

Voorstel aan de gemeenteraad

Ontwikkelplan en investeringsbeslissing Berlijnplein

Beleidsveld	Cultuur
Organisatieonderdeel	Culturele Zaken
Opsteller	Trudie Timmerman
Kenmerk	8412582
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Ja, een of meerdere bijlagen

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Ontwikkelplan Berlijnplein 'Cultuur bouwt aan de toekomst van de Stad' met de bijbehorende bijlagen vast te stellen, waarmee de kaders worden vastgelegd voor de inhoudelijke invulling (het programma, de doelgroepen en de partners) de ruimtelijke invulling (stedenbouwkundige aansluiting bij Leidsche Rijn Centrum, concretisering circulaire ambities) en de procesmatige invulling (co-creatie met groeiend aantal instellingen, makers en het consortium) van het cultuurcluster Berlijnplein.
2. Voor het project Berlijnplein:
 - a. Een krediet ter hoogte van 45,2 miljoen euro ter beschikking te stellen voor het realiseren van 9.200 m² (bruto vloeroppervlak) en de bijbehorende terreininrichting op basis van het Ontwikkelplan Berlijnplein
 - b. Een vaste activa reserve van 2,75 miljoen in te stellen, waarvoor reeds budget was gereserveerd in het Meerjaren Programma Ruimte, onderdeel grondexploitatie Leidsche Rijn.
 - c. Het onrendabele deel van de exploitatielasten ter hoogte van 1.496.490 te dekken uit het reeds beschikbare budget van het programma Cultuur.
3. Voor het project Berlijnplein:
 - a. Een aanvullend Algemeen Belang besluit te nemen op grond van de Wet Markt en Overheid met betrekking tot de huurprijzen multifunctionele culturele accommodatie Berlijnplein.
 - b. Het project Berlijnplein, met toepassing van de Wet Markt en overheid, en ter uitvoering van punt 6 van het Algemeen Belang besluit van 2014, te kwalificeren als een "extra investering in het algemeen belang bij een grote gebiedsontwikkeling, waarbij de markt niet de wil of de mogelijkheid heeft om te investeren..." en tevens sprake is van een onrendabele top bij verhuur van vastgoed.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage 'Businesscase cultuurcluster Berlijnplein en bijlage Stichtingskostenraming' en gedeeltelijk op de bijlage 'Onderbouwing Algemeen Belang Besluit Berlijnplein' op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet op de bedrijfsinformatie om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de wet Openbaarheid van bestuur (Wob) tot de realisatie van alle gebouwen behorend bij deze beslissing is afgerond of zoveel eerder als het college de raad hierover (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren.

Openbaarheid van deze informatie kan het gemeentelijke financiële belang schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente dan wel onevenredige bevoordeling van derden Het betreft financiële en andere informatie waarvan openbaarmaking de gemeentelijke onderhandelingspositie kan schaden in de toekomstige aanbestedingen.

Samenvatting

Een groeiend aanbod van culturele activiteiten voor wijk en stad in Leidsche Rijn Centrum, plekken voor makers en voor eigentijdse, grootstedelijke kunstvormen in flexibele toekomstbestendige gebouwen met een vernieuwende culturele uitstraling, passend bij de kwaliteit van Leidsche Rijn Centrum: dit wordt mogelijk met het voorliggende raadsbesluit.

De gemeenteraad wordt gevraagd om het Ontwikkelplan Berlijnplein 'Cultuur bouwt aan de toekomst van de stad' vast te stellen. Het Ontwikkelplan geeft inzicht in het programma, de doelgroepen en de partners van het cultuurcluster Berlijnplein, de ruimtelijke invulling en aanpak om te komen tot de realisatie van het cultuurcluster met een groeiend aantal instellingen, makers, omwonenden en het consortium. De bijbehorende investeringsbeslissing maakt de realisatie van de bijbehorende publieke ruimte en gebouwen mogelijk. De gemeenteraad wordt voorgesteld hiervoor een krediet ter hoogte van 45,2 miljoen euro beschikbaar te stellen. De gemeenteraad wordt gevraagd het project Berlijnplein te kwalificeren als een "extra investering in het algemeen belang, bij een grote gebiedsontwikkeling, waarbij de markt niet de wil of de mogelijkheid heeft om te investeren..." waardoor het mogelijk is om de juiste mix van partijen (waaronder creatieve bedrijvigheid) te huisvesten in vernieuwend cultureel vastgoed.

Context

Aanleiding

In 2016 besluit het college om te kiezen voor modulaire opbouw van de culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum. Vorm volgt ambitie wordt het uitgangspunt. Programmering en betekenis geven aan de plek zijn leidend, een gebouwde voorziening vloeit hieruit voort. Dit besluit was de start van een nieuwe aanpak, na een langjarige zoektocht naar een passende invulling van de 'culturele trekker van formaat', die in 2004 voor het eerst genoemd is in de Visie Leidsche Rijn Centrum 'Het Levende Centrum'.

In het [Coalitieakkoord 'Ruimte voor iedereen' \(2018\)](#) heeft de gemeenteraad bepaald, dat zij doorgaat met de stapsgewijze ontwikkeling van de culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum. Met het [Ontwikkelkader Berlijnplein en de leidende principes \(2019\)](#) ligt de leidraad voor de ontwikkeling van het gebied vast: de gemeente ontwikkelt samen met RAUM, DePlaatsmaker en een groot aantal andere partijen de kavel aan het Berlijnplein stapsgewijs tot een plek met een divers cultureel programma voor een breed publiek rond het thema 'De Toekomst van de stad'. Tegelijkertijd werd besloten om een investeringsbeslissing voor te bereiden voor de verbouwing van boerderij Hofstede ter Weide, om deze geschikt te maken voor bestendige huisvesting van kinderkunstlocatie de Vrijstaat. Na het vaststellen van de Programmabegroting 2020 is de verbouwing van de boerderij Hofstede ter Weide voorbereid en de uitvoering start in 2021.

De ambities voor de invulling van het cultuurcluster Berlijnplein zijn op basis van het Ontwikkelkader (2019) geconcretiseerd in het nu voorliggende Ontwikkelplan Berlijnplein 'Cultuur bouwt aan de Toekomst van de Stad'. Hierbij is een stichtingskostenraming opgesteld om de bijbehorende bebouwing en publieke ruimte te realiseren. Voor het huisvesten van (de juiste mix aan) partijen is de gemeente in beginsel verplicht om de integrale kosten (art. 25 Mededingingswet) in rekening te brengen. Als de gemeente dit niet wil, bijvoorbeeld omdat de integrale kostprijs hoger is dan de markthuurlaai, dan is het nodig dat de gemeenteraad bepaalt dat de verhuur plaatsvindt in het algemeen belang.

Juridisch kader

De wet Markt en overheid schrijft voor dat de overheid bij uitvoering van ondernemingsactiviteiten de integrale kostprijs in rekening brengt. De wet voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad van algemeen belang verklaart dat specifieke activiteiten worden aangeboden zonder dat de integrale kostprijs wordt gerekend.

De gemeenteraad heeft d.d. [20 november 2014](#) een zodanig Algemeen belang besluit genomen. Dit eerdere raadsbesluit voorziet voor dit cultureel project al voor een deel in een uitzondering op de regel van integrale kostprijs, namelijk waar het gaat om:

- ✓ verhuur t.b.v. sport, gezondheid, welzijn,
- ✓ verhuur aan bewoners(groepen), belangengroepen en maatschappelijke instellingen voor sociale, educatieve en culturele activiteiten.

Bovendien houdt punt 6 van het Algemeen belang besluit uit 2014 als uitzonderingsmogelijkheid in "Onrendabele top bij verhuur, verkoop of andere vervreemding vastgoed of grond (negatieve

grondexploitatie)". De gemeenteraad kan een project expliciet kwalificeren als een "extra investering in het algemeen belang bij een grote gebiedsontwikkeling waarbij de markt niet de wil of de mogelijkheid heeft om te investeren...", en tevens sprake is van een onrendabele top bij verhuur van vastgoed. Voor het realiseren van de ambities uit het Ontwikkelplan en de daarbij passende mix van partijen is een aanvullend besluit wenselijk. Met dit besluit worden geen belangen van derden onevenredig geschaad ten opzichte van de met het besluit te dienen belangen, omdat de gemeente een marktconforme huur in rekening brengt, gebaseerd op een voorafgaande onafhankelijke taxatie. De concurrentieverhoudingen worden dus niet verstoord.

Besluiten college

Het college besloot om:

- Een meerjarige opdracht te verstrekken aan stichting RAUM voor de periode 2021-2024, voor het realiseren van haar meerjarenplan 2021-2024 'Samen werken aan een inclusieve stad', en de bijbehorende kosten van 1.577.000 euro per jaar te dekken uit het programma Cultuur.
- Aan de coöperatie Berlijnplein een meerjarige opdracht te verstrekken voor de coördinatie en de uitvoering van het gezamenlijke beheer, de publieksactiviteiten en de communicatie, tot aan de periode van ingebruikname van de permanente bebouwing en de bijbehorende jaarlijkse kosten van maximaal 350.000 euro te dekken uit het programma Cultuur.
- De nadere regel subsidie exploitatie huisvesting culturele sector Berlijnplein vast te stellen, waarmee nu al een exploitant voor 4.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) culturele huisvesting voor niet-kapitaalcrachtige huurders in het cultuurcluster Berlijnplein geselecteerd kan worden en de gemeente op die manier in co- creatie toewerkt naar de oplevering, invulling, exploitatie en beheer van dit deel van de te realiseren 9.200 m2 bvo. In de nadere regel is als ontbindende voorwaarde voor subsidieverlening opgenomen dat de raad akkoord gaat met het raadsvoorstel over het Ontwikkelplan en de investeringsbeslissing.
- Een aanbestedingsprocedure te starten voor het contracteren van een consortium voor het ontwerpen, bouwen en gedeeltelijk onderhouden van 9.200 m2 bvo culturele en creatieve ruimte met bijbehorende publieke ruimte aan het Berlijnplein.
- De bijdrage aan de parkeergarage Berlijnplein definitief te bepalen op 85 parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van cultuurcluster Berlijnplein, onder voorbehoud van vaststelling van het Ontwikkelplan en het nemen van de investeringsbeslissing door de raad conform het raadsvoorstel 'Ontwikkelplan en investeringsbeslissing Berlijnplein'

Beoogd effecten

De beoogde effecten zijn

- Groeiend aanbod van culturele activiteiten in Leidsche Rijn Centrum voor publiek uit wijk, stad en land en meer worteling van de betrokken cultuurpartijen in Leidsche Rijn. Passende complementaire invulling voor Leidsche Rijn Centrum: een gebied met een vernieuwende culturele uitstraling met binnen- en buitenruimtes van hoge kwaliteit, dat bijdraagt aan het voltooiën van dit nieuwe stadshart;
- vernieuwende samenwerkingsverbanden tussen partijen rondom maatschappelijke thema's gerelateerd aan 'de Toekomst van de Stad', die input leveren voor beleids- en kennisontwikkeling.
- een versnelling op gebied van circulair bouwen door realisatie van een duurzaam en energieneutraal cultuurcluster, dat input geeft voor volgende nota Kapitaalgoederen Vastgoed Utrecht
- innovatie, ontmoeting en kruisbestuiving voor en door makers vanuit verschillende disciplines, dankzij het realiseren van betaalbare fysieke ontwikkelruimte voor deze doelgroep.
- Pionieren in programma, publiekswerking en beheer in de periode 2021-2024 in de aanloop naar de permanente gebouwen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

Eerdere besluiten voor deze stapsgewijze ontwikkeling:

- [Vervolg Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum \(2016\)](#)
- [Programmastrategie en voorbereiding eerste fase gebouwde culturele voorziening \(2017\)](#)
- [Ontwikkelstrategie culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum \(2018\)](#)
- [Ontwikkelkader Berlijnplein en leidende principes \(2019\)](#)

Passend binnen de kaders van de

- [Visie Leidsche Rijn Centrum 'Het levende centrum' \(2004\)](#)

- [Masterplan Leidsche Rijn Centrum \(2006\)](#)
- [Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Zuid \(2009\)](#)
- [Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid \(2013\)](#).
- [Investeringsbeslissing parkeergarage Berlijnplein \(2017\)](#)
- [Cultuurnota 2021-2024, Kunst kleurt de stad \(2019\)](#).

Raadsbrieven

- [Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum \(2016\)](#)
- [Procesbeschrijving culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum \(2016\)](#)
- [Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum \(2016\)](#)
- [Voortgang culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum \(2017, agendapunt 17\)](#)
- [Ontwikkelstrategie culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum \(2018\)](#)
- [Showman's Fair Berlijnplein \(2019\)](#)
- [Ontwikkelkader Berlijnplein \(2019\)](#)
- [Huisvesting partijen Berlijnplein na de brand \(2021\)](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Ontwikkelplan Berlijnplein 'Cultuur bouwt aan de toekomst van de Stad' met de bijbehorende bijlagen vast te stellen, waarmee de kaders worden vastgelegd voor de inhoudelijke invulling (het programma, de doelgroepen en de partners) de ruimtelijke invulling (stedenbouwkundige aansluiting bij Leidsche Rijn Centrum, concretisering circulaire ambities) en de procesmatige invulling (co-creatie met groeiend aantal instellingen, makers en het consortium) van het cultuurcluster Berlijnplein.
Argumenten	
1.1	<u>Het Ontwikkelplan biedt ruimte voor culturele functies waar in de stad aantoonbaar behoefte aan is.</u> De sectoranalyse Musea en Beeldende Kunst (Berenschot, 2017) onderbouwt de behoefte aan meer plekken om te experimenteren (broeden), te maken en te tonen, meer dan officiële presentatiemogelijkheden en te huren ateliers. De sectoranalyse Theater en Dans (Berenschot 2017) laat zien dat er behoefte is aan een impuls op inhoud, ruimte en menskracht om de toegevoegde waarde van theater en dans voor de Utrechtse samenleving verder te ontwikkelen. De gemeente Utrecht heeft ontwikkelruimte geformuleerd als een van de vier pijlers van de cultuurvisie 2030/ cultuurnota 2021-2024 <i>Kunst kleurt de stad</i>, met als essentieel element het bieden van betaalbare fysieke ruimte aan creatieve makers. Uit het rapport "Mooi Maken: Erfgoed en kansen voor huisvesting van creatieve makers in de stedelijke regio Utrecht" (Bureau Buiten, december 2019) blijkt dat de vraag naar ruimte voor diverse werk-, oefen en ontmoetingsplekken voor makers en creatieve bedrijvigheid groot is. De Raad voor Cultuur beveelt in haar sectoranalyse 'Ontwerp voor de toekomst' (2018) aan om nieuwe gemeentelijke maakplaatsen te stimuleren, te faciliteren en te financieren. De minister van OCW constateerde in haar Cultuurbrief <i>cultuur in een open samenleving</i> (2019) dat het ontstaan en voortbestaan van broedplaatsen wordt bedreigd door de oprukkende herontwikkeling van de rafelranden van de steden terwijl zij deze broedplaatsen wel van belang acht voor innovatie, vernieuwing en aantrekkelijkheid van steden.
1.2	<u>Het Ontwikkelplan sluit aan bij diverse gemeentelijke ambities op het gebied van Cultuur, Utrecht Circulair, Leidsche Rijn en 'Samen stad maken'</u>

	Het Ontwikkelplan is de concretisering en uitwerking van het Ontwikkelkader Berlijnplein 'De Toekomst van de Stad' (2019). Het Ontwikkelplan sluit aan bij de pijlers van de Cultuurnota 2021-2024 'Kunst kleurt de stad' (2020): een pluriform aanbod, inclusieve cultuursector, het stimuleren van creatief vermogen en ontwikkelruimte. De circulaire strategie Berlijnplein, onderdeel van het Ontwikkelplan Berlijnplein, geeft invulling aan de Utrechtse circulaire ambities, zoals vastgelegd in het actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023. Het cultuurcluster Berlijnplein is hierin genoemd als één van de projecten waarin de gemeente Utrecht ervaring wil opdoen met vernieuwende vormen van aanbesteden, de techniek achter circulair ontwerpen en bouwen, het meten van circulariteit en het uitwerken van circulaire businessmodellen. De ruimtelijke uitwerking zoals beschreven in het Ontwikkelplan is gebaseerd op het Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006) en het Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Zuid (2009). De kaders voor het ontwerp en de stedenbouwkundige inpassing zijn door Bureau Coenen vastgelegd in de Architectonische en Stedenbouwkundige Aanwijzing, een bijlage bij het Ontwikkelplan. De manier waarop het cultuurcluster in co-creatie ontwikkeld wordt, samen met marktpartijen, huurders, gebruikers en bureaus, sluit goed aan bij de basisprincipes van het Actieprogramma Samen Stad maken op de Utrechtse manier (2019).
1.3	<u>Het Ontwikkelplan en de bijlagen zijn opgesteld in samenwerking met de Pleingenoten op Berlijnplein.</u> Na het vaststellen van het Ontwikkelkader in 2019 zijn de ambities geconcretiseerd met de betrokken partijen op Berlijnplein: RAUM, DePlaatsmaker, Nieuw Utrechts Toneel, Jonge Honden, Buurtwerkkamer, Goede Vrijdag. Via hen is een netwerk van (culturele) partijen aangesloten, die op specifieke onderdelen input hebben gegeven. De dansgezelschappen 155, IRC en SHIFFT en de HKU zijn in de loop van 2020 aangesloten. De interactie tussen publiek, bewoners en makers is de basis voor de voorziening en blijft de basis voor ontwerp, realisatie en beheer en programmering voor het vervolg. Bewoners, (culturele) instellingen, makers(collectieven) en bezoekers hebben op verschillende manieren geparticipeerd in het programma en meegedacht over de (gebouwde) vorm van de nieuwe culturele instelling. Met deze aanpak benutten we de kennis en kunde van de stad en vergroten we de kwaliteit van de plek
1.4	<u>Het Ontwikkelplan bouwt voort op de geleerde lessen sinds 2017 en de aanpak op basis van 'vorm volgt ambitie'</u> Conform het Coalitieakkoord 'Ruimte voor iedereen' bouwen we stapsgewijs door aan de culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum. De lessen en ervaringen uit het tijdelijke (placemaking) programma nemen we mee in de aanpak, het ontwerp en het programma voor het te realiseren cultuurcluster: - Naast goede, groene buitenruimte waar het prettig verblijven is en waar plek is voor (grote, wisselende) installaties en kunstwerken, is er ook binnenruimte nodig voor verdiepende activiteiten (lezingen, workshops, cursussen), presentaties (exposities en voorstellingen) en ontvangst van groepen. - De ambitie om samen te werken aan de toekomst van de stad maakt dat Berlijnplein een plek moet zijn van meerdere partijen: RAUM als pionier met daarbij kunstenaars en culturele organisaties, maar ook bedrijven en instellingen in technologie, (circulaire) bouw of sociaal ondernemers die samen werken en allen actief in verbinding staan met hun doelgroepen. - De stapsgewijze ontwikkeling biedt ruimte aan het wortelen in Leidsche Rijn en het tegelijkertijd uitbouwen van het landelijke publieksbereik. - Er ligt een kans om een schaa sprong te maken in circulair bouwen vanwege de schaal en scope van de opdracht, de beoogde samenwerking met consortium en gebruikers. Met innovatie in ontwerp en materiaalkeuze kunnen we (inter)nationaal bijdragen om te komen tot systeeminnovatie.

Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Nog niet alle functies zijn ingevuld</u> Om het Berlijnplein goed te laten werken, zijn er meerdere partijen nodig, om zo te komen tot een interessante mix van partijen, die elkaar versterken rond het thema Toekomst van de Stad. Met RAUM, met de beoogd exploitant voor het cluster van 4.000 m2 werk- oefen en presentatieruimte, en met de HKU is 7.000 van de 9.200 m2 ingevuld. Naast de aantoonbare vraag naar ruimtes voor makers en creatieven leert de ervaring van de afgelopen jaren dat de stapsgewijze ontwikkeling van het cultuurcluster werkt. De termijn waarop partijen aanhaken is verschillend. Niet elke huurder wil en kan zich nu al vastleggen voor 2024 en verder. Bij elke stap zijn er tot nu toe meer partijen die aanhaken en zorgen voor de juiste mix en bijdragen aan de inhoudelijke kruisbestuiving. Streven is om bij de gunning van de opdracht aan het consortium (voorjaar 2022) samenwerkingsovereenkomsten gesloten te hebben voor de invulling van de overige partijen. Als blijkt dat er op dat moment onvoldoende (passende) huurders te vinden zijn, wordt binnen beschikbare middelen uit de businesscase een aantal scenario's uitgewerkt. Dit kan leiden in een aanpassing in de mix van gebruikers en de verhouding in de besteding van het budget voor programma en gebouw. Als er voor start bouw leegstand dreigt, kan uiteindelijk besloten worden om minder m2 te realiseren, We verwachten dat in dat geval het ontwerp aangepast moet worden. Dit kan onvoorziene financiële consequenties en vertraging tot gevolg hebben.
1.2	<u>Het ontwikkelplan voorziet uitsluitend in de gebiedsontwikkeling 1^e fase</u> Met de inzet van publieke middelen realiseren we een aantrekkelijk gebied: 9.200 m2 bebouwing en bijbehorende publieke ruimte met een spannende mix van programmering, dat een basis legt voor de doorontwikkeling van het gebied met in de volgende fase investeringen door maatschappelijke en private partijen. Er is nu nog niets te zeggen over de verdere vorm en invulling, de doorontwikkeling van het gebied start pas na de ingebruikname van de 1^e fase
1.3	<u>De functie creatieve bedrijvigheid past niet in huidige bestemmingsplankaders</u> Het toevoegen van creatieve bedrijvigheid zorgt voor inhoudelijke meerwaarde in het realiseren van de ambities, passend bij het thema Toekomst van de stad en de verbinding van de cultuursector met andere sectoren. Om het afwijken van het bestemmingsplan planologisch te regelen wordt een projectbesluit voorbereid. Dit gebeurt alleen op die delen van het bouwplan die strijdig zijn. Deze procedure zal gecoördineerd met de omgevingsvergunning doorlopen worden.
Beslispunt	
2	Voor het project Berlijnplein: - Een krediet ter hoogte van 45,2 miljoen euro ter beschikking te stellen voor het realiseren van 9.200 m2 (bruto vloeroppervlak) en de bijbehorende terreininrichting op basis van het Ontwikkelplan Berlijnplein - Een vaste activa reserve van 2,75 miljoen in te stellen, waarvoor reeds budget was gereserveerd in het Meerjaren Programma Ruimte, onderdeel grondexploitatie Leidsche Rijn. - Het onrendabele deel van de exploitatielasten ter hoogte van 1.496.490 te dekken uit het reeds beschikbare budget van het programma Cultuur.
Argumenten	
2.1	<u>Deze investering is essentieel voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum</u>

	Utrecht groeit door naar een stad met meerdere stadscentra zoals Leidsche Rijn Centrum, een tweede stadshart, dat enorm in ontwikkeling is. Leidsche Rijn Centrum herbergt inmiddels vele grootstedelijke functies, maar een aantrekkelijke mix van grootstedelijke cultuur ontbreekt nog. Het cultuurcluster Berlijnplein biedt dit: meteen vernieuwend publieksprogramma en met ruimte voor professionals en amateurs, kunstenaars, creatieven en studenten. Met deze investering spelen we in op de vraag naar meer cultuur in Leidsche Rijn, zowel van makers als van de bewoners, die ook blijkt uit de groeiende bezoekersaantallen uit de wijk en uit het land. We voegen hiermee belangrijke kwaliteit toe aan Leidsche Rijn Centrum en zetten een grote stap in de invulling van de cultuuras van Leidsche Rijn Centrum.
2.2	<u>De onafhankelijke toets van de bouwkostenraming wijst uit dat de raming realistisch is</u> In opdracht van de gemeente Utrecht (UVO) is een bouwkostenraming opgesteld. De gemeente (UVO) heeft deze raming extern laten toetsen en heeft de stichtingskosten berekend. De toets van de bouwkostenraming wijst uit dat de raming, gezien het aantal m2 bruto vloeroppervlak realistisch is.
2.3	<u>Deze investering realiseert veel ambities van de gemeente</u> Met deze investering realiseren we onder andere - een invulling van de cultuuras met een jaarrond en divers programma voor de wijk en voor de stad - ruimte voor productie en ontwikkeling van grootstedelijke eigentijdse kunstvormen, urban arts en jongerencultuur - een publieke plek met een ensemble van gebouwen van hoogwaardige architectuur - de doelstelling om energieneutraal te bouwen Daarnaast realiseren de gemeente met dit project een schaalsprong op het gebied van circulair bouwen. Nog niet eerder combineerde de gemeente Utrecht op deze schaal de realisatie van duurzame ambities, waarbij alle (circulaire) overheidsdoelen op het gebied van Milieu Prestatie Gebouwen (MPG), gezondheid en energieverbruik behaald worden. Na een aantal kleinere projecten (bijv. circulair kleedgebouw de Nieuwe Lunet) is dit voor Utrecht, maar ook landelijk gezien, een grote stap. Het circulaire cultuurcluster heeft een lagere milieu-impact dan een regulier gebouw. De milieu-impact van de verschillende producten en materialen wordt berekend met de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Uit de Life Cycle Value Analyse die door IGG en Copper8 in samenwerking met de gemeente Utrecht is opgesteld blijkt dat het circulaire gebouw 60% beter scoort op de MPG dan een traditioneel gebouw en dus 60% minder milieu-impact heeft. NB. Hierbij is gebruik gemaakt van de beoordelingsmodellen MPGCalc en de Idemat. Gezien de fase van het project is gebruik gemaakt van inschattingen en 'standaard' waarden, die zijn weergegeven in de verschillende databases, waardoor de werkelijke waarden af kunnen wijken van deze uitkomsten. Binnen de kaders van het project (scope, financieel) onderzoeken we de mogelijkheid tot energieopwekking en het multi-gebruik van daken met participatie van omwonenden.
2.4	<u>Meer dan 50% van het budget blijft beschikbaar voor programma (en gaat niet in stenen zitten)</u> Al in de Ontwikkelstrategie Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum (2018) is vastgelegd dat een substantieel van het beschikbare budget (40-60%, ca. 1,5 – 2,2 miljoen) van dit budget beschikbaar moet zijn voor een cultureel publieksprogramma. Dit betekent dat er 60-40% resteert voor overige bestemmingen, waaronder de investering in de gebouwen. De businesscase van cultuurcluster Berlijnplein illustreert dat de verdeling van de beschikbare budget binnen deze bandbreedtes blijft: 46,6% is nodig voor het realiseren van het gebouw en 53,4% voor het programma.

Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Circulair bouwen vraagt hogere investeringen dan traditioneel bouwen</u> Met hoge doelstellingen voor circulair materiaalgebruik (duurzame materialen met minimaal grondstof- en energieverbruik) en circulair ontwerp (toekomstbestendig, optimaal beheer en onderhoud en voor meerdere levenscycli te gebruiken) is uit de businesscase gebleken dat de financiële kosten en waarden voor circulair bouwen initieel hoger liggen dan voor traditioneel bouwen. Dit komt onder meer door het toepassen van nieuwe producten die qua kostprijs hoger liggen dan reguliere producten omdat nog geen schaalvoordeel aanwezig is. Daarbij zijn er vaak (nog) hogere kosten voor ontwikkeling en engineering (ook doordat het zoeken naar geschikt materiaal bijv. langer duurt), hogere proceskosten en vanwege de beperkte ervaringen is er vaak ook een hoger risicopercentage, dus reservering van meer budget. Er bestaat een kans dat op termijn de kapitaallasten lager gaan worden, omdat materialen langer mee gaan en er toekomstbestendig ontworpen wordt, waardoor het gebouw voor meerdere functies en langer te gebruiken is. Deze waarde op de langere termijn is niet meegenomen in de huidige businesscase. Randvoorwaarden voor het op termijn benutten van deze waarden zijn: - dat de circulaire ambities zoals nu verwoord in een later stadium geconcretiseerd worden. Dat kunnen we pas definitief uitwerken als er een (definitief) ontwerp ligt. - dat de markt maximaal uitgedaagd wordt. Dit is verwerkt in de aanbestedingsstrategie. - dat de restwaarde wordt gekapitaliseerd en verrekend. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen, waarbij we zoeken naar mogelijkheden om binnen de gemeentelijke kaders de restwaarde te kapitaliseren, bijv. via de Meerjaren Onderhouds Plannen (MJOP). Zie ook bijlage Circulaire Ambities Berlijnplein. Deze praktijkcasus is mogelijk aanleiding om de gemeentelijke kaders aan te passen.
2.2	<u>Er is nog geen volledige zekerheid over de huurinkomsten.</u> Met RAUM, DePlaatsmaker en de HKU zijn intentieovereenkomsten gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de samenwerking, op te stellen documenten, de rol van partijen, de huidige kaders, de voorwaarden en de uitgangspunten voor de huurvoorwaarden, om te komen tot samenwerkingsovereenkomsten en vervolgens tot huurcontracten. Kort voor de gunning aan het consortium worden de afspraken bezegeld in een samenwerkingsovereenkomst met omschrijving van de fase tot oplevering en de huurvoorwaarden (opleveringsniveau, demarcatie, looptijd). In de huurovereenkomst die kort voor oplevering gesloten wordt, worden de huurvoorwaarden vastgelegd. Voor de nog in te vullen m2 zullen partijen gezocht worden met wie een vergelijkbaar traject wordt doorlopen, na het afronden van de besluitvorming van de bestuurlijke besluitvorming. Dit zijn de gebruikelijke stappen om tot contracten met partijen te komen. Als blijkt dat partijen uiteindelijk toch afhaken, werken we als onderdeel van de beheersing van het project verschillende scenario's uit zoals het verbreden van de gebruiksmogelijkheden (type huurders), het accepteren van een grotere onrendabele top (meer geld in stenen, minder in programma) of het ontwikkelen van minder m2's. Dit kan onvoorziene financiële consequenties en vertraging tot gevolg hebben.
2.3	<u>Het percentage verrekenbare BTW op de bouwkosten is nog niet helder</u> In de stichtingskostenraming is nu uitgegaan van 30% niet-verrekenbare BTW op de bouwkosten. Uitgangspunt hierbij is dat RAUM en de geselecteerde exploitant voor de 4.000 m2 bvo culturele ruimte opteren voor een met BTW belaste huur, omdat zij door de Belastingdienst aangemerkt worden als een btw-ondernemer, die het gehuurde voor 90% of meer gebruikt voor het verrichten van btw belaste prestaties. Het is op dit moment nog niet volledig duidelijk of zij aan deze voorwaarden voldoen. De fiscalist van de gemeente Utrecht is samen met de adviseurs van de desbetreffende stichtingen hierover in gesprek met de Belastingdienst. Voor dit risico is een reservering van 125.000 euro opgenomen in de businesscase. Inschatting is dat medio

	2021 duidelijk wordt of dit risico zich manifesteert.
Beslispunt	
3.	Voor het project Berlijnplein: - Een aanvullend Algemeen Belang besluit te nemen op grond van de Wet Markt en Overheid met betrekking tot de huurprijzen multifunctionele culturele accommodatie Berlijnplein. - Het project Berlijnplein, met toepassing van de Wet Markt en overheid, en ter uitvoering van punt 6 van het Algemeen Belang besluit van 2014, te kwalificeren als een “extra investering in het algemeen belang bij een grote gebiedsontwikkeling, waarbij de markt niet de wil of de mogelijkheid heeft om te investeren...” en tevens sprake is van een onrendabele top bij verhuur van vastgoed.
Argumenten	
3.1	<u>Een algemeen belang besluit is nodig om de juiste mix van partijen te huisvesten op Berlijnplein.</u> Voor het realiseren van de ambities is het nodig dat de juiste mix aan partijen zich vestigt op Berlijnplein. In het cultuurcluster Berlijnplein versterken creatieve bedrijvigheid, onderwijsinstellingen, culturele organisaties en makers elkaar door gezamenlijk, vanuit vergelijkbare drijfveren, te werken aan innovaties, zowel in de directe omgeving van Berlijnplein als in de rest van de stad. Hier komen maatschappelijke thema's rondom de toekomst van de stad samen met vernieuwing in cultuur en vastgoed. Vanuit de cultuursector wordt naast de onderlinge samenwerking tussen disciplines ook gezocht naar een sterke verbinding met andere sectoren en de samenleving. Door de onderlinge samenwerking ontstaat kruisbestuiving en fungeren de partijen als aanjager voor de veranderingen, waar actuele, urgente, maatschappelijke opgaven om vragen. We ontwikkelen kennis die het algemeen belang dient, zowel in programmatistische ontwikkeling in de culturele en creatieve sector als in het realiseren van (circulaire) overheidsdoelen op het gebied van Milieu Prestatie Gebouwen (MPG), gezondheid en energieverbruik. Dit project kan zo een voorbeeld en katalysator zijn voor verdere ontwikkelingen in de stad, regio en land. Deze algemene belangen worden niet door de markt al tegen normale marktvoorwaarden gediend. Dit kan alleen met het toepassen van de mogelijkheid, die de wet Markt en overheid biedt, dat de gemeenteraad van algemeen belang verklaart, dat specifieke activiteiten worden aangeboden zonder dat de integrale kostprijs wordt gerekend. De integrale kostprijs zou in dit project leiden tot een huurprijs hoger dan de marktprijs. De inschatting is dat er dan geen partijen zijn die deze ruimte willen huren. Dit is toegelicht in een geheime bijlage 'Onderbouwing Algemeen Belang Besluit'. De kwalificatie als “een extra investering in het algemeen belang....” is nodig voor het toepassen van punt 6 van het Algemeen Belang besluit van 2014. Gecombineerd met het aanvullend algemeen belang besluit (beslispunt 3a) krijgt verhuring zonder doorberekening van de integrale kostprijs hiermee een tweede juridische verankering.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	<u>Dit kan de indruk wekken, dat een aantal partijen op Berlijnplein worden bevoordeeld ten opzichte van derden.</u> Met dit besluit worden geen belangen van derden geraakt, omdat de gemeente een marktconforme huur in rekening zal brengen, gebaseerd op een voorafgaande onafhankelijke taxatie. De concurrentieverhoudingen worden dus niet verstoord. Het te nemen besluit is in die zin van beperkte betekenis, dat het namelijk enkel voorziet in een concretisering c.q. aanvulling op het reeds geldend Algemeen belang besluit d.d. 20 november 2014.

Argument	
5.1	<u>Geheimhouding is noodzakelijk vanwege de marktgevoeligheid van de betreffende informatie.</u>

Financiën

De gemeente Utrecht heeft een businesscase opgesteld, waaruit blijkt dat de ambities realiseerbaar zijn binnen de structureel beschikbare financiële middelen van € 3,9 miljoen (prijsspeil 2025). De middelen worden besteed aan het publieksprogramma op Berlijnplein (RAUM, Danshuis, presentatieplek, gebiedscoöperatie), de subsidie voor de exploitatie van de culturele huisvesting voor niet-kapitaalcrachtige huurders, de renovatie van de Vrijstaat en de kapitaallasten voor de huur voor het cultuurcluster Berlijnplein. Dit gebeurt met inachtneming van het kader geldverstrekking en de staatssteunregels.

Uit de onderbesteding 2017 en 2018 voor de culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum op de programmabegroting Cultuur, is een bedrag van 2,75 miljoen toegevoegd aan de grondexploitatie Leidsche Rijn Centrum, om de haalbaarheid van toekomstige initiatieven te vergroten, aangezien de grondwaarde uit de grondexploitatie nog gebaseerd was op de oorspronkelijke plannen van een schouwburg XL (15.000 m² bvo) en dit een grote claim legde op de stichtingskosten en daarmee op de exploitatie van de beoogde voorziening. Op basis van dit raadsbesluit wordt dit bedrag conform de BBV richtlijnen ingebracht in een vaste activareserve.

De aanloopkosten voor het programma en de voorbereiding voor de realisatie van het circulaire cultuurcluster zijn gedekt in de meerjarenbegroting 2021-2024 (programma Cultuur).

De projectorganisatie is zo ingericht dat er extra wordt gestuurd op de beheersing van het project. Als de regeling risicovolle projecten wordt vastgesteld, biedt dit een goede basis.

Vervolg

De aanbestedingsprocedure voor het selecteren van een consortium leidt naar verwachting tot het contracteren van een partij in 2022, waarna de ontwerpfasen en voorbereiding van de bouw en realisatie volgen.

Voor de functies die niet in het bestemmingsplan passen wordt na de ontwerpfase een ruimtelijk planologische procedure gestart, die gecoördineerd met de omgevingsvergunning wordt doorlopen. Nadat het algemeen belang besluit genomen en in het Gemeenteblad gepubliceerd is, kan verkorte informatie daarover worden verwerkt in de jaarlijkse update van de 'Economische activiteiten die in het algemeen belang onder de integrale kostprijs worden aangeboden als bedoeld in de Wet markt en overheid' vastgesteld. De werving van partijen voor de nog in te vullen m² wordt opgestart. Met niet-gesubsidieerde culturele en creatieve organisaties en onderwijsinstellingen kunnen we nadere afspraken maken, als de gemeenteraad besluit om het project te kwalificeren als een investering in het algemeen belang.

Het cultuurcluster Berlijnplein is opgenomen in de conceptlijst 'Regeling risicovolle projecten'. Dit betekent dat (indien de regeling wordt aangenomen door de raad) een halfjaarlijkse voortgangsrapportage zal worden opgesteld.

Participatie

Co-creatie is een van de basisuitgangspunten van het project. We doen het samen, omdat we ervaren dat de kwaliteit van de besluiten hierdoor groeit. Een voorbeeld: het belang van buitenruimte in de permanente ontwikkeling is extra benadrukt door de ervaringen van de huurders, eindgebruikers en bezoekers in de afgelopen jaren, waardoor dit een prominentere plek heeft gekregen in de plannen. Het aantal betrokken creatieve makers en sociaal-culturele organisaties en ondernemers groeit. Met de groei vergroten we kennis en inzicht in het maken van de stad van de toekomst, via publieksactiviteiten, programma en samenwerkingsverbanden.

De invulling van de co-creatie voor Berlijnplein is onder meer gebaseerd op het Actieprogramma 'Samen Stad Maken'. We werken we met geïnteresseerde en betrokken buurtgenoten samen om de plannen aan te laten sluiten bij wensen en behoeften. Meer dan 1000 bewoners en bezoekers dachten de afgelopen jaren in diverse bijeenkomsten mee over de programmering en ontwikkeling van de kavel. Door meemaakdiners, burenborels en inspiratie-interviews tijdens festivals groeit de

betrokkenheid én de kwaliteit.

De meest recente bijeenkomst voor de buurt was op 23 november 2020, waar zowel huidige burens als toekomstige burens samen deelnamen aan een online informatieavond. De input en vragen van deze avond worden meegenomen in de uitwerking van de plannen, waarbij degenen die dit willen ook in het vervolg een actieve rol kunnen spelen. Uiteraard zullen voor de te volgen planologisch juridische procedure en voor de omgevingsvergunning ook de reguliere participatietraject gevolgd worden.

Communicatie

De direct betrokkenen worden per mail geïnformeerd.

Er wordt een persbericht opgesteld en verspreid, mensen kunnen met vragen terecht op info@berlijnpleinutrecht.nl

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Ontwikkelplan 'Cultuur bouwt aan de toekomst van de stad'
- Bijlagen bij ontwikkelplan:
 - DePlaatsmaker – Eindrapport kwartiermaken Berlijnplein, met bijlage
 - Eindrapport HEUTE ruimte voor dans op het Berlijnplein
 - Ruimtelijk functioneel programma, bestaande uit
 - Huisvestingsconcept
 - Ruimteprogramma
 - Architectonisch en Stedenbouwkundig aanwijzingsdocument Berlijnplein
 - Circulaire ambities Berlijnplein
 - Actielijst inclusief Berlijnplein
 - Samenwerking en co-creatie, CSB model voor Berlijnplein
 - Aanbestedingsstrategie
- Businesscase Cultuurcluster Berlijnplein (geheim)
 - Stichtingskostenraming Cultuurcluster Berlijnplein (geheim)
 - Intentieovereenkomst met RAUM
 - Intentieovereenkomst DPM
 - Intentieovereenkomst HKU
- Circulaire ambities Berlijnplein
- Onderbouwing algemeen belang besluit Cultuurcluster Berlijnplein (gedeeltelijk geheim)

Bijlagen informatief

-