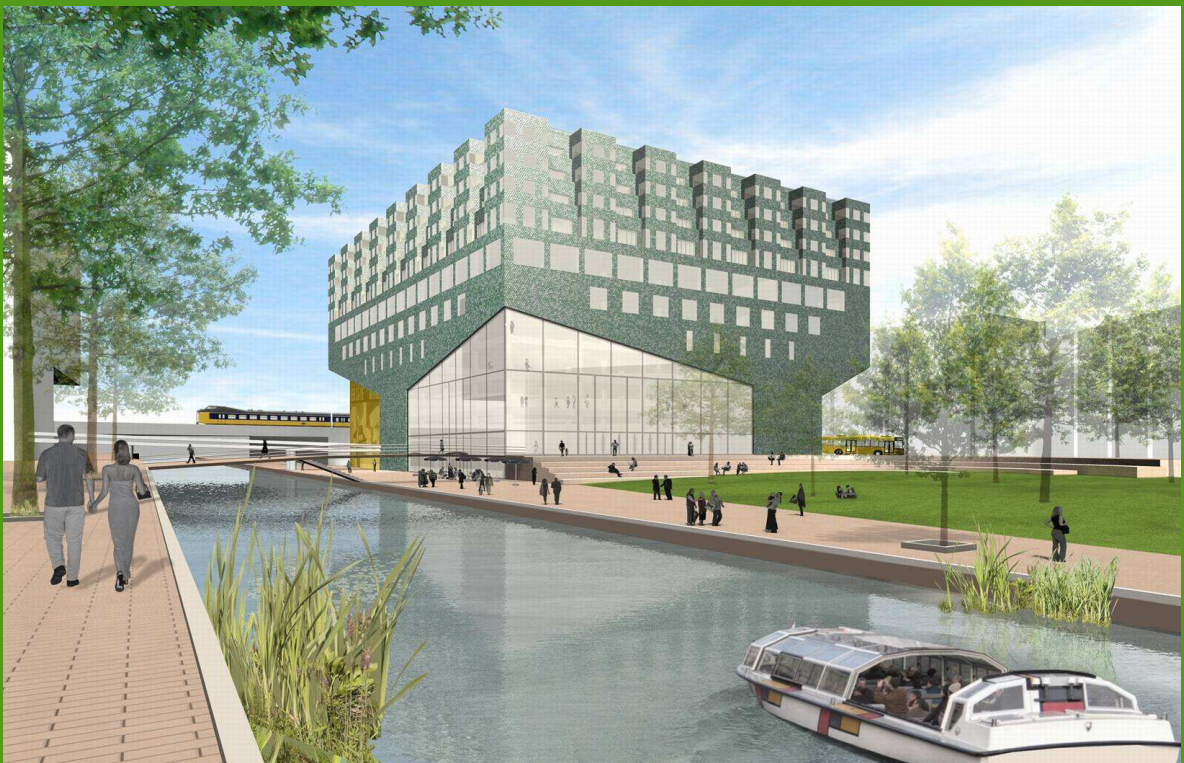


Contracteringstrategie Bibliotheek++



Voorstel voor aanpak en organisatie van het contractvormingsproces voor de verdere ontwikkeling en realisatie van de Bibliotheek++ op het Smakkelaarsveld te Utrecht.

Utrecht, 6 september 2012



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Herontwikkeling Smakkelaarsveld.....	4
2.1 Vastgoedprogramma.....	4
2.2 Aanleiding tot de opgave, culturele functies, woningen, parkeren en bus/trambaan	4
2.3 Beoogd resultaat van de vastgoedontwikkeling	5
2.4 Vraagstelling aan de markt	5
3. Ontwikkelopties.....	7
3.1 Marktconsultatie	7
3.2 Adviezen en afwegingen naar aanleiding van marktconsultatie.....	7
3.3 Conclusies en aanbevelingen	9
4. Risico's.....	11
5. Voorbereiding aanbesteding	12
5.1 Keuze voor het moment van selectie marktpartijen	12
5.2 Beoogd resultaat aanbesteding	12
5.3 Organisatie voorbereiding aanbesteding en gunning	12
6. Organisatie en proces na gunning	15
6.1 Marktpartij/consortium in the lead	15
6.2 Toetsing van fasedocumenten	15
6.3 Demarcaties in opgave en partijen voor de publieke ruimten.....	19
7. Planning	20

Deze notitie is tot stand gekomen met bijdragen van:

Concerninkoop	Thomas van Doorn
Directeur Bibliotheek	Ton van Vlimmeren, mede namens Stichting Artplex
UVO	Arthur van Loon, Frits Velthuis
POS	FLP
	Mark vd Wegen
	FLP
	Marcus Ysbrandy
Vastgoed	Sara Rademaker, Johan Schutte, Herman Baartman

1. Inleiding

Op 11 februari 2010 besloot de Utrechtse gemeenteraad aan het Smakkelaarsveld te Utrecht een nieuw gebouw te ontwikkelen; de Bibliotheek++. Dit wordt niet een standaard bibliotheek zoals we die al eeuwen kennen, maar een plek voor informatie, verdieping, ontspanning en ontmoeting, in een gebouw dat tot de verbeelding spreekt. Bezoekers kunnen hier niet alleen terecht voor het lenen van boeken, maar ook voor het bekijken van een (culturele) film, het bijwonen van een debat, het lenen van cd's en kunst, een uurtje gamen, om een kop koffie drinken of te lunchen. Boven op de bibliotheek++ worden 5 a 6 lagen woningen gerealiseerd.

Het nieuwe gebouw komt direct naast het nieuwe Utrecht Centraal Station te liggen. De HOV-baan (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) voor bussen en trams zal letterlijk onder en door het nieuwe gebouw aangelegd worden. Langs het Smakkelaarsveld wordt de verbrede Leidsche Rijn aangelegd die straks zal uitmonden in de hernieuwde Catharijnesingel. Voor de entree naar het gebouw komt een groen verblijfsgebied.

Het Smakkelaarsveld wordt zo een prominente en levendige plek in het Stationsgebied van Utrecht, en vormt de westelijke poort naar de oude stad. Het Smakkelaarsveld wordt daarnaast een levendige, groene plek langs de Leidsche Rijn.

In november 2011 heeft de raad het vastgoedprogramma voor de bibliotheek++ definitief vastgesteld. Daarmee ontstond duidelijkheid over de gebruikers van de publieke ruimten in het gebouw.

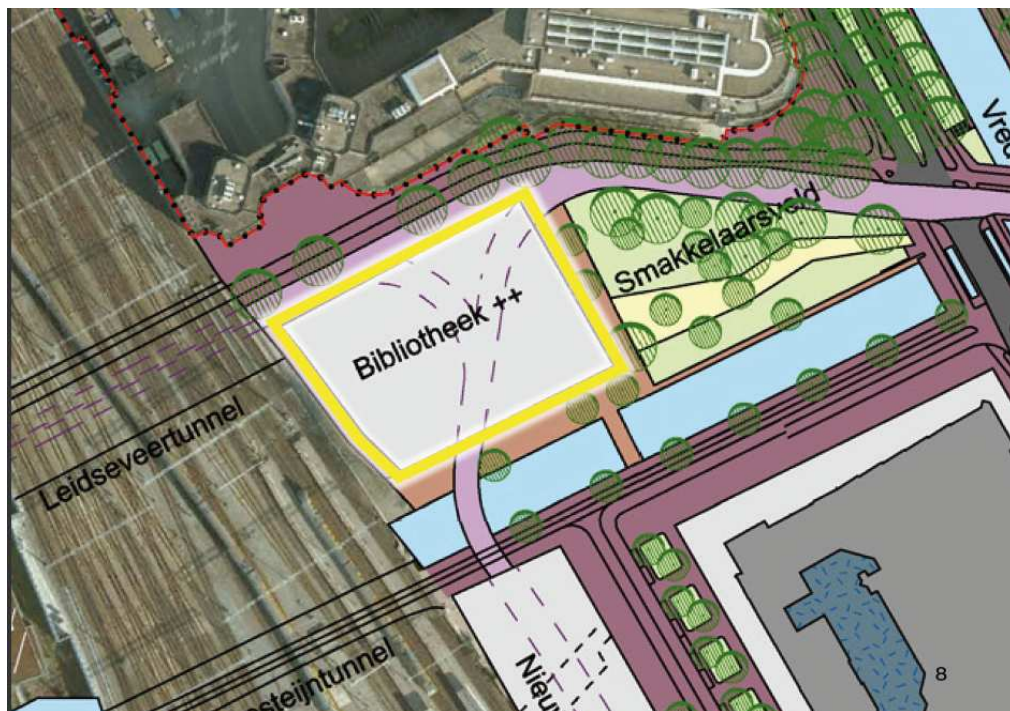
In april 2012 is een marktconsultatie gehouden, waarbij verschillende marktpartijen zijn gevraagd te reageren op de realisatiemogelijkheden van de beoogde opgave op het Smakkelaarsveld. In deze nu voorliggende contracteringstrategie Bibliotheek++ wordt ingegaan op de resultaten van deze marktconsultatie. Hoofdstuk 2 beschrijft de kwaliteit en betekenis die we met de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld en de bibliotheek++ beogen. Hoofdstuk 3, de kern van dit document, gaat in op de gewenste resultaten van de vastgoedontwikkeling en de vragen zoals die tijdens de marktconsultatie zijn gesteld. De marktadviezen worden beschreven, waarna de gemeentelijke overwegingen naar aanleiding van de marktadviezen op een rij worden gezet. Hieruit volgt een aanbeveling voor deze ontwikkelopgave. In hoofdstuk 4 worden de voornaamste risico's uiteen gezet, waarna in hoofdstuk 5 de aanpak van het aanbesteden en contracteren van deze opgave aan de orde komt. Hoofdstuk 6 beschrijft hoe de organisatie tot aan feitelijke gunning eruit zien, en voor het proces daarna uitgelijnd wordt. Tot slot volgt de planning en met de te nemen bestuurlijke besluiten.

2. Herontwikkeling Smakkelaarsveld

2.1 Vastgoedprogramma

Op 24 november 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Utrecht het vastgoedprogramma voor het Smakkelaarsveld opnieuw bevestigd. Op het Smakkelaarsveld komt een gebouw met daarin de nieuwe centrale bibliotheek, een Artplex, woningen en parkeerplaatsen (gekoppeld aan de woningen). Onder en door het gebouw worden HOV banen aangelegd.

Het gebouw zal worden ontwikkeld en gerealiseerd op de locatie Smakkelaarsveld. Onderstaand is een tekening weergegeven van de locatie waarop het gebouw dient te worden gerealiseerd.



2.2 Aanleiding tot de opgave, culturele functies, woningen, parkeren en bus/trambaan

Kwaliteit en betekenis voor de stad, doel van de gebieds- en gebouwontwikkeling Smakkelaarsveld

In het Masterplan Stationsgebied (actualisatie december 2004) krijgt het Smakkelaarsveld nadrukkelijk een publieke functie toebedeeld als onderdeel van de Stadscorridor. Het moet een publiekstrekker worden en een prettige en vooral levendige en daardoor veilige verblijfsfunctie bieden. De Bibliotheek++ gaat de aantrekkelijkheid van de stad vergroten. Samen met het Muziekpaleis en de Stadsschouwburg vormt het de cultuur-as van Utrecht. Het is de verbindende schakel tussen de oostkant en de westkant van de stad richting Leidsche Rijn. Met deze publieke voorziening krijgt het Smakkelaarsveld een nieuwe functie als veilige en levendige ontmoetingsplaats.

Met de realisatie van de Bibliotheek++ op het Smakkelaarsveld krijgt de oostzijde van de nieuwe OV-terminal een stedenbouwkundige beëindiging aan de noordzijde, waarmee het nieuwe stationsplein oost een goed omsloten stedelijke ruimte wordt. Ten oosten van de nieuwe centrale bibliotheek wordt een parkje gerealiseerd, dat vergelijkbaar is met het Moreelsepark voor het hoofdboulevard van de NS. Dit sluit aan op de uitkomst van het referendum over het stationsgebied.

De stad Utrecht staat voor een breed aanbod van kennis en cultuur. Dat de stad daarin succesvol is, mag blijken uit de recente verkiezing van Utrecht als vitalste stad van Nederland. Wij willen die positie in de komende periode versterken en uitbouwen. De gemeente heeft de ambitie in 2018 culturele hoofdstad van Europa te worden; een spraakmakend en in het oog springend centrum voor kennis en cultuur op het Smakkelaarsveld is daarin een essentieel element.

Een nieuw aanbod van woord, beeld en geluid.

De nieuwe centrale bibliotheek en het Artplex gaan in de nieuwbouw ieder voor zich maar ook vooral gezamenlijk een aanbod bieden waarmee Utrecht zijn motto van stad van kennis en cultuur verder zal versterken. De synergie die in samenwerking tot stand gebracht wordt en die in het ruimtelijk programma tot uitdrukking komt, is daarvoor een belangrijke voorwaarde.

De nieuwe voorziening biedt zalen voor film, debat, bijeenkomsten en exposities, een ruim assortiment boeken, tijdschriften kranten, actuele media en beeldende kunst, moderne ruimtes en voorzieningen om te studeren, te lezen, te luisteren en te kijken en te ontmoeten en aantrekkelijke horeca. Het geheel is meer dan de som der delen. Het is een aantrekkelijke plaats, een plek waar men graag komt, die uitnodigt en uitdaagt.

In de Bibliotheek++ wordt samenwerking gezocht met andere partijen (het Nederland Filmfestival, Utrechts Uitbureau, Stichting Literaire Activiteiten Utrecht, Impakt, Holland Animation Filmfestival, Utrechts Medialab, Dutch Game Garden, UCK, en Utrechtse onderwijs- en kennisinstellingen) wat resulteert in een 7 x 16 uur geopende en bedrijvige cultuurhaven voor een brede publieksgroep (*uit de raadsbrief van 23 juni 2011*).

2.3 Beoogd resultaat van de vastgoedontwikkeling

Het college streeft er naar, dat bij oplevering van de Bibliotheek++ eind 2017, de situatie op het Smakkelaarsveld als volgt is:

Gebouw

Het beoogd resultaat is de oplevering en ingebruikname van een goed functionerend gebouw, op basis van het nog vast te stellen voorlopig ontwerp en dat voldoet aan het bestuurlijk vastgestelde vastgoedprogramma. De publieke ruimten zijn verhuurd aan de (verzelfstandigde) openbare bibliotheek van de gemeente Utrecht, de stichting Artplex en eventuele andere onderhuurders. De bovenliggende woningen zijn verkocht of verhuurd ¹.

De onderliggende niet openbare (private) parkeergarage is gereed, en door de nieuwe eigenaren in gebruik genomen.

Infrastructuur en omgeving

Het omliggende openbare gebied is, of wordt kort na oplevering van het casco, aangelegd. De onder het gebouw en op het Smakkelaarsveld liggende HOV baan is gerealiseerd, en wordt ter beschikking gesteld aan de concessiehouder/exploitant (BRU/Provincie Utrecht) om er de bovenbouw voor de tram op te realiseren.

2.4 Vraagstelling aan de markt

Om de hierboven beschreven eindsituatie te realiseren zal de markt worden ingeschakeld. De markt zal worden gevraagd de beschreven eindsituatie te realiseren binnen de kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente Utrecht daaraan stelt. Deze kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden hebben onder meer betrekking op inhoud (wat: programma, ontwerp, financiën),

¹ Er wordt gezocht naar een ontwikkelaar, bouwer en toekomstig eigena(r)er(en) voor de woningen en de parkeerplaatsen (mogelijk een consortium)

proces (hoe: welke partijen, organisatie, communicatie) en planning (wanneer). Deze onderwerpen worden hieronder nader uiteengezet.

Inhoud

De inhoudelijke kaders voor de door de ontwikkelaar te realiseren opgave laten zich als volgt samenvatten:

Programma:

Vastgesteld (maximaal) vastgoedprogramma op deze locatie is als volgt:

- circa 14.400 (m2) vierkante meter bruto vloer oppervlak met de functie Bibliotheek,
- circa 4.400 (m2) vierkante meter bioscoopvoorziening met de functie "Artplex"(film en uitgaan),
- circa 8.500 (m2) vierkante meter parkeergarage (is circa 260 parkeerplekken, nog bij te stellen naar 130-150) en
- circa 17.000 (m2) vierkante meter woningen
- Onder en door en het gebouw loopt de toekomstige HOV bus/trambaan; de aanleg van deze infrastructuur behoort ook tot de opgave.

Ontwerp:

Als uitgangspunt en randvoorwaarde voor de contractering van een ontwikkelaar/consortium gelden de volgende vier documenten:

- Vastgesteld en goedgekeurd voorlopig ontwerp voor het gebouw, dat aansluit op het vastgesteld en goedgekeurd IPvE/FO Smakkelaarsveld;
- Vastgesteld en goedgekeurd voorlopig ontwerp HOV².
- Concept overeenkomst met Rapp+Rapp voor de verdere uitwerking van het VO naar een definitief ontwerp (DO) en een Uitvoeringsontwerp/Bestek, met daarin afspraken over mogelijke inzet onderaannemers;
- (vastgesteld) bestemmingsplan.

Financiën:

De onderliggende financiële uitgangspunten voor de contractering zijn als volgt:

- Investeringsanalyse gebieds- en gebouwontwikkeling Smakkelaarsveld (15 december 2009)
- Bouwbudget voor de publieke delen van het gebouw, inclusief een bijbehorende maximale huursom (conform het MPV 2010, waarin Bibliotheek en Artplex zijn opgenomen).
- Grondopbrengst publieke voorzieningen (geactualiseerde grex)
- Minimale grondopbrengst voor de woningen (geactualiseerde grex).
- Een systeem van grondquote/meeropbrengsten indien de woningen meer opbrengen.
- Concept afnamegaranties voor de publieke delen (bibliotheek en Artplex)

² De HOV banen worden voor het totale stationsgebied door één ingenieursbureau uitgewerkt. Dit bureau wordt mee gecontracteerd in de aanbesteding;

3. Ontwikkelopties

3.1 Marktconsultatie

In de afwegingen voor de marktbenadering zijn verschillende varianten en mogelijkheden verkend voor de ontwikkeling en realisatie van de Bibliotheek ++. Hiertoe is in maart en april 2012 een marktconsultatie gehouden, waarbij verschillende vastgoedpartijen is gevraagd te reageren op de ontwikkelopgave. Hiermee heeft de gemeente Utrecht beoogd inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden en onmogelijkheden voor marktpartijen met een verschillende achtergrond om het vastgoedprogramma risicodragend te ontwikkelen, de woningen met de parkeerplaatsen in de markt te zetten (bij voorkeur in het koopsegment) en een eigenaar belegger te zoeken voor de publieke delen, zijnde de bibliotheek en het Artplex.

Aan de marktpartijen is gevraagd antwoord te geven op vragen over de volgende onderwerpen:

- Algemeen: vragen over planning, geschatte bouwtijd, projectbegrenzing etc.
- Welke optimalisaties zijn mogelijk in de planning en projectbegrenzing. Op welke wijze dient om te worden gegaan met de kunstwerken (zowel voor HOV als een fiets/voetgangersbrug).
- Ontwikkelrisico
- Waaruit bestaat het ontwikkelrisico, hoe is dit het best te ondervangen. Op welke wijze dient om te worden gegaan met het ontwikkelrisico.
- Eigendom publieke delen
- Op welke wijze dient om gegaan te worden met het eigendom van de publieke delen van het gebouw; welke partijen hebben interesse in het eigendom.
- Woningbouwprogramma
- Welke flexibiliteit is mogelijk/nodig in het woningbouwprogramma om zodoende de afzetbaarheid te vergroten; welke woningtypen, doelgroepen, financieringscategorie zijn mogelijk.

Hieruit zijn verschillende adviezen en strategische keuzemogelijkheden naar voren gekomen.

3.2 Adviezen en afwegingen naar aanleiding van marktconsultatie

Algemeen

Vrijwel alle marktpartijen gaven aan, dat de risico's in het vastgoedprogramma niet zozeer in de techniek en de maakbaarheid zitten, maar in het contracteren van het eigendom en de financiering van het samengestelde programma. "Zorg dat je het eindbeeld contracteert", zo luidde het advies. Dit geldt zowel voor de publieke delen van het gebouw, als voor het woningprogramma. Met name dit laatste vastgoedonderdeel is met de huidige crisis op de woningmarkt een programmaonderdeel, dat in een zo vroeg mogelijk stadium zekergesteld dient te worden.

Per vastgoedonderdeel luiden de marktadviezen als volgt:

– **Bieb/Artplex:** indien de wens is om dit te gaan huren van een belegger zal deze vragen om langdurige contracten (minsten 25 jaar) plus door de gemeente gegarandeerde huurbetalingen voor die periode. Daarnaast zullen, vanuit de noodzaak om ook na 25 jaar nog huurders te vinden, aanvullende eisen aan flexibiliteit/herindeelbaarheid van het gebouw gesteld worden die zich laten vertalen in hogere stichtingskosten en dus ook hogere huren. Ernstig wordt aan de gemeente in overweging gegeven om zelf eigenaar te worden van dit bouwdeel, mede gelet op de mogelijkheid om dan i.v.m. goedkopere financiering de huurhoogte laag te kunnen houden.

Ook willen de partijen graag vanuit zo veel mogelijk ontwikkelvrijheid voor de woningen invloed hebben op de ontwikkeling van de onderbouw (lees Bieb/Artplex).

– **De woningen:** het aanvankelijk beoogde programma (grotendeels grotere koopwoningen) lijkt in deze tijd niet af te zetten. Eerder dient gedacht te worden aan (kleinere) huurwoningen (belegger of

corporatie) zodat de ontwikkelaar dat afzetrisico vroeg in het project kan elimineren. Daarbij wordt ook gedacht aan de mogelijkheid om (een deel van) de woningen toch in de koopmarkt af te mogen zetten als die kans zich alsnog voordoet (mede gelet op een grotere (winst)marge en ook hogere grondopbrengst (GREX).

– **Parkeren:** een verplichte koppeling van parkeerplaats per woning is op deze plek (nabij CS) en in deze markt ongewenst. Bepleit wordt om uit te gaan van een beduidend lagere parkeernorm (bijv. 0,5 a 0,7 parkeerplaats per woning). Daarnaast flexibiliteit om een deel van de parkeerplaatsen openbaar of als vaste stallingsplaatsen te verhuren/verkopen .

Overwegingen naar aanleiding van adviezen uit de markt

Voor het college is in het vastgoedproject Bibliotheek++ vooral de kwaliteit en exploitatiebaarheid van de bibliotheek en het Artplex van belang. Het woningenprogramma en de parkeerplaatsen kunnen aan de markt worden overgelaten. Voor de gemeente is weliswaar een belangrijk doel dat er woningen in het centrum worden toegevoegd, maar de aard en het aantal zijn daarbij van ondergeschikt belang, het college heeft daarbij een voorkeur voor goedkope en middeldure woningen. Een gegarandeerde en realistische grondopbrengst voor deze beide functies is daarentegen voor de gemeente weer wel van belang, om daarmee de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte Smakkelaarsveld te dekken.

Eigendom publieke delen

Voor het eigendom van de publieke delen van het gebouw zijn drie opties:

- De gemeente Utrecht wordt eigenaar van de publieke delen van het gebouw, te weten de Bibliotheek en het Artplex;
- De gemeente wordt hoofdhuurder en verhuurt de publieke delen onder aan de dienst bibliotheek, en de stichting Artplex;
- De gemeente heeft in het geheel geen rol meer na de aanbesteding; de Bibliotheek en het Artplex huren rechtstreeks van de marktpartij/consortium (of diens rechtsopvolgers).

Uit de marktconsultatie blijkt dat de marktpartij/consortium zal eisen, dat er ten aanzien van de publieke delen van het gebouw voldoende (langjarige) huurgaranties moeten worden geboden. Artplex als huurder wordt door de gemeente Utrecht gesubsidieerd, en is dus voor haar bestaansrecht en liquiditeit mede afhankelijk van de gemeentelijke subsidie. Bibliotheek is een gemeentelijke dienst, die per 1 januari 2013 wordt verzelfstandigd, maar ook daarna overheidsbijdragen voor de exploitatie zal blijven ontvangen. Indien de marktpartij/consortium eigenaar blijft van het gebouw en rechtstreeks met deze partijen huurovereenkomsten sluit zal –zo is de verwachting vanuit de marktconsultatie– de marktpartij/consortium hierbij garanties vragen, welke alleen door de gemeente kunnen worden geleverd.

Afhankelijk van de looptijd van de contracten, zal de marktpartij/het consortium ook eisen stellen aan de zogeheten alternatieve aanwendbaarheid van de publieke ruimtes. Daarmee wordt bedoeld, dat de ruimten van Bibliotheek en Artplex gemakkelijk in andere functies als kantoren of wonen moet kunnen worden omgezet om daarmee eventuele toekomstige exploitatieverliezen op te kunnen vangen. Gezien de specifieke aard van met name de zalen van het Artplex zal aan die eis niet gemakkelijk tegemoet gekomen kunnen worden. Daarmee neemt het risico op de langjarige exploitatie toe, als gevolg waarvan een marktpartij een hogere prijs in rekening zal brengen.

Wat de door de markt gevraagde beïnvloedingsmogelijkheden op het voorlopig ontwerp van Bieb/Artplex betreft wil het college in de contractering van de ontwikkelaar/consortium geen ruimte bieden. In het ontwerpproces tot nog toe is duidelijk geworden, dat een goede integratie en vormgeving van deze functies van groot belang zal zijn voor de synergie en exploitatie van de

onderdelen. Met name de vrije overspanningen en de basiskenmerken van de rangschikking van de ruimten (conform Voorlopig Ontwerp) kunnen niet zomaar weer aangepast worden. In het voortraject is terdege rekening gehouden met de ontwikkelmogelijkheden (en -varianten) voor de woningen boven op de Bibliotheek en Artplex, zodat gesteld kan worden dat het Voorlopig Ontwerp voldoende mogelijkheden biedt en in die zin als randvoorwaarde/kader moet kunnen gelden.

Eigendom woningen en parkeren

Geen van de marktpartijen ziet kansen om de oorspronkelijk opgenomen ruime koopappartementen te realiseren. Als belangrijkste reden wordt het grote marktrisico genoemd – gezien de lange bouwtijd kunnen de woningen immers pas worden verkocht als de investeringsbeslissingen door de marktpartij al genomen zijn. Voor het woningendeel in de vastgoedopgave zien vrijwel alle marktpartijen goede afzetmogelijkheden in de (beleggers)huur met mogelijk opties op verkoop.

Het overnemen van dit advies lijkt gezien de huidige situatie op de woningmarkt onontkoombaar. Dit houdt in, dat de gemeente de invulling van dit programmaonderdeel vrijgeeft binnen de randvoorwaarden van Bouwbesluit en het gemeentelijk PvE wonen Deze randvoorwaarden bieden nog voldoende ruimte en flexibiliteit aan de marktpartij/consortium om (markt)risico's af te dekken. De marktpartij/consortium kan binnen de kaders van een –flexibel– bestemmingsplan zelfstandig invulling geven aan de grootte en de type woningen, al naar gelang de inschattingen van de marktpartij/consortium van de woningmarkt. Ook kan de marktpartij/consortium de vrijheid krijgen om te wisselen tussen huurwoningen en koopwoningen, of kan de marktpartij/consortium een belegger zoeken die alle woningen (of een deel daarvan) wil verkrijgen ten behoeve van de huurportefeuille. Consequentie van een grotere vrijheid (en m.n. realisatie van minder/goedkopere woningen) kan zijn dat de grondopbrengsten voor de gemeente lager uitvallen.

In de voorbereiding van de contractering zullen we nadere voorstellen voor de te vragen grondkosten formuleren die gebaseerd worden op een redelijke evenredigheid met de te behalen verkoopprijzen (ook eventueel aan belegger).

De gevolgen hiervan op de parkeerbehoefte en de (eventuele aanpassing van de) gemeentelijke parkeernormen zullen in het bestemmingsplan en in het VO aan het gemeentebestuur worden voorgelegd.

3.3 Conclusies en aanbevelingen

Het college trekt de volgende conclusies op basis van de marktconsultatie.

Het verdient de voorkeur om de publieke delen van het vastgoed na oplevering als gemeente (UVO) in eigendom te nemen

Bibliotheek en Artplex huren de publieke ruimten van UVO. Het woningprogramma en het daarmee samenhangende aantal parkeerplaatsen wordt vrijgegeven; er worden daarbij wel een aantal randvoorwaarden meegegeven. Cruciaal daarin is een minimale grondopbrengst.

Het parkeren blijft in alle gevallen privaat, er komen geen openbare plekken.

De infrastructuur (HOV banen) wordt na oplevering ter beschikking gesteld aan de concessiehouder (BRU/provincie Utrecht), het beheer van de HOV banen zal zeer waarschijnlijk vallen onder de verantwoordelijkheid van de dienst stadswerken.

Uit de marktconsultatie komen ook een aantal belangrijke aanvullende aandachtspunten:

- Er dient bij contractering voldoende planologische zekerheid te zijn; dus dat partijen weten, dat hun bouwplan binnen het bestemmingsplan zal (gaan) passen;
- Vóór het moment van contractering zijn de voornaamste risico's vooral gelegen in het (gemeentelijk) afstemmen van het gebouwoontwerp op het ontwerp voor en de eisen van de HOVbanen;

- De afstemming op andere projecten aan de oostzijde van het stationsgebied is daarnaast een belangrijke risicofactor, waar het gaat om tempo te houden. Met name de problematiek van het fietsparkeren (fietsparkeerbalans) en het tijdig beschikbaar hebben van voldoende nieuwe fietsparkeerplekken (in Noorderstalling en onder stationsplein oost) is cruciaal in de planning. Op het moment van contractering zal daarvoor een harde planning moeten worden afgegeven.

4. Risico's

Tot aan het moment van daadwerkelijke contractering (gunning aan een combinatie van marktpartijen) bedraagt het totale projectrisico € 2.2 mio, zijnde het voorbereidingskrediet voor de gemeentelijke planvorming van het vastgoed, zoals verstrekt door de raad bij besluit van 11 februari 2010. Dit bedrag heeft de raad verstrekt voor het onder gemeentelijk opdrachtgeverschap opstellen van een Voorlopig en een Definitief Ontwerp voor de Bibliotheek++. De gemeente is afhankelijk van een passend aanbod uit de markt. Mocht de markt niet met een passend aanbod komen, dan zal er niet worden gegund. Om die reden is het wenselijk om nu snel op basis van een VO naar de markt te gaan en te gaan aanbesteden. Met een VO ligt voldoende nauwkeurig vast, aan welke eisen de publieke delen van het gebouw voor Bibliotheek en Artplex moeten voldoen.

POS voert periodiek een risicoanalyse uit op de onderhanden projecten. Voor de Bibliotheek++ zijn als belangrijkste inhoudelijke risico's benoemd, inclusief de te nemen maatregelen op die risico's:

a. risico's tot aan contractering:

De belangrijkste risico's tot aan het moment van contractering zijn gelegen in onvoldoende duidelijke afspraken over de rollen en verantwoordelijkheden tussen de portefeuillehouders en de ambtelijke diensten.

Belangrijkste maatregel om de risico's van onvoldoende heldere rollen en verantwoordelijkheden te beheersen is een heldere toewijzing van taken en verantwoordelijkheden tussen portefeuillehouders, resultaatverantwoordelijken en projectmedewerkers. We gaan daar in de hoofdstukken 5. en 6. nader op in.

Een belangrijk extra bestuurlijk risico is gelegen in de afstemming op de besluitvorming in de BRU over de medefinanciering van de tram. Daarover zijn nadere afspraken gemaakt tussen POS en Uithoflijn. Bestuurlijk wordt in het DB van BRU de vinger aan de pols gehouden door de wethouders Everhardt en Lintmeijer.

b. risico's bij contractering

Voornaamste risico bij contractering is, dat er geen bieding van een marktpartij komt, welke past binnen de financiële condities geformuleerd in de aanbesteding.

Maatregel wordt bij het optreden van dat risico, dat het vastgoedproject Bibliotheek++ wordt stopgezet.

De aanbesteding van de onderbouw HOV wordt dan losgekoppeld en zelfstandig op de markt gezet/aanbesteed. Er is dan geen dekking voor aanleg openbare ruimte. Het opstellen van een nieuw SPVE Smakkelaarsveld inclusief grondexploitatie wordt dan noodzakelijk.

5. Voorbereiding aanbesteding

5.1 Keuze voor het moment van selectie marktpartijen

Op het moment van het gunnen van de opdracht aan een marktpartij/consortium dienen de externe condities waaronder en waarbinnen de marktpartij/consortium gaat voorbereiden en uitvoeren bij voorkeur bekend te zijn. In dat geval is de marktpartij/consortium volledig zelfstandig in staat tot het leveren van de overeengekomen prestatie. Daar waar de gemeente als opdrachtgevende partij deze condities kan verschaffen, dient de gemeente die te hebben zeker gesteld. We denken daarbij in elk geval aan de volgende condities:

- Bestemmingsplan – een rechtsgeldig bestemmingsplan biedt de zekerheid, dat het vastgoedprogramma planologisch kan worden gerealiseerd;
- Een vastgesteld voorlopig ontwerp – er is voor gekozen om dmv het VO Bibliotheek en Artplex minimale zekerheid te bieden op de gevraagde ruimten, op basis van het PvE en de afgesproken maximale kostprijsuur;
- Bekendheid over het tijdstip levering bouwrijp terrein / werkterrein – het bouw- en werkterrein moet beschikbaar en bereikbaar zijn op het afgesproken moment voor de start van de bouwwerkzaamheden;
- Zekerheid over tijdelijke maatregelen, omgevingsfactoren;
- In beeld brengen van bereikbaarheid, veiligheid, aanvoer bouwmaterialen.

5.2 Beoogd resultaat aanbesteding

De aanbesteding dient tenminste als resultaat te hebben, wil de gemeente tot gunning overgaan:

- afspraak over grondprijzen;
- afspraak over realisatie van Artplex en Bibliotheek binnen (huur)budget;
- helderheid over resultaat, eigendom, huur;
- afspraken over te leveren garanties door betrokken partijen: afname, huurhoogte, looptijd;
- afspraken over contractbeheer, toetsing en rol gebruikers in vervolgproces;
- afspraken over planning en in verlengde daarvan te hanteren indexen.

5.3 Organisatie voorbereiding aanbesteding en gunning

De rollen en verantwoordelijkheden zijn –tot aan gunning– als volgt ondergebracht bij de betrokken wethouders.

<i>Wethouder</i>	<i>Portefeuille</i>	<i>Onderwerp</i>
Everhardt	Stationsgebied	Contractering/bouw Planning en fasering
Kreijkamp	Bibliotheek	Exploitatie (verzelfstandiging) Subsidie Krediet inrichting en verhuizing
Lintmeijer	Cultuur	Exploitatie Artplex Krediet bijdrage in inrichting Artplex Subsidie
Lintmeijer	Verkeer en OV	Inpassing tram en HOV Parkeernormen bij woningen
Isabella	Ruimtelijke Ordening Vastgoed	Bestemmingsplan Aankoop Bibliotheek en Artplex

Directeurenoverleg Bibliotheek

Er fungeert een Directeurenoverleg, dat als voornaamste taken heeft het adviseren over de vaststelling van:

- de contracteringstrategie
- de samenwerkingsovereenkomst en concept huurcontracten
- de contractstukken
- Voorbereiding gunning

Deelnemers aan het Directeurenoverleg :

- Directeur POS, verantwoordelijk voor gebiedsontwikkeling, contractering, contractbeheer integrale opgaven;
- Directeur Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO), verantwoordelijk voor aankoop en exploitatie publieke delen;
- Directeur DMO, Culturele Zaken, verantwoordelijk voor bijdrage aan inrichting van het Artplex en de subsidie aan Artplex
- Directeur Bibliotheek, verantwoordelijk voor exploitatie nieuwe Bibliotheek en vertegenwoordiger van huurder Artplex
- Projectdirecteur Uithoflijn, (namens BRU) verantwoordelijk voor aanleg bovenbouw te vertrammen HOV banen.

Binnen de Stuurgroep is er een huurderberaad georganiseerd, waarin het hoofd UVO als toekomstig eigenaar met de gebruikers (bibliotheek en Artplex) en met DMO als subsidiënt van het Artplex overlegt.

Binnen de kaders van deze toedeling van taken en verantwoordelijkheden worden de te leveren producten, de rollen en verantwoordelijkheden verder uitgedetailleerd.

Contracteringsteam

Er wordt een contracteringsteam ingesteld, dat de stukken gaat opstellen, op basis waarvan de marktpartij/consortium wordt gevraagd een bieding/inschrijving te doen. Dit team, nog op te splitsen in deelwerkgroepen, bestaat uit:

- Projectmanager
- Bouwmanager
- Concern inkoper, Concerninkoop
- Aanbestedingsjurist, Concerninkoop
- Planeconoom
- Adviseur gronduitgifte
- Projectleider bouwrijp opleveren
- Adviseur vergunningen
- planner
- projectleider BLVC
- UVO, toekomstig eigenaar publieke delen
- Gebruikers, Publieke ruimten, Bibliotheek en Artplex

Op te stellen contractstukken:

- Beschrijving vastgoedopgave naar functies, omvang, minimale vereisten per programma, gewenste eindsituatie naar eigendom, exploitatie en beheer
- Procesbeschrijving, waarin de werkwijze, samenwerking, taken en verantwoordelijkheden van partijen wordt vastgelegd
- Concept gronduitgiftecontract
- VO Bieb/Artplex, schetsontwerp woningen en parkeren
- VO onderbouw HOVbanen
- Beschrijving specificaties bouwrijp terrein, bereikbaarheid ervan

- Vastgesteld bestemmingsplan Smakkelaarsveld
- Vergunningenoverzicht met eindverantwoordelijkheid bij marktpartij/consortium
- Planning
- Omschrijving van criteria tot gunning/niet gunning
- Selectieleidraad
- Offerteaanvraag inclusief overeenkomst

Consortiavorming bij de aanbesteding wordt onder voorwaarden toegestaan. Die voorwaarden zien onder meer op het toepassen van selectiecriteria, hoofdelijke aansprakelijkheid en concerngarantie.

6. Organisatie en proces na gunning

6.1 Marktpartij/consortium in the lead

Na de definitieve gunning wordt de marktpartij/consortium geacht en verplicht het voorlopig ontwerp (VO) binnen de planning en kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten verder te ontwikkelen en uit te werken tot een definitief ontwerp (DO). Ook dient het een bouwaanvraag in voor de culturele (publieke) ruimten alsmede voor het verder uitgewerkte en ontwikkelde woningbouwprogramma, voor de parkeergarage en voor de infrastructuur.

De marktpartij/consortium werkt het VO verder uit met gebruikmaking van architectenbureau Rapp+Rapp, en in overleg en afstemming met de navolgende partijen:

- Gemeente Utrecht, POS in de rol van *coördinerend* contractbeheerder van de gehele ontwikkeling en leverancier van bouwrijpe grond;
- Gemeente Utrecht, Utrechtse Vastgoed Organisatie in de rol van beoogd eigenaar van de publieke ruimten;
 - Gemeente Utrecht, Bibliotheek in de rol van beoogd eindgebruiker/huurder publieke ruimten;
 - Stichting 't Hoogt/Artplex in de rol van beoogd huurder publieke ruimten;
- BRU/Provincie Utrecht in de rol van beoogd gebruiker/concessieverlener voor de tram/busbaan.

6.2 Toetsing van fasedocumenten

De marktpartij/consortium is verantwoordelijk voor de organisatie van het proces na gunning en het halen van de mijlpalen van de planning. De marktpartij/consortium dient invulling te geven aan de afstemming van de tussenresultaten van het ontwerpproces van VO naar het DO en naar de Bouwaanvraag, en dient de eindgebruikers en de BRU in ruime mate in de gelegenheid te stellen te reageren op tussen- en eindproducten in het ontwerpproces. De marktpartij/consortium is zelfstandig verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde goedkeuring van de eindgebruikers en de BRU in dat kader.

De rol van de POS, dan wel van (rechts)opvolgers van POS, betreft die van contractbeheerder. POS zal erop toezien dat alle betrokken partijen de rol invullen die conform de rolverdeling is afgesproken, en in geval van eventuele knelpunten assisteren in de oplossing daarvan. Het verdient aanbeveling om een projectgroep in te richten die belast zal worden met het ontwerptraject van het gebouw. Binnen deze projectgroep dienen vertegenwoordigers van de POS, van eindgebruikers en de BRU deel te nemen die voorzien zijn van voldoende mandaat. De marktpartij/consortium dient daarop toe te zien.

Ontwerpproducten kunnen door de marktpartij/consortium slechts ter goedkeuring worden voorgelegd aan de POS, de eindgebruikers en de BRU indien deze ontwerpproducten voorafgaande aan de goedkeuring door de marktpartij/consortium zijn getoetst aan het PvE en aan het VO, zulks blijkende uit een door de marktpartij/consortium opgesteld toetsrapport, en deze ontwerpproducten en voornoemde toetsresultaten in ruime mate zijn afgestemd met de POS, de eindgebruikers en de BRU. De marktpartij/consortium dient telkenmale schriftelijk te verklaren dat de ontwerpproducten voldoen aan het PvE en het VO.

Toetsingen:

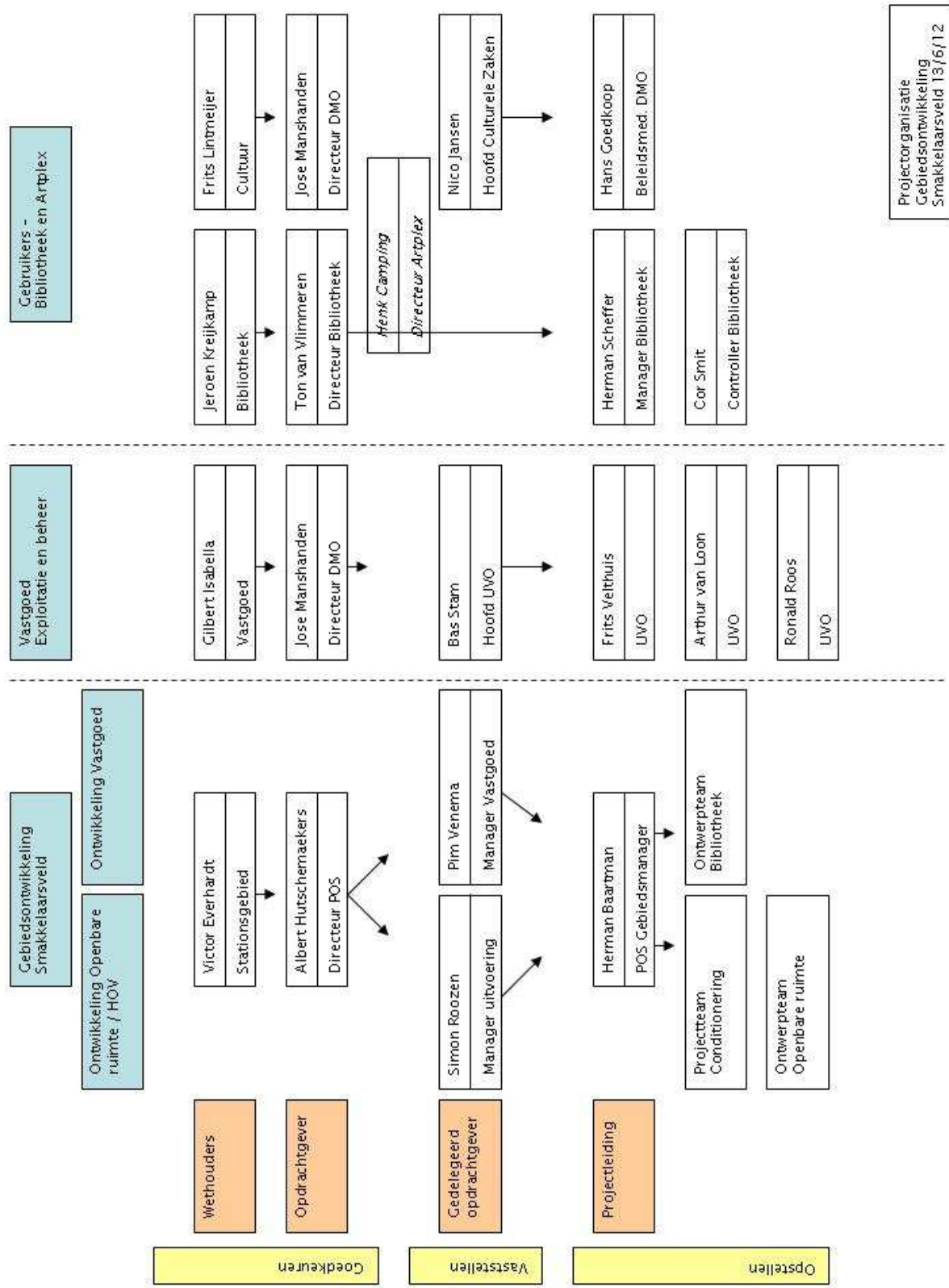
- De fasedocumenten Definitief Ontwerp (DO) en Bestek dienen door de marktpartij/consortium ter toetsing en goedkeuring te worden voorgelegd aan de contractbeheerder namens de gemeente Utrecht, zijnde de POS (...).
- Het DO en de Bouwaanvraag voor de publieke ruimten dienen bovendien te worden afgestemd met – en goedgekeurd door de beoogde eigenaar van de publieke ruimten (afdeling Vastgoed van de gemeente Utrecht) en de eindgebruikers.
- De infrastructuur dient door de marktpartij/consortium te worden afgestemd met – en goedgekeurd door de projectorganisatie Uithoflijn namens het Bestuur Regio Utrecht (BRU), dan wel door de provincie Utrecht als (rechts)opvolger van BRU.

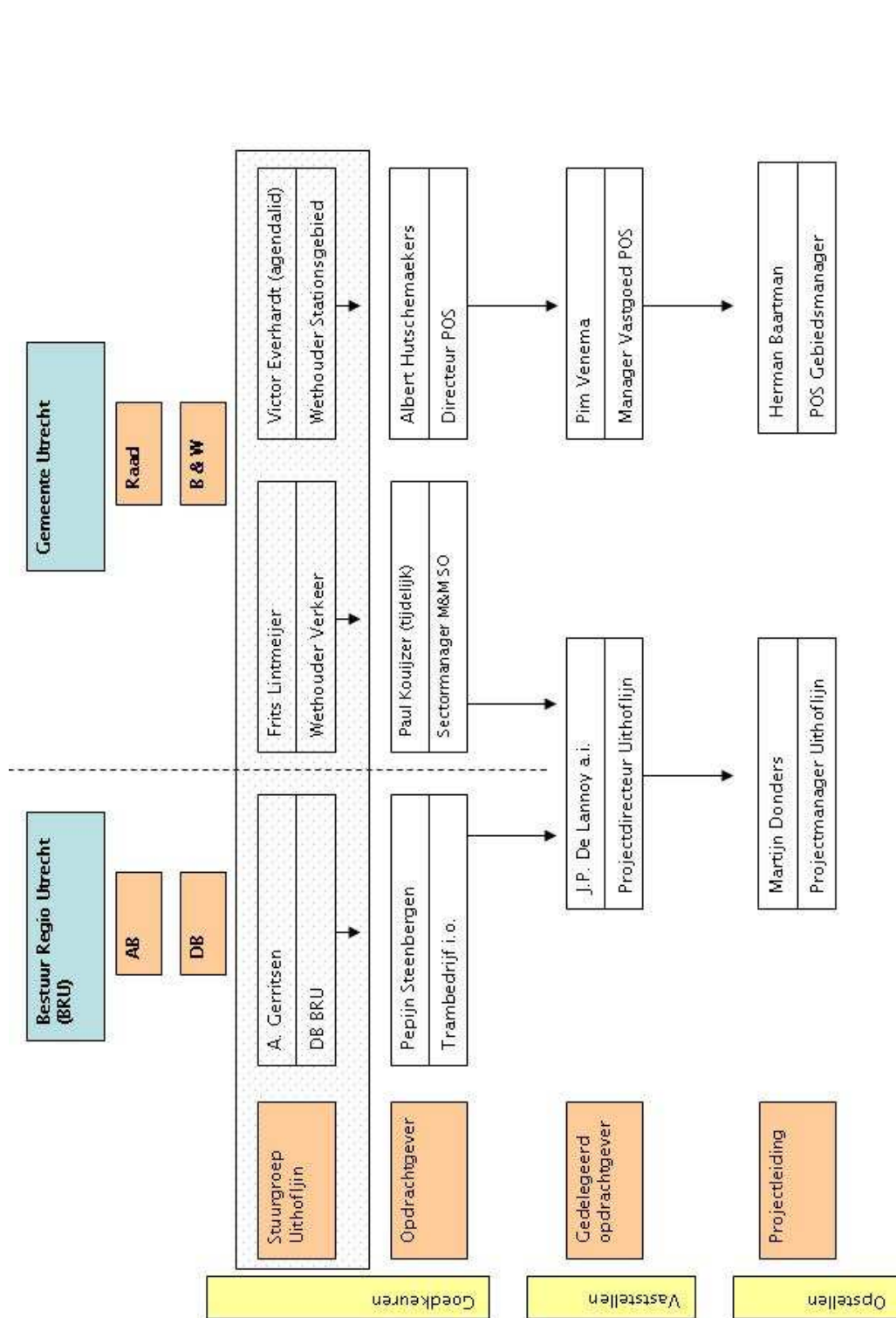
NB: Artplex en Bibliotheek behoeven geen goedkeuring te verlenen op elkaars ruimten, noch op de woningen, parkeerplaatsen of de bus/trambaan.

Het DO voor de publieke ruimten dient gereed en door de betreffende eindgebruikers goedgekeurd te zijn [9] maanden na de aanbesteding en gunning van de Bibliotheek ++. De bouwaanvraag voor de publieke delen dient gereed en door de betreffende gebruikers goedgekeurd te zijn uiterlijk op [13] maanden na aanbesteding.

De bouwaanvraag voor zowel de woningen, parkeren als ook voor de publieke delen en de infrastructuur dient in één bouwaanvraag te worden ingediend, en wordt ook in één vergunning vergund. De marktpartij/consortium dient zowel de publieke delen, de parkeergarage, de infrastructuur als ook de woningen in één onafgebroken bouwstroom te realiseren.

De schema's op de volgende twee pagina's geven grafisch weer welke onderdelen van de ontwikkeling van het gebouw dienen te worden afgestemd met welke partijen.





Organisatie Uithoflijn /
Smakelaarsveld
13/6/12

6.3 Demarcaties in opgave en partijen voor de publieke ruimten

Primair dient de marktpartij/consortium de publieke delen van het gebouw *casco* op te leveren. De demarcatie van casco wordt bepaald door het principe, dat “alles wat aard en nagelvast aan of in het gebouw komt te zitten, door de marktpartij/consortium wordt gerealiseerd”. Dit principe is uitgewerkt en gedetailleerd in de demarcatielijst zoals die is vastgelegd tussen de gemeente Utrecht, Artplex en de dienst Bibliotheek.

Nadat de publieke ruimten casco zijn opgeleverd, kunnen de eindgebruikers Bibliotheek en Artplex de gewenste inbouwpakketten voor het interieur van de publieke ruimten laten inbouwen. De eindgebruikers Bibliotheek en Artplex zijn bevoegd om (tezamen danwel afzonderlijk) zelfstandig een interieurarchitect in te schakelen die belast zal worden met het inbouwpakket voor de culturele (publieke) ruimten voor Artplex en Bibliotheek. Het interieurontwerp en de realisatie daarvan behoort niet tot de scope/werkzaamheden van de geselecteerde marktpartij/consortium. De geselecteerde marktpartij/consortium en de interieurarchitect dienen echter wel in een geïntegreerd proces samen te werken en de betreffende ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden op elkaar af te stemmen.

Artplex en dienst Bibliotheek zullen de architectenselectie voor het interieur afstemmen met de (architect van de) marktpartij/consortium. De marktpartij/consortium kan, alvorens Artplex en dienst Bibliotheek opdracht geven aan de interieurarchitect, aangeven ernstige bezwaren te hebben op basis van onderbouwde voorbeelden. Partijen zullen alsdan in overleg treden.

Teneinde deze samenhangende processen (realisatie casco en realisatie inbouwpakketten) parallel te schakelen kan in de aanbestedingsdocumenten worden opgenomen dat de uitwerking van het ontwerp (VO naar DO en Bestek) moet worden afgestemd met een door de eindgebruiker te selecteren interieurarchitect. De marktpartij/consortium dient dan tijdens de realisatie van het casco tevens de coördinatie van de realisatie van de interieurbouwer verzorgen. Ook bestaat nog de mogelijkheid om het interieurontwerp onder te brengen bij de architect van het gebouw (Rapp+Rapp) en de realisatie van het inbouwpakket onder te brengen bij de marktpartij/consortium die het gebouw realiseert. Dit zal afhankelijk zijn van de onderhandelingen (en afspraken) die daarover worden gemaakt tussen de eindgebruikers en de architect/marktpartij/consortium, en zal moeten worden getoetst op houdbaarheid betreffende het Europese aanbestedingsrecht. De bereidheid daartoe van de marktpartij/consortium kan wel worden opgenomen in de desbetreffende aanbestedingsdocumenten.

7. Planning

De marktpartij/consortium is zelfstandig verantwoordelijk voor het halen van de navolgende mijlpalen:

- DO publieke delen, infrastructuur en parkeergarage afgestemd en goedgekeurd door de POS, de eindgebruikers en de Bru: 9 maanden na aanbesteding en gunning Bibliotheek++
- Bouwaanvraag publieke delen, infrastructuur en parkeergarage afgestemd en goedgekeurd door de POS, de eindgebruikers en de Bru: 13 maanden na aanbesteding en gunning Bibliotheek++
- Bouwaanvraag volledig en ontvankelijk ingediend: 15 maanden na aanbesteding en gunning Bibliotheek++
- Start bouw van zowel de publieke delen, de parkeergarage, de infrastructuur en de woningen: [uiterlijk 3 maanden na vergunningverlening].
- Afname van de grond/erfpacht vestigen: maart 2015.
- Bouwtijd: 2,5 jaar.
- Opening bibliotheek en Artplex, oplevering woningen, parkeergarage en trambaan: november 2017.