

## Marktverkenning “Vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld”

Bibliotheek++, filmhuis Artplex, woningen en parkeren

kenmerk 157 POS 11

**maart 2012**

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Vraag en antwoordenlijst .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Instructie voor de aanmelder .....</b>	<b>7</b>
3.1. Planning .....	7
3.2. Informatieronde .....	7
3.3. Indienen van de aanmelding .....	7
3.4. Verwerking vraag/antwoordenlijsten.....	7
3.5. Procedurele punten .....	8
<b>Bijlage 1   Achtergrond documentatie vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld .....</b>	<b>9</b>

# 1. Inleiding

Aan het Smakkelaarsveld komt straks een nieuwe bibliotheek++: niet zomaar een bibliotheek, maar een plek voor informatie, verdieping, ontspanning en ontmoeting. Een gebouw dat tot de verbeelding spreekt. Een film kijken, een debat bezoeken, boeken, cd's en kunst lenen, gamen, lunchen of een kop koffie drinken? Vanaf circa 2017 is dit de logische plek. In het gebouw komt de Centrale Bibliotheek en het Artplex (film & uitgaan), maar ook woningen en een niet-openbare stallingsparkeergarage. Het gebouw komt direct naast Utrecht Centraal Station te liggen. De HOV-baan (Hoogwaardig Openbaar Vervoer), voor bussen en trams, zal letterlijk onder de nieuwbouw door aangelegd worden.

Het Smakkelaarsveld is een prominente en unieke plek in het stationsgebied, en vormt de poort naar de oude stad. Het wordt een levendige, groene plek langs de nog aan te leggen doorgetrokken Leidsche Rijn, die straks zal uitmonden in de nieuwe Catharijnesingel.

Met behulp van deze marktverkenning beoogt de gemeente Utrecht inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden en onmogelijkheden voor een marktpartij/ontwikkelaar om het vastgoedprogramma risicodragend te ontwikkelen, de woningen met de parkeerplaatsen af te zetten (bij voorkeur in het koopsegment) en een eigenaar belegger te zoeken voor de publieke delen, zijnde de bibliotheek en het Artplex. De uitkomsten van deze marktverkenning zal de gemeente Utrecht betrekken bij de voorbereiding van het inkooptraject.

## 2. Vraag en antwoordenlijst

De gemeente Utrecht wil aan de hand van onderstaande vragen en de daarop door u verstrekte antwoorden een duidelijk beeld krijgen van de visie van de aanbiedersmarkt op het onderhavige project.

### Algemeen

Vraag 1.	Wat vindt u van de globale planning? Welke optimalisatie mogelijkheden ziet u?
Antwoord:	
Vraag 2.	Wat vindt u van de geschatte bouwtijd? Welke optimalisatie mogelijkheden ziet u?
Antwoord:	
Vraag 3.	Hoe kijkt u aan tegen de haalbaarheid/realiseerbaarheid van het gevraagde vastgoedprogramma in relatie tot de tijd en kosten?
Antwoord:	
Vraag 4.	De aanleg van de HOV onderbouw (incl twee kunstwerken) is onderdeel van deze ontwikkelopgave. Wat zou volgens u de projectbegrenzing moeten zijn en waarom?
Antwoord:	
Vraag 5.	Wat is volgens u het minimaal benodigde bouwterrein in m2 voor deze ontwikkelopgave en waarom?
Antwoord:	

### Ontwikkelerisico

Vraag 6.	Welke risico's ziet u op voorhand bij dit samengesteld vastgoedprogramma? Welke risico's onderscheidt u in de afzonderlijke programma onderdelen?
Antwoord:	
Vraag 7.	Welke condities moeten volgens u bij voorkeur zijn vervuld bij gunning (o.a. bestemmingsplan)?
Antwoord:	
Vraag 8.	Op welke wijze kunnen de door u genoemde ontwikkelrisico's worden geminimaliseerd?
Antwoord	
Vraag 9.	Welke ontwikkelrisico's kunnen naar uw oordeel het beste bij de gemeente blijven en waarom?

Antwoord:	
Vraag 10.	Hoe denkt u in dit verband over benodigde samenwerkingspartners?
Antwoord:	

### Eigendom publieke delen

Vraag 11.	Binnen de opgave zit een groot deel publieke delen (14.400m <sup>2</sup> bvo Bibliotheek en 4.400m <sup>2</sup> bvo Artplex incl horeca) bij wie zou volgens u bij voorkeur het eigendom hiervan moeten berusten en waarom?
Antwoord	
Vraag 12.	Op welke manier denkt u dat de garanties voor afname van de publieke delen moeten worden geregeld?
Antwoord	
Vraag 13.	Zijn er volgens u partijen die interesse zouden kunnen hebben voor dit eigendom?
Antwoord	
Vraag 14.	Welke zaken spelen mogelijk verder een rol bij die interesse?
Antwoord	
Vraag 15.	Wat zijn volgens u te vervullen condities, te stellen rendements eisen, minimale huurniveau's/garantiecondities?
Antwoord	
Vraag 16.	Zijn er alternatieve denkbaar en wat zijn hiervan de voordelen?
Antwoord	

### Woningbouwprogramma

Vraag 17.	Welke flexibiliteit is nodig binnen dit woningbouwprogramma om zodoende de afzetbaarheid te vergroten;?
Antwoord	
Vraag 18.	Welke woningtype, doelgroepen, financieringscategorie acht u geschikt voor dit woningbouwprogramma? Kunt u daarbij een indicatie geven van de VON prijs / huurprijs?
Antwoord	
Vraag 19.	Hoe gaat u in het kader van het woningbouwprogramma om met de lange doorlooptijden van dit vastgoedprogramma?
Antwoord	
Vraag 20.	Kunt u in relatie tot het woningtype iets zeggen over het benodigde aantal parkeerplaatsen?
Antwoord	
Vraag 21.	Is het volgens u denkbaar om op deze specifieke locatie woningen aan te bieden zonder parkeerplaats (ook geen vergunning in openbaar gebied)?

Antwoord	
Vraag 22.	Is het aantal parkeerplaatsen dat voorzien is binnen het programma voldoende? Welke parkeernorm stelt u voor?
Antwoord	

**Overige**

Vraag 17.	Zijn er nog andere elementen die volgens u van grootbelang zijn voor de voorbereiding van dit onderhavige project?
Antwoord	

## 3. Instructie voor de aanmelder

### 3.1. Planning

---

Bij het doorlopen van de procedures van de marktverkenning, houdt gemeente Utrecht de onderstaande data/deadlines aan:

Actie	Datum
Versturen marktverkenningdocumenten	2-3-2012
Uiterste datum voor het stellen van vragen	12-3-2012
Beschikbaar stellen Nota van inlichtingen	16-3-2012
Uiterste datum binnenkomst aanleveren markt informatie	23-3-2012 15:00 uur
Gespreksronde	Week 13
Opstellen rapportage	Week 14

### 3.2. Informatieronde

---

Houders van dit marktverkenningdocument worden in de gelegenheid gesteld vragen en/of opmerkingen over de marktverkenning te maken. Daartoe is in een schriftelijke informatieronde voorzien.

Houders van dit document die vragen en/of opmerkingen hebben, dienen deze uiterlijk op de in hoofdstuk 3.1. genoemde datum en tijdstip per e-mail te verzenden naar [concerninkoop@utrecht.nl](mailto:concerninkoop@utrecht.nl), onder vermelding van marktverkenning Vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld, 157 POS 11, t.a.v. de heer Terry Hoekstra.

Om de vragen in een logische volgorde te kunnen beantwoorden, wordt u verzocht om de vragen in een Word-document in te dienen. Uw document is als volgt ingedeeld en opgemaakt:

Document	Paginanummer	Paragraaf	Nummering (eis../wens..)	Vraag

De vragen en de daarop gegeven antwoorden (de zogenaamde Nota van Inlichtingen) worden geanonimiseerd via [www.aanbestedingskalender.nl](http://www.aanbestedingskalender.nl) beschikbaar gesteld aan alle geregistreerde houders van het marktverkenningdocument en dienen te worden beschouwd als een integraal onderdeel van dit marktverkenningdocument .

### 3.3. Indienen van de aanmelding

---

Uw reactie op deze marktverkenning dient u uiterlijk op de in hoofdstuk 3.1. genoemde datum en tijdstip per e-mail te verzenden naar [concerninkoop@utrecht.nl](mailto:concerninkoop@utrecht.nl), onder vermelding van marktverkenning Vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld, 157 POS 11.

### 3.4. Verwerking vraag/antwoordenlijsten

---

De door u, voor de gestelde datum van binnenkomst, aangeleverde 'vraag en antwoordenlijst' (hoofdstuk 2),

worden samen met de mondelinge toelichting door een projectteam doorgenomen en dient als informatiebron voor het opstellen van een businesscase en het eventueel vormgeven van een 'eisen en wensenlijst' /bestek behorende bij een mogelijk uit te voeren Europese aanbesteding.

De antwoorden worden niet gescoord. Er zal dus ook geen waardeoordeel over de ingediende antwoordenlijsten worden uitgesproken, noch worden gecommuniceerd aan de indieners van een vragenlijst.

### 3.5. Procedurele punten

---

Alle informatie die u indient, zal vertrouwelijk behandeld worden.

- Financiële gegevens zullen niet prijsgegeven worden.
- U wordt gevraagd, indien u op een bepaalde vraag geen antwoord wenst te geven, indien mogelijk, aan te geven waarom u hier geen antwoord op geeft.
- U heeft de mogelijkheid bij alle vragen alternatieven aan te geven.
- U gaat ermee akkoord dat deze marktverkenning gebruikt wordt om informatie in te winnen uit de markt, om voor gemeente Utrecht te verduidelijken hoe de eventuele aanbesteding ingestoken dient te worden.
- Gemeente Utrecht garandeert de vertrouwelijkheid van uw gegevens en zal deze gegevens niet openbaar maken. Echter, informatie gebruikt om de eisen en wensen in de later nog op te stellen offerteaanvraag te formuleren, zult u wel in een openbaar stuk kunnen terugvinden. Indien besloten wordt om tot een aanbesteding over te gaan, zal de offerteaanvraag ten tijde van de aanbesteding te downloaden zijn via '[www.aanbestedingskalender.nl](http://www.aanbestedingskalender.nl)'. In feite levert u input voor de offerteaanvraag en geeft u er mede vorm aan.



# Bijlage 1      Achtergrond documentatie vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld

Hierachter treft u de 'Achtergrond documentatie vastgoedontwikkeling Smakkelaarsveld' aan.

## Bijlage 2

het advies van Louteslager.