

memo

Project 15489 Nieuwbouw huisvesting EMA

Inhoudsopgave:

- Projectomschrijving
- Organisatie EMA
- Besluit EU
- Doel van het project
- Kritische succesfactoren
- Contractvorm
- De opgave
- De ambities

Projectomschrijving

De nieuwbouw van de huisvesting voor de European Medicine Agency is een kantoorgebouw van 38.200 m2 BVO, waarvan 11.500 m2 BVO conferentiecentrum met bijbehorende functionaliteit. Deze nieuwe huisvesting wordt gerealiseerd aan de Zuidas in Amsterdam op kavel 12 "Vivaldi". Specifiek kenmerkend voor dit project is dat de vlotte doorlooptijd. Het conferentiecentrum dient per april 2019 operationeel te zijn en de kantoren per november 2019.

De scope betreft ontwerp, bouw, onderhoud en vervangingsonderhoud. Een parkeergarage (100 parkeerplaatsen) wordt als optie opgenomen in de inschrijvingsfase.

Organisatie EMA

Het EMA is verantwoordelijk voor de kwaliteit en veiligheid van nieuwe geneesmiddelen voor mensen en dieren die op de Europese markt worden toegelaten. Nederland dingt samen met achttien andere landen naar de vestiging van het agentschap. Het EMA zit nu nog in Londen, maar gaat daar weg na het vertrek van het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie.

Besluit EU

De Europese Unie zal in november 2017 besluiten over de herallocatie van EMA. De start van de inschrijvingsfase is hiervan afhankelijk. Mogelijk wordt deze aanbesteding gestaakt indien de EU besluit dat EMA in een ander land wordt gheralloceerd.

Doel van het project

De doelen zijn geborgd in respectievelijk de gunningcriteria en eisen. Het optimaliseren van de huisvestingsopgave (ontwerp en uitvoering) van deze outputspecificatie naar de geformuleerde doelen bepaalt het projectsucces.

Hoe kan de opdrachtnemer bijdragen aan het succes van dit project?!
Deze zijn te onderscheiden in doelen tijdens realisatie en tijdens de exploitatie.

Er worden in onderstaande paragraaf geen eisen omschreven, maar na te streven behoeften en ambities.

Ontwerpdoelen (design):

- De huisvesting heeft een hoge belevingswaarde

De in het Voorontwerp gedefinieerde uitstraling van het gebouw is afgestemd met de gebruiker, met de betrokken autoriteiten en met de Supervisor en Welstand van de gemeente Amsterdam. In de uitwerking door opdrachtnemer dient het beschreven en getekende beeld van het gebouw behouden te blijven.

Voorontwerp: Het voorontwerp is leidend voor de uitwerking.

Auteursrecht: De ontwerpopdracht binnen de totale opdracht aan opdrachtnemer behelst het uitwerken van het Voorontwerp naar een uitvoeringsgereed plan. Het Voorontwerp is derhalve bepalend voor de architectonische verschijningsvorm. Het auteursrecht voor het gebouw ligt bij het Rijksvastgoedbedrijf.

Beoordeling uitwerking: Een architectuurcommissie, met de architect van het ontwerp en een vertegenwoordiging van de Rijksbouwmeester zal beoordelen of de uitwerking door opdrachtnemer voldoende in lijn is met de in het voorontwerp gedefinieerde verschijningsvorm, ruimtelijke opzet of functionele ordening van het gebouw. Voor zover opdrachtnemer van het ontwerp afwijkt kan dat alleen na expliciete goedkeuring van de architectuurcommissie.

- De huisvesting heeft grote gebruikswaarde

De in het Voorontwerp gedefinieerde ruimtelijke en functionele opzet van het gebouw is afgestemd met de gebruiker en voldoet aan zijn wensen, er mag niet zonder toestemming van dit plan worden afgeweken.

- De huisvesting heeft een grote toekomstwaarde

Waarden die bijdragen aan de toekomst van de huisvesting en/of haar gebruikte bouwproducten en materialen.

Uitvoeringsdoelen (build)

- De uitvoeringsduur is minimaal

Een kritische succesfactor voor het project is een tijdige oplevering, om de continuïteit van de werkzaamheden van EMA te kunnen garanderen.

Deeloplevering 1 betreft het congrescentrum en deeloplevering 2 het van resterende complex.

Deeloplevering 1: Dit betreft alle ruimtes vallend onder gebouw: publiek gebied en conferentiecentrum met bijbehorende generieke ruimten. Dit betreft grofweg de onderste drie lagen van het gebouw. Deze lagen zijn buiten de kern om ontsluitbaar met drie liften en trappartijen. De kern (lift trappenhuizen) zelf mag beschikbaar blijven voor de bouw.

Catering faciliteiten: Bij deeloplevering 1 hoeven de cateringfaciliteiten niet operationeel te zijn. Wel dient het multifunctioneel zitgebied gebruikt te kunnen worden als aanlandplek voor werknemers. Het multifunctioneel zitgebied hoort dus wel bij deeloplevering 1.

Deeloplevering 2: Dit betreft de oplevering van alle overige ruimten.

- **Alle gebruikers en bedrijfsprocessen van gebruikers hebben minimaal hinder van de uitvoering**

Een kritische succesfactor voor het project is het bieden van de mogelijkheid aan EMA om na deeloplevering 1 de conferentieruimtes te gebruiken terwijl de bouw van de overige ruimtes nog doorgaat.

Overlast: De aan de ruimtes gestelde eisen ten aanzien van maximaal toegestane geluiddrukkniveau t.g.v. bouwactiviteiten in het gebouw mag niet worden overschreden

Veiligheid 1: Om de vertrouwelijkheid van het werk van EMA te kunnen garanderen zijn er gedurende de openingstijden van het gebouw in de opgeleverde ruimtes geen bouwactiviteiten toegestaan. Medewerkers van ON mogen niet zonder toestemming van EMA de opgeleverde ruimten betreden.

Veiligheid 2: Het simultane gebruiken en afbouwen van het gebouw geeft een vergroot risico op veiligheid- en gezondheidsincidenten. Opdrachtnemer moet er bijzonder aandacht voor hebben dat het gebruik door EMA veilig is.

Contractvorm

De contractvorm voor deze opgave is een basisovereenkomst op basis van de UAV-gc 2005 voor het Design, Build and Maintain, waarbij voor het meerjarig onderhoud wordt uitgegaan van een periode van 20 jaar. Dat is dus inclusief vervangingsonderhoud. Om te vergewissen dat het Werk voldoet aan de gestelde eisen zullen beperkte financiële bepalingen in de eerste periode van de Meerjarig onderhoudsfase, onderdeel worden van de Overeenkomst. Dit voor de prestatie voor zover deze onder de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer valt. Deze wordt uiterlijk verstrekt bij de start van de dialooffase, met de uitnodiging tot deelneming aan de dialoog.

De opgave

Het Voorontwerp is opgesteld door de opdrachtgever en is een onderdeel van de Vraagspecificatie. Deze is opgesteld op basis van het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen van de EMA.

Uitgangspunt in de Vraagspecificatie is de technisch standaard conform RVB kwaliteit.

De opgave voor de Opdrachtnemer is:

- het uitwerken en engineeren van dit Voorontwerp tot een uitvoeringsgereed ontwerp voor alle disciplines;
- het aanvragen van de benodigde vergunningen;
- het realiseren van het uitvoeringsgereed ontwerp;
- het onderhouden van het gerealiseerde gebouw.

Alle eisen zijn opgenomen in de Vraagspecificatie (in webbased Relatics), deze wordt uiterlijk verstrekt bij start van de dialooffase, met de uitnodiging tot

Datum
9 oktober 2017

deelneming aan de dialoog. De eisen aan het eindresultaat staan op hoofdlijnen verwoord in de volgende documenten:

1. Ontwerpboek 'The Vivaldi Building', d.d. 5 oktober 2017;
2. Uitgangspunten constructie Vivaldi-gebouw EMA, d.d. 28 september 2017, inclusief bijlage B schetsmatige weergave VO constructie (8 tekeningen, d.d. 1 september 2017);
3. Brandveiligheidsadvies EMA Amsterdam, d.d. 5 oktober 2017;
4. Beveiligingsconcept EMA 1.0.
5. Informatief document EMA Comfort en duurzaamheid, d.d. 6 oktober 2017.

Deze documenten worden verwerkt in de definitieve Vraagspecificatie.

De ambities

De ambitie voor het project betreft de gestelde ruimtelijke en functionele kwaliteiten uit het voorontwerp te realiseren binnen de gestelde tijd. Het is de uitdaging van Opdrachtnemer om met slimme bouwtechnieken, een uitgekiende procesinrichting, een excellente bouworganisatie op een veilige en gezonde wijze invulling te geven aan deze ambitie.