

gemeente Eindhoven  
Inboeknummer 17bst00842  
Dossiernummer 17.24.201  
B&W beslisdatum 13 juni 2017

## Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Tender ontwikkeling Stationsomgeving Zuidplein.

### Inleiding

Op 20 september 2016 zijn de ambities met een presentatie op een A-avond met de raad gedeeld voor een hoogwaardige inrichting en invulling van dit gebied. De contouren zijn benoemd tegen de achtergrond van de ambities van Brainport City. Bij RIB van september 2016 is de raad geïnformeerd over het collegebesluit om met een tenderproces 3 marktpartijen uit te nodigen tot een voorstel voor een invulling in gebouw en programma van de VVV-locatie, een visie op de inrichting van het hele gebied, en het leveren van een interactie-/participatiemodel.

In de maanden na die A-avond is de uitvraag voor dit tenderproces geformuleerd:

- a) op inhoud: het formuleren van de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte (ter uitwerking en uitvoering door de gemeente), en daarin (een) gebouw(en) (ter uitvoering door de winnende inschrijver) met een ambitieus programma dat werkelijk iets toevoegt aan de functies van de binnenstad en niet alleen maar méér van hetzelfde is; en tevens een bod op de grond die voor de bouw nodig is,
- b) op proces: de manier van beoordeling en selectie uit de drie inschrijvende partijen.

Deze uitvraag volgt volledig de ambities die geformuleerd zijn op de genoemde A-avond.

Op 22 december 2016 overhandigde wethouder Depla de uitvraag aan de 3 partijen die uitgenodigd zijn om in te schrijven op de tender, te weten Amvest, BPD en Hurks. Dit was het startsein voor de selectieperiode.

In een uitgebreide selectieprocedure zijn de 3 inschrijvingen van 10 t/m 15 mei 2017 op de ambities getoetst door:

- A. deelcommissies, interne en externe deskundigen van binnen en buiten onze organisatie op de onderdelen groundbod, ruimtelijk en programmatisch ontwerp, gebiedsvisie, aandeel sociale woningbouw, en de interactie met de stad;
- B. stakeholders; een grote groep vertegenwoordigers van organisaties uit de stad en gebruikers van en rondom het gebied;
- C. de beoordelingscommissie; het eindoordeel door bestuurders en vertegenwoordigers van andere overheden, betrokken organisaties en deskundigen.

### ■ Coalitieafpraak

### Doelstelling

Een ambitieuze en hoogwaardige invulling van de Stationsomgeving Zuidplein levert een forse bijdrage aan de doelstellingen van Brainport City / Eindhoven Centraal. Namelijk om op een belangrijke plek en entree van de stad de kracht van de stad ook voor de regio zichtbaar te maken.



## Besluit van college van burgemeester en wethouders

Het college heeft op 13 juni besloten:

1. akkoord te gaan met de selectie van Amvest als winnaar van het tenderproces, en met hen de verdere planontwikkeling en realisatie op te starten.
2. akkoord te gaan met het communicatietraject rondom de bekendmaking van de uitslag van het tenderproces, waaronder een presentatie aan de raadsleden en pers tijdens een bijeenkomst op 15 juni 2017 vanaf 17:00 uur.

## Argumenten

1.1 *Na bestudering en voorlopige beoordeling van op 10 mei 2017 ontvangen inschrijvingen door alle deel- en stakeholdercommissies, vonden op 15 mei de mondelinge planpresentaties plaats, en heeft definitieve beoordeling plaatsgevonden.* Partijen hebben voor een met beoordelaars gevuld Van Abbe-auditorium hun inzendingen gepresenteerd. Zeer goed voorbereid, uitvoerig gepresenteerd en met ruimte voor diverse vragen van de beoordelaars. Aansluitend hebben de deelcommissies resp. stakeholders hun definitieve scores geformuleerd. De stakeholders hebben daarnaast ook de kans gekregen om nog een mondelinge pitch te houden voor een vertegenwoordiging van de (hoofd-)beoordelingscommissie.

1.2 *Samengevat komt de beoordeling door de diverse deelcommissies en de stakeholders neer op een voorkeur voor Amvest.* De ingediende plannen zijn kwalitatief van hoogstaand niveau. Amvest oogstte waardering met het ontwerp District E met drie torens die een nieuw onderdeel aan het centrum toevoegt. Dat geldt ook voor de aansluiting op de omgeving, de visie op het gebied en de inrichting van de ruimte tussen de Bijenkorf en The Student Hotel. Het plan scoorde zeer goed op de wijze van interactie met de stad in de bouwfase EN de fase na ingebruikname. Alle plannen onderscheiden zich als zeer duurzaam en zelfvoorzienend in energie en aardgasloos bouwen. In het plan van Amvest neemt de Eindhovense corporatie Woonbedrijf de sociale huurwoningen in eigendom. Verder biedt District E volop ruimte en kansen voor een programma dat echt Eindhoven is en techniek, design en kennis ademt. De optelsom van de scores van de deel- en stakeholdercommissies (exclusief het grondbod) resulteerde in een geringe voorkeur voor de inzending van Amvest. Ook de (hoofd-)beoordelingscommissie onderschreef deze voorkeur. Tot slot werd door het betrekken van de grondbiedingen deze uitkomst enkel vergroot.

### 2.1 *De winnende inzending*

Een aantal kenmerken van de winnende inzending:

Duurzaamheid: Prima integrale visie op duurzaamheid. Herkenbaar vanuit de roadmaps. Ook goed vertaald naar de thema's Energie (o.a. W.K.O., met Stadsverwarming als achtervang), Materialen (hergebruik beton, materialenpaspoorten) en alle andere aspecten.

Vormgeving: De naam District E zegt het al dat de samenstelling van de drie torens een nieuw onderdeel aan het centrum toevoegt. Een district/omgeving waar zowel bezoekers als bewoners van Eindhoven aan hun trekken komen. Er is een goede relatie tussen de gebouwen en de omgeving waarin ze landen.

Programma: Inhoud en kleur van het programma passen bij de ambitie. Voldoende aandacht voor de noodzaak van een curatorgroep. Mooie verdeling tussen de begrippen MEET – WORK – STAY – TRY, invulling past en is afwijkend van het reguliere aanbod.

De invulling aan de kant van het spoor (Tinkerspaces) is ambitieus en geeft creativiteit de ruimte in de binnenstad. Mooie invulling die past bij de ambitie. Als het lukt om dit deel voldoende ruimte en licht te geven en zeker niet te elitair te maken is het totale programma zeer compleet en kwalitatief.

Sociale woningbouw: Amvest heeft Woonbedrijf als partner gekozen, het aandeel sociale huur wordt 21 % (in m2 bvo) van de woningbouw in het plan; zij zeggen toe om dit aandeel minstens 20 jaar in stand te houden.

Gebiedsvisie: Er wordt een goed interactiemilieu gecreëerd, er is enerzijds oog voor de 'Eindhovense' schaal en inbreng, en anderzijds wordt de schaalessprong naar de internationale top wel gemaakt. Goede aandacht voor de verbindingen, en identiteit en kwaliteit van de buitenruimte.



Parkeren en verkeer: Gestreefd is naar zo weinig mogelijk parkeerplaatsen toevoegen in de binnenstad, daarbij wordt deels geleund op de bestaande capaciteit in de directe omgeving. – verkeersafwikkeling  
Interactie: Vooral fase 1 kent al een hoog uitwerkingsniveau en bijbehorende stappenplannen. Amvest heeft al een uitgebreide ronde door de stad gemaakt, en deed een stap verder en zocht toekomstige bewoners om mee in gesprek te gaan. Daarnaast beschouwen zij hun ontwerp als enige van de deelnemers als een prototype. Dit biedt speelruimte aan toekomstige stakeholders. Amvest wil ook eigenaar blijven en onderstreept daarmee hun belang bij goed buurmanschap.

## Kanttekeningen

1.1 *In de beraadslagingen tijdens de beoordeling waren er kleine verschillen op de inhoudelijke velden (programma, ruimtelijke kwaliteit, gebiedsvisie, alsmede interactieplan) tussen Amvest en de opvolger(s).* De inzending van Amvest kende een geringe voorkeur. Conform leidraad en kaderstelling zijn tot slot de grondbiedingen toegevoegd; daardoor werd de voorsprong van Amvest verder vergroot.

1.2 *Met de selectie van een winnende partij kan het proces van planontwikkeling starten. Dat begint met het sluiten van een overeenkomst voor de verkoop van de benodigde grond, en voor het borgen van alle verwachtingen en toezeggingen uit de winnende inschrijving.* De keuze voor een winnend ontwerp wil niet zeggen dat het plan ongewijzigd wordt gerealiseerd. Interactie, zowel in- als extern, leidt tot aanpassing en verbetering. Ook de beoordelaars hebben voor de plannen al enkele belangrijke verbeteropties genoemd. De volgende aanbevelingen gedaan om in de overeenkomst af te hechten en in de planontwikkeling uit te werken:

**Gebouwen**: De hoogtes en exacte posities van de 3 torens dienen te worden gekalibreerd.

Binnen het ensemble is het belangrijk dat de architectonische verschijningsvorm van de verschillende torens meer diversiteit toont. Dit kan bijvoorbeeld door verschillende architecten dit onder begeleiding van een coördinerend architect verder te laten uitwerken.

**Programma**: De flexibiliteit van de plint wordt gewaardeerd. Echter het TDK-programma verdient bij verdere uitwerking bijzondere aandacht. Dit moet voorkomen dat dit op termijn vervalt tot “gewoon” publiek programma.

Het verdient aanbeveling dat de gemeente daarom deelneemt aan het curatorschap van dit programma (co-curatorschap ?).

**Openbare ruimte**: Het plan heeft veel bomen, maar op maaiveld is relatief weinig groen aanwezig en veel verharding. Dit dient bij de uitwerking beter in balans te worden gebracht.

De te sluiten overeenkomst met Amvest wordt zo snel mogelijk voor besluitvorming aan het college voorgelegd. Lukt dit binnen de overeengekomen termijn onverhoopt niet dan houden wij de mogelijkheid open om eventueel een beroep te doen op de 2<sup>e</sup> kandidaat. In dat geval zal separate besluitvorming aan de orde zijn.

## Ter inzage gelegde stukken

Presentatie A-avond sept. 2016, Leidraad en kader- en ambitiedocument en Presentatieboek winnende inschrijver

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris