

Memo

|           |                                                               |                |                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Aan       | L.S.                                                          | Datum          | 28 oktober 2021                 |
|           |                                                               | Van            | PG -JBPG                        |
| Onderwerp | Culturele voorziening in aanbesteding<br>Jaarbeurspleingebouw | Doorkiesnummer | -                               |
|           |                                                               | E-mail         | Jaarbeurspleingebouw@utrecht.nl |
| Kopie     |                                                               | Bijlagen       |                                 |

L.S.,

In het concept SPvE Jaarbeurspleingebouw (JBPG) is een prikkelende culturele voorziening opgenomen als onderdeel van het bruisende programma. In dit memo informeren wij u over de onderzoeken van Culturele Zaken (CZ) en over de opties om deze culturele voorziening mee te nemen in de aanbesteding van het gebouw. Dit voorstel zal op basis van de reacties uit de marktconsultatie worden aangescherpt.

#### **Onderzoeken Culturele Zaken voor de culturele voorziening**

CZ heeft onderzoek uitgevoerd om de behoefte en de benodigde infrastructuur voor beeldende kunst & vormgeving en theater & dans in de groeiende stad in kaart te brengen. Na volledige oplevering van de onderzoeken worden nog nadere inhoudelijke keuzes gemaakt.

Er is rekening gehouden met:

- de opgaven van kunst en cultuur voor iedereen in de groeiende stad;
- de specifieke locatie van het Jaarbeurspleingebouw en de directe omgeving;
- de bestaande en in ontwikkeling zijnde voorzieningen zoals Playlab (Nowhere) in Wonderwoods, het Beatrixgebouw en Berlijnplein in Leidsche Rijn.

Conclusie van de eerste onderzoeken is dat er in de groeiende stad vraag is naar ruimte voor beeldende kunst & vormgeving en theater & dans op een andere wijze dan de klassieke musea en theaters aanbieden. Er is behoefte aan een culturele voorziening met een mix aan functies die ruimte biedt aan presenteren, maken, produceren en verkopen van eigentijdse kunstvormen voor iedereen. Het Jaarbeurspleingebouw is als locatie en met de thema's bruisend, markant en gezond daarvoor zeer geschikt. De multifunctionele culturele voorziening wordt daarin een dragend element van het stedelijk programma in het gebouw. In de investeringsagenda zijn twee bovenregionale culturele voorzieningen in het centrum opgenomen die bij de ontwikkeling van deze voorziening als maatschappelijke investering bij kunnen dragen aan gezond stedelijk leven voor iedereen in de groeiende stad.

Deze multifunctionele culturele voorziening moet integraal onderdeel zijn van het totaalconcept van het gebouw. Verder is het van belang dat de culturele inhoud bewaakt wordt zodat het past bij de opgaven van kunst en cultuur voor iedereen in een groeiende stad. Dit alles vraagt om innovatief denken in de aanbesteding van het gebouw.

Om u hierover te informeren gaan wij in op de volgende onderwerpen:

1. Culturele voorziening in de aanbestedingsprocedure;
2. Uitvraag aanbesteding;
3. Partnerselectie;
4. Visieselectie;
5. Planselectie;

6. Selectie- en gunning;
7. Vervolg.

### **1. Culturele voorziening in de aanbestedingsprocedure**

Om de culturele voorziening (CV) en de eventuele investering zo maatschappelijk rendabel mogelijk te laten zijn, moet het voldoen aan de opgaven en de behoefte van kunst en cultuur voor iedereen in een groeiende stad. Dit betekent dat de CV op de juiste wijze moet worden meegenomen in de aanbestedingsprocedure. De uitkomsten van de onderzoeken bieden daarvoor de basis. Ervaringen en leerpunten uit aanbestedingsprocedures en realiseren van CV's worden meegenomen voor optimaal resultaat. Het is een uitdagende aanbestedingsprocedure waarbij we vragen om een publiek gebouw met daarin een CV die onderdeel uit maakt van een integraal concept waarbij wij als gemeente mogelijk ook gaan mee investeren in de CV (bijdrage investeringsagenda voor cultuur).

Bepalend voor de aanbesteding is wat voor rol de gemeente tijdens het proces en in de toekomst wil hebben om de best mogelijke voorziening voor de juiste investering te bewerkstelligen. De mate van zeggenschap die de gemeente wenst en de mate waarin de gemeente bereid is financieel bij te dragen aan deze culturele voorziening zijn van belang. Verschillende varianten zijn daarom mogelijk.

In de komende periode voor aanvang van de aanbesteding zal nader worden bepaald welke variant de voorkeur heeft, input vanuit de marktconsultatie zal hier bij worden betrokken. Bepalend daarbij is de mate van zeggenschap die wij als gemeente willen hebben en in welke mate wij bereid zijn om hier financieel aan bij te dragen. Dit vraagt ook om een keuze voor investeringen die in lijn zijn met de RSU Investeringsagenda voor twee bovenregionale culturele voorzieningen. Mogelijk zal in de varianten ook een fallback scenario worden opgenomen.

Nadat een keuze is gemaakt hoe de CV in de aanbesteding wordt meegenomen, wordt dit verwerkt in de uitvraag en in het selectieproces.

#### *De culturele adviesraad en de cultureel adviseur*

Een culturele voorziening vraagt om specifieke deskundigheid over kunst, de stad en de mensen (*art, the city and the people*). De gemeente wil in deze aanbestedingsprocedure deze specifieke deskundigheid goed borgen. Er zal daarom veel aandacht zijn voor het begeleiden van de marktpartijen op dit vlak. Deze vereiste deskundigheid borgen we in het proces door het instellen van een culturele adviesraad voor de gemeente en met een cultureel adviseur in het team van de marktpartijen.

De culturele adviesraad bestaat uit experts met een diverse achtergrond. Zij zijn goed op de hoogte van de resultaten van de onderzoeken, van het vakgebied, van de stad Utrecht en van grootstedelijke ontwikkelingen. Deze adviesraad zal de inschrijvers gedurende de aanbestedingsprocedure begeleiden en de gemeente adviseren. De adviesraad heeft verschillende rollen die per fase worden uitgewerkt.

De cultureel adviseur maakt deel vanaf de visieselectiefase deel uit van het team van de marktpartij en adviseert op het culturele vlak. Risico is dat er al vroeg in het proces te veel adviseurs worden gevraagd en dat zij bij de volgende fase met minder partijen niet meer beschikbaar zijn. Daarom kiezen wij er voor de adviseur vanaf de visieselectiefase in te zetten. In de eerdere fase worden de marktpartijen door de culturele adviesraad geïnformeerd over de onderzoeksresultaten

### **2. Uitvraag**

Een heldere uitvraag is de basis van de aanbesteding. Dat geldt ook voor de uitvraag van het programma-onderdeel culturele voorziening. Met een scherp geformuleerde uitvraag helpen we deelnemende marktpartijen op weg om tot een visie en een plan te komen. Daarmee vergroten we de kans dat deze goed aansluiten op de gemeentelijke ambities.

#### *Inhoudelijke component*

We zullen de deelnemende partijen vragen een integraal plan op te stellen waar de culturele voorziening onderdeel van is. Die voorziening moet invulling geven aan de ambities uit het SPvE en de inhoudelijke onderzoeken van CZ die deels reeds zijn uitgevoerd, maar waarvan de laatste

onderzoeken nog moeten worden afgerond. De synergie tussen de culturele voorziening en de overige programmaonderdelen van het gebouw moeten optimaal en stevig onderbouwd zijn. Een deel van de eisen en randvoorwaarden staan al beschreven in het SPvE. Deze worden verder uitgewerkt in de aanbestedingsdocumenten.

#### *Financiële en juridische kaders*

In de uitvraag geeft de gemeente ook financiële en juridische kaders aan de marktpartijen mee. Op die manier hebben alle partijen gelijke uitgangspunten en ontstaat een gelijk speelveld. Eén van de financiële kaders is dat de culturele voorziening geëxploiteerd wordt door een zelfstandige entiteit met een sluitende begroting. De overige financiële en juridische kaders worden nader uitgewerkt in een bijlage bij de uitvraag en in specifieke artikelen in de model ontwikkel- en uitgifteovereenkomst.

#### *Eigendom*

Nader zal moeten worden bepaald of de ruimte in eigendom komt van de gemeente waarbij de gemeente het appartementsrecht van de voorziening van de ontwikkelaar koopt. Dit wordt in het verdere proces bepaald en zal onder andere van invloed zijn op de mate waarin de gemeente zeggenschap wil hebben en de soort culturele voorziening die wordt gerealiseerd. Denkbaar is dat partijen wordt gevraagd een huurprijs aan te bieden met de mogelijkheid tot een eerste recht van koop voor de gemeente.

#### *Investing en subsidie*

In de investeringsagenda zijn twee bovenregionale culturele voorzieningen in het centrum opgenomen die maatschappelijke waarde moeten toevoegen bij de groei van de stad. De gemeente is - afhankelijk van het concept en de voorkeursvariant - onder strikte voorwaarden bereid te investeren en/of een meerjarige subsidie te verlenen aan de beoogde culturele voorziening.

Doel van eventuele investering is het fysiek mogelijk maken van de juiste ruimte voor de beoogde culturele voorziening. De gemeente onderzoekt welke investering waarvoor wordt ingezet, hoe ver de gemeente mee kan investeren in de ruimte en de inrichting (demarcatielijn, casco opzet, hoogte van de huurprijs) en in hoeverre dit fysiek past bij mogelijke meerjarige subsidie.

Doel van meerjarige subsidiëring is het programmatisch en voor de exploitatie mogelijk maken van een culturele voorziening met een specifiek aanvullend cultureel aanbod voor iedereen, passend bij de groei van de stad en de bovenregionale voorzieningen zoals in de RSU genoemd. Voorwaarde voor subsidiëring is dat de culturele voorziening niet zelfstandig kan functioneren dan wel niet de beoogde programmering en exploitatie zonder deze subsidie kan realiseren.

#### *Erfpacht*

De grond ten behoeve van de culturele voorziening wordt uitgegeven in erfpacht met daarbij de Algemene Erfpachtvoorwaarden AV1989. De grondwaarde van de culturele voorziening bedraagt minimaal de bijzondere doeleinden grondprijs volgens het vigerende grondprijsbeleid van de gemeente Utrecht. De bestemming en het gebruik van de culturele voorziening worden vastgelegd in de erfpachtakte. Bij een eventuele wijziging van bestemming en gebruik kan conform artikel 7 van de AV1989 een economische meerwaarde verschuldigd zijn.

#### *Rol culturele adviesraad in de uitvraag*

De culturele adviesraad wordt bij de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure betrokken bij het opstellen van de uitvraag en andere relevante aanbestedingsdocumenten. De uitvraag kan op basis van de gesprekken met de culturele adviesraad in een later stadium voor aanvang van de inschrijvingsfase worden aangescherpt. Zo kunnen de opgedane ervaringen tijdens de dialooggesprekken in de definitieve uitvraag een plek krijgen en zo wordt de definitieve uitvraag aangescherpt en op maat gemaakt.

### **3. Partnerselectie**

Doel van de partnerselectie is om te komen tot een selectie van maximaal tien geschikte partners. De gemeente zoekt hierbij een samenwerkingspartner waarin de gemeente het vertrouwen heeft dat in goede samenwerking met deze partner een plan kan worden ontwikkeld dat invulling geeft aan de

opgave en ambities van het SPvE inclusief de nadere uitwerkingen daarvan en binnen de gestelde randvoorwaarden.

*Rol van de culturele adviesraad en de adviseur in de partnerselectie.*

In deze fase is nog geen cultureel adviseur aanwezig bij de marktpartijen. De rol van de adviesraad is beperkt tot advisering van de gemeente en het toelichten van de onderzoeken.

#### **4. Visieselectie**

Doel van deze fase is het tussentijds selecteren van maximaal vier en minimaal twee inschrijvers voor de volgende ronde op basis van hun visie en ambities op de opgave. Hierbij worden de winnaars uit de partnerselectieronde gevraagd om in deze fase een integrale ontwerpschets te maken die de ontwerpgedachte in één gebaar krachtig neerzet. We willen vaststellen dat de overgebleven inschrijvers de ambities uit het SPvE en de onderzoeken goed hebben begrepen en dat de visie inhoudelijk aansluit bij de ontwikkeling van deze plek.

*Rol van de culturele adviesraad en adviseur in de visieselectiefase*

In deze fase speelt de Culturele Adviesraad een belangrijke rol. De Culturele Adviesraad geeft een toelichtende presentatie van de resultaten van de onderzoeken bij aanvang van de visieselectiefase waarbij er voor inschrijvers ook ruimte is om vragen te stellen zodat inschrijvers een goede vertaalslag kunnen maken van de onderzoeken naar hun eigen visie op het Jaarbeurspleingebouw. Tenslotte heeft de Culturele Adviesraad een adviserende rol bij de beoordeling van de visies.

Bij aanvang van deze fase moet het team van de inschrijver worden uitgebreid met een vooraanstaande adviseur. De adviseur moet een goede koppeling kunnen maken tussen inhoud (*art*) en een stad voor iedereen (*the city and the people*), samen met het culturele veld.

#### **5. Planselectie**

Doel van de planselectiefase is dat inschrijvers hun visie uitwerken tot een concreet plan en grondbod. De planselectiefase bestaat uit een dialoofase met meerdere dialooggesprekken. Daarna volgt de inschrijvingsfase waarin inschrijvers een inschrijving (plan en grondbod) kunnen doen.

Op basis van de doorlopen fasen en de dialooggesprekken zal in overleg met CZ en de adviesraad nader worden bepaald waar de inschrijving inhoudelijk aan moet voldoen. De inschrijving dient ten minste een plan en business case te bevatten waarin onder andere een meerjarige exploitatie van de culturele plint is opgenomen waarbij wordt ingegaan onder welke financiële en organisatorische condities het publiek belang wordt geborgd. Nader wordt bepaald op welke manier de stukken (zoals de business case) worden beoordeeld.

*Rol van de culturele adviesraad en de adviseur in de visieselectiefase*

De inschrijvers hebben meerdere dialooggesprekken met de gemeente en de culturele adviesraad over verschillende specifieke onderwerpen, zodat de inschrijvers hun visie kunnen uitwerken. De adviesraad heeft een adviserende rol aan de gemeente.

De cultureel adviseur van de inschrijvers is verantwoordelijk voor het concretiseren van de culturele voorziening op basis van de bestaande onderzoeken en de informatie uit de dialooggesprekken met de gemeente en de culturele adviesraad.

#### **6. Selectie- en gunning**

In het SPvE Jaarbeurspleingebouw, is een aantal hoofdthema's gedefinieerd (bruisend, markant en gezond). De culturele publieksvoorziening is vooral onderdeel van het stedelijk programma en de beoordeling van dit programma-onderdeel zal dan ook hoofdzakelijk plaatsvinden onder het thema 'bruisend'. Uiteraard heeft de culturele voorziening ook relaties met de thema's markant en gezond. Er wordt dus niet slechts beoordeeld binnen het thema bruisend, er wordt breder (onder andere de integraliteit) gekeken. De Selectiecommissie maakt deze integrale afweging en wordt ondersteund door verschillende adviesteams waaronder ook de Culturele Adviesraad.

Bij de beoordeling van de visie en het plan met betrekking tot de culturele voorziening zal onder andere worden gekeken naar de fysieke en inhoudelijke invulling. Mogelijk wordt in de

aanbestedingsstukken een terugvalscenario opgenomen indien een inschrijver niet tot een goede invulling van de culturele voorziening komt. Het SPvE met bijhorende afwegingsruimte voor het College biedt mogelijkheden om voor een alternatieve invulling te kiezen.

In de aanbestedingsstukken zullen deze vragen integraal, inclusief de culturele voorziening, worden uitgewerkt.

## **7. Vervolg**

Nadat gunning heeft plaatsgevonden werkt de winnende partij het plan en de business case verder uit. Onderdeel van deze uitwerking is onder andere het contracteren van een exploitant. In de model Bilaterale Ontwikkelovereenkomst die bij de aanbestedingsstukken zal worden bijgevoegd, worden afspraken opgenomen over het verloop van dit proces.

Onderdeel hiervan is onder andere dat de marktpartij een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp gaat opstellen die door de gemeente worden beoordeeld en waarvan goedkeuring voorwaardelijk is voor de volgende fase en uiteindelijk de gronduitgifte.

Bij deze ontwerpfasen zal ook om een nadere uitwerking van de culturele voorziening worden gevraagd. Nog nader zal worden bepaald wat in welke fase moet worden aangeleverd. Doel hiervan is dat na gunning er gecontroleerd voortgang wordt geboekt met de verdere ontwikkeling van de culturele voorziening zodat er voldoende vertrouwen is in de haalbaarheid van de culturele voorziening en deze ook na oplevering van het gebouw direct kan starten. Ook zal nog nader worden bepaald welke rol de gemeente en de culturele adviesraad in dit proces heeft.