



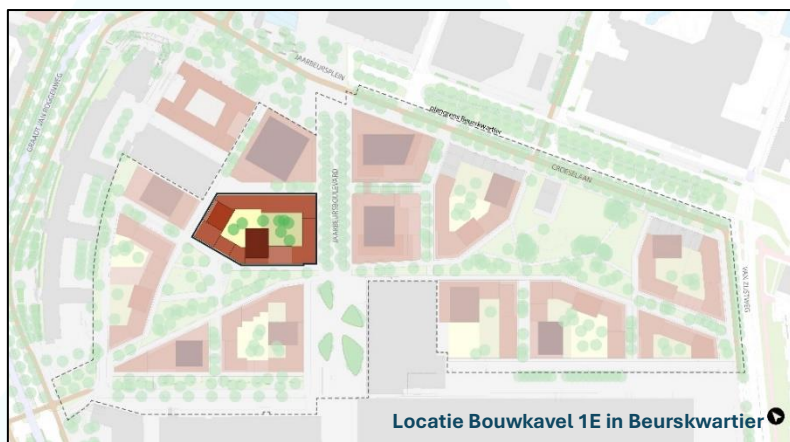
Inschrijfformulier voorselectie bouwkvael 1E Beurskwartier, Utrecht

Inhoud

Inleiding.....	3
Ontwikkelopgave Bouwkavel 1E	4
Programma (voorlopig)	5
Ontwikkelpincipe, wie zoeken we?.....	6
Planning Voorselectie	7
Planning Selectiefase	7
Uitgangspunten en achtergrondinformatie	8
Planning Ontwikkeling	15
Investeringsbedrag	15
Inschrijven	16
Bijlage 1 toelichting voorselectie bouwkavel 1E in Beurskwartier	19
Bijlage 2 format referentie(s)	22
Bijlage 3 inschrijfformulier	23
Bijlage 4 eigen verklaring.....	29

Inleiding

Utrecht krijgt een splinternieuw stadsdeel in het centrum van de stad: **Beurskwartier**. De spraakmakende en levendige groene autovrije wijk verrijst op loopafstand van de historische binnenstad naast het Centraal Station. Uitnodigend zodat iedereen hier kan wonen, werken, ontspannen en ontmoeten. Uitdagend door de mix van grote en kleine publiekstrekkingen, groene parken, pleinen, straten én iconische hoogbouw. Oftewel het centrumgebied van de toekomst.



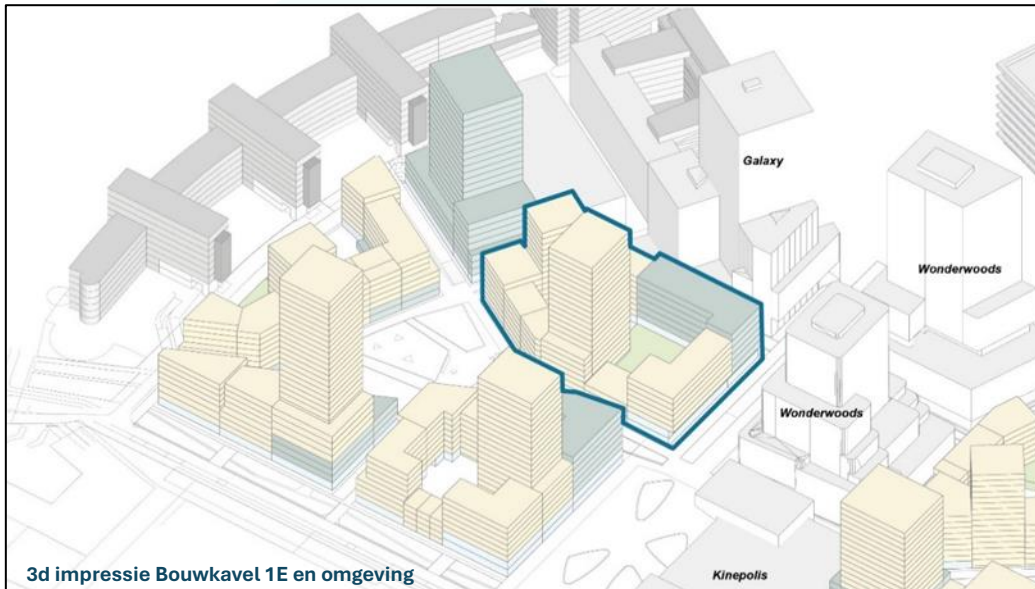
De gemeente Utrecht zoekt nu een ervaren partij die met ons de uitdaging aangaat om op de eerste bouwkavel, kavel 1E, een bouwblok te realiseren dat de toon zet voor de verdere ontwikkeling van Beurskwartier. We zoeken hierbij een partij die procesmatig sterk is en niet schroomt om van de gebaande paden af te wijken. Dat kan nodig zijn, want essentieel voor Beurskwartier is dat de op de kavels te realiseren bouwblokken, hoewel ontwikkeld en gerealiseerd als geheel, zowel architectonisch als constructief uit afzonderlijke panden zal bestaan.

De bouwkavel 1E ligt aan de Jaarbeursboulevard ten zuidwesten van het gebouw Galaxy. Het bouwblok heeft een divers programma, bestaande uit woningen in de koopsector, woningen in de huursector (sociale huur, middenhuur en vrije sector huur), een kantoorprogramma en een levendige plint van circa 1.500 m² bvo.

De gemeente Utrecht biedt hierbij een kans aan iedere professionele ontwikkelaar met de juiste ervaring die interesse heeft in de ontwikkeling van Beurskwartier. Om geen partijen uit te sluiten doorlopen we eerst een openbare bekendmaking, waarna met maximaal drie partijen een niet-openbare selectieprocedure volgt. Met het aan- en invullen van dit formulier geeft u uw belangstelling aan voor de ontwikkeling van deze ontwikkelopgave en doet u mee aan de voorselectie.

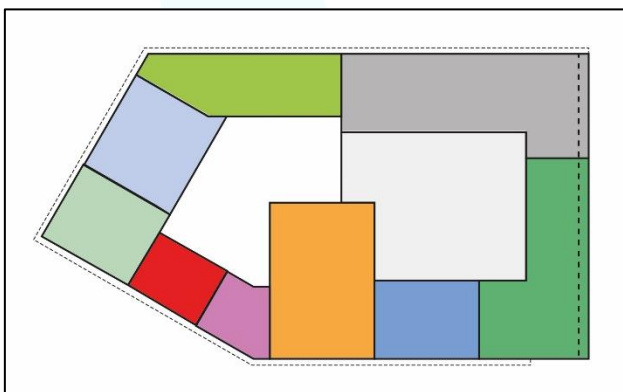
Ontwikkelopgave Bouwkavel 1E

Bouwblok 1E is een gesloten stedelijk bouwblok met een divers programma. Het bouwblok bestaat uit meerdere grote en kleine panden. Alle panden zijn verticaal van elkaar gescheiden maar zijn wel tegen elkaar gebouwd. Elk pand heeft zijn eigen entree(s), (buiten)muren/(zij)gevels, eigen lift en trappenhuis.



3d impressie Bouwkavel 1E en omgeving

Het bouwblok heeft een logistieke hub, de “minihub” op kelder- en begane grondniveau, waarin op een slimme wijze deelmobiliteit, de totale logistiek, ruimte voor technische installaties, het fietsparkeren en afvalinzameling worden georganiseerd.



Pand indeling kavel 1E



Sfeerbeeld Beurskwartier

Er is veel aandacht voor levendige plinten in Beurskwartier.

Hier vindt de interactie plaats tussen binnen en buiten, wat gaat zorgen voor een aantrekkelijke en levendige wijk. Interactie tussen binnen en buiten en levendige straten wordt ook bevorderd doordat er een smalle privé-buitenruimte grenst aan de voorzijde van de panden, de intermediaire zone.

Programma (voorlopig)

1. Bouwkavel 1E biedt ruimte aan circa 120 vrijesectorkoopwoningen (klein).
 - Het oppervlak van deze woningen is gemiddeld 90 m2 bvo.
2. Bouwkavel 1E biedt ruimte aan circa 11 vrijesectorkoopwoningen (groot).
 - Het oppervlak van deze woningen is gemiddeld 130 m2 bvo.
3. Bouwkavel 1E biedt ruimte aan circa 108 betaalbare koopwoningen
 - Deze woningen zijn minimaal 40 m2 gbo.
 - een maximale VON-prijs van €405.000,--. Prijspeil 1-1-2025 index cpi.
4. Bouwkavel 1E biedt ruimte aan 40-50 gereguleerde sociale huurwoningen
 - 70% van de woningen behoort tot de kernvoorraad (SH2) en 30% tot secundair sociaal (SH3).
 - De woningen zijn minimaal 50 m2 gbo.
 - Voor wat betreft de ontwikkeling en realisering van sociale huurwoningen en het corporatiehotel dient in eerste instantie de samenwerking te worden gezocht met woningcorporatie Bo-Ex '91. Komt u er met Bo-Ex niet uit, dan bestaat de mogelijkheid samenwerking te zoeken met een andere STUW corporatie en in laatste instantie met een corporatie uit de woningmarktregio Utrecht.
5. Bouwkavel 1E biedt ruimte aan een zogenaamd corporatiehotel¹.
Aantal woonplekken ca. 35-60 (ca. 2400 m2 bvo).
6. Bouwkavel 1E biedt ruimte aan ca. 14 vrijesectorhuurwoningen.
 - Deze woningen zijn minimaal 90 m2 bvo.
7. Bouwkavel 1E biedt ruimte aan ca. 39 midden huurwoningen.
 - Deze woningen zijn 40-60 m2 gbo.
8. Bouwkavel 1E biedt ruimte aan ca. 5.000 m2 bvo kantoren.
9. Bouwkavel 1E biedt ruimte aan ca. 1.500 m2 bvo aan plintvoorziening in de plint van de Jaarbeursboulevard.

¹ Een corporatiehotel is een gebouw met sociale huurwoningen, die worden ingezet voor tijdelijke opvang (met begeleiding) voor gezinnen van maximaal 3 personen danwel als onzelfstandige eenheden. Op termijn kunnen deze woningen worden ingezet als reguliere sociale huurwoningen.

Ontwikkelprincipe, wie zoeken we?

Wie gaat met ons de uitdaging aan om met ons op Bouwkavel 1E panden te realiseren die de toon zetten voor de verdere ontwikkeling van het Beurskwartier?

De partij die we zoeken is procesmatig aantoonbaar sterk en heeft lef om van de gebaande paden af te wijken. Dat is nodig, want essentieel voor Beurskwartier is dat de bouwblokken, hoewel ontwikkeld en gerealiseerd als geheel, zowel architectonisch als constructief uit afzonderlijke panden bestaan. In het Stedenbouwkundig Plan wordt dit verder toegelicht.

Afnemers vanaf het begin betrokken, ontwikkelaar heeft coördinerende rol

De gemeente vindt het erg belangrijk dat vanaf de selectiefase zoveel als mogelijk al alle afnemers vanaf de start actief betrokken zijn bij de ontwikkeling van de verschillende panden in het bouwblok, met hun eigen wensen en een eigen architect. Ieder pand vormt zo een deelopgave met een eigen programma. Dat betekent dat de gekozen partij niet alleen verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en realisatie van het bouwblok als geheel, maar ook een sterke coördinerende rol heeft. We zijn dan ook op zoek naar een partij die ervaring en expertise heeft om een dergelijk planproces met meerdere partijen en toekomstige eigenaren/gebruikers te doorlopen.

Verschillende functies, gebouwen en architecten binnen het bouwblok

De aangegeven programmaverdeling is het uitgangspunt en de getekende ruimtelijke verdeling daarvan is richtinggevend. Een deel van het programma maakt onderdeel uit van het bouwblok als geheel; dat geldt in ieder geval voor de minihub en de binnentuin. Uitgangspunt blijft dat de afzonderlijke panden verschillende architecten hebben.

Niet alleen sterk in ontwikkelen maar ook in functionele en sociale verbinding

Naast de ruimtelijke component zijn we ook op zoek naar een partij met oog voor de sociale duurzaamheid binnen het bouwblok. In de ruimtelijke uitgangspunten is dit vertaald door onder meer een gezamenlijke minihub en binnentuin voor alle gebruikers, maar het realiseren van een sociale en functionele verbinding kan ook op andere manieren.

In bijlage 3 van dit document dient u bij de laatste selectievraag aan te geven op welke manier u het proces van het bovenstaande ontwikkelprincipe gaat vormgeven. Wij willen daarbij onder andere graag weten of u ervaring en expertise heeft om een dergelijk planproces met meerdere partijen en toekomstige eigenaren/ gebruikers te doorlopen waarbij de eigenheid van de verschillende panden binnen het bouwblok overeind blijft, maar waarbij tegelijkertijd ook de functionele en sociale verbindingen aanwezig zijn.

Planning Voorselectie

Voorselectie	Data
Publicatie inschrijfformulier	20 maart 2025
Indienen vragen voor de nota van inlichtingen	10 april 2025
Publicatie nota van inlichtingen	8 mei 2025
Uiterlijke datum indienen inschrijfformulier vóór 12:00 uur	5 juni 2025
Geselecteerde partijen informeren	3 juli 2025
Afgevalen partijen informeren (schriftelijk)	3 juli 2025

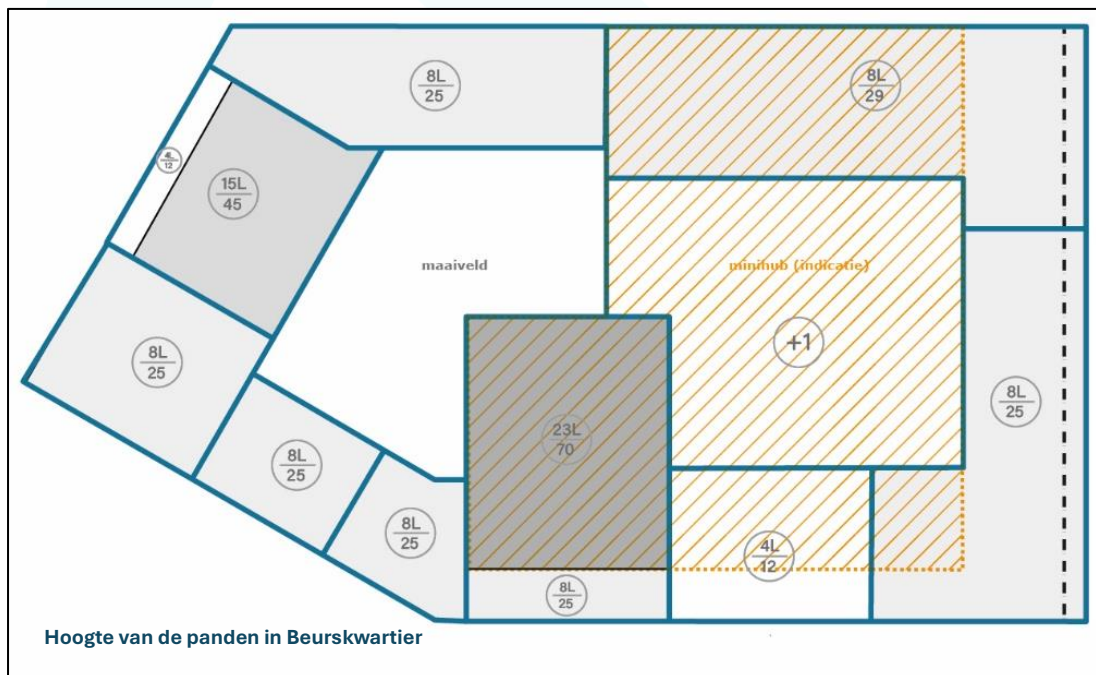
Planning Selectiefase

De selectiefase start na de zomervakantie, op 5 september 2025. Op dat moment ontvangen de (maximaal) drie overgebleven partijen een selectieleidraad.

Uitgangspunten en achtergrondinformatie

In het Stedenbouwkundig Plan (Uitgangspunten), het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan Beurskwartier vindt u op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de bouwkael. Deze documenten danwel de links naar deze documenten vindt u op deze [site](#). Ook leest u op deze website en de website www.beurskwartier.nl de stand van zaken met betrekking tot de projecten die rondom het plangebied al in ontwikkeling zijn.

- [Bestemmingsplan](#)
Het bestemmingsplan Beurskwartier 1 is in november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Er zijn destijds diverse beroepen ingesteld bij de Raad van State. In november 2024 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Er zitten nog een aantal omissies in het bestemmingsplan die met een bestuurlijke lus gerepareerd kunnen worden. Dit zal naar verwachting rondom de zomer van 2025 zijn afgerond.
- [Stedenbouwkundig/ Architectonisch](#)
Het betreft een stedelijk bouwblok van 4 tot 23 bouwlagen. De basishoogte is 25 meter (29 meter voor het kantoorpand) afgewisseld met 12 meter, 45 meter en 70 meter als accenten. Dit past bij de bouwhoogten die al in het stationsgebied aanwezig zijn. De toren van 70 meter heeft een slanke vorm met een diagonaal van maximaal 36 meter en een setback van minimaal 5 meter diep op een hoogte van 25 meter.



De bouwkavel is verdeeld in negen verschillende panden die door negen verschillende architecten worden ontworpen. Elk pand is een zelfstandige eenheid en heeft een eigen entree, panden kunnen niet uitkragen boven buurpanden of anders met elkaar verweven worden. Ze delen dus geen bouwmuren (maar zijn wel tegen elkaar aangebouwd) en kunnen onafhankelijk van elkaar worden gebouwd en gedemonteerd.

Op de bouwkavel worden duurzame, "stedelijke" woningen gerealiseerd, met nadruk op woningbouw die een stedelijke uitstraling heeft en hoogwaardige architectuur biedt. De beeldkwaliteit sluit aan bij de bestaande gebouwen, maar voegt een humane laag toe, met voornamelijk warme aardse tinten. Om de ecologische doelstellingen te behalen, worden op specifieke locaties groene gevels toegepast. De naast elkaar staande panden hebben een afwijkende materialisering, en de torens krijgen een eigen, diverse architectonische expressie.

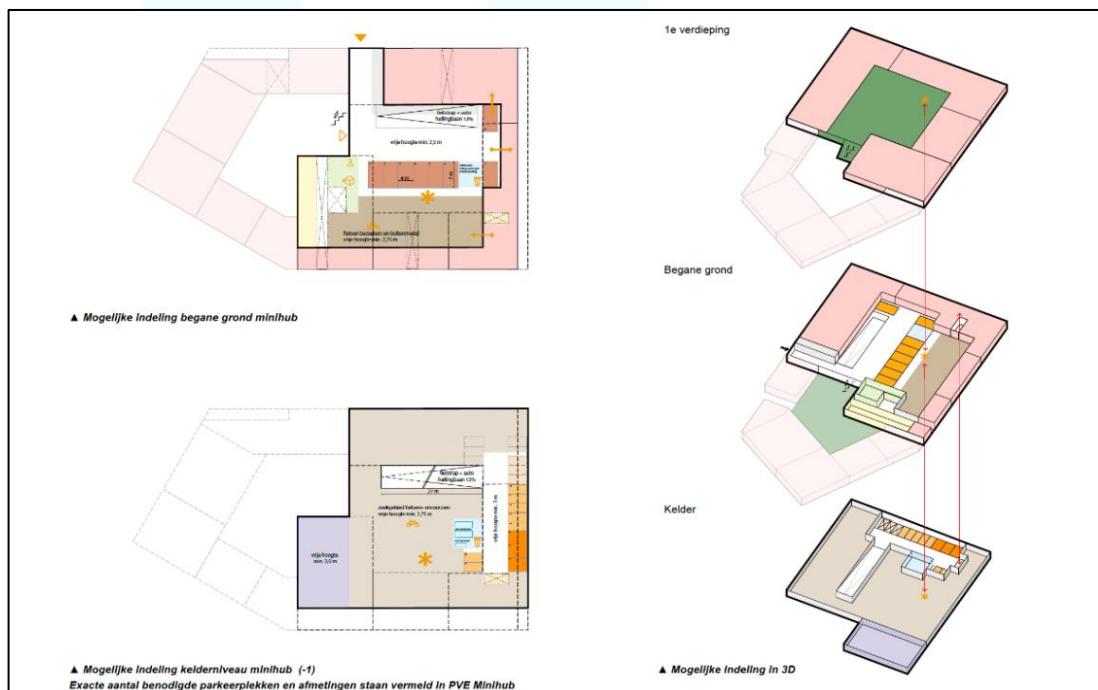
In Beurskwartier is een eigen, of gemeenschappelijke, buitenruimte verplicht bij elk woningtype, omdat dit de leefkwaliteit en gemeenschapsvorming bevordert. In bouwblok 1E is dit een groene, collectieve, daktuin op een van de panden. Daarnaast bevindt zich op het dak van de minihub een binnenhof die als gemeenschappelijke groene buitenruimte voor het hele bouwblok fungeert. Voor het ontwerp van deze buitenruimtes dienen de inschrijvende partijen een landschapsarchitect en ecooloog te betrekken.

De plinten bevatten functies die een uitwisseling met de straat aangaan wat bijdraagt aan de levendigheid van de wijk. De plint als geheel moet voldoende levendigheid brengen. Alle functies hebben individuele ingangen op maaiveld vanaf de straat. De interactie tussen binnen en buiten wordt ook bevorderd door de intermediaire zone. Deze zone zorgt voor een duidelijke overgang tussen de openbare en private sferen wat de levendigheid van de straten verder stimuleert.



- Minihub

Alle bouwblokken in Beurskwartier krijgen een logistieke hub, de zgn. minihub. Hier vinden we ruimtes voor fietsparkeren, deelauto's, laden en lossen, technische ruimte (o.a. energievoorziening), een huismeester en voor het inzamelen van afval. De minihub bevindt zich zowel op de begane grond als op -1. Alle mensen die wonen of werken in een bouwblok maken gebruik van deze minihub. Er is geen mogelijkheid om privéauto's in de minihub te parkeren. De minihub heeft ook een sociale functie en de inrichting nodigt uit om even te blijven voor een praatje. Om ontmoeting te stimuleren gaan bewoners ook niet rechtstreeks met de lift vanaf hun woonverdieping naar de hub, maar stappen over in de binnentuin. De uitgangspunten en de plek voor de minihub worden door de gemeente verstrekt bij de selectieleidraad bij de selectiefase. De minihub is onderdeel van de uit te geven grond en wordt door de ontwikkelaar ontwikkeld.



Principe Minihub bouwkaavel 1E

- Coöperatieve vereniging Beurskwartier (gebiedsorganisatie)

Om van Beurskwartier een wijk te maken die goed functioneert, komt er een coöperatieve vereniging waaraan alle vastgoedeigenaren in Beurskwartier een financiële bijdrage leveren. Deze bijdrage wordt gebruikt voor taken op gebiedsniveau en taken die het bouwblok overstijgen, zoals het zorgen voor de sociale duurzaamheid en het zorgen voor het verhuren van de plinten.

Sociale Duurzaamheid

De hoge dichtheid van Beurskwartier en de menging van zowel functies als doelgroepen in combinatie met het delen van voorzieningen (zoals deelauto's en daktuinen) vraagt om een preventieve en proactieve aanpak op sociaal vlak die past

bij deze manier van samenwonen. Daarom komt er in Beurskwartier een partij die zich inzet op community building. Hierbij valt te denken aan een huismeester die een oogje in het zeil houdt in de minihubs van de bouwblokken, of (bijvoorbeeld) een community manager die kookavonden en buurtactiviteiten organiseert in de gedeelde huiskamer of daktuin.

Om dit mogelijk te maken, vragen we van alle toekomstige vastgoedeigenaren een financiële bijdrage per m²/BVO vanaf de uitgifte in erfpacht.

Plintenorganisatie

Een gemengde en levendige plintinvulling maakt Beurskwartier aantrekkelijk. De plint bepaalt de stad op ooghoogte en is daarom van cruciaal belang. Daarnaast vinden we het belangrijk dat er een variatie aan huurniveaus mogelijk is en daarmee een inclusieve economie wordt gecreëerd.

Daarom komt er mogelijk een plintenorganisatie, die zorgt voor de juiste programmering. Dit kan betekenen dat alle eigenaren van een onafhankelijke verhuurbare plint deze verhuren aan de plintenorganisatie tegen een vaste gegarandeerde huurprijs. De plintenorganisatie zorgt vervolgens voor een geschikte huurder. Op die manier wordt de vastgoedeigenaar ontzorgd en komen er voorzieningen passend bij het gebied.

De Coöperatieve vereniging Beurskwartier wordt in de erfpachtuitgiftecontracten nader uitgeschreven.

- Duurzaamheid

Circulair bouwen

We zetten in op circulair bouwen, uitgaande van het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#) (actuele versie is versie 2.0, voor de woningbouw) en van [Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad](#) (voor de kantoren).

Hierbij gaat de gemeente uit van tenminste niveau brons, strevend naar niveau goud van het convenant. We zullen in de selectiefase met name op materiaal gebonden CO₂-uitstoot selecteren.

3.2 Thema Circulariteit

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Milieuprestatie Gebouw (MPG-score)	- Schaduwkosten in € MKI / m² BVO / jaar - BBL § 4.4.2; Artikel 4.159	W	Grondgebonden: ≤ 0,45 Gestapeld: ≤ 0,50	Grondgebonden: ≤ 0,40 Gestapeld: ≤ 0,45	Grondgebonden: ≤ 0,30 Gestapeld: ≤ 0,35
			Woningbouw: ≤ 0,8		
Herkomst materialen	Massapercentage in % is hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled.	W	Grondgebonden: ≥ 25 Gestapeld: ≥ 20	Grondgebonden: ≥ 45 Gestapeld: ≥ 40	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	In kg CO₂-eq / m² BVO (Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon)	W	Grondgebonden: ≤ 200 Gestapeld: ≤ 220	Grondgebonden: ≤ 126 Gestapeld: ≤ 139	Grondgebonden: ≤ 75 Gestapeld: ≤ 83
Losmaakbaarheid	% losmaakbaarheid (Meetmethodiek Circular Buildings 2.0)	W	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50	Grondgebonden: ≥ 75 Gestapeld: ≥ 70	Grondgebonden: ≥ 90 Gestapeld: ≥ 85
Aanvullende indicatoren (HNN)	- Materiaalgebonden CO₂-opslag - Adaptief vermogen - Hergebruikpotentie - Gezonde materialen - Omgang restmaterialen bouw	W	Geen aanvullende indicator wordt meegenomen.	Op materiaalgebonden CO ₂ -opslag wordt gerapporteerd.	Zilver. En minimaal 1 aanvullende indicator wordt meegenomen.

 Uit: **Convenant Toekomstbestendig Bouwen v2.0**

Wanneer u zich inschrijft voor deze tender dan stemt u ermee in contact te leggen met [de stichting Building Balance](#), in het kader van de nationale aanpak biobased bouwen ([NABB](#)). Dit geldt voornamelijk voor het gebruik van isolatie met lokaal geteelde vezels.

Natuur inclusief bouwen

Wij vragen om een natuur inclusief bouwconcept, waarbij voor tenminste drie diersoorten (grote klokjesbij, citroenvlinder en huismus) een volwaardig habitat wordt gerealiseerd (inclusief voldoende dierenverblijven voor de huismus, gierzwaluw, laatvlieger en tweekleurige vleermuis). Zie ook Hoofdstuk 7 van het Stedenbouwkundig Plan. Bij de ontwikkeling van de panden wordt al in de selectiefase een ecologisch deskundige betrokken. Een deel van de daken (de daken van 25 meter en lager) en de binnentuin worden groen ingericht. Hiervoor zal een instandhoudingsplicht worden opgenomen. We zullen in de selectiefase met name selecteren op een positieve bijdrage aan een robuuste en duurzame habitat voor inheemse flora en fauna.

Energietransitie

We zetten in op een netbewust en duurzaam energieconcept. Voor de actuele stand van de netcongestie verwijzen we naar Stedin (zie bijv. [Congestie provincie Utrecht | Stedin](#)). Voor netbewust bouwen verwijzen we naar Stedin ([Maatregel netbewuste nieuwbouw | Stedin](#)) en Netbeheer Nederland ([Netbewust en netneutraal bouwen | Netbeheer Nederland](#)). In uw ontwerp wordt voor zoveel als mogelijk geanticipeerd op het huidige vraagstuk met betrekking tot netcongestie, door te sturen op piekvermogen en door het planproces in te richten op verschillende mogelijke scenario's voor omvang van de congestie, de tijdsduur tot oplossing en tussentijdse

onzekerheden in ruimtebeslag, financiën en planning.

Voor energieprestatie van de panden gaan we uit van het Convenant [Toekomstbestendig Bouwen](#) (actuele versie is versie 2.0). Hierbij gaat de gemeente uit van tenminste niveau brons, strevend naar niveau goud.

Daken en gevels hoger dan 25 meter zijn beschikbaar om energie op te wekken (zon, wind); Lage daken en gevels zijn primair bedoeld voor andere functies, zoals groen en ontmoeting. Bij het ontwerp dient aantoonbaar het Utrechts Energie Protocol te worden gehanteerd. We zullen in de selectiefase met name selecteren op netbewust bouwen.

Gezonde verstedelijking en klimaatadaptatie

Wij vragen in deze tender naar een gezond en klimaatbestendig bouwconcept. De [gemeentelijke visie Klimaatadaptatie](#) en [de beleidsnota Gezondheid](#), speerpunt gezonde leefomgeving zijn hierbij leidend. Geluid, zonwering en/of actieve koeling en groene actieve buitenruimte zijn belangrijke aandachtspunten.

Bijna al het hemelwater (>90%) wordt geïnfiltreerd of nuttig gebruikt binnen het plangebied en een piekbui van 80 mm/u leidt niet tot schade of hinder. Groene daken en daken met pv panelen worden ook gebruikt voor hemelwaterberging. We zullen in de selectiefase met name selecteren op een gezond binnenklimaat (geluid, hitte) en buitenruimte die gezonde levensstijl stimuleert.

- [Warmteconcessie Beursnet](#)

Vanwege de schaarste van lokaal aanwezige hernieuwbare energiebronnen is in het Beursgebied een Bodemenergieplan en een Warmteplan Beursgebied door de gemeenteraad vastgesteld. Deze borgen dat in principe alle nieuwbouw verplicht is zich aan te sluiten op een nog te realiseren gebiedsgerichte duurzame warmtesysteem.

Eneco Warmte & Koude leveringsbedrijf B.V. is hiervoor geselecteerd als warmtebedrijf voor dit gebied. Eneco is daarmee gedurende een periode van 40 jaar verantwoordelijk voor het ontwerpen, realiseren, exploiteren en onderhouden van een duurzaam en gebiedsgericht warmtesysteem in het Beursgebied (Beursnet).

Bij bouwkaavel 1E dient ten behoeve van het warmtesysteem rekening te worden gehouden met ca 175 m² ruimte op het dak voor luchtunits en een inpassende technische ruimte (voor de Energieopwekcentrale) van 300 m² in de minihub.

- [GFE vermalers](#)

In Beurskwartier worden groente, fruit- en etensresten (g.f.e.) ingezameld op een vernieuwende en duurzame manier. In de keukens van woningen wordt een vermaler ingebouwd waarin g.f.e.-restanten kunnen worden geworpen. Deze worden vermalen

en via een ringleiding afgevoerd naar een ontwateringsinstallatie in de minihub. Daar worden de afvalcontainers met droog g.f.e. opgehaald.

- Inrichtingsplan openbare ruimte

Voor de openbare ruimte in Beurskwartier is een Voorlopig Ontwerp inrichtingsplan gemaakt, voor zowel de boven- als ondergrond. Het bouwblok dient aan te sluiten op dit VO (peilmaten, routes, etc.). Het VO wordt door Gemeente Utrecht uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp en Uitvoeringsontwerp wanneer de bouwplannen in dezelfde uitwerkingsfase zijn.

- Communicatie:

Voor alle gebiedsontwikkelingen aan de westzijde van het station is een gezamenlijke huisstijl ontworpen. Omdat in dit gebied veel verschillende ontwikkelaars werken is ervoor gekozen via een centrale website (www.beurskwartier.nl), te communiceren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om communicatie over de planning, bouwoverlast en andere updates. Iedere ontwikkelaar draagt zowel financieel als in tijd bij aan de centrale (bouw)communicatie over Beurskwartier.

Planning Ontwikkeling

De ontwikkeling van het project is voorzien in 2025 en 2026 en de bouw in 2027/2028/2029.

Investeringsbedrag

Voor bouwkafeel 1E dient u voor wat betreft het te realiseren vastgoedprogramma rekening te houden met een investering van circa € 250.000.000,--.

Inschrijven

Heeft u interesse om bouwkaavel 1E te ontwikkelen? Schrijf u dan in voor de voorselectie middels bijgevoegd inschrijfformulier (bijlage 3).

Wat vindt u waar?

In bijlage 1 staan de voorwaarden beschreven die gelden voor deze voorselectie. Het gaat daarbij om voorwaarden die gesteld worden aan ervaring van de inschrijvende partij(en) en aan de referentieprojecten.

In bijlage 2 vindt u een toelichting op de wijze van presenteren van deze referentieprojecten.

In het inschrijfformulier, bijlage 3, moet de inschrijver zichzelf presenteren en de daarin opgenomen vragenlijst volledig invullen. Bij beantwoording moet onder andere verwezen worden naar de referentieprojecten van inschrijver op het te ontwikkelen project. De beschrijving van de referentieprojecten moeten meegezonden worden bij het inschrijfformulier.

Bijlage 4 bevat een 'eigen verklaring', die de inschrijver eveneens volledig in moet vullen. Het ingevulde inschrijfformulier met daarbij de beschrijving van de referentieprojecten en de ingevulde eigen verklaring vormen samen de inschrijving. Belangrijk is dus al deze stukken op de juiste manier en tijdig aan te leveren. Alle op tijd door de gemeente ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld op juistheid en volledigheid.

Indien de inschrijver niet voldoet aan de gestelde eisen of één van de aan te leveren stukken ontbreekt, niet tijdig wordt geleverd, niet door de rechtsgeldige deelnemer is ondertekend, niet volledig en naar waarheid is ingevuld of wanneer geen van de referenties voldoet aan de meegegeven randvoorwaarden, is de aanbidding ongeldig en wordt het aanbod terzijde gelegd. Wanneer een bij een vraag vermelde referentie niet voldoet aan de voorwaarden dan wordt deze buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling. Er is geen mogelijkheid tot herstel of aanvulling.

Alle inschrijvers ontvangen een ontvangstbevestiging van hun inschrijving per mail. Uit de juiste en volledig ingediende inschrijvingen selecteert de gemeente voor de selectiefase maximaal drie partijen die zij het meest in staat acht de opgave met succes te volbrengen.

Hoe?

Op basis van de door inschrijvers van geldige aanbiedingen aangeleverde informatie kent de gemeente punten toe aan de antwoorden op de vragen die gesteld zijn in het inschrijfformulier. De drie inschrijvers met het hoogste puntentotaal mogen verder in de selectieprocedure. Indien het puntentotaal van de beste inschrijvers gelijk is, wordt de inschrijver waarvan de score op vraag 1 het hoogst is, in de rangorde als hoogste geplaatst. Indien vervolgens de scores van de beste inschrijvers nog steeds gelijk zijn, wordt de inschrijver waarvan de score op vraag 2, het hoogst is, in de rangorde als hoogste van de beste inschrijvers geplaatst. Indien vervolgens de scores van de beste inschrijvers nog steeds gelijk zijn, dan bepaalt een loting door de gemeente Utrecht de plaatsingsvolgorde van de inschrijvers.

De drie inschrijvers die op deze manier als beste zijn geselecteerd, kunnen vervolgens een (schets-)plan uitwerken (inclusief het doen van een grondbieding) op basis van meer gedetailleerde informatie en spelregels die de gemeente na de voorselectie verstrekt.

Wanneer?

U dient uw inschrijving bestaande uit

- 1) Het volledig ingevulde inschrijfformulier (bijlage 3) met,
- 2) de beschrijving van referentieprojecten (maximaal 5) waar in het inschrijfformulier naar verwezen wordt en,
- 3) de visie en
- 4) de eigen verklaring (bijlage 4)

uiterlijk **5 juni 2025** voor 12.00 uur digitaal in te dienen bij:

Gemeente Utrecht, Beurskwartier, t.a.v. de heer P. Eckhardt.

Per e-mail: p.eckhardt@utrecht.nl en beurskwartier@utrecht.nl

o.v.v. Inschrijfformulier voorselectie bouwkegel 1E Beurskwartier, Utrecht

N.B. Poststukken worden niet geaccepteerd.

De voorselectie uit de ontvangen inschrijvingen zal uiterlijk **3 juli 2025** zijn afgerond. Alle inschrijvers ontvangen hierover bericht via de mail.

De selectiefase met drie overgebleven partijen start na de zomervakantie 2025.

De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om deze voorselectie en de selectieprocedure –zonder tot uitgifte over te gaan– te beëindigen. Hier zal onder andere sprake van zijn op het moment dat blijkt dat er te weinig (kwalitatief goede) inschrijvingen zijn, of indien de plannen niet goed uitgewerkt worden, ongeacht in welke fase de procedure zich bevindt. In voorkomend geval kan geen aanspraak gemaakt worden op een vergoeding van welke kosten en/of schade dan ook.

Nota van Inlichting Voorselectie.

U kunt uw vragen met betrekking tot deze voorselectie vanaf de dag van de uitnodiging tot **10 april 2025** per e-mail richten aan de projectmanager, Pieter Eckhardt:

p.eckhardt@utrecht.nl en beurskwartier@utrecht.nl.

De gestelde vragen en de antwoorden hierop worden uiterlijk op **8 mei 2025** op de website: <https://beurskwartier.nl/project/beurskwartier/> (onder het kopje handige documenten) en tendernet geplaatst als Nota van Inlichtingen.

Let op; de Nota van Inlichtingen wordt enkel op de website geplaatst. Deze wordt niet toegestuurd of op een andere wijze gepubliceerd.

Bijlage 1 toelichting voorselectie bouwka­vel 1E in Beurskwartier

De voorselectie vindt plaats aan de hand van referentieprojecten en een visie op welke manier partijen 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”.

Eisen ten aanzien van ervaring

A. Ontwikkel- en uitvoeringservaring

Uit de referentie moet blijken dat de inschrijver gedurende de laatste 15 jaar met goed resultaat een complex en hoog stedelijk woningbouwproject van minimaal 150 meergezinswoningen met een mix van andere functies (minimaal 2 andere functies met in totaal minimaal 2000 m² bvo) in 1 blok heeft ontwikkeld, heeft laten ontwerpen of ontworpen heeft en heeft laten realiseren of gerealiseerd heeft (het referentieproject moet dus zowel ontworpen, gerealiseerd en opgeleverd zijn binnen de genoemde periode van 15 jaar, de data zoals genoemd in de referenties en/of toelichting zijn leidend en worden indien nodig getoetst). Hierbij is aandacht voor woningbouw met een stedelijke verschijningsvorm en hoogwaardige architectuur. In de bijlage bij referentieproject A geeft de inschrijver aan waarom deze referentie passend is.

B. Ervaring met bouwen van een duurzaam mixed use gebouw.

Gemeente Utrecht heeft hoge ambities op verschillende duurzaamheidsthema's. Vanuit de eigen referentie blijkt dat de inschrijver voldoende ervaring heeft met het bouwen van een vooruitstrevend duurzaam mixed use gebouw in stedelijk gebied met minimaal 10.000 m² bvo. De volgende thema's spelen een rol in de beoordeling:

- Circulair bouwen is een zich snel ontwikkelend thema waarbij nog niet alle oplossingen in zicht zijn. Dit betekent dat hier veel innovaties in plaatsvinden en wat nu vooruitstrevend is, over een paar jaar normaal kan zijn. Dit vraagt een vorm van transitiedenken. Met de referentie wordt aangetoond dat de inschrijver met de projecten wezenlijk bijdraagt aan de transitie naar een circulaire bouweconomie. Van deze referenties worden de parameters uit het convenant Toekomstbestendig Bouwen v2.0 opgegeven, indien beschikbaar:
 - o MPG-score
 - o Herkomst materiaal (massa% biobased / non-virgin)
 - o Paris Proof indicator
 - o Losmaakbaarheidspercentage

- Vanuit de eigen referentie blijkt dat de inschrijver voldoende ervaring heeft met natuur inclusief bouwen in een stedelijk gebied.
- De inschrijver toont met de eigen referentie aan dat men voldoende ervaring heeft met netbewust bouwen. Vernieuwende bouwsystemen houtbouw.

In de bijlage bij referentieproject B geeft de inschrijver aan waarom deze referentie passend is.

C. Gevoel voor de opgave van gezond stedelijk leven in Beurskwartier.

Utrecht zet in op gezond stedelijk leven. We vragen u een inspirerende eigen referentie of een gerealiseerde referentie van een derde partij die u zult betrekken bij de verdere ontwikkeling aan te leveren, die voor de opgave gezond stedelijk leven de focus heeft op sociale duurzaamheid.

In Beurskwartier wordt dit thema al ruimtelijk vertaald door onder meer een minihub en een gezamenlijke binnentuin, maar sociale en functionele verbindingen kunnen ook op andere manieren gerealiseerd worden. Graag zien we een referentie die wat u betreft hieraan invulling geeft. In de bijlage bij referentieproject C geeft de inschrijver aan waarom deze referentie passend is.

D. Ervaring met een creatieve en hoogwaardige invulling van een bouwopgave.

De inschrijver beschikt over de ervaring om iets bijzonders te maken van hoge kwaliteit, dat creatief is en bij voorkeur recht doet aan de (locatie) specifieke vraagstukken van de opgave Beurskwartier. We zien graag een eigen referentie waar u bijzonder trots op bent.

Bijvoorbeeld vanwege de inbreng in de gerealiseerde ambitie, het gevolgde proces of het kwalitatief hoogwaardige eindbeeld. Uit de referentie moet blijken wat de rol van de inschrijver is in het project. In de bijlage bij referentieproject D geeft de inschrijver aan waarom deze referentie passend is.

E. Ervaring met en visie op het vormgeven van een proces om met meerdere partijen een blok te ontwikkelen.

De inschrijver heeft ervaring en expertise om een planproces met meerdere partijen en toekomstige eigenaren/ gebruikers een bouwblok te bouwen, waarbij de eigenheid van de verschillende panden binnen het bouwblok overeind blijft, maar tegelijkertijd ook de functionele en ook sociale verbindingen aanwezig zijn.

In de bijlage bij referentieproject E geeft inschrijver aan waarom deze referentie passend is. In een visie van maximaal 3 A4 pagina's geeft de inschrijver aan op welke manier zij het proces om met meerdere partijen een blok te ontwikkelen, gaat vormgeven.

F. Eisen ten aanzien van organisatie

De inschrijver dient te beschikken over een toereikende organisatie en over aantoonbaar voldoende kwalitatief geschikt personeel om het te realiseren woningbouwproject op een goede en tijdige wijze uit te voeren.

Indien sprake is van aanmelding als een combinatie moeten de gegadigden duidelijk maken welke taak- en risicoverdeling geldt binnen de combinatie. De gemeente sluit een overeenkomst met de combinatie. Alle deelnemende partijen zijn hoofdelijk aansprakelijk. Dit betekent dat partijen die bij inschrijving onderdeel uitmaken van een combinatie gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de uitname van de in erfpacht uit te geven kavel.

G. Eigen Verklaring (Uitsluitingsgronden)

De deelnemer 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 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 deelnemer zal, indien de gemeente 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 of door het Bureau BIBOB.

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.

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.

Eisen ten aanzien van Visie

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

Bijlage 2 format referentie(s)

De inschrijver kan maximaal 5 referentieprojecten indienen. Deze referentieprojecten moeten voldoen aan de eisen ten aanzien van referenties (zie bijlage 1). Per referentieproject mogen maximaal 4 (A4) bladzijden informatie toegevoegd worden. Extra referenties of bladzijden worden niet meegenomen in de beoordeling. De informatie wordt daarbij beknopt weergegeven. Uit deze informatie per project blijkt duidelijk aan welke van de gestelde eisen wordt voldaan. De meegestuurde visie ten behoeve van vraag E2 mag uit maximaal 3 (A4) bladzijden bestaan.

Elk referentieproject dient de volgende indeling te hebben:

1. Nummer van de projectreferentie
2. Naam en plaats van het werk
3. Beschrijving van het werk
4. Naam en adres van de opdrachtgever van het werk
5. Tijd en plaats van de uitvoering (van ontwerp tot oplevering)
6. Organisatievorm (voor eigen risico, traditioneel, D&C, bouwteam,....)
7. Rol van de inschrijver in het werk (indien van toepassing)
8. Start Ontwerp/ ontwikkeling, datum start uitvoering, gerealiseerde opleverdatum
9. Aanneemsom
10. Overige informatie (bv. m2 bvo)

Bijlage 3 inschrijfformulier

Inschrijver	
Naam van de onderneming	
Vestigingsadres	
Postcode en plaats	
Land	
Telefoonnummer	
Rechtsvorm van de onderneming	
Contactpersoon van de onderneming	
E-mailadres contactpersoon	
In geval van combinatie; de namen van de combinant(en) en naam van de penvoerder binnen de combinatie:	

Vraag	Antwoord	Beoordeling (niet invullen)
	Max. 1 referentie per beoordelingscriterium	
A. In welke mate sluit uw referentieproject aan bij de ambitie om in Beurskwartier een woningbouwproject met een stedelijk verschijningsvorm, hoogwaardige architectuur (ontworpen door meerdere architecten) en met een mix van andere functies te ontwikkelen?	Zie referentieproject:..... (alleen eigen referentieprojecten van een woningbouwproject van minimaal 150 meergezinswoningen met een mix van andere functies (minimaal 2) met in totaal minimaal 2000 m2 bvo die ontworpen, gebouwd en opgeleverd zijn in de afgelopen 15 jaar worden in de weging betrokken).	0 – 10 punten
B. In hoeverre blijkt uit de eigen referentieprojecten ervaring met het bouwen van vooruitstrevend duurzame woningen in stedelijk gebied? U krijgt meer punten naarmate uw referenties overtuigen van een wezenlijke inzet op: a. De transitie naar een circulaire bouweconomie, incl. relevante parameters (zie bijlage 1). b. Natuurinclusief bouwen c. Netbewust bouwen	Zie referentieproject:..... (alleen eigen referentieprojecten van een mixed use gebouw in stedelijk gebied met minimaal 10.000 m2 bvo die ontworpen en in aanbouw zijn (tenminste vergund), of gebouwd en opgeleverd zijn in de afgelopen 15 jaar worden in de weging betrokken).	0 – 10 punten

C. In hoeverre blijkt uit de referentieprojecten ervaring met de opgave van gezond stedelijk leven in Beurskwartier. Dit kan aangetoond worden door een inspirerende eigen referentie of een gerealiseerde referentie van een derde partij die qua gezond stedelijk leven aansluit op het karakter van Beurskwartier.	Zie referentieproject:..... (eigen of referentieprojecten van derden die ontworpen en/of gerealiseerd zijn in de afgelopen 15 jaar worden in de weging betrokken)	0 – 10 punten
D. In hoeverre blijkt uit het eigen referentieproject waarop u bijzonder trots bent dat u in staat bent een creatief en hoogwaardig eindresultaat te realiseren dat recht doet aan de (locatie) specifieke vraagstukken van de opgave en in hoeverre is dat relevant voor de voorliggende opgave?	Zie referentieproject:..... (alleen eigen referentieprojecten die ontworpen, gebouwd en/of opgeleverd zijn in de afgelopen 15 jaar worden in de weging betrokken).	0 – 10 punten

E.1 In hoeverre blijkt uit uw eigen referentieproject uw ervaring en expertise om een planproces met meerdere partijen en toekomstige eigenaren een bouwblok te bouwen, waarbij de eigenheid van de verschillende gebouwen binnen het bouwblok overeind blijft, maar tegelijkertijd ook de functionele en ook sociale verbindingen aanwezig zijn. E.2 De inschrijver wordt gevraagd om naast een eigen referentie een visie te schrijven op welke manier zij denken dit proces vorm te geven om met meerdere partijen een blok te ontwikkelen.	Zie referentieproject en visie: (alleen eigen referentieprojecten die ontworpen, gebouwd en/of opgeleverd zijn in de afgelopen 15 jaar worden in de weging betrokken).	0 – 10 punten
F. De inschrijver dient te beschikken over een toereikende organisatie en over voldoende kwalitatief geschikt personeel om het te realiseren woningbouwproject op een goede en tijdige wijze uit te voeren	Beschrijving organisatie	Geen extra punten

1. Indien u zich als combinatie aanmeldt, wat is de verdeling naar aard van de werkzaamheden en risico's tussen de combinanten?	Deze inschrijving wordt wel/niet ingediend door een combinatie. Doorhalen wat niet van toepassing is. Kopie intentieverklaring indienen, waaruit de verdeling naar aard van de werkzaamheden en risico's blijkt.	Geen extra punten
---	---	-------------------

Verklaring, behorende bij de vragenlijst

Ondergetekende verklaart alle vragen naar waarheid beantwoord te hebben en bij het indienen van de bewijzen, referenties en verklaringen, geen valse gegevens te hebben verstrekt. Ondergetekende is ermee bekend en stemt daarmee in dat de gemeente de afgelegde verklaringen en overlegde bewijzen en referenties eventueel verifieert.

Ondergetekende zal, indien tot verificatie van gegevens wordt overgegaan, daaraan zijn medewerking verlenen.

Aldus naar waarheid opgemaakt op:

.....2025, te.....(plaats),
door(rechtsgeldig vertegenwoordiger) van
.....(bedrijf).

Handtekening

Bijlage 4 eigen verklaring

Ondergetekende verklaart in zijn hoedanigheid van rechtsgeldig vertegenwoordiger van

.....². dat:

- a. zijn organisatie niet is een organisatie die is veroordeeld, uitgesproken op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b, of 323a, 328ter, tweede lid, 416, 417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht;
- b. zijn organisatie niet is een organisatie die is veroordeeld wegens overtreding van de artikelen 90 quater, 137 c t/m g, 261 t/m 271 en/of 429quater van het Wetboek van Strafrecht;
- c. geen van de (gewezen) bestuurders of andere functionarissen van de organisatie gedurende de periode van 5 jaar voorafgaand aan de indiening van deze verklaring is veroordeeld ter zake overtreding van een of meer van de sub a en b genoemde strafbare feiten of daar ten tijde van de indiening van de verklaring voor wordt vervolgd;
- d. zijn organisatie niet is een organisatie die in staat van faillissement, vereffening, surséance van betaling of akkoord verkeert, dan wel zijn werkzaamheden heeft gestaakt of in een andere soortgelijke toestand verkeert ingevolge een gelijkwaardige procedure van de nationale wettelijke regeling;
- e. zijn organisatie niet is een organisatie waarvoor faillissement is aangevraagd waar tegen een procedure van vereffening of surséance van betaling of akkoord, dan wel een andere soortgelijke procedure die in de nationale wettelijke regeling is voorzien aanhangig gemaakt;
- f. zijn organisatie niet is een organisatie die, bij een rechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft, veroordeeld is geweest voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de organisatie in het gedrang brengt;
- g. zijn organisatie niet is een organisatie die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de selecterende dienst aannemelijk kan maken;
- h. zijn organisatie niet is een organisatie die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale verzekeringsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd is of in het land van de selecterende dienst;
- i. zijn organisatie niet is een organisatie die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land van de selecterende dienst;

² (naam deelnemende organisatie)

- j. zijn organisatie niet is veroordeeld geweest voor een delict dat de professionele integriteit van de onderneming in gedrang brengt.

Naam en functie rechtsgeldig vertegenwoordiger:

Datum:

Handtekening:

**OVER BEURSKWARTIER**

Utrecht krijgt een splinternieuw stadsdeel in het centrum van de stad: Beurskwartier. De spraakmakende en levendige groene wijk verrijst op loopafstand van de historische binnenstad naast Utrecht Centraal.