

Bijlage 1. Vragen marktconsultatie

Scope, programma en ruimte

Het totale perceel van Promenade I is ongeveer 7.000 m² groot, waarop meerdere bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. De ambitie van de gemeente is om binnen het bouwblok in ieder geval 10.000 m² BVO met de functie 'onderwijs' te realiseren om zo bij te dragen aan het creëren van een levendige binnenstad. Daarnaast is het van belang dat er een doorgang komt vanaf het gemeentehuis naar de Promenade en dus dat een deel van het oppervlak wordt ingezet als openbare ruimte.

Het onderwijsprogramma dat de Universiteit Maastricht (UM) wil vestigen op de locatie Promenade I beslaat ongeveer 6.000 m² BVO. Er is nog geen PvE waarin het programma exact beschreven staat. Daarnaast is Zuyd Hogeschool geïnteresseerd in het verplaatsen van onderwijsprogramma naar het centrum van Heerlen. Andere onderwijsinstellingen zijn ook welkom.

Buiten de genoemde minimale oppervlakte voor onderwijs van 10.000 m² en de doorsteek vanuit het gemeentehuis naar de Promenade, staat de nadere functionele invulling van het programma nog open.

1. Welke invulling aan functies aan Promenade I zou u voorstellen om een sterke verbinding te creëren tussen onderwijs en stedelijke centrumfuncties en om de binnenstad in zijn algemeenheid en de locatie Promenade I in het bijzonder aantrekkelijk(er) en levendiger te maken? Waarom ziet u hier meerwaarde in?
2. Welke invulling voor wat betreft de inhoud en de omvang van het functionele programma acht u wenselijk, dan wel noodzakelijk in het kader van financiële haalbaarheid en exploitbaarheid van het project?
3. Heeft u ideeën in relatie tot de ontwikkeling van Promenade I om ook andere onderwijsinstellingen hier naartoe te trekken (voor of na oplevering)?
4. Hoe ziet u de marktpotentie van Heerlen centrum en het voorliggende plot als studenten in de binnenstad studeren en er deels gaan wonen?
5. Hoe kijkt u aan tegen parkeren met betrekking tot de ontwikkeling op dit plot?

Ervaring

6. Welke ervaring heeft uw onderneming met het (laten) ontwerpen en realiseren (ontwikkelen) van een dergelijk programma? Kunt u recente voorbeelden van dergelijke projecten geven?
7. Welke ervaring heeft uw onderneming met het investeren in een vergelijkbare ontwikkeling? Kunt u recente voorbeelden van dergelijke projecten geven?

Eigendomspositie

Op dit moment heeft de gemeente Heerlen 14 van de 17 panden van Promenade I in eigendom en is voornemens ook de overige drie panden in het blok te verwerven. Daarna is het gehele blok Promenade I in eigendom van de gemeente Heerlen. Het ligt in beginsel voor de hand om binnen de mededingingskaders de vrije eigendom (vrij van huur en gebruik) over te dragen aan een ontwikkelaar tegen de betaling van een grondprijs/grondbod. Als alternatief is het voor UM (afhankelijk van de voorwaarden) ook een mogelijkheid om het eigen deel zelf te ontwikkelen op het plot.

8. Is gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht voor u interessant? En waarom wel of niet?
9. Hoe denkt u over andere vormen van eigendom en het al dan niet overdragen daarvan?
10. Als algehele sloop een uitgangspunt is, in hoeverre is het voor u relevant dat de gemeente dit doet voorafgaand aan de overdracht van de grond dan wel dat de demarcatie voor sloop bij de ontwikkelaar ligt en de grond dus met de huidige bebouwing wordt overgedragen?
11. Als gehele sloop een uitgangspunt is, welke sloopstrategie acht u passend voor deze ontwikkeling? Kunt u ingaan op de mogelijkheden voor gefaseerde sloop?

Financiering

12. In welke orde van grootte (in Euro's) zou volgens u een passend grondbod zich bevinden (uitgaande van de levering van de kavel met de huidige bebouwing)? En als de grond vrij is van bebouwing?
13. In welke orde van grootte (in Euro's) zou volgens u een passende m² VVO-prijs (excl. btw) voor verhuur van de onderwijsfunctie zich bevinden? En geldt dat dan zowel voor UM (ca. 6.000 m² BVO) als voor de mogelijk overige m²'s onderwijsfunctie?
14. Is het in het kader van financiële haalbaarheid aantrekkelijk als de gemeente Heerlen nog een ontwikkeling (al dan niet onderwijs) op een andere locatie koppelt aan de ontwikkeling van Promenade I?

Samenwerking

15. Wat zou een ideale samenwerkingsvorm/contractvorm zijn voor deze ontwikkeling?
16. Ziet u los van de algemene voorbereidingen voor dit project specifieke zaken die de gemeente Heerlen dient voor te bereiden?
17. Zou het in het geheel slopen van het bestaande bouwblok volgens u een uitgangspunt moeten zijn, of ziet u nog mogelijkheden in hergebruik van bouwdelen/materialen/etc.? Er zijn beeldbepalende panden/gevels op het plot aanwezig. Zie u kans om deze panden of gedeelten daarvan te integreren in de nieuwe ontwikkeling?
18. In hoeverre ziet u mogelijkheden om de ontwikkeling van Promenade I programmatisch te verbinden met het regionale innovatie-ecosysteem, zoals Brightlands Smart Services Campus, start-ups en andere kennispartners? Hoe kan deze koppeling bijdragen aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig onderwijs- en innovatiedistrict?

Planning en fasering

Universiteit Maastricht heeft als uitgangspunt ingebruikname in collegejaar 2027/2028 (september 2027 tot juli 2028). Voor de gemeente is het relevant dat zodra sprake is van leegstand, de sloop van de huidige bebouwing zo snel mogelijk van start gaat.

19. Welke maatregelen, keuzes en/of randvoorwaarden acht u noodzakelijk om ingebruikname in de hierboven genoemde periode te realiseren?
20. Wat is een realistische globale planning/fasering van nu tot sloop en start bouw en tot ingebruikname in september 2027 voor een dergelijk project?
21. Ziet u mogelijkheden tot gefaseerde ingebruikname, bijvoorbeeld door het opdelen in deelpercelen, in het bijzonder het onderdeel van de Universiteit Maastricht? Kunt u dit toelichten.

Aanbesteding

22. Als er een aanbesteding zou worden gestart voor de ontwikkeling van Promenade I, wat zouden dan volgens u passende gunningscriteria zijn?
23. Als er een aanbesteding zou worden gestart voor de ontwikkeling van Promenade I, welke uitgangspunten zijn voor u dan relevant om te willen deelnemen?

Kansen en risico's

24. Welke kansen ziet u met betrekking tot deze ontwikkeling? En welke mogelijkheden ziet u om deze kansen te verzilveren?
25. Welke risico's ziet u met betrekking tot deze ontwikkeling? En welke beheersmaatregelen zou u daarop willen toepassen?

Overig

26. Welke suggesties of overwegingen wilt u ons nog graag meegeven?