

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Trudie Timmerman	Datum	14 maart 2023
Doorkiesnummer	030 - 28 63655	Kenmerk	10941771
E-mail	t.timmerman@utrecht.nl	Onderwerp	Cultuurcluster Berlijnplein Schetsontwerp
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Cultuur

Geachte leden van de raad,

In deze raadsbrief informeren wij u over de ontwikkeling van het Cultuurcluster Berlijnplein. Het schetsontwerp, de zoektocht naar een nieuwe huurder en de manier waarop we u bij het vervolg betrekken. Cultuurcluster Berlijnplein is een culturele nieuwbouwoffontwikkeling van 9.200 m² bruto vloeroppervlak en de inrichting van de bijbehorende publieke ruimte in Leidsche Rijn Centrum. Het biedt ruimte voor een groeiend aanbod van culturele activiteiten voor wijk en stad, plekken voor makers en voor eigentijdse kunstvormen in flexibele, toekomstbestendige gebouwen. Het wordt meer dan een gebouw. We maken een cluster van functies en activiteiten, diverse binnen- en buitenruimtes: een nieuwe plek voor de stad.

Op [18 mei 2022](#) informeerden we u over de ondertekening van het contract met het samenwerkingsverband PleinR (voorheen consortium "De Pleinmakers") en de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de hoofdhuurders RAUM, DePlaatsmaker en Kanaal30. PleinR gaat het Cultuurcluster Berlijnplein ontwerpen, bouwen en (deels) onderhouden. Dit was een eerste uitwerking van het raadsbesluit '[Ontwikkelpun en de investeringsbeslissing Berlijnplein](#)' waarmee in 2021 de kaders voor de ontwikkeling van het Cultuurcluster zijn vastgelegd. De opstart het proces met PleinR kostte meer tijd dan vooraf was ingeschat, maar inmiddels staat er een stevige projectorganisatie, zijn de eerste resultaten bereikt en is er een goede basis gelegd voor het vervolg.

Schetsontwerp

Begin 2023 is het schetsontwerp voor het cultuurcluster vastgesteld. Het schetsontwerp legt de basis voor de ruimtelijke invulling van het cultuurcluster: de positie en de clustering van de verschillende functies en de publieke ruimte, de stedenbouwkundige inpassing en de logistiek. Het schetsontwerp is tegelijkertijd ook nog steeds een schets: veel wordt in een volgende fase verder uitgewerkt zoals de vorm en uitstraling van de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte. Zoals vastgelegd in het Ontwikkelpun en in lijn met de stapsgewijze ontwikkeling van het Cultuurcluster is het schetsontwerp in co-creatie met de Pleingenoten opgesteld. Omwonenden en betrokkenen zijn medio oktober 2022 geïnformeerd en hun input is verwerkt of wordt meegenomen in de volgende fase. Zij worden geïnformeerd via een wijkbericht over het vastgestelde schetsontwerp.

Herkenbare bouwdelen

Het cultuurcluster vormt een levendig cultureel hart voor Leidsche Rijn Centrum: geen gesloten bouwblokken, maar juist een open en toegankelijk gebied, dat generaties lang mee gaat en waar de Pleingenoten met elkaar en de omgeving invulling aan geven. Het ontwerp kent een spreiding van presentatieruimtes, oefenruimtes en werkruimtes, dat de levendigheid over het terrein verspreidt. Het cultuurcluster is verdeeld in vier clusters. Drie clusters bestaan ieder uit ten minste twee gebouwen,

die ten opzichte van elkaar verschillen in diepte en/of hoogte. Zo krijgt iedere Pleingenoot een herkenbaar bouwdeel en is zichtbaar dat het cultuurcluster wordt gebruikt door meer dan tien partijen. Het vierde cluster (fase 2) wordt op termijn gerealiseerd.

Drager

Een prominent onderdeel van het schetsontwerp is 'de drager'. De drager is de ruggengraat van het plan, verbindt gebouwdelen, nodigt uit om te ontmoeten en zorgt voor een gedeelde identiteit tussen de clusters. De drager is deel van de constructie en rijgt de verschillende gebouwdelen aan elkaar tot één samenhangend geheel. De drager krijgt bij iedere Pleingenoot een eigen invulling. De ambitie is dat de drager een stevig en permanent element van het cultuurcluster is: gebouwen veranderen, maar de drager blijft staan.

Circulariteit

Het cultuurcluster heeft een hoge circulaire ambitie. Circulariteit heeft meerdere dimensies: ruimtelijk en architectonisch (flexibele gebouwen die meebewegen met de tijd) maar ook installatietechnisch, een gezonde energetische huishouding en de meetbare technische aspecten zijn uitgewerkt. In het ontwerp is rekening gehouden met de verschillende levenslopen van gebouwen. Ter illustratie: de installaties moeten over het algemeen na 20 jaar vervangen worden, maar een nieuwbouwconstructie gaat zeker 50 jaar mee. Dat betekent dat het ontwerp erin moet voorzien, dat de installaties vervangen worden, zonder de nieuwbouwconstructie geweld aan te doen. Dit lijkt een open deur, maar de ervaring vanuit de huidige bouwpraktijk leert dat meer dan 50% van het afval bouw- en sloopafval is. Een deel daarvan kan door de juiste bouwmethode voorkomen worden.

Proces

Het project is trager op gang gekomen dan verwacht, waardoor PleinR de oorspronkelijke planning niet kon halen. PleinR ziet mogelijkheden om weer in te lopen op de planning, waardoor de eerste gebouwen nog steeds in 2025 opgeleverd kunnen worden. Wij constateren dat de continue druk op de planning in dit complexe project hoog is, maar dat met steun en brede inzet bij alle partijen nu wel de juiste stappen gezet worden. Wij informeren u nader in de volgende voortgangsrapportage in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten, die u in april ontvangt,

Financiën

PleinR verwacht dat zij, met een aantal beheersmaatregelen, het cultuurcluster kan realiseren binnen het meegegeven geïndiceerde taakstellende budget. De gemeentelijke externe bouwkostenadviseur vindt dit een realistische inschatting. Het geïndiceerde taakstellende budget is hoger dan bij de investeringsbeslissing in mei 2021 was voorzien als gevolg van de 6 maanden uitloop in de planning en een hoger percentage structurele prijsstijging dan verwacht, zoals dit bij alle lopende projecten in het land speelt. Deze stijging is nu nog op te vangen binnen de stichtingskosten, maar als de indexatie blijft toenemen, kan dit leiden tot een financieel knelpunt. Dit geldt ook voor de gevolgen van de netcongestie, waardoor de aansluiting van het cultuurcluster op het elektriciteitsnetwerk niet meer vanzelfsprekend is. Als zich een financieel knelpunt voordoet, informeren we u hierover tijdig, zodat u een nadere afweging kunt maken.

Nieuwe huurder in plaats van Kanaal30

Kanaal30 heeft aangegeven zich terug te willen trekken uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Kanaal30 was beoogd hoofdhuurder van 1925 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) dat zou worden gebruikt als bedrijfsruimte ten behoeve van kantoren, creatieve bedrijvigheid, sociaal culturele activiteiten en jongerencultuurplek. De overige partijen van de SOK willen zich inspannen om samen met ons een nieuwe huurder te vinden. Conform de Kaderbrief Vastgoed brengen we hiervoor een markthuur in rekening.

Het inhoudelijke concept van het cultuurcluster (een mix van partijen die elkaar versterken rondom het thema Toekomst van de Stad) heeft nog steeds breed draagvlak bij deze partijen. We zoeken bij voorkeur één nieuwe huurder, die invulling kan geven aan aanvullende sectoren waaronder creatieve bedrijvigheid/ circulair / startup / tech / sociaal-cultureel / sociaal-ondernemerschap. Hier gaan we de komende maanden mee aan de slag.

Datum 14 maart 2023
Ons kenmerk 10941771

Doorkijk vervolg

Het schetsontwerp is een vertrekpunt voor de uitwerking in het Voorlopig Ontwerp (VO). Het materiaal gebruik, de vorm en de indeling van de gebouwen en de drager worden in het VO bepaald. Andere belangrijke elementen voor het VO zijn de uitwerking van de buitenruimte (inclusief de biodiversiteit) en de verkeerskundige en architectonische uitwerking van de bevoorrading van het complex. Na de zomer krijgt u de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen op het Voorlopig Ontwerp mee te geven, waarmee u de mogelijkheid hebt om het ontwerp op punten bij te sturen, binnen de kaders van het afgesloten contract met PleinR. Wij zullen, op basis van de door ons overgenomen [motie M81](#), uw wensen en bedenkingen betrekken bij de beoordeling van het Voorlopig Ontwerp en daarmee PleinR de gelegenheid geven om het ontwerp zo nodig aan te passen.

Parallel hieraan ontwikkelt het publieksprogramma op en rond Berlijnplein in de tijdelijke paviljoens en buitenruimte zich verder met onder andere nieuwe voorstellingen van de dansgroepen IRC, SHIFFT en 155, programma van de nieuwe Utrechtse presentatieruimte OP&, voorstellingen voor verschillende leeftijden van het Nieuw Utrechts Toneel (NUT) met als centrale thema in 2023 'de toekomst van geld' en een breed fysiek en online programma van RAUM met diverse Utrechtse makers en WEKEA, een programma over 'de publieke ruimte als huiskamer van de stad'.

Onze periodieke rapportage over het cultuurcluster in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten ontvangt u, samen met de rapportages van de andere projecten, in april.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,