

BIJLAGE 1 TOELICHTING VOORSELECTIE Bouwblok 1 en 2B

De voorselectie vindt plaats aan de hand van referentieprojecten en een visie op welke manier de inschrijvers het planproces vormgeven om met meerdere partijen en toekomstige eigenaren/gebruikers een bouwblok te ontwikkelen. De volgende eisen ten aanzien van ervaring van de inschrijver dienen duidelijk in de verifieerbare referenties naar voren te komen. In bijlage 3 dient aangegeven te worden welke referentie bij welke vraag wordt ingediend. Voor een uitgebreide uitleg ten aanzien van de eisen die worden gesteld aan de referenties, zie volgende bladzijde "Eisen ten aanzien van referenties".

1) Eisen ten aanzien van ervaring

A. Ontwikkel- en uitvoeringservaring

Uit de referentielijst moet blijken dat de inschrijver (of combinatie) gedurende de afgelopen 8 jaren met goed resultaat één of meerdere woningbouwproject(en) met circa 100 woningen heeft ontwikkeld, laten ontwerpen, gerealiseerd en opgeleverd heeft. Alleen gerealiseerde en opgeleverde plannen tellen mee. In de bijlage bij referentieproject A geeft inschrijver aan waarom deze referentie passend is.

B. Ervaring met bouwen van duurzame appartementengebouwen en eengezinswoningen.

Gemeente Utrecht heeft hoge ambities op alle duurzaamheidsthema's. Vanuit de eigen referentieprojecten die ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd zijn binnen de afgelopen 8 jaar, blijkt dat de inschrijver ervaring heeft met het bouwen van duurzame appartementengebouwen en eengezinswoningen en daarbij aandacht heeft gegeven aan de aspecten:

- natuurinclusief bouwen
- circulair/losmaakbaar bouwen en biobased bouw materiaal

In de bijlage bij referentieproject B geeft de inschrijver aan waarom deze referentie passend is m.b.t. duurzaamheid.

C. Ervaring met open bodemenergiesystemen (OBES) voor warmte- en koudeopslag (WKO) en het omgaan met (de onzekerheid rond) netcongestie.

In de bijlage bij referentieproject C geeft de inschrijver aan waarom deze referentie passend is met betrekking tot energie. De referentie hoeft nog niet compleet gerealiseerd te zijn, maar mag ook een DO (definitief ontwerp) zijn.

D. Stedenbouwkundige aansluiting op het gebied Zuilense Vecht

De inschrijver heeft gevoel voor de opgave en weet wat de gewenste sfeer, architectuur en uitstraling in Zuilense Vecht is. Dit kan worden aangetoond door een referentieproject van zichzelf of een referentieproject van derden. In bijlage referentieproject D geeft inschrijver aan waarom hij de betreffende referentie passend vindt voor de opgave Zuilense Vecht. De referentie hoeft nog niet compleet gerealiseerd te zijn, maar mag ook een DO (definitief ontwerp) zijn.

E. Verklaring ten aanzien van gevraagde grondprijs

De inschrijver verklaart bereid te zijn ten minste de door de gemeente Utrecht aangegeven grondprijs te betalen. De minimale grondprijs is bepaald op basis van een taxatie en thans vastgesteld op EUR 11.075.000 (elf miljoen vijftien duizend euro) excl. btw. De grondprijs gaat uit van bouwrijpe grond uitgegeven in erfpacht (eeuwigdurend afgekocht), is inclusief de aanleg van een half verdiepte parkeergarage onder Bouwblok 1, de afname van extra parkeerplekken van Woonin en de inrichtingskosten van een binnenterrein.

Parkeerkelder Bouwblok 1

Ten aanzien van de parkeervoorziening dient rekening gehouden te worden met de aanleg van een parkeergarage met 114 bebouwde half verdiepte parkeerplekken onder Bouwblok 1. Dit is voor rekening en risico van de inschrijver.

Bouwblok 1 is zodanig ingetekend dat de te ontwikkelen parkeergarage alleen toegankelijk is via de parkeergarage gelegen onder Bouwblok 2a. Deze parkeergarages moeten met elkaar verbonden worden. Omdat onder Bouwblok 2a meer parkeerplaatsen passen dan Woonin nodig heeft en onder Bouwblok 1 minder parkeerplaatsen passen dan de benodigde parkeerplekken voor de Opgave, dient een deel van de parkeerplekken van Woonin gekocht te worden om tot de benodigde plekken te komen die nodig zijn om te voorzien in de bewonersparkeereis (d.w.z. bewoners). Het aantal af te nemen parkeerplekken van Woonin is afhankelijk het aantal parkeerplekken dat gerealiseerd kan worden onder Bouwblok 1.

Het overnemen van deze parkeerplekken gaat op basis van de werkelijke kostprijs van Woonin. Op basis van het eerste ontwerp heeft Woonin een richtprijs aangegeven die de kostprijs benadert. Het gaat in beginsel om EUR 40.000 per parkeerplek. Woonin is bereid om inzicht te geven in de gemaakte kosten.

Binnenterrein

De aanleg van het binnenterrein van Bouwblok 1 is voor rekening en risico van de inschrijver. De aanleg van het binnenterrein van Bouwblok 2 wordt gedaan door Woonin. Hiervoor moet een bijdrage aan Woonin betaald worden. Dit zal tegen kostprijs zijn. Tevens dient een bijdrage aan het gezamenlijk beheer en onderhoud van dit binnenterrein te worden gedaan.

F. Verklaring ten aanzien van organisatie

De inschrijver verklaart over een toereikende organisatie en over voldoende kwalitatief geschikt personeel te beschikken om het te realiseren woningbouwproject op een goede en tijdige wijze (volgens de planning) uit te voeren.

Indien sprake is van aanmelding als combinatie moeten de gegadigden duidelijk maken welke taak- en risicoverdeling geldt binnen de combinatie. De gemeente Utrecht sluit een overeenkomst met één rechtspersoon. Dit betekent dat de partijen die bij inschrijving onderdeel uitmaken van de combinatie gezamenlijk een rechtspersoon vormen die verantwoordelijk is voor afname van de grond.

G. Eigen Verklaring (Uitsluitingsgronden)

De inschrijver dient te verklaren dat de organisatie niet is veroordeeld voor de in de verklaring genoemde redenen. U dient hiervoor bijlage 4 te gebruiken. De gemeente Utrecht zal deze eigen verklaring eventueel verifiëren of laten verifiëren door het Bureau Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (hierna: Bureau BIBOB) op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning. De inschrijver zal, indien de gemeente Utrecht tot verificatie van de gegevens wenst over te gaan, daaraan zijn medewerking moeten verlenen, en zal eveneens zijn medewerking moeten verlenen aan een eventueel uit te voeren onderzoek naar de 'herkomst van middelen' door de gemeente Utrecht of namens deze door het Bureau BIBOB.

H. Uittreksel Kamer van Koophandel

De inschrijver voegt als bijlage 5 een Uittreksel Kamer van Koophandel toe van de organisatie, niet ouder dan 6 maanden voor dagtekening van uw inschrijving.

2) Eisen ten aanzien van referenties

Met ontwikkelen/ontwerpen wordt bedoeld op het vroegste moment waarop men begonnen is met het ontwerpen van het bouwplan dat als referentie wordt voorgedragen. Renovatieprojecten zijn niet toegestaan.

Van de ingediende referentieprojecten mag er maximaal 1 referentieproject op het moment van aanmelden in aanbouw zijn en nog niet gereed en opgeleverd zijn. Bij alle referentieprojecten dient het programma in één gebouw of blok ontworpen te zijn. Een gehele wijk (gebiedsontwikkeling) wordt niet meegenomen in de beoordeling. Alle referentieprojecten die u indient moeten worden gekoppeld aan één of meerdere vragen uit het inschrijfformulier. Bij elke vraag mag u naar één referentieproject verwijzen.

Voor zover een referentieproject betrekking heeft op een werk dat in combinatie is uitgevoerd, wordt alleen dat deel dat de inschrijver zelf heeft uitgevoerd in aanmerking genomen bij de beoordeling. Per referentie dient aangegeven te worden wat de rol van de inschrijver was.

3) Eisen ten aanzien van referenties indien als combinatie wordt ingeschreven.

Indien u zich aanmeldt als combinatie dienen minimaal 3 van de referenties (zie bijlage 3) van de penvoerder (hoofdinschrijver) van deze inschrijving te zijn. Wanneer u slechts 1 of 2 referenties indient, dan dienen deze opgeleverd en van de penvoerder te zijn.

4) Eisen ten aanzien van Visie

De inschrijver dient in zijn visie te verwoorden op welke manier zij het proces om met meerdere partijen en binnen de beperkingen en onzekerheden rond netcongestie, een blok te ontwikkelen, gaat vormgeven. De visie wordt beschreven op maximaal drie (A4) bladzijden.