

Marktconsultatie

Ontwikkeling Jaarbeursplein gebouw (JBPG)



Gemeente Utrecht

Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel ontwikkeling Jaarbeurspleingebouw	3
1.2	Doel Marktconsultatie	3
1.3	Het Jaarbeurspleingebouw (JBPG)	4
1.4	Programmatistische uitwerking Jaarbeurspleingebouw	7
1.5	Indicatieve planning aanbestedingsprocedure	8
1.6	Planning	8
1.7	Contactgegevens	8
2	Procedure	9
2.1	Gespreksfase	9

Bijlagen:

- Bijlage 1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen JBPG (SPvE)
- Bijlage 2 Memo culturele voorziening
- Bijlage 3 Memo broedplaatsen
- Bijlage 4 Vragen en antwoorden invulformulier

1 Inleiding

Gemeente Utrecht (verder: de gemeente) is bezig met de voorbereiding van een Europese aanbesteding om in 2022 de aanbesteding 'Jaarbeurspleingebouw (JBPG)' te publiceren.

De gemeente nodigt u uit deel te nemen aan deze korte marktconsultatie ter voorbereiding van deze Europese aanbesteding zodat deze zo goed mogelijk kan aansluiten bij wat er op de markt mogelijk is. Een marktconsultatie is te definiëren als georganiseerde wijze van informatie-uitwisseling tussen belanghebbenden. Deelnemende marktpartijen wordt hierbij de mogelijkheden geboden hun kennis en ervaring te delen. De gemeente wil zich, op basis van de door u verstrekte informatie, een beeld vormen van haalbaarheid van de aanbesteding en van oplossingsmogelijkheden.

Ter voorbereiding op de Europese aanbesteding 'JBPG', nodigt de gemeente u uit voor deze informatie-uitwisseling.

1.1 Doel ontwikkeling Jaarbeurspleingebouw

De gemeente is voornemens om in 2022 een aanbesteding te houden voor het contracteren van een partij dat invulling geeft aan de ontwikkeling van het JBPG.

Het doel van de gemeente is om een partij te contracteren die over de kennis, kunde en capaciteit beschikt om een ontwerpschets en integraal gebouwconcept voor het Jaarbeurspleingebouw te realiseren. De gemeente wil idealiter een samenwerking aangaan om te komen tot een plan dat invulling geeft aan de realisatie van het JBPG op basis van het – nog door de raad vast te stellen - Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

Gelet op de omvang van het uit te besteden takenpakket dient een Europese aanbesteding te worden gehouden. Deze marktconsultatie heeft niet tot doel om partijen te selecteren of contracteren. Het is niet de bedoeling dat u een aanmelding of inschrijving indient.

1.2 Doel Marktconsultatie

Deze marktconsultatie is bedoeld om met marktpartijen het gesprek aan te gaan over de (on)mogelijkheden voor deze ontwikkeling. De doelstellingen luiden als volgt:

1. de gemeente wil zich, op basis van de door u verstrekte informatie, een beeld vormen van de haalbaarheid van de aanbesteding en van de oplossingsmogelijkheden; en
2. de gemeente wil informatie ophalen uit de markt over op welke wijze uitdagingen kunnen worden aangepakt met betrekking tot de integraliteit van de opgave.

1.3 Het Jaarbeurspleingebouw (JBPG)

Gemeente Utrecht is van plan om een hoogwaardig kantoorgebouw te ontwikkelen op het Jaarbeursplein, naast het WTC en tegenover het Beatrixgebouw. Op dit moment zijn hier een tijdelijke skatebaan en een taxistandplaats gevestigd.

Het gebouw vormt de entree naar het vergrote centrum (Westzijde Utrecht CS) en is hiermee de laatste grote vastgoedontwikkeling in fase 1 van het Stationsgebied in Utrecht. Voor deze ontwikkeling is samen met de stad een SPvE opgesteld dat naar verwachting eind 2021 door de raad wordt vastgesteld. Het SPvE is een breed ambitiedocument en geeft kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling en vormt de basis voor de aanbesteding.

Het gebouw gaat bestaan uit onder andere reguliere kantoren, een broedplaats, een culturele voorziening, horeca, ondergeschikte retail en een ondergrondse fietsenstalling. Het programma in het SPvE is geformuleerd vanuit drie thema's:

- Bruisend;
- Markant; en
- Gezond.



Bruisend

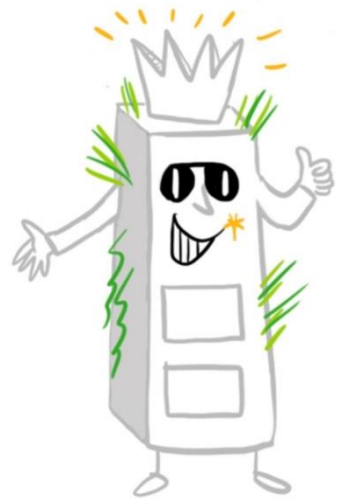
Het thema Bruisend wordt samengevat door onderstaande punten:

- integraal gebouwconcept met in ieder geval kantoor, broedplaats, (nacht)horeca en een culturele voorziening;
- synergie tussen de functies;
- 24/7 levendig;
- stedelijke plint van 20-25 meter hoog (circa 5 bouwlagen);
- inclusief: voor verschillende doelgroepen.

Markant

Het thema Markant wordt samengevat door onderstaande punten:

- Footprint: ca. 3.500 m² BVO (86 x 41 meter);
- Diverse stedenbouwkundige modellen mogelijk;
- Maximale bouwhoogte 105 meter (net als Wonderwoods en Rabotorens);
- Hoge ambities voor architectuur: (internationale) toparchitect;
- Stad wil trots zijn op het gebouw;
- Landmark voor Utrecht, iconische schoonheid;
- Bijzondere aandacht voor de kroon van het gebouw;
- Het gebouw krijgt stedelijke plint van ca. vijf bouwlagen, ingevuld met (publieke) voorzieningen.



Gezond

Het thema Gezond wordt samengevat door onderstaande punten:

- Kans om gezond stedelijk leven te optimaliseren, met essentiële rol voor groen;
- Gezond in SPvE staat o.a. voor: gezondheid, natuurinclusief bouwen, groen, mobiliteit, energie, klimaatadaptatie, circulariteit;
- Gemeente vraagt om (innovatieve) accenten op deze thema's en een integrale benadering;
- In ieder geval de volgende randvoorwaarden:
 - Gebouw wordt aangesloten op collectieve WKO Beursnet;
 - Gebouw scoort hoog op BENG;
 - Gebouw (met name kantoor) zal hoog scoren op BREEAM (certificering niet verplicht);
 - Gebouw (met name kantoor) zal hoog scoren op WELL (certificering niet verplicht).



In het SPvE is op een aantal onderwerpen de uitdaging bij de marktpartijen gelegd:

- Ontwerpvrijheid (bv. stedenbouwkundig model staat niet vast);
- Realiseren van interactie tussen de verschillende programma-onderdelen;
- Behouden urban sports (zoals b.v. skaters) in, op of aan het gebouw;
- Hoogste verdieping(en) publiek toegankelijk maken (rooftopbar);
- Koppeling en interactie tussen gebouw en plein tot stand brengen;
- Bouwen in een dynamisch centrumgebied.

Het SPvE is samen met de stad tot stand gekomen:

- Gebouw 'van en voor de stad';
- Flitspeiling december 2020 (meer dan 4.000 reacties);
- Consultatieperiode mei/juni 2021 (meer dan 100 reacties);
- Scholieren (Gerrit Rietveld College) en studenten Hoge School voor de Kunsten) betrokken;
- Participatie heeft tot aanpassingen SPvE geleid;
- Vervolg participatie: samenstellen Stadsteam met zeven Utrechtse (najaar 2021);
- Stadsteam krijgt rol tijdens aanbestedingsproces (mogelijk ook daarna).

Meer informatie is opgenomen in onderstaande bijlagen:

- *Bijlage 1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen JBPG (verwachte vaststelling raad december 2021)*
- *Bijlage 2 Memo culturele voorziening*
- *Bijlage 3 Memo broedplaats*

•

1.4 Programmatische uitwerking Jaarbeurspleingebouw

PROGRAMMA			
Functie	Omvang (circa)	Eenheid	
Bovengronds			
Regulier kantoor	32.660	m ²	BVO
Broedplaats	3.300	m ²	BVO
Culturele voorziening	4.000	m ²	BVO
Horeca en Retail	4.700	m ²	BVO
Entree fietsenstalling	340	m ²	BVO
subtotaal	45.000	m²	BVO
Ondergronds			
OV-T Fietsparkeren	1.952	Fietsparkeerplaatsen (fpp)	
	1.892	m ²	BVO
Autonome fietsparkeerbehoefte	1.300	Fietsparkeerplaatsen (fpp)	
	1.260	m ²	BVO
Overige (liftschachten e.d.)	374	m ²	BVO
subtotaal	3.526	m²	BVO
Totaal (ondergronds plus bovengronds)		m²	BVO

UITWERKING PROGRAMMA	
Kantoor	Bovenste verdiepingen
	Multi-tenant kantoor (verschillende kantoorgebruikers)
Broedplaats	Startups en creatieve diensten kleinschalig en innovatief
Culturele voorziening	Crossover tussen kunsthall, theater en andere kunstvormen
	Bestaat nog niet in Nederland
	Gemeente vraagt om casco afgewerkte ruimte (tegen kostprijs of kostprijsdekkende huur) en zal zelf invulling geven aan deze voorziening
	Voorziening maakt deel uit van integraal gebouwconcept
Horeca	Met name in de eerste 5 bouwlagen van het gebouw
	Grote horecavoorzieningen (waaronder nachthoreca)
	Uitdaging voor realiseren rooftopbar
Retail	Beperkt toegestaan (ondersteunend en wijkgericht)
	Met name in de eerste vijf lagen van het gebouw
	Mag niet concurreren met stedelijke winkelaanbod
	Wel toegestaan: bijv. drogist, fietsenmaker, bloemenzaak, kapper etc.
Fietsparkeren	Uitgangspunt fietsenstalling in de kelder, entree op de begane grond
	Voorkeur voor gecombineerde stalling
	Ca. 1.300 gebouw gebonden én 1.500 - 2.500 OVT fietsparkeerplaatsen
	Beoogde constructie: Gemeente is eigenaar stalling
Autoparkeren	Voorzien in de naastgelegen Croeselaan parkeergarage

1.5 Indicatieve planning aanbestedingsprocedure

In onderstaande tabel is een indicatieve planning voor de aanbestedingsprocedure opgenomen.

Werkzaamheden:	Datum:
Marktconsultatie (over o.a. culturele voorziening, broedplaats en fietsenstalling)	November 2021
Verwachte vaststelling SPvE door raad	December 2021
Start aanbestedingsprocedure	Februari 2022
Partnerselectie: naar max. 10 consortia	Q1 en Q2 2022
Visieselectie: incl. dialooggesprekken	Q2 2022
Planselectie	Q3 en Q4 2022
Streefdatum gunning	Januari 2023

Globale vervolgplanning project Jaarbeurspleingebouw

- 2023/2024: planuitwerking en contractering
- 2023/2024: juridische en planologische kaders
- 2024/2025: start bouw
- 2026/2027: oplevering

1.6 Planning

De marktconsultatie wordt gestart eind oktober 2021, de planning voor de diverse werkzaamheden is als volgt:

Werkzaamheden:	Datum:
Publicatie marktconsultatie	27 oktober 2021
Uiterste datum stellen van vragen	4 november 2021 10:00 uur
Verstrekken antwoorden.	8 november 2021
Uiterste datum indienen antwoorden	15 november 2021 10:00 uur
Uitnodigen marktpartijen voor gesprek	18 november 2021
Gesprekken (circa 5)	24 november, 3 december en 8 december

Wij ontvangen graag uw reactie, bovenstaande betreft dan ook geen harde deadline. Om alle informatie goed te kunnen verwerken, zou het fijn zijn als bovenstaande tijdslijnen gehaald kunnen worden.

1.7 Contactgegevens

Alle communicatie aangaande deze marktconsultatie verloopt via TenderNed. Marktpartijen wordt verzocht eventuele vragen via de berichtenmodule van TenderNed te stellen.

2 Procedure

De marktconsultatie zal door middel van een schriftelijke inventarisatie worden uitgevoerd. De marktconsultatie is zichtbaar op TenderNed. De gemeente verzoekt u dan ook om de antwoorden op de gestelde vragen te versturen naar de gemeente via de berichtenmodule van TenderNed. U kunt hiervoor gebruikmaken van bijlage 4 (Invulformulier vragen en antwoorden).

Indien de gemeente naar aanleiding van uw antwoorden op de gestelde vragen prijs stelt op een toelichtingsgesprek, dan ontvangt u hiervoor een separate uitnodiging (zie gespreksfase 2.1).

2.1 Gespreksfase

De gemeente nodigt circa vijf partijen om deel te nemen aan een gesprek waarin de diverse mogelijkheden worden besproken. Het is de bedoeling van Gemeente Utrecht om zo goed mogelijk bij de marktpartijen op te halen hoe de uitvraag volgens de markt het beste kan worden vormgegeven. Hierbij wordt zowel aandacht besteed aan inhoudelijke aspecten als aan de meer aanbestedingsrechtelijke facetten.