

Te Huur

Cultuurcluster Berlijnplein

Datum publicatie: 25-4-2023

De gemeente Utrecht ("de gemeente") zoekt samen met RAUM, DePlaatsmaker en HKU een vierde hoofdhuurder voor het nieuw te ontwikkelen Cultuurcluster Berlijnplein in Leidsche Rijn Centrum en schrijft hiervoor een openbare selectie uit. Op deze manier kunnen alle geïnteresseerden via een toetsbare en transparante selectieprocedure meedingen.

Het ontwikkelplan Berlijnplein (zie [Downloads - Berlijnplein \(berlijnpleinutrecht.nl\)](https://berlijnpleinutrecht.nl)) dat is vastgesteld door gemeente Utrecht is het vertrekpunt voor de invulling van het cultuurcluster. Gemeente Utrecht verhuurt aan vier hoofdhuurders die dit ontwikkelkader gezamenlijk onderschrijven en er invulling aan geven. De gemeente heeft met RAUM, DePlaatsmaker en HKU een samenwerkingsovereenkomst getekend. Voor de vierde hoofdhuurder is eerder een partij geselecteerd. Deze heeft zich onlangs teruggetrokken.

Objectinformatie

Adres: Berlijnplein – nabij 520

Kadastrale kenmerken: Gemeente CTR00, sectie F, nummer 3425

Bestemming en gebruik: enkelbestemming Bestemming 'gemengd' en biedt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, leisure en horeca. De horeca is reeds toegekend aan twee van de al beoogde hoofdhuurders. Het beoogde gebruik van deze ruimtes bestaat uit bedrijfsruimte (kantoren), creatieve bedrijvigheid en sociaal-culturele activiteiten. Er is ruimte voor het inpassen van andere bestemmingen, mits dit leidt tot het versterken van het concept binnen de kaders van het door de raad vastgestelde Ontwikkelplan. Uitgesloten zijn de bestemmingen 'detailhandel' en 'wonen'.

De ruimte voor deze vierde hoofdhuurder betreft:

- BVO 1925 m2
- FNO 1481 m2
- VVO 1637 m2

Het beschikbare gebouwdeel (meerdere verdiepingen, inclusief begane grond) is geschikt als bedrijfsruimte (kantoren), creatieve bedrijvigheid en sociaal culturele activiteiten.

Deelverhuur mogelijk: Nee. Deze ruimte voor de vierde hoofdhuurder wordt als geheel aan 1 partij verhuurd. Onderverhuur is mogelijk.

Er zijn al meerdere potentiële eindgebruikers betrokken bij het Berlijnplein die er nu al deels tijdelijk huren. Deze gebruikers passen binnen het profiel. Dit zijn wenselijke onderhuurders, die ook deel uitmaken van de selectiecommissie.

- | | | |
|-----------------------|------------------|--------------|
| - Jonge Honden | advies | ca 100 m2 |
| - Enkele zzp'ers | advies, creatief | ca 30-40 m2 |
| - BuurtWerkKamer | sociaal | ca 80-100 m2 |
| - Jongerenorganisatie | sociaal | ca 300 m2 |

Achtergrondinformatie Cultuurcluster Berlijnplein

Het cultuurcluster wordt een open en toegankelijk gebied en gebouw, dat lang meegaat. Pleingenoten geven met elkaar en de omgeving invulling aan het gebied en het gebouw. Pleingenoten zijn de gebruikers van de gebouwen op het Berlijnplein. Het cultuurcluster bestaat uit 4 delen met verschillende gebouwen die afwisselen in hoogte en diepte. Er komen presentatieruimtes, oefenruimtes en werkruimtes voor cultuur en kunst, zoals dans, toneel en muziek. Deze ruimtes komen verspreid in het cultuurcluster Berlijnplein. Er komt ook horeca, een groene buitenruimte en een plek voor jongeren en onderwijs.

Het cultuurcluster Berlijnplein is een project van culturele nieuwbouw van 9.200 m² op een kavelgrootte van ongeveer 7080 m². Het bestaat uit 4 delen met verschillende gebouwen. De eerste 3 delen worden nu ontworpen en gebouwd. Het vierde deel (fase 2) volgt later.

Stappen vervolg ontwikkeling, globaal

2023	ontwerpfase	samenwerkingsovereenkomst september 2023
2024	vergunning fase	
2024-2025	bouwfase	huurovereenkomst
2026	oplevering en start huur	beheerovereenkomst

Huurvoorwaarden

Geplande oplevering:	Q1 2026
Huurtermijn:	5 + 5 jaar gevolgd door aansluitende periodes van telkens 1 jaar.
Opzegtermijn:	Met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 1 jaar.
Markthuur	Conform de Kaderbrief Vastgoed 2017 brengt de Gemeente een markthuur in rekening bij Beoogd Huurders. De markthuur is normaliter de jaarhuur die op het moment van taxeren in de markt behaald kan worden. Deze wordt bepaald door een gecertificeerd taxateur, uitgaande van een optimale marketing en verhuur aan de meestbiedende gegadigde. Deze taxatie kan pas worden uitgevoerd als de ontwerpfase is afgerond en voor het besluit genomen is om te starten met de Uitvoeringsfase (go/no-go). Om deze reden is de vaststelling van de markthuur voor het cultuurcluster gebaseerd op een inschatting op basis van de andere (referentie) panden uit de gemeentelijke portefeuille Cultuur.
Huurprijs:	€ 133 per m ² VVO per jaar exclusief BTW, prijspeil 2026, voor de 1220 m ² aan kantoren en creatieve bedrijvigheid. € 99 per m ² VVO per jaar exclusief BTW, prijspeil 2026 voor de 415 m ² maatschappelijke functies.
BTW:	Indien niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste huurprijs wordt de huurprijs ter compensatie van het financiële nadeel dat verhuurder hierdoor lijdt met een nader te bepalen percentage verhoogd.
Servicekosten	De jaarlijkse service/ onderhoudskosten zijn globaal geraamd op een bedrag van € 34.650 per jaar exclusief BTW, vaste vergoeding zonder nacalculatie. Prijspeil 2022. Bij afsluiting van elke ontwerpfase wordt deze raming herijkt en geactualiseerd.

Indexering:	De huurprijs en servicekosten worden jaarlijks, voor het eerst per 1-1-2027 verhoogd op basis van het CPI-prijsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
Betalingen:	Per maand vooruit te voldoen.
Zekerheidsstelling:	Waarborgsom of bankgarantie ter grootte van een bruto kwartaalverplichting voor ingangsdatum huurovereenkomst.
Opleveringsniveau:	In onderling overleg vast te stellen.
Bijzondere huurvoorwaarden:	Partijen geven gezamenlijk de nadere uitwerking van het 'Cultuurcluster Berlijnplein' vorm, waarbij samenwerking, innovatie en co-creatie centraal staan.
Huurovereenkomst:	Conform standaard model Gemeente Utrecht, gebaseerd op het ROZ-model 7:230a BW 2015, met de daarbij behorende Algemene Bepalingen.
Voorbehoud:	Bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een Bibob procedure onderdeel kan uitmaken.

Selectiecriteria

De gemeente Utrecht beoordeelt inschrijvingen op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. De criteria zijn opgebouwd uit randvoorwaardelijke criteria (voldoet u niet aan één van deze criteria dan maakt u geen aanspraak op een aanbidding vanuit de gemeente Utrecht) en aanvullende criteria. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Randvoorwaardelijke criteria	Weging
Niet accepteren van de huurvoorwaarden zoals hierboven weergegeven en de huurovereenkomst conform het standaard model van de gemeente Utrecht	K.O.
Niet accepteren van het voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst	K.O.
Geen positief advies voortvloeiend uit een eventuele Bibob procedure	K.O.
Aanvullende criteria	
Passend binnen object/omgevingsvisie:	
Bezig zijn met vraagstukken die gerelateerd zijn aan het thema <u>Toekomst van de stad</u> ;	
Werken vanuit een <u>coöperatieve</u> gedachte (samenwerking en naar buiten treden);	
Met eigen activiteiten en/of door activiteiten van derden te programmeren een bijdrage leveren aan <u>publieksprogramma</u> op het Berlijnplein;	
Een netwerk van betrokken ondernemers en organisaties in <u>Utrecht</u> , en bij voorkeur ook in <u>Leidsche Rijn</u> ;	
Een <u>extravert</u> karakter naar burens of naar buiten hebben, in de dagelijkse zin;	
Een bijdrage leveren aan het verbinden van <u>landelijke</u> netwerken met Berlijnplein;	
Een bijdrage leveren aan een <u>inclusieve</u> samenleving;	
Voldoen aan aanvullende <u>zakelijke</u> criteria: partijen hebben voldoende (eigen) middelen voor huur.	

Wilt u aanspraak maken op aanbieding van verhuur?

Indien u in aanmerking wilt komen voor het huren van het object dan dient u uw interesse en onderbouwing uiterlijk voor 22 mei 2023, 23:59 uur, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan berlijnplein@utrecht.nl onder vermelding van "Interesse huur cultuurcluster Berlijnplein". Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, wordt u niet meer meegenomen als geïnteresseerde in de selectieprocedure.

Beoordeling van uw reactie

De gemeente beoordeelt uw gemotiveerde reactie in een selectiecommissie. Partijen die passen in het profiel nodigen we uit om hun interesse toe te lichten in een presentatie.

De selectiecommissie bestaat uit

- Twee onderhuurders, nog te bepalen
- Arna Notten (DePlaatsmaker, hoofdhuurder)
- Trudie Timmerman (gemeente Utrecht, projectmanager)
- Fulco Treffers (secretaris van de commissie).

Planning selectieprocedure

25 april	start werving, informatie online over wat de aan te leveren informatie is.
8 mei	uiterste datum stellen van vragen.
10 mei	beantwoording vragen.
22 mei	indienen voorstellen (deadline 23:59).
25-26 mei	Gesprekken.
30 mei	voorlopige selectie, gevolgd door een schriftelijke reactie naar alle partijen die een voorstel hebben ingediend.

Er meldt zich geen gegadigde binnen de gestelde termijn

Indien zich gedurende de hierboven gestelde reactietermijn van 20 dagen geen gegadigden melden blijft deze openbare selectie open en is de gemeente Utrecht gerechtigd een huurovereenkomst aan te gaan met de eerste gegadigde die zich meldt.

Vragen?

Neem bij vragen contact op met Fulco Treffers via berlijnplein@utrecht.nl.