

Marktconsultatie "Uitgifte OG245"

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Marktconsultatie Oudegracht 245

Inleiding

De gemeente Utrecht verkoopt het gebouwencomplex, dat bij Oudegracht 245 (voorheen Tivoli) hoort. Vanwege de cultuurhistorische waarde concentreert de gemeente zich op de 4 gebouwen die de kern vormen, een uniek Rijksmonument in de binnenstad. Die 4 gebouwen zijn de grote zaal van voormalig Tivoli, het gebouw aan de Oudegracht en de aan de binnentuin gelegen Regentenzaal, Springweg 102C (Regentenzaal en Springweg 102D vormen één gebouwdeel) en 102E.

De gemeente wil dat deze gebouwen behouden blijven voor de bewoners van de stad en gedeeltelijk publiek toegankelijk zijn. Om de verkoop en herontwikkeling kansrijk te maken is het bestemmingsplan gewijzigd. Het nieuwe bestemmingsplan voor het gebouwencomplex Oudegracht 245 is in november 2016 ter vaststelling naar de gemeenteraad gegaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal de gemeente voor het complex in 2017 door een tender een partij selecteren, aan wie het complex wordt uitgegeven. Voor meer informatie en achtergronden bij het project www.utrecht.nl/oudegracht245 Hier vindt u tevens een link naar het nieuwe nog vast te stellen link bestemmingsplan.

Stepstones

De invulling of programmering van Oudegracht 245 is van belang voor functioneren van het centrum en dan vooral het zuidelijke deel van de binnenstad (Museumkwartier). Dit belang is grofweg te verdelen in drie kernopgaven:

1. **OG 245 als Stepstone** en verbinding tussen het kernwinkelgebied en het zuidelijk deel van het centrum. Bezoekers en de groei aan bezoekers van het centrum zullen in de nabije toekomst intensiever gebruik maken van een groter deel van het centrum. Voorzieningen zullen hierop mee ontwikkelen. De mogelijkheden die dit complex biedt, stimuleren het functioneren als stepstone voor bezoekers tussen de verschillende centrumkwartieren. Een rustplek of verblijfsruimte vanwaar bezoekers hun bezoek voortzetten.
2. **OG 245 als beleving**. De belangrijke winkelfunctie van het centrum maakt een transitie door naar combinaties van winkel, horeca en beleving. Bezoekers zullen zich in de toekomst verspreiden over het centrum en kennis maken met andere plekken. Het unieke complex kan met een bijzondere invulling van gemengde functies een absolute meerwaarde opleveren voor het Museumkwartier en de binnenstad als geheel, een 'Must Visit'.
3. **OG 245 als sfeermaker en buurtfunctie**. Door zowel de economische ontwikkeling van de Zuidzijde van de Oudegracht als de aantrekkelijke invulling van het complex zal de sfeer en de sociale beleving van het complex verbeteren. Belangrijk is dat het complex met die aantrekkelijke invulling met verschillende functies naar buiten treedt. Door het complex meer 'te openen' kan het een positieve bijdrage leveren aan de sfeer, aantrekkelijkheid en leefbaarheid van dit deel van de Oudegracht.

Doel

De gemeente Utrecht wil graag de doelen die zij met het complex wenst te bereiken, toetsen bij de markt, een marktconsultatie. Zij hecht grote waarde aan een goede afstemming met de markt. Uw visie wordt daarom bijzonder op prijs gesteld.

Het resultaat van de marktconsultatie geeft een helder beeld van de (on)mogelijkheden in de markt. Dit beeld moet vertrouwen geven in de haalbaarheid van mogelijke invullingen binnen het nieuwe bestemmingsplan. Bij voldoende vertrouwen zal besloten worden de tender in gang te zetten.

Marktconsultatie "Uitgifte OG245"

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Marktconsultatie

In de marktconsultatie wordt getoetst:

- 1) de aantrekkelijkheid van de locatie;
- 2) de randvoorwaarden zoals vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan;
- 3) de haalbaarheid van een herontwikkeling.

Onderdeel van deze marktconsultatie is een toelichtend gesprek in de vorm van een presentatie. Een aantal van de marktpartijen wordt uitgenodigd om haar visie in een gesprek nader toe te lichten.

Planning

In onderstaand schema is de planning voor de marktconsultatie opgenomen.

Actie	Data
- Publiceren marktconsultatiedocument	27 maart 2017
- Rondleiding	6 april 2017
- Indienen vragen door geconsulteerde	18 april 2017 18:00 uur
- Publiceren Nota van Inlichtingen	26 april 2017
- Indienen reactie door geconsulteerde	11 mei 2017 16:00 uur
- Toelichtend gesprek met marktpartijen	23 mei 2017
- Geanonimiseerde terugkoppeling resultaten op hoofdlijnen	30 mei 2017

Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage I

Procedure

De marktconsultatie zal volledig digitaal verlopen middels TenderNed. Instructies voor het gebruik van TenderNed vindt u hier:

<https://www.tenderned.nl/voor-aanbestedende-diensten/zo-werkt-tenderned>

De gemeente benadrukt dat deze marktconsultatie niet tot doel heeft partijen te selecteren voor een opdracht. Het is daarom niet de bedoeling, dat u zich aanmeldt voor een opdracht of daarvoor een offerte indient. Voor zover nodig wijst de gemeente u erop, dat uw deelname aan deze marktconsultatie op geen enkele wijze positieve of negatieve invloed zal hebben op uw mogelijkheid tot deelname aan de voorgenomen tender.

Partijen kunnen geen enkel recht aan deze marktconsultatie ontleen. Alle informatie die naar voren komt tijdens de marktconsultatie wordt door alle deelnemende partijen vertrouwelijk behandeld.

Voorwaarden marktconsultatie

Dit marktconsultatiedocument is gepubliceerd op www.tenderned.nl.

Als u besluit te reageren op de marktconsultatie gelden de volgende voorwaarden:

- Dit document is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u dit zo spoedig mogelijk schriftelijk kenbaar te maken.
- Voor het verstrekken van de informatie worden geen kosten vergoed.
- De door u verstrekte documenten worden na afloop niet geretourneerd.
- U wordt gevraagd, indien u op een bepaalde vraag geen antwoord wenst te geven, indien mogelijk, aan te geven waarom u hier geen antwoord op geeft.
- U gaat ermee akkoord dat deze marktconsultatie gebruikt wordt om informatie in te winnen uit de markt, die de gemeente inzicht geeft hoe een eventuele tender ingestoken kan worden.
- De gemeente garandeert de vertrouwelijkheid van uw gegevens en zal deze gegevens niet openbaar maken. Echter, informatie kan gebruikt worden in mogelijke tenderdocumenten.

Rondleiding

Hoe het complex aan de Oudegracht 245 in elkaar zit, is niet eenvoudig vanaf tekening te begrijpen. Daarom organiseert de gemeente een rondleiding door het complex. Aansluitend is er in de Regentenzaal gelegenheid tot informeel ontmoeten onder het genot van een hapje en een drankje. Voor deze gelegenheid worden ook ideeënmakers uitgenodigd. Door creatieve denkers en investeerders samen te brengen, hoopt de gemeente op het beste van twee werelden. Zij wil immers niet alleen de beste ideeën, maar ook realistische en haalbare voorstellen, die ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. U kunt zich aanmelden voor de rondleiding door ten minste 2 dagen voor de rondleiding, ofwel uiterlijk 4 april 2017, een bericht middels TenderNed te versturen. U ontvangt als reactie hierop het exacte tijdstip waarop u wordt verwacht.

Informatieronde

Partijen worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en/of opmerkingen over het marktconsultatiedocument te maken. Daarin is voorzien met een schriftelijke informatieronde.

Vragen over het marktconsultatiedocument kunnen gesteld worden middels TenderNed. Vragen die op een andere manier worden ingediend, worden niet beantwoord.

Let op: het is de bedoeling dat de vragen per onderdeel, of gerelateerd aan een vraag in de vragenlijst worden

Marktconsultatie "Uitgifte OG245"

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

gesteld. Het is niet de bedoeling dat er een bijlage met losse vragen wordt verstrekt. De vragen en de daarop gegeven antwoorden (de zogenoemde Nota van Inlichtingen) worden geanonimiseerd en via Tendered beschikbaar gesteld. Deze Nota van Inlichtingen dient te worden beschouwd als een integraal onderdeel van dit marktconsultatiedocument.

Inleverdatum

Uw reactie op deze marktconsultatie dient uiterlijk voor de in de planning genoemde datum en tijd in het bezit te zijn van de gemeente Utrecht.

Nadere voorwaarden zijn:

- U wordt verzocht uw antwoorden alsmede uw oplossing conform het format zoals opgenomen op Tendered aan te leveren.
- U wordt verzocht uw reactie beknopt (maximaal 10 pagina's) te houden, zonder dat de kwaliteit van uw advies hieronder lijdt.
- Uw reactie is gesteld in de Nederlandse taal.
- U moet uw reactie digitaal aanleveren via Tendered.

Toelichtend gesprek

Onderdeel van deze marktconsultatie is een toelichtend gesprek. Een aantal van de marktpartijen wordt uitgenodigd om haar visie in een gesprek nader toe te lichten. De gemeente selecteert een aantal marktpartijen op basis van de ontvangen reacties en hanteert daarbij als criteria: diepgang in beantwoording en diversiteit. Deze gesprekken zullen plaatsvinden op de in de planning genoemde datum.

Van de uitgenodigde marktpartijen wordt een toelichting gevraagd in de vorm van een presentatie. Deze mag maximaal 30 minuten duren. Aansluitend is er gelegenheid voor het stellen van aanvullende verduidelijkende vragen.

Vervolg

De door u, voor de gestelde datum van binnenkomst, ingezonden beantwoording van de vragen in het marktconsultatiedocument zal door een samengesteld team van personen worden gelezen. De antwoorden worden niet gescoord. Er zal dus ook geen waardeoordeel over de ingediende antwoorden worden uitgesproken.

Alle informatie die u indient, zal vertrouwelijk behandeld worden. Met het insturen van een reactie op deze marktconsultatie gaat u ermee akkoord dat deze marktconsultatie gebruikt wordt om informatie in te winnen uit de markt en om voor de gemeente te verduidelijken hoe de tender ingestoken gaat worden. De antwoorden zullen gebundeld worden en anoniem verwerkt worden in een verslag.

Het verslag zal na afloop van de marktconsultatie ter beschikking worden gesteld aan alle deelnemers van de marktconsultatie. Financiële gegevens zullen niet prijsgegeven worden. Indien tot een tender wordt over gegaan, zal deze bekend gemaakt worden via www.tendered.nl.

Marktconsultatie "Uitgifte OG245"

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Planning verdere procedure

Onderstaand is de indicatieve planning weergegeven van de verdere procedure met betrekking tot OG245.

Processtappen	Data
Afronding marktconsultatie	Eind mei 2017
Uitsluitel Stuurgroep & Staf WGRO	Eind augustus 2017
Selectieleidraad publiceren	Eind september 2017
Besluit/ afronding selectiefase (3/5 aanmeldingen)	Eind oktober 2017
Inschrijfleidraad + overeenkomst publiceren	Medio november 2017
Uiterste datum voor het indienen van biedingen	Medio januari 2018
Gunning	Medio februari 2018

Bijlage II: Lijst met vragen

De gemeente wil aan de hand van de volgende vragen en de daarop door u verstrekte antwoorden een beeld vormen van de mogelijkheden.

Vraag 1.

NAW-gegevens

Naam organisatie	
Adres	
Postcode en Plaats	
Naam contactpersoon	
Functie contactpersoon	
E-mailadres contactpersoon	
Telefoonnummer contactpersoon	

Vraag 2.

Herontwikkelingen

Welke parallel ziet u met eerder door u uitgevoerde herontwikkelingen?

Antwoord:

Vraag 3.

Aantrekkelijkheid van de locatie

1. Welke type bestemmingen (zoals opgenomen in het bestemmingsplan) zouden volgens u het meest haalbaar zijn op deze locatie?
2. Welke functies binnen een bestemming denkt u aan en hoe kijkt u naar de markttechnische afzetbaarheid hiervan?
3. Welke kansen en risico's ziet u voor het combineren van deze functies?
4. Welke overige kansen ziet u voor dit object?

Antwoord:

Vraag 4.

Bestemmingsplan

1. Hoe kijkt u aan tegen de in het bestemmingsplan benoemde eis van de gemeente om een mix van functies in het object te programmeren?
2. Hoe kijkt u aan tegen de mogelijkheden/onmogelijkheden voor het oplossen van parkeren in relatie tot de door u beoogde functies?
3. Hoe kijkt u aan tegen het voorkomen van hinder voor direct omwonenden in relatie tot de door u beoogde functies?

Antwoord:

Vraag 5.

Doelstellingen

1. De gemeente hecht grote waarde aan het herstel van de cultuurhistorische waarde en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Welke mogelijkheden en onmogelijkheden ziet u?
2. De gemeente hecht grote waarde aan het borgen dat inwoners van de stad toegang kunnen blijven houden tot de locatie. Welke mogelijkheden en onmogelijkheden ziet u?
3. De gemeente heeft de voorkeur voor functies die bijdragen aan een niet overlast gevende levendigheid. Welke mogelijkheden en onmogelijkheden ziet u?
4. Welke mogelijkheden en onmogelijkheden ziet u om het object te verduurzamen?
5. Welke mogelijkheden en onmogelijkheden ziet u voor de huidige gebruikers binnen de herontwikkeling?

Antwoord:

Marktconsultatie "Uitgifte OG245"

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Vraag 6.

Tender

1. Welke informatie heeft u nodig van de gemeente voor het doen van een goed bieding?
2. Hoe kijkt u aan tegen het voorgenomen tijdsplan van de tender?

Antwoord: