

Algemene informatie

Aanbesteding: Sloop- en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen
Aanbestedende Dienst: Gemeente Utrecht
Referentie: 2021-VGU-038

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr.	Onderwerp:
1	Kerncompetenties

Vraag:

Op pagina 18 van de Aanbestedingsleidraad sloop-nieuwbouw BC Zuilen staan een drietal ‘Kerncompetenties’ gevraagd. Deze kerncompetenties zijn vrij specifiek geformuleerd en wij zijn benieuwd of dit ‘harde knock out’ criteria zijn?

Vooraf voor Kerncompetentie 2, waarbij een vooroorlogse woonwijk gevraagd wordt als werklocatie voor een Sloop- nieuwbouwproject is vrij specifiek omschreven. Wij hebben diverse sloop- nieuwbouwprojecten gedaan, in bestaande woonwijken en woongebieden of grootschaliger in het drukke Hoograven. Of drukke dorpstraten, die juist net na de oorlog zijn gebouwd. Maar waar we wel degelijk rekening moesten houden met de gevoeligheid van de belendingen en nauwe straten nabij de kleine bouwplaats.

Graag vernemen wij hoe strikt deze eis wordt gehanteerd en of ook een na-oorlogse wijk met smalle straten wordt gezien als een passende referentie.

Antwoord:

Ten aanzien van kerncompetentie twee wordt de beeldvorming van een vooroorlogse wijk bedoeld. Het gaat er daarbij om dat inschrijver ervaring heeft met het werken in een gebied, zoals een vooroorlogse wijk, met nauwe straten, parkeerdruk en een kleine bouwplaats, waarbij rekening wordt gehouden met aangrenzende bebouwing (belendingen).

Percelen:	P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen
Beantwoord op:	23 apr. 2024
Label:	Inhoud

Ref.nr.	Onderwerp:
2	Bestaande constructieve vloer

Vraag:

Wat voor type vloer is de 'bestaande constructieve betonvloer' zoals aangegeven op de constructieve tekeningen? En wat is de draagkracht dat deze vloer kan hebben?

Antwoord:

De bestaande begane grondvloer is een massieve betonvloer op palen gefundeerd.

De maximaal toelaatbare belasting op de vloer bedraagt 5.0 kN/m². Dat is inclusief het gewicht van op de vloer aanwezige wanden.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op: 8 mei 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Sloop

Vraag:

Alvorens het slopen (van de installaties) kan plaatsvinden moeten deze afgesloten zijn van gas, water en elektriciteit. Verzorgt de OG de aanvraag bij de NUTS partijen voor het afsluiten hiervan of moet de aannemer dit verzorgen?

Antwoord:

Het opzeggen van de bestaande gasaansluiting wordt door de opdrachtgever verzorgd. Gas vervalt.

De wateraansluiting wordt door de opdrachtgever opgezegd. De aannemer vraagt de bouw(water)aansluiting aan met de mogelijkheid deze als definitieve aansluiting door te leggen.

De E-aansluiting van het pand kan door de aannemer in de bouwkast van de Gemeente worden afgekoppeld. De E-aansluiting van de bouwkast wordt de definitieve E-aansluiting in het nieuwe pand.

De definitieve W en E aansluitingen dienen op naam van de Gemeente Utrecht te worden gesteld.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op: 8 mei 2024

Label: Uitvoering

Ref.nr.

4

Onderwerp:

Sloop

Vraag:

In het bestek staat omschreven dat de bestaande fietsenrekken,

prullenbakken, betontegels, hekwerken, poorten en betonbanden tijdelijk opgeslagen moeten worden. Ook staat er omschreven dat de OG eigenaar blijft van deze materialen. Betekend dit dat de OG deze materialen zelf opslaat? Indien er van aannemer verwacht wordt dat wij deze opslaan attenderen wij erop dat in het geval wij geen eigenaar worden van deze materialen, deze ook niet bij ons verzekerd zijn.

Antwoord:

Opslag van her te gebruiken materialen dient door de aannemer te worden gedaan.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen
Beantwoord op: 8 mei 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.

5

Onderwerp:

Bestaande riolering

Vraag:

De bestaande rioolafvoeren door en onder de huidige betonvloer blijven gehandhaafd. De ruimte onder de vloer is niet toegankelijk voor aanpassingen. Alle nieuwe afvoeren dienen daarom op de bestaande aansluitpunten in de betonvloer te worden aangesloten.

Onder hoofdstuk 70.00.60-90. staat omschreven dat "bij constatering door de aannemer dat onderdelen van eventuele bestaande en of her te gebruiken installaties of door directie aangeleverde materialen niet voldoen aan de voorschriften of dat de verwachting is dat onderdelen op korte termijn defecten zullen gaan vertonen dient hij dit terstond te melden aan de directie, zodat de nodige maatregelen genomen kunnen worden."

Klopt onze aanname dat de te nemen nodige maatregelen zoals hierboven beschreven verrekenbaar zijn?

Wij willen bij deze bij voorbaat waarschuwen voor defecten van de bestaande riolering. Ondanks een visuele inspectie, is niet voldoende te constateren wat de staat van de bestaande riolering is. Laat staan hier enige garantie voor te kunnen verstrekken. Wij adviseren de volledige installatie, inclusief riolering, nieuw aan te brengen. Op deze manier kunnen eventuele gevolgen zoals lekkage of verstopping voorkomen worden.

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 15.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen
Beantwoord op: 8 mei 2024

Label: Uitvoering

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Hoofdaansluiting elektra

Vraag:

Tijdens de schouw is er aangegeven dat er op dit moment een stroomkast voorzien van een 3x160A op het terrein staat, en waarvan het gebouw momenteel een 3x80A aansluiting in gebruik heeft.

Het bestek omschrijft dat de bestaande aansluiting van het buurthuis dient te worden verzwaaard naar 3x 250A. De aansluiting dient ook verplaatst te worden naar een nieuwe ruimte.

Ook staat er omschreven dat de aannemer dient zorg te dragen voor het tijdig aanvragen, coördineren en begeleiden van de aanleg van alle nutsvoorzieningen.

Onze ervaring is dat het aanvragen voor het verzwaren en verplaatsen van een hoofdaansluiting elektra veel tijd in beslag kan nemen en willen daarom de OG adviseren hier zelf tijdig initiatief in te nemen. Dit kan alleen maar ten goede komen aan de doorlooptijd van het werk.

Antwoord:

De verzwaring van de aansluiting naar 3x250A is niet correct verwoord in het bestek. De bestaande aansluiting is inmiddels verzwaaard naar de benodigde 3x160A en is tijdelijk aangebracht in de buitenkast. Zie ook vraag 3.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op: 8 mei 2024

Label: Proces

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Sloop

Vraag:

In het bestek staat omschreven dat het uitgangspunt voor de planning van de sloopwerkzaamheden is na medio september en in de maand oktober.

Tijdens de schouw is aangegeven dat de OG zelf zorg draagt voor het verwijderen van de bestaande pv-panelen.

Is onze aanneme juist dat de OG dus vóór medio september zorgt dat de bestaande pv-panelen verwijderd zijn?

Antwoord:

Zie verslag schouw, start sloop vanaf 2 september.

De maatregelen in het kader van flora en fauna zijn al getroffen waarmee de sloop van het gebouw vanaf 2 september kan aanvangen.

De bestaande PV-installatie zal door de opdrachtgever worden verwijderd voor eind augustus.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op: 8 mei 2024

Label: Proces

Ref.nr.
8

Onderwerp:
Verkeersplan

Vraag:

Tijdens de schouw is er aangegeven dat er door de OG een verkeersplan wordt opgesteld in samenwerking met het bevoegde gezag.

Graag ontvangen wij dit plan, samen met de vastgestelde bouwverkeeroute.

Antwoord:

U dient het BLVC-plan voor de uitvoeringsfase waar het verkeersplan onderdeel van uit maakt zelf op te stellen, goedkeuring te verkrijgen en daar uitvoering aan te geven. Voor de start van het contract zal Opdrachtgever een advies verkeersplan aan u aanleveren. zie paragraaf 05,12,30-d.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op: 8 mei 2024

Label: Uitvoering

Ref.nr.
9

Onderwerp:
Omgevingsvergunning

Vraag:

Graag ontvangen wij de onherroepelijke omgevingsvergunning.

Antwoord:

De opdrachtgever stuurt erop om uiterlijk met de tweede nota de omgevingsvergunning te kunnen overleggen.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op: 8 mei 2024

Label: Inhoud

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Open begroting

Vraag:

In het bestek staat omschreven dat in de open begroting voor de werkzaamheden van derden, welke per onderaannemer volledig als open in de begroting dient te zijn uitgewerkt en waaruit is te herleiden: bruto en netto materiaalprijzen, hoeveelheden en uurloon/ploeguurloon en toegepaste montagenormen.

Gevraagde onderdelen zijn bij veel van de aanbiedingen die wij ontvangen van onderaannemers niet inzichtelijk en kunnen wij dus ook niet inzichtelijk maken in de open begroting.

Accepteert de OG offertebedragen van onderaannemers als deze niet verder gespecificeerd kunnen worden door aannemer?

Antwoord:

De aannemer wordt na gunning verzocht de ontvangen offertes van de onderaannemers te overleggen waarmee in de begroting is geschreven. Voor met name de installatietechnische werkzaamheden wordt de open begroting van de installateur verlangd die deel uitmaakt van de aanbieding door de hoofdaannemer.

Percelen:

P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op:

8 mei 2024

Label:

Inhoud

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Overeenkomst

Vraag:

In de inschrijving leidraad staat: "U conformeert zich volledig en onvoorwaardelijk aan de (concept) overeenkomst." Wij kunnen de (concept) overeenkomst niet vinden tussen de stukken die aangeleverd zijn. Kunt u deze na zenden?

Antwoord:

Deze is reeds gepubliceerd onder 'Aanbestedingsdocumenten' en dan onder 'Aanvullende aanbestedingsdoc'.

Percelen:

P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op:

8 mei 2024

Label:

Contract

Ref.nr.

12

Onderwerp:

pagina 17, artikel 5.2.3 Milieumanagement

Vraag:

Is gevraagd om indien er geen ISO 14001 certificaat is at het milieumanagementsysteem door een onafhankelijke partij geverifieerd moet zijn. U zul begrijpen dat dit op korte termijn lastig is te realiseren kunt u akkoord gaan met alleen het aanleveren met een document aangaande milieu beleid?

Antwoord:

Indien inschrijver bij gunning niet over een ISO 14001 certificaat beschikt, dient inschrijver het proces tot een ISO 14001 certificaat of vergelijkbaar op te starten. Binnen één jaar na ingang van de overeenkomst dient inschrijver te beschikken over het ISO 14001 certificaat of vergelijkbaar.

Percelen:

P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op:

8 mei 2024

Label:

Inhoud

Ref.nr.

13

Onderwerp:

pagina 8, artikel 2.4

Vraag:

Is de gevraagde ISO 14001 certificaat een vereiste? Of volstaat ook een beleidsdocument i.z. het milieu beleid van ons bedrijf?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 12.

Percelen:

P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op:

8 mei 2024

Label:

Inhoud

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Aanvullingen en afwijkingen op de UAV2012

Vraag:

In het bestek wordt onder hoofdstuk 01.02.05-92/93 afgeweken van de UAV 2012. Indien wordt afgeweken van de UAV 2012 dient dit te worden toegelicht en gemotiveerd. Deze toelichting en motivering ontbreekt.

Wat verstaat de OG onder 'constructies en/of werkwijzen, waarover voor de uitvoering tussen opdrachtgever en aannemer schriftelijk overeenstemming is bereikt' ? Gaat dit bijvoorbeeld alleen over afwijkingen/optimalisaties ten

opzichte van de bestaande stukken, of gaat dit ook over het complete ontwerp wat er tot op heden gemaakt is?

In het geval de ontwerpverantwoordelijkheid verschuift van OG naar aannemer zal er een aanneemovereenkomst op basis van de UAV-GC voorwaarden moeten worden gesloten in plaats van de UAV voorwaarden.

Antwoord:

Als de aannemer een wijziging in de constructies en of werkwijze voorstelt waar opdrachtgever mee akkoord gaat, dan draagt de aannemer daar de verantwoordelijkheid voor.

In het bestek zal worden toegevoegd dat het alleen wijzigingen betreft die zijn ingebracht door de aannemer.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op: 8 mei 2024

Label: Juridisch

Ref.nr.
15

Onderwerp:

Aanvullingen en afwijkingen op de UAV2012

Vraag:

In het bestek wordt onder hoofdstuk 01.02.05-93 afgeweken van de UAV 2012. Indien wordt afgeweken van de UAV 2012 dient dit te worden toegelicht en gemotiveerd. Deze toelichting en motivering ontbreekt.

Wat verstaat de OG onder 'het toepassen van door opdrachtgever voorgeschreven bouwstoffen, waarover voor de uitvoering tussen opdrachtgever en aannemer schriftelijk overeenstemming is bereikt' ? Gaat dit bijvoorbeeld alleen over voorgeschreven leveranciers in het bestek, of gaat dit ook over de complete te handhaven fundering, constructieve begane grondvloer en riolering?

Aannemer kan geen volledige verantwoordelijkheid nemen voor de complete te handhaven fundering, constructieve begane grondvloer en riolering, mits daarvoor de benodigde (destructieve) onderzoeken zijn uitgevoerd.

Indien er wél verwacht wordt dat de aannemer deze volledige verantwoordelijkheid op zich neemt zullen er impactvolle destructieve onderzoeken in het werk moeten plaatsvinden die bijvoorbeeld aan moeten tonen wat de gebruikte betonkwaliteit, wapening en dimensies zijn van de te handhaven fundering en betonvloer. Dit lijkt ons geen wenselijke situatie, die tevens grote gevolgen kan hebben voor prijs en planning.

Hoe ziet de opdrachtgever dit?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14 wat betreft de wijziging op het UAV.
De aannemer draagt de verantwoordelijkheid voor de nieuw ingebrachte materialen in het werk.
De constructeur heeft onderzoek verricht naar de bestaande fundatie met als gevolg dat er aanvullende fundatiepalen zijn voorgeschreven.
Een visuele inspectie van het rioolstelsel door de opdrachtgever wat momenteel goed functioneert kan mogelijke onvolkomenheden aan het licht brengen. Wanneer aan de orde dan zal nader bepaald worden hoe en door wie deze onvolkomenheden verholpen zullen worden. Destructief onderzoek wordt niet verlangd.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen
Beantwoord op: 8 mei 2024
Label: Juridisch

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Tegenstrijdigheid bestek

Vraag:

Onder 00.01.01 'Algemene omschrijving van het werk' staat omschreven:
"Daar waar mogelijk is de toepassing van hergebruikte materialen uitgangspunt."

Onder 01.02.17 'Verwerking van bouwstoffen' staat omschreven:
"Voor zover in het bestek niet anders is bepaald: - dienen alle te verwerken bouwstoffen, nieuw te zijn."

Welk uitgangspunt aan te houden?

Antwoord:

Voor zover nu is bepaald zijn er geen andere herbruikbare materialen dan de in stand te houden constructieve begane grondvloer en de daar onder liggende riolering en fundatie en eerder genoemde onderdelen bij regel 4.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen
Beantwoord op: 8 mei 2024
Label: Inhoud

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Garantieperiode

Vraag:

Onder 01.02.22 staat in het bestek omschreven dat er voor het gehele werk, met uitzondering van de garanties als aangegeven bij het betreffende onderdeel, een garantieperiode geldt van 5 jaar.

De onderhoudstermijn bedraagt echter 12 maanden.

Hoe verwacht de OG dat aannemer het gehele werk voor 5 jaar kan garanderen als er maar voor 12 maanden onderhoud in de opdracht zit?

Ons voorstel is de garantieperiode voor het gehele werk te beperken tot 12 maanden en voor specifieke onderdelen waarvoor een langere garantieperiode gewenst is deze op te geven.

Antwoord:

De opdrachtgever verlangt een garantie van vijf jaar voor het gehele werk en zal na de onderhoudsperiode van 12 maanden aantoonbaar zorgdragen voor het uit te voeren onderhoud aan alle onderdelen van het werk met haar eigen raamcontractanten. Na de onderhoudsperiode zal er een overdracht plaatsvinden van het onderhoud door de aannemer aan de afdeling vastgoedbeheer van de gemeente Utrecht. Nadere afspraken worden vastgesteld ten aanzien van de verstrekte garanties.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen

Beantwoord op: 8 mei 2024

Label: Contract

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Omgekeerde bewijslast

Vraag:

In het bestek wordt onder hoofdstuk 01.02.22-93 afgeweken van de UAV 2012. Indien wordt afgeweken van de UAV 2012 dient dit te worden toegelicht en gemotiveerd. Deze toelichting en motivering ontbreekt.

Er wordt een omgekeerde bewijslast voorgesteld waarbij de garant (aannemer) moet aantonen dat gebreken niet voor zijn risico komen.

Het risico en de bewijslast liggen met dit voorstel bij aannemer. Er moet aangetoond worden dat het gebrek er op het moment van oplevering niet was of dat het aannemer niet kan worden verweten.

Dit vergt administratieve werkzaamheden waarin alles wordt vastgelegd dat te maken heeft met het leveren van kwaliteit aan de opdrachtgever. Het vergt ook een andere manier van opleveren: niet alleen 'gebreken' vastleggen, maar juist ook het bewijs dat het correct is uitgevoerd.

Met dit voorstel lijkt OG een voorschot te nemen op de WKB. Bij deze willen wij waarschuwen dat de werkwijze conform de WKB kostenverhogend is.

Voorstel is om paragraaf 22, lid 2 uit de UAV 2012 te handhaven.

Antwoord:

Paragraaf 22 lid 2 van het UAV 2012 wordt in tegenstelling tot het bestek gehandhaafd.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen
Beantwoord op: 8 mei 2024
Label: Contract

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Emissie eisen

Vraag:

Vraag Schouw: Emissie eisen onder \$ 4.5 in de aanbestedingsleidraad zijn zwaarwegend en werken prijsopdrijvend. In hoeverre kan en mag hiervan worden afgeweken zonder boetes op te lopen?

Antwoord:

Er mag niet worden afgeweken van deze eisen. Bij inschrijving op deze aanbesteding gaat inschrijver akkoord met de gestelde eisen in de aanbestedingsdocumenten.

Percelen: P1 Sloop en nieuwbouw Buurtcentrum Zuilen
Beantwoord op: 8 mei 2024
Label: Uitvoering