



Gemeente Utrecht

Marktconsultatieverslag Jaarbeurspleingebouw

Versie d.d. 7 februari 2022

Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven Inkoop
Postadres Postbus 10080, 3505 AB Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
E-mail Inkoop@utrecht.nl

1	Inleiding	3
1.1	Deelnemende partijen	3
1.2	Gestelde vragen	3
2	Resultaten	4
2.1	Integraliteit van de opgave	4
2.2	Broedplaats	6
2.3	Cultuur	8
2.4	Fietsparkeren	10

1 Inleiding

Gemeente Utrecht heeft in november 2021 een marktconsultatie gehouden voor het opstellen van de inkoopstrategie voor realisatie van het Jaarbeurspleingebouw. Het gebruikte marktconsultatiedocument bevatte vragen over verschillende aspecten met betrekking tot de aanbesteding. Het gaat hierbij om onder meer inhoudelijke, juridische en aanbestedingstechnische aspecten. In dit marktconsultatieverslag wordt de informatie beschikbaar gesteld aan de partijen.

Gemeente Utrecht benadrukt hierbij dat deze marktconsultatie niet tot doel heeft gehad om concrete partners te selecteren voor een opdracht. Partijen kunnen geen enkel recht aan de marktconsultatie ontleen. Alle informatie die naar voren komt tijdens de marktconsultatie wordt, door zowel Gemeente Utrecht als de partij, vertrouwelijk behandeld. Informatie is dus niet concreet herleidbaar tot de deelnemende partijen.

1.1 Deelnemende partijen

Er hebben elf (11) partijen deelgenomen aan de marktconsultatie. Hiervan zijn zeven (7) partijen uitgenodigd voor deelname aan gesprekken.

1.2 Gestelde vragen

In het marktconsultatiedocument zijn vragen gesteld. Deze vragen zijn verdeeld over de volgende onderwerpen:

- Integraliteit van de opgave
- Broedplaats
- Cultuur
- Fietsparkeren

2 Resultaten

Onderstaand zijn de resultaten per onderwerp weergegeven.

2.1 Integraliteit van de opgave

Vraag-nummer	Onderwerp	Vraag
1.	Integraliteit van de opgave	Wat is uw eerste (beknopte) reflectie op de opgave?
2.	Integraliteit van de opgave	Welke kansen/risico's ziet u in de combinatie van de verschillende programma onderdelen (kantoren, culturele voorziening, broedplaats, (nacht)horeca en fietsenstalling)?
3.	Integraliteit van de opgave	Wat is in uw ogen de ideale samenstelling (in percentages) van het gebouw met daarin broedplaats, cultuur, horeca en commercieel kantoorprogramma?
4.	Integraliteit van de opgave	Op welke wijze kunnen we u in de aanbesteding stimuleren om een hoogwaardig architectenbureau te betrekken?
5.	Integraliteit van de opgave	Op welk detailniveau zou u zich in de aanbesteding willen committeren aan de door u in eerdere fasen geschetste ambities?
6.	Integraliteit van de opgave	Hoe kan het gebouw zich onderscheiden ten opzichte van andere gebouwen op toplocaties.
7.	Integraliteit van de opgave	Kunnen de broedplaats (startups/creatieven), cultuur, horeca en kantoren als magneet werken voor elkaar?

Conclusie (Integraliteit van de opgave):

- (1) Alle partijen zijn het erover eens dat het Jaarbeurspleingebouw een interessante opgave is die veel kan toevoegen aan de omgeving van het plein. De plaats wordt over het algemeen uitdagend bevonden en de ambities vindt men logischerwijs hoog.
- (2) Het merendeel van de partijen is het erover eens dat de voorgestelde functies binnen het gebouw elkaar versterken. Hierbij worden onder meer startups, dubbelgebruik, de culturele voorziening en (nacht)horeca genoemd, evenals de transformatie van een doorloopgebied naar een verblijfsgebied.

Als risico's worden genoemd het scheiden van publieksstromen, geluidsoverlast, het ontbreken van focus vanwege de brede programmering en daardoor concessies moeten doen en risico's voor de verhuurbaarheid door de verschillende functies.
- (3) Niet alle partijen hebben een procentuele verdeling opgegeven voor de samenstelling van het gebouw. Over het algemeen komt men uit op 50 tot 75% commercieel kantoorgebruik en de overige procenten worden verdeeld over broedplaats, horeca, cultuur en de fietsenstalling.
- (4) Voor het betrekken van een hoogwaardige architect geven de partijen aan dat het belangrijk is om dit zwaar te laten wegen in de gunningsmethodiek. Ook wordt voorgesteld om een lijst door de gemeente te laten delen met geselecteerde architecten, als deze er is. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met hogere kosten.
- (5) Voor het committeren tot op een bepaald detailniveau, wordt het volgende teruggegeven door de marktpartijen. Het merendeel preferereert het schetsontwerp (SO) en wenst vooralsnog geen technische uitwerkingen uit te laten vragen. Eén partij is bereid om een definitief ontwerp aan te leveren.
- (6) Het onderscheiden van andere toplocaties kan volgens de respondenten het beste op de volgende manier: vrijheid bieden voor de uitwerking, het goed naar elkaar luisteren door partijen, naast SPvE ook duurzaamheid en veiligheid in acht nemen en het creëren van openheid en toegankelijkheid. Dit laatste omdat juist veel gebouwen in de omgeving in het hogere segment zitten en minder toegankelijk zijn.

- (7) Op de vraag of de broedplaats, cultuur, kantoor en horeca elkaar kunnen versterken, antwoordt het merendeel van de partijen dat dit inderdaad zo is. Enkele partijen benadrukken wel dat hiervoor goede afstemming nodig is.

Aanbesteding

Voor wat betreft de aanbesteding wordt vanuit marktpartijen aangegeven dat het raadzaam is om te bekijken hoe de inspanning voor marktpartijen kan worden beperkt. Dit kan door bijvoorbeeld te bekijken of en hoe het aantal gegadigden per fase in de aanbesteding kan worden beperkt.

In het kader van het betrekken van een hoogwaardige architect is vanuit de markt het signaal afgegeven dat de ambities door Gemeente Utrecht niet té hoog moeten worden ingezet. De marktpartijen vinden het van belang dat de gemeente duidelijk aangeeft welke eisen precies worden gesteld aan de architect. Een punt van aandacht dat uit de marktconsultatie is gebleken is hoe de borging van het ontwerp van de architect gaat plaatsvinden. Daarnaast bleek dat er wat onduidelijkheid ontstond omtrent de “buitenlandse architect”. Hierbij is benadrukt dat niet per definitie een buitenlandse architect wordt gezocht, maar een toparchitect van internationale allure.

Partijen geven aan dat duurzaamheid een aspect is dat zij zelf sowieso oppakken, omdat de huurder/belegger hier ook om vraagt. Dit geldt eveneens voor het thema energie. Voor wat betreft de thema's circulariteit en gezond wordt voorgesteld om hier zo veel mogelijk minimumeisen voor op te stellen.

Bij de aanbesteding is het volgens partijen raadzaam om de vijf belangrijkste prioriteiten waarop wordt beoordeeld en gegund duidelijk kenbaar te maken (focus aanbrengen)

Als suggesties wordt door enkele partijen aangekaart dat mogelijk aanvullende functies goed passen op de locatie, waaronder long/short stay of kunstenaarsresidenties/creatieve maakplekken ten behoeve van continue reuring. Het aantal verschillende entrees voor de verschillende functies wordt als een discussiepunt genoemd. Ook wordt als aandachtspunt genoemd hoe het publiek toegang kan krijgen tot een eventueel dakterras of skybar.

2.2 Broedplaats

Vraag-nummer	Onderwerp	Vraag
1.	Broedplaats	Hoe kijkt u aan tegen het programmaonderdeel broedplaats?
2.	Broedplaats	Kan op deze toplocatie een gemengd gebouw met een aandeel broedplaats (low cost) en commercieel gedeelte (high cost) succesvol geëxploiteerd worden? Zijn er vergelijkbare voorbeelden in binnen- of buitenland? Is dit gemengde principe economisch haalbaar? Welke risico's ziet u?
3.	Broedplaats	Van welk type grotere bedrijven verwacht u interesse om zich te vestigen in het toekomstige gebouw en waarom? Welke eisen stellen deze bedrijven?
4.	Broedplaats	Welk type startups en welk type creatieve dienstverleners lenen zich het best voor gemengd model op deze locatie? Welke eisen stellen deze startups?

Conclusie (broedplaats):

Op de vraag hoe wordt aangekeken tegen de broedplaats, wordt als volgt gereageerd. Veel partijen vinden het een positieve insteek die kansrijk kan zijn, juist in dit deel van de stad. De gemeente zal echter wel een actieve rol moeten spelen om het te laten werken. Teveel regels en sturing kunnen de creativiteit tegenwerken. Echter, zonder aansturing zal een betaalbare broedplaats spoedig verkleuren naar co-working voor een zakelijke doelgroep die meer omzet oplevert. Het gaat dus om een goede balans hierin. De marktpartijen geven aan dat de gemeente aan moet geven wat geborgd moet worden. De vraag is of deze borging vervolgens aan de markt over kan laten.

- (1) Verder wordt benadrukt dat veel grotere bedrijven graag in de buurt van startups en scale ups zitten. De kantorenmarkt volgt immers steeds meer de plekken waar schaars talent zich verzamelt. Ook een koppeling met de universiteit wordt als succesfactor benoemd. De bepalende factor voor succes is de vraag of startups en creatieven in contact komen met volwassen bedrijven op zo'n manier dat er samenwerking, uitwisseling en doorstroming ontstaat. De wijze waarop de entree, de voorzieningen en gezamenlijke ruimten worden ontworpen speelt daarbij een grote rol. Ook het organiseren van gezamenlijke activiteit is een belangrijke factor. De "software" moet ervoor zorgen dat het gebouw een magneet wordt zowel voor innovatie, creatief talent en voor meer zakelijke partijen. Eén partij stelt voor om een ervaren startup incubator/accelerator aan te stellen als provider en organisator.
- (2) De partijen denken als volgt over het succes van de exploitatie van een gebouw met een beschermde broedplaats en een commercieel gedeelte. De gemeente moet worden betrokken in een open dialoog om de haalbaarheid te onderzoeken. Van belang is dat kleine startups aan boord kunnen blijven als zij doorgroeien naar het niveau van scaleup en grownup. Ook het aantrekken van nieuwe scaleups is gunstig omdat zij in de brug slaan tussen startup en volwassen bedrijven. Er moet goed worden nagedacht over het gat in huurprijs tussen de broedplaats en de reguliere huurprijs. De vraag is of scaleups een beschermd huurniveau of een overgangsregeling nodig hebben.
- (3) Door een enkeling wordt genoemd dat niet elke corporate onderneming zich wil vestigen in de buurt van een broedplaats en dat dit een mogelijk economisch risico is. Voor die groep is er voldoende aanbod in het gebied dat zich zuiver richt op de zakelijke doelgroep.
- (4) Van de volgende grote bedrijven wordt interesse verwacht: internationale bedrijven die een bereikbare locatie zoeken, telecom bedrijven, tech bedrijven, pharma, fintech, health tech en grotere bedrijven die satellietkantoren willen.
- (5) De deelnemende partijen denken dat de volgende startups en creatieve dienstverleners het beste op de locatie passen: multimediabedrijven, autonome kunsten, de game industrie, communicatie, fintech, hoger onderwijs en wetenschap, IT en tech.

Het is zaak voor de gemeente om goed uit te werken welke doelgroep zij voor ogen heeft, in combinatie met referentiebeelden van kwaliteit en openheid. De marktpartijen geven aan dat de gemeente aan moet geven wat geborgd moet worden, maar dat zij deze borging vervolgens aan de markt over kan laten. Een inspirerend voorbeeld waar de doelgroep gericht is op innovatie is het Epicenter in het centrum van Stockholm. Een ander voorbeeld is het CIC Cambridge Innovation Center met tal van vestigingen in centra

van universiteitssteden wereldwijd. Creative Holland is een inspiratiebron voor het slaan van de brug tussen creatieve ondernemers en de zakelijke markt. De Utrechtse Werkspookkathedraal is een goede lokale referentie waarbij creatieve beroepen en culturele events een grote aantrekkingskracht hebben op andere bedrijven en doelgroepen.

Uit de marktconsultatie blijkt dat er behoefte is aan een nadere duiding wat de gemeente voor ogen heeft. Om die reden zijn enkele referentiebeelden toegevoegd aan het toelichtende memo over de broedplaatsen.

2.3 Cultuur

Vraag-nummer	Onderwerp	Vraag
1.	Cultuur	Hoe ziet u de culturele voorziening bijdragen aan de ambitie van de gemeente om het gebied een open karakter/plek te bieden?
2.	Cultuur	Welke mogelijkheden ziet u om de culturele voorziening in het totale gebouwconcept op te nemen?
3.	Cultuur	Op welke manier zou u de voorziening uitgevraagd willen hebben in de aanbesteding? Heeft u voorkeur voor de eigendom situatie van de culturele voorziening? Welke mogelijkheden ziet u om deze culturele voorziening <ul style="list-style-type: none"> • in eigendom over te dragen aan de gemeente • in eigendom zelf te hebben met een exploitant/programmeur geselecteerd door de gemeente? • in eigendom zelf te hebben waarbij u zelf verantwoordelijk bent voor het selecteren van een exploitant/programmeur? Anders....?
4.	Cultuur	Wat is er voor nodig om het door u gegeven antwoord op vraag 3 Thema cultuur (vorige vraag) tot een succes te maken?
5.	Cultuur	Wat heeft u nodig van de gemeente om het door u gegeven antwoord op vraag 3 Thema cultuur te kunnen realiseren?

Conclusie (Cultuur):

- (1) De vraag of de culturele voorziening kan bijdragen aan het creëren van een open karakter, is als volgt beantwoord. Een culturele functie heeft altijd aantrekkingskracht op bezoekers en draagt bij aan het creëren van een open karakter. Ook is het van belang dat de voorziening een uniek karakter heeft en dat deze kan bijdragen aan de dynamiek binnen het gebouw en met de directe omgeving. Bovendien geeft het toevoegen van cultuur meer reuring in de avonden en weekenden. Daarnaast wordt aangegeven dat het belangrijk is om goed te kijken naar de programmering om een en ander elkaar te laten versterken.
- (2) De marktpartijen zien de volgende mogelijkheden om de culturele voorziening in het totale gebouwconcept op te nemen. Cultuur is belangrijk als trekker voor ontmoeting, open/gedeelde ongedefinieerde plekken en (nacht)horeca in het gebouwconcept. De functies moeten daarnaast in elkaar overlopen om het integrale karakter te behouden. Belangrijk is dan ook dat helder is wat de gemeente wil en waarin kan worden voorzien als het gaat om maatschappelijke investering in de fysieke bouw van de culturele infrastructuur.
- (3) De wijze waarop de culturele voorziening moet worden uitgevraagd, is als volgt beantwoord. De partijen zijn verdeeld over de vraag bij wie de eigendom van het culturele gedeelte dient te komen te liggen. Wel zijn de partijen het erover eens dat de gemeente betrokken dient te zijn bij de culturele invulling van het gebouw.
- (4) Om een en ander tot een succes te maken, is volgens de marktpartijen het volgende nodig. Genoemd worden een ruime bestemming waarbij rekening wordt gehouden met het grondprijnsbeleid. Een vroegtijdige en heldere indicatie van het concept en de typen culturele exploitanten die worden beoogd. Goede afspraken over de invulling van de culturele voorziening met, actieve samenwerking met de gemeente en een duidelijk vertrekpunt met heldere kaders. Daarin is aangegeven dat een inhoudelijk artistiek sterk aansprekend en kwalitatief programma en curatie van de inhoud van de culturele instelling van belang is voor succes en identiteit van het gebouw.
- (5) De vraag wat de marktpartijen nodig hebben om het tot een succes te maken, is als volgt beantwoord. Er moet goed worden nagedacht over hoe de culturele functies en de horeca, retail, kantoren en broedplaatsfuncties elkaar kunnen versterken waarin zij ieder de kracht van hun eigen rol veilig kunnen inzetten, maar ook met elkaar verbinden. Daarnaast is samenwerking op de

uitwerking van de culturele programmering, flexibiliteit in de toekomst en realistische financiële afspraken nodig. De behoefte wordt benoemd om de gemeente een indicatief beeld van het beleid met betrekking tot culturele voorzieningen voor de komende 10 jaar te schetsen. Tot slot wordt ruimte in het bestemmingsplan genoemd.

Vanuit de markt wordt voorts het signaal afgegeven dat het belangrijk is dat de gemeente goed verduidelijkt wat op het gebied van cultuur exact de gewenste situatie is. In het kader van de eigendom is aangegeven door enkele? partijen dat zij liever niet in een VVE constructie willen deelnemen.

2.4 Fietsparkeren

Vraag-nummer	Onderwerp	Vraag
1.	Fietsparkeren	Hoe kijkt u als marktpartij aan tegen een gecombineerde fietsenstalling met één entree naar de kelder van het gebouw van circa 3500 m ² ? Met gecombineerd bedoelen we dus een stalling met één beheerder voor zowel bezoekers van het gebouw, medewerkers van kantoor en OV-reizigers?
2.	Fietsparkeren	Hoe belangrijk is het voor u om in de kelder een aparte fietsenstalling voor kantoormedewerkers te hebben?
3.	Fietsparkeren	Wat is voor u belangrijk om, naast de informatie die in het SPvE over fietsparkeren staat, te weten van gemeente voor de start van de aanbesteding?
4.	Fietsparkeren	Welke voorkeur heeft u rond eigendom van een gecombineerde fietsenstalling? Heeft u als ontwikkelaar of belegger de voorkeur dat de gemeente eigenaar wordt (via bijvoorbeeld appartementsrecht) en garantie afgeeft dat er voldoende plek is voor fietsen van kantoorgebruikers? Of liever als ontwikkelaar of belegger zelf eigenaar worden van de cascoruimte van deze fietsenstalling met de afspraak dat de gemeente deze van ontwikkelaar huurt? Of heeft u mogelijk andere ideeën op basis van eigen ervaringen?

Conclusie (Fietsparkeren):

- (1) Over de gecombineerde fietsenstalling met één entree wordt als volgt gedacht. Het merendeel van de partijen vindt dit geen obstakel. Een deel van de partijen meent dat scheiding tussen het zakelijke en het openbare deel noodzakelijk is. Verder benadrukken de partijen dat het aanstellen van één beheerder van belang is.
- (2) Op de vraag of een aparte fietsenstalling voor medewerkers wenselijk is, is het volgende geantwoord. Het merendeel van de partijen bevestigt dit. Eén partij geeft het als optie en drie partijen vinden het geen harde voorwaarde. Tot slot wordt een apart afsluitbare ruimte voor bijvoorbeeld wielrenfietsen genoemd.
- (3) De volgende informatie is naast het SPvE in ieder geval nodig bij de start van de aanbesteding, aldus de marktpartijen:
 - a. de wijze waarop beheer/exploitatie door de gemeente wordt uitgevoerd;
 - b. een toelichting op de gehanteerde verhouding m² BVO per parkeerplek;
 - c. een 20 jarig huurcontract in combinatie met eventuele eisen t.a.v. ontsluiting van de publieke fietsenstalling in relatie tot de verbinding met het station en fietsroutes;
 - d. wie gaat huren tegen welke voorwaarden;
 - e. de mening van de fietsbond en de NS;
 - f. de beoogde locatie en de dimensies van de entree, een exact aantal fietsparkeerplaatsen dat de gemeente in het openbare deel wenst inclusief de eisen;
 - g. de wijze waarop de grond wordt uitgegeven (eigendom of erfpacht);
 - h. de zekerheid dat de gemeente eigenaar zal worden van de functie; en
 - i. helderheid over eigendom en opbrengsten.
- (4) Over de voorkeur met betrekking tot eigendom van de gecombineerde fietsenstalling is het volgende geantwoord. Het merendeel van de partijen wenst eigenaar te blijven en de fietsenstalling te verhuren aan de gemeente. Eén partij stelt eigendom bij de gemeente voor via een appartementsrecht. Eén partij stelt voor om de eigendom van de fietsenstalling bij de gemeente te beleggen.