraag zo spoedig mogelijk te beantwoorden: Is er sprake van een referentietermijn bij de selectiecriteria?

**Antwoord:**

Voor de referenties bij de selectiecriteria geldt dezelfde termijn als voor de kerncompetenties.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
5 Invulformulier referentieopdrachten sel.criteria

**Vraag:**

Beste,

In de aanmeldingsleidraad wordt voor de referenties van de selectiecriteria verwezen naar het document 'Bijlage - Invulformulier Opgave

referentieopdrachten'. Deze is echter voor ingevuld voor de kerncompetenties in de titel. Wordt hiervoor nog een apart formulier online gezet?

**Antwoord:**

Voor de selectiecriteria mag gegadigde zelf een formulier samenstellen en geldt geen verplicht format.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Proces

**Ref.nr.**

6

**Onderwerp:**

Inschrijver

**Vraag:**

Dient de inschrijver ook de partij te zijn die enkel en alleen het contract kan aangaan? In geval van een (groeïend) consortium kan het bijvoorbeeld zijn dat nog later een gemeenschappelijke entiteit wordt opgericht waar inschrijver onderdeel van vormt, is dat mogelijk?

**Antwoord:**

Het uitgangspunt is dat de inschrijvende partij ook de partij wordt waarmee een overeenkomst wordt aangegaan. Wanneer u in een later stadium een gemeenschappelijke entiteit wilt oprichten zal de gemeente hier voorwaarden aan verbinden. In ieder geval de voorwaarden dat de inschrijvende partijen garant staan voor de nieuwe entiteit.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Contract

**Ref.nr.**

7

**Onderwerp:**

Geldigheid selectiecriteria

**Vraag:**

In de aanmeldingsleidraad wordt voor de Kerncompetenties expliciet aangegeven dat een referentieproject afgerond dient te zijn 'niet eerder dan 25 maart 2015'.

Voor de Selectiecriteria wordt een dergelijke tijdsgeldigheid niet omschreven. Kunt u aangeven of voor de Selectiecriteria dit ook van toepassing is.

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 3.

**Beantwoord op:** 16-03-2022  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
8 selectieleidraad - kerncompetentie 2&3

**Vraag:**

kerncompetenties 2+3 (architect) - lezen wij uw uitvraag correct als we stellen dat (1) de architect voor beide kerncompetenties tenminste t/m DO moet zijn betrokken & (2) dat de laatste werkzaamheden die de architect voor het project heeft uitgevoerd niet meer dan 7 jaar geleden moet zijn afgerond? (ergo, dus niet te lezen als: het DO moet in de afgelopen 7 jaar zijn afgerond).

**Antwoord:**

"1) Uw interpretatie is correct. Wellicht ten overvloede. Dit mogen ook twee losse architectenbureaus zijn.

2) ja, mits de architect dan in realisatiefase een rol had in esthetische begeleiding en deze werkzaamheden niet meer dan 7 jaar geleden zijn afgerond.

"

**Beantwoord op:** 16-03-2022  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
9 Opgave referentieopdrachten

**Vraag:**

Klopt het dat in de partnerselectiefase voor zowel de kerncriteria als de selectiecriteria de bijlage 'Invulformulier Opgave referentieopdrachten' moet worden ingevuld? De toegestuurde bijlage bevat namelijk enkel de kerncompetenties.

**Antwoord:**

Zie het antwoord op vraag 5.

**Beantwoord op:** 16-03-2022  
**Label:** Inhoud

**Ref.nr.** **Onderwerp:**  
10 selectie criterium 2

**Vraag:**

Bij het beoordelingsaspect van selectiecriteria 2 wordt gekeken naar de mate waarin er sprake is van een excellent gebouw in beeldtaal, detaillering en materialisatie. Kunt u toelichting geven wat er wordt verstaan onder 'excellent'?

**Antwoord:**

In het Stedenbouwkundige Programma van Eisen voor het Jaarbeurspleingebouw is uitgebreid uiteengezet -in woord en (referentie) beeld- wat de ambitie is van Utrecht voor het Jaarbeurspleingebouw. Voor het antwoord op uw vraag verwijzen wij dan ook naar het SPVE. Het boekje als geheel duidt naar onze mening op een heldere wijze de strekking en bedoeling van beide beoordelingsaspecten. In hoofdstuk 3 worden de verschillende ambities specifiek uiteengezet en verduidelijkt met beelden.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

11

**Onderwerp:**

selectiecriteria 2

**Vraag:**

Bij het beoordelingsaspect van selectiecriteria 2 wordt gekeken naar de mate waarin het gebouw zuiver van vorm is. Kunt u toelichten wat er precies bedoeld wordt met een 'zuivere' vorm?

**Antwoord:**

In het Stedenbouwkundige Programma van Eisen voor het Jaarbeurspleingebouw is uitgebreid uiteengezet -in woord en (referentie) beeld- wat de ambitie is van Utrecht voor het Jaarbeurspleingebouw. Voor het antwoord op uw vraag verwijzen wij dan ook naar het SPVE. Het boekje als geheel duidt naar onze mening op een heldere wijze de strekking en bedoeling van beide beoordelingsaspecten. In hoofdstuk 3 worden de verschillende ambities specifiek uiteengezet en verduidelijkt met beelden.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

12

**Onderwerp:**

planning fase 1

**Vraag:**

In uw leidraad geeft u een indicatieve start van fase 1 (visiefase) aan. Is het (ivm meivakantie, het beschikbaar maken van het team en de korte doorlooptijd) mogelijk de startdatum en einddatum van deze fase explicieter

te maken?

**Antwoord:**

"Hoewel deze data nog onder voorbehoud zijn en hier geen rechten aan kunnen worden ontleend, gelden voor de visiefase de volgende start- en einddatum:

Startdatum: 9 mei 2022

Einddatum (streefdatum bekendmaking beoordelingsbeslissing): 5 juli 2022"

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
13

**Onderwerp:**  
Planning

**Vraag:**

Op het moment dat de tender vergund is, zal er een periode tot indiening omgevingsvergunning worden vastgesteld. Heeft de Gemeente al een indicatie van deze termijn?

**Antwoord:**

Definitieve gunning vindt plaats op basis van een Bilaterale ontwikkelovereenkomst (BOO), hiermee wordt het perceel gereserveerd voor in ieder geval 18 maanden waarna de uitgifteovereenkomst wordt getekend. Deze termijn van 18 maanden kan mogelijk worden verlengd indien daar aanleiding toe is. Gedurende deze reserveringsperiode dient ontwikkelaar het ontwerp (VO en DO) op te stellen en te laten goedkeuren, het omgevingsplan te worden gewijzigd en de omgevingsvergunning is verleend.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Proces

**Ref.nr.**  
14

**Onderwerp:**  
Planning

**Vraag:**

Een voorwaarde in fase 1 is een Verklaring goed gedrag verkrijgen bij het ministerie – echter is het nog niet duidelijk wanneer dit dient te worden ontvangen? Wordt hier rekening mee gehouden en wanneer dient het uiterlijk te worden ingediend?

**Antwoord:**

De Gedragsverklaring aanbesteden dient u op eerste verzoek aan te leveren.

De gemeente vraagt deze op bij de geselecteerde zes partijen.

**Beantwoord op:** 16-03-2022  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 15  
**Onderwerp:** Planning

**Vraag:**

Kan de gemeente nog een duidelijke opsomming delen met welke documenten er in de partnerselectiefase moeten worden ingeleverd?

**Antwoord:**

"De exacte producten voor de plansselectiefase worden nog uitgewerkt. U kunt er vooralsnog vanuit gaan dat naast het grondbod een plan wordt gevraagd dat op schetsontwerp (SO) niveau met een aantal beeldbepalende elementen op VO niveau is uitgewerkt. Daarnaast zullen verschillende onderbouwingen worden gevraagd ter ondersteuning van de plannen t.a.v. bruisend en gezond."

**Beantwoord op:** 16-03-2022  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 16  
**Onderwerp:** Planning

**Vraag:**

Kan de gemeente een overzicht delen met een planning waarin wordt aangegeven wanneer welke documenten zullen worden gedeeld?

**Antwoord:**

De (voorlopige) publicatiedatum van de Visieleidraad en de daarbij horende bijlagen is 9 mei 2022.

**Beantwoord op:** 16-03-2022  
**Label:** Proces

**Ref.nr.** 17  
**Onderwerp:** Vergunningsaanvraag

**Vraag:**

Acht de Gemeente het realistisch dat op basis van een SO een omgevingsvergunning wordt aangevraagd?

**Antwoord:**

Nee, dat is ook niet het uitgangspunt. Op basis van een door de gemeente goedgekeurd DO moet een omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.

**Beantwoord op:** 16-03-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**  
18**Onderwerp:**  
SROI**Vraag:**

Wat kunnen we verwachten onder bijzondere uitvoeringsvoorwaarden over inclusiviteit en social return?

**Antwoord:**

Deze worden in de planselectiefase nader uitgelegd.

**Beantwoord op:** 16-03-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**  
19**Onderwerp:**  
Culturele ruimte**Vraag:**

Zijn er specifieke voorwaarden voor de potentiële huurder van de culturele ruimte?

**Antwoord:**

Deze worden nader uitgewerkt en toegelicht in volgende fasen.

**Beantwoord op:** 16-03-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**  
20**Onderwerp:**  
Culturele ruimte**Vraag:**

Wanneer, en op basis van welke criteria, denkt de Gemeente te gaan beslissen over het al dan niet huren/kopen/exploiteren van de culturele ruimte?

**Antwoord:**

Besluitvorming door de gemeenteraad zal mogelijk pas na gunning

plaatsvinden. Het voorkeursscenario zal onder andere afhankelijk zijn van het verloop van de dialoofase. Gemeente zal bij de start van de volgende fase (visiefase) van de aanbesteding een helder uitgangspunt meegeven die voor de planselectiefase nader wordt uitgewerkt.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

21

**Onderwerp:**

Subsidie

**Vraag:**

Staat de Gemeente ervoor open om een subsidie toe te kennen voor bedrijven in de broedplaats?

**Antwoord:**

Nee, het uitgangspunt is dat met een lagere grondwaarde (o.b.v. maatschappelijke doeleinden) een lagere huur mogelijk is waardoor de gewenste doelgroepen zich in het JBPG kunnen vestigen.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

22

**Onderwerp:**

Huurgarantie

**Vraag:**

Staat de Gemeente ervoor open om met een huurgarantie te werken voor de broedplaats?

**Antwoord:**

Nee dat is niet het uitgangspunt.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

23

**Onderwerp:**

Inhoud leidraad

**Vraag:**

De minimale vergoeding bedraagt EUR 44 miljoen, -, zoals aangegeven door de gemeente zal op basis van het programma een vierkante meter prijs per programmaonderdeel worden vastgesteld. Wanneer zijn de grondprijzen per

onderdeel bekend?

**Antwoord:**

De grondprijs per programmaonderdeel volgt uit de bieding van de winnende partij. De grondprijs dient residueel te worden bepaald, met uitzondering van enkele gevraagde programma onderdelen (fietsenstalling, culturele voorziening en broedplaats), die een vaste grondprijs p/m2 BVO hebben.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

24

**Onderwerp:**

Selectiecriteria

**Vraag:**

Wat is het verschil tussen hoofdstuk 6 en 7 – kerncompetenties consortium en de selectiecriteria? Hoe verhouden deze twee zich met elkaar ten opzichte van de beoordeling?

**Antwoord:**

"De kerncompetenties gelden als minimum eis. Met andere woorden: consortia tonen met referenties aan dat zij aan de gevraagde ervaringseisen voldoen. Deze gelden als knock out criteria.

De selectiecriteria worden gebruikt om te bepalen wat de zes hoogste scorende consortia zijn. Bij de selectiecriteria vindt een beoordeling plaats door de beoordelingscommissie op basis van de door u aangeleverde beantwoording en de mate waarin de relevante ervaring is aangetoond. "

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

25

**Onderwerp:**

Aanmeldingsleidraad

**Vraag:**

In de Aanmeldingsleidraad staat dat "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". Kan expliciet gemaakt worden welke uitzonderingen hierop denkbaar zijn, en tenminste aangeven of het mogelijk is een mondelinge toelichting op een presentatie te geven in de Engelse taal door een niet Nederlandstalige architect (waarbij de sheets uiteraard wel in het Nederlands kunnen worden

aangeleverd).

**Antwoord:**

Basis uitgangspunt is dat de aanbesteding in het Nederlands verloopt. Het is denkbaar dat we voor specieke presentatiemomenten daar een uitzondering op maken. Belangrijk is dat aanwezigen die de Engelse taal minder machtig zijn hun vragen, commentaar en/of reactie in het Nederlands kunnen geven. Doel is dat we een goede dialoog kunnen voeren en dat informatie goed gedeeld kan worden.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
26

**Onderwerp:**  
Referentietermijn

**Vraag:**

Gezien de unieke en vooruitstrevende invulling van de onderste bouwlagen van het Jaarbeurspleingebouw, met een haast niet eerder getoonde mix aan maatschappelijk-cultureel programma, achten wij het beter om de gestelde termijn van 7 jaar voor referenties te verhogen tot 10 jaar. Bent u bereid de termijn voor de referenties te verruimen tot 10 jaar?

**Antwoord:**

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 8.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**  
27

**Onderwerp:**  
Hoeveelheid beeldmateriaal

**Vraag:**

Is het toegestaan om bij de kerncompetenties 1 t/m 3 ook drie A4-bladen aan beeldmateriaal toe te voegen, zoals bij de selectiecriteria?

**Antwoord:**

Nee. Dit is niet noodzakelijk om uw ervaring aan te tonen. Het formulier biedt ruimte om beeldmateriaal toe te voegen.

**Beantwoord op:** 16-03-2022

**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

**Onderwerp:**

28

Referentieopdrachten

**Vraag:**

Conform leidraad en Invulformulier opgave referentieopdrachten dienen we één referentie in als kerncompetentie 1. Bij meer dan 6 aanmeldingen maakt de gemeente conform artikel 5.2.2 in de leidraad aan de hand van de selectiecriteria een kwalitatieve selectie uit deze gegadigden. Conform artikel 7.1 in de leidraad dienen we dan een referentieopdracht te overleggen. Kan de gemeente misschien specifieker zijn wat er nu ingediend moet worden tijdens de partnerselectiefase? Is dit één of misschien meerdere referenties? De leidraad en het invulformulier zijn hier niet duidelijk in.

**Antwoord:**

In de partnerselectie dient gegadigde aan te tonen te voldoen aan de gestelde kerncompetenties. Dit doet zij door het aanleveren van referenties waaruit blijkt dat u beschikt over de relevante ervaring. Voor de drie kerncompetenties kunnen dat drie losse referenties zijn. Daarnaast dient u een beantwoording in voor de 4 selectiecriteria. Dit doet u aan de hand van omschrijvingen van referentie projecten. Dit kunnen vier losse referenties zijn. Het is toegestaan dat u voor de kerncompetenties en/of selectiecriteria vaker een beroep doet op het zelfde project. In dat geval dient u wel per kerncompetentie en selectie criterium een beschrijving in die toegespitst is op die vraag.

**Beantwoord op:** 16-03-2022**Label:** Inhoud**Ref.nr.**

29

**Onderwerp:**

Schetsontwerp

**Vraag:**

Wat wordt er in een Schetsontwerp+ (besproken op 24-2) verwacht van de schaalgrootte van het schetsontwerp?

**Antwoord:**

"Basis is dat het een SO is dat voldoet aan de DNR-STB 2014, met daarnaast enkele beeldbepalende elementen op VO-niveau. Dit zal in de nog op te stellen aanbestedingsleidraden nader worden gedefinieerd. Een en ander is ook afhankelijk van het beoogde ontwerp en zal daarom ook tijdens de te voeren dialooggesprekken worden besproken.

Naast het ontwerp zullen verschillende onderbouwingen moeten worden aangeleverd om aan te tonen hoe aan de ambities uit het SPvE wordt voldaan. "

**Beantwoord op:** 16-03-2022**Label:** Inhoud

**Ref.nr.**

30

**Onderwerp:**

Programmatabel

**Vraag:**

Hoe moet de programmatabel in de stukken geduid worden hoe hard is deze

**Antwoord:**

"De programmatabel geeft een mogelijk programma weer, maar is geen absolute hardheid. Bepaalde uitgangspunten zijn wel (redelijk) hard:

- het maximale bovengrondse volume (inclusief (dak)installaties is 45.000 m2 BVO;
- de functie broedplaats dient circa 10% van het kantooraanbod te omvatten
- de culturele voorziening is circa 4.000 m2 BVO groot, dit wordt nog nader geduid in een specifiek programma van eisen
- gestreefd wordt naar een gecombineerde (OV-t) fietsenstalling van circa 3.500 m2 BVO
- de functie nachthoreca "

**Beantwoord op:** 16-03-2022**Label:** Inhoud