

STATIONSGBIED UTRECHT ZOEKT PARTNER

MEET ME OP

we
er
een

ZUIDGEBOUW

Zuidgebouw Stationsgebied Utrecht



Zuidgebouw – uw vragen

- Inzicht krijgen in de ontwikkelmogelijkheden en financiële consequenties
- De mogelijke baat van de gewenste ontwikkelingen
- Optimalisering van de ontwikkelmogelijkheden
- Flexibiliteit en opbrengst

Zuidgebouw – historie en de plek

- 2004: Studiegebied in Masterplan
- 2009: Fiets- en netwerkgebouw
- 2011: Optimalisatielocatie
- 2013: Raadsbesluit SP/BKP SPO
- 2013: Kantoorlocatie met NS/ JOIN
- 2014: Zuidgebouw vrij voor tender



Zuidgebouw – de plek



Beeld ter illustratie

Zuidgebouw – kaders tender

- Planning van de uithoflijn/ bus/ tramstation is bepalend
- Minimale opbrengst i.v.m. dekking investering tafelconstructie
- SP/ BKP Stationsplein oost o.a.:
 - Alzijdig gebouw
 - Basishoogte van 25 meter en accenten tot 45 meter
 - OVT zichtbaar vanaf hoek NHC/ Moreelsepark
- Omwonenden participatie

Zuidgebouw – net als Noordgebouw

Regulier	Noordgebouw
Programma met randvoorwaarden, hoogste bieder wint	Als ontwikkelvraagstuk; markt uitdagen op gemeentelijke ambities, maximaal benutten kennis van markt
Feitelijke benadering (beperkingen)	Uitgaan van de kracht van plek (kansen)
Wat (ruimtelijke verschijning)	Waarom en hoe voorop, daarna wat
Strakke kaders	Ruimte en flexibiliteit binnen grenzen
De verkoop starten, ook al zijn er nog onduidelijkheden, kaders later bijstellen	Vorbereiding, alle beschikbare en relevante informatie. Zekerheid bieden
1 op 1	Concurrentiegericht verkoop
Geen dialoog	Open en transparante dialoog met meerdere partijen
Gemeentelijk team	Multidisciplinair verkoopteam

Noordgebouw – andere houding

- Voortdurende **dialogoog** met de markt (consultatie–, verkoop–, én contractfase)
- Open en transparant → inzicht geven in de belangen
- Gedrags**verandering** bij publiek én privaat → ruimte en flexibiliteit
 - Investeren in voorbereiding, durven loslaten, doorvragen
- Betrouwbaar zijn en **vertrouwen** creëren
- Het juiste **team** samenstellen
- De uitvoering bepaalt het succes → **competenties**
 - Samenwerking
 - Communicatie
 - Inleven in de belangen van de ander
- Aanpak is en blijft **maatwerk**

Zuidgebouw – marktconsultatie



Marktconsultatie



Belangrijkste uitkomsten:

- De markt is enthousiast over de opgave
- Woningbouw gericht op jonge doelgroep (studenten, starters)
- Functiemix gewenst:
 - Hoofdfunctie wonen aan te vullen met commerciële plint met bijv. horeca en/of (flex)werken
 - Onderwijs is kansrijke nevenfunctie (leisure, zorg en cultuur niet)
 - Functies ook bekijken vanuit hetgeen op gebiedsniveau nog ontbreekt
- Ondergrens ligt bij zo'n 10.000 m² bvo
- Toekomstbestendig gebouw vraagt om goede woonkwaliteit

Zuidgebouw – Programma

- Basisscenario is: kantoren
- Voorkeursscenario is: verbreding van het programma met:
 - Wonen
 - Horeca
 - Leisure
 - Onderwijs
 - Cultuur
- Retail en hotel: specials mogelijk?

Zuidgebouw – financiën

Dashboard Zuidgebouw

Oppervlakte plaat	2.960	m2
Hoogte plaat	10	meter
Basis gebouwhoogte	25	meter
Gemiddelde verdiepingshoogte	3,5	meter
Aantal mogelijke verdiepingen	4	
Hoogte hoogteaccent	45	meter
m2 BVO per verdieping	1.094	m2
Aantal mogelijke verdiepingen	5	
Totaal aantal m2 mogelijk	15.000	BVO

Programma	Percentage	aantal m2 BVO
Kantoren	0%	0 m2 BVO
Wonen (starters koop)	0%	0 m2 BVO
Wonen (beleggershuur)	0%	0 m2 BVO
Wonen (studenten)	0%	0 m2 BVO
Student Hotel	0%	0 m2 BVO
Totaal	✗ 0%	15.000 m2 BVO

Grondopbrengst voldoende? ✗

Zuidgebouw – ander proces omgeving

Ontwikkeling Zuidgebouw: de markt en de omgeving



Het Zuidgebouw op papier

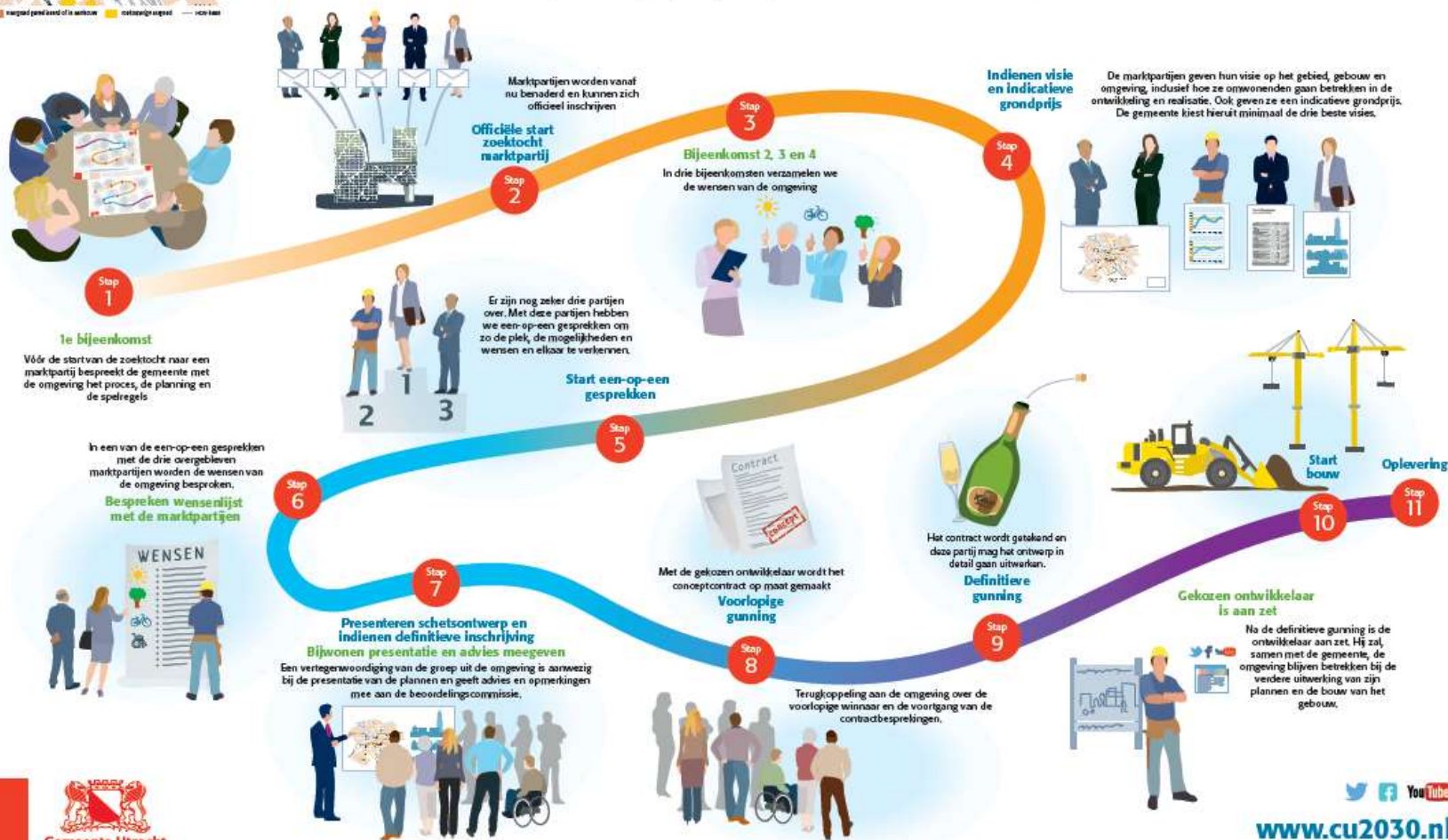
Hier ziet u hoe het toekomstig Zuidgebouw tot stand komt. Van de wensen en eisen van alle betrokken partijen, via een visie, naar een ontwerp en uiteindelijk naar een contract met een marktpartij. Grofweg duurt deze zogenoemde 'tender' een jaar.

Wensen van de omgeving meenemen

Veel spelregels en randvoorwaarden liggen al vast, toch gaan we de omgeving op een vroeg moment betrekken. We inventariseren de wensen van de omgeving, die geven we mee in de gesprekken met de geselecteerde marktpartijen. Een heel andere manier van werken, waarbij de omgeving een rol krijgt in de voorbereiding. Een experiment, dat vraagt een andere houding en rol van de gemeente, van marktpartijen en van de omgeving. Een gesprek, in plaats van informeren, ontvangen en reageren.

De bouw van het Zuidgebouw

Het Zuidgebouw komt op het dak van het bus-/tramstation naast Utrecht Centraal, tegenover Hoog Catharijne. De in- en uitgang sluit aan op het toekomstig Stationsplein en is ook de route van en naar de bussen en trams eronder.



Zuidgebouw – uitvraag

- Geen oplossingen voorschrijven, maar ambitie meegeven
 - Levendig gebied i.p.v. 6 entrees
 - Bezonning en uitzicht i.p.v. het hoogte accent moet naast de OVT
- Andere manier van werken en denken



Zuidgebouw – data

- 17 november: eerste bijeenkomst omwonenden
- 18 november: RIA Zuidgebouw
- 25 november: Raadscommissie Zuidgebouw
- 1 december: start tenderprocedure
- September 2015: bestemmingsplan ter inzage
- November 2015: definitieve gunning aan marktpartij
- November 2015: Go/No Go voor aanleg tafelconstructie
- Begin 2016: raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan